

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

**REKABET KURULU KARARI**

Dosya Sayısı : 2011-4-83 (Önaraştırma)  
Karar Sayısı : 11-45/1067-369  
Karar Tarihi : 17.08.2011

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

Başkan : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI  
Üyeler : Doç. Dr. Mustafa ATEŞ, Dr. Murat ÇETİNKAYA  
Reşit GÜRPINAR, Prof. Dr. Metin TOPRAK

10 **B. RAPORTÖRLER** : Metin HASSU, Seda Nurtaç BAYRAMOĞLU

**C. BAŞVURAN** : Osman BAYSAL  
Bosna Hersek Mah. Turgut Reis Cad. No:11 Selçuklu/Konya

**D. HAKKINDA İNCELEME**

**YAPILANLAR** : - Akimar Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Altunkalem Mah. 24 Ağustos Blv. No:88 42560 Akşehir/Konya  
- AKM Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Hüseyini Sok. No:2/A-B Selçuklu/Konya  
- ArbaYapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Hazım Uluşahin İş Merkezi C Blok No:2/205-206  
Selçuklu/Konya  
- Aslanyener Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Alaylar 1 Mah. Atatürk Cad. No:27/E Seydişehir/Konya  
- Asiller Yapı Denetim  
Babalık Mahallesi Şahinağa Sokak A Blok Demirci İş Merkezi  
No:6/601- 608 Selçuklu/Konya  
- Aykent Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Keyhüsrev Sok. Dekor İş Merkezi K:2 No:13/10  
Selçuklu/Konya  
- Bayındır Yapı Denetim  
Babalık Mahallesi Yapıcı İş Merkezi E Blok K:4 No:406-407  
Selçuklu/Konya  
- Begün Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Sahipata Mah. Taşcami Uzunharmanlar Cad. Eren İş Merkezi  
No:16/2 Meram/Konya  
- CNR Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Hacı Fettah Mah. Furgan Dede Cad. No:54/201-201  
Meram/Konya  
- Çelikkale Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Gencebay Sok. Yapı İş Merkezi D Blok No:22-  
403/404 Selçuklu/Konya  
- Dikey Yapı Denetim Ltd. Şti.  
İşilar Mah. Çevreyolu Cad. No:92/A Selçuklu/Konya

20

30

40

11-45/1067-369

- 50
- Erkankış Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Günçay Sok. Yapıcı İş Merkezi E Blok K:2  
No:205/206 Selçuklu/Konya
  - Flaş Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Hacıfettah Mah. Baruthane Cad. Kömürcü İş Hanı No:2/5  
Meram/Konya
  - Güvenilir Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Nişantaşı Mah. Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Sefa İş Merkezi  
No:28/506 Selçuklu/Konya
  - Hane Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Kılınçarslan Mah. Rauf Denктаş Cad. Turgay Sok. Naz Sit. D Blok  
No:7/9 Selçuklu/Konya
  - Karatay Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Beyhekim Mah. Kaleönü Sok. K. Birlik Apt. No:5/2 Selçuklu/Konya
  - Kon-Den Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Bedir Mah. Kuzey Sok. No:11/B Selçuklu/Konya
- 60
- Kon-Fen Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Dr. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Merkezi A Blok  
No:75/202 Selçuklu/Konya
  - Köklü Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Dr. Hulusi Baybal Cad. Kemerli İş Merkezi B Blok  
K:2 No:201 Selçuklu/Konya
  - Makro Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Musalla Bağları Mah. Tekstil Pazarı Güçlü Sok. No:25  
Selçuklu/Konya
- 70
- Öz-İl Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Dr. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Merkezi B  
Blok K:3 No:304 Selçuklu/Konya
  - Seher Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Demirci İş Merkezi B Blok K:5 No:504  
Selçuklu/Konya
  - Sude Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Medrese Mah. Nalçacı Cad. Onar Beyazgül Sit. No:50/2  
Selçuklu/Konya
  - Tai Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Havzan Mah. Demirbaş Sok. Ovalı Apt. No.2 K:2-3 Meram/Konya
- 80
- Taç Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Küçük İhsaniye Mah. Demiryolu Cad. Odakent Sit. A Blok No:24/B  
Selçuklu/Konya
  - Yedikıta Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Babalık Mah. Demirci İş Merkezi A Blok K:4 No:403  
Selçuklu/Konya

11-45/1067-369

- Zümrüt Yapı Denetim Ltd. Şti.

Feritpaşa Mah. Kerkük Cad. Bilhun Sit. No:31/C Selçuklu/Konya

**E. DOSYA KONUSU:** Konya'da faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşlarının (YDK) anlaşarak fiyat belirledikleri ve kendi aralarında fon kurarak kazancı paylaştıkları iddiası.

**F. İDDİALARIN ÖZETİ:** Başvuruda yer alan iddialar iki başlık altında toplanabilir. Bunlar;

- Konya'da faaliyet gösteren YDK'ların yapı denetim hizmet bedelleri hususunda, yüksek bir sabit fiyat üzerinde anlaşmışları,

- Bahse konu YDK'ların kurmuş oldukları havuz sistemi uyarınca yapı sahiplerinin istedikleri yapı denetim kuruluşu ile çalışmalarını engellemelerinin yanında, söz konusu havuza kazançlarının %30'unu aktararak iş yapmayan YDK'lara para yardımında buldukları

hususlarını içermektedir. Dolayısıyla belirtilen başvurunun fiyat tespiti ve müşteri paylaşımı iddialarından oluştuğu anlaşılmaktadır.

**G. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 18.03.2011 tarih ve 2051 sayı ile giren başvuru üzerine hazırlanan 16.05.2011 tarih ve 2011-4-83/İİ-11-402.BC sayılı İlk İnceleme Raporu, 26.05.2011 tarih ve 11-32 sayılı Kurul toplantısında görüşülmüş ve soruşturma açılmasına gerek olup olmadığının belirlenmesi amacıyla, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 40/1. maddesi uyarınca önaraştırma yapılmasına karar verilmiştir.

İlgili karar uyarınca düzenlenen 09.08.2011 tarih ve 2011-4-83/ÖA-11-257.MH sayılı Önaraştırma Raporu aynı tarih ve REK.0.18.00.00-110.02.02/373 sayılı Başkanlık Önergesi ile 11-45 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

**H. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili Rapor'da;

1- Konya'da faaliyet gösteren 27 yapı denetim kuruluşunun fiyat tespiti ve pazar paylaşımına (sıra sistemine) yönelik uygulamalarının 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesini ihlal ettiği,

2- Ancak, yapılan fiyat tespiti anlaşmasının 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuatta öngörülen asgari ücretin altına inilmemesine ilişkin olduğu ve bu sebeple yasal bir düzenlemenin fiilen uygulanmasını amaçladığı dikkate alınarak, bu eylemlere yönelik olarak 4054 sayılı Kanun kapsamında işlem yapılmasına gerek olmadığı,

3- Bahse konu yapı denetim kuruluşlarının, yapı denetim hizmetini sunacak olan teşebbüslerin sıra sistemiyle belirlenmesi ve yapı sahiplerinin bu sistem uyarınca belirlenen 5 teşebbüsten birini tercih etmek zorunda bırakılmasına yönelik olarak aldıkları sözlü kararın 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesini ihlal ettiği,

4- Bu itibarla söz konusu sıra sistemi uygulamalarına son verilmesine ilişkin olarak 4054 sayılı Kanun'un 9. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca iddialara konu olan yirmi yedi yapı denetim kuruluşuna görüş gönderilmesinin yerinde olacağı

hususlarına yer verilmiştir.

## **I. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

### **I.1. İlgili Pazar**

#### **I.1.1. İlgili Ürün Pazarı**

Önaraştırma konusu başvurular yapı denetim hizmetine ilişkindir. Yapı denetim faaliyeti,

## **11-45/1067-369**

130 özel bir kanunla düzenlenmiş bir hizmet olup YDK'ların yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri yaptırmak, yapının ruhsat ve mevzuata uygun yapıldığını denetlemek gibi yasal yükümlülükleri bulunmaktadır. Ayrıca bu hizmetle, imar mevzuatında öngörülen fenni mesuliyet ilgili idareye karşı üstlenilmektedir. Söz konusu bilgiler ışığında, dosya kapsamında ilgili ürün pazarı "yapı denetim hizmeti" olarak belirlenmiştir.

### **1.1.2. İlgili Coğrafi Pazar**

140 Yapı Denetim Kanunu ve ikincil mevzuat uyarınca bir YDK'nın izin belgesi alabilmesi için, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine göre, kuruluşun ortakları tarafından, kuruluşun faaliyette bulunacağı ili belirten dilekçe ile Bakanlığa müracaat edilmesi gerekmektedir. Ayrıca, bir ilde faaliyet gösterecek YDK sayısına, o ilde denetlenen toplam alan esas alınarak il bazında bir sınırlama getirilmiştir. Belirtilen düzenlemelerden anlaşılacağı üzere, YDK'lar izin aldıkları il sınırları içinde faaliyette bulunabilmektedirler. Dolayısıyla yapı denetim hizmetine yönelik ilgili coğrafi pazarın il bazında tanımlanması uygun olacaktır. Başvuru konusu uygulamaların Konya ilinde gerçekleşmesi sebebiyle, ilgili coğrafi pazar "Konya ili" olarak tespit edilmiştir.

## **1.2. Tespitler**

### **1.2.1. Yedikıta Yapı Denetim Ltd. Şti. (Yedikıta) Yetkilisi ile Yapılan Görüşme**

150 Konu hakkında teşebbüs yetkilisi tarafından; yaklaşık dört ay önce dayanışma amacıyla 27 yapı denetim şirketinin katılımıyla bir dernek kurulduğu; inceleme tarihinden 3 hafta önce Çorum'daki Yapı Denetim Derneği'nden görüş almak suretiyle asgari fiyat tarifesinin altına inilmesini (kırım) önlemek ve iş kalitesini artırmak amacıyla, Çorum'daki 3 YDK'dan birini seçme uygulamasının yerine 5 YDK arasından seçim yapılması sistemini sözlü olarak benimsedikleri, ancak henüz bu sistemin uygulanmadığı; Çorum'daki YDK'ların bu uygulama tasarlanırken Rekabet Kurumuna izin için başvurdukları bilgisine sahip oldukları ifade edilmiştir.

Yetkili ayrıca, asgari hizmet bedelinin altında hizmet sunulmasının maddi kayıpla birlikte, hizmet kalitesinde tavizi ve düşüşü de getirdiğini; diğer illerde kırımın önüne geçilmediği için sıkıntılar olduğunun gözlemlenmiş olması da dikkate alınarak, asgari hizmet bedelinin altına düşülmemesi için karar aldıklarını belirtmiştir.

### **1.2.2. AKM Yapı Denetim Ltd. Şti. (AKM) Yetkilisi ile Yapılan Görüşme**

160 Teşebbüs yetkilisi tarafından verilen bilgiler özetle şu şekildedir:

- Dört ay önce tüm yapı denetim şirketlerinin içinde bulunduğu bir dernek kurulmuştur.
- 13.07.2011 tarihinden yaklaşık üç hafta önce Çorum'daki Yapı Denetim Kuruluşları Derneği Yönetim Kurulu Başkanı sıralı sisteme geçilmesi hakkında Dernekte bir sunum yapmıştır.
- AKM yetkilisi tarafından, Rekabet Kurulu'ndan izin alınmaksızın, sıralı sistemin uygulanamayacağı yönünde karşı görüş bildirilmiştir. Bununla birlikte Çorum'daki YDK'ların bu sistemi uygulayabilmesi ile ilgili başvuruya muafiyet tanınması halinde Konya için de bizzat kendilerinin başvurabileceği belirtilmiştir.
- 170 - Uygulamada, Bayındırlık Bakanlığının veri sistemi kapsamındaki asgari hizmet bedellerine eşit bir bedel tahsil edildiği, asgari tarife üzerinde veya altında bir tahsilat gerçekleştirmedikleri; ayrıca YDK'lar arasında sıra sistemi veya havuz sistemi gibi herhangi bir uygulamanın, fiiliyatta bulunmadığı ifade edilmiştir.

11-45/1067-369

### I.2.3. CNR Yapı Denetim Ltd. Şti. (CNR) Yetkilisi ile Yapılan Görüşme

İnceleme konusu iddialar hakkında teşebbüs yetkilisi tarafından verilen bilgiler, özetle şu şekildedir:

- Sıra sistemi yoluyla en az iş alan 5 şirkete müşterinin yönlendirilmesi sisteminin planlanmasının gerekçesi, özellikle Ankara gibi bazı illerde yapı denetim şirketlerinin %80'e varan kırım sebebiyle kaliteden taviz vererek hizmet kalitesini düşürmeleridir.

180 - Konya'daki kırımın önüne geçebilmek için, Derneğe, bir dernek üyesi tarafından Çorum'daki Yapı Denetim Kuruluşları Derneği'nin Yönetim Kurulu Başkanı davet edilerek, Çorum uygulaması hakkında bilgi edinmeleri sağlanmış ve bu hususta teklif getirilmiştir.

- Dernek'çe sistemin uygulanmasına yönelik karar kesinlikle alınmamış ve uygulamaya geçilmemiştir. Dernek üyeleri herhangi bir havuz uygulaması içerisinde değildir.

### I.2.4. Konya Yapı Denetim Kuruluşları Eğitim ve Yardımlaşma Derneği (Dernek) Yetkilisi ile Yapılan Görüşme

Önaraştırma konusu iddialar hakkında Dernek yetkilisi tarafından verilen bilgiler aşağıdaki gibidir:

190 - Dernek 08.04.2011 tarihinde, özellikle eğitim amacıyla kurulmuştur. Derneğe Konya'daki yirmi yedi yapı denetim kuruluşu üyedir. Rekabet Kurumuna yapılan şikâyetin temel sebebi, şikâyet edenlerin yapı denetim kuruluşlarının varlığını gereksiz görmeleridir. Esasen Konya'daki müteahhitler denetlenmek ve hizmet bedeli ödemek istememektedirler. Bu nedenle kırım talep etmekte ve Rekabet Kurumuna şikâyette bulunmaktadır. Oysa Kanun gereği bizim asgari hizmet bedelinin altına inme yükümlülüğümüz yoktur. Zira kırım uyguladığımız zaman %50'lere yakın gelir ve KDV vergilerinden kaybımız olmaktadır. Ayrıca indirim Kanun'a aykırıdır.

200 - Kırım şu şekilde uygulanmaktadır: Müteahhitler yapı denetim asgari hizmet bedelini belediyenin hesabına yatırmak durumundadırlar. Ancak daha sonrasında ödedikleri bedelin bir kısmını gayri resmi olarak yapı denetim kuruluşlarından geri talep etmektedirler. Bu talepleri yasalara aykırıdır.

- Şu anda herhangi bir havuz sistemi uygulaması yoktur. Üzerinde iş olmayan 6 şirket bulunmaktadır ve eğer bu tarz bir uygulama olsa idi onların üzerinde iş olması gerekirdi. Ayrıca iş sayısının yanında üyelerin üzerindeki proje m<sup>2</sup> oranları da çok farklı miktarlardadır. Şu an yapı denetim faaliyeti fiili olarak Mart ayı itibarı ile başlamış olduğundan projelerin hakedişleri %20 civarındadır. Bunlar şeffaf biçimde Bayındırlık Bakanlığından alınabilmektedir.

### I.2.5. Konya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden Alınan Bilgiler

210 Önaraştırma kapsamında, Konya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden elde edilen bilgilere göre Konya'da hâlihazırda faaliyet gösteren 27 YDK'dan proje üstlenen 22'sinin proje adetleri ve toplam proje miktarı Tablo 1'de gösterilmektedir.

Tablo 1: Konya ili yapı denetim kuruluşlarının proje adetleri ve toplam proje miktarı (12.07.2011 tarihi itibarıyla)

Teşebbüs adı	Toplam m <sup>2</sup>	Toplam proje adedi
...	...	...
...	...	...
...	...	...



## 11-45/1067-369

240 YDK'lara ödenecek hizmet bedelleri asgari hizmet bedellerinden az olmamak kaydıyla YDK ile yapı sahibi arasında belirlenebilmektedir. Dolayısıyla asgari hizmet bedelinin üzerinde bir bedeli serbest irade ile talep etmenin önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Bu çerçevede Kanun'un 4. maddesi uyarınca YDK'ların kendi aralarında anlaşarak yapı denetim hizmet bedellerini belirlemesi hukuka aykırı olacaktır. Ancak yapılan önaraştırma kapsamında Konya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Belediye yetkilileri ve teşebbüs yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgeler uyarınca fiyat tespiti olduğu iddia edilen uygulamanın 4708 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında Bakanlık tarafından öngörülen asgari ücret tarifesinde belirtilen fiyatın altına inilmemesi olduğu anlaşılmaktadır. Her ne kadar asgari ücret tespiti 4054 sayılı Kanun kapsamında rekabeti sınırlayıcı nitelik taşıyan bir anlaşma ise de bu dosya kapsamında olduğu gibi yasal dayanağı olan asgari ücret uygulamalarına yönelik olarak Rekabet Kurulu tarafından işlem tesis edilememektedir. Bu itibarla sözü edilen iddialara yönelik olarak 4054 sayılı

250 Kanun kapsamında işlem yapılamayacağı değerlendirilmektedir.

Şikâyete konu ikinci iddia bakımından ise, YDK'ların kendi aralarında kurmuş oldukları sıra sisteminin hizmet alıcıların tercihlerini sınırlayacağı ve pazar paylaşımına yol açacağı açıktır. Her ne kadar CNR, AKM ve Dernek yetkililerince sıra sistemine geçilmesine ilişkin herhangi bir karar almadıkları iddia edilmekteyse de Yedikıta yetkililerince bu hususta sözlü bir karar aldıkları; ancak henüz uygulamaya geçemedikleri itiraf edilmiştir. Bu itibarla bahse konu uygulamalar 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi çerçevesinde rekabet ihlali niteliği taşımaktadır.

İşaret edilen hususlar neticesinde pazar paylaşımına yönelik alınan kararın 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesini ihlal edecek nitelikte olduğu anlaşılmaktadır. Öte yandan sözü edilen sıra sisteminin uygulanmasına yönelik sözlü karar alındığı, ancak henüz uygulamaya geçilmediği, bu hususta Rekabet Kurulunun Çorum'daki YDK'ların yapmış olduğu muafiyet başvurusunun akıbetini dikkate alacak olduklarının ifade edilmiş olması sebebiyle, 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca soruşturma açılmasına gerek olmadığı; ancak Kanun'un 9. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca belirtilen eylemlere son verilmesi yönünde ilgili teşebbüslere görüş gönderilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

260

## J. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre,

270 1- a) Konya'da faaliyet gösteren yirmi yedi yapı denetim kuruluşunun fiyat tespitine yönelik uygulamalarının 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesini ihlal ettiğine,

b) Bununla birlikte, fiyat tespiti anlaşmasının 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu ve ilgili mevzuatta öngörülen asgari ücretin altına inilmemesine ilişkin olduğuna ve bu sebeple yasal bir düzenlemenin fiilen uygulanmasını amaçladığı dikkate alınarak işbu eylemlere yönelik olarak 4054 sayılı Kanun kapsamında işlem yapılmasına gerek olmadığına,

2- a) Bahse konu yapı denetim kuruluşlarının, yapı denetim hizmetini sunacak olan teşebbüslerin sıra sistemiyle belirlenmesi ve yapı sahiplerinin bu sistem uyarınca belirlenen beş teşebbüsten birini tercih etmek zorunda bırakılmasına yönelik olarak aldıkları sözlü kararın 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesini ihlal ettiğine,

280 b) Bu itibarla söz konusu sıra sistemi uygulamalarına son verilmesine ilişkin olarak 4054 sayılı Kanun'un 9. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca iddialara konu olan yirmi yedi yapı denetim kuruluşuna görüş bildirilmesini teminen Başkanlığın görevlendirilmesine

**11-45/1067-369**

OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.