

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2017-2-3 (Önaraştırma)
Karar Sayısı : 17-15/175-87
Karar Tarihi : 04.05.2017

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Prof. Dr. Ömer TORLAK
Üyeler : Arslan NARİN, Fevzi ÖZKAN,
Adem BİRCAN, Şükran KODALAK, Mehmet AYAN

B. RAPORTÖRLER: Pelin ERDOĞAN, Dr. Bülent GÖKDEMİR,
Gözde MAVİ, Kemal KÜÇÜKKAVRUK

C. BAŞVURUDA

- BULUNANLAR** : - Gizlilik talebi bulunmaktadır.
- İhsan Bülent ÇALKIRAN
Kardelen Mah. Başkent Bul. B Blok No:2248 İç Kapı No: 30,
Yenimahalle/Ankara
- Ankara ili Çankaya ilçesinde faaliyet gösteren 10 Emlak Komisyoncusu:
- Çetin GÜLEÇ-Güleç Gayrimenkul
Birlik Mah. 428. Cadde No:18/13 Çankaya/Ankara
- Edisler Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.
Birlik Mah. 448 Cad. No:39/A Çankaya/Ankara
- Emre İNAN-Mavigöl Gayrimenkul
Kırkkonaklar Mah. 356. Sok. No:5/2 Çankaya/Ankara
- Feyzullah KAYGUSUZ- Dinamik Gayrimenkul
Birlik Mah. 450 Cad. No:86 Çankaya/Ankara
- Fırat ÜNSAL-Auto Frt
Otonomi, Havaalanı Yolu C6 Blok No:25 Akyurt
Saracalar/ANKARA
- Lokman ÇELİK-Trend of Gayrimenkul
Birlik Mah. Şehit Sadık Erişen Sok. No:31/17 Borusan Oto
Karşısı Çankaya/Ankara
- Sabri KARAGÖZ-Doğuş GAYRİMENKUL
Birlik Mah. 448. Cad. No:48/3 Çankaya/Ankara
- Sinan ALUÇ-Çukurova Emlak
Birlik Mah. 448. Cad. No:40/1 Çankaya/Ankara
- Sebahattin ŞAHİN-Bilim Emlak
Birlik Mah. 398. Cad. No: 26/A Çankaya/Ankara
- Tuğrul AKGÜL-Golova Emlak
- Suat SEVİNÇ
Küçükbakkalköy Mah. Namık Kemal Cad. Fidanlık Sok. No: 18,
D: 4, Ataşehir /İstanbul
- Ali ÖNGEL
Paşakonak Mah. 1037 Sok. No: 25B/2, Bandırma/Balıkesir

D. HAKKINDA İNCELEME

YAPILANLAR : - Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticareti A.Ş.
Değirmen Yolu Cad. No:28 Asia Ofis Park A Blok Kat:2
Ataşehir/İstanbul
- Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş.
Kuştepe Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu Caddesi, Trump Towers
Ofis Katları No:12/10 34381 Şişli/İstanbul

- (1) **E. DOSYA KONUSU: Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticareti A.Ş. ile Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. Hürriyet Emlak Şubesi'nin online gayrimenkul ilanlarındaki hâkim durumunu aşırı fiyat uygulamak suretiyle kötüye kullandığı ve anılan teşebbüslerin uyumlu eylem içinde buldukları iddiası.**
- (2) **F. İDDİALARIN ÖZETİ:** Rekabet Kurumu (Kurum) kayıtlarına 28.12.2016, 08.02.2017, 24.02.2017, 01.03.2017 ve 14.03.2017 tarihlerinde giren başvurularda özetle Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticareti A.Ş.'nin (SAHİBİNDEN.COM) kendisine ait olan www.sahibinden.com domaini üzerinden gayrimenkul satışı ve kiralanması, ikinci el oto satışı, ikinci el eşya satışı gibi alışverişler için ücret karşılığında ilan yayımlayan bir platform olduğu, başvuru sahibi gayrimenkul ofislerinin uzun yıllardır kullanıcı potansiyeli sebebiyle SAHİBİNDEN.COM sitesiyle çalıştığı, SAHİBİNDEN.COM sitesinin online emlak ilanları pazarında hakim durumda olduğu, SAHİBİNDEN.COM'un kurumsal müşterilere sattığı emlak ilanlarının paket fiyatlarını son dört yılda on kat civarında artırdığı, yeni teşebbüslerin ilgili pazara girmesi ve büyümesinin maliyet itibariyle çok zor olduğu, SAHİBİNDEN.COM'un bu davranışları sonucunda pazarda ikinci konumda olan Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. Hürriyet Emlak Şubesi'nin (HÜRRİYET EMLAK) de fiyatlarında önemli oranlarda artış olduğu, 2016 yılında 1.100 TL olan paketin muadillerinin 3.228 TL olduğu belirtilerek; SAHİBİNDEN.COM'un emlak ilan reklam pazarında hakim durumunu kötüye kullandığı ve SAHİBİNDEN.COM ve HÜRRİYET EMLAK'ın uyumlu eylemde bulunduğu iddia edilmiş ve 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun (4054 sayılı Kanun) kapsamında gerekli yaptırımların uygulanması talep edilmiştir.
- (3) **G. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurulunun (Kurul) 11.01.2017 tarihli toplantısında emlak ilan ve reklam pazarında üyelik ücretlerinde önemli düzeyde artış yapmak ve aşırı fiyat uygulamak suretiyle hakim durumunu kötüye kullandığı iddiasına yönelik olarak 4054 sayılı Kanun'un 40. maddesinin birinci fıkrası uyarınca SAHİBİNDEN.COM hakkında önaraştırma yapılmasına 17-02/19-M sayı ile karar verilmiştir.
- (4) Kurul'un 13.03.2017 tarihli toplantısında ise SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET EMLAK'ın kurumsal üyelere uyguladığı ilan ve reklam ücretlerine fahiş zam yaptığı ve anılan teşebbüslerin uyumlu eylem içinde buldukları iddialarına yönelik olarak ve Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. (HÜRRİYET GAZETECİLİK) hakkında önaraştırma yapılmasına; yapılacak önaraştırmanın, 11.01.2017 tarih ve 17-02/19-M sayılı Kurul kararı ile başlatılan önaraştırma ile birleştirilerek yürütülmesine 17-10/121 - M sayı ile karar verilmiştir.
- (5) Bahse konu kararlar üzerine yapılan önaraştırma sonucunda düzenlenen 20.03.2017 tarih, 2017-2-3/ÖA sayılı Önaraştırma Raporu, 06.04.2017 tarihli Kurul toplantısında ele alınmış olup; konuya ilişkin ek çalışma yapılmasına 17-12/144-M1 sayı ile karar verilmiştir.
- (6) Bu defa, 20.03.2017 tarih, 2017-2-3/ÖA sayılı Önaraştırma Raporu ile yapılan ek çalışma üzerine düzenlenen 27.04.2017 tarih, 2017-2-3/BN-2 sayılı Bilgi Notu 04.05.2017 tarihli Kurul toplantısında görüşülmüştür.

- (7) Yapılan görüşmeler sonucunda, dosya konusu iddialardan hakim durumun kötüye kullanılması iddiası bakımından HÜRRİYET GAZETECİLİK hakkında; emlak sektöründe kurumsal üyelere uygulanacak fiyatların belirlenmesi konusunda uyumlu eylem içinde buldukları iddiası bakımından ise SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET GAZETECİLİK hakkında 04.05.2017 tarihli Kurul toplantısında işbu karar alınmış olup, SAHİBİNDEN.COM'un aşırı fiyatlama yoluyla hâkim durumunu kötüye kullandığı yönündeki iddialara ilişkin olarak 17-15/175-M sayılı karar ile soruşturma açılmasına karar verilmiştir.
- (8) **H. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** Dosya kapsamında; SAHİBİNDEN.COM'un aşırı fiyatlama yoluyla hakim durumunu kötüye kullandığına ilişkin ciddi emareler bulunması nedeniyle SAHİBİNDEN.COM hakkında 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi kapsamında soruşturma açılması gerektiği ifade edilmektedir. Diğer yandan HÜRRİYET EMLAK'ın aşırı fiyat uygulamak yoluyla hakim durumunu kötüye kullandığı ve SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET EMLAK'ın emlak sektöründe kurumsal üyelere uygulanacak fiyatların belirlenmesi konusunda uyumlu eylem içinde bulunduğu iddialarına yönelik olarak 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi kapsamında soruşturma açılmasına gerek olmadığı belirtilmiştir.

I. İNCELEME, GEREKÇE VE HUKUKİ DAYANAK

- (9) Önaraştırma kapsamında 21.02.2017 tarihinde SAHİBİNDEN.COM'da yerinde inceleme ve görüşme yapılmıştır. Bunun yanı sıra 22.02.2017 tarihinde HÜRRİYET EMLAK ile; Milliyet Gazetecilik ve Yayıncılık A.Ş. (MİLLİYET EMLAK) ve Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş. (ZİNGAT) yetkilileri ile görüşülmüştür. Yapılan yerinde inceleme ve görüşmeler sonucunda tutanak ile teşebbüslerden talep edilen bilgi ve belgeler Kurum kayıtlarına intikal etmiştir.

I.1. Hakkında İnceleme Yapılanlar

I.1.1. SAHİBİNDEN.COM

- (10) 2000 yılında kurulan SAHİBİNDEN.COM, Türkiye'de gayrimenkul, otomobil, yedek parça/aksesuar, ikinci el eşya, iş makineleri, ustalar ve hizmetler, özel ders verenler, iş ilanları, yardımcı arayanlar, hayvanlar alemi olmak üzere on kategoride online ilan verilebilen bir internet sitesidir. SAHİBİNDEN.COM ziyaretçi sayısı, ziyaretçilerin sitede kalma süreleri, sayfa görüntüleme sayıları bakımından Türkiye'nin en büyük e-ticaret sitesi olmasının yanı sıra aynı zamanda bu alanda en hızlı büyüyen internet platformudur.

I.1.2. HÜRRİYET GAZETECİLİK

- (11) HÜRRİYET GAZETECİLİK bünyesinde 2006 yılından bu yana yayın hayatına devam eden HÜRRİYET EMLAK yalnızca internet üzerinden gayrimenkul ilanları pazarında hizmet vermektedir.

I.2. İlgili Pazar

I.2.1. İlgili Ürün Pazarı

- (12) İlgili ürün pazarının tespitinde, tüketicinin gözünde fiyatı, kullanım amaçları ve nitelikleri bakımından aynı sayılan mal veya hizmetlerden oluşan pazar dikkate alınır. "İlgili Ürün Pazarının Tanımlanmasına İlişkin Kılavuz"da (Kılavuz) ifade olunduğu üzere, pazarın tanımlanmasına ilgili teşebbüslerin ürünlerinden ve bunları sattıkları bölgelerden başlanacak, diğer bazı ürün ve bölgeler ise, bu teşebbüslerin kısa dönemdeki fiyatlandırma kararlarını etkileme ve sınırlama durumlarına bakılarak pazar tanımına dâhil edilecektir.

- (13) Dosya konusu online gayrimenkul alım/satım/kiralama hizmetlerine yöneliktir. Anılan hizmetin sunumunda, platform (arayüz) hizmeti sunan, SAHİBİNDEN.COM gibi teşebbüsler, gayrimenkul alıcısı/kiralayıcısı ile satıcı/kiralayanın online arayüz üzerinden bir araya gelmesine aracılık etmektedir. Bu itibarla gayrimenkullerini satmak/kiralamak isteyen özel/tüzel kişiler hizmetin talep tarafını teşkil etmektedir. Gayrimenkul alıcısı/kiralayıcısı konumunda bulunan özel/tüzel kişiler ise söz konusu platformdan bir hizmet bedeli ödemeden faydalanmakta, ancak hizmet talep eden satıcı/kiralayıcısının talebi üzerinde belirleyici etkide bulunmaktadır. Bir diğer ifadeyle, hizmet bedeli ödemeyen kişilerin platforma yönelik talep/ilgileri, satıcı/kiralayıcı için son derece önemli bir gösterge olarak değerlendirilmektedir.
- (14) Anılan hizmetin sunumunda, platform hizmeti sunan SAHİBİNDEN.COM, HÜRRİYET EMLAK gibi teşebbüslerin iş kurgusu/iş planı gereği alternatif hizmetlere (gazete ilanı, emlak ofisi gibi) yönelik eğilimi söz konusu olmamaktadır. Bu itibarla pazarın netleştirilmesi bakımından arz ikamesi boyutunu dikkate almak gerekmemektedir.
- (15) Bu noktadan hareketle, ilgili ürün pazarının tespitinde belirleyici husus talep ikamesi olanaklarıdır. Satıcı/kiralayıcı özel/tüzel kişiler bakımından, online platformların ikamesi olarak değerlendirilebilecek mecralar, temel olarak gazete ilanları ve emlak ofisleridir. Bununla birlikte hizmetin niteliğini belirleyen faydalanma kolaylığı, erişilebilirlik (geniş kitlelere ulaşma), zaman tasarrufu gibi unsurlar dikkate alınarak online platformlar ile karşılaştırıldığında, gazete ilanı ve emlak ofisleri gibi almaşık mecralar ikame unsuru olarak değerlendirilemeyecektir. Bu itibarla online gayrimenkul platform hizmetleri ayrı bir pazar olarak ele alınmalıdır.
- (16) Talep ikamesi yönünden dikkate alınması gereken bir diğer husus, platform hizmet sunumunda bireysel (özel) ve kurumsal (tüzel) ayrımıdır. Platform hizmeti sunan teşebbüsler, bir seferlik gayrimenkul satmak/kiralamak isteyen kişiler ile ticari amaçla sürekli gayrimenkul satmak/kiralamak isteyen kurumsal müşterilere (emlakçılar) yönelik hizmetlerinde fiyat farklılaştırması uygulamaktadır. Dolayısıyla hizmetten faydalananlar bakımından iki farklı talep grubundan söz etmek mümkündür.
- (17) İlgili Kılavuz'da vurgulandığı üzere, talep ikamesi unsurunun var olup olmadığının tespitinde; inceleme konusu ürünlerde küçük fakat belirgin ve kalıcı, farazi bir göreceli fiyat artışı karşısında müşterilerin kolayca bulunabilir ikame ürünlere veya başka yerlerdeki/mecralardaki tedarikçilere yönelip yönelmeyecekleri önemlidir. Yukarıda ifade olunduğu üzere, bireysel ve kurumsal hizmetlerin fiyatlarında büyük farklılıklar bulunmaktadır. Diğer yandan tek seferlik işlem gerçekleştirecek bireysel müşterilerin kurumsal hizmetlerden faydalanması anlamlı değildir ve mevcut fiyat farkını daha da artıracaktır. Dolayısıyla talep yönünden bireysel ve kurumsal hizmetler arasında ikame olanağı bulunmamaktadır.
- (18) Yukarıda yer verilen değerlendirmelerden hareketle ilgili ürün pazarı; kurumsal müşterilere yönelik online gayrimenkul satış/kiralama hizmetleri pazarı olarak tespit edilmiştir.

I.2.2. İlgili Coğrafi Pazar

- (19) Kurumsal müşterilere yönelik online gayrimenkul satış/kiralama hizmetlerinden internet erişimi sağlanan tüm bölgelerde mukim kurumsal müşteriler ve gayrimenkul alım/kiralama isteği olan tüketiciler faydalanabilmektedir. Hizmetin anılan niteliği dikkate alınarak ilgili coğrafi pazar "Türkiye" olarak tespit edilmiştir.

I.3. Değerlendirme

- (20) Dosya kapsamındaki başvuruların esasını, internet üzerinden emlak ilan ve reklam platformu olarak faaliyet gösteren SAHİBİNDEN.COM ve HÜRRİYET EMLAK'ın piyasada hâkim durumda bulunduğu ve kurumsal üyelik ücretlerinde fahiş artışlar yaparak aşırı fiyatlandırma davranışları yoluyla 4054 sayılı 6. maddesini ihlal ettiği iddiası oluşturmaktadır. Bu çerçevede öncelikle ilgili pazarda hâkim durum değerlendirmesi yapılacaktır.

I.3.1. Hâkim Durum Değerlendirmesi

- (21) 4054 sayılı Kanun'un 3. maddesinde hâkim durum, "*Belirli bir piyasadaki bir veya birden fazla teşebbüsün, rakipleri ve müşterilerinden bağımsız hareket ederek fiyat, arz, üretim ve dağıtım miktarı gibi ekonomik parametreleri belirleyebilme gücü*" olarak ifade edilmiştir. Tanımdan anlaşılacağı üzere, incelenen teşebbüsün hâkim durumda kabul edilebilmesi için asıl olarak rekabetçi baskılardan ne ölçüde bağımsız davranabildiği önem taşımaktadır. Bu doğrultuda hakim durum değerlendirmesinde, teşebbüsün ve rakiplerinin ilgili pazardaki konumu (hakim durumdaki teşebbüsün ve rakiplerin pazar payı, pazar paylarının yıllar içerisindeki seyri, rakiplerin sayısı vb.), pazara giriş ve pazarda büyüme engelleri (yasal düzenlemeler, fikri ve sınai mülkiyet hakları, üstün teknoloji ve etkinlik, dikey bütünleşme, ana hammaddelere erişim, reklam, marka bilinirliği, ürün farklılaştırması, portföy gücü, finansal ve ekonomik güç vb.), alıcıların pazarlık gücü (teşebbüsün müşterilerinin büyüklüğü, alternatif temin kaynakları, kendi arzını yaratma imkanı vb.) unsurları dikkate alınmaktadır.
- (22) Teşebbüs ve rakiplerinin ilgili pazardaki konumunun değerlendirilmesinde öncelikle anılan aktörlerin pazar payları tespit edilmektedir. Bilindiği üzere Kurul'un yerleşik uygulamasına göre ve Hâkim Durumdaki Teşebbüslerin Dışlayıcı Kötüye Kullanma Niteliğindeki Davranışlarının Değerlendirilmesine İlişkin Kılavuz'da (Dışlayıcı Eylemler Kılavuzu) da belirtildiği üzere %40'ın altında pazar payına sahip olan teşebbüslerin hâkim durumda olması ihtimalinin düşük olduğu kabul edilmekte, bu düzeyin üzerindeki pazar payına sahip teşebbüsler bakımından ise daha detaylı bir incelemeye gidilmektedir.
- (23) Emlak ilan ve reklamlarının internet üzerinden bir platform aracılığıyla sunulmasıyla; alıcılar için zamandan tasarruf sağlanmakta, internet sitesi üzerinde bulunan filtreleme seçenekleriyle ihtiyaca uygun ürün daha hızlı bulunabilmekte, birçok emlakçı ve ürün sahibinin ilan verebilmesinin mümkün olmasıyla geniş bir yelpazede ürün çeşitliliği sağlanmaktadır. Online ilanlar satıcılar bakımından ise, portföyündeki ürünlerin daha fazla sayıda ve teknik bilgilerle güvenilir şekilde sunulabilmesi ve daha çok sayıda muhtemel alıcıya ulaşılabilmesi gibi faydalar sağlamaktadır.
- (24) Öte yandan ziyaretçi sayısı artan bir online ilan sitesi daha çok kurumsal üyeye sahip olabilecek ve internet sitesinde yayımlanan ilanlar artacaktır. Bu itibarla kurumsal müşterilere yönelik online gayrimenkul satış/kiralama hizmetleri pazarının çift taraflı pazar özelliği gösterdiği görülmektedir. Bilindiği üzere çift taraflı pazarlarda teşebbüsün pazardaki konumu ve gücü belirlenirken pazarın iki farklı tarafındaki değişkenlerin dikkate alınması gerekmektedir. Bu doğrultuda online emlak ilan platformlarının pazar paylarının platformun ziyaretçi sayısı ve kurumsal üyelik sayısı ile kurumsal üyelik geliri esas alınarak hesaplanması yerinde olacaktır.

- (25) Kurumsal müşterilere yönelik online gayrimenkul satış/kiralama hizmetleri pazarında SAHİBİNDEN.COM, HÜRRİYET EMLAK, MİLLİYET EMLAK, ZİNGAT ve görece daha küçük hacimli sair teşebbüsler faaliyet göstermektedir. Anılan teşebbüslerin kurumsal üye sayıları ile kurumsal üyelik gelirlerine aşağıda yer verilmiştir¹.

Tablo 1: Teşebbüslerin İlgili Pazardaki Kurumsal Üye Sayıları ve Üyelik Gelirine Göre Pazar Payları

Teşebbüsler	2016		2016	
	Kurumsal Üye Sayısı	Pazar Payı (%)	Üyelik Geliri (TL)	Pazar Payı (%)
SAHİBİNDEN.COM	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
HÜRRİYET EMLAK	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
MİLLİYET EMLAK	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
ZİNGAT	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
TOPLAM	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)

- (26) Tablo 1'in incelenmesinden SAHİBİNDEN.COM'un, en yakın rakibi HÜRRİYET EMLAK'ın yaklaşık (.....) katı kurumsal üye sayısına sahip olduğu ve 2017 yılı itibariyle üye sayısı bazında pazar payının %(.....) oranında gerçekleştiği görülmektedir. Kurumsal üye sayısına göre pazar paylarında SAHİBİNDEN.COM'u; %(.....) oranla HÜRRİYET EMLAK, %(.....) oranla MİLLİYET EMLAK ve %(.....) oranla ZİNGAT takip etmektedir. Kurumsal üyelik gelirlerine bakıldığında ise SAHİBİNDEN.COM'un pazar payının daha da yükselerek %(.....) oranında gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Bu durum aynı zamanda SAHİBİNDEN.COM'un kurumsal üyelere uyguladığı fiyatların rakiplerinden daha yüksek olduğunu da göstermektedir. Üyelik gelirleri bazında HÜRRİYET EMLAK'ın %(.....); MİLLİYET EMLAK'ın %(.....) ve ZİNGAT'ın %(.....) oranında pazar payı bulunmaktadır.
- (27) Öneri kapsamında teşebbüslerin nihai kullanıcılar (alıcılar) nezdindeki değerini görmek bakımından teşebbüslerden ziyaretçi sayıları talep edilmiştir. Teşebbüsler tarafından ziyaretçi sayılarının altı aylık tutulduğu belirtilerek, son altı aylık ziyaretçi sayıları gönderilmiştir. Bu doğrultuda teşebbüslerin son altı ayda ziyaretçi sayıları ve buna ilişkin pazar paylarına aşağıda yer verilmiştir.

Tablo 2: İlgili Pazarda Teşebbüslerin Ziyaretçi Sayıları ve Ziyaretçi Sayısına Göre Pazar Payları²

Teşebbüsler	Son 6 ay	
	Ziyaretçi Sayısı	Pazar Payı (%)
SAHİBİNDEN.COM	(.....)	(.....)
HÜRRİYET EMLAK	(.....)	(.....)
MİLLİYET EMLAK	(.....)	(.....)
ZİNGAT	(.....)	(.....)
TOPLAM	(.....)	(.....)

- (28) Tablo 2'nin incelenmesinden SAHİBİNDEN.COM'un emlak ilanları bakımından ziyaretçi sayısının en yakın rakibinden (.....) kat fazla olduğu ve pazar payının %(.....) olarak gerçekleştiği görülmektedir. Diğer teşebbüslerden HÜRRİYET EMLAK'ın %(.....), MİLLİYET EMLAK'ın %(.....) ve ZİNGAT'ın %(.....) oranında ziyaretçi sayısına göre pazar payına sahip olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda gayrimenkul satın almak isteyen ziyaretçilerin çoğunlukla SAHİBİNDEN.COM'u ziyaret ettikleri görülmektedir.

¹ Öneri kapsamında teşebbüslerle yapılan görüşmelerde sektörde faaliyet gösteren ilk üç firmanın SAHİBİNDEN.COM, HÜRRİYET EMLAK ve MİLLİYET EMLAK olduğu; ZİNGAT'ın sektöre yeni giriş yapmakla birlikte yükselen bir seyir izlediği ifade edilmiştir. Bu itibarla pazardaki diğer oyuncuların hesaba katılmasının hakkında öneri yapılan SAHİBİNDEN.COM ve HÜRRİYET EMLAK'ın pazardaki konumlarında ciddi değişiklikler yapmayacağından hareketle, teşebbüslerin pazar paylarının belirlenmesinde ve diğer hesaplamalarda pazarda faaliyet gösteren dört ana teşebbüsün verileri değerlendirilmiştir.

² SAHİBİNDEN.COM'un ziyaretçi sayısı değerlendirilirken emlak sektörü bazında ayrıştırılmış veri esas alınmıştır.

- (29) İlâveten, ziyaretçilerin hangi kaynaktan geldiği, sitede ne kadar kaldığı ve sayfa görüntüleme sayılarına göre internet sitelerinin sıralamasını yapan www.alexa.com (ALEXA) ve www.similarweb.com (SİMİLARWEB)³ verileri önaraştırma konusu teşebbüslerin nihai tüketiciler (alıcılar) nezdindeki değerini göstermekte yardımcı olabilecektir. SAHİBİNDEN.COM'un ALEXA verilerine göre dünya sıralaması 510, Türkiye sıralaması 8 olarak; SİMİLARWEB verilerine göre dünya sıralaması 129, Türkiye sıralaması 5 olarak gerçekleşmiştir⁴. Türkiye'de SAHİBİNDEN.COM'un önünde facebook, youtube, twitter gibi global çapta marka olmuş internet sitelerinin yer aldığı görülmüştür⁵.
- (30) Aynı şekilde diğer teşebbüslere bakıldığında ALEXA sıralamasında HÜRRİYET EMLAK'ın dünyada 8.323. sırada, Türkiye'de 152. sırada⁶; MİLLİYET EMLAK'ın dünyada 26.487. sırada, Türkiye'de 467. sırada⁷ ve ZİNGAT'ın dünyada 42.121. sırada, Türkiye'de 628. sırada⁸ olduğu görülmüştür. SİMİLARWEB'e göre ise HÜRRİYET EMLAK dünyada 2.127. sırayı, Türkiye'de 66. sırayı⁹; MİLLİYET EMLAK dünyada 10.017. sırayı, Türkiye'de 296. sırayı¹⁰ ve ZİNGAT dünyada 15.644. sırayı, Türkiye'de 445. sırayı¹¹ almaktadır. Bahse konu sıralamalar SAHİBİNDEN.COM'un sahip olduğu pazar gücü ile HÜRRİYET EMLAK ve diğer teşebbüslerin pazardaki konumlarını desteklemektedir.
- (31) Yukarıda ifade edilen hususlara ilave olarak pazarın yapısını ve rakiplerin stratejilerini daha iyi ortaya koyabilmek bakımından kurumsal müşterilere yönelik online gayrimenkul satış/kiralama hizmetleri pazarında faaliyet gösteren teşebbüslerin kurumsal üyelerine sunduğu paketlere ve bu paketlerin fiyatlarına değinilmesi faydalı olacaktır. Bu doğrultuda SAHİBİNDEN.COM, HÜRRİYET EMLAK, MİLLİYET EMLAK ve ZİNGAT'ın kurumsal üyelerine sunduğu paket fiyatlarının karşılaştırılmasına aşağıda yer verilmiştir:

³ Her iki ölçüm kaynağındaki sıralamaların farklı olmasının nedeni SİMİLARWEB'in daha az sayıda internet sitesi üzerinden ölçüm yapması olarak gösterilebilir.

⁴ <http://www.alexa.com/siteinfo/sahibinden.com>, <https://www.similarweb.com/website/sahibinden.com>, Erişim Tarihi 20.03.2017.

⁵ <http://www.alexa.com/topsites/countries/TR>, <https://www.similarweb.com/top-websites/turkey>, Erişim Tarihi 20.03.2017.

⁶ <http://www.alexa.com/siteinfo/hurriyetemlak.com>, Erişim tarihi 20.03.2017.

⁷ <http://www.alexa.com/siteinfo/milliyetemlak.com>, Erişim Tarihi 20.03.2017.

⁸ <http://www.alexa.com/siteinfo/zingat.com>, Erişim Tarihi 20.03.2017.

⁹ <https://www.similarweb.com/website/hurriyetemlak.com>, Erişim Tarihi 20.03.2017.

¹⁰ <https://www.similarweb.com/website/milliyetemlak.com>, Erişim Tarihi 20.03.2017.

¹¹ <https://www.similarweb.com/website/zingat.com>, Erişim Tarihi 20.03.2017.

Tablo 3: Teşebbüslerin Kurumsal Üyelik Fiyatlarının Karşılaştırılması (TL)¹²

Teşebbüsler	2014	2015	2016	2017
SAHİBİNDEN.COM	(.....)	(.....) ¹³	(.....)	(.....)
HÜRRİYET EMLAK	(.....) ¹⁴	(.....) ¹⁵ -(.....) ¹⁶	(.....) ¹⁷ – (.....) ¹⁸	(.....)
MİLLİYET EMLAK	(.....) ¹⁹	(.....) ²⁰	(.....) ²¹	(.....) ²²
ZİNGAT	(.....)	(.....) ²³ -(.....)	(.....) ²⁴	(.....) ²⁵

- (32) Tablo 3'ün incelenmesinden teşebbüslerin birbirine muadil olabileceği değerlendirilen paketlerinin fiyatları arasında ciddi farklar olduğu anlaşılmaktadır. SAHİBİNDEN.COM'un 2014 yılından 2015 yılına geçerken kurumsal üyelik ücretlerinde yüksek oranlı bir artış yaptığı görülmektedir. Buna karşılık rakipleri HÜRRİYET EMLAK ve MİLLİYET EMLAK'ın da fiyat artırımını yaptığı dikkate alındığında, bu artırım yıllık rutin fiyat zammı olarak değerlendirilebilecektir.
- (33) Tablo 3'ten görüldüğü üzere, SAHİBİNDEN.COM 2017 yılında (.....) ilan içeren bir paket için kurumsal üyeliklere (.....) TL fiyat uygulayabilmiş, benzer bir paket için HÜRRİYET EMLAK fiyatını (.....) TL olarak belirlemiştir. Bu durumda kurumsal üyelik fiyatlarında SAHİBİNDEN.COM'un muadil sayılabilecek paket için en yakın rakibinin (.....) katından fazla fiyat belirleyebildiği görülmektedir.
- (34) Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde SAHİBİNDEN.COM'un kurumsal üye sayısı ve kurumsal üyelere elde edilen gelir dikkate alındığında en yakın rakibinin en az (.....) katından fazla pazar payına sahip olduğu, teşebbüsün ziyaretçi sayısına bakıldığında rakiplerinden daha fazla tercih edildiği ve bu durumun nihai tüketiciler nezdinde daha değerli olduğunu gösterdiği, bağımsız taraflarca yapılan ölçümlerin de bu durumu desteklediği anlaşılmaktadır. Buna karşılık hakkında önaraştırma yapılan diğer teşebbüs olan HÜRRİYET EMLAK'ın kurumsal üye sayısı ve üyelik gelirin göre hesaplanan pazar paylarının %40'ın altında olduğu ve teşebbüsün fiyatlandırma davranışları bakımından bağımsız hareket edemediği belirtilmelidir. Bu doğrultuda HÜRRİYET EMLAK'ın ilgili pazarda hâkim durumda olmadığı sonucuna varılmıştır.

¹² Teşebbüslerin birbirinden farklı paketleri bulunmakla birlikte karşılaştırma ortak sayılabilecek paketler esas alınarak yapılmıştır.

¹³ (.....).

¹⁴ (.....).

¹⁵ (.....).

¹⁶ (.....).

¹⁷ (.....).

¹⁸ (.....).

¹⁹ (.....).

²⁰ (.....).

²¹ (.....).

²² (.....).

²³ (.....).

²⁴ (.....).

²⁵ (.....).

I.3.2. HÜRRİYET EMLAK Hakkındaki Aşırı Fiyat İddialarının Değerlendirilmesi

- (35) Bir eylemin 4054 sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında ihlal olarak değerlendirilebilmesi için öncelikle iddia konusu eylemi gerçekleştiren teşebbüsün ilgili pazarda hâkim durumda olup olmadığının irdelenmesi gerekmektedir. Dışlayıcı Eylemler Kılavuzu'nun 7. paragrafında 4054 sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında incelenen bir davranışın ihlal teşkil edebilmesi için davranışı gerçekleştiren teşebbüsün ilgili pazarda hâkim durumda olması ve davranışın bir kötüye kullanma niteliği taşıması gerektiği, Kurul'un bu iki temel unsurdan birinin bulunmadığını açıkça gösterebildiği durumlarda diğer unsura ilişkin analize yer vermeyebileceği ifade edilmektedir. Bu doğrultuda bir ihlalin varlığı için gerekli bütün koşullardan herhangi birinin noksan olması, analize konu olay bakımından aşırı fiyatlamadan bahsedilemeyeceği anlamını taşımaktadır. Dolayısıyla analize herhangi bir koşulun değerlendirilmesinden başlanabilecek, koşulun varlığının ortaya konulması halinde analize devam edilebilecek, yokluğu halinde ise hâkim durumun kötüye kullanılmasından bahsedilemeyeceği sonucuna ulaşılabilecektir.
- (36) HÜRRİYET EMLAK kurumsal üye sayısı, kurumsal üyelik geliri ve ziyaretçi sayısı bazında %40'ın altında pazar payına sahiptir. İlaveten teşebbüsün pazardaki konumu, rakipleri karşısında bağımsız olup olmadığı ve sair hususlarda yapılan değerlendirmeler sonucunda HÜRRİYET EMLAK'ın ilgili pazarda hâkim durumda olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. HÜRRİYET EMLAK'ın fiyatlama davranışlarının 4054 sayılı Kanun'un 6. maddesini ihlal etmesi için gereken iki temel unsurdan ilgili pazarda hâkim durumda olunması unsurunun gerçekleşmediği anlaşılmaktadır. Bu itibarla HÜRRİYET EMLAK hakkında 4054 sayılı Kanun'un 6. maddesi anlamında soruşturma açılmasına gerek bulunmamaktadır.

I.3.3. 4054 Sayılı Kanun'un 4. Maddesi Kapsamındaki İddiaların Değerlendirilmesi

- (37) Dosya kapsamındaki başvurularda SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET EMLAK'ın emlak sektöründe kurumsal üyelik ücretlerinin belirlenmesinde uyumlu eylem içerisinde olduklarına ilişkin iddialara da yer verilmektedir.
- (38) 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesi uyarınca, *"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."* 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesine ilişkin gerekçede ise *"teşebbüsler arasında bir anlaşmanın varlığı tespit edilemese bile, teşebbüsler arasında kendi bağımsız davranışları yerine geçen bir koordinasyon veya pratik bir işbirliği sağlayan doğrudan veya dolaylı ilişkiler de eğer aynı sonucu doğuruyorsa yasaktır"* denilmektedir. Dolayısıyla uyumlu eylemden söz edebilmek için ilk olarak tarafların birbirleriyle paralel veya benzer davranışlarda bulunduğu ortaya konulması önem arz etmektedir.
- (39) Dosya kapsamında SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET EMLAK'ın birbirlerine paralel ve benzer davranışları olarak aynı/yakın zamanlarda, aynı/yakın oranlarda fiyat artışları yapıp yapmadıkları değerlendirilmelidir. Bu doğrultuda aşağıda SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET EMLAK'ın 2014-2017 yılları arasında benzer paketlere uyguladıkları fiyatlar ve fiyat artışları değerlendirilmektedir.

- (40) SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET EMLAK'ın 2014-2017 yılları arasında uyguladığı fiyatlara ve yaptığı fiyat artışlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Tablo 4: Teşebbüslerin Fiyat Artışları ve Artış Oranları²⁶

Dönem	HÜRRİYET EMLAK		SAHİBİNDEN.COM	
	Fiyat (TL)	Artış Oranı (%)	Fiyat (TL)	Artış Oranı (%)
2014	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Ocak 2015	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Şubat 2015	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Mayıs 2015	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Kasım 2015	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Şubat 2016	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Mayıs 2016	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Aralık 2016	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Şubat 2017	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)

- (41) Tablo 4'ün incelenmesinden görüleceği üzere SAHİBİNDEN.COM, sistem değişikliği yaptığı 01.02.2015-01.02.2016 tarihleri arasında, 1. Bölge olarak adlandırdığı satış çevresinde 200 ilan içeren paketin fiyatını aylık (.....) TL (yıllık (.....) TL) olarak uygulamıştır. Teşebbüs, 2016 yılının Şubat ayında pakette yaklaşık %(.....) fiyat artışı yaparak aylık ücreti (.....) TL (yıllık (.....) TL), 01.02.2017 tarihinde ise aynı paketin fiyatını %(.....) civarında artışla aylık (.....) TL (yıllık (.....) TL) yapmıştır. HÜRRİYET EMLAK'ın 2014 yılında 1. Bölge olarak adlandırdığı satış çevresinde (.....) ilanlık paket için yıllık (.....) TL fiyat uyguladığı görülmektedir. Teşebbüs bu paketin fiyatını, 2015 yılı başında yaklaşık %(.....) zam yaparak (.....) TL, Mayıs ayında yaklaşık %(.....) zam yaparak (.....) TL, Kasım ayında yaklaşık %(.....) zam yaparak (.....) TL olarak belirlemiştir. İlave HÜRRİYET EMLAK, 2016 yılı başında, paketteki ilan sayısını (.....)'ye çıkarıp fiyatını (.....) TL olarak tespit etmiştir. Son olarak teşebbüs Aralık ayında paket fiyatına yaklaşık %(.....) zam yaparak paket fiyatını (.....) TL olarak belirlemiştir. Bu hususların net bir biçimde ortaya konulabilmesi bakımından teşebbüslerin fiyat artış miktarları ve zamanlarını gösterir grafiğe aşağıda yer verilmektedir:

Grafik 1: Teşebbüslerin Fiyat Artış Miktarları ile Zamanları

(.....TİCARİ SIR.....)

- (42) Tablo 4 ile Grafik 1'den teşebbüslerin uyguladıkları fiyatların ve fiyat artışı stratejilerinin oldukça farklı olduğu görülmektedir. SAHİBİNDEN.COM'un çoğunlukla yılda bir kez Şubat ayında fiyat artışı yapmasına karşılık HÜRRİYET EMLAK'ın belirli bir fiyat artış zamanının bulunmadığı görülmektedir. Teşebbüs, 2015 yılında Ocak, Mayıs ve Kasım aylarında fiyat artışı yapmasına karşılık 2016 yılında Mayıs ve Aralık aylarında artış gerçekleştirmiştir. Dolayısıyla teşebbüslerin fiyat artış zamanlarında paralellik bulunmadığı anlaşılmaktadır.

²⁶ HÜRRİYET EMLAK'ın muadil paketindeki 2014 ve 2015 yıllarında ilan sayısı (.....) iken 2016 yılında paketteki ilan sayısı (.....)'ye çıkarılıyor.

- (43) Tablo 4 ve Grafik 1'de dikkati çeken bir diğer husus teşebbüslerin fiyat artış oranları arasındaki ciddi farklılıktır. SAHİBİNDEN.COM, sistem değişikliği yaptığı 2015 senesinde %(.....) gibi oldukça yüksek bir oranda fiyat artışı gerçekleştirmesine karşılık 2016 yılında %(.....) oranında, 2017 yılında ise %(.....) oranında artış gerçekleştirmiştir. HÜRRİYET EMLAK ise muhtelif aylarda %(.....) ile %(.....) arasındaki oranlarda fiyat artışı yapmıştır. Teşebbüs yıl bazında ise 2015 yılında yaklaşık %(.....), 2016 yılında yaklaşık %(.....) oranında toplam artış gerçekleştirmiştir. Keza Grafik 4'te de benzer şekilde, SAHİBİNDEN.COM'un artışlarının dalgalı ve keskin görünümüne karşılık HÜRRİYET EMLAK'ın artışlarının yatay seyir izlediği görülmektedir. Bu doğrultuda SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET EMLAK'ın fiyat artış oranları arasında da paralellik bulunmadığı anlaşılmaktadır.
- (44) Yukarıda ifade edilen hususlar çerçevesinde SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET EMLAK'ın fiyat artış miktarları/oranları ve zamanları arasında herhangi bir paralellik/benzerliğin bulunmadığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla taraflar arasında kendi bağımsız davranışları yerine geçen bir koordinasyon veya pratik bir işbirliği sağlayan doğrudan veya dolaylı ilişkiyi gösterebilecek nitelikte bir iletişim veya davranış yahut sair bir bulgu tespit edilememektedir. Bu itibarla SAHİBİNDEN.COM ile HÜRRİYET EMLAK'ın uyumlu eylem içerisinde olduğu iddiasına yönelik olarak da soruşturma açılmasına gerek olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

J. SONUÇ

- (45) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre,

- 1- Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş.'nin hakim durumunu kötüye kullandığı iddiasına yönelik olarak 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca şikayetin reddi ile soruşturma açılmamasına;
- 2- Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticareti A.Ş. ile Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş.'nin emlak sektöründe kurumsal üyelere uygulanacak fiyatların belirlenmesi konusunda uyumlu eylem içinde buldukları iddiasına ilişkin olarak 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca şikayetin reddi ile soruşturma açılmamasına

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