

**Rekabet Kurumu Başkanlığından,**

**REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı** : 2023-3-016  
**Karar Sayısı** : 23-14/243-79  
**Karar Tarihi** : 16.03.2023

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

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

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

**C. İLGİLİ TARAF** : - Çilek Gayrimenkul Abdurrahman ALTUNBAY  
Piyade Mah. İstasyon Cad. No:227/C Etimesgut/Ankara

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Rekabet Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararıyla yürütülen önaraştırma kapsamında, 09.03.2023 tarihinde Çilek Gayrimenkul Abdurrahman Altunbay'da yapılan yerinde incelemenin engellenmesi/zorlaştırılması.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurulunun (Kurul) 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararı uyarınca Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçıların/komisyoncuların/gayrimenkul danışmanlarının gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde birlikte fiyat belirlemek suretiyle 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 4. maddesini ihlal edip etmediğinin tespitine yönelik olarak aynı Kanun'un 40. maddesinin birinci fıkrası uyarınca önaraştırma açılmasına karar verilmiştir. Bu karar uyarınca yürütülen önaraştırma kapsamında 09.03.2023 tarihinde Çilek Gayrimenkul Abdurrahman Altunbay'da (ÇİLEK EMLAK) görevli meslek personeli tarafından yapılan yerinde incelemede, incelemenin engellenmesi/zorlaştırılması eylemi ile karşı karşıya kalınmıştır.
- (3) Konu hakkında düzenlenen 15.03.2023 tarihli ve 2023-3-016/BN-02 sayılı Bilgi Notu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (4) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili Bilgi Notunda;
- Rekabet Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararı uyarınca yürütülmekte olan önaraştırma kapsamında Çilek Gayrimenkul Abdurrahman Altunbay'ın yerinde incelemeyi engellediği/zorlaştırdığı,
  - Anılan teşebbüse 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 16. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi uyarınca idari para cezası verilmesi gerektiği
  - Çilek Gayrimenkul Abdurrahman Altunbay'ın 2022 yılı gayri safi gelirin (.....) TL olduğu bu nedenle gayri safi gelirin binde beşinin, 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanununun 16. Maddesinin Birinci Fıkrasında Öngörülen İdari Para Cezası Alt Sınırının 31/12/2023 Tarihine Kadar Geçerli Olmak

Üzere Artırılmasına İlişkin Tebliğ (2023/1 sayılı Tebliğ) ile belirlenen 105.688,00 TL idari para cezasının alt sınırının altında kaldığı,

- Sonuç olarak 2023/1 sayılı Tebliğ doğrultusunda Çilek Gayrimenkul Abdurrahman Altunbay'a 105.688,00 TL idari para cezası uygulanması gerektiği

kanaat ve sonucuna ulaşıldığı ifade edilmiştir.

## G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### G.1. Yaşanan Gelişmelerin Özeti

- (5) ÇİLEK EMLAK'ta yerinde inceleme gerçekleştirmek amacıyla yerinde inceleme ekibi tarafından, 09.03.2023 tarihinde saat 11:50'de teşebbüsün Piyade Mah. İstasyon Cad. No:227/C Etimesgut/Ankara adresindeki ofisine gidilmiş; teşebbüs sahibi (.....) ve gayrimenkul danışmanı (.....)'a görevli meslek personelinin yetki belgeleri ve Rekabet Kurumu kimlik kartları ibraz edilmiş, akabinde 4054 sayılı Kanun'un 14. ve 15. maddelerinin raporörlere verdiği yetkiler ve yerinde inceleme usulü hakkında açıklama yapılmıştır.
- (6) Saat 11:58'de (.....)'ın cep telefonu CELLEBRITE yazılımı kullanılarak incelenmeye başlanmıştır. İnceleme devam ederken saat 12:16'da (.....) bir telefon görüşmesi gerçekleştirmiş ve bir yakınlarının trafik kazası geçirdiğini, hayati açıdan aciliyet arz eden bir durumun bulunduğunu ve önce kaza mahalline ardından Ankara Şehir Hastanesi'ne gitmeleri gerektiğini ifade etmiş, daha sonra (.....) ve iki arkadaşı teşebbüsten ayrılmışlardır.
- (7) İnceleme heyeti tarafından yerinde incelemenin ani, kesintisiz ve süratli bir şekilde gerçekleştirilebilmesinin önüne geçildiği görülmüş ve teşebbüs yetkilileri tarafından verilen bilginin doğruluğu hususunda şüphe doğmuştur. Yerinde incelemenin engellenmesi/zorlaştırılması niteliği teşkil edebilecek bu davranışlar nedeniyle, inceleme heyeti tarafından inceleme sonrasında 09.03.2023 tarihli yerinde inceleme tutanağının eki olarak engelleme tutanağı hazırlanmış ve imzalanmıştır.
- (8) 14.03.2023 tarihinde teşebbüs sahibi (.....) ile bir telefon görüşmesi yapılmış ve gerçekleştiği iddia edilen trafik kazasına ilişkin olarak bir belge sunması istenmiştir. Aynı gün (.....) tarafından söz konusu trafik kazasına ilişkin kaza tutanağı e-posta olarak raporörlere gönderilmiştir. Tutanak incelendiğinde söz konusu kazanın 09.03.2023 tarihinde saat 09:01'de gerçekleştiği, (.....) tarafından kullanılan otomobilin çarpması sonucu yaya (.....)'nın yaralandığı ve ilgili kaza tutanağının saat 10:00'da tutulduğu görülmüştür. (.....) tarafından otomobil sürücüsü (.....) ile aralarında emlak sektörü dışında başka bir ticari ilişkinin bulunduğu belirtilmiştir.

### G.2. Değerlendirme

- (9) Yerinde inceleme yetkisi, 4054 sayılı Kanun'un ihlal edilip edilmediğinin ortaya çıkarılmasında kullanılan araçların başında gelmektedir. Bu yetkinin etkin bir şekilde kullanılması, yerinde incelemelerden verimli sonuçlar elde edilebilmesi açısından büyük öneme sahiptir.
- (10) 4054 sayılı Kanun'un "Yerinde İnceleme" başlıklı 15. maddesi;

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

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

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

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

şeklinde düzenlenmiştir.

- (11) 4054 sayılı Kanun'un "İdari Para Cezası" başlıklı 16. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde; "yerinde incelemenin engellenmesi ya da zorlaştırılması", teşebbüslere idari para cezası verilmesini gerektiren hallerden biri olarak sayılmıştır. Söz konusu hükme göre Kurul, incelemenin engellenmesi ya da zorlaştırılması halinde, teşebbüs niteliğindeki gerçek ve tüzel kişiler ile teşebbüs birlikleri veya bu birliklerin üyelerine gayri safi gelirlerinin binde beşi oranında idarî para cezası verir.
- (12) 09.03.2023 tarihinde ÇİLEK EMLAK'ta gerçekleştirilen yerinde inceleme kapsamında;
  - Gayrimenkul danışmanı (.....)'a ait cep telefonunun incelenmesi devam ederken saat 12:16'da (.....) ve (.....)'ın, (.....) tarafından kullanılan otomobilin bir yayaya çarptığı ve hayati açıdan aciliyet arz eden bir durum bulunduğu gerekçesiyle teşebbüsten ayrılmaları ile ilgili olarak; söz konusu trafik kazası 09.03.2023 tarihinde saat 09:01'de gerçekleşmiş ve kaza tutanağı saat 10:00'da tutulmuşken, kazadan yaklaşık 3 saat sonra, saat 12:16'da haberdar olan (.....) ve (.....) açısından incelemeyi yarıda kesmek suretiyle acil olarak teşebbüsten ayrılmayı gerektiren bir durum olmadığı,
  - (.....)'ın aldığı telefon üzerine bir yakınının trafik kazası geçirdiği ve hayati açıdan aciliyet arz eden bir durum bulunduğu haberini vermesi sebebiyle inceleme heyetinde söz konusu kazanın o anda gerçekleştiği ve (.....)'ın bir yakınının kazada hayati tehlike arz edecek şekilde yaralandığı yönünde bir kanaat oluştuğu, bu gerekçeyle inceleme heyetinin (.....) ve (.....)'a teşebbüsten ayrılmaları için izin verdiği ancak daha sonra elde edilen bilgi ve belgelerden anlaşıldığı üzere durumun incelemeyi yarıda kesmek suretiyle teşebbüsten ayrılmayı gerektirecek ölçüde aciliyet arz etmediği,
  - İncelemeyi bu şekilde yarıda kesen ÇİLEK EMLAK'ın yerinde incelemeyi engellediği/zorlaştırdığı

değerlendirilmiştir.

- (13) Anılan nedenlerle, ÇİLEK EMLAK'ın yerinde incelemeyi engellediği/zorlaştırdığı, bu nedenle 4054 sayılı Kanun'un 16. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi gereğince

ÇİLEK EMLAK'a gayri safi gelirlerinin binde beşi oranında idari para cezası verilmesi gerektiği kanaatine ulaşılmıştır.

#### H. SONUÇ

- (14) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre, Rekabet Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararıyla yürütülmekte olan önaraştırma kapsamında;
- Çilek Gayrimenkul Abdurrahman ALTUNBAY tarafından 09.03.2023 tarihinde yapılan yerinde incelemenin engellendiğine ve zorlaştırıldığına,
  - Bu nedenle Çilek Gayrimenkul Abdurrahman ALTUNBAY'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 gerekmekte birlikte, bu tutar aynı Kanun maddesi ve "2023/1 sayılı 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 16ncı Maddesinin Birinci Fıkrasında Öngörülen İdari Para Cezası Alt Sınırının 31/12/2023 Tarihine Kadar Geçerli Olmak Üzere Arttırılmasına İlişkin Tebliğ" uyarınca öngörülen ceza alt sınırının altında olamayacağından 105.688,00 TL idari para cezası verilmesine

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