

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2008-4-45 (Önaraştırma)
Karar Sayısı : 08-30/373-123
Karar Tarihi : 24.4.2008

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10 **Başkan** : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI
Üyeler : Tuncay SONGÖR, M. Sıraç ASLAN,
Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN,
Dr. Mustafa ATEŞ, İsmail Hakkı KARAKELLE

B. RAPORTÖRLER : Metin HASSU, Muhammed GÜNDOĞDU

**C. BAŞVURUDA
BULUNANLAR**

20 : - Cem TÜRKERİ
(Adres belirlenememiştir.)
- Muzaffer Cem ERDOĞAN
Öztopuz Cd. Okulyolu Sk. Ulus Noterler Sit. B2 Blok D:9
Ulus/İstanbul
- Tülin YAVAS
Mercan Tıgçılar Cd. No:18/20 Beyazıt/İstanbul
- Erdal KÖSEGİL
Fırat Sanayi Sit. No:3/1 Cevizlibağ Topkapı/İstanbul
- Azmi UÇAR
İstanbul Evleri Koza 14 D:10 Bahçelievler/İstanbul
30 - Dursun Aziz ERYAVUZ
Yeşilyurt Başak Sk. Başaran Apt. No:7/7
Bakırköy/İstanbul
- Serdar ERTÜRK
Akbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü Sabancı Center
4. Levent/İstanbul
- Adnan NARİN
7-8. Kısım Mimar Sinan Sitesi Villaları I 12/2
Ataköy/İstanbul
40 - Prof. Dr. Orhan SEZGİN
Marmara Üniversitesi İİBF Ressam Namık İsmail Sk.
No:1 34590 Bahçelievler/İstanbul

- Hakan Fahrettin AKMERİÇ
Mesa Kemberburgaz Lavanta No:9/2 Göktürk
Eyüp/İstanbul
- Hasan Sertaç DAYANIK
Evren Mh. İstiklal Cd. 8. Sk. No:66 Güneşli/İstanbul
- Demirtaş Metal Mamulleri Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.
Cendere Yolu No:21 Kağıthane/İstanbul

50

D. HAKKINDA ÖNARAŞTIRMA

YAPILAN TARAF : Ataköy Marina ve Yat İşletmeleri A.Ş.
Sahil Yolu 34158 Ataköy/İstanbul

E. DOSYA KONUSU: Ataköy Marina ve Yat İşletmeleri A.Ş. (Ataköy Marina)'nin aşırı fiyatlandırma yaparak, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 6. maddesini ihlal ettiği iddiası.

60 **F. İDDİALARIN ÖZETİ:** Cem TÜRKERİ tarafından gönderilen elektronik posta mesajında, Ataköy Marina'nın 13 metrenin altındaki teknelerden aldığı ücreti geçen yıllarda Euro bazında %15 oranında artırırken bu yıl % 150 oranında artırarak aşırı fiyatlamada bulunduğu ve bu suretle 4054 sayılı Kanun'un ihlal edildiği iddia edilmektedir. Konuya ilişkin önaraştırma açılmasını takiben Kuruma ulaşan şikâyet dilekçeleri de aynı iddia ve hususları içermekte, yazılarda ilk şikâyetten farklı bir talep bulunmamaktadır.

70 **G. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 25.2.2008 tarih, 1175 sayı ile giren başvuru üzerine hazırlanan 26.2.2008 tarih, 2008-4-45/İİ-08-MHA sayılı İlk İnceleme Raporu, 6.3.2008 tarih, 08-22 sayılı Kurul toplantısında görüşülmüş ve 4054 sayılı Kanun'un 4. ve 6. maddelerinin ihlaline ilişkin bir soruşturma açılmasına gerek olup olmadığının belirlenmesi amacıyla, Kanun'un 40/1. maddesi uyarınca önaraştırma yapılmasına 08-22/221-M sayı ile karar verilmiştir.

Önaraştırmanın kararını takiben önaraştırma konusu ile ilgili diğer şikâyet yazıları aşağıdaki tarih ve sayılarla Kurum kayıtlarına girmiştir: 5.3.2008 tarih, 1364 sayı; 24.3.2008 tarih, 1805 sayı; 24.3.2008 tarih, 1832 sayı; 28.3.2008 tarih, 1937 sayı; 31.3.2008 tarih, 1988 sayı; 2.4.2008 tarih, 2042 sayı; 3.4.2008 tarih, 2081 sayı; 4.4.2008 tarih, 2117 sayı; 7.4.2008 tarih, 2151 sayı; 8.4.2008 tarih, 2158 sayı ve 9.4.2008 tarih, 2203 sayı.

80 İlgili karar uyarınca düzenlenen 15.4.2008 tarih, 2008-4-45/ÖA-08-MH sayılı Önaraştırma Raporu 18.4.2008 tarih, REK.0.08.00.00-110/99 sayılı Başkanlık Önergesi ile 08-30 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

H. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da, Ataköy Marina'nın şikâyete konu faaliyetinin marincılık hizmetleri pazarında 4054 sayılı Kanun'un 6. maddesine aykırılık teşkil etmediği, bu nedenle Ataköy Marina ve Yat İşletmeleri A.Ş. hakkında

4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca soruşturma açılmasına gerek olmadığı görüşüne yer verilmiştir.

90 **I. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

I.1. Hakkında Öneraştırma Yapılan Şirket (Ataköy Marina)

100 Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 31.1.2005 tarih, 2005/18 sayılı kararına istinaden; T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Dati Denizciler Ataköy Turizm ve İnşaat A.Ş. (yeni unvanı Dati Yatırım Holding A.Ş.) arasında yapılan 28.2.2005 tarihli Hisse Satış Sözleşmesi ile Ataköy Turizm Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'nin %58,59, Ataköy Otelcilik A.Ş.'nin %56,49 ve Ataköy Marina'nın %15,07 oranındaki hisseleri blok halinde Dati Yatırım Holding A.Ş. (Dati Holding) tarafından 120.250.000 ABD Doları peşin bedelle satın alınmıştır. Daha sonra; Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile Dati Holding arasında yapılan "Anonim Şirket Hisse Devir Sözleşmesi" ile Ataköy Turizm Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'nin %40,58, Ataköy Otelcilik A.Ş.'nin %18,97 ve Ataköy Marina'nın %35,16 oranındaki hisseleri de blok halinde Dati Holding tarafından 78.847.925 ABD Doları peşin bedelle satın alınmış ve böylece Dati Holding bahsedilen üç şirketin işlettiği tesislerin yönetim hakkına 2037 yılına kadar sahip olmuştur.

110 Yukarıda tarihçesi kısaca aktarılan yapılanma içerisinde bulunan ve denizde 700, karada ise 40 yat barındırma kapasitesine sahip olan Ataköy Marina, denizden doldurulan 144.000 metrekare arazi üzerine yapılandırılarak 1986 yılında kurulmuştur. Marina kapsamında, yat limanı, çekek sahası (yatların kışlamaya alındıkları, bakım ve onarımlarının yapıldığı alt yapılar), bakım onarım üniteleri, akaryakıt istasyonu, otopark, regatta çarşısı, yat klübü, yüzme havuzu ile Sports International Fitness ve Spor Merkezi yer almaktadır. Türkiye'nin en büyük entegre turizm projelerinden biri olan ve Ataköy Marina'nın dışında 5 yıldızlı Crowne Plaza ve 4 yıldızlı Holiday Inn Otelleri ile Galleria Alışveriş Merkezi'ni kapsayan Ataköy Turizm Merkezi'nin bir parçası olan Marina, uluslararası standartlarda kapsamlı marina hizmetleri vermektedir.

120 Ataköy Marina, uluslararası standartlardaki marina hizmetleri ile İngiltere'de bulunan The Yacht Harbour Association tarafından verilen 5 Altın Çıpa Ödülü'ne sahip tek Türk Marinası olduğu gibi aynı zamanda Türkiye'nin ilk beş yıldızlı marinası olma özelliğini de taşımaktadır.

Marina'nın sermaye yapısı şu şekildedir:

<i>Pay Sahibi</i>	<i>Sermaye Miktarı</i>	<i>Hisse Adedi</i>	<i>Hisse Oranı</i>
(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
TOPLAM	(.....)	(.....)	%100.00

Ataköy Marina'nın işletme faaliyetleri Marina, Çekek Alanı, Regatta Çarşısı, Otopark, Sağlık ve Spor Kulübü ve Cafe Marin olmak üzere 6 bölümden oluşmaktadır.

I.2. İlgili Pazar

I.2.1. İlgili Ürün Pazarı

130 Yabancı dilde “marina” olarak tanımlanan yat limanı; gemicinin uyuma, yemek yeme, tamir yapma ve gemisinin yakıt ve gıda talebini karşılayan, yelkenlinin girebileceği, alış-veriş yapabileceği, haberleşmenin ve ulaşımın sağlanabildiği bir faaliyet alanı yaratan yerdir. Ulaştırma Bakanlığı bünyesinde bulunan Demiryollar, Limanlar ve Havameydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü (DLH) tarafından balıkçı barınağı olarak belediyelere veya balıkçı kooperatiflerine devredilmiş olan ve bu kurumlar tarafından işletilerek belediye ve kooperatiflere önemli bir gelir ve istihdam kaynağı yaratan barınaklar, üst ve alt yapı noksanlıkları olup ulusal ve uluslararası yat limanı niteliklerine sahip değildirler. Marinalar bu tür diğer yat bağlama yerlerinden sağladıkları güvenlik ortamları ve geniş hizmet ağları nedeniyle farklılık göstermektedirler. Bu bakımdan, ilgili ürün pazarı “marinacılık hizmetleri pazarı”
140 olarak belirlenmiştir.

I.2.2. İlgili Coğrafi Pazar

Şikâyete konu olan faaliyetlerin İstanbul İli'nde gerçekleştiği hususu göz önünde bulundurularak ilgili coğrafi pazar “İstanbul İli” olarak tespit edilmiştir.

I.3. Yapılan Tespitler ve Deliller

Görevli Raportörlerin Öneri aşamasında yaptıkları yerinde incelemelerde edinilen bilgi ve belgelere aşağıda yer verilmiştir.

I.3.1. Bilgi Tutanakları

I.3.1.1. Ataköy Marina Yetkilileri ile Yapılan Görüşme

150 Dati Holding ve Ataköy Marina yetkilileri ile yapılan görüşmede, anılan yetkililer, Holding tarafından, Ataköy Marina A.Ş., Ataköy Turizm A.Ş. ve Ataköy Otelcilik A.Ş. unvanlı üç şirketin hisselerinin tamamına yakınının 2038 yılına kadar, yaklaşık 200.000.000 ABD Doları tutarında bir bedelle 2005 yılı Şubat ayında devralındığını; işletmesini devraldıklarında marinanın çok bakımsız bir halde olduğunu; marinayı daha iyi bir hale getirmek için birçok yatırım yaptıklarını; Marina'da çalışan 105 personelin bulunduğunu ve 24 saat hizmet verdiklerini; tüm bunların büyük maliyetler gerektirdiğini, ayrıca devlete ödenilen verginin de çok önemli bir gider kalemi olduğunu; zira karada kurulu mekânların arazisi ve deniz yüzeyinde işgal ettikleri alan için büyük miktarda ecri misil vergisi ödediklerini; bunların yanı sıra 5 altın çıpa hakkına sahip Türkiye'deki ilk ve İstanbul'daki tek marina olarak, hizmet kalitesini devam ettirebilmek için ekstra maliyetlerinin bulunduğunu ifade etmişlerdir.
160

Yetkililer marinadan sağladıkları gelirlerin ise yat bağlama ücretlerinden, teknelerin pontondan sağladıkları elektrik ve su bedellerinden ve tekne bakım onarımlarından sağlandığını; palamar ve güvenlik hizmetinin bedelsiz sunulduğunu belirtmişlerdir.

Ayrıca, yetkililer tarafından, günlük bağlanan tekne sayısının çok az olduğu; teknelerin yaklaşık % (...)’inin yıllık olarak bağlandığı; Kalamış marinasının kendilerine alternatif oluşturduğu; Silivri Güzelce’de, yapılmakta olan yaklaşık 250 tekne kapasiteli marinanın kendilerine rakip olacağı bilgileri verilmiştir.

170 Bunların yanısıra; anılan şahıslar 2007 ve 2008 yıllarına ait nihai onaylı fiyat tarifelerinde de görüleceği üzere, 55 m2 üzerindeki tekneler için ortalama YTL bazında %20’ler civarında zam yaptıklarını; ancak minimum tekne boyutu için hesaplanan fiyat skalası 17 metrekareden 51 metrekareye yükseldiği için 51 metrekarenin altındaki tekne sahiplerine daha fazla zam yapılmış gibi durumun ortaya çıktığını; küçük tekne sahiplerinin %100’ün üzerinde bir zamlarla karşılaşmış gibi olduklarını; oysa bu durumun faaliyet zararı ile karşılaşan şirketlerinin uyguladığı yeni pazarlama stratejisinden kaynaklandığını; gelecek yıllardan itibaren tüm tekne boyları için aynı oranda zamların gerçekleştirilmesinin beklendiğini belirtmişlerdir. Yetkililer, ayrıca metrekare üzerinden alınan ve büyük miktarlara ulaşan ecri misil ve irtifak vergileri ile hâsılat payı vergisinin her boyuttaki tekneye eşit büyüklükte bir teknelik park alanı tahsis edilmesi dolayısıyla, eşit oranda dağılması sonucunda küçük teknelerin marinaya birim maliyetinin yüksek olduğunu; yapılan değişikliğin bu nedenle küçük teknelere daha yüksek miktarda yansıdığını ifade etmişlerdir.

180 Yetkililer son olarak, özelleştirmeden önce başlayan, şirketlerinden bağımsız yat kulübü üyelerine %30’lar düzeyinde indirim yapılması uygulamasını 2007 yılında kaldırdıklarını, bu nedenle de eski uygulamaya alışmış kişiler tarafından yapılan fiyat artışının olduğundan daha yüksek olarak algılandığını; şirket pazarlama stratejisinde yaptıkları bu iki ana değişikliğin esas amacının şirketlerinin son üç yıldır katlandığı faaliyet zararını azaltmak olduğunu ileri sürmüşlerdir.

1.3.1.2. Kalamış Marina Yetkilisi ile Yapılan Görüşme

200 Söz konusu marinanın işleticisi Setur Marinaları’nın yetkilisi konuya ilişkin olarak; Türkiye’de birçok marinanın işleticisi olduklarını; tüm marinalarının birkaç yıldır neredeyse tam kapasite ile çalıştığını 1200 yat kapasiteli Kalamış marina içinde bu durumun geçerli olduğunu; müşterilerinin önemli bölümünün teknelerini yıllık olarak bağladıklarını; söz konusu marinanın fiyat skalası açısından bakıldığında, müşterilerinin çok büyük bir kısmının 55.99 metrekareye kadar olan kategoride bulunduğunu; 2008 yılında herhangi bir fiyat artışı yapmadıklarını; 2006 ve 2007 yılı fiyatlarının aynı olduğunu; 2007 yılı sonuna doğru ödemeleri Turizm İl Müdürlüğü’nün onayını almak suretiyle ABD Doları üzerinden değil Euro üzerinden tahsil etmeye başladıklarını ifade etmiştir.

Yetkili, ayrıca Kalamış marinanın Avrupa yakasından gelen birçok müşterisi olduğu gibi Anadolu yakasında ikamet edip de Avrupa yakasında bulunan Ataköy marinaya giden birçok kişinin de bulunduğunu; yatçılıkta, yat sahiplerinin ikamet ettikleri yerde teknelerini bağlama gibi bir anlayışlarının bulunmadığını; İstanbul’da ikamet edip

yatını Ege'de bağlayan kişiler bulunduğunu; yapım aşamasında olan Pendik marinası tamamlandığı zaman Kalamış ve Ataköy marinalarından Pendik'e müşteri geçişi olması ihtimalinin oldukça yüksek olduğunu belirtmiştir.

210 Söz konusu kişi son olarak, Yunanistan marinalarda verilen hizmet kalitesinin çok düşük olmasına rağmen hizmet fiyatlarının ülkemizdekilere kıyasla oldukça yüksek olduğu bilgisini vermiştir.

1.3.1.3. Güzelce Marina Yetkilisi ile Yapılan Görüşme

220 Dosya mevcudu bilgilere göre, Raportörlerin Güzelce Marina yetkilisi ile yaptıkları, tutanağa geçirilmeyen görüşmede, yetkili tarafından anılan marinanın 49 yıllığına işletme hakkının yapılan ihale sonucunda kendilerine devredildiği, 250 yat kapasiteli işletmenin 2008 yılı yazında faaliyete geçeceği belirtilmiştir. Yetkili tarafından ayrıca; Ataköy Marina'nın daha önce kamu kontrolünde iken çok cüzi fiyatlarla hizmet verdiği, ihale ile işletme hakkı Dati Holding'e devredilince normal düzeyde gerçekleştirilen fiyat artışlarına dahi düşük ücretlerle hizmet almaya alışmış kişiler tarafından karşı çıkıldığı ifade edilmiş ve tüm marinaların aynı kalitede hizmet vermediği vurgulanarak, Ataköy Marina'nın 5 yıldızlı otel kalitesinde hizmet verdiği ve komşu ülkelerdeki yaklaşık kalitede hizmet veren marinalarla kıyaslandığında Ataköy marinanın fiyatlarının oldukça düşük olduğu belirtilmiştir. Güzelce Marina yetkilisi son olarak, İstanbul sınırları içerisinde yakın zamanda faaliyete geçmek üzere birçok marina projesinin gündemde olduğunu belirtmiş ve bunlara, 2008 yılı sonunda faaliyete geçecek olan Küçükçekmece, Büyükçekmece ve Pendik marinalarını örnek göstermiştir.

230

1.3.1.4. Turizm Bakanlığı Yetkilisi ile Yapılan Görüşme

İstanbul İl Turizm Müdürlüğü yetkilisi konuya ilişkin olarak, kendilerine marina fiyatlarının çok yüksek olduğu şeklinde herhangi bir şikayet gelmediğini, zaten prosedür gereği kendileri tarafından onaylanmayan herhangi bir fiyatın uygulanmasının mümkün olmadığını belirtmiş; henüz yapım aşamasında olmakla birlikte yakın zamanda faaliyete geçecek olan birçok marina olduğunu ifade ederek Zeytinburnu, Güzelce, Pendik marinalarını örnek olarak vermiştir.

1.3.2. Yerinde İncelemelerde Elde Edilen Belgeler

240 1.3.2.1. Ataköy Marina'dan Elde Edilen Belgeler

Ataköy Marina'da yapılan yerinde incelemede marina yetkililerinden 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait Bakanlık onaylı fiyat tarifelerini gösterir belgeler temin edilmiştir. Bu belgelere göre söz konusu ücretler aşağıdaki gibidir:

Denizde Yat Bağlama 2006 Yılı Fiyat Listesi

M ²	GÜNLÜK (YTL)	31 GÜNLÜK (YTL)	91 GÜNLÜK (YTL)	182 GÜNLÜK (YTL)	365 GÜNLÜK (YTL)
17-22	1,39	30,06	68,94	104,11	156,91
23-35	1,20	25,15	55,71	91,18	139,68
36-50	1,10	22,85	51,25	80,16	123,11
51-65	1,00	20,44	44,69	74,15	111,66

08-30/373-123

66-75	1,04	21,34	48,40	74,93	116,80
76-95	1,00	21,04	49,37	73,83	115,63
96-109	0,90	18,89	42,53	65,41	102,64
110-135	0,89	18,74	42,85	65,63	104,21
136-160	0,85	18,04	41,28	63,26	100,20
169-180	0,99	18,92	57,46	67,33	100,60
181-208	1,10	20,64	39,78	73,55	107,21
209-265	1,30	22,85	43,44	79,16	112,22
266-310	1,35	24,05	44,47	82,36	116,23
311-	1,50	25,25	47,18	85,97	118,64

Bağlama fiyatı metrekare (tam boyxenkatyası) esasına göre hesaplanır.
Fiyatlar YTL bazındadır.

Denizde Yat Bağlama 2007 Yılı Fiyat Listesi

M ²	GÜNLÜK (YTL)	31 GÜNLÜK (YTL)	91 GÜNLÜK (YTL)	182 GÜNLÜK (YTL)	365 GÜNLÜK (YTL)
17-22	1,39	29,87	68,69	103,53	155,90
23-35	1,19	25,09	57,74	90,59	139,37
36-50	1,10	22,90	52,76	79,64	123,44
51-65	1,19	23,89	54,75	77,65	121,45
66-75	1,25	25,88	59,73	79,64	119,46
76-95	1,29	26,88	63,71	83,62	121,45
96-135	1,33	26,88	70,68	87,60	127,42
136-265	1,39	31,86	73,67	93,58	135,39
266-310	1,49	35,84	82,63	105,52	145,34
311-	1,59	39,82	87,60	109,51	149,33

Bağlama fiyatı metrekare (tam boyxenkatyası) esasına göre hesaplanır.
Fiyatlar YTL bazındadır.

250

Denizde Yat Bağlama 2008 Yılı Fiyat Listesi

M ²	GÜNLÜK (YTL)	31 GÜNLÜK (YTL)	91 GÜNLÜK (YTL)	182 GÜNLÜK (YTL)	365 GÜNLÜK (YTL)
23-35	1,57	31	76	104	162
36-50	1,56	29	73	92	143
51-65	1,54	28	78	90	142
66-75	1,59	31	81	92	140
76-95	1,62	35	85	95	142
96-135	1,64	36	86	102	149
136-265	1,66	38	88	107	157
266-310	1,71	41	95	121	169
311-	1,83	45	104	124	173

Bağlama fiyatı metrekare (tam boyxenkatyası) esasına göre hesaplanır.
Fiyatlar YTL bazındadır.

Denizde Yat Bağlama 2008 Yılı Revize Fiyat Listesi

M ²	GÜNLÜK (YTL)	31 GÜNLÜK (YTL)	91 GÜNLÜK (YTL)	182 GÜNLÜK (YTL)	365 GÜNLÜK (YTL)
51-65	2,09	41,43	101,27	138,10	216,36
66-75	1,95	38,24	112,60	112,60	172,09
76-95	2,00	42,49	116,85	116,85	174,22
96-135	1,93	42,76	120,13	120,13	175,10
136-265	1,95	44,79	126,24	126,24	185,28

08-30/373-123

266-310	2,02	48,87	142,53	142,53	199,54
311-	2,16	52,94	146,60	146,60	203,61

Bağlama fiyatı metrekare (tam boyxenxkatyası) esasına göre hesaplanır.
Fiyatlar YTL bazındadır.

Turizm İl Müdürlüğünce onaylanan fiyat revizyonunun gerekçesi aynı belgede açıklanmıştır. Buna göre;

-2007 yılı mali tabloların kesinleşmesinden sonra liman ve çekek faaliyetlerindeki net mali performansın, beklenen düzeyin altında gerçekleşmesi,

260 -TL/Euro/ABD Doları kurlarının öngörülenin altında olması,

-Kamuya ödenen ve aşağıda dökümü verilen giderlerin ek maliyet oluşturması,

i. İrtifak Hakkı (2007-2008 için (.....) YTL)

ii. Ecrimisil Bedelleri (12.05.2006 tarihine kadar ödenen toplam (.....) YTL, taksitten kaynaklanan faiz tutarı (.....) YTL)

hususlarının fiyatların revize edilmesini gerekli hale getirdiği belirtilmektedir.

Yerinde incelemede elde edilen diğer bir belgede 2007, 2008 ve revize edilmiş 2008 fiyatlarındaki artış oranları görülmektedir. Belgeye göre söz konusu tarihler için onaylı fiyatlardaki artış oranı aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir:

M ²	ARTIŞ ORANLARI		
	2007	2008	2008 Revize
17-22	-%1		
23-36	%0	%16	
37-51	%0	%16	
52-66	%8	%16	%52
66-76	%2	%16	%22
76-96	%5	%16	%22
96-136	%24	%16	%17
136-266	%35	%16	%18
266-311	%25	%18	%17
311-	%25	%16	%17

270 Bir diğer belgeye göre Ataköy Marina limanında teknesi bağlı olan müşterilerden 60 adedi Anadolu Yakası ve Ataköy Marina'nın hinterlandı olan Bakırköy, Yeşilköy, Ataköy, Yeşilyurt, Zeytinburnu ve Florya gibi semtlerin dışında ikamet etmektedir. Bu rakam ise marinanın toplam kapasitesinin yaklaşık %10'una tekabül etmektedir.

Yerinde incelemede elde edilen Ataköy Marina'nın 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 ve 2007 yıllarına ait gelir tablolarının inceleme konusu açısından önemli olduğu düşünülen kalemlerine aşağıda toplu olarak yer verilmiştir:

	2002 (YTL)	2003 (YTL)	2004 (YTL)	2005 (YTL)	2006 (YTL)	2007 (YTL)
Net Satışlar	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Brüt Satış Karı	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Faaliyet Giderleri	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)

08-30/373-123

<i>Faaliyet Karı</i>	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
<i>Dğ. Fal Olğ Gel-Gid</i>	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
<i>Ver. Önc. Dön. K/Z</i>	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
<i>Net Dönem K/Z</i>	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)

Diğer bir belge ise Ataköy Marina'nın, yıllar itibarıyla kapasite kullanım oranındaki değişime ve marinada bulunan teknelerin kontrat sürelerine göre dağılımına ilişkin bilgiler içermektedir:

YIL	KAPASİTE KULLANIM ORANI
2006	%92
2007	%100
2008 (Ocak-Şubat)	%100

KONTRAT SÜRESİ	ADET	ORAN
Yıllık	(.....)	%(.....)
6 Aylık	(.....)	%(.....)
3 Aylık	(.....)	%(.....)
Aylık	(.....)	%(.....)
Günlük	(.....)	%(.....)

280 Bir diğer belge ise Ataköy Marina tarafından Milli emlak Genel Müdürlüğü'ne yıllar itibarıyla yapılan ödeme bilgilerini içermektedir:

YILLAR	%1 HASILAT	İRTİFAK	ECRİMİSİL	TOPLAM
2002	(.....)	(.....)		
2003	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
2004	(.....)	(.....)		(.....)
2005	(.....)	(.....)		(.....)
2006	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
2007		(.....)	(.....)	(.....)

I.3.2.2. Kalamış Marina'dan Elde Edilen Belgeler

Kalamış Marina'da yapılan yerinde incelemede marina yetkililerinden 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait Bakanlık onaylı fiyat tarifelerini gösterir belgeler temin edilmiştir. Bu belgelere göre söz konusu ücretler aşağıdaki gibidir:

Denizde Yat Bağlama 2006 Yılı Fiyat Listesi

M ²	16,00	36,00	56,00	100,00	136,00	170,00
	35,99	55,99	99,99	135,99	169,99	+
Günlük	0.581	0.583	0.601	0.593	0.515	0.502
30	0.461	0.466	0.481	0.468	0.368	0.365
60	0.405	0.409	0.418	0.372	0.311	0.319
90	0.359	0.338	0.337	0.313	0.268	0.273
120	0.312	0.319	0.314	0.275	0.239	0.239
150	0.294	0.290	0.281	0.262	0.216	0.220
180	0.284	0.275	0.256	0.245	0.205	0.205
210	0.270	0.265	0.239	0.235	0.201	0.195
240	0.266	0.258	0.234	0.230	0.199	0.187

270	0.258	0.251	0.228	0.216	0.195	0.179
300	0.250	0.228	0.218	0.211	0.191	0.172
330	0.239	0.219	0.206	0.203	0.188	0.166
365	0.236	0.201	0.202	0.187	0.185	0.163

Bağlama fiyatı metrekare (tam boyxenxkatyasıxgün) esasına göre hesaplanır.
Fiyatlar Amerikan doları bazındadır.

290

Denizde Yat Bağlama 2007 Yılı Fiyat Listesi

<i>M²</i>	16,00 35,99	36,00 55,99	56,00 99,99	100,00 135,99	136,00 169,99	170,00 +
<i>Günlük</i>	0.581	0.583	0.601	0.623	0.541	0.537
30	0.461	0.466	0.481	0.491	0.386	0.391
60	0.405	0.409	0.418	0.391	0.327	0.341
90	0.359	0.338	0.337	0.329	0.281	0.292
120	0.312	0.319	0.314	0.289	0.251	0.256
150	0.294	0.290	0.281	0.275	0.227	0.235
180	0.284	0.275	0.256	0.257	0.215	0.219
210	0.270	0.265	0.239	0.247	0.211	0.209
240	0.266	0.258	0.234	0.242	0.209	0.200
270	0.258	0.251	0.228	0.227	0.205	0.192
300	0.250	0.228	0.218	0.222	0.201	0.184
330	0.239	0.219	0.206	0.213	0.197	0.178
365	0.236	0.201	0.202	0.196	0.194	0.174

Bağlama fiyatı metrekare (tam boyxenxkatyasıxgün) esasına göre hesaplanır.
Fiyatlar Amerikan doları bazındadır.

Denizde Yat Bağlama 2008 Yılı Fiyat Listesi

<i>M²</i>	16,00 35,99	36,00 55,99	56,00 99,99	100,00 135,99	136,00 169,99	170,00 199,99	200,00 +
<i>Günlük</i>	0.765	0.772	0.780	0.795	0.818	0.849	0.887
30	0.500	0.506	0.510	0.521	0.535	0.556	0.580
60	0.444	0.448	0.453	0.462	0.474	0.492	0.515
90	0.397	0.401	0.405	0.412	0.425	0.440	0.460
120	0.358	0.362	0.366	0.374	0.383	0.398	0.416
150	0.330	0.334	0.337	0.344	0.353	0.366	0.383
180	0.311	0.315	0.318	0.324	0.334	0.346	0.361
210	0.293	0.296	0.298	0.305	0.313	0.325	0.336
240	0.274	0.277	0.279	0.284	0.294	0.304	0.320
270	0.264	0.266	0.267	0.264	0.272	0.272	0.306
300	0.255	0.240	0.242	0.247	0.254	0.263	0.279
330	0.246	0.226	0.225	0.230	0.236	0.240	0.255
365	0.241	0.205	0.206	0.211	0.216	0.218	0.231

Bağlama fiyatı metrekare (tam boyxenxkatyasıxgün) esasına göre hesaplanır.
Fiyatlar Euro bazındadır.

Turizm İl Müdürlüğünden İstanbul'da hâlihazırda faaliyet göstermekte olan marinaların uyguladıkları Bakanlık onaylı fiyat tarifelerine ilişkin bilgileri içerir belgeler temin edilmiştir. Söz konusu belgelerde yer alan bilgiler, marina yetkililerinden elde edilen bilgilerle uyarlık göstermektedir.

I.4. Değerlendirme

I.4.1. Hâkim Durum Değerlendirmesi

310 Başvuru konusunun esasını, Ataköy Marina'nın 13 metrenin altındaki teknelerden aldığı ücreti geçen yıllarda Euro bazında %15 oranında artırırken bu yıl %150 oranında artırarak aşırı fiyatlamaya yaptığı iddiası oluşturmaktadır.

Şikâyet, konusu dikkate alınarak 4054 sayılı Kanun'un "Hâkim Durumun Kötüye Kullanılması" başlıklı 6. maddesi kapsamında incelenmiştir.

4054 sayılı Kanun'un "Hâkim Durumun Kötüye Kullanılması" başlıklı 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 kullanması hukuka aykırı ve yasaktır.*" şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre söz konusu maddenin ihlali bir hakim durumun varlığını gerektirir.

320 4054 sayılı Kanun'un 3. maddesinde hakim durum; "*Belirli bir piyasadaki bir veya birden fazla teşebbüsün, rakipleri ve müşterilerinden bağımsız hareket ederek fiyat, arz, üretim ve dağıtım miktarı gibi ekonomik parametreleri belirleyebilme gücü*" olarak tanımlanmıştır.

Bu durum, bir teşebbüsün pazar payı veya bununla birlikte sahip olduğu teknik bilgi, hammadde veya sermaye sayesinde, ilgili pazarda fiyatı veya üretimi ya da dağıtımını kontrol etmesi halinde ortaya çıkmaktadır. Teşebbüs açısından böyle bir pazar gücünden söz edilebilmesi için, pazardaki diğer teşebbüslerin varlığına tamamen son verebilmesine yetecek hâkimiyet kurması gerekmez. Bu gücün derecesi her pazarda farklı olsa dahi, söz konusu teşebbüslere davranışlarında bağımsız davranabilme özgürlüğü sağlaması yeterlidir.

330 Tespitler kısmında yer verildiği üzere; ilgili coğrafi pazarda halihazırda iki teşebbüs faaliyet göstermektedir. Bu teşebbüslerden Kalamış Marina'nın kapasitesi 1200 yat iken şikâyet edilen Ataköy Marina'nın ise 700 yatlık bir kapasitesi bulunmaktadır. Hakim durumun tespiti açısından tek başına yeterli olmasa da önemli bir kriter olma özelliği taşıyan pazar payının ilgili ürün pazarında tespiti için, söz konusu iki teşebbüsün de, doluluk oranlarını da göz önünde bulundurmak koşuluyla, kapasitelerini karşılaştırmanın yararlı olacaktır. Tespitler kısmında yer verilen bilgi tutanaklarında değinildiği üzere, her iki marina yetkililerinin ifade ettiği üzere son iki yıldır iki marina da tam kapasite ile faaliyet gerçekleştirmektedir. Bu durumda, her iki marinanın kapasite oranları, marinaların ilgili pazardaki payları hususunda doğru bilgi verecektir. Buna göre, Ataköy Marina %36, Kalamış Marina ise %64 pazar payına sahiptir.

Hâkim durum değerlendirmesi açısından önem arz eden bir diğer husus da pazara giriş engelinin bulunup bulunmadığıdır. Yukarıda belirtildiği üzere ilgili pazarın tabii olduğu temel mevzuat 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan Yat Turizmi Yönetmeliği'dir. Yat Turizmi Yönetmeliği'nin "Belgelendirme" başlıklı 5. maddesi aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

350 *"Gerçek ve tüzel kişiler bu bölümde belirlenen vasıfları taşımak ve Bakanlıktan Turizm Yatırımı Belgesi almak şartı ile Yat Limanı alt ve/veya üst yapı yatırımı yapabilirler.*

Özel veya kamu kesimi tarafından yaptırılan yat limanları Bakanlıkça verilen Turizm İşletmesi Belgesini haiz gerçek ve tüzel kişiler tarafından işletilebilir."

Yukarıda açıkça ifade edildiği üzere, mevzuatta belirtilen nitelikleri haiz herhangi bir gerçek ve tüzel kişinin yat limanı işletmesinin önünde herhangi bir hukuki engel bulunmamaktadır. Dolayısıyla ilgili pazara giriş engelinin bulunmadığını söylemek mümkündür.

360 Esasen, Turizm Bakanlığı yetkilisi ve marina yetkilileri ile yapılan görüşmelerde de ifade edildiği üzere henüz yapım aşamasında olmakla birlikte yakın zamanda faaliyete geçecek olan birçok marina bulunmaktadır. Bunlara Zeytinburnu, Güzelce, Pendik marinaları örnek olarak verilmiştir.

Şikâyete konu olan Ataköy Marina'nın halihazırdaki pazar payının ilgili pazardaki diğer teşebbüsün pazar payı da göz önünde bulundurularak, hakim durum göstergesi sayılacak derecede yüksek olmadığı ve yakın zamanda faaliyete geçecek olan çok sayıda marinanın bulunması hususları da birlikte değerlendirildiğinde, şikâyete konu faaliyeti gerçekleştiren Ataköy Marina'nın ilgili pazarda, 4054 sayılı Kanun anlamında hâkim durumda olmadığı kanaatine varılmıştır.

1.4.2. Aşırı Fiyatlamaya İlişkin Değerlendirme

370 Yukarıda belirtildiği üzere, her ne kadar şikâyet edilen teşebbüs ilgili pazarda hâkim durumda olmasa da, şikâyet edilen temel hususun Ataköy Marina'nın aşırı fiyat uyguladığı yönünde olması nedeniyle, aşırı fiyatlama konusunda bir değerlendirme yapılması uygun görülmüştür.

380 Bilindiği gibi; tekel konumunda bulunan teşebbüslerin, tam rekabet ortamında faaliyet gösteren teşebbüslere kıyasla, daha verimsiz olarak ve/veya daha yüksek fiyatlarla faaliyette buldukları ekonomistler tarafından genel kabul gören bir gerçektir. Teşebbüsün ideal olandan, başka bir ifadeyle, marjinal maliyetlerden daha yüksek fiyatlar uygulaması, "aşırı (tekelci) fiyatlandırma" olarak adlandırılmaktadır. İktisat teorisinde, pazar gücünün kullanımı sonucunda rekabetçi fiyatların üzerinde belirlenen fiyatlar olarak da tanımlanan aşırı fiyat, dağılım verimsizliğine sebep olmakta, aynı zamanda tüketicilerden tekele kaynak transferine yol açarak toplumdaki gelir dağılımını bozmaktadır.

Literatürde, tanımı hususundaki görüş birliğine rağmen fiyatın ne kadarlık bir oranının aşırı olarak nitelendirilmesi gerektiğine ilişkin bir kural bulunmamaktadır. Olay bazında değerlendirilmesi gereken bu durum; pazara giriş engellerinin

derecesi, diğer teşebbüslerin pozisyonu, farklı coğrafi pazarlardaki ilgili ürün fiyatları gibi pek çok etkene bağlı olarak değişkenlik gösterebilmektedir.

390 Aşırı fiyatın tespitinde esas olan kriterlerden en önemlisi "ürünün ekonomik değeri"nin analizidir. Başka bir ifadeyle, emsal ürünlerin pazar özellikleri itibarıyla karşılaştırılabilir olan nispeten rekabetçi diğer coğrafi pazarlardaki fiyatının söz konusu fiyatlarla kıyaslanması, tekelci fiyat uygulamalarının tespitinde en önemli aşamayı oluşturmaktadır. Bununla birlikte, ürün maliyetlerinin net ve kesin olarak hesaplanabildiği durumlarda maliyet-fiyat ilişkisi de önem kazanmaktadır. Yüksek fiyatlamayla birlikte, satış fiyatı ile toplam maliyetler arasındaki marjın büyüklüğü (aşırı kar) aşırı fiyatlamanın göstergesi sayılabileceği gibi, gerçek maliyetlerin aşırı boyutlarda oluşması ile kar marjının çok düşük ve hatta negatif olduğu durumlarda da tekelci fiyatlama söz konusu olabilmektedir.

400 Bu nedenle öncelikle, şikâyete konu olan fiyat artışının gerçek niteliğini belirlemek gereklidir. Şöyle ki, şikâyet dilekçesinde %150 civarında bir fiyat artışından bahsedilmektedir. Ancak "Yapılan Tespitler ve Deliller" bölümünde de yer verildiği üzere, Ataköy Marina'nın 2006 yılı fiyat tarifesi 17 metrekarelik birimle başlamaktadır. Bu durum 2008 yılına ait ilk tarifeye kadar devam etmiş, ancak 2008 yılı revize fiyatlarında tarife daha önceki yıllarda olduğu gibi 17 metrekareden değil 51 metrekareden başlatılmıştır. Böylelikle 51 metrekarenin altındaki büyüklüğe sahip tüm yatlar tek kalemde toplanmış ve her birine aynı fiyat uygulanmıştır. Buna göre 51-65 metrekarelik bir yatın tabii olduğu birim ücret 2008 yılı başında 142 YTL. iken revizyon sonucunda bu ücret 216,36 YTL. olmuştur. Aradaki 74,36 YTL.'lik fark ise yaklaşık %52'lik bir orana tekabül etmektedir.

410 Ataköy ve Kalamış marinalarının fiyatlarının karşılaştırılması bu noktada aydınlatıcı olacaktır. 100 metrekarelik bir yatın 365 gün için Ataköy Marina'daki bağlama fiyatı 17.510 YTL iken, bu fiyat Kalamış Marina'da yaklaşık olarak 14.600 YTL'dir. Bu durumda iki marina ücretleri arasındaki fark yaklaşık %19 olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu noktada Ataköy Marina'nın Türkiye marinaları içerisindeki ayrıcalıklı konumu önem kazanmaktadır. Daha önce değinildiği üzere Ataköy Marina, uluslararası standartlardaki marina hizmetleri ile İngiltere'de bulunan The Yacht Harbour Association tarafından verilen 5 Altın Çıpa Ödülü'ne sahip tek Türk Marinası olduğu gibi aynı zamanda Türkiye'nin ilk beş yıldızlı marinası olma özelliğini de taşımaktadır. Gerek hizmet ağının genişliği ve gerekse uluslararası kabul gören hizmet kalitesi açısından diğer marinalardan ayrılması nedeniyle söz konusu ücret farklılığının makul olduğu kanaatine varılmıştır.

420 Öte yandan, aşırı fiyatlamının bir diğer göstergesi de aşırı kârdır. Bu noktada Ataköy Marina'nın finansal durumunu gösterir bilgilere değinmek yerinde olacaktır. "Yapılan Tespitler ve Deliller" kısmında yer verilen finansal verilerden açıkça anlaşılacağı üzere Ataköy Marina, (.....TİCARİ SIR.....) (..... YTL). Bu çerçevede, aşırı fiyatlamının önemli göstergelerinden biri olan aşırı kâr unsuru incelemeye konu olay bakımından söz konusu değildir. Verilerde görülen dönem karlılığı ise, "diğer faaliyetlerden olağan gelir ve giderler" kalemi altında yer alan "kira gelirleri"nden kaynaklanmaktadır.

430 **I.4.3 Genel Değerlendirme**

4054 sayılı Kanun'un 3. maddesinde yapılan hakim durum tanımı, hakim durumun kötüye kullanılmasının, hakim durumda olan teşebbüsün ya da teşebbüslerin Kanun'da bahsedilen "...ekonomik parametreleri belirleyebilme gücü..."nden kaynaklandığını ortaya koymaktadır.

440 Rekabet hukukunda genel olarak, piyasadaki rekabeti dışlamaya veya fiyatı kontrol etmeye imkân veren güç olarak da tanımlanan tekel gücünün varlığı ve kullanılması ekonomi literatüründe pek çok olumsuzluğun kaynağı olarak gösterilmektedir. Genel olarak ifade etmek gerekirse tekel konumundaki teşebbüs, piyasadaki arzı kısırak fiyatların optimum seviyesinden daha yüksek bir seviyeye çıkmasına neden olmaktadır.

İnceleme konusu olaya baktığımızda ise hizmet fiyatlarındaki artış ile arzın kısılması arasında herhangi bir paralellik bulunmadığı görülmektedir. Nitekim yukarıda değinildiği üzere, Ataköy Marina son 2 yılda maksimum kapasite ile hizmet vermektedir. Aynı ilgili coğrafi pazarda bulunan Kalamış Marina da son yıllarda tam kapasite ile çalışmaktadır. Dolayısıyla inceleme konusu olayda, piyasadaki arzı kısırak fiyatların optimum seviyesinden daha yüksek bir seviyeye çıkartılması suretiyle aşırı kâr elde edilmemiştir. Ataköy Marina'nın finansal tablolarından da bu hususu teyit etmek mümkündür.

450 Ayrıca, ilgili pazara yakın bir süre içerisinde birçok yeni girişlerin olması beklenmektedir. Potansiyel rekabet ilkesine göre, tekel tarafından uygulanan yüksek fiyat politikası, ilgili piyasayı potansiyel rakipler açısından cazip hale getirir ve uzun dönemde piyasaya yeni girişler olur. Bu çerçevede piyasa şartları göz önüne alındığında yüksek olmayan cari fiyatlar, ilgili pazardaki teşebbüslerin finansal gelir sağlamalarına da imkân verecek şekilde, ilerleyen dönemlerde potansiyel rekabet etkisi ile daha da düşebilecektir.

460 Yapılan tüm bu değerlendirmelerin ötesinde ayrı bir önem arz eden husus da Turizm Bakanlığı'nın ilgili pazardaki fiyatlama politikasındaki rolüdür. Esasen, yat limanı işletmecileri Turizm Bakanlığı'nın sürekli ve sıkı gözetim ve denetimi altında faaliyet göstermektedirler. İşletmecilerin uygulamaya koydukları tüm faaliyetler Bakanlık tarafından sürekli olarak denetlenmekte ve gerekli görülmesi halinde Kanun çerçevesinde yaptırımlar uygulanmaktadır. Bu bağlamda herhangi bir yat limanı işletmecisinin Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmamış bir fiyatı uygulaması mümkün değildir. Nitekim "Yat Turizmi Yönetmeliği"nin 35. maddesi, "*Bu yönetmelik uyarınca faaliyet gösterecek yat işletmecileri bir sonraki yıla ait fiyat tarifelerini Kanununun 10 uncu maddesi uyarınca Bakanlığın tasdikinden sonra uygulayabilirler*" şeklinde düzenlenmiştir.

470 Dolayısıyla Ataköy Marina tarafından uygulanan ve aşırı fiyatlama iddialarına konu olan fiyatlar, sektörün düzenleyicisi ve denetleyicisi konumunda bulunan ilgili Bakanlık tarafından piyasa şartları da göz önünde bulundurularak değerlendirilmiş ve uygun bulunarak onaylanmış fiyatlardır.

08-30/373-123

Yukarıda yer verilen değerlendirmeler ışığında Ataköy Marina'nın ilgili ürün pazarında hâkim durumda bulunmadığı ve şikâyete konu olan fiyat artışı uygulamasının aşırı fiyat uygulaması niteliğinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

K. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre, şikâyet konusu iddialara ilişkin olarak Ataköy Marina ve Yat İşletmeleri A.Ş. hakkında 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca soruşturma açılmasına gerek olmadığına ve şikayetlerin reddine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.