

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2023-3-016 (Önaraştırma)
Karar Sayısı : 23-18/323-108
Karar Tarihi : 13.04.2023

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE
Üyeler : Ahmet ALGAN (İkinci Başkan), Şükran KODALAK,
Hasan Hüseyin ÜNLÜ, 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. BAŞVURUDA

BULUNAN :- Resen

D. HAKKINDA İNCELEME

YAPILANLAR :

1. 312 Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı ve Otomotiv Ltd. Şti.
2. Abbas SAĞIR – ES AS Emlak
3. Abdurrahman ALTUNBAY - Çilek Emlak
4. Aktif Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık İnş. AŞ
5. Aldex Gayrimenkul Yatırım AŞ
6. Ali Can ALTINOK – Kuzey Emlak
7. Ali YAVUZ - Kuzey Emlak Porsaklar
8. Ankara City Gayrimenkul İnş. Otomotiv San. ve Tic. Ltd. Şti.
9. Avrupa Grup İnşaat Taahhüt Sanayi Ticaret Ltd. Şti.
10. Aydın VURAL - Vural Gayrimenkul
11. Bayram Işık İbrahim Erdoğın Gayr. İnş. Taah. Oto. San. ve Tic. Ltd. Şti. – Cihan Emlak
12. Bengisu İç ve Dış Tic. Danışmanlık Gayrimenkul Temsilcilik Ltd. Şti.
13. Berat SEZDİRMEZ - Atılım Ticari Mülk
14. Berkler Danışmanlık ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti. -Good Invest Gayrimenkul
15. Borsa Çayyolu Gayrimenkul Tur. İnş. San. ve Tic. AŞ
16. Burak DEMİR - Arar Emlak
17. Burak TAŞKIN – Tercih Emlak
18. Can ve Can Emlak Otomotiv Araç Kiralama İnşaat Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti.
19. Cansa Grup Gayrimenkul Yatırım İnş. Kozmetik Tur. Sağlık Malz. İş Mak. Gıda Tic. Ltd. Şti.
20. Cihan KAYA - Koçak Gayrimenkul Bankası
21. Cihat TOK - Premium House Gayrimenkul
22. CK Gayrimenkul Aracılık Danışmanlık ve Tic. Ltd. Şti.
23. Cuma FİLİZ - Uzel Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık
24. Çamsan Yatırım İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.

25. Çiftçi ARI Gayrimenkul Danışmanlık Ltd. Şti.
26. Elif 4 Emlak - Ramazan Burak ARPACI
27. Emart Gayrimenkul Müşavirlik İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti.
28. Emre ÖCAL - Ayvalı Emlak Gayrimenkul Danışmanlık
29. Enbatı Gayrimenkul San. ve Tic. AŞ
30. Ender Ali ALTAYOĞLU - Seğmen Gayrimenkul
31. Erkam Çaylar Gayrimenkul Yatırım AŞ
32. Erkan Çakmak Gayrimenkul
33. Fahrettin ÇELİK - Nazar EMLAK
34. Fatih Muhammet AKGÖL - Biens Bağlıca Gayrimenkul
35. Fatih TAŞKAN – Tımdam Gayrimenkul
36. Ferhat Gayrimenkul Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
37. Fuat GÜNGÖR - Arasta Emlak
38. Gamze DÖNMEZ - Kuzenler Emlak
39. GBK Gayrimenkul İnş. Araç Kiralama İletişim Prodüksiyon Reklam ve Org. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.
40. Gökhan KAYA - Kalecik Emlak
41. Habitat Gayrimenkul İnş. Eml. Eğt. Dan ve Pro Hiz. Tic. AŞ
42. Hakan AKÇAM – Empa Emlak Elvankent Temsilciği
43. Hakan KOCAER – Coldwell Banker Vizyon
44. Harun ALKAN – Pusula Emlak
45. Haydar KOÇ - H. Koç İnş. &Emlak
46. İdeal Gayrimenkul Danışmanlık AŞ
47. İsmail ÇUBUK – Borsemin İncek
48. İsmail KARACA - Krc Gayrimenkul
49. İsmail Karadeniz – İsmail Karadeniz Emlak
50. İzciler Emlak Mim İnş. Tur Gıda San. Tic. Ltd. Şti
51. Karaoğlu Yatırım Emlak Gıda İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
52. Karem Yatırım AŞ -REMAX KAREM
53. Kozerut Gayrimenkul İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
54. Kuzey Yıldız Emlak Otomotiv İnşaat Ltd. Şti.
55. Lot Gayrimenkul Hzm. Ltd. Şti.
56. Mehmet DÜZGÜN - Düzgün Emlak
57. Mehmet Okan ERDEN - Borsemin Kuleli
58. Mesut ÖZSARI – İncek Taşpınar Emlak
59. MKM Keskinler İnş. Oto İth. İht. Ltd. Şti.
60. Muhammed DAL - 7 Emlak Gayrimenkul Danışmanlığı
61. Murat KIZILATEŞ - Coldwell Banker Premium
62. Muzaffer Erkan AYDIN - Oymaklar Emlak Ofisi
63. Necmettin AVCI Gayrimenkul Danışmanlık Merkezi - Alper Emlak
64. Note Garimenkul Ltd. Şti.
65. Nurullah GÜROL - Gürol Emlak
66. Oğuzhan YAVUZ -Terasus Emlak Ofisi
67. Oğuzhan YILDIRIM - Coldwell Banker Kenzi
68. Ömer DURAN
69. Ömer Furkan GENÇCAN - Karadeniz Emlak -
70. Özer ŞAHSÜVAR - Şahsüvar Gayrimenkul (BORSEM GOP)
71. Özkan GÜLDALI – Güldalı Emlak
72. Premium Yatırım Gayrimenkul Danışmanlık İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.

73. Ramazan Temir Yücel İnşaat Emlak -Mülk Fabrikası
74. Resul ÖZGÜL - Özgül Emlak
75. Rota Toprak Gay. Dan İnş. San. Dış Tic. Ltd. Şti.
76. Selami ÖLMEZ - Çiftçioğulları Emlak
77. Selçuk KULOĞLU – DATA Gayrimenkul
78. SR Grup İnş. Eml. Oto Gıda Tur. San Tic. Ltd. Şti.
79. Şanal Emlak Tur. Taah. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.
80. Şükrü TAYLAN - Kavaklı Emlak
81. Tamer Can DOĞAN – Doğan Gayrimenkul
82. Tarık UBUZ - Alaçatı Gayrimenkul İncek-
83. TTFK Gayrimenkul Satış Ltd. Şti.
84. Turgut BARIŞIK - Realty Gate Emlak
85. Vedat KARACA - Krc Gayrimenkul
86. Vega Emlak Gayrimenkul
87. VI Gayrimenkul Dan. İnş. Tur. Oto San. ve Tic. Ltd. Şti. -Redstone Vi Gayrimenkul
88. Yusuf Sait ÇİFTÇİ - Anteras Gayrimenkul İnş. Eml. Oto

- (1) **E. DOSYA KONUSU:** Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçıların/komisyoncuların/gayrimenkul danışmanlarının gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde birlikte fiyat belirlemek suretiyle 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 4. maddesini ihlal edip etmediklerinin tespiti.
- (2) **F. İDDİALARIN ÖZETİ:** Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçıların/komisyoncuların/gayrimenkul danışmanlarının gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde birlikte fiyat belirlemek suretiyle Ankara ilinde gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde artışa neden oldukları hususunda oluşan şüphe üzerine, 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 40. maddesinin birinci fıkrası uyarınca önaraştırma yapılmasına karar verilmiştir.
- (3) **G. DOSYA EVRELERİ:** 02.03.2023 tarih ve 2023-3-016-/İİ sayılı İlk İnceleme Raporu, Rekabet Kurulunun (Kurul) 02.03.2023 tarihli toplantısında görüşülmüş, 23-12/206-M sayılı ile dosya konusu iddialara yönelik olarak önaraştırma yapılmasına karar verilmiştir. Bu karar uyarınca düzenlenen 07.04.2023 tarihli, 2022-3-016/ÖA sayılı Önaraştırma Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (4) **H. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda özetle, önaraştırma konusu iddialar ile ilgili olarak 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi gereğince soruşturma açılmasına gerek olmadığı ifade edilmiştir.

I. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

I.1. İncelenen Teşebbüsler Hakkında Bilgi

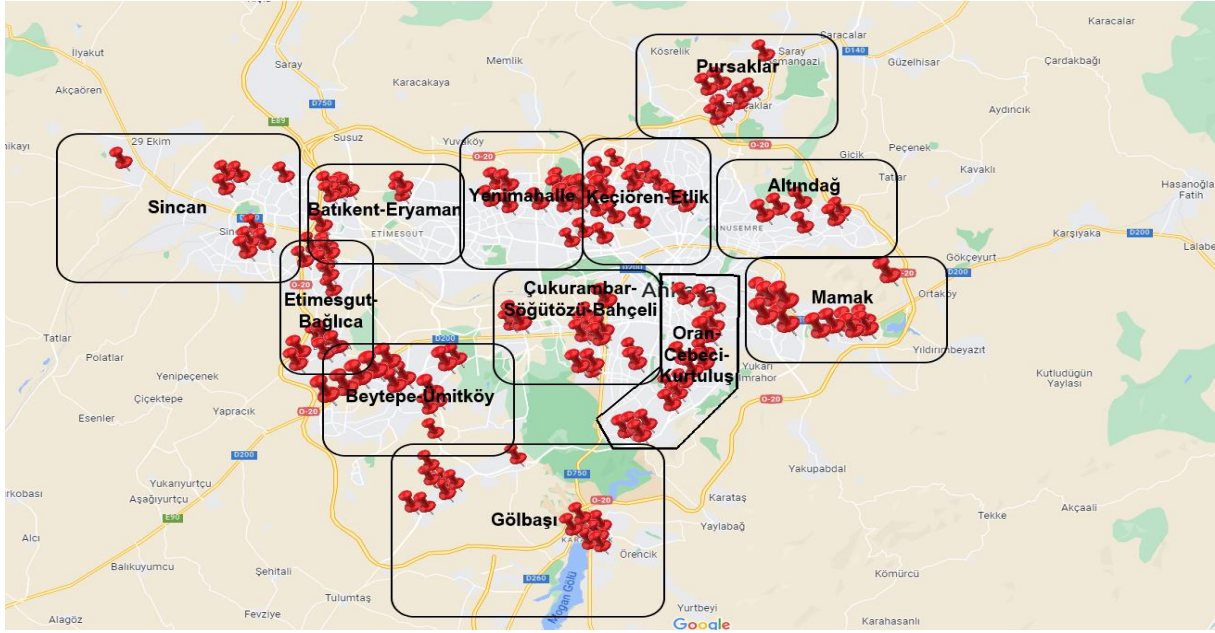
- (5) Önaraştırma kapsamında, Ankara ili 11 bölgeye¹ ayrılmış, her bir bölge özelinde ilan platformları üzerinden yapılan araştırmalar sonucunda görece yüksek ilan sayısı ve geniş portföye sahip olan emlakçı/komisyoncu/gayrimenkul danışmanları belirlenmiştir. Bu kapsamda 312 Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı ve Otomotiv Ltd.

¹ Keçiören-Etlik, Etimesgut-Bağlıca, Beytepe-Ümitköy, Yenimahalle, Sincan, Çukurambar-Söğütözü-Bahçelievler, Batıkent-Eryaman, Oran-Cebeci-Kurtuluş, Gölbaşı, Pursaklar, Mamak-Altındağ.

Şti., Abbas SAĞIR (ES-AS Emlak), Abdurrahman ALTUNBAY (Çilek Emlak), Aktif Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık İnş. AŞ (Remax Tower), Aldex Gayrimenkul Yatırım AŞ (Aldex Gayrimenkul), Ali Can ALTINOK (Kuzey Emlak), Ali YAVUZ (Kuzey Emlak Pursaklar), Ankara City Gayrimenkul İnş. Otomotiv San. ve Tic. Ltd. Şti. (Borse City), Avrupa Grup İnşaat Taahhüt Sanayi Ticaret Ltd. Şti. (Remax VIP), Aydın VURAL (Vural Gayrimenkul), Bayram Işık İbrahim Erdoğan Gayr. İnş. Taah. Oto. San. ve Tic. Ltd. Şti. (Cihan Emlak), Bengisu İç ve Dış Tic. Danışmanlık Gayrimenkul Temsilcilik Ltd. Şti. (AC Winner Investors), Berat SEZDİRMEZ (Atılım Ticari Mülk), Berkler Danışmanlık ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti. (Good Invest Gayrimenkul), Borsa Çayyolu Gayrimenkul Tur. İnş. San. ve Tic. AŞ (Remax Borsa), Burak DEMİR (Arar Emlak), Burak TAŞKIN (Tercih Emlak), Can ve Can Emlak Otomotiv Araç Kiralama İnşaat Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. (Epa Çayyolu), Cansa Grup Gayrimenkul Yatırım İnş. Kozmetik Tur. Sağlık Malz. İş Mak. Gıda Tic. Ltd. Şti. (Cansa Gayrimenkul), Cihan KAYA (Koçak Gayrimenkul Bankası), Cihat TOK (Premium House Gayrimenkul), CK Gayrimenkul Aracılık Danışmanlık ve Tic. Ltd. Şti. (Coldwell Banker Tepe Gayrimenkul), Cuma FİLİZ (Uzel Gayrimenkul), Çamsan Yatırım İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. (Yuvam Emlak), Çiftçi ARI Gayrimenkul Danışmanlık Ltd. Şti. (Arı Gayrimenkul), Ramazan Burak ARPACI (Elif 4 Emlak), Emart Gayrimenkul Müşavirlik İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. (Emart Gayrimenkul), Emre ÖCAL (Ayvalı Emlak), Enbatı Gayrimenkul San. ve Tic. AŞ (Enbatı Gayrimenkul), Ender Ali ALTAYOĞLU (Seğmen Gayrimenkul), Erkam Çaylar Gayrimenkul Yatırım AŞ (Ercam Çaylar Gayrimenkul), Erkan Çakmak (Erkan Çakmak Gayrimenkul), Fahrettin ÇELİK (Nazar EMLAK), Fatih Muhammet AKGÖL (Biens Bağlıca Gayrimenkul), Fatih TAŞKAN (Tindam Gayrimenkul), Ferhat Gayrimenkul Danışmanlık Tic. Ltd. Şti. (Coldwell Banker Elit Gayrimenkul), Fuat GÜNGÖR (Arasta Emlak), Gamze DÖNMEZ (Kuzenler Emlak), GBK Gayrimenkul İnş. Araç Kiralama İletişim Prodüksiyon Reklam ve Org. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti. (GBK Betül Emlak), Gökhan KAYA (Kalecik Emlak), Habitat Gayrimenkul İnş. Eml. Eğt. Dan ve Pro Hiz. Tic. AŞ (KW Angora), Hakan AKÇAM (Empa Emlak Elvankent Temsilciği), Hakan KOCAER (Coldwell Banker Vizyon), Harun ALKAN (Pusula Emlak), Haydar KOÇ (H. Koç İnş. & Emlak), İdeal Gayrimenkul Danışmanlık AŞ (İdeal Gayrimenkul), İsmail ÇUBUK (Borse İncek), İsmail KARACA (Krc Gayrimenkul), İsmail Karadeniz (İsmail Karadeniz Emlak), İzçiler Emlak Mim İnş. Tur Gıda San. Tic. Ltd. Şti (İzçiler Emlak), Karaoğlu Yatırım Emlak Gıda İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. (Karaoğlu Yatırım), Karem Yatırım AŞ (REMAX KAREM), Kozerut Gayrimenkul İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. (Emlak Merkezin), Kuzey Yıldız Emlak Otomotiv İnşaat Ltd. Şti. (Kuzey Emlak), Lot Gayrimenkul Hzm. Ltd. Şti. (Remax Lot), Mehmet DÜZGÜN (Düzgün Emlak), Mehmet Okan ERDEN (Borse Kuleli), Mesut ÖZSARI (İncek Taşpınar Emlak), MKM Keskinler İnş. Oto İth. İht. Ltd. Şti. (Keskinler Gayrimenkul), Muhammed DAL (7 Emlak), Murat KIZILATEŞ (Coldwell Banker Premium), Muzaffer Erkan AYDIN (Oymaklar Emlak), Necmettin AVCI Gayrimenkul Danışmanlık Merkezi (Alper Emlak), Note Garimenkul Ltd. Şti. (Note Gayrimenkul), Nurullah GÜROL (Gürol Emlak), Oğuzhan YAVUZ (Terasus Emlak), Oğuzhan YILDIRIM (Coldwell Banker Kenzi), Ömer DURAN (Star Life Gayrimenkul), Ömer Furkan GENÇCAN (Karadeniz Emlak), Özer ŞAHSÜVAR-Şahsüvar Gayrimenkul (BORSEM GOP), Özkan GÜLDALI (Güldalı Emlak), Premium Yatırım Gayrimenkul Danışmanlık İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. (Remax Premium), Ramazan Temir Yücel İnşaat Emlak (Mülk Fabrikası), Resul ÖZGÜL (Özgül Emlak), Rota Toprak Gay. Dan İnş. San. Dış Tic. Ltd. Şti. (Remax Rota), Selami ÖLMEZ (Çiftçioğulları Emlak), Selçuk KULOĞLU (DATA Gayrimenkul), SR Grup İnş. Eml. Oto Gıda Tur. San. Tic. Ltd. Şti. (SR Emlak), Şanal Emlak Tur. Taah. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti. (Şanal

Emlak), Şükrü TAYLAN (Kavaklı Emlak), Tamer Can DOĞAN (Doğan Gayrimenkul), Tarık UBUZ (Alaçatı Gayrimenkul İncek), TTFK Gayrimenkul Satış Ltd. Şti. (Premar Borsa), Turgut BARIŞIK (Realty Gate Emlak), Vedat KARACA (Krc Gayrimenkul), Vega Emlak Gayrimenkul (Vega Emlak), VI Gayrimenkul Dan. İnş. Tur. Oto San. ve Tic. Ltd. Şti. (Redstone Vi Gayrimenkul) ve Yusuf Sait ÇİFTÇİ (Anteras Gayrimenkul) adlı teşebbüslerde incelemeler gerçekleştirilmiştir.

- (6) Yerinde inceleme sırasında teşebbüslerden ilanlarını yayınladıkları platformlara kayıtlı bilgileri toplanmış, bu veriler bir araya getirilerek Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticaret AŞ'den (SAHİBİNDEN) bilgi talebinde bulunulmuştur.
- (7) Aşağıda yer alan haritada yerinde inceleme gerçekleştirilen 88 teşebbüsün konumları işaretlenmiştir.



I.2. İlgili Pazar

I.2.1. Sektöre İlişkin Genel Bilgi

- (8) Emlakçılık sektörü; genel anlamıyla ev, arsa, dükkân, arazi, bağ, bahçe vb. taşınmazların alım, satım, kiralama, pazarlama gibi aracılık ve danışmanlık hizmetlerinin yapıldığı, hizmet üreten işletmelerin faaliyet gösterdiği bir sektördür. Sektör, genel anlamda insan ilişkilerinin yoğun, sürekli ve dinamik olduğu bir alan niteliğindedir. Bu nedenle sektörde çalışan emlakçılar arasında ve emlakçılarla müşteriler arasında çok sıkı bir iletişim mevcuttur. Bu sıkı iletişim neticesinde emlakçılar arasında portföy ve komisyon paylaşımı yaygın görülen bir durumdur. Pazarda emlakçılar arasındaki bu tür anlaşmalar sözlü şekilde yapılmakta ve piyasa teamülleri çerçevesinde yürütülmektedir. Emlak danışmanları, bu anlaşmalara dayanarak birbirlerinin müşterileri arasında karşılıklı alım-satım veya kiralama ilişkisinin kurulmasına aracılık etmekte ve müşterilerin birbirleriyle akit yapmasını sağladıkları takdirde emlak komisyon ücretini paylaşmaktadırlar. Bir başka ifadeyle bir emlak danışmanı satım veya kiralama için yetkilendirildiği taşınmaza müşteri bulabilmek amacıyla rakip emlak danışmanı ile iletişime geçebilmekte ve bu iletişim sonucunda rakip emlak danışmanının katkısıyla akit yapılırsa iki emlak danışmanı elde edilen komisyon ücretini paylaşabilmektedir.

- (9) Ülkemizde son yıllarda emlak sektörü ciddi anlamda ilerleme kaydetmiştir. Bu ilerlemede inşaat sektörü ve özellikle inşaat sektörünün bir parçasını oluşturan konut inşaatı alanındaki gelişmelerin önemli etkisi bulunmaktadır.
- (10) TÜİK verilerine göre; 2021 yılında Türkiye’de toplam 2.757.209 adet, 2022 yılında ise 2.763.281 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup 2022 yılında 2021 yılına göre %0,2 oranında artış yaşanmıştır. 2023 yılının Ocak ve Şubat aylarında ise toplam 177.739 adet konut satışı yapılmıştır. 2021 yılının aynı aylarında toplam 151.809 adet konut satılırken, 2022 yılının aynı aylarında ise toplam 185.893 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Bu husus da konut satışında 2022 yılının ilk iki ayında geçmiş yıla göre yüzde %22 oranında artış, 2023 yılında ise geçmiş yıla göre %4 oranında bir daralma yaşandığını göstermektedir. 2023 yılında yaşanan daralmaya rağmen ilgili pazarın oldukça büyük bir pazar olduğu ve bu bakımdan gayrimenkullerin pazarlanmasının da büyük önem arz ettiği değerlendirilmektedir.
- (11) Bu noktada gayrimenkullerin satış ve kiralanmasına aracılık eden ve pazarlanması alanında faaliyet gösteren emlakçıların tabi olduğu mevzuat ve faaliyetleri hakkında bilgi vermek yerinde olacaktır. Gayrimenkul satış ya da kiralanmasına aracılık eden emlakçıların görev, yetki ve sorumlulukları 5 Haziran 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “Taşınmaz Ticareti Hakkındaki Yönetmelik”te (Taşınmaz Yönetmeliği) düzenlenmiştir. İlgili Yönetmelik’te 14 Ekim 2020’de çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Taşınmaz Yönetmeliği’nde, tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı, pazarlanması ve kiralanmasına aracılık faaliyetlerinin taşınmaz ticareti olduğu belirtilmiş, taşınmaz ticareti ile iştigal eden işletmede iş sözleşmesi ile çalışan pazarlama ve satış personeli ise emlak danışmanı olarak tanımlanmıştır. İlgili Yönetmelik uyarınca taşınmaz ticaretiyle iştigal etmek isteyenlere “Mesleki Yeterlilik Belgesi” ve ticaret il müdürlüklerinden alınan “Taşınmaz Ticareti Yetki Belgesi” bulundurma şartı getirilmiş, böylece mesleğin alanında uzman olan kişiler tarafından icra edilmesi amaçlanmıştır.
- (12) Bununla birlikte Taşınmaz Yönetmeliği uyarınca taşınmaz ticareti alanında faaliyet göstermek isteyen işletmelerin taşınmaz ticareti yetki belgesi alabilmesi için bir meslek odasına kayıtlı olması gerekmektedir. Emlak danışmanı olarak faaliyet gösteren kişiler, herhangi bir müşterinin taşınmazını satmak veya kiralamak için bir vekâlet almalıdır. Bu vekâletin alınabilmesi için de emlakçılar odalarına başvuru yapılması ve gerekli olan belge ve sertifikaların alınması gerekmektedir.
- (13) Öte yandan Taşınmaz Yönetmeliği’nin 20. maddesinde; alım satıma aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedeli oranının, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla olamayacağı düzenlenmiştir. Kiralamaya aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedelinin ise, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık tutarından fazla olamayacağı ifade edilmiştir. Bahse konu Yönetmelik’te taşınmaz ticareti ile iştigal eden emlak danışmanlarının, yetkilendirme sözleşmesine konu hizmetin verilmesi ile hizmet bedeline hak kazanacağı belirtilmiştir.

I.2.2. İlgili Ürün Pazarı

- (14) Önerştirmaya taraf olan teşebbüsler gayrimenkul satışı ve kiralanması konusunda aracılık etmekte ve pazarlama faaliyetinde bulunmaktadır. Piyasada bu işleri yapan kişiler emlakçı, emlak komisyoncusu, emlak danışmanı ve gayrimenkul danışmanı olarak farklı adlandırılmakta ise de nihayetinde aynı mesleki faaliyeti gerçekleştirdiklerinden birbirlerinin rakibi konumdadırlar.

- (15) Bu bakımdan pazara ilişkin yukarıda yer alan tüm bilgiler ışığında, ilgili ürün pazarı “emlak danışmanlığı pazarı” olarak belirlenmiştir.

I.2.3. İlgili Coğrafi Pazar

- (16) Dosya kapsamında teşebbüslerin yalnızca Ankara’da faaliyet göstermesi ve sunulan hizmetin bir il ya da bölgeyle sınırlı olması, önaraştırma konusu hizmetlerin sadece Ankara’da faaliyet gösteren emlakçılar, gayrimenkul danışmanları ve komisyoncular tarafından gerçekleştirilmesi sebebiyle ilgili coğrafi pazar “Ankara” olarak tanımlanmıştır.

I.3. Yerinde İncelemelerde Elde Edilen Bilgi ve Belgeler

- (17) **Bulgu 1:** RE/MAX BORSA’da yapılan yerinde incelemede elde edilen ve (.....) adlı gayrimenkul danışmanın üyesi olduğu “(.....)” adlı WhatsApp grubunda “(.....)” adlı kişinin gönderdiği 15.02.2023 tarihli mesajda aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....):

“ÖNEMLİ !! Değerli Brokerlarımız, müşterilerden gelen ciddi şikayetler sonrası, içinde bulunduğumuz afet sürecinde, önemli bir konuda özellikle hassasiyetlerinizi rica ediyoruz. Ofis portföylerinizde bulunan ilanlarınızda, fiyat artışlarının dikkatle incelenmesi ve fırsatçı tepkilerine maruz kalınmaması adına çok hassas olunmasını, gerekirse bu portföylerin çalışılmamasını rica ediyoruz. Bilgilerinize.”

- (18) **Bulgu 2** KARAOĞLU EMLAK’ta yapılan yerinde incelemede teşebbüs yetkilisi (.....)’nın telefonundan elde edilen (.....) ile “(.....)” olarak kayıtlı kişi arasında gerçekleşen 15.02.2023 tarihli yazışma aşağıdaki gibidir:

(.....):

“Ülkemizde yaşanan deprem felaketi üzerine bu durumu fırsata çevirip mülkünü yüksek fiyat kiraya ve satmak isteyen müşterilerin gayrimenkullerini firmamız olarak aracılık yapmama kararı aldık.”

(.....):

“tamamdır”

- (19) **Bulgu 3:** REMAX VIP’te yapılan yerinde incelemede elde edilen, teşebbüs sahibi (.....) tarafından “(.....)” olarak kayıtlı kişiye gönderilen 23.02.2023 tarihli iletide aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....):

“Ben bu işlemde pay almayacağım, kiracı depremzede olduğu için indirim yaptım”

- (20) **Bulgu 4:** KESKİNLER EMLAK’ta yapılan yerinde incelemede teşebbüs yetkilisi (.....)’in telefonundan elde edilen ve “(.....)” adlı WhatsApp grubunda yer alan 28.02.2023 tarihli yazışmada “(.....)” ve “(.....)” adıyla kayıtlı kişilerin gruba ilettiği mesajlarda aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....):

“Ankara emlak danışmanları olarak depremin ilk gününden itibaren depremzedelere inanılmaz derecede destek ve yardım ettik bizler bunu hak etmiyoruz...”

*Biz emlak danışmanları bu işin içinde olmadık ve olmayacağız
Bu işlem sadece Fahiş fiyat yükselten mal sahiplerine yönelik olmalı..*

<https://www.trthaber.com/m/haber/gundem/depremzedelere-fahis-kira-fiyati-veren-ilanlarla-igili-sorusturma-749642.html?mibextid=Zxz2cZ>

“günah keçisi biz olduk”

“bunu her yerde paylaşalım”

“Etrafınızdaki emlakçılara da bilgi verin sizlerde dikkatli olun”

“Operasyona geldikleri vakit mutlaka bir eksik buluyorlarmış”

“İlanlar üzerinden bakarlar Başka da fatura sözleşme vs isterler”

“Değerli meslektaşlar bu konuyu ciddiye alalım bilgilendirme”

(.....):

“Ankara’daki tüm emlakçılara Mali Şube operasyon düzenleyecek önümüzdeki hafta”

“Çağlar emlak (.....) attı bu mesajı”

- (21) **Bulgu 5:** COLDWELL BANKER KENZİ’den elde edilen, 14.02.2023 tarihli belgede, teşebbüs çalışanları (.....)’in, (.....)’in ve teşebbüsün “(.....)” kullanıcı adlı Instagram sayfalarında paylaştığı hikayelerde benzer ifadelerin yer aldığı görülmüş olup hikayede yer alan ibareler aşağıdaki gibidir:

“FİYAT YÜKSELTEN MÜŞTERİLERİN MÜLKLERİNE HİÇ BİR ŞEKİLDE ARACILIK ETMEYECEĞİZ. Değerli meslektaşlarım lütfen hep birlikte buna dur diyelim. #BÜTÜNEMLAKÇILAR

Bir şekilde danışmanlık hizmeti verdiğim, müşterim olmuş, olmayı düşünen veya olacak bağlantıları. Ben (.....) Burdan açık kararımdır. Duyuruyorum. ‘Fiyat yükselten müşterilerimin mülklerine hiçbir şekilde hizmet vermeyeceğim’ Bütün meslektaşlarımı bu postu şayet katılıyorsa paylaşarak depremzede kardeşlerimize desteğe davet ediyorum. Sektör olarak, tek ses olalım. Vatandaşlık görevimizi kollektif olarak görevimizi yerine getirelim.”

- (22) **Bulgu 6:** DATA EMLAK’ta elde edilen (.....)’nun telefonundan alınan “(.....)” isimli WhatsApp grubundaki 12.02.2022 tarihli yazışma aşağıda yer almaktadır:

(.....):

“Arkadaşlar yarım saat içerisinde 2 müşterim var kiralık”

“Telefonda anladığım kadarıyla depremzede ailelerle geliyorlar”

“Bizim data gayrimenkul olarak yaptığımız veya yapacağımız bir şey var mı”

“Gelmeden sormak istedim”

(.....):

“Akın 688 i depremzede aileye kiraya verdik arkadaşlar yatın Kahramanmaraş’tan geliyorlar”

“Yarın”

(.....):

“Elinize sağlık 🙌🙌🙌”

(.....):

“Yine kiralık olursa haberleşelim Saol canım:)”

(.....):

“Adıyaman dan gelen iki aile içinde kiralık lazım.Ücretini ödeyecekler.Kiralık düşerse haberleşelim”

(.....):

“Alt katlarda var mı arkadaşlar”

“Yüksek kat olduğu için korktular”

“Evleri yıkılmış bebeğim ya bunların da”
“Daireyi sunamadım valla. Kalben gülümsetti onları sadece”
“Başıma ağırlar girdi”

(.....):
“Sincan'da da kiralık kalmamış maalesef”

(.....):
“Komisyon noktasında almayabiliriz”
“Uygunmu sizin için”

(.....):
“Aynen ben de onu sormuştum”

(.....):
“Ama ev bulmak sıkıntılı”

(.....):
“Depremzede olursa almayalım”

(.....):
“👍”
“Yeterki daire bulalım”

...
(.....):
“Referansı Hatay kırıkhandan gelen Depremzede aileye verdik bugün”
“4 ay ücret almayacak”
“Komisyon almadık”

(.....):
“Allah razı olsun
...”

(.....):
“Elinize emeğinize sağlık 👍”

...
(.....):
“DATA GAYRİMENKUL OLARAK DEPREMZEDE AİLELERDEN
KOMİSYON ALMIYORUZ.”
“PAYLAŞALIMMI”

(.....):



(23) **Bulgu 7:** Tercih Emlak'ta yapılan yerinde incelemede teşebbüs yetkilisi (.....)'ın telefonundan elde edilen “(.....)” adlı WhatsApp grubunda bulunan 15.02.2023 tarihli mesaj aşağıdaki gibidir:

(.....)²:

“Türkiye dek Emlak Danışmanlarına Duyrulur..!

Haydi emlak danışmanları harekete geçelim

Satılık veya Kiralık daire sahipleri ilan sitelerine verdikleri ilanlarını yükseltmek için fiyat artışının portallar tarafından maksimuma %5 ile %10 oranında artış yapmalarına izin verilmeli, üzerindeki artış oranlarına müsaade edilmemesi için T.C. Ticaret Bakanlığı talimatıyla ani fiyat artışlarının önüne geçilmesi noktasında güzel bir çalışmanın içerisindeyiz. Lütfen bizleri bu konuda sizlerden toplu bir desteğinize ihtiyacımız var. Biz biliyoruz ki Türkiye’deki fiyat artışının asla içerisinde olmadık ve olmayacağız. İnsan trafiği çok olan İlhan siteleri üzerinden bu şekilde artışların durdurulacağı kanaatindeyiz daire sahipleri emsal fiyatları için bu ilan sitelerinden görüp yukarıya doğru artış politikasını da engellemiş olacaktır.. Kamuoyuna önemle duyurulur..”

...

- (24) **Bulgu 8:** RE/MAX BORSA’da yapılan yerinde incelemede elde edilen adı tespit edilemeyen WhatsApp grubunda Gayrimenkul Danışmanı (.....)’ın gönderdiği, tarihi belirlenemeyen mesajda aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....):

“siz bir an önce orayı satmaya bakın, ankarada fiyatlar ufak ufak artışa geçti, mal sahipleriyle sürekli kavga halindeyiz fiyat arttırmamaları için”

- (25) **Bulgu 9:** Doğanoglu Emlak’ta yapılan yerinde incelemede elde edilen ve teşebbüs yetkilisi (.....)’ın üyesi olduğu “(.....)” adlı WhatsApp grubunda (.....) telefon numaralı hatta sahip, ismi tespit edilemeyen bir kişi tarafından gruba iletilen,(.....) tarafından yazıldığı anlaşılan 24.02.2023 tarihli mesajda aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....):

“ ...

Degerli meslektaşlarım, Son zamanlarda yükselen kiralık ve satılık mülklerdeki fahiş fiyatlarla ilgili sanki EMLAK DANISMANLARININ fiyatı belirlemede insiyatifi varmış gibi lanse edilmektedir. Fiyat artılarını fırsata çeviren mülk sahipleridir diyebiliriz. Bu durumu kullanmak isteyenler olduğundan herhangi bir magduriyete sebep olmamak için LUTFEN portfolyelerinize alacağınız mülklerin ilan portallarına ilan kaydını girerken dikkatli olalım. Gerekirse mülk sahiplerini bu konuda uyaralım. Saygılarımla. (.....)”

- (26) **Bulgu 10:** Uzel Gayrimenkul’de yapılan yerinde incelemede elde edilen ve teşebbüs yetkilisi (.....) ile ev sahibi olduğu anlaşılan (.....) arasında geçen 02.03.2023 tarihli mesajda aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....) (ev sahibi):

“Hayırlı cumalar. Kızım bizim elimize 1.500.000 TL. Net geçecek şekilde satılmasını.Başka hiçbir teklifi kabul etmiyor. Bunun dışında aramanıza gerek yok.”

² (.....), Ankara Tüm Emlakçılar Meslek Odası (.....) olarak görev yapmaktadır.

(.....):

“(.....) abi kredilerde bir açılma olmadı piyasa hala durgun. Neden öyle karar aldınız anlamadım. Acil satılmasına ihtiyaç yoksa problem değil bekleriz ama sürekli de fiyat arttırsak bizde zorlanırsınız. Piyasada ikinci elde satılan daire pek yok”

(.....) (ev sahibi):

“Aciliyet yok. Fiyatı güncelleyin. 1500 elimize geçecek şekilde çıkın. Bizim alacağımız evlere 500 TL. Zam yaptılar. Satılmasada önemli değil”

- (27) **Bulgu 11:** COLDWELL BANKER KENZİ çalışanı (.....)'ın telefonundan elde edilen, (.....) ile bir ev sahibi olduğu anlaşılan (.....) arasındaki 22.08.2022 tarihli WhatsApp yazışmasında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....)

“Hayırlı uğurlu olsun”

“(.....) bey”

(.....)

“Sağ olun. Hakkımızda hayırlısı.”

“Meblağ yazmadım. 3.550'de mutabık mıyız?”

“Alt kattaki komşu 3.750.m yaz; 1.kattaki 4m istediği için dedi ama bence çok yükseltmeyelim. Amacımız mukabilinde başka yer almak.”

(.....)

“3.500.000 olsun bence 😊”

(.....)

“Karar sizde artık bundan sonra”

(.....)

“Tamamdır teşekkürler”

“(.....) bey bugün ilanları giremedim yarın inşallah giricem sizede linkleri paylaşacağım”

(.....):

“Sorun yok. İyi akşamlar.”

- (28) **Bulgu 12:** Alaçatı Gayrimenkul'de yapılan yerinde incelemede elde edilen ve teşebbüs yetkilisi (.....) ile “(.....)” olarak kayıtlı kişi arasında geçen 06.02.2023 tarihli yazışmada aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....):

“abl günaydın:)
ya şu adama söyle bizim piyasayı düşürmesin orada 1600 yazsın bari ilana”

(.....):

“Tmm abi
satırım ben dersin kaldırsın mı
ilandan”

(.....):

“yok abi sattım demene gerek yok
ama ilan tek fiyat olsun işte”

(.....):

“Tmm abi”

- (29) **Bulgu 13:** 312 GAYRİMENKUL'de yapılan yerinde incelemede (.....) ile "(.....)" olarak kayıtlı kişi arasında 28.09.2021 tarihinde gerçekleştirilen yazışmada aşağıdaki ifadeler geçmektedir:

(.....):

"(.....) bey merhaba

3150 den aşağı inmeyin daireyi müşteriler 3100 dediğinizi söylüyor Alacağınız hizmet bedelini paylaşmak zorunda kalırız yoksa Lütfen son fiyat İÇİN benden teyit alın Görüşmek üzere İlk fırsatta uğrayıp kahvenizi içeceğim"

(.....):

"3200 desin de biz satalım
İşte bize dönsün kadın"

(.....):

"Döner"

- (30) **Bulgu 14:** KUZEY EMLAK'tan elde edilen 21.02.2023 tarihli "(.....)" ile "(.....)" isimli kişi arasındaki WhatsApp yazışmasında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....):

(Bir fotoğraf paylaşılmış)

"Kiracıdan ev sahibinin numarasını alabilirler
Ev sahibi nerde diye sordular"

(.....):

"Sıkıntı yok ev sahibi akrabam
İstedikleri kadar arasınlar😊"

(.....):

"Tmmm
Beğendiler daireyi çünkü
Düşünelim dediler
Adam dedi kadına kalsa pazarlık"

(.....):

"Tamam ben şimdi arıyorum söylüyorum
Bir de bu müşteriden sonra fiyat arttırcam zaten
OlmaZsa"

(.....):

"Tmmm"

- (31) **Bulgu 15:** KUZEY EMLAK'tan elde edilen, 31.01.2023 tarihli "(.....)" tarafından "(.....)" isimli kişiye gönderilen WhatsApp mesajında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....):

İstasyon dairesinde ki evimizin fiyatı 1100.lütfen düşük fiyat girenler düzenlesin. İyi çalışmalar.

- (32) **Bulgu 16:** KUZEY EMLAK'tan elde edilen 22.02.2023 tarihinde "(.....)" ile "(.....)" isimli kişi arasındaki WhatsApp yazışmalarında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

(.....):

"İyi günler Kolay gelsin (.....). İstasyon mahallesinde ki dairenin fiyatını 1.199.000 olarak güncelleyebilir misiniz 2325 sokak 35/2"

(.....):

"Tamam (.....) Bey"

(.....):

"Müşterini yok mu o daireye satılmadı bir türlü"

(.....):

“Geçen ay çok soran oldu (.....) bey bu ay deprem sebebiyle sanırım diğer ilanlarımda dahil dönüş almadım 😊”

(.....):

“Hmm anladım baya uygun tutmuştum fiyatı ama baktım böyle olmayacak yükseltmek zorunda kaldım Umarım siz satarsınız da sizinle ticaretimiz olur”

(.....):

“Satışlar artacak diye biliyorum önümüzdeki haftadan itibaren aramalar devam eder (.....) bey Umarım”

(.....):

“İnşallah artar ya ama Etimesgut durgun baya Ev fiyatları çok yükseldi kredi limiti oluncada insanlar almıyor”

(.....):

“Kiralıkta bulamıyoruz (.....) bey”

(.....):

“Evet kiralıklar çok büyük sıkıntı ya İşleriniz baya durdu sanırım”

- (33) **Bulgu 17:** DATA EMLAK'ta gerçekleştirilen yerinde incelemede, teşebbüs yetkilisi (.....)'nın mobil cihazından elde edilen, (.....) ile “(.....)” olarak kayıtlı kişi arasında gerçekleşen 16.03.2022 tarihli WhatsApp yazışması aşağıda yer almaktadır:

(.....):

“Abi kolay gelsin
Fake ilanları kaldıralım
Piyasayı yükselttik”

(.....):

“Günaydın Dursun günü bitince kalkar”

(.....):

“Tamam
850 var uyarsa düşünürüm”

(.....):

“Zaten bırak Eryamanı Ankarada senin dairelerin dışında kıymetli mal yok kardeşim 😊”

- (34) **Bulgu 18:** 7EMLAK'ta yapılan yerinde incelemede teşebbüs yetkilisi (.....)'ın telefonundan elde edilen “(.....)” adlı WhatsApp grubunda (.....) yetkilisi “(.....)” olarak kayıtlı kişi tarafından gönderilen 13.12.2022 tarihli mesajda yer alan ifadeler aşağıdaki gibidir:

(.....):

“(Satılık daire listesi paylaşılmıştır)
Farkli cepheden daire isteyen olursada fiyatı ona göre konuşuruz
Arkadaşlar mal sahibiyle az once gorustum. Bu dairelerimiz suan 2.500.000 temiz eline geçecek sekilde calisabiliriz. Kimse farkli fiyata calismazsa sevinirim 2.750.000 olarak ilana çikabiliriz. Cumartesi gününden itibaren”

I.4. Değerlendirme

I.4.1. 4054 Sayılı Kanun'un 4. Maddesi Kapsamında Yapılan Değerlendirme

I.4.1.1. Teorik Çerçeve

- (35) 4054 sayılı Kanun'un "Rekabeti Sınırlayıcı Anlaşma, Uyumlu Eylem ve Kararlar" başlıklı 4. maddesinin ilk fıkrasında; *"Belirli bir mal veya hizmet piyasasında doğrudan veya dolaylı olarak rekabeti engelleme, bozma ya da kısıtlama amacını taşıyan veya bu etkiyi doğuran yahut doğurabilecek nitelikte olan teşebbüsler arası anlaşmalar, uyumlu eylemler ve teşebbüs birliklerinin bu tür karar ve eylemleri hukuka aykırı ve yasaktır."* hükmü yer almaktadır.
- (36) Söz konusu hükmün temel amacı, her bir teşebbüsün kendi ticari politikalarını ve piyasadaki faaliyetlerini tek başına, bağımsız olarak belirlemesidir. Rekabeti bozucu nitelikteki anlaşmaların varlığı halinde, teşebbüslerin bağımsız davranışlarının yerini, anlaşma taraflarının ortak çıkarlarına hizmet eden koordineli davranışlar almaktadır. Bu tür anlaşmalar, serbest piyasa ekonomisinden elde edilmesi beklenen faydaları azaltarak kaynakların etkinsiz kullanılmasına ve serbest piyasa sisteminin sağladığı refahın piyasadaki aktörlere hak etmedikleri oranda dağılmasına yol açmaktadır.
- (37) 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesi incelendiğinde, teşebbüsler arasında gerçekleştirilen ve amacı veya etkisi yahut potansiyel etkisi itibarıyla rekabeti sınırlayıcı nitelik taşıyan her türlü anlaşma, uyumlu eylem ve teşebbüs birliği kararının yasaklandığı görülmektedir. 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesinin gerekçesinde; *"Bu Kanunun amacı rekabetin korunması olduğuna göre, rekabeti engelleyici, kısıtlayıcı veya bozucu teşebbüsler arası anlaşma ve uygulamaların yasaklanması gerekir. Maddenin amacı bakımından anlaşma, hukuki şekil şartlarına uymasa bile tarafların kendilerini bağlı hissettikleri her türlü uzlaşma ya da uyuşma anlamında kullanılmıştır. Anlaşmanın yazılı veya sözlü olmasının önemi yoktur."* denilmek suretiyle, rekabet hukukunda "anlaşma" kavramının borçlar hukukundaki "sözleşme" kavramından daha geniş bir kavram olduğuna dikkat çekilmekte ve bağlayıcı olma, yazılı şekil, yükümlülüklerin ifa edilmemesi halinde uygulanacak yaptırımın düzenlenmesi yahut yürürlük koşulları gibi herhangi bir şekil şartı aranmamaktadır. 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesi anlamında bir anlaşmanın varlığı için teşebbüsler arasında aynı yönde bir irade uyuşmasının ya da mutabakatın bulunması yeterlidir.
- (38) 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesinin uygulanması bakımından önem arz eden bir başka husus, anılan madde kapsamına giren uygulamaların amaç veya etki unsurlarından sadece birini barındırmasının Kanun'un 4. maddesinin ihlal edildiği sonucuna varılması için yeterli kabul edilmesidir. Dolayısıyla rekabeti kısıtlama amacı taşıyan anlaşmaların varlığı halinde ihlalin gerçekleşmesi için bu anlaşmanın uygulanması veya piyasada rekabeti bozucu etkilerinin görülmesi veya bu etkilerin ispatı aranmamaktadır. Fiyat tespiti, arz kısıtlaması, pazar veya müşteri paylaşımı gibi açık kısıtlamaların ise amacı itibarıyla rekabeti kısıtlayıcı oldukları kabul edilmekte ve söz konusu kısıtlamaları içeren anlaşmaların rekabeti kısıtlamasının kuvvetle muhtemel olduğu kabul edildiği için, bu tür anlaşmalar, pazardaki mevcut veya potansiyel etkilerinin incelenmesine gerek görülmeksizin yasaklanmakta ve teşebbüsler arasında ihlal niteliğinde bir irade uyuşmasının mevcut olup olmadığı üzerinde durulmaktadır³.

³ Kurulun 7.3.2011 tarihli ve 11-13/243-78 sayılı kararı (Banka-1 Maaş Promosyon); 18.04.2011 tarihli ve 11-24/464-139 sayılı kararı (Otomotiv); 08.03.2013 tarihli ve 13-13/198-100 sayılı kararı (Banka-2 Faiz); 18.02.2016 tarihli ve 16-05/117-52 sayılı kararı (Sinop Hazır Beton); 21.11.2016 tarihli ve 16-40/662-296 sayılı kararı (Antalya Tur Operatörleri); 29.03.2018 tarihli ve 18-09/180-85 sayılı kararı (Adıyaman Otogaz); Danıştay 13. Dairesi 16.12.2015 tarihli, E.2015/4548, K.2015/4616 sayılı kararı

- (39) Teşebbüslerin amacının gösterilmesinde ve ihlalin tespitinde kullanılacak deliller önem arz etmektedir. Bilindiği üzere 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesinin uygulanması bakımından ihlalin tespitinde delil serbestisi ilkesi geçerlidir. Zira Kanun'un 40. ve 44. maddeleri uyarınca rekabet hukukunda resen araştırma ve resen harekete geçme ilkeleri benimsenmiştir. Söz konusu düzenlemeler kapsamında Kurul, ihbar veya şikâyet üzerine yahut resen belirli bir ihlal iddiasına yönelik işlem başlatmakta, Kurul tarafından yetkilendirilen raportörler ise Kanun'un 14. ve 15. maddelerine dayanarak her türlü evrakı ve bilgiyi talep edebilmekte, ayrıca Kanun'un 40. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca her türlü delili Kurula bildirebilmektedir. Benzer şekilde ihlal iddiasına muhatap olan teşebbüsler de "kararı etkileyebilecek her türlü bilgi ve delili" Kurula sunma imkânına sahiptir. Bu çerçevede 4054 sayılı Kanun 4. maddesi kapsamına giren uzlaşmaların ve danışıklı ilişkilerin ispatında birincil delillerle birlikte ikincil delillerin ve karinelerin de kullanılabileceği görülmektedir⁴.
- (40) Rekabet hukuku uygulamasında her türlü ispat vasıtasının delil olarak kullanılabileceği öngörülmekle birlikte, söz konusu vasıtaların değerlendirilmesinde delillerin haiz olduğu ispat gücü önem arz etmektedir. Bu çerçevede ihlalin varlığı yahut hangi teşebbüslerin ihlale taraf olduğu değerlendirilirken, elde edilen delillerin miktarından ziyade bu delillerin nitelik itibarıyla ihlali ispatlamaya yeterli olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla kimi hallerde tek bir delil dahi ihlal iddiasının ispatı için yeterli kabul edilebilmektedir⁵.
- (41) Delillerin değerlendirilmesi bakımından dikkate alınması gereken bir başka husus, mevcut delillerin ispat gücü ölçülürken her bir belgenin münferit olarak ispat standardını sağlamasının zorunlu olmaması, diğer bir ifadeyle delillerin bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliğidir. Zira anlaşmaların ve danışıklı ilişkilerin ispatında iletişim delilleri ve iktisadi deliller⁶ de kullanılabilir. Bu çerçevede her bir delilin konu, süre, taraflar gibi ihlalin tüm unsurlarını içermesi gerekmekte, birbirleriyle tutarlı olmaları koşuluyla, delillerin bir bütün olarak anılan unsurları ortaya koymalarının yeterli olacağı kabul edilmektedir⁷.
- (42) Bu noktada iletişim delillerinin değerlendirilmesi üzerinde durulmalıdır. Öncelikle, iletişim delillerinin beyanlarla birlikte delil hiyerarşisinin en üst seviyesinde yer aldığı vurgulanmalıdır. Özellikle anlaşmaya taraf olan teşebbüslerin soruşturma açılmadan önce oluşturdukları belgeler, birinci kişi konumundaki şahıslar tarafından oluşturulmaları sebebiyle ispat gücü son derece yüksek deliller arasında yer almaktadır. Ayrıca anlaşmaya taraf olan teşebbüslerin her birinden bilgi ve belge elde edilmesi zorunluluğu da bulunmamaktadır. Zira delillerin ispat gücü bakımından önemli olan, delilin nerede elde edildiği değil içerik olarak hangi bilgileri ihtiva ettiği.

(Banka-2 Faiz); Danıştay 13. Dairesi 06.04.2017 tarihli, E.2011/3814, K.2017/958 sayılı kararı (Otomotiv).

⁴ Kurulun 07.06.2006 tarihli ve 06-41/519-139 sayılı kararı (Meyve Suyu); 03.02.2011 tarihli ve 11-07/121-36 sayılı kararı (Gimsa); 08.03.2013 tarihli ve 13-13/198-100 sayılı kararı (Banka-2 Faiz).

⁵ Kurulun 08.03.2013 tarihli ve 13-13/198-100 sayılı kararı (Banka-2 Faiz); 29.03.2018 tarihli ve 18-09/180-85 sayılı kararı (Adıyaman Otogaz).

⁶ Paralel fiyatlama yapılması, rakiplerin eşzamanlı veya yakın zamanlı fiyat değişimlerinin aynı veya benzer nitelikte olması, ortak fiyat duyuruları ile aynı veya benzer nitelikli satış ve üretim politikalarının benimsenmesi gibi.

⁷ Kurulun 08.03.2013 tarihli ve 13-13/198-100 sayılı kararı (Banka-2 Faiz); 14.01.2016 tarihli ve 16-02/44-14 sayılı kararı (Ege Bölgesi Çimento).

Dolayısıyla teşebbüslerden birinde yapılan incelemelerde elde edilmiş olan bir belge, ihlalin tarafı olan bütün teşebbüsler aleyhine delil olarak kullanılabilir.

- (43) İlâveten elde edilen belgelerde teşebbüslerin irade beyanlarının sarîh olarak yer alması zorunluluğunun bulunmadığının belirtilmesinde yarar görülmektedir. Zira Kanun'un 4. maddesinin gerekçesinde belirtildiği üzere rakipler arasında gerçekleştirilen anlaşmalar herhangi bir şekil şartına tabi olmadığından, irade beyanlarının yazılı veya sözlü, sarîh yahut zımni olarak sunulması mümkündür. Özellikle fiyat, arz miktarı, satış stratejisi, maliyet gibi stratejik verilere ilişkin bilgiler içeren iletişimler tek taraflı olarak sunulduğunda dahi rekabet ihlali olarak değerlendirilebilmektedir. Yukarıda değinildiği üzere 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesinde yer alan hükmün temel amacı, her bir teşebbüsün kendi ticari politikalarını ve piyasadaki faaliyetlerini tek başına, başka bir deyişle bağımsız olarak belirlemesini sağlamaktır. Bunun gerekçesi, piyasadaki rekabetin ortaya çıkmasını tetikleyen temel dinamiğin, teşebbüsler arasında birbirlerinin ne şekilde davranacağına ilişkin olarak yaşanan belirsizlik olduğu yönündeki kabuldür. Dolayısıyla teşebbüslerin gelecekteki davranışlarına yönelik belirsizliği azaltan veya ortadan kaldıran davranışların 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesini ihlal ettiği sonucuna ulaşılabilir. Fiyat, arz miktarı, satış koşulları, maliyet gibi stratejik nitelikte bir bilgiyi alan teşebbüs, rekabeti sınırlayıcı bir uzlaşmanın tarafı olmayacağını derhal ve açıkça karşı tarafa bildirmediği sürece uzlaşmaya zımnen irade göstermiş sayılmaktadır⁸. Zira rakiplerinden, anılan nitelikte bir bilgi alan teşebbüsün, sözü edilen bilgileri kendi ticari politikalarında dikkate almamasının mümkün olmadığı kabul edilmektedir. Bir başka ifadeyle, rakiplerinin fiyatının artacağını ya da sabit kalacağını bilen bir teşebbüs için geleceğe ilişkin belirsizlik azalmakta, fiyatlandırma kararları bu bilgiye göre şekillenmekte, bu durum ise teşebbüsün rekabet hukuku anlamında rakiplerinden bağımsız karar vermediği anlamına gelmektedir⁹.
- (44) Konuya ilişkin olarak Avrupa Birliği Adalet Divanı'nın *T-Mobile*¹⁰ kararında, fiyat artırımını yönünde açık bir anlaşma tespit edilemese dahi, tek bir teşebbüsün, rekabete duyarlı bilgiler içeren tek bir açıklamada bulunduğu tek bir rakipler arası iletişimin, iletişime taraf olan teşebbüslerin tamamı bakımından ihlâlî varlığına hükmedilmesi için yeterli olabileceği açıkça ortaya konulmuştur. Böyle bir durumda sorumluluktan kurtulmanın tek yolu, yukarıda belirtildiği üzere, ihlale taraf olunmadığının rakiplere derhal ve açıkça bildirilmesi ve bu tür bir bildirim yapıldığı yönünde delil sunulmasıdır. Aynı yaklaşım Kurul tarafından 18.04.2011 tarih, 11-24/464-139 sayılı *Otomotiv* kararında da benimsenmiştir. Keza *Otomotiv* kararına karşı açılan davalara ilişkin olarak Danıştay 13. Dairesi tarafından alınan kararlarda da¹¹ *"Rekabet açısından önemli olduğunda kuşku bulunmayan geleceğe ilişkin rekabete hassas bilgilerin piyasada rekabet edilen başka bir teşebbüsle paylaşılmasında, rekabeti ihlal edici bir amacın olduğu şüphesi ortaya çıkacaktır. Nitekim gerek Avrupa Birliği Adalet Divanı'nın (ABAD'ın) "T-Mobile" kararında gerekse doktrinde rakipler arasında gelecekteki davranışlarına yönelik belirsizlikleri ortadan kaldıracak nitelikte olan bilgi paylaşımlarının rekabete aykırı*

⁸ Kurulun 08.03.2013 tarihli ve 13- 13/198-100 sayılı kararı (Banka-2 Faiz).

⁹ Kurulun 18.04.2011 tarihli ve 11-24/464-139 sayılı kararı (Otomotiv); 08.03.2013 tarihli ve 13- 13/198-100 sayılı kararı (Banka-2 Faiz), 29.03.2018 tarihli ve 18-09/180-85 sayılı kararı (Adıyaman Otogaz).

¹⁰ Case C-8/08, T-Mobile Netherlands, [2009] ECR I-4529.

¹¹ Danıştay 13. Dairesi 06.04.2017 tarihli, E.2011/3814, K.2017/958 sayılı kararı (Otomotiv).

olarak değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Söz konusu rekabete hassas bilgi; geleceğe ilişkin fiyat veya buna ilişkin stratejik bir bilgi olduğu takdirde, rekabeti ihlal etme amacının ayrıca irdelenmeye ihtiyaç göstermeyecek şekilde ortada olduğu da açıktır. Ayrıca, teşebbüsler arası bilgi paylaşımlarının, piyasada bir etkisinin olmadığı ileri sürülebilirse de, belirtilen rekabete hassas bilgi paylaşımının, teşebbüslerin gelecekte piyasada alacakları kararlarda etkili olacağına aksi ispatlanmadıkça kabul edilmesi gerekmektedir. Bu durum, ABAD'ın "Polypropylene" ve "Sugar" kararlarında teşebbüsler aleyhine bir karine olarak değerlendirilmiştir. Bir başka anlatımla; fiyatların yükseltilmesi hususunda rakipler arasında kesin bir anlaşmaya varılmasa dahi bir rakibin geleceğe ilişkin fiyatlama stratejisini açıkladığı bir toplantıya sadece katılmış olmak da bir karine olarak kabul edilmektedir." ifadelerine yer verilerek Kurulun yaklaşımı hukuka uygun bulunmuştur.

- (45) Bu doğrultuda 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesi; rekabeti sınırlayıcı amaç, etki veya potansiyel etkiden birinin varlığı durumunda ihlalin oluşmuş sayılacağını öngörmektedir. Bu itibarla, sözü edilen iletişim neticesinde teşebbüslerin paralel davranış içerisinde olduklarının ilgili pazardaki etkisinin ispat edilmesine gerek bulunmamaktadır.
- (46) Bu çerçevede, Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçıların/komisyoncuların/gayrimenkul danışmanlarının gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde birlikte fiyat belirledikleri iddiasına ilişkin olarak dosya kapsamında elde edilen bilgi ve belgeler aşağıda değerlendirilmiştir.

I.4.1.2. Yerinde İncelemelerde Elde Edilen Belgelerin Değerlendirilmesi

- (47) RE/MAX BORSADA'da yapılan yerinde incelemede elde edilen Bulgu-1'de RE/MAX (.....) tarafından gönderildiği tespit edilen WhatsApp mesajından, RE/MAX (.....)'un RE/MAX çatısı altında faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarına, müşterilerden gelen şikâyetler üzerine, deprem sonrası döneme ilişkin olarak ofis portföylerinde bulunan ilanlarda fiyat artışlarına gidilmemesi ve tepkilere maruz kalmamak adına, gerekirse fiyat artışları yapılması yönünde talimat veren mülk sahipleriyle çalışılmaması telkinlerinde bulunduğu anlaşılmaktadır.
- (48) Bulgu-2'de, KARAOĞLU EMLAK'ta yapılan yerinde incelemede teşebbüs yetkilisi (.....)'nın telefonundan elde edilen (.....) ile "(.....)" olarak kayıtlı kişi arasında gerçekleşen 15.02.2023 tarihli yazışmadan ilgili emlak danışmanlarının, deprem felaketinden istifade ederek mülklerini yüksek fiyatlarla kiralamak/satmak isteyen mülk sahiplerine aracılık yapmama kararı aldıkları, deprem nedeniyle mülk sahipleri tarafından gayrimenkul kira ve satış fiyatlarında gerçekleştirilen artışlardan rahatsızlık duyarak bu durumun bir parçası olmayı reddettikleri anlaşılmaktadır.
- (49) Bulgu-3'te, REMAX VIP'te yapılan yerinde incelemede elde edilen, teşebbüs sahibi (.....) tarafından "(.....)" olarak kayıtlı kişiye gönderilen 23.02.2023 tarihli iletideki ifadelerden ilgili emlak danışmanının depremzedelere yardımcı olunması hususunda hassasiyete sahip olduğu ve gerçekleştirilen işlemde komisyon almadığı anlaşılmaktadır.
- (50) Bulgu-4'te, KESKİNLER EMLAK'ta yapılan yerinde incelemede teşebbüs yetkilisi (.....)'in telefonundan elde edilen ve "(.....)" adlı WhatsApp grubunda yer alan 28.02.2023 tarihli yazışmada "(.....)" ve "(.....)" adıyla kayıtlı kişilerin gruba iletmiş olduğu mesajlardaki ifadelerden deprem sonrası dönemde kiralık/satılık ev fiyatlarında meydana gelene fahiş artışlar hakkında Ankara Cumhuriyet Başsavcılığınca soruşturma başlatıldığına ilişkin haber ile ilgili olarak emlak danışmanlarının

değerlendirmelerde buldukları görülmektedir. Bu değerlendirmelerden, emlak danışmanlarının fiyat artışlarının sorumlusu olarak kendilerini görmedikleri, soruşturmanın fahiş fiyat isteyen mülk sahiplerine yönelik olması gerektiğini düşündükleri görülmektedir. Bu yazışmalar kapsamında gayrimenkul kira ve satış fiyatlarında gerçekleşen yüksek artışa fiyatları yükselten mülk sahiplerinin sebep olduğu değerlendirilmektedir.

Bulgu-5'te, COLDWELL BANKER KENZİ'den elde edilen, 14.02.2023 tarihli belgelerde, teşebbüs çalışanları (.....)'ın ve teşebbüsün "(.....)" kullanıcı adlı Instagram sayfalarında paylaştığı hikayelerde benzer ifadelerin yer aldığı görülmüştür. Söz konusu paylaşımdan, ilgili emlak danışmanının deprem sonrası dönemde depremzedelere yardımcı olmayı bir vatandaşlık görevi olarak gördüğü ve tüm meslektaşlarını bu bilinçle hareket etmeye davet ettiği, fiyat yükselten mülk sahiplerine hiçbir şekilde aracılık etmeyeceğini bildirdiği ve bu konuda ortak bir karar alınması yönünde gayrette bulunduğu anlaşılmaktadır.

- (51) Bulgu-6'da, DATA EMLAK'ta elde edilen (.....)'nun telefonundan alınan "(.....)" isimli WhatsApp grubundaki 12.02.2022 tarihli yazışmadaki ifadelerden söz konusu emlak danışmanlarının depremzedelere afet sonrası süreçte kiralık/satılık konut temini noktasında yardımcı oldukları, aynı zamanda depremzede vatandaşlardan herhangi bir komisyon ücreti almama yönünde karar aldıkları anlaşılmaktadır.
- (52) Bulgu-7'de, Tercih Emlak'ta yapılan yerinde incelemede teşebbüs yetkilisi (.....)'ın telefonundan elde edilen "(.....)" adlı WhatsApp grubunda bulunan 15.02.2023 tarihli mesajdaki ifadelerden, emlak danışmanlarının, Ticaret Bakanlığı ile koordineli bir şekilde yürütüldüğü ifade edilen bir çalışmayla, satılık/kiralık daire fiyatlarındaki artışlara engel olmaya çalıştıkları anlaşılmaktadır. İlgili mesajda emlak danışmanlarının fiyat artışlarının içerisinde bulunmadığının ifade edildiği görülmektedir. Bununla birlikte emlak danışmanlarının ilan sitelerindeki fiyatlarını düşük tutarak, bunları emsal almak suretiyle ilan yayınlayan mülk sahiplerinin fiyatları yükseltmelerinin de önüne geçme amacı taşıdıkları anlaşılmaktadır.
- (53) RE/MAX BORSA'da yapılan yerinde incelemede elde edilen Bulgu-8'de, Gayrimenkul Danışmanı (.....) tarafından bir WhatsApp grubuna gönderilen mesajdaki, ifadelerden emlak danışmanlarının portföylerinde bulunan ilanların fiyatlarının artmasını istemedikleri, mal sahiplerinin fiyatları arttırmamaları konusunda bir çaba sarf ettikleri anlaşılmakta, gayrimenkul danışmanlarının söz konusu satış/kiralama işlemlerinin gerçekleşmesini takiben hızlı bir şekilde komisyon elde etme amacıyla böyle bir tutum içinde oldukları değerlendirilmektedir.
- (54) Doğanoglu Emlak'ta yapılan yerinde incelemede elde edilen Bulgu-9'da, teşebbüs yetkilisi (.....)'ın üyesi olduğu "(.....)" adlı WhatsApp grubunda (.....) numaralı kişi tarafından gönderilen,(.....) tarafından yazıldığı anlaşılan 24.02.2023 tarihli mesajdaki ifadelerden son zamanlarda kiralık/satılık mülk fiyatlarında gerçekleşen artışlarda emlakçıların bir sorumluluğunun olmadığı, emlakçıların fiyat belirleme yetkilerinin bulunmadığı ve ilgili fiyat artışlarının mülk sahipleri tarafından gerçekleştirildiği ve emlak danışmanlarının bu durumun önüne geçmek için mülk sahiplerini uyarmayı düşündükleri anlaşılmaktadır.
- (55) Bulgu-10'da, Uzel Gayrimenkul'de yapılan yerinde incelemede elde edilen ve teşebbüs yetkilisi (.....)'ın ev sahibiyle arasında geçen 02.03.2023 tarihli mesajdaki ifadelerden, satılık ev fiyatına ve fiyattaki güncellemelere emlakçı tarafından değil, ev sahibi tarafından karar verildiği anlaşılmaktadır. Emlakçı tarafından ev sahibine, istediği

yüksek fiyatın, gayrimenkulün satışının gerçekleştirilmesini zorlaştıracığı ifade edilerek bunun önüne geçilmeye çalışıldığı görülmektedir.

- (56) Bulgu-11'de, COLDWELL BANKER KENZİ'den elde edilen 22.08.2022 tarihli (.....)'ın WhatsApp yazışmasındaki ifadelerden, ilgili mülk özelinde fiyat belirlenirken mülk sahibinin fiyat belirleme kararını emlak danışmanına bıraktığı ve emlak danışmanının fiyatın yükseltilmesini tavsiye etmediği, hatta daha düşük bir fiyat belirlenmesini sağladığı görülmektedir.
- (57) Bulgu-12'de, Alaçatı Gayrimenkul'de yapılan yerinde incelemede elde edilen ve teşebbüs yetkilisi (.....) ile "(.....)" olarak kayıtlı kişi arasında geçen 06.02.2023 tarihli yazışmadaki ifadelerde, emlak danışmanlarının, portföylerinde bulunan mülklerin satışını/kiralanmasını hızlandırmak amacıyla diğer emlak danışmanlarıyla iş birliğine gitmeleri şeklindeki yaygın uygulamanın bir örneği görülmektedir. Bu uygulamada tek bir mülk için iki farklı emlak danışmanı farklı ilanlara çıkabilmekte, bu şekilde portföy paylaşımı gerçekleştirilerek işlem sonrasındaki komisyon paylaşımaktadır. Bulgu-12'de yer alan "... bizim piyasayı düşürmesin orada 1600 yazsın bari..." ifadesinden emlak danışmanı (.....) tarafından, önaraştırma sürecinde mülk sahibi olduğu öğrenilen ve (.....) olarak kayıtlı olan kişiye telkinle aynı evin diğer emlak danışmanı tarafından kendi ilan fiyatıyla aynı fiyata ilana konulmasının sağlanmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır. Söz konusu ifadenin, aynı gayrimenkul için ilan veren emlakçıların portföy ve komisyon paylaşımları kapsamında aynı ya da birbirine yakın fiyatlarda ilan verilmesini sağlamak amacıyla yazıldığı değerlendirilmektedir.
- (58) Bulgu-13'te, 312 GAYRİMENKUL'de yapılan yerinde incelemede teşebbüs sahibi (.....) ile "(.....)" olarak kayıtlı kişi arasında 28.09.2021 tarihinde gerçekleştirilen yazışmadan, Bulgu-12'ye paralel olarak, (.....) ile Keller Williams çalışanı olduğu tahmin edilen kişinin, Keller Williams çalışanının portföyünde bulunduğu anlaşılan bir gayrimenkulün satışını komisyonun bölüşülmesi suretiyle birlikte gerçekleştirmeye çalıştıkları anlaşılmaktadır. Keller Williams çalışanının ilgili mesajı üçüncü bir kişi olan (.....) Bey'e ithafen (.....)'a attığı, portföy paylaşımı şeklinde satılacak daire için fiyat konusunda dönüş beledikleri anlaşılmaktadır.
- (59) Bulgu-14'te, KUZEY EMLAK'tan elde edilen 21.02.2023 tarihli "(.....)" ile "(.....)" isimli kişi arasındaki WhatsApp yazışmasındaki ifadelerden, iki emlakçı arasında portföy paylaşımı hususunda iletişim bulunduğu anlaşılmaktadır. Portföyün asıl sahibi olan emlak danışmanı tarafından kısa vadede gayrimenkule ilişkin işlem gerçekleştirilememesi halinde fiyatın artacağı belirtilmektedir.
- (60) Bulgu-15'te, KUZEY EMLAK'tan elde edilen 31.01.2023 tarihli "(.....)" tarafından "(.....)" isimli kişiye gönderilen WhatsApp mesajındaki ifadeden, ilgili emlak danışmanları arasında söz konusu mülke ilişkin işlemlere aracılık edilmesi hususunda portföy paylaşımı yapıldığı ve aynı ev için birden fazla emlakçı tarafından ilan paylaşıldığı görülmektedir. İlgili ifadeden portföy paylaşımı gerçekleştiren emlak danışmanları arasında ilgili mülkün fiyatına ilişkin olarak yeknesaklık sağlanmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır.
- (61) Bulgu-16'da, KUZEY EMLAK'tan elde edilen 22.02.2023 tarihli "(.....)" ile "(.....)" isimli kişi arasındaki WhatsApp yazışmalarındaki ifadelerden, portföy paylaşımında bulunan iki emlak danışmanı arasında, aynı ev için çıkılan ilanlarda fiyatlar bakımından tutarlılık sağlanmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, "Hmm anladım baya uygun tutmuşum fiyatı ama baktım böyle olmayacak yükseltmek zorunda kaldım" ifadesine ilişkin olarak, kısa vadede gayrimenkul satış işlemlerinin hızlı gerçekleşmesi adına fiyatların görece

düşük tutulduğu, uzun vadede ise -özellikle enflasyon etkisi de dikkate alındığında- bu fiyatlarda artışa gidilebildiği değerlendirilmektedir.

- (62) Bulgu-17'de, DATA EMLAK'ta gerçekleştirilen yerinde incelemede, teşebbüs yetkilisi (.....)'nın mobil cihazından elde edilen, (.....) ile "(.....)" olarak kayıtlı kişi arasında gerçekleşen 16.03.2022 tarihli WhatsApp yazışmasındaki ifadelerden, piyasayı yükseltmek amacıyla ilan sitelerinde sahte ilanlara yer verildiği görülmektedir. Öneri sürecinde Bulgu-17'de emlak danışmanı (.....) ile yazışmaları bulunan (.....)'nin mülk sahibi olduğu öğrenilmiştir. Bu sebeple ilgili yazışmanın iki emlak danışmanı arasında değil, emlak danışmanı ile mülk sahibi arasında gerçekleştiği ve söz konusu sahte ilanların emlak danışmanları arasındaki bir uzlaşısı sonucunda değil, mülk sahibinin isteği doğrultusunda platformlara koyulduğu anlaşılmakta, bu bakımdan mülk sahibinin teşebbüs olmadığı gerekçesiyle konunun rekabet hukuku kapsamı dışında kaldığı değerlendirilmektedir.
- (63) Bulgu-18'de, 7 EMLAK'ta yapılan yerinde incelemede, teşebbüs yetkilisi (.....)'ın telefonundan elde edilen "(.....)" adlı WhatsApp grubunda "(.....)" olarak kayıtlı kişi tarafından gönderilen 13.12.2022 tarihli mesajdaki ifadelerden emlak danışmanlarının ellerinde bulunan portföylere müşteri bulabilmek adına başka emlak danışmanları ile iş birliği yoluna gidebildikleri ve mülk sahiplerinden alınan talimatlarla belirlenen fiyatlara kendileri tarafından alınacak komisyon ilave edildikten sonra tespit edilen bedel üzerinden söz konusu işlemlerin yapılabilmesi adına bu emlak danışmanları ile iletişim içerisinde buldukları değerlendirilmektedir. Söz konusu işlem neticesinde mülk sahibinin eline geçecek bedele ilave olarak belirlenecek komisyon üzerinden fiyatların belirlendiği anlaşılmaktadır. Komisyon ücreti hariç ilgili dairelerin fiyatının 2.500.000 TL olarak mülk sahibi tarafından belirlendiği dikkate alındığında emlak danışmanlarının doğrudan fiyat belirleme inisiyatifinin olmadığı değerlendirilmektedir. Nitekim emlakçının mal sahibinin talimatı doğrultusunda diğer emlakçılarla iletişime geçtiği, diğer bir ifadeyle bahse konu iletişimin mal sahibinin bilgisi ve rızası kapsamında gerçekleştiği görülmektedir. Öte yandan öneri sürecinde Bulgu-18'de yer alan ifadeler ile ilgili olarak mesaj sahibi Emsa Emlak yetkilisi (.....) ile görüşülmüş olup kendisi tarafından, mülk sahibince belirlenen (2.500.000 TL) satış fiyatından elde edecekleri %2 oranındaki komisyon gelirin 50.000 TL olduğu, 200.000 TL'lik kısmın kendisi tarafından pazarlık payı olarak bırakıldığı ve nihayetinde emlakçılar tarafından söz konusu evlerin daha düşük fiyata satıldığı ifade edilmiş ve söz konusu ilan 2023 Mart ayında 2.650.000 TL'ye satıldığı belirtilmiştir. Bu bakımdan emlakçılar tarafından bırakılan pazarlık payının müşteri kazanmak için alınmış bir ticari karar olduğu, bunun dışında emlakçıların söz konusu mülklerin satış fiyatına herhangi bir müdahalelerinin olmadığı değerlendirilmektedir¹².

¹² Bulgu-18'de yer alan ifadeler hakkında Raportörlerce, mesaj sahibi Emsa Emlak yetkilisi (.....)'yle görüşülmüş olup söz konusu mesajın Ankara Keçiören Atapark'da bulunan (.....) sitesindeki dairelerin satışı hakkında olduğunu, bu dairelerin piyasa değerinin 3.500.000 TL olmasına karşılık mal sahibinin eline 2.500.000 TL geçecek şekilde satışa sunabileceğine dair diğer emlak danışmanlarının da bulunduğu WhatsApp grubunda fiyat listesi paylaştığını, daire fiyatlarının 2.750.000 TL olarak ilana çıkılabileceğini belirttiğini, böylece 200.000 TL pazarlık payı olacağını ve 50.000 TL komisyon alabileceklerini belirttiğini ifade etmiştir. Bunun yanı sıra kendisinin aracı olduğu firma ile 2.650.000 TL'ye satılmasına karşılık müteahhit firmanın aynı kattaki daireyi 3.500.000 TL ile satışa çıkardığını ifade etmiştir.

- (64) Yukarıda yer alan birçok belgede (Bulgu-4,8,9,10); kiralık/satılık mülklere ilişkin fiyat belirleme yetkisinin emlak danışmanlarında değil, mülk sahiplerinde olduğu ve kiralık/satılık mülklere ilişkin fiyatların mülk sahiplerinin talimatları doğrultusunda belirlendiği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte hızlı bir şekilde komisyon elde edebilmek için emlak danışmanlarının fiyatları daha düşük seviyede tutmaya çalıştıkları görülmektedir (Bulgu-11).
- (65) Deprem sonrası süreçte ise emlak danışmanlarının komisyon almamak veya düşük komisyon almak suretiyle depremedelere yardımcı olmaya gayret ettikleri, hatta fiyat yükselten mülk sahiplerine aracılık etmeyi reddettikleri görülmektedir (Bulgu-1,2,3,4, 5,6,7).
- (66) Öte yandan, sektörün genelinde mülklerin satılmasında/kiralınmasında emlak danışmanları arasında mülk sahiplerinin belirlediği fiyatlar üzerinden -emlak danışmanlarınca bu fiyatlara müdahale edilmeksizin- iletişimde bulunduğu anlaşılmaktadır (Bulgu-12,13,14,15,16). Aynı zamanda emlak sektöründe yaygın olarak görülen ve portföy paylaşımı olarak nitelendirilebilecek bu uygulamada tek bir mülk için iki farklı emlak danışmanı farklı ilanlara çıkabilmekte, gerçekleştirilecek işlem sonrasında elde edilen komisyon ise paylaşmaktadır. Bahse konu ilişkide fiyat belirleme yetkisi mülk sahibinde olup portföy ve komisyon paylaşımı gerçekleştiren emlak danışmanları mülk sahibinin belirlediği fiyat üzerinden aracılık faaliyetinde bulunmaktadır. Taşınmaz Yönetmeliği uyarınca da paylaşımına konu olan komisyon oranı, satış bedelinin yüzde dördünden yüksek belirlenmemektedir. Bu bakımdan portföylerini paylaşan emlak danışmanlarının kimi zaman müşteriden gelen talimatlar doğrultusunda, birbirleri tarafından yayımlanan fiyatlara ilişkin iletişime geçtikleri görülmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus bahse konu iletişimlerin müşterinin bilgisi ve onayı kapsamında yapılıp yapılmadığıdır. Yerinde incelemede elde edilen bulgulara ilişkin olarak çeşitli emlak danışmanlarından açıklama talep edilmiştir. Emlak danışmanları tarafından yapılan sözlü açıklamalar anılan iletişimlerin mülk sahiplerinin bilgisi ve onayı kapsamında gerçekleştiğini göstermektedir. Nitekim yerinde inceleme bulgularındaki “*mal sahibiyle az once gorustum*” (Bulgu-18), “*mal sahipleriyle sürekli kavga halindeyiz*” (Bulgu-8) ifadeleri de emlakçıların kendi aralarında iletişime geçmeden önce mülk sahipleriyle iletişime geçtiklerini ortaya koymaktadır. Daha düşük fiyat belirlenmesi halinde emlak satış/kiralama faaliyetinin hızlanacağı, dolayısıyla emlak fiyatlarının artırılmasının emlak danışmanları bakımından her durumda olumlu etki etmeyeceği hususları, bulgulardaki ifadelerle birlikte değerlendirildiğinde anılan yazışmaların emlak fiyatlarının yükseltilmesine yönelik rekabeti kısıtlayıcı amacı veya etkiyi göstermek bakımından yetersiz kaldığı değerlendirilmektedir.
- (67) Bulgu-17’de ise, emlak piyasasında sahte ilanlarla fiyatların yükseltildiği görülmektedir. Sahte ilan, emlak danışmanları tarafından ve/veya mülk sahiplerinin kendi mülklerinin piyasa değerini yükseltmek amacıyla aynı bölgede kendilerinininkiyle kıyaslanabilecek diğer mülklere ilişkin yayınlanan yüksek fiyatlı ilan olarak tanımlanabilecektir. Söz konusu davranışların piyasadaki fiyatları yükseltme sonucunu doğurabileceği düşünülse de bu durumun rekabet hukuku kapsamında değil haksız rekabet kapsamında ele alınması gerektiği değerlendirilmektedir.
- (68) Bulgu-18’deki yazışmaya ilişkin olarak, komisyon ücreti hariç ev sahibinin talep ettiği fiyatın 2.500.000 TL olduğu, dolayısıyla emlakçıların doğrudan fiyat belirleme yetkisinin olmadığı, emlakçının ev sahibinin talimatıyla diğer emlakçılarla iletişime geçtiği değerlendirilmektedir. Bunun yanı sıra ev sahibi tarafından belirlenen (2.500.000 TL)

satış fiyatından emlakçuların elde edecekleri %2 oranındaki komisyon gelirin 50.000 TL olduğu, 200.000 TL'lik kısmın emlakçı tarafından pazarlık payı olarak bırakıldığı nitekim evlerin daha düşük fiyata satıldığı belirtilmiştir.

I.4.1.3. Satılık ve Kiralık İlanların Fiyat Değişimi

- (69) Öneraştırma sürecinde SAHİBİNDEN'den, dosyada incelenen teşebbüslerin 01.02.2023 ve 15.03.2023 tarihleri arasında yayında olan kiralık ve satılık gayrimenkul ilanlarına ilişkin birtakım bilgiler talep edilmiştir. SAHİBİNDEN'den gelen verilerin analiz edilmesi suretiyle 85¹³ emlak ofisinin ilgili tarihlerde SAHİBİNDEN'de verdikleri ilanlardaki fiyat değişimleri incelenmiştir. Aşağıda öneraştırma sürecinde belirlenen 11 bölgenin her biri özelinde satılık ve kiralık gayrimenkul ilanları ayrı ayrı olmak üzere, en yüksek ilan sayısına sahip emlak ofislerinin incelenen tarihlerde yayında olan ilanların fiyat seyrini gösteren grafiklere¹⁴ yer verilmiştir.

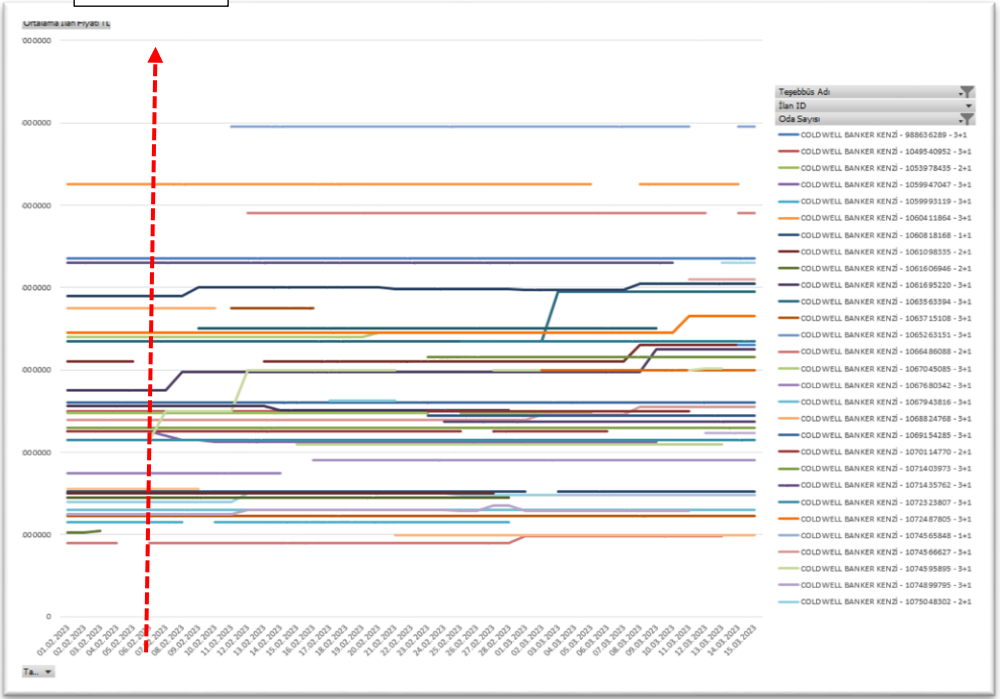
¹³ Öneraştırmaya taraf olan teşebbüslerden Uzel Gayrimenkul'un SAHİBİNDEN üyeliği bulunmaması ve Vural Gayrimenkul ile Kuzey Emlak'ın ((.....)) bildirmiş olduğu üyelik bilgilerinin SAHİBİNDEN verileriyle eşleşmemesi sebebiyle SAHİBİNDEN'den bu 3 teşebbüse ilişkin olarak veri alınamamış ve öneraştırma kapsamında 85 teşebbüse ait SAHİBİNDEN verileri incelenmiştir.

¹⁴ Öneraştırma kapsamında Pursaklar ve Sincan bölgelerinde yer alan emlak ofislerinin portföylerinde grafiğe aktarılabilir düzeyde kiralık konut bulunmadığı tespit edilmiş, bu sebeple ilgili bölgelere ilişkin grafik verilerinde kiralık gayrimenkullere yer verilmemiştir. Ayrıca Cihan Emlak, Note Gayrimenkul ve Kw Angora unvanlı teşebbüslerin çok sayıda satılık gayrimenkul ilanı bulunması sebebiyle, görselleri anlaşılabilir kılmak adına yalnızca 3+1 satılık gayrimenkul ilanlarına yer verilmiştir.

Oran-Cebeci-Kurtuluş Bölgesi

6 Şubat

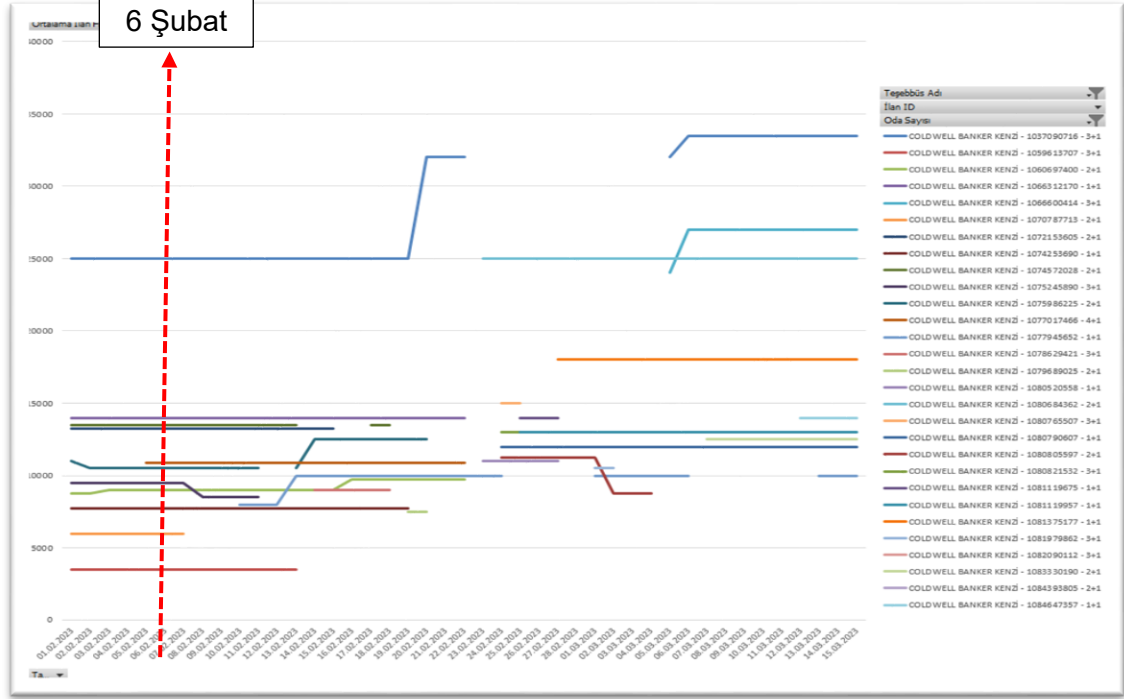
Coldwell Banker Kenzi



Satılık

Coldwell Banker Kenzi

6 Şubat

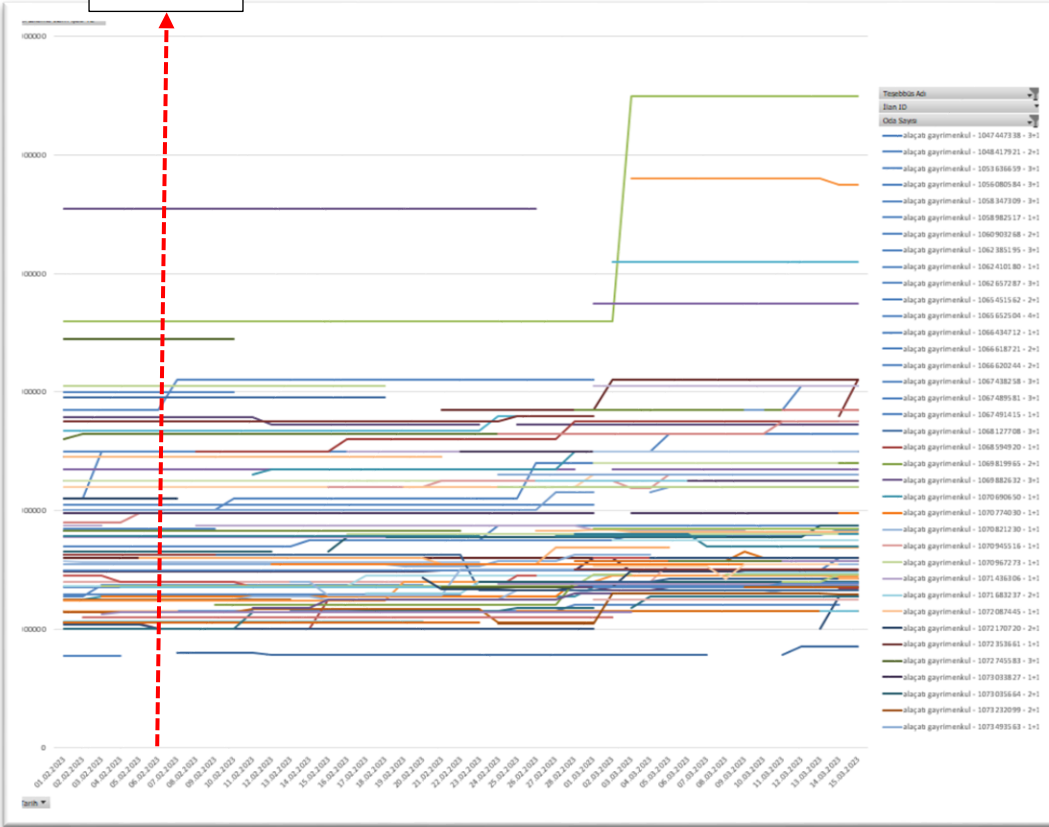


Kiralık

Gölbashi Bölgesi

Alaçatı Gayrimenkul İncek

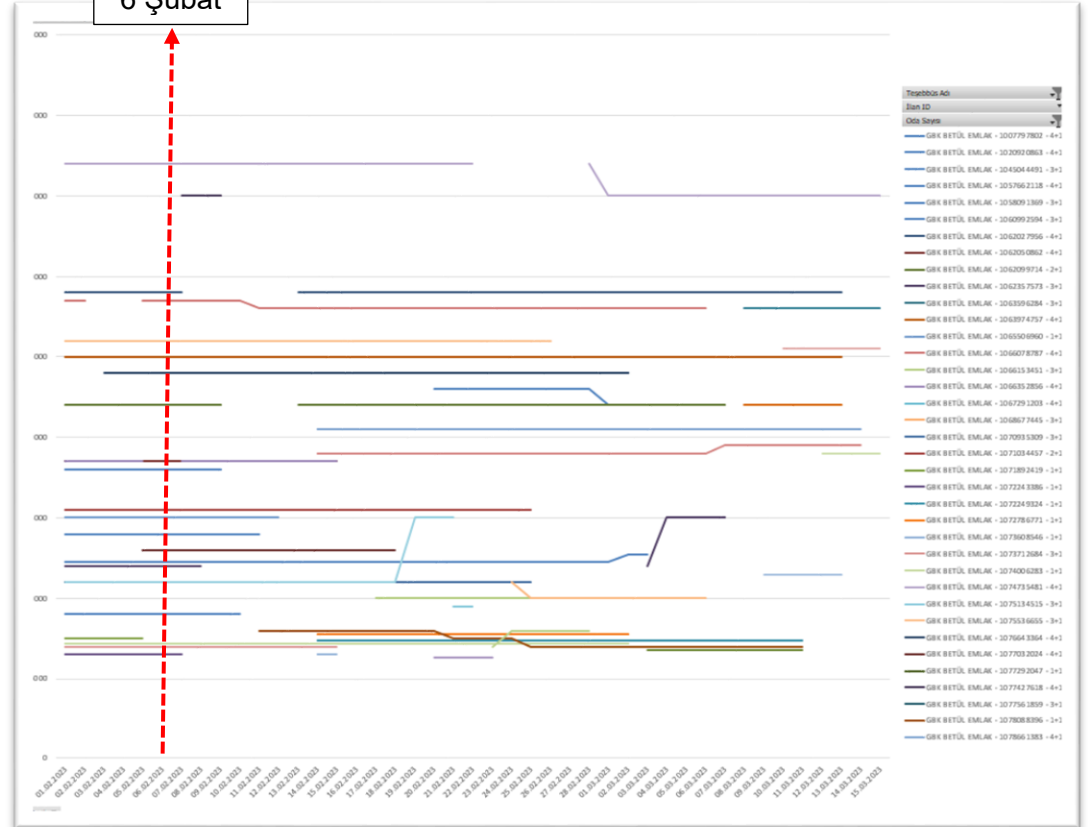
6 Şubat



Satılık

GBK Betül Emlak

6 Şubat



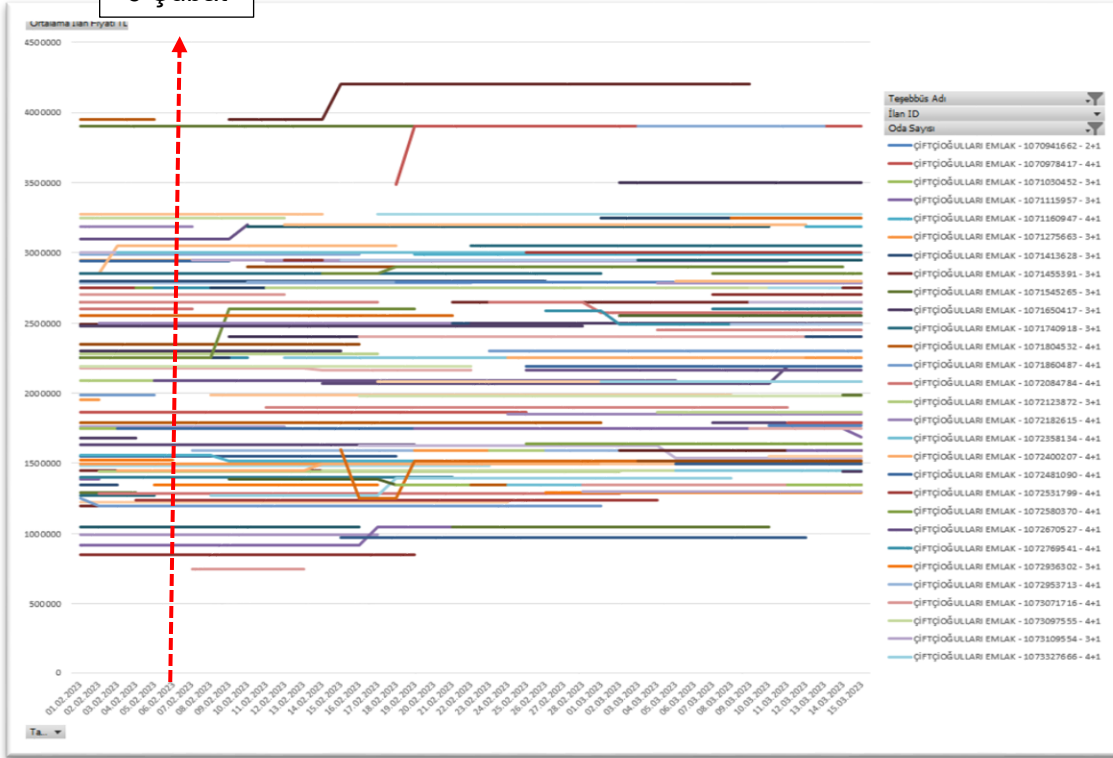
Kiralık

23-18/323-108

Pursaklar Bölgesi

Çiftçioğulları Emlak

6 Şubat



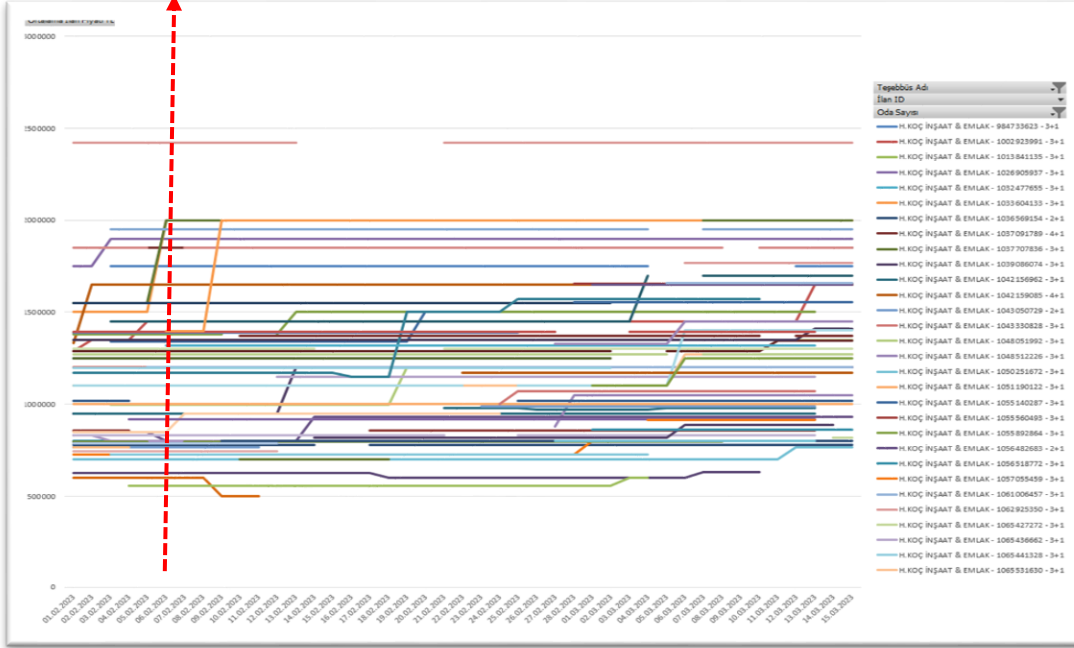
Satılık

23-18/323-108

Mamak-Altındağ Bölgesi

H.Koç İnş & Emlak

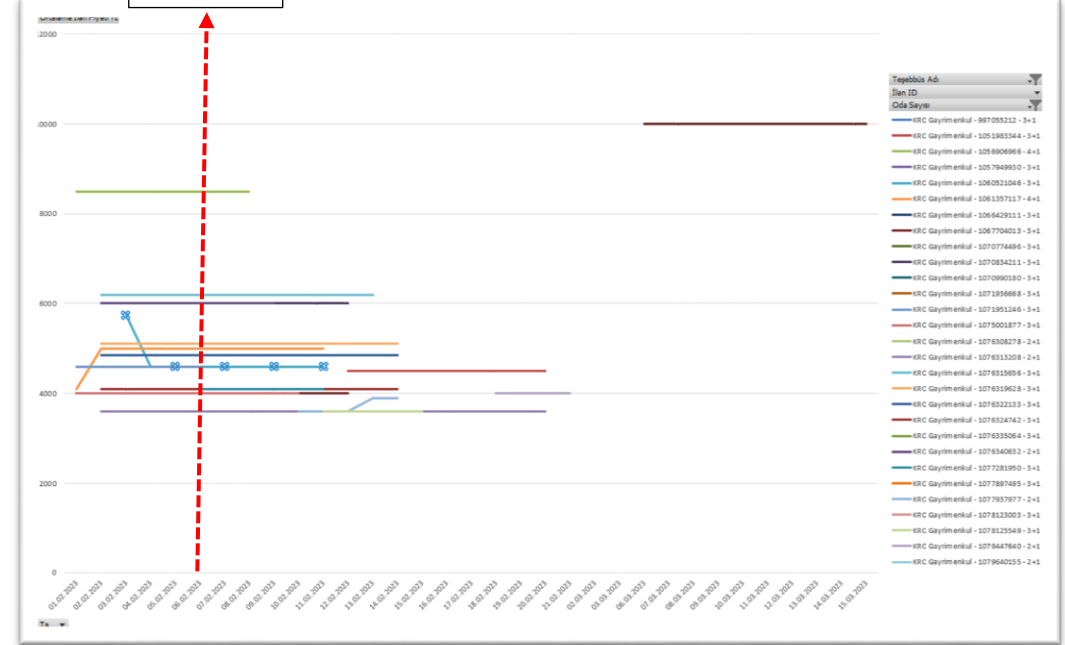
6 Şubat



Satılık

KRC Gayrimenkul Emlak

6 Şubat



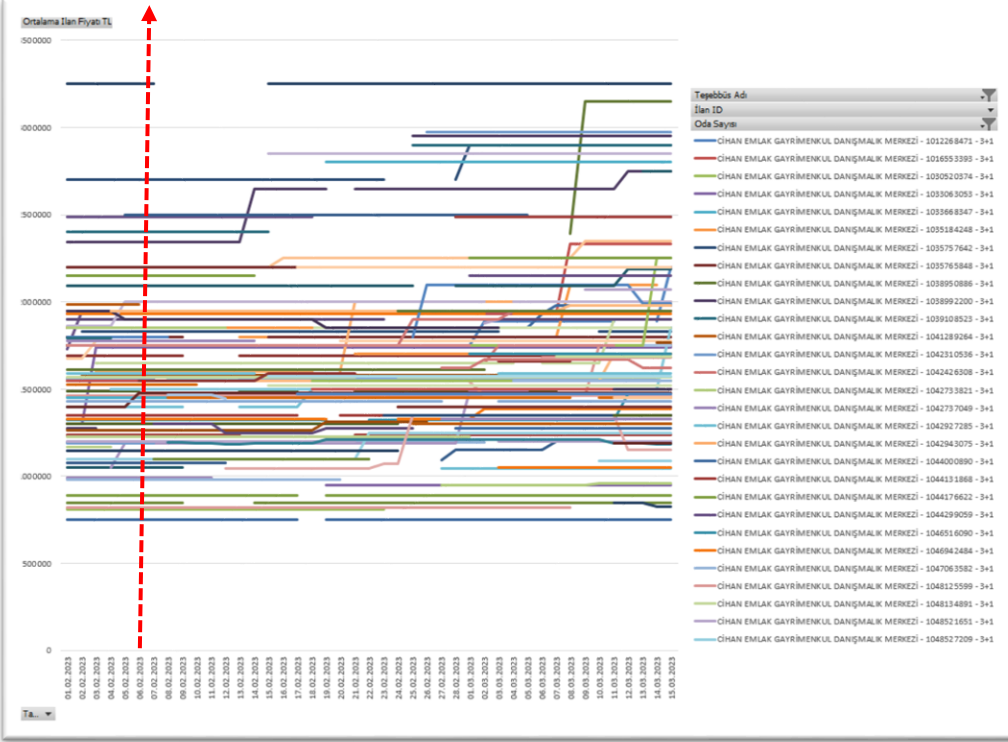
Kiralık

23-18/323-108

Yenimahalle Bölgesi

6 Şubat

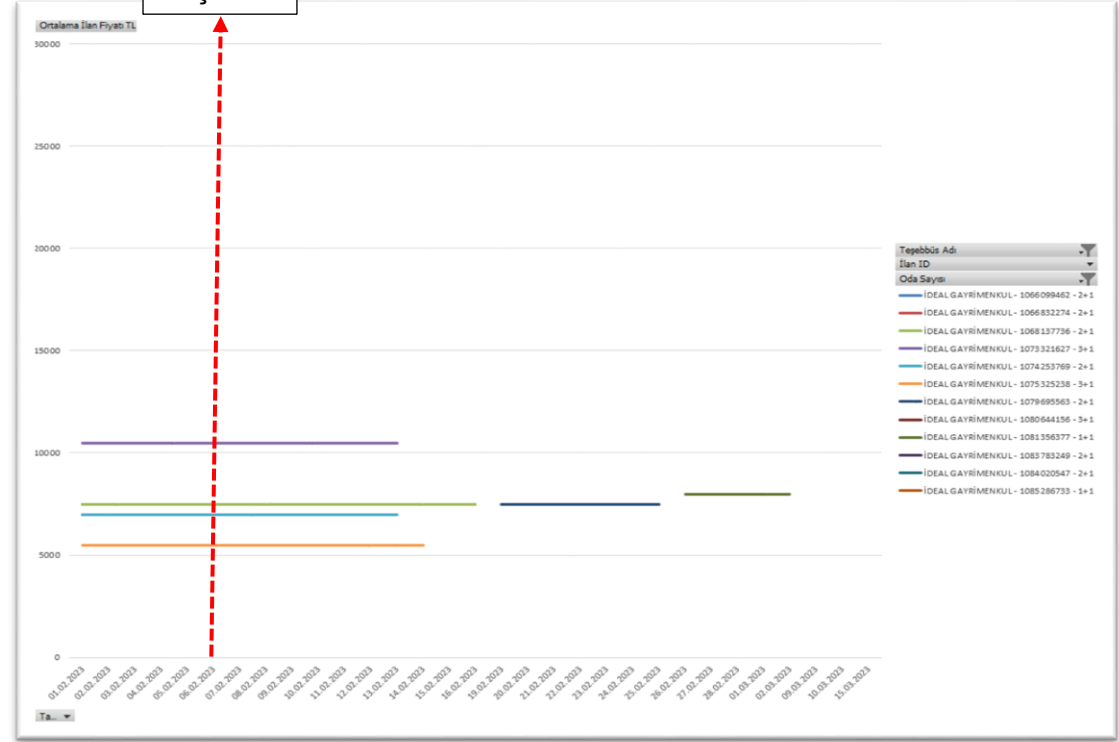
Cihan Emlak



Satılık (3+1)

6 Şubat

İdeal Gayrimenkul



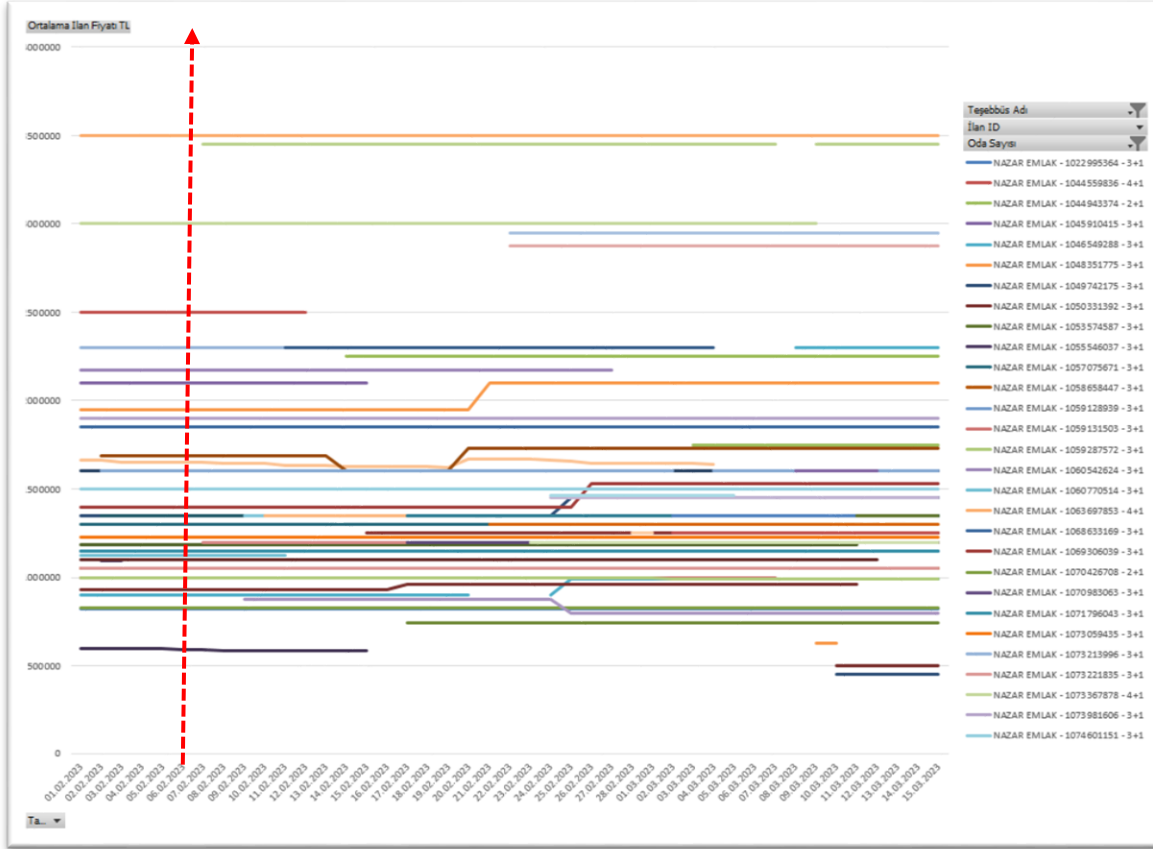
Kiralık

23-18/323-108

Sincan Bölgesi

Nazar Emlak

6 Şubat

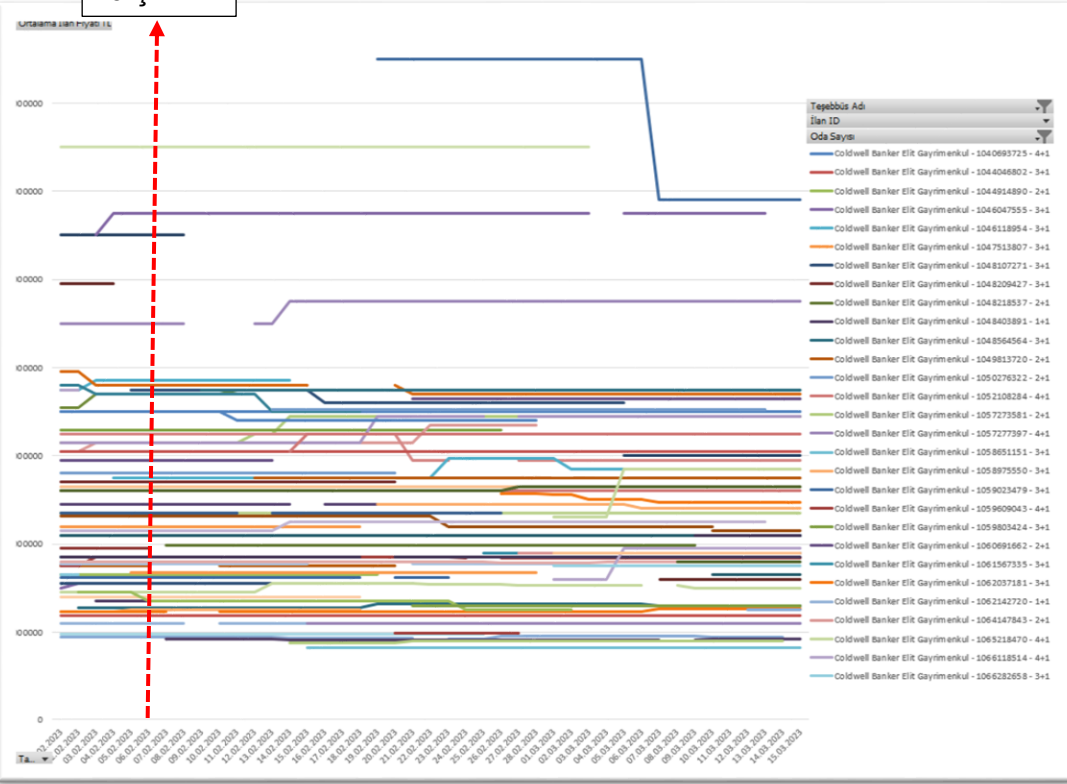


Satılık

Çukurambar-Söğütözü-Bahçelievler Bölgesi

Coldwell Banker Elit Gayrimenkul

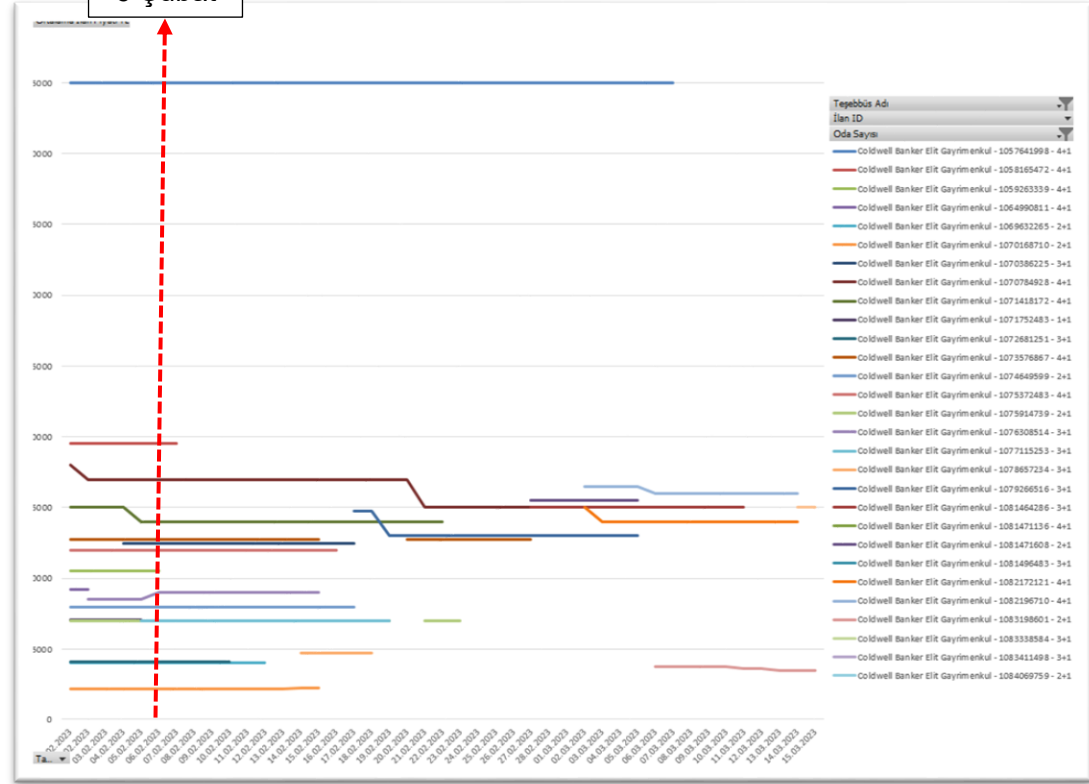
6 Şubat



Satılık

Coldwell Banker Elit Gayrimenkul

6 Şubat



Kiralık

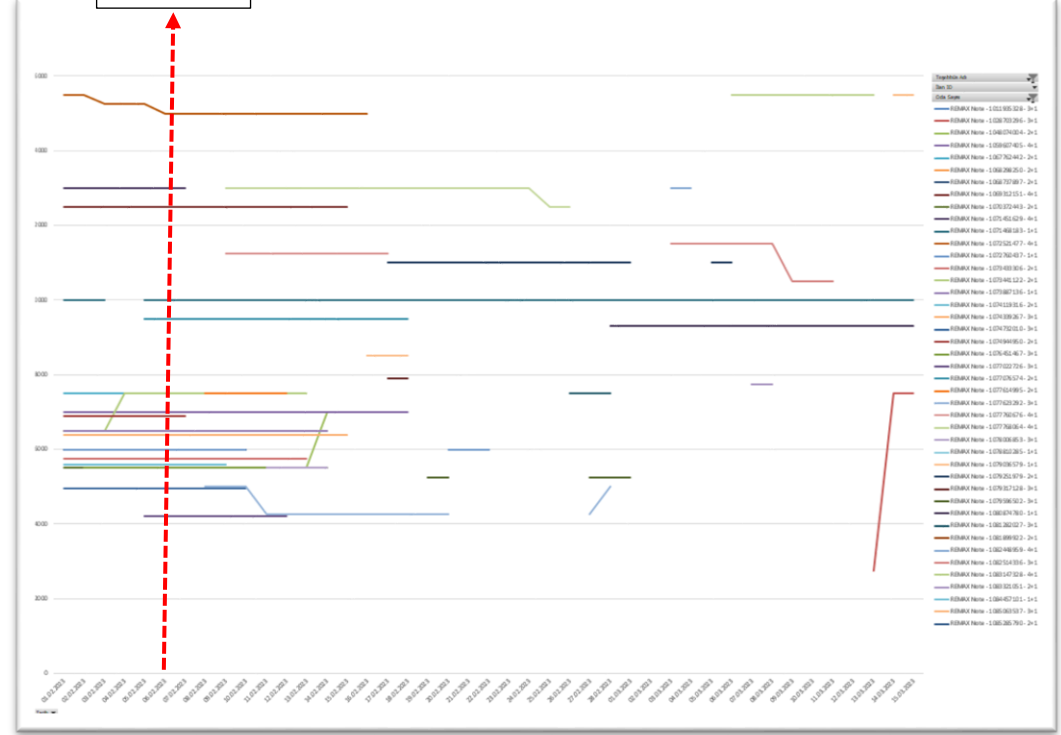
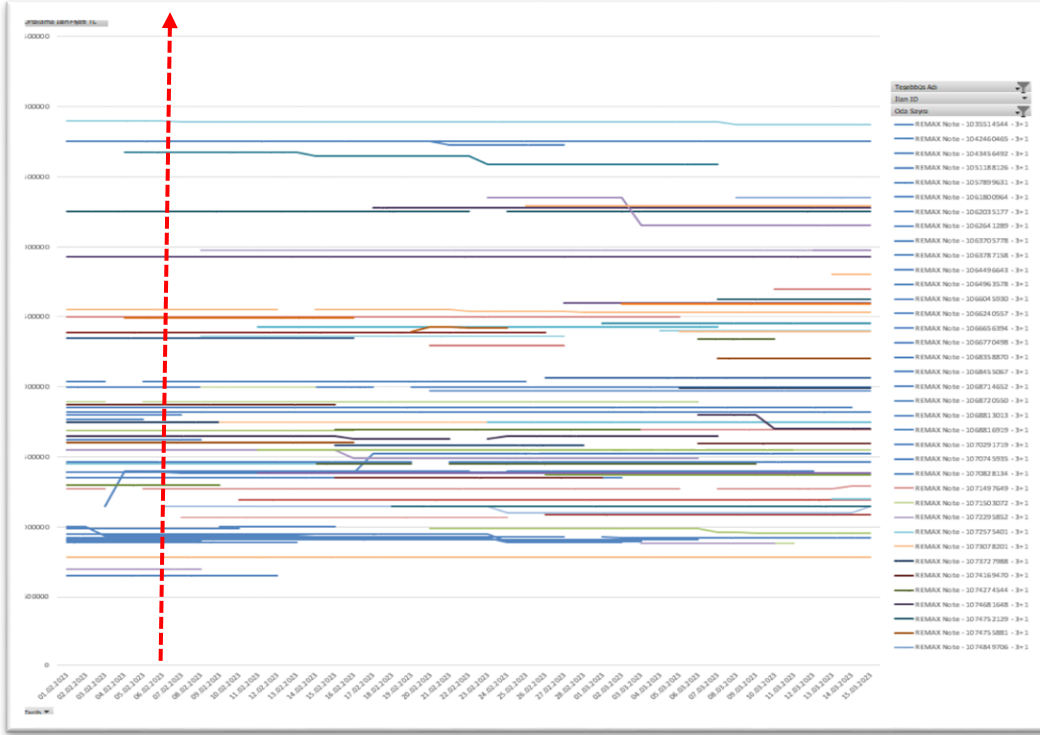
Batıkent-Eryaman Bölgesi

Note Gayrimenkul

Note Gayrimenkul

6 Şubat

6 Şubat



Satılık (3+1)

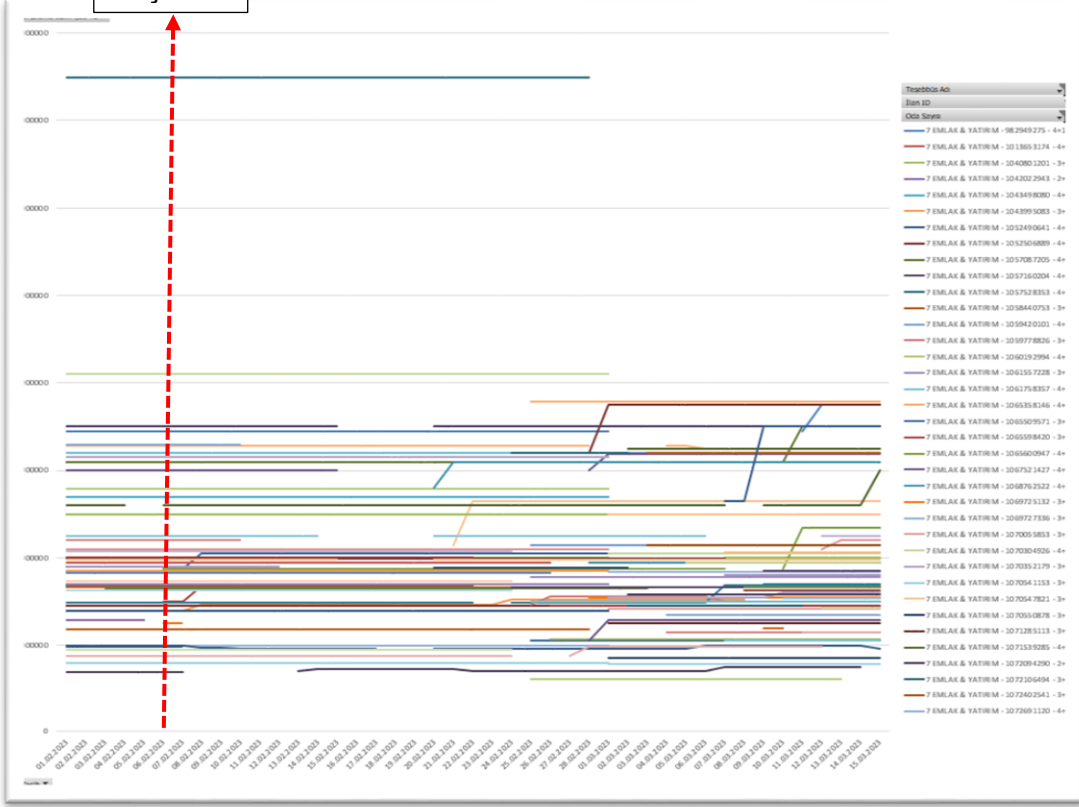
Kiralık

23-18/323-108

Keçiören-Etlık Bölgesi

7 Emlak

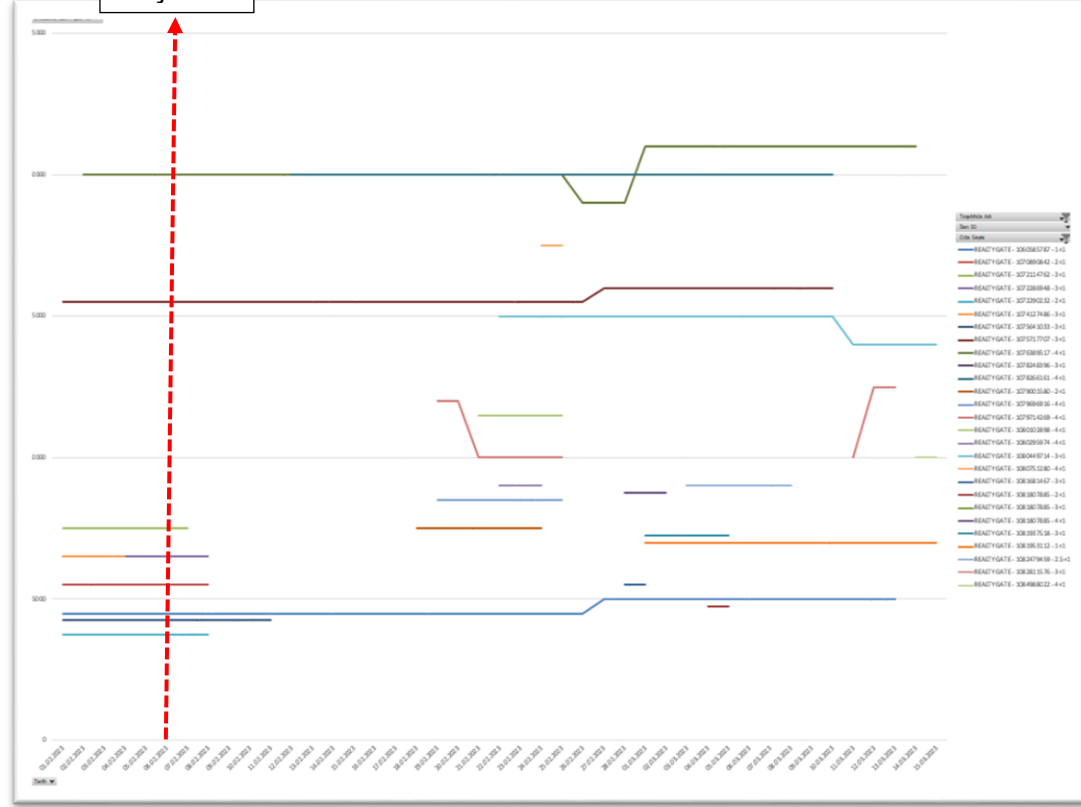
6 Şubat



Satılık

Realty Gate

6 Şubat

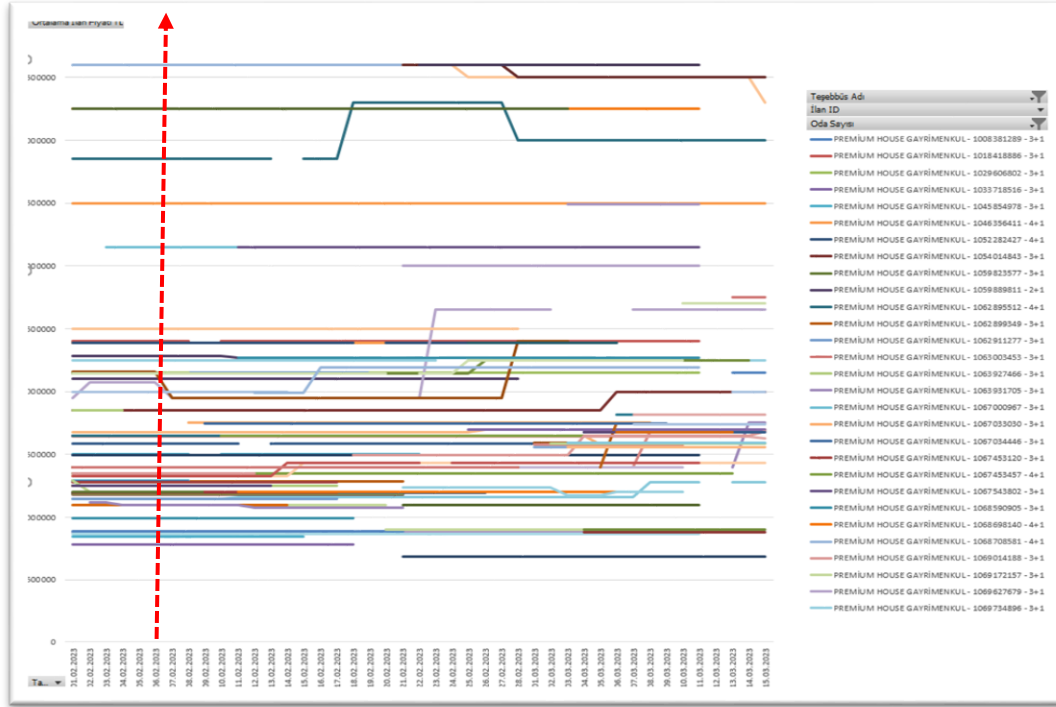


Kiralık

Etimesgut-Bağlıca Bölgesi

Premium House Gayrimenkul

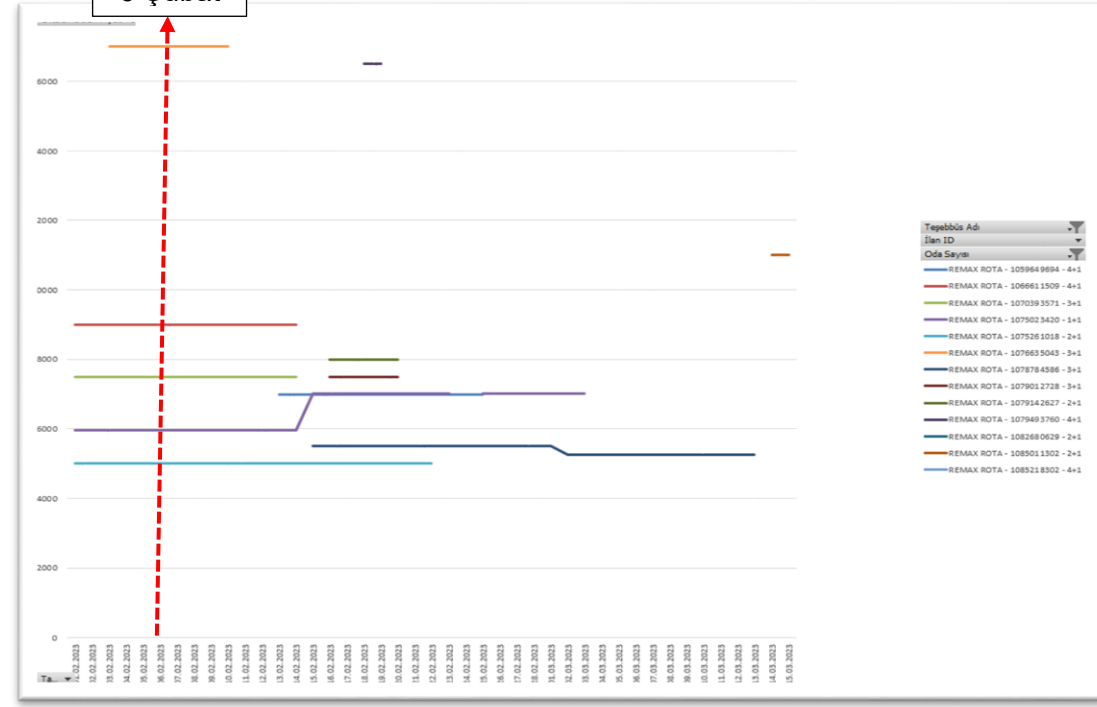
6 Şubat



Satılık

Remax Rota

6 Şubat

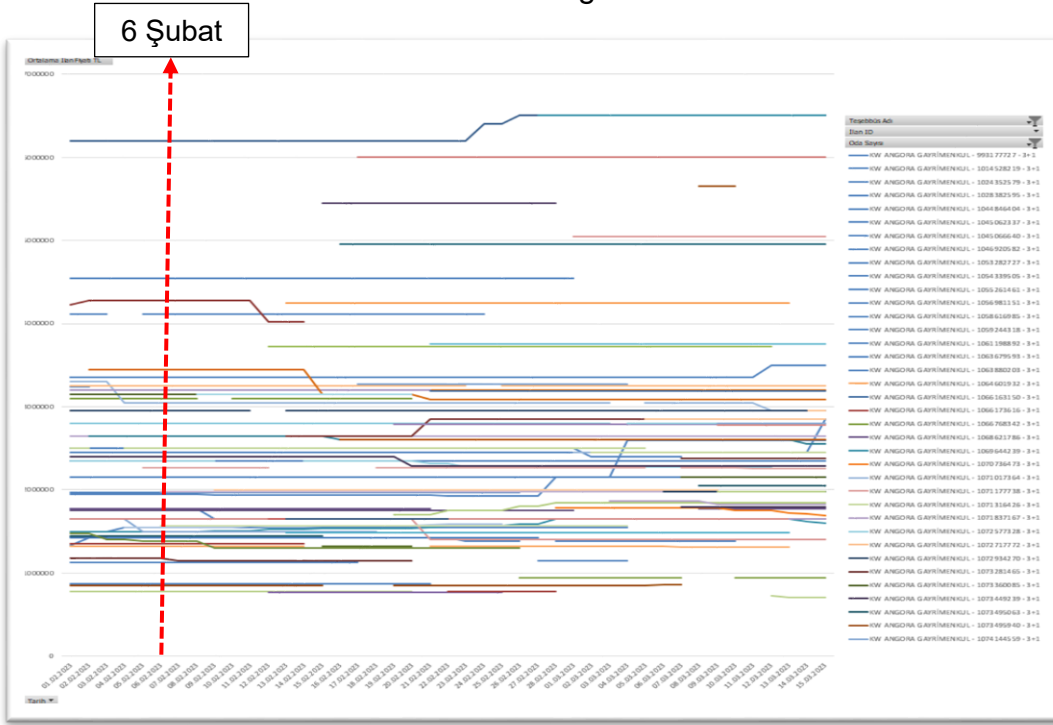


Kiralık

23-18/323-108

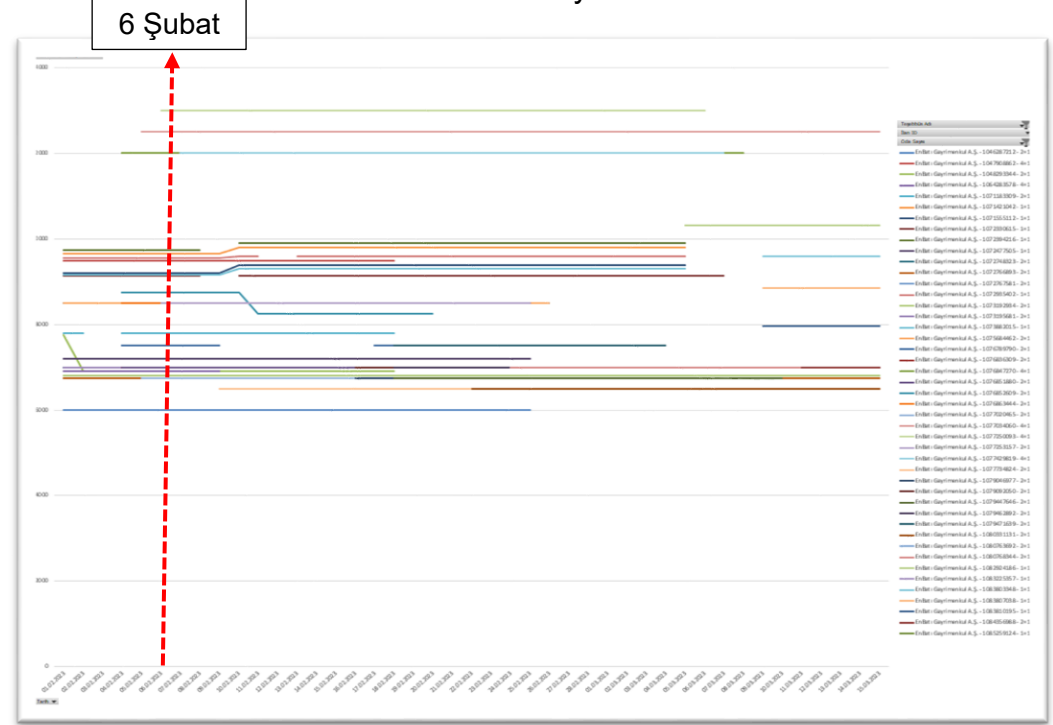
Beytepe-Ümitköy Bölgesi

Kw Angora



Satılık (3+1)

Enbatı Gayrimenkul



Kiralık

- (70) Grafiklerdeki fiyat değişimleri incelendiğinde, satılık ve kiralık gayrimenkul ilanları bakımından fiyatların genel olarak yatay bir seyir izlediği, çok az sayıda ilanda fiyat değişimlerinin gerçekteştiği görülmektedir. Bununla birlikte söz konusu ilanlardaki fiyatların her zaman artmadığı, aksine bazı ilan fiyatlarında düşüş gerçekteştirildiği de anlaşılmaktadır. Öte yandan Kahramanmaraş merkezli depremlerin yaşıandığı 6 Şubat tarihi ile 15 Mart tarihleri arasında ilan fiyatlarında dikkat çeken bir değişiklik yaşanmadığı, ilan fiyatlarının aynı anda ya da yakın tarihlerde artış göstermediği görülmektedir. Ayrıca 6 Şubat tarihinden önce de az sayıda ilan bakımından fiyat değişimlerinin gerçekteştiği anlaşılmaktadır. Grafiklerden görüleceği üzere az sayıda ilanda meydana gelen ani artışların ise aynı ilan numarası¹⁵ altında başka bir gayrimenkul ilanı paylaşılmasından kaynaklanabileceği söylenebilir.
- (71) Aşağıda yer alan tablolarda ise Ankara ili merkezinde yer alan 9 ilçede Ocak-Mart 2023 döneminde kiralık ve satılık konutların metrekare fiyatlarına ilişkin olarak SAHİBİNDEN'de yer alan emlak endeksi¹⁶ verileri ve ilgili dönemde gerçekteşen yüzdelerik değişim oranlarına yer verilmiştir.

Tablo-1: Kiralık Konutların Ortalama Metrekare Fiyatları

Bölgeler	Kiralık (m ² ,TL)			Yüzdelerik Değişim (Ocak- Mart 2023) (%)
	Ocak	Şubat	Mart	
Altındağ	33	38	48	45
Çankaya	79	90	110	39
Etimesgut	55	65	86	56
Gölbaşı	69	75	96	39
Keçiören	38	43	57	50
Mamak	36	38	52	44
Pursaklar	36	40	51	42
Sincan	33	37	50	52
Yenimahalle	51	62	78	53

Kaynak: SAHİBİNDEN Verileri, Raportörler Tarafından Yapılan Hesaplamalar

Tablo-2: Satılık Konutların Ortalama Metrekare Fiyatları

Bölgeler	Satılık (m ² ,TL)			Yüzdelerik Değişim (Ocak-Mart 2023) (%)
	Ocak	Şubat	Mart	
Altındağ	9.262	10.000	10.881	17
Çankaya	19.687	20.714	22.471	14
Etimesgut	14.780	15.692	16.774	13
Gölbaşı	21.818	22.860	24.576	13
Keçiören	10.565	11.296	11.844	12

¹⁵ SAHİBİNDEN, üyelerine satın aldıkları paket kapsamına göre belirli sayıda ilan hakkı tanımlamaktadır. SAHİBİNDEN üyesi olan teşebbüsler satın aldıkları pakette ilan hakları dolduğunda yeni ilan hakkı satın almak yerine eski ilanda ilan bilgisi düzeltme işlemi yaparak o ilanda yer alan taşınmazdan farklı bir taşınmaza ait ilanı herhangi bir hak kaybı yaşamadan ve ekstra bir masraf yapmadan verebilmekte ve yeni ilanlarını yayınlatabilmektedir.

¹⁶ SAHİBİNDEN tarafından Türkiye'de tüm illerde, ilçe ve mahalle bazında detaylı kriterler üzerinden son 4 yıla ait SAHİBİNDEN verilerinden faydalanılarak, istatistiksel modele dayalı tahmini veriler sunan endekstir.

Mamak	8.750	9.300	9.989	14
Pursaklar	11.666	12.450	13.360	15
Sincan	9.000	9.655	10.362	15
Yenimahalle	14.444	15.294	16.562	15
Kaynak: SAHİBİNDEN Verileri, Raportörler Tarafından Yapılan Hesaplamalar				

- (72) Önaraştırma kapsamında incelenen 88 teşebbüsten 85'ine ilişkin olarak SAHİBİNDEN'den elde edilen veriler incelendiğinde ilgili 85 teşebbüsün 01.02.2023-15.03.2023 tarihleri arasında yayında olan toplam ilan sayısının yaklaşık 4700 olduğu görülmüştür. Bu zaman dilimi içinde en az %35 oranında artış gerçekleşen ilan sayısının 17 olduğu, toplam ilan sayısı içerisinde bu oranın yaklaşık %0,40 olduğu tespit edilmiştir.
- (73) Öte yandan söz konusu ilanlar Mamak, Çankaya, Altındağ, Etimesgut, Yenimahalle, Gölbaşı olmak üzere farklı ilçelerde yer alan ve oda sayısı, bulunduğu kat ya da net metrekare bakımından oldukça farklılaşan gayrimenkuller için farklı bölgelerde faaliyet gösteren emlakçılar tarafından verilmiştir. Buna ek olarak 7 tanesi kiralık, 10 tanesi satılık olan 17 gayrimenkul ilanında, fiyat artışlarının da farklı tarihlerde gerçekleştirildiği görülmüştür. Tüm bu bilgiler ışığında, incelenen zaman diliminde tüm ilanların %0,40'ını oluşturan 17 ilanda gerçekleşen en az %35 oranında fiyat artışının emlakçılar arasında bir işbirliğini göstermekten uzak olduğu değerlendirilmiştir.

I.4.2. Genel Değerlendirme

- (74) Dosya kapsamında Ankara merkezi 11 bölgeye ayrılarak her bir bölge özelinde görece yüksek ilan sayısı ve geniş portföye sahip olan 88 emlak ofisi tespit edilmiş ve bu ofislerin tamamında yerinde inceleme gerçekleştirilmiştir.
- (75) Yerinde incelemede elde edilen belgelerden, özellikle deprem sonrasında emlak ofisi yöneticileri tarafından emlak danışmanlarına portföylerinde bulunan ilanlarda fiyat artışı yapılmaması ve fiyat artışı yönünde talimat veren mülk sahipleriyle çalışılmaması yönünde telkinlerde bulunulduğu anlaşılmıştır. Ayrıca birçok emlak danışmanının depremzedelerden komisyon ücreti almadığı da görülmüştür.
- (76) SAHİBİNDEN'den elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan grafiklerden de görüldüğü üzere, satılık ve kiralık gayrimenkul fiyatlarının özellikle deprem sonrası dönemde yatay bir seyir izlediği, sınırlı sayıda gerçekleşen fiyat artışlarının ise ev sahiplerinin tasarrufundan kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte 01.02.2023-15.03.2023 döneminde yayında olan ilanların büyük kısmının satılık ilan kategorisinde olduğu, Ankara'nın birçok bölgesinde kiralık daire ilanının çok az sayıda olduğu vurgulanmalıdır.
- (77) Bu bakımdan dosya kapsamında elde edilen bilgi ve bulgular doğrultusunda emlak danışmanlarının birlikte hareket etmek suretiyle gayrimenkul satış ve kiralama fiyatlarını belirlediğine ilişkin bir kanaat oluşmamış, aksine fiyat belirleme ve değiştirme kararlarının ev sahipleri tarafından alındığı anlaşılmıştır.

J. SONUÇ

- (78) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre, 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca şikâyetin reddi ile soruşturma açılmamasına, gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 60 gün içinde Ankara İdare Mahkemelerinde yargı yolu açık olmak üzere OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.