

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2006-3-55 (İlk İnceleme)
Karar Sayısı : 06-44/540-142
Karar Tarihi : 15.6.2006

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10

Başkan : Mustafa PARLAK
Üyeler : Prof. Dr. Zühtü AYTAÇ, Rifki ÜNAL, Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI, M. Sıraç ASLAN, Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN

B. RAPORTÖRLER: Şahin YAVUZ, Aytül TOKATLI

C. ŞİKAYET EDEN : Yiğit Tekstil Moda Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mah. Düzoğlu Sk. Royal İş Merkezi No:25
Şişli İstanbul

20

D. HAKKINDA İNCELEME YAPILAN:

Cevahir İstanbul Alışveriş Merkezi
Büyükdere Cad. Şişli İstanbul

E. DOSYA KONUSU: Cevahir İstanbul Alışveriş Merkezi tarafından mağazaların kiralanmasında yerli firmalara yabancı firmalar karşısında ayrımcılık yapıldığı iddiası.

30

F. İDDİALARIN ÖZETİ: Şikâyet dilekçelerinde; Yiğit Tekstil Moda Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. yetkilileri tarafından İstanbul Mecidiyeköy'de açılmış bulunan Cevahir İstanbul Alışveriş Merkezi (Alışveriş Merkezi) bünyesinde bulunan mağazaların kiralanmasında mevcut en iyi yerlerin tamamen yabancılara çok uygun kira bedelleri ile tahsis edilmiş olduğu, aynı konumda aynı işi yapan yan yana mağazaların kira bedelleri arasında %30'a varan farklar yaşandığı ve bu uygulamanın yarattığı olumsuz koşullar nedeniyle yabancı firmalarla rekabet edebilmekte zorluk çekildiği hatta mevcut istihdamın korunamadığı dile getirilmiştir.

40

G. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına 16.5.2006 tarih, 3094 sayı ile intikal eden başvuru üzerine, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 6. maddesi uyarınca yapılan inceleme sonucu düzenlenen 9.6.2006 tarih ve 2006-3-55/İİ-06-Ş.YA sayılı İlk İnceleme Raporu, 9.6.2006 tarih, REK.0.07.00.00-110/140 sayılı Başkanlık Önergesi ile 06-44 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

H. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili raporda; Alışveriş Merkezi hakkındaki şikâyete konu eylemin 4054 sayılı Kanun'u ihlal eden bir uygulama olmadığı, dolayısıyla şikâyetin reddedilmesi gerektiği sonucuna ulaşıldığı ifade edilmektedir.

50

I. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

I.1. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

I.1.1. Hakkında İnceleme Yapılan Teşebbüs

60 Avrupa'nın en büyük, dünyanın ise ikinci büyük alışveriş ve eğlence merkezi olan Alışveriş Merkezi; Şişli'de yer alan ve toplam 356 bin metrekarelik kapalı inşaat alanında 107 bin metrekarelik kiralanabilir alana sahip olup, toplam 280 mağaza, 34
70 fast food alanı ve 14 restoran içermektedir. 2500 araçlık otopark alanına sahip olan Alışveriş Merkezinde, 11 bin metrekare büyüklüğünde eğlence merkezi ve 9 bin metrekarelik ve 2500 kişilik sinema kompleksinde biri IMEX ve biri de tiyatro salonu olan 12 salon bulunmaktadır. Alışveriş Merkezi'nin ortakları %59 pay ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve %41 pay ile Cevahir Holding'dir. Halen Cevahir Kültür Merkezi tarafından işletilen Alışveriş Merkezi'nin gelirlerinden Cevahir Holding ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi %45'er pay almaktadır. Geriye kalan yüzde 10'luk kısım ise Cevahir Holding'in İstanbul Büyükşehir Belediyesi hakkında açtığı dava nedeniyle mahkeme tarafından 'emanet hesabında' tutulmakta olup, davanın sonuçlanmasının ardından söz konusu tutarın taraflar arasında paylaşılacağı kaydedilmektedir.

Cevahir Şirketler Grubu'na bağlı olan Cevahir Holding bünyesinde, inşaat, iç ve dış ticaret konularında da faaliyet gösteren toplam 11 ayrı şirket yer almaktadır. Cevahir Şirketler Grubu bünyesinde de inşaat, turizm, kültür, petrol ürünleri, yapı malzemeleri, ambalaj, gıda ürünleri ve nakliyat alanında faaliyet gösteren 9 şirket bulunmaktadır.

I.2. Hukuki Değerlendirme

80 4054 sayılı Kanun'un 6. maddesi bir veya birden fazla teşebbüsün ülkenin bütününde ya da bir bölümünde bir mal veya hizmet piyasasındaki hâkim durumunu tek başına yahut başkaları ile yapacağı anlaşmalar ya da birlikte davranışlar ile kötüye kullanmasını yasaklamaktadır. Bu madde kapsamında yasaklanan faaliyetlerde rekabet ihlali olarak kabul edilen eylem hakim durumdaki teşebbüs tarafından gerçekleştirilmeli ve hakim durumdaki teşebbüs tarafından gerçekleştirilen eylem bir kötüye kullanma hali içermelidir. Hakim durumun kötüye kullanılmasına ilişkin yapılan değerlendirmelerde, incelemeye konu teşebbüsün hakim durumda olup olmadığı analiz edilerek incelemeye başlanabileceği gibi, başlangıç olarak şikayete konu eylemin bir kötüye kullanma hali içerip içermediği de irdelenebilir. Şikayete
90 konu olan Alışveriş Merkezi'nin hakim durumda olup olmadığından bağımsız olarak, yabancı teşebbüslere uygulanan kiralama koşullarının bir kötüye kullanma hali olup olmadığı konusunda bir değerlendirilme yapılmıştır.

Kanun'un 6/b maddesinde yer aldığı üzere; "eşit durumdaki alıcılara aynı ve eşit hak, yükümlülük ve edimler için farklı şartlar ileri sürülerek doğrudan veya dolaylı olarak ayrımcılık yapılması" kötüye kullanma sayılan hallerden kabul edilmiştir. Şikâyette belirtilen Alışveriş Merkezi'nin bünyesinde bulunan mağazaların kiralanmasında mevcut en iyi yerlerin tamamen yabancılara çok uygun kira bedelleri ile tahsis edilmiş olması, aynı konumda aynı işi yapan yan yana mağazaların kira bedelleri arasında

100 %30'a varan farklar yaşanması, bu madde kapsamında incelenebilecek bir uygulamadır.

110 Hakim ya da tekel konumda bulunan üst pazardaki dikey olarak bütünleşmiş sağlayıcı, anti-rekabetçi eylemleri nedeniyle alt pazardaki rakiplerinin piyasa dışına çıkmasından yararlanacağı için bu eylemlerinde rakiplerini piyasadan dışlama niyeti taşıyabilecektir. Bununla beraber; hakim ya da tekel konumda bulunan dikey olarak bütünleşmemiş bir sağlayıcı, alt pazardaki rekabeti bozma veya bir alıcıyı diğerine göre avantajlı konuma sokma niyetine sahip olmayacaktır. Üst pazarda sağlayıcı konumunda olan bir teşebbüs, alt pazardaki rekabetçi yapıdan ek bir fayda elde etmektedir. Bu da, alt pazarda rekabet halinde olan birçok teşebbüse karşı sahip olduğu pazarlık gücüdür. Diğer bir ifadeyle; alt pazardaki etkin rekabet işin doğası gereği sağlayıcının da lehinedir. Çünkü ancak bu durumda ürünleri etkin olarak dağıtılacak ya da pazarlanacak ve sonuçta azami satış miktarına ulaşılabilecektir. Yapılan ayrımcılık sonucunda bir veya birkaç oyuncunun pazar dışına itilmesi ya da bazı oyuncuların suni olarak pazar gücü elde etmesi, bu pazarda artık daha düşük yoğunlukta bir rekabet olacağı anlamına gelecektir. Sonuç olarak, mal ve hizmetin sağlandığı piyasadaki rekabetin daha yoğun olması durumunda, üst pazardaki sağlayıcının alıcılar karşısındaki pazarlık gücü düşecek ve mal ya da hizmetin fiyatı diğer duruma göre rekabetçi seviyeye daha yaklaşacaktır.

120 Çok bilinen, belirli bir müşteri kitlesi olan ve iyi bir markaya sahip teşebbüsler alışveriş merkezleri açısından önemli ve uzun vadede daha fazla getiri potansiyeli olan bir yatırım imkânı sunmaktadır. Bunun nedeni, bu markaların ilgili alışveriş merkezine olan talebi artırmadaki rolleridir. Bir alışveriş merkezinin rasyonel bir teşebbüs olarak davranıp, alışveriş merkezine daha çok müşteri çekmesini sağlayacak yabancı markalara mağazaları için daha uygun koşullarla kira şartları sunmasındaki amaç da yabancı markaların sahip olduğu geniş müşteri kitlesini kendi alışveriş merkezine çekerek, alışveriş merkezinin günlük, haftalık ve yıllık bazda olan ziyaretçi sayısını artırmaktır. Ayrıca, büyük alışveriş merkezleri alışveriş merkezi bünyesindeki mağazaların faaliyet alanlarında da çeşitlilik sağlamayı amaç edinmektedir. Rekabetin önemli bir parçası olan sunulan hizmetteki çeşitlilik, alışveriş merkezleri açısından ancak mağazalarında ne kadar farklı faaliyet alanına sahip teşebbüslere yer verildiğine bağlı olarak sağlanabilmektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde de alışveriş merkezinin tüm mağazalarını sadece tekstil üzerine faaliyet gösteren teşebbüslere kiralamayı tercih etmesi söz konusu olmadığından, tekstil piyasasında faaliyet gösteren teşebbüsler arasında mağaza kiralamak konusunda yaşanan rekabet artmaktadır. Bu denli rekabetçi bir alt pazarda alışveriş merkezinde mağaza kiralamayı başarabilecek teşebbüsler, bunu ya yüksek kira bedeli ödeyerek ya da sahip oldukları güçlü müşteri portföyünü alışveriş merkezine çekerek sağlamaktadırlar.

140 Şikâyete konu durumda olan Alışveriş Merkezi mağazaları kiraya verme işlemini gerçekleştiren taraf olarak değerlendirildiğinde, bu mağazaları kiralamak isteyen alt pazardaki teşebbüsler açısından sağlayıcı konumundadır. Cevahir Holding'in bağlı olduğu Cevahir Şirketler Grubu'nun faaliyet alanları değerlendirildiğinde, Alışveriş Merkezi bünyesindeki mağazaları kiralamak isteyen alıcı konumundaki alt pazarda yer alan teşebbüslerle rekabet halinde olmasına neden olacak dikey bütünleşmeye sahip olmadığı anlaşılmaktadır. Dosya mevcudu bilgi ve belgeden Cevahir Holding'in tekstil piyasasında hiçbir faaliyette bulunmadığı ve buna bağlı olarak şikayette

- 150 bulunan Yiğit Tekstil ile rakip konumunda da olmadığı anlaşılmıştır. Bu nedenle de alt pazardaki rekabeti bozma veya bir alıcıyı diğerine göre avantajlı konuma sokma niyetine sahip olmayacaktır. Şikâyete konu olan Alışveriş Merkezi alt pazardaki rekabetten faydalanmaktadır. Çünkü ancak bu durumda mevcut mağazalarındaki kira bedellerini daha yüksek belirleyebilmekte ya da güçlü markaları alışveriş merkezine çekebilmektedir. Şikâyette belirtilen farklı kira koşulları uygulamasında dışlayıcı bir niyetin olmamasının yanı sıra, bu eylem yabancı teşebbüslerin alışveriş merkezine daha fazla müşteri çekme potansiyeli taşıması ve alışveriş merkezinin sunulan hizmette çeşitlilik sağlamak istemesi gibi ekonomik gerekçelerle açıklanabilmektedir.
- 160 Söz konusu eylem bu nedenler göz önünde bulundurularak değerlendirildiğinde, ortaya çıkan dışlayıcı etkinin anti-rekabetçi yollarla gerçekleşmediği, bilakis rekabet gücü yüksek olmayan bir teşebbüsün etkin rekabet edememesinden kaynaklanmaktadır.

Dolayısıyla şikayet konusu eylemin Kanun'un 6/b maddesi açısından bir ihlal oluşturmadığı, yaşanan söz konusu durumun rasyonel iş gerekleriyle açıklanabilir olduğu kanaatine ulaşılmıştır.

J. SONUÇ

- 170 Dosya konusu şikayete ilişkin olarak 4054 sayılı kanun kapsamında herhangi bir işlem yapılmasına gerek olmadığına, şikayetin reddine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.