

**Rekabet Kurumu Başkanlığından,  
REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı** : 2023-3-016  
**Karar Sayısı** : 23-14/244-80  
**Karar Tarihi** : 16.03.2023

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

**Başkan** : Birol KÜLE  
**Üyeler** : Ahmet ALGAN (İkinci Başkan), Şükran KODALAK,  
Hasan Hüseyin ÜNLÜ, Ayşe ERGEZEN, Cengiz ÇOLAK,  
Berat UZUN

**B. RAPORTÖRLER:** Mehmet Mete BAŞBUĞ, Emircan AKSAKAL,  
Beyza BAHADIRHAN, Çağan ÜNSAL, Büşra ÖZDEMİR,  
Ahmed Alp GÜLER, Alime Aysu ÖĞRETen, Nur Özen KURT,  
Furkan Sefa DEMİRsoy, Hüseyin TEKELİ

**C. İLGİLİ TARAF** : - (.....) (Empa Gayrimenkul Pazarlama AŞ Elvankent  
Temsilcisi)  
Atakent Mah. 1464. Cad. No:12/2 Etimesgut/Ankara

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Rekabet Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararıyla yürütülen önaraştırma kapsamında, 09.03.2023 tarihinde Empa Gayrimenkul Pazarlama AŞ'de yapılan yerinde incelemenin engellenmesi/zorlaştırılması.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurulunun (Kurul) 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararı uyarınca Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçılar/komisyuncuların/gayrimenkul danışmanlarının gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde birlikte fiyat belirlemek suretiyle 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 4. maddesini ihlal edip etmediğinin tespitine yönelik olarak aynı Kanun'un 40. maddesinin birinci fıkrası uyarınca önaraştırma yapılmasına; 4054 sayılı Kanun'un 14. ve 15. maddelerinde düzenlenen yetkilerin Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçılar/komisyuncular/gayrimenkul danışmanları bakımından da kullanılmasına karar verilmiştir.
- (3) Söz konusu önaraştırma kapsamında 09.03.2023 tarihinde yerinde incelemede görevli meslek personeli tarafından Empa Gayrimenkul Pazarlama AŞ'nin (EMPA EMLAK) Atakent Mah. 1464. Cad. No:12/2 Etimesgut/Ankara adresindeki merkezine yerinde inceleme için gidilmiş ancak EMPA EMLAK sahibi (.....) tarafından yerinde inceleme yapılmasına izin verilmemiştir.
- (4) Konu hakkında düzenlenen 14.03.2023 tarihli ve 2023-3-016/BN-03 sayılı Bilgi Notu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (5) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili Bilgi Notunda;
  - Rekabet Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararı uyarınca yürütülmekte olan önaraştırma kapsamında Empa Gayrimenkul Pazarlama AŞ'nin yerinde incelemeyi engellediği/zorlaştırdığı,

- Anılan teşebbüse 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 16. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi uyarınca idari para cezası verilmesi gerektiği,
- EMPA EMLAK'ın 2022 yılı gayri safi gelirin (.....) TL olduğu bu nedenle EMPA EMLAK'ın gayri safi gelirin binde beşinin, 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 16. Maddesinin Birinci Fıkrasında Öngörülen İdari Para Cezası Alt Sınırının 31/12/2023 Tarihine Kadar Geçerli Olmak Üzere Artırılmasına İlişkin Tebliğ (2023/1 sayılı Tebliğ) ile belirlenen 105.688,00 TL idari para cezasının alt sınırının altında kaldığı,
- Sonuç olarak 2023/1 sayılı Tebliğ doğrultusunda EMPA EMLAK'a 105.688,00 TL idari para cezası uygulanması gerektiği,

kanaat ve sonucuna ulaşıldığı ifade edilmiştir.

## **G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

### **G.1. Yaşanan Gelişmelerin Özeti**

- (6) EMPA EMLAK'ta yerinde inceleme gerçekleştirmek amacıyla görevli meslek personeli tarafından, 09.03.2023 tarihinde saat 10:30'da teşebbüsün Atakent Mah. 1464. Cad. No:12/2 Etimesgut/Ankara adresindeki ofisine gidilmiş; teşebbüs sahibi ve Ankara Tüm Emlakçılar Meslek Odası başkanı (.....)'ın teşebbüste bulunmadığı görülmüştür. Daha sonra (.....) ile telefon görüşmesi gerçekleştirilerek incelemenin konusu ve kapsamı hakkında kendisine bilgi verilmiş ve teşebbüs merkezine gelmesi talep edilmiştir. (.....) yaklaşık 11.00'de teşebbüs merkezine gelmiştir.
- (7) Teşebbüste hazır bulunan yetkiliye görevli meslek personelinin yetki belgeleri ile Rekabet Kurumu (Kurum) kimlik kartları ibraz edilmiş ve yürütülmekte olan önaraştırma kapsamına ek olarak 4054 sayılı Kanun'un 14. ve 15. maddelerinin raportörlere verdiği yetkiler, aynı Kanun'un 16. ve 17. maddesinde düzenlenen para cezaları ve yerinde inceleme usulü ve incelemenin engellenmesi durumu hakkında bilgi verilerek yerinde inceleme yapılacağı ifade edilmiştir. Bunun yanında incelemenin iş yazışmaları ile sınırlı olduğu ve kişisel herhangi bir verinin incelenmeyeceği belirtilmiştir. İş yazışması içermesi halinde kişisel telefonların da incelemeye tabi tutulduğu, 4054 sayılı Kanun'un ve ikincil mevzuatın iş yazışması içeren kişisel telefonların da incelenmesine cevaz verdiği açıklanmıştır. Ayrıca yerinde inceleme kapsamında kişisel nitelikteki hiçbir verinin ilgili meslek personeli ya da Kurum tarafından saklanmayacağı, yerinde inceleme esnasında yapılan veri kopyalama işleminin geçici bir işlem olduğu ve imaj alma işlemi ile kopyalanan ancak inceleme heyeti tarafından alınmayan verilerin inceleme bitiminde geri döndürülemez bir şekilde tamamen silineceği, böylelikle kişisel nitelikte olabilecek hiçbir verinin Kurum uhdesinde kalmayacağı ifade edilmiştir.
- (8) Söz konusu açıklamalara cevaben (.....) tarafından incelemenin kişisel verilerin korunması mevzuatına aykırı olduğu, Kurumun kişisel cihazları ve e-posta adreslerini inceleme yetkisinin bulunmadığı, bunun ancak mahkeme ya da savcılık makamınca alınan kararla mümkün olabileceği, istenirse www.sahibinden.com platformu üzerinden konulan ilanların incelenebileceği ya da gerekli bilgi ve belgelerin paylaşılabilmesi ancak kişisel veriler bakımından duyduğu endişe nedeniyle telefon incelemesine rızasının bulunmadığı, kendisinin dört binden fazla üyesi olan bir STK'nın başkanı olduğu, üyelerin kişisel bilgileri inceleme kapsamı içine girebileceğinden mevcut incelemeye muvafakatinin bulunmadığı, gerekli görülürse

yerinde incelemenin engellenmesi tutanağı tutulabileceği ve kendisi hakkında "imza atmaktan imtina ettiği" ifadesine yer verilebileceği ifade edilmiştir.

- (9) Sonuç olarak teşebbüs sahibi (.....) tarafından yerinde inceleme yapılmasına izin verilmemiş ve yerinde inceleme engellenmiştir. Teşebbüs yetkilisinin imza atmaktan imtina etmesi sebebiyle de meslek personeli tarafından tek nüsha olacak şekilde bir tutanak hazırlanıp imzalanmıştır.

## G.2. Değerlendirme

- (10) Yerinde inceleme yetkisi, 4054 sayılı Kanun'un ihlal edilip edilmediğinin ortaya çıkarılmasında kullanılan araçların başında gelmektedir. Bu yetkinin etkin bir şekilde kullanılması, yerinde incelemelerden verimli sonuçlar elde edilebilmesi açısından büyük öneme sahiptir.

- (11) 4054 sayılı Kanun'un "Yerinde İnceleme" başlıklı 15. maddesi;

*"Kurul, bu Kanunun kendisine verdiği görevleri yerine getirirken gerekli gördüğü hallerde, teşebbüs ve teşebbüs birliklerinde incelemelerde bulunabilir. Bu amaçla teşebbüslerin veya teşebbüs birliklerinin:*

- a) (Değişik: 16.06.2020-7246/4. Md.) Defterlerini, fiziki ve elektronik ortam ile bilişim sistemlerinde tutulan her türlü verilerini ve belgelerini inceleyebilir, bunların kopyalarını ve fiziki örneklerini alabilir,*
- b) Belirli konularda yazılı veya sözlü açıklama isteyebilir,*
- c) Teşebbüslerin her türlü mal varlığına ilişkin mahallinde incelemeler yapabilir.*

*İnceleme, Kurul emrinde çalışan uzmanlar tarafından yapılır. Uzmanlar incelemeye giderken yanlarında incelemenin konusunu, amacını ve yanlış bilgi verilmesi halinde idarî para cezası uygulanacağını gösteren bir yetki belgesi bulundurlar.*

*(Ek: 01.08.2003-4971/25. Md.) İlgililer istenen bilgi, belge, defter ve sair vasıtaların suretlerini vermekle yükümlüdür. Yerinde incelemenin engellenmesi veya engellenme olasılığının bulunması durumunda sulh ceza hakimi kararı ile yerinde inceleme yapılır."*

şeklinde düzenlenmiştir.

- (12) 4054 sayılı Kanun'un "İdari Para Cezası" başlıklı 16. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde; *"yerinde incelemenin engellenmesi ya da zorlaştırılması"*, teşebbüslere idari para cezası verilmesini gerektiren hallerden biri olarak sayılmıştır. Söz konusu hükme göre Kurul, incelemenin engellenmesi ya da zorlaştırılması halinde, teşebbüs niteliğindeki gerçek ve tüzel kişiler ile teşebbüs birlikleri veya bu birliklerin üyelerine gayri safi gelirlerinin binde beşi oranında idarî para cezası verir.

- (13) Yukarıda yer verilen bilgi ve değerlendirmeler kapsamında, EMPA EMLAK'ta inceleme yapılmasına izin verilmediği ve yerinde incelemenin engellendiği/zorlaştırıldığı, bu nedenle 4054 sayılı Kanun'un 16. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi gereğince EMPA EMLAK'a gayri safi gelirlerinin binde beşi oranında idari para cezası verilmesi gerektiği kanaatine ulaşılmıştır.

## H. SONUÇ

(14) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre, Rekabet Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararıyla yürütülmekte olan önaraştırma kapsamında;

- (.....) (Empa Gayrimenkul Pazarlama AŞ Elvankent Temsilcisi) tarafından 09.03.2023 tarihinde yapılan yerinde incelemenin engellendiğine ve zorlaştırıldığına,
- Bu nedenle (.....)'a (Empa Gayrimenkul Pazarlama AŞ Elvankent Temsilcisi) 4054 sayılı Kanun'un 16. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi gereğince 2022 mali yılı sonunda oluşan ve Kurul tarafından belirlenen yıllık gayri safi gelirlerinin binde beşi oranında olmak üzere idari para cezası verilmesi gerekmektedir birlikte, bu tutar aynı Kanun maddesi ve "2023/1 sayılı 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 16ncı Maddesinin Birinci Fıkrasında Öngörülen İdari Para Cezası Alt Sınırının 31/12/2023 Tarihine Kadar Geçerli Olmak Üzere Arttırılmasına İlişkin Tebliğ" uyarınca öngörülen ceza alt sınırının altında olamayacağından 105.688,00 TL idari para cezası verilmesine

gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 60 gün içinde Ankara İdare Mahkemelerinde yargı yolu açık olmak üzere, OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.