

**Rekabet Kurumu Başkanlığından,**

**REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı** : 2023-3-016  
**Karar Sayısı** : 23-15/255-85  
**Karar Tarihi** : 23.03.2023

**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** : - Şanal Emlak Tur. Taah. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.  
Başak Mah. Özalp Cad. 30/A, 06320 Hüseyin Gazi,  
Mamak/Ankara

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Rekabet Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararıyla yürütülen önaraştırma kapsamında 11.03.2023 tarihinde Şanal Emlak Tur. Taah. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.de gerçekleştirilen yerinde incelemenin engellenmesi üzerine ilgili teşebbüs hakkında 4054 sayılı Kanun'un 17. maddesi kapsamında idari para cezası uygulanması.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurulunun (Kurul) 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararıyla 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun (4054 sayılı Kanun)'un 40. maddesinin birinci fıkrası uyarınca Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçıların/komisyoncuların/gayrimenkul danışmanlarının gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde birlikte fiyat belirlemek suretiyle 4054 sayılı Kanun'u ihlal edip etmediklerinin ve haklarında soruşturma açılmasına gerek olup olmadığının tespiti için önaraştırma yapılmasına; 4054 sayılı Kanun'un 14. ve 15. maddelerinde yer alan yetkilerin Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçılar/komisyoncular/gayrimenkul danışmanları bakımından da kullanılmasına karar verilmiştir.
- (3) Söz konusu önaraştırma kapsamında 11.03.2023 tarihinde görevli meslek personeli tarafından Şanal Emlak Tur. Taah. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.de (ŞANAL EMLAK) yerinde inceleme gerçekleştirilmiştir. Gerçekleştirilen yerinde inceleme kapsamında incelemenin engellenmesi/zorlaştırılması sonucunu doğuran eylemler ile karşı karşıya kalınmıştır.
- (4) Konu hakkında düzenlenen 20.03.2023 tarihli ve 2023-3-016/BN-07 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 kararıyla yürütülen önaraştırma kapsamında 11.03.2023 tarihinde yerinde inceleme yapılmak istenen ŞANAL EMLAK'ın yerinde incelemeyi engellediği/zorlaştırdığı,

- Anılan teşebbüse 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 17. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca idari para cezası verilmesi gerektiği,
- ŞANAL EMLAK'ın 2022 yılı gayri safi gelirinin (.....) TL olduğu, bu nedenle ŞANAL EMLAK'a 11.03.2023 tarihinde engellenen yerinde incelemenin takip eden ilk iş günü olan 12.03.2023 gününden başlamak ve incelemenin tamamlandığı 20.03.2023 gününe kadar olmak üzere her bir gün için, 4054 sayılı Kanun'un 17. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca gayri safi gelirlerinin on binde beşi oranında idarî para cezası verilmesi gerektiği,
- Sonuç olarak 2023/1 sayılı Tebliğ doğrultusunda ŞANAL EMLAK'a (.....) TL idari para cezası uygulanması gerektiği

kanaat ve sonucuna ulaşıldığı ifade edilmiştir.

## G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### G.1. Yaşanan Gelişmelerin Özeti

- (6) Yerinde inceleme yapmak üzere görevlendirilen meslek personeli tarafından 11.03.2023 tarihinde saat 10.41'de Başak Mah. Özalp Cad. 30/A, 06320 Hüseyin Gazi, Mamak/ANKARA adresindeki ŞANAL EMLAK'a gidilmiştir. Teşebbüs çalışanlarından (.....), (.....) ve (.....)'in teşebbüs adresinde oldukları fakat teşebbüs sahibi (.....)'in ilgili adreste bulunmadığı görülmüştür. Teşebbüste hazır bulunan personele yetki belgesi 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, yerinde inceleme usulü ve incelemenin engellenmesi durumu hakkında bilgi verilerek yerinde inceleme yapılacağı ifade edilmiştir. Ayrıca yerinde inceleme usulüne ilişkin olarak 4054 sayılı Kanun ve Kurulun 08.10.2020 tarih ve 20-45/617 sayılı kararıyla kabul edilen Yerinde İncelemelerde Dijital Verilerin İncelenmesine İlişkin Kılavuz (Yerinde İnceleme Kılavuzu) hakkında bilgilendirme yapılmıştır.
- (7) Bu süreçte teşebbüste hazır olarak bulunan ilgililerin refakatleri eşliğinde teşebbüse ait bilgisayar, e-posta adresleri ve teşebbüs çalışanları (.....), (.....) ve (.....)'in mobil cihazlarında yerinde incelemeye başlanmıştır.
- (8) Akabinde adreste bulunmayan teşebbüs sahibi (.....) ile telefon görüşmesi yapıp ilgili Kanun maddeleri, inceleme yetkisi ve kapsamı, incelemenin engellenmesi durumunda uygulanacak yaptırımlar detaylı biçimde aktarılmış ve kendisinden teşebbüse gelmesi istenmiştir. Ancak teşebbüs sahibi (.....), hasta olduğunu ve teşebbüse gelemeyeceğini belirtmiştir. Bunun üzerine kendisinin teşebbüs merkezinde bulunmasının incelemeyi gerçekleştirmek için zorunlu olmadığı, mobil cihaz gibi teşebbüsü ilgilendiren ve inceleme kapsamına girebilecek verilerin uzaktan bağlantı yapmak suretiyle incelenebileceği teşebbüs sahibi ve çalışanlarına bildirilmiştir.
- (9) Teşebbüs sahibi; kullanmış olduğu telefon numarasına ait WhatsApp uygulamasının başka bir telefonda kurulu olduğunu ve söz konusu telefonun da başka bir yerde olduğunu ifade etmiştir. Bunun üzerine görevli meslek personeli tarafından bahse konu telefonun teşebbüse getirilmesi veyahut uzaktan erişim ile incelenmesi talep edilmiş fakat teşebbüs sahibi tarafından, telefonu istenen sürede getirmeyeceği ve telefonun uzaktan erişim ile incelenmesini de kabul etmediği belirtilmiştir.

- (10) Teşebbüs sahibine yerinde incelemenin engellenmesi hususunda uygulanabilecek yaptırımlara ilişkin mevzuat ve mahkeme kararları hakkında bilgi verilmiş ve her türlü makul teknik inceleme imkânı teklif edilmiş olsa da teşebbüs sahibinin bu husustaki tutumu değişmemiştir. Bu nedenle teşebbüs sahibi (.....)'ın mobil cihazında inceleme gerçekleştirilememiştir.
- (11) Devam eden süreçte teşebbüste hazır bulunan çalışanlar üzerine başlatılan yerinde inceleme tamamlanmış ve yerinde inceleme tutanağı hazırlanarak yerinde inceleme sonlandırılmıştır.
- (12) Ankara Batı 2. Sulh Ceza Hâkimliğinin 15.03.2023 tarihli 2023/2405 D.İş nolu kararıyla 16.03.2023 tarihinde saat 14.16'da anılan teşebbüse gelinmiş ve aynı şekilde yerinde inceleme gerçekleştirilememiştir.
- (13) Akabinde tarafın talebi üzerine 20.03.2023 tarihinde Rekabet Kurumunda saat 13.30'da (.....)'ın mobil cihazı incelenmiştir.

## G.2. Değerlendirme

- (14) Yerinde inceleme yetkisi, 4054 sayılı Kanun'un ihlal edilip edilmediğinin ortaya çıkarılmasında kullanılan en önemli araçların başında gelmektedir. Bu yetkinin etkin bir şekilde kullanılması, rekabet ihlali teşkil eden hallerin engellenebilmesi noktasında verimli sonuçlar elde edilebilmesi açısından büyük öneme sahiptir.
- (15) 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) 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.

- (16) 4054 sayılı Kanun'un "Nispi İdari Para Cezası" başlıklı 17. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde; *"yerinde incelemenin engellenmesi ya da zorlaştırılması"*, teşebbüslere idari para cezası verilmesini gerektiren hallerden biri olarak sayılmıştır. Söz konusu hükme göre Kurul, her gün için, ilgili teşebbüsler ile teşebbüs birlikleri ve/veya bu birliklerin üyelerinin karardan bir önceki mali yıl sonunda oluşan, bunun hesaplanması mümkün olmazsa karar tarihine en yakın mali yıl sonunda oluşan ve

Kurul tarafından saptanacak olan yıllık gayri safi gelirlerinin on binde beşi oranında idarî para cezası verir.

- (17) 11.03.2023 tarihinde ŞANAL EMLAK'ta gerçekleştirilemeyen ve 20.03.2023 tarihinde tamamlanan yerinde inceleme kapsamında Rekabet Kurulunun 23-14/246-82 sayılı kararı ile;
- ŞANAL EMLAK'ta 11.03.2023 tarihinde yapılan yerinde incelemenin engellendiğine ve zorlaştırıldığına,
  - Bu nedenle ŞANAL EMLAK'a 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 gerekmele birlikte, bu tutar aynı Kanun maddesi ve "2023/1 sayılı 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 16'ncı 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

karar verilmiştir.

- (18) Yukarıdaki açıklamalar kapsamında ŞANAL EMLAK'ın 11.03.2023 tarihinde yapılmak istenen yerinde incelemeyi engellediği/zorlaştırdığı gerekçesiyle 4054 sayılı Kanun'un 17. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereğince ŞANAL EMLAK'a 11.03.2023 tarihinde engellenen yerinde incelemenin takip eden ilk iş günü olan 12.03.2023 gününden başlamak ve incelemenin tamamlandığı 20.03.2023 gününe kadar olmak üzere her bir gün için teşebbüse gayri safi gelirlerinin on binde beşi oranında idarî para cezası verilmesi gerektiği kanaatine ulaşılmıştır.

## H. SONUÇ

- (19) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre, 16.03.2023 tarih, 23-14/246-82 sayı ile 11.03.2023 tarihinde yapılan yerinde incelemeyi engellediğine ve zorlaştırdığına karar verilen Şanal Emlak Tur. Taah. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.ye, 4054 sayılı Kanun'un 17. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca fiilin gerçekleştiği günü takip eden ilk iş günü olan 12.03.2023 tarihinden başlamak ve incelemenin tamamlandığı 20.03.2023 tarihine kadar olmak üzere 8 gün x (.....) = (.....) TL tutarında idari para cezası verilmesine gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 60 gün içinde Ankara İdare Mahkemelerinde yargı yolu açık olmak üzere, OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.