

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2017-3-28 (Menfi Tespit)
Karar Sayısı : 17-17/254-107
Karar Tarihi : 24.05.2017

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Prof. Dr. Ömer TORLAK
Üyeler : Arslan NARİN, Adem BİRCAN, Şükran KODALAK, Mehmet AYAN

B. RAPORTÖRLER : İsmail Yücel ARDIÇ, Çiğdem Gizem OKKAOĞLU

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN : - CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.
Temsilcisi: Av. Merter ÖZAY
Göztepe Mah. Tanzimat Sok. Kerim Bey Köşkü No:63/1
Kadıköy/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU: Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmesine menfi tespit/bireysel muafiyet verilmesi talebi.**
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 25.04.2017 tarihinde giren bildirim üzerine düzenlenen 12.05.2017 tarih ve 2017-3-28/MM sayılı Menfi Tespit Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda; CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. (CARREFOURSA) ile Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (METRO PROPERTIES) arasında akdedilen kira sözleşmesine 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 8. maddesi çerçevesinde menfi tespit belgesi verilebileceği ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

G.1. İlgili Teşebbüsler

G.1.1. METRO PROPERTIES

- (4) Almanya, Polonya, Rusya ve Türkiye'de faaliyet gösteren METRO PROPERTIES, portföyünde bulunan perakende mülkler ile 59 alışveriş merkezinin yönetimini gerçekleştirmektedir.
- (5) METRO PROPERTIES'in hisselerinin tamamına, Almanya merkezli Adagio 2. Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbh (ADAGIO) sahip bulunmaktadır. ADAGIO ise Metro AG Grubu'nun (METRO GROUP) iştiraklerinden biridir.

G.1.2. CARREFOURSA

- (6) Türkiye'de kurulu halka açık bir şirket olan CARREFOURSA, Türkiye genelinde 34 hipermarket, 374 süpermarket, 196 mini ve 21 gurme olmak üzere toplam 625 mağaza ile hızlı tüketim malları perakendeciliği alanında faaliyet göstermektedir. CARREFOURSA'nın hisselerinin yaklaşık %(.....) Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş., %(.....) Carrefour Nederland B.V. ve %(.....) diğer hissedarlar sahip bulunmaktadır.

G.2. İlgili Pazar

- (7) Mevcut dosya bakımından detaylı bir pazar tanımı yapılmasının değerlendirmeye herhangi bir etkisinin olmaması nedeniyle, ilgili ürün ve coğrafi pazarın belirlenmesine gerek duyulmamıştır.

G.3. Değerlendirme

- (8) Beylikdüzü Alışveriş Merkezi'nde bulunan gayrimenkul, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İŞGYO) tarafından 22.12.2005 tarihli kira sözleşmesine istinaden METRO GROUP bünyesindeki Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'ye (REAL) kiralanmıştır. REAL, kiraladığı alan üzerinde bir hipermarket binası inşa ederek faaliyete geçmiştir. Ancak taraflar, aralarındaki kira sözleşmesini 21.07.2014 tarihinde 01.08.2014'ten itibaren hüküm ifade etmek üzere fesh etmişlerdir.
- (9) Feshi takiben İŞGYO ile METRO GROUP bünyesindeki METRO PROPERTIES arasında 21.07.2014 tarihinde söz konusu hipermarket binasına ilişkin yeni bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. Hipermarket binası, 28.04.2017 tarihinde teslim edilmek üzere METRO PROPERTIES tarafından CARREFOURSA'ya taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesi (SÖZLEŞME) ile 10 yıllığına kiralanmıştır.
- (10) SÖZLEŞME; tarafların sözleşme serbestisine ve ticari menfaatlerine dayalı bir özel hukuk sözleşmesi niteliğindedir. CARREFOURSA, hipermarket binasını münhasıran hızlı tüketim mallarının nihai tüketiciye satışı için kullanmak üzere kiralamıştır. Bir gayrimenkul yönetim şirketi olan METRO PROPERTIES ise hipermarket binasından kira geliri elde etmeyi planlamaktadır.
- (11) SÖZLEŞME tarafları olan CARREFOURSA ile METRO PROPERTIES'in faaliyet alanları farklılık arz etmektedir. METRO PROPERTIES sadece gayrimenkul acenteliği alanında, CARREFOURSA ise hızlı tüketim malları perakendeciliği alanında faaliyet göstermektedir. METRO PROPERTIES'i bünyesinde barındıran METRO GROUP'un kontrolünde faaliyet gösteren Metro Grossmarket ise genel anlamda hızlı tüketim malları toptancılığı pazarında faaliyet göstermekte ve ihmal edilebilir düzeyde de olsa yaptığı perakende satışlarla hızlı tüketim malları perakendeciliği pazarından da pay almaktadır. Metro Grossmarket ile CARREFOURSA'nın faaliyet alanları arasındaki bu örtüşmenin, bildirim konusu işlemin yalnızca bir kira sözleşmesinden ibaret olması nedeniyle rekabetçi endişe yaratmayacağı, dolayısıyla akdedilen SÖZLEŞME'nin 4054 sayılı Kanun'a aykırı olmadığı kanaatine varılmıştır.

H. SONUÇ

- (12) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre, CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. ile Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmesine 4054 sayılı Kanun'un 8. maddesi kapsamında menfi tespit belgesi verilmesine, gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 60 gün içinde Ankara İdare Mahkemelerinde yargı yolu açık olmak üzere, OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.