

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2010-3-82 (Önaraştırma)
Karar Sayısı : 10-44/773-255
Karar Tarihi : 17.6.2010

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10 **Başkan** : Doç. Dr. Mustafa ATEŞ (İkinci Başkan)
Üyeler : Mehmet Akif ERSİN, İsmail Hakkı KARAKELLE, Doç. Dr. Cevdet İlhan GÜNAY, Murat ÇETİNKAYA, Reşit GÜRPINAR

B. RAPORTÖRLER: Ümit GÖRGÜLÜ, İmren SEYRANTEPE

C. BAŞVURUDA

BULUNAN : Hazal UNGAN
hazalungan@gmail.com

20 **D. HAKKINDA ÖNARAŞTIRMA YAPILAN:**

Migros Ticaret A.Ş.
Turgut Özal Caddesi No:12 Ataşehir / İstanbul

Beymen Mağazacılık A.Ş.
Eski Büyükdere Caddesi Oycan Plaza No: 15 Kat: 7-8-9
Maslak / İstanbul

30 Mango TR Tekstil Tic. Ltd. Şti.
Prof. Dr. Müfide Küley Sok. No: 2 Akasya Apartmanı Daie: 1-2
Nişantaşı / İstanbul

E. DOSYA KONUSU: Mango, Beymen ve Migros'un içinde bulunduğu bazı mağazaların alışveriş merkezlerinde toplu pazarlık yöntemiyle düşük bedellerle dükkan kiraladığı iddiası.

40 **F. İDDİALARIN ÖZETİ:** Yapılan başvuruda özetle; Migros Ticaret A.Ş., Beymen Mağazacılık A.Ş. ve Mango TR Tekstil Tic. Ltd. Şti.'nin de içinde bulunduğu bazı mağazaların alışveriş merkezlerinde toplu pazarlık yöntemiyle düşük bedellere dükkan kiraladığı ve bu durumun bir uyumlu eylem teşkil ettiği iddiasında bulunularak gereğinin yapılması talep edilmiştir.

G. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına 5.4.2010 tarih ve 2847 sayı ile giren başvuru üzerine hazırlanan 13.4.2010 tarih ve 2010-3-82/İİ-10-İS sayılı İlk İnceleme Raporu, Rekabet Kurulu'nun 22.4.2010 tarih ve 10-33/511-M sayılı toplantısında görüşülmüş ve 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde soruşturma açılmasına gerek olup olmadığının belirlenmesi amacıyla, Kanun'un 40/1. maddesi uyarınca önaraştırma yapılmasına karar verilmiştir. İlgili karar uyarınca yapılan inceleme sonucunda düzenlenen 8.6.2010 tarih ve 2010-3-82/ÖA-10-178.ÜG sayılı Önaraştırma Raporu 10.6.2010 tarih ve REK.0.07.00.00-110/240 sayılı

50 Başkanlık önergesi ile 10-44 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

H. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Raporda; şikayet konusu iddialar bakımından Migros Ticaret A.Ş., Beymen Mağazacılık A.Ş. ve Mango TR Tekstil Tic. Ltd. Şti. hakkında 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca soruşturma açılmasına gerek olmadığı, şikayetin reddinin gerektiği kanaat ve sonucuna ulaşıldığı ifade edilmiştir.

I. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

60 I.1. Taraflar

I.1.1. Migros Ticaret A.Ş. (Migros)

Migros, 1954 yılında gıda ve tüketim maddelerini belediye kontrolü altında üreticiden sağlamak ve bu ürünleri sağlığa uygun koşullarda ve ekonomik fiyatlarla tüketiciye ulaştırma amacıyla İsviçre Migros Kooperatifler Birliği ve İstanbul Belediyesi'nin işbirliği ile kurulmuştur. 1975 yılında Koç Holding A.Ş.'nin kontrolüne geçen şirketin çoğunluk hisseleri (%50,83) Moonlight Perakendecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından satın alınmış olup, işleme 13.3.2008 tarih ve 08-24/240-76 sayılı Kurul Kararı ile izin verilmiştir. Migros hisseleri İMKB'de işlem görmekte olup söz konusu satın alma işleminden sonra yapılan halka çağrı neticesinde, Moonlight Perakendecilik ve Tic. A.Ş. ek hisseler iktisap etmiştir. Şirketin mevcut durumdaki ortaklık yapısı Tablo 1'de sunulmaktadır:

Tablo 1: Migros'un Ortaklık Yapısı

Hissedar	Hissedarlık Oranı (%)
Moonlight Per. ve Tic. A.Ş.	97,82
Diğer (Halka Açık)	2,08
Toplam	100,00

Kaynak: Bildirim Formu

80 Moonlight Perakendecilik ve Tic A.Ş., Moonlight Capital S.A.'nin %99,99 oranında iştirakidir. Moonlight Capital S.A. hisselerinin tamamı Kenan Investments S.A. ünvanlı menşei Lüksemburg olan yatırım amaçlı şirkette bulunmaktadır. Kenan Investments S.A.'nin hisselerinin yaklaşık %79.25'i CIE Management II Limited tarafından yönetilen yatırım fonlarına aittir. CIE Management II Limited ise, BC Partners Holdings Limited (BC Partners) tarafından kontrol edilmektedir.

Migros yönetim kurulu üyeleri; Fevzi Bülent Özaydınlı (başkan), Antonio Belloni, Nicholas Stathopoulos, Stefano Ferraresi, Cedric Brice Dubourdieu, Paolo Federico Ceretti, Evren Rıfkı Ünver, Ömer Özgür Tort, Warith Mubarak Said Al Kharusi, Pedro Miguel Stemper, Giovanni Maria Cavallini'den oluşmaktadır.

90 Migros yurtiçinde Migros, Tansaş, Şok ve Macrocenter adlı mağazalar ile organize perakende sektöründe faaliyet göstermektedir.

I.1.2. Beymen Mağazacılık A.Ş. (Beymen)

Beymen, üst gelir seviyesine hitap eden bölümlü mağazacılık alanında faaliyet göstermektedir. Beymen'in "Beymen", "Beymen Club" ve "Blender" markalı

100

mağazalarında satışa sunulan ürünler; kozmetik, kadın giyim-aksesuar, erkek giyim-aksesuar, ayakkabı, çanta ve ev dekorasyonu ürünleri gibi geniş bir yelpazeyi kapsamaktadır. Beymen'in Türkiye genelinde 52 adet mağazası mevcut olup, ortaklık yapısı aşağıda sunulmaktadır:

Tablo 2: Beymen'in Ortaklık Yapısı

Hissedar ¹	Hisse Oranı (%)
BBA Beymen Boğaziçi Alboy Mağazacılık Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	24,07
Boyner Holding A.Ş.	25,93
Fennella S.A.R.L.	50,00
TOPLAM	100,00

Boyner Holding bünyesinde faaliyet gösteren grup şirketlerinden biri olan Beymen'in yönetim kurulu üyeleri, Hasan Cem Boyner (başkan), Sunil Kumar Nair, Colin Douglas Clark, Nur Mehmet İnal ve Vittorio Radice'den oluşmaktadır.

I.1.3. Mango TR Tekstil Tic. Ltd. Şti. (Mango)

110

"Mango" ve "HE" markalı mağazaları ile kadın giyim-aksesuar, erkek giyim-aksesuar, ayakkabı ve çanta ürünlerinin perakende satışını gerçekleştiren Mango'nun ortaklık yapısına tablo 3'te yer verilmiştir.

Tablo 3: Mango'nun Ortaklık Yapısı

Hissedar	Hisse Oranı (%)
TOPLAM	100,00

Mango'nun müdürleri Isak Andic Ermay, Nahman Andic Ermay ve Sezai Eren'dir. Mango'nun Türkiye genelinde 44'ü alışveriş merkezleri (AVM)'nde yer almak üzere toplam 55 adet mağazası bulunmaktadır.

120

I.2. İlgili Pazar

I.2.1. İlgili Ürün Pazarı ve İlgili Coğrafi Pazar

130

İncelemeye konu teşebbüslerin her biri farklı faaliyet alanlarına sahiptir. Migros, hızlı tüketim malları perakendeciliği ile iştigal etmekte iken Beymen üst gelir grubuna hitap eden bölümlü mağazacılık faaliyetini yürütmekte, Mango ise hazır giyim sektöründe faaliyet göstermektedir. Başvuruya konu iddia ise anılan firmaların AVM'lerde mağaza kiralamasına ilişkin olarak birlikte hareket ettikleri yönündedir. Söz konusu firmaların iddiaya konu olası bir eyleminin her birinin faaliyet gösterdiği pazarlarda ayrı ayrı etki doğurma ihtimali bulunmakla birlikte temelde "alışveriş merkezi işletmeciliği" şeklinde tanımlanabilecek pazarda etki doğurması muhtemeldir.

Coğrafi olarak ise başvuruda yer verilen iddianın esas olarak İstanbul ilinde bulunan bir AVM ile sınırlı olmakla birlikte Türkiye genelindeki tüm AVM'ler için de geçerli olabilecek nitelikte olduğunu söylemek mümkündür.

¹ Osman Boyner, Hasan Cem Boyner ve Lerzan Boyner'in de 0,10'ar TL tutarında sermayeleri bulunmaktadır.

140 Bu noktada belirtmek gerekir ki başvuruya konu iddiaların değerlendirilmesi bakımından kesin bir ilgili ürün pazarı ya da coğrafi pazar tanımlanmasının herhangi bir fark yaratmayacağı dikkate alınarak, bu dosya kapsamında kesin bir ilgili ürün pazarı ya da coğrafi pazar tanımı yapılmasına gerek duyulmamıştır.

1.2.2. Sektöre İlişkin Genel Bilgiler

Perakende, 2009 yılı itibarıyla toplam 176 milyar dolarlık cirosuyla enerji, eğitim ve sağlık sektörlerinin ardından Türkiye'de dördüncü büyük sektördür. Sektör cirosunun 2010 yılı sonunda 199 milyar dolara ulaşması tahmin edilmektedir.

150 AVM'ler perakende pazarının içinde yer alan organize perakende pazarının en önemli kurumlarıdır. AVM'ler gıda, hazır giyim ve elektronik eşya gibi farklı ticari malların satıldığı çok sayıda mağaza ile eğlence (sinema ve oyun salonları), yeme-içme ve otopark alanlarının bir arada bulunduğu ve bu bağlamda tüketiciye tüm ihtiyaçlarını tek bir noktada giderme kolaylığı sağlayan perakende satış kompleksleridir. AVM'ler aynı zamanda gayrimenkul yatırım projeleri niteliğindedir.

160 AVM projelerinin geliştirilmesi öncelikle lokasyon seçimi ve buna uygun AVM konseptinin ve marka karmasının yatırımcılar tarafından belirlenmesi ile başlamaktadır. Genellikle inşaat aşamasında başlayan bu süreçte ilk olarak AVM'de "anchor" adı verilen ana markalar (hızlı tüketim malları perakendecisi, teknoloji perakendecisi, bölümlü mağazacılık vb.) ile kiralama görüşmeleri yapılmaktadır. Markaların AVM'de yer alıp almama kararları ise AVM'nin lokasyonu, konsepti ve olası marka karması dikkate alınarak belirlenmektedir.

170 Jones Lang Lasalle unvanlı danışmanlık firması tarafından hazırlanan "Perakende Piyasalarına Bakış Ağustos 2009" raporuna göre 2009 yılı itibarıyla Türkiye geneli için AVM sayısı 222 olarak kaydedilmiştir. Raporda Ankara ilinin 1000 kişi başına düşen 176 m² kiralanabilir alanıyla en yoğun perakende pazarı olduğu, Ankara'yı 151 m² ile İstanbul, 122 m² ile de Denizli illerinin izlediği belirtilmektedir. Tamamlanacak projelerle birlikte İstanbul'un 2011 yılı sonunda kiralanabilir alan bazında 295 m²'ye ulaşması ve aynı dönemde 265 m² kiralanabilir alana sahip olacak Ankara'yı geçmesi öngörülmektedir. Anılan rapora göre 2009 yılı Ağustos ayı itibarıyla İstanbul'da 76 adet faaliyette, 33 adet de inşaat halinde AVM bulunmaktadır. Diğer illerdeki toplam rakam ise 146 adet faaliyette, 41 adet inşaat halinde olarak sunulmaktadır. Buna göre Türkiye genelindeki AVM'lerin yaklaşık üçte biri İstanbul'da yer almaktadır.

180 "Türkiye'de perakende pazarı ve AVM'ler için öngörüler 2015" raporuna göre 2010 yılında AVM sayısının 288'e ulaşacağı öngörülmektedir. Aynı rapora göre 2002 yılından itibaren, üç büyük kent ile birlikte artan oranda diğer illerde de çok sayıda AVM projesi yürütülmektedir. Projelerde lokasyona bağlı farklılaşma (örneğin şehir merkezlerinde yüksek profilli projeler, çevre bölgelerde eğlence-yaşam merkezleri, şehir dışında outletler) dikkat çekmektedir. Bunlara ek olarak aynı raporda 2008-2015 yılları arasında global krizin etkisiyle kira artışlarının yavaşlayacağı ve yeniden fiyatlandırma yapılacağı öngörüsüyle gayrimenkul yatırımı olarak AVM yatırımları getirilerinin sınırlı olarak gerileyeceğinin tahmin edildiği de belirtilmektedir.

I.3. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

190 İncelemeye konu başvuruda, İstanbul'da 14.4.2010 tarihinde hizmet vermeye başlayan "Ataköy Plus" unvanlı AVM'de (Ataköy Plus), Mango, Beymen ve Migros'un da içinde bulunduğu bazı mağazaların malik ile toplu pazarlığa oturarak m² başı kira bedelini 35 Euro'ya kadar düşürdükleri, söz konusu mağazaların bu yolla yeni açılan her AVM'de yer edinebildikleri ve bu durumun 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesi kapsamında uyumlu eylem teşkil ettiği iddia edilmektedir.

I.3.1. İddialara Konu AVM'de Yapılan Görüşme

200 Başvuruda adı geçen İstanbul ili Ataköy semtinde bulunan Ataköy Plus 2010 yılı Nisan ayında faaliyete başlamıştır. Önaraştırma kapsamında söz konusu AVM'yi temsilen Yönetim Kurulu Üyesi Serhat Fırat ve AVM Yatırımcı Temsilcisi Muzaffer Gülöz ile raportörlerce görüşülmüştür. Söz konusu görüşmede öncelikle AVM'lerde kiralama işlemlerinin yürütülmesine ilişkin olarak,

- Kiralamalar yapılırken ilk olarak AVM'nin konsepti de dikkate alınarak, perakende zinciri (Migros, CarrefourSA vb.), sinema ya da çok bölümlü mağazacılık (YKM, Boyner vb.) gibi AVM'de yer alacak temel markaların belirlendiği,

210 - Bu çerçevede genellikle doğrudan AVM yatırımcıları tarafından değil onların adına hareket eden kişilerce çeşitli firmalara teklif götürüldüğü ve firmalardan alınan cevaba göre AVM'de yer alacak olan firmaların, kira ücretlerinin şekillendiği,

- Aynı AVM içinde mağazaların buldukları kat, konum ya da büyüklüklerinin kira ücretini etkilediği,

220 - Kira ücretlerinin temelde mağazanın aylık cirosunun belirli bir yüzdesi şeklinde belirlendiği², dolayısıyla kira tutarının markanın m² başına ciro verimliliğine göre değişmekte olduğu ifade edilmiştir. Görüşmede başvuruda yer verilen iddialara ilişkin olarak ise AVM yetkililerince,

- Adı geçen firmaların kendileri ile ortak pazarlık yapmadığı, kiralamalarında ortak hareket etmediği, söz konusu firmaların halihazırda ödedikleri m² başına kiranın da birbirinden farklı olduğu,

- Konuya ilişkin herhangi bir şikayetlerinin bulunmadığı,

- Bu firmaların her birinin de ayrı ayrı pazarlık güçleri bulunduğundan kiralamalarda birlikte hareket etmeye ihtiyaç duymayacaklarının düşünüldüğü,

230 - Genel olarak AVM'lerde mağazaları bulunan firmaların bu şekilde bir araya gelerek hareket etmelerinin de mümkün olduğunun düşünülmediği, yeni açılan AVM'lere girmek isteyen çok sayıda firma olduğundan firmaların bir araya gelerek AVM'lere herhangi bir kira tutarını dikte etmesinin oldukça zor olduğu

² Bu tutarın taraflarca "kira garantisi" olarak belirlenen sabit bir tutarın altında kalması halinde kiracı, anılan kira garantisi tutarını aylık kira olarak ödemektedir.

belirtilmiştir.

240 Özetle, ortak hareket iddiasının mağduru olduğu iddia edilen Ataköy Plus'un yetkilileri iddiaya konu firmaların kendilerine karşı ortak hareket etmediklerini, genel olarak ise birtakım firmaların ortak hareket ederek kiralama yapmalarının hem o firmalar için rasyonel olmayacağını hem de bu yolla herhangi bir kira tutarını AVM'lere kabul ettirmelerinin kolay olmayacağını düşündüklerini ifade etmiştir.

I.3.2. İncelemeye Konu Teşebbüslerde Yapılan Yerinde İncelemeler

I.3.2.1. Migros

Migros'da yapılan yerinde incelemede, Migros ile başvuruda adı geçen teşebbüsler ya da AVM'lerde mağaza kiralayan herhangi başka bir teşebbüs arasında bir işbirliğinin varlığına yönelik bilgi ya da belge bulunmamıştır.

250 Migros Yatırım Koordinasyon Müdürü Arkin Kocaoğlu ile yapılan görüşmede,
- İstanbul'daki AVM'lerde 3.000 m² ile 10.000 m² arası alan için kira ücretinin, m² başına genelde arasında bir tutar asgari kira garantisi olarak her şartta ödenmekle birlikte, mağaza cirosunun belirli bir yüzdesi olduğu,

- AVM dışındaki yerlerde de m² başına ödenen kiranın AVM'lerdekine yakın tutarlarda olduğu, kiralanan yerin AVM içinde bulunuyor olmasının kirayı çok düşük ya da çok yüksek hale getirmemekte olduğu,

260 - AVM'lerdeki kiralama anlaşmaları sürelerinin arasında değiştiği,

- AVM'lerin genelde kurulum aşamasında diğer kiracılar henüz belli olmadan Migros'a teklif getirdikleri, teklif değerlendirilirken AVM'nin konumu, konsepti, kiralama alanının m² si gibi hususların dikkate alındığı

270 ifade edilmiştir. Görüşmede kiracılık sürecinde AVM'lerdeki diğer kiracılarla iletişime geçilmesini gerektirecek bir platform bulunup bulunmadığına ilişkin olarak ise AVM'lerde faaliyete başladıktan sonra diğer kiracılarla iletişimde bulunulacak herhangi bir ortamın oluşmadığı belirtilmiştir. Bu duruma örnek olarak Akmerkez AVM yönetimi tarafından yakın zamanda tüm kiracıları kapsar nitelikte kira indirimi kararı alındığı, konunun Migros'a diğer kiracıların da bulunduğu herhangi bir toplantı yoluyla değil, bir yazı gönderilerek iletildiği gösterilmiştir.

I.3.2.2. Beymen

Beymen'de yapılan yerinde incelemede, Beymen ile başvuruda adı geçen teşebbüsler ya da AVM'lerde mağaza kiralayan herhangi başka bir teşebbüs arasında bir işbirliğinin varlığına yönelik bilgi ya da belge bulunmamıştır.

280 Beymen Genel Müdürü Elif Çapçı ile raportörlerce yapılan görüşmede,

- AVM'lere ilişkin kiralama anlaşmaları yapılırken teklifin zaman zaman AVM'den geldiği, zaman zaman ise Beymen'den AVM'ye teklif götürüldüğü, kiralama görüşmelerinin ya da herhangi bir AVM'de yer alıp almamaya ilişkin karar

alınmasının Boyner Holding bünyesinde bulunan diğer şirketlerden bağımsız olarak doğrudan Beymen tarafından yürütüldüğü,

290 - Beymen, üst gelir grubuna hitap eden bir markaya sahip olduğundan, hem AVM hem de cadde mağazası kiralamaları konusunda seçici davrandığı ve dolayısıyla AVM'lerde yer kiralamaya yönelik arayışın Beymen için diğer markalara kıyasla daha limitli bir arayış olduğu,

- AVM'lerdeki kiralama anlaşmaları sürelerinin taraflardan birinin sözleşmeyi feshetmemesi halinde süre bitiminde kendiliğinden uzamakla birlikte genelde ... olduğu belirtilmiştir. Görüşmede ayrıca AVM yönetimleriyle faaliyet süresince pazarlama uygulamaları, satışı artırıcı çabalar ya da ortak promosyonlar bağlamında birebir görüşmelerin yapıldığı ancak diğer kiracılarla bir araya gelen bir platform oluşmadığı ifade edilmiştir.

300 I.3.2.3. Mango

Mango'da yapılan yerinde incelemede, Mango ile başvuruda adı geçen teşebbüsler ya da AVM'lerde mağaza kiralayan herhangi başka bir teşebbüs arasında bir işbirliğinin varlığına yönelik bilgi ya da belgeye ulaşılmamıştır. Mango Genel Müdürü Sezai Eren ile yapılan raportörlerce görüşmede,

310 - Kiralamalar için tekliflerin genellikle AVM'lerden ya da kiralamalara aracılık yapan teşebbüs ve kişilerden geldiği, Mango'nun AVM'lerin henüz proje aşamasındayken ilk olarak iletişime geçtiği firmalardan biri olduğu,

- Mango'nun yer alacağı AVM'yi seçerken dikkate aldığı en önemli unsurun AVM'nin lokasyonu olduğu, Mango'nun belirli bir alışveriş kültürünün bulunduğu yerlerde açılan ve kendi müşteri kitlesine hitap eden AVM'lerde maddi olarak karşılanabilececek kiralar teklif edildiği sürece yer almaya çalıştığı,

320 - AVM'lerde bulunan mağazalar için imzalanan kira sözleşmelerinin genelde yıl süreli olduğu belirtilmiştir. Mango'nun AVM'lerde mağaza kiralayan diğer firmalarla iletişimi bulunup bulunmadığına ilişkin olarak ise AVM yönetimiyle zaman zaman bir araya gelinebilmekle birlikte, Mango'nun AVM'lerdeki diğer kiralayıcılarla proje tanıtımı, yeni açılan bir AVM tanıtımı gibi istisnai durumlar haricinde herhangi bir iletişiminin bulunmadığı ifade edilmiştir.

I.3.3. Hukuki Değerlendirme

330 Yukarıdaki bölümde yer verildiği üzere, başvuruda adı geçen AVM ve kiracı konumdaki firmalarda yapılan yerinde incelemeler ve görüşmelerde, söz konusu firmaların AVM'ler ile gerçekleştirdikleri kiralama işlemlerinde ortak hareket ettiklerine işaret eder herhangi bir bulgu görülmemektedir. Öte yandan başvuruya konu iddiaların doğrudan muhatabı olan Ataköy Plus yetkililerinin de kiralama işlemleri esnasında anılan firmaların da dahil olduğu herhangi bir grubun kendilerine karşı ortak hareket etmediği ve bu bağlamda konuya ilişkin şikayetlerinin bulunmadığı yönünde beyanlarının olduğu dosya mevcudundan anlaşılmaktadır.

Yerinde incelemelerde ayrıca Migros, Mango ve Beymen'in Ataköy Plus ile ayrı ayrı imzaladıkları kira sözleşmeleri incelenmiştir. Söz konusu sözleşmelerde birinci yıl için belirlenen kiralar Tablo 4'te sunulmaktadır.

Tablo 4: Migros, Beymen ve Mango'nun Ataköy Plus'da Ödeyeceği Kiralar

	Migros	Beymen	Mango
Mağaza alan (m ²)			
Kira garantisi			
Ciro kirası			

340 Kaynak: Migros, Beymen ve Mango'nun Ataköy Plus ile imzaladıkları kira sözleşmeleri

Yukarıdaki tabloda iddialara konu Ataköy Plus'un söz konusu üç firma ile kiralara ilişkin olarak farklı koşullarla anlaştığı görülmektedir. Yukarıda sunulan bu koşullara bakıldığında da ortak pazarlık edildiği yönünde bir izlenim edinilmemektedir.

Başvuruda ayrıca söz konusu mağazaların ortak hareket yoluyla her AVM'de yer edinebildikleri yönündeki bir iddiaya da yer verilmektedir. Bu iddianın değerlendirilmesine yönelik olarak Tablo 5'te söz konusu üç firmadan herhangi ikisinin yer aldığı AVM'lere yer verilmiştir.

350

Tablo 5 : Migros, Beymen ve Mango'nun Aynı Anda Bulunduğu AVM'ler

Şehir	AVM	Migros	Beymen	Mango
İstanbul	Capitol	x		x
	Akmerkez	x(Macrocenter)	x	x
	Carousel	x		x
	Carrefour		x	x
	Profilo	x(Tansaş)		x
	Cevahir	x		x
	Kanyon	x(Macrocenter)		x
	İstinyepark		x	x
	Capacity	x	x	x
	Historia	x		x
	Optimum	x		x
	City's Nişantaşı	x (Macrocenter)		x
	Kozzy	x		x
	Starcity	x		x
	Metrocity	x	x	x
Ataköy Plus	x	x	x	
Ankara	Ankamall Migros AVM	x	x	x
	365	x		x
İzmir	Agora		x	x
Antalya	Migros AVM	x		x
Bodrum	Oasis		x	x
Bursa	Zafer Plaza	x		x
	Korupark		x	x
Mersin	Forum Mersin	x		x
Kayseri	Kayseri Park	x		x
Eskişehir	Espark	x		x
Samsun	Yeşilyurt	x	x	

Kaynak: Migros'un yer aldığı AVM'lere ilişkin Liste ile Mango ve Beymen'den gelen bilgi yazıları

Tablo 5'ten görüldüğü üzere üç firmanın aynı anda yer aldığı AVM'lerin sayısı İstanbul'da 4, Ankara'da 1 olmak üzere toplamda 5 olup herhangi ikisinin bulunduğu

AVM'lerin sayısı ise 27'dir. Önceki bölümlerde belirtildiği üzere Türkiye genelinde 300'e yakın AVM'nin olduğu ve bunların yaklaşık üçte birinin İstanbul'da bulunduğu dikkate alındığında bu rakam oldukça düşük kalmaktadır.

360 Tabloda dikkat çeken bir diğer husus da Beymen'in diğer iki firmaya kıyasla AVM'lerde yer alma konusunda daha seçici davrandığı bir başka deyişle daha az sayıda AVM'de mağaza açtığıdır. Mango ise Türkiye genelinde toplamda 44 adet AVM'de yer almaktadır. Bu AVM'lerden içlerinde İstanbul'da İstinyepark, Viaport, Forum, Olivium, Ankara'da Cepa, Gordion, Forum'un da bulunduğu 24 adedinde gıda perakendecisi olarak Migros'un rakibi olan firmalar bulunmaktadır. Migros'un ise İstanbul, Ankara ve İzmir illeri ile sınırlandırıldığında yer aldığı AVM sayısı 46 olup bunların 28'inde de Beymen ya da Mango mağazası bulunmamaktadır.

370 Tablo 6'da ise söz konusu üç firmanın aynı anda yer aldığı Ataköy Plus haricindeki 4 adet AVM'de ödedikleri kiranın 2009 yılı için aylık ortalama maliyetlerine yer verilmiştir.

Tablo 6: 2009 Yılı Aylık Ortalama m² Başına Kira Ücretleri

Şehir	AVM	Migros	Beymen	Mango	Aylık kira (TL/ m ²)	Mağaza m ²	Aylık kira (TL/ m ²)
		Mağaza m ²	Aylık kira (TL/ m ²)	Mağaza m ²			
İstanbul	Akmerkez						
	Capacity						
	Metrocity						
Ankara	Ankamall Migros AVM						

Kaynak: : Migros'un Yer aldığı AVM'lere ilişkin Liste ile Mango ve Beymen'den gelen bilgi yazıları

Tabloda sunulan rakamlar incelendiğinde, firmaların aynı AVM içerisinde de ödedikleri kiralara m² başına maliyetinin gerek kiraladıkları alanların büyüklüğüne gerekse de sahip oldukları marka ya da pazarlık güçlerine göre farklılaşabildiği anlaşılmaktadır.

380 Dolayısıyla, adı geçen firmaların AVM'lerde yer alan mağazaların kiralanmasına ilişkin olarak ortak hareket ettikleri veya aralarında 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesini ihlal eder nitelikte bir anlaşmanın bulunduğu yönünde kanaat oluşmamıştır.

390

J. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

10-44/773-255

400 Dosya konusu iddialara yönelik olarak 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca soruşturma açılmasına gerek olmadığına, şikâyetin reddine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.