

Rekabet Kurumu Başkanlığından,
REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2020-1-070
Karar Sayısı : **22-42/624-260**
Karar Tarihi : 15.09.2022

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

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

B. RAPORTÖRLER : Necla SÜMER ÖZDEMİR, Melisa AĞYÜZ AYDOĞDU,
Uğur Bilgehan BURHAN, Can AKA

C. BAŞVURUDA BULUNAN : - REOS Bilişim Teknolojileri AŞ
Temsilcileri: Av. Cihan DOĞAN, Av. Ferhat DOĞAN
Gürsel Mah. İmrakor Cad. No:29/A Premier Kampüs Ofis A
127 Kağıthane/İstanbul

(1) **D. DOSYA KONUSU:** Rekabet Kurulunun 30.09.2021 tarihli ve 21-46/655-325 sayılı kararına ilişkin olarak REOS Bilişim Teknolojileri AŞ tarafından 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 11. maddesi kapsamında yapılan başvurunun değerlendirilmesi.

(2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu (Kurum) kayıtlarına 26.11.2020 tarih ve 12750 sayı ile intikal eden REOS Bilişim Teknolojileri AŞ (REOS) tarafından yapılan başvuruda;

- Toplu ve çoklu listeleme hizmetlerini sunabilmesi için Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticaret AŞ'nin (SAHİBİNDEN) platformuna entegrasyon sağlamanın zorunlu unsur olduğu, SAHİBİNDEN'in bu entegrasyonu sağlamamasının, haklı gerekçe bulunmaksızın sözleşme yapmanın reddi ve müşteri gruplarının çok kaynaktan beslenmesinin engellenmesi yoluyla diğer teşebbüslerin faaliyetlerinin zorlaştırılması/pazardan dışlanması olmak üzere iki farklı rekabet hukuku ihlaline sebep olduğu,
- Buna karşın SAHİBİNDEN'in İntengo Bilişim Teknolojileri AŞ'ye (INTENGO) ve çevrim içi ikinci el ürün satışıyla iştigal eden sağlayıcılara entegrasyon sağlamanın ayrımcılık teşkil ettiği,
- SAHİBİNDEN'in REOS'un da sunduğu emlak ofis yönetimi hizmetini, gayrimenkul satışı/kiralanması amacıyla ilan veren müşterilerine ücretsiz olarak sunmasının yıkıcı fiyatlama ve bağlama teşkil ettiği

iddiaları öne sürülmüştür. Bu çerçevede ayrıca, SAHİBİNDEN'in emlak satış/kiralama hizmetlerine yönelik çevrim içi platform hizmetleri pazarındaki hâkim durumunu dışlayıcı davranışlarla kötüye kullandığı ve REOS'un, SAHİBİNDEN'in stratejik nitelikteki ve rekabeti açıkça kısıtlayan davranışları nedeniyle ekonomik açıdan ciddi zararlar gördüğü, REOS'un faaliyetlerine devam edebilmesi için ivedilikle geçici tedbir kararı verilmesi gerektiği iddia edilmiştir.

(3) Söz konusu başvuru üzerine hazırlanan 23.12.2020 tarihli ve 2020-1-070/İİ sayılı İlk İnceleme Raporu Rekabet Kurulunun (Kurul) 24.12.2020 tarihli toplantısında görüşülmüş ve 20-55/775-M sayı ile önaraştırma yapılmasına karar verilmiştir.

Önaraştırma sonucu düzenlenen 20.09.2021 tarihli ve 2020-1-070/ÖA sayılı Önaraştırma Raporu 30.09.2021 tarihli Kurul toplantısında görüşülmüş ve 21-46/665-325 sayı ile;

- SAHİBİNDEN'in emlak satış/kiralama hizmetlerine yönelik çevrim içi platform hizmetleri pazarındaki hâkim durumunu dışlayıcı davranışlarla kötüye kullandığı iddiasına yönelik olarak 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 41. maddesi uyarınca şikâyetin reddi ile soruşturma açılmamasına,
- İddia konusu davranışlarıyla ilgili olarak SAHİBİNDEN hakkında 4054 sayılı Kanun'un 9. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca geçici tedbir uygulanmasına gerek olmadığına

karar verilmiştir.

- (4) Öte yandan 30.09.2021 tarihli Kurul toplantısında, 20.09.2021 tarih ve 2020-1-070/ÖA sayılı Önaraştırma Raporunda yer alan diğer tespitler çerçevesinde, çevrim içi platform hizmetleri bakımından veri taşımayı engellemek ve diğer yollarla hâkim durumunu kötüye kullandığı iddiasına yönelik olarak SAHİBİNDEN hakkında, 4054 sayılı Kanun'un 6. maddesini ihlal edip etmediğinin tespiti amacıyla 21-46/655-M sayı ile resen soruşturma açılmasına karar verilmiştir.
- (5) Kurum kayıtlarına 18.08.2022 tarih, 30418 sayı ile intikal eden başvuruda REOS, 26.11.2020 tarih ve 12750 sayı ile intikal ettirdiği şikâyet başvurusunun reddine ilişkin 30.09.2021 tarih ve 21-46/665-325 sayılı Kurul kararının kaldırılmasını ve söz konusu şikâyet başvurusunda yer alan iddialara ilişkin olarak SAHİBİNDEN hakkında soruşturma açılmasını talep etmiştir. Bu başvuru üzerine hazırlanan 14.09.2022 tarih ve 2020-1-070/BN-04 sayılı Bilgi Notu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (6) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili Bilgi Notunda, REOS tarafından 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun (İYUK) 11. maddesi çerçevesinde yapılan başvurunun yeni bir hukuki durum ortaya çıkarmadığı ve söz konusu başvuru kapsamında dile getirilen iddiaların Kurul kararında değerlendirildiği dikkate alındığında, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması talebinin reddedilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

G.1. İddialar

- (7) 30.09.2021 tarih ve 21-46/665-325 sayılı Kurul kararının yeniden değerlendirilmesi talebini içeren başvuruda yer alan iddialar, (i) kararın eksik incelemeye dayandığı, (ii) kararın yanlış beyanlara dayandığı, (iii) karardaki değerlendirmelerin hatalı olduğu başlıkları altında sınıflandırılabilir. Buna göre başvuru sahibi tarafından,
- i. Eksik incelemeye yönelik olarak;
 1. Sadece incelenen teşebbüsün muhatap alındığı, şikâyetçiyle toplantı yapma gereği duyulmadığı,
 2. Entegrasyonun bedavacılık sorunu yaratacağı, inovasyon motivasyonunu ve ürün kalitesini düşüreceği gibi argümanların somutlaştırılması, ortaya çıkacak olumsuz etkilerin REOS'un entegrasyon talebinin kabulü durumunda piyasada ortaya çıkacak olan olumlu etkilerden daha fazla olduğunun ortaya koyulması gerektiği,

3. SAHİBİNDEN'in kurumsal üyelere ilişkin pazarlama giderlerinin artacağına yönelik herhangi bir verinin bulunup bulunmadığının anlaşılmadığı,
 4. SAHİBİNDEN'in pazarlama faaliyetlerindeki verimliliğinin düşeceğine ilişkin bir verinin bulunup bulunmadığının anlaşılmadığı, kurumsal üyelerin taleplerini, ihtiyaçlarını, ilgi duydukları veya duymadıkları alanların başka yerlerden girilen ilanlarla da ölçülebileceği,
 5. Kararda entegrasyonun sağlanması durumunda kurumsal üyelere sunulan hizmetlerde hizmetin çeşitliliği, kapsamı, kalitesi ve hızında aksaklıkların olabileceği, bunların da teşebbüsün AR-GE yatırımının karşılığını alamamasına, inovasyon güdüsünün düşmesine, azalan etkinlik ve artan maliyetler ile kurumsal üyelere yönelik fiyatlarda artışa ya da kurumsal üye kaybına yol açabileceği, bunun da son kullanıcılara sunulan hizmet kalitesinin düşmesine ve nihayetinde son kullanıcıların da kaybına yol açabileceği şeklindeki çıkarımlara nasıl ulaşıldığına dair somut bir açıklama bulunmadığı, en azından SAHİBİNDEN'in son on yılda yaptığı yatırımlar ile bunların tüketiciye sağladığı yararların incelenebileceği,
 6. SAHİBİNDEN'in sayfa trafiğinin düşeceği argümanının yanlış ve temellendirmeden uzak olduğu, SAHİBİNDEN'in toplam sayfa trafiğinin yüzde kaçının kurumsal üyelerin ilan girerken oluşturduğu trafik olduğu ve REOS'a verilecek entegrasyonun bu trafiği nasıl etkileyeceği sorularının yanıtsız olduğu,
 7. SAHİBİNDEN'in temel faaliyetlerini içerecek kapsamda bir entegrasyonun SAHİBİNDEN üzerinden REOS ve/veya entegrasyon sağlanan teşebbüslere rant aktarımı anlamına gelebileceği, bedavacılık sorununa yol açabileceği değerlendirmesinin hiçbir içeriğe dayandırılmadığı, hâkim durumdaki teşebbüsün belli bir davranışa zorlanmasının günün sonunda her zaman bedavacılık ile ilişkilendirilebileceği,
- ii. Yanlış beyanlara yönelik olarak;
1. SAHİBİNDEN'in manipülatif bilgi verdiği, REOS'u kullanan üyelerin (emlakçıların) SAHİBİNDEN ile ilişkisinin kesilmeyeceği, bir emlakçının SAHİBİNDEN'i kullanabilmesi için öncelikle yine üyelik oluşturması ve kendine uyan bir paketi SAHİBİNDEN'den satın alması gerektiği, emlakçının doping vb. ilave paketler satın almak yahut diğer ek hizmetleri kullanmak için profilini halen SAHİBİNDEN üzerinden yönetebileceği, dolayısıyla SAHİBİNDEN'in kurumsal üyelere yönelik temel pazarlama kanalını kaybedeceği şeklinde sunduğu bilginin yanlış olduğu,
 2. Rakip ilan platformlarının kendi aralarında veri transferi yapılmasını isteyerek (yani platformların doğrudan birbiriyle entegre olarak hareket etmesini sağlamak amacıyla) süreci manipüle etmiş olabilecekleri,
 3. INTENGO'nun REOS ile aynı işi yapmasına rağmen aksini belirtmesi sebebiyle hakkında idari para cezası uygulanması gerektiği,
 4. SAHİBİNDEN'in REOS'a hiçbir zaman entegrasyonun herhangi bir türünü vermeyi kabul ve/veya teklif etmediği, SAHİBİNDEN tarafından INTENGO'ya sağlanan entegrasyon hizmetinin REOS'a da sözlü olarak iletildiği iddiasının asılsız olduğu, söz konusu yanlış ve yanıltıcı bilgi için SAHİBİNDEN'e idari para cezası uygulanması gerektiği,

- iii. Hatalı değerlendirmelere yönelik olarak;
1. Entegrasyonun sağlandığı pazarlarda hep son kullanıcı için bir katma değer meydana getirildiğinin ifade edildiği, ancak bunun bir kıstas olmadığı, zaten entegrasyonların çoğu zaman tketickiye doğrudan değmeyen hizmetler bakımından söz konusu olduğu,
 2. SAHİBİNDEN'in ana faaliyetinin "ilan girişi için emlakçılara entegrasyon yazılımı sağlama hizmeti" ve REOS'un ana faaliyetinin de "toplu ilan listeleme" hizmeti olmadığı düşünüldüğünde SAHİBİNDEN'in kendi üzerinde yayımlanan ilanların başka yerlerde de kolayca yayımlanabilmesi için REOS'a API açmasının ana faaliyetini üçüncü bir kişiye/kuruma bırakması anlamına gelmediği, SAHİBİNDEN'in hâkim durumda olmadığı ikinci el ürün listeleme kategorisinde ve banka mlklarının listelenmesi kategorisinde inceleme konusu entegrasyonu farklı şirketlere verdiği, entegrasyonun temel faaliyetin farklı bir teşebbüse aktarılması şeklinde yorumlanması halinde entegrasyonun o kategorilerde de verilmeyeceği, kaldı ki Kurulun Coca Cola, Unilever kararlarında satış dolaplarının belli bir kısmının rakiplere açılmasının ana faaliyet konularıyla ilişkili olması nedeniyle entegrasyon talebinin reddi için bu entegrasyonun SAHİBİNDEN'in ana faaliyetini oluşturduğu/ana faaliyetine aracılık ettiği argümanının ileri sürülemeyeceği,
 3. cret ödeyerek ye olmuş emlak ofislerinin varlığı göz önüne alındığında REOS'un talep ettiği entegrasyon sonucu piyasada oluşacağı belirtilen aracılığın değer yaratacağı, söz konusu hizmet ile dinamikleri çok farklı olan limon, patates, soğan, yaş meyve ve sebze vb. rnlerin satışı pazarındaki aracılık arasında benzerlik kurularak entegrasyonun ek bir aracı katmanı oluşturacağı şeklindeki değerlendirmenin entegrasyonun sağlayacağı etkinlikleri görmezden geldiği,
 4. SAHİBİNDEN'in hizmetlerinin faydalarını ve ayrıca emlakçılara sunulan ücretsiz ek faydaları üyesine eş anlı ve doğrudan aktaramayacağı değerlendirmesinin yanlış olduğu, SAHİBİNDEN yelerine ücretli veya ücretsiz faydalarını kullanırmak istiyorsa herhangi bir şekilde ilan girilmesinin ardından kullanıcı profillerinde bu faydaları sunabileceği, REOS'un entegrasyon talebinin yerine getirilmesinin buna engel olmadığı, hiçbir emlakçının ilan girişleri için entegrasyon kullanmak zorunda da olmadığı, entegrasyon kullanmak isteyen bir emlakçının da REOS dışında başka entegratör firmaları kullanabileceği,
 5. Piyasaya diğerlerine göre daha sonra giren Zingat.com ve EmlakSitem.com gibi sitelerin REOS portföy giriş ekranlarında kendi işletme logolarıyla göründüğü için bilinirlik kazandıkları ve herhangi bir müşteri ziyareti, e-mailing, SMS vb. gibi özel efor gerektiren bir pazarlama faaliyeti yapmadan, işbirliğine özel tanıtım sayfaları ve ağrı merkezi aramaları sayesinde REOS kullanıcılarının ilanlarını kolayca ekebildikleri ve sonrasında paket satışları yapabildikleri,
 6. SAHİBİNDEN hariç entegrasyondan etkilenebilecek bütün taraflar söz konusu entegrasyonun faydalı olacağını ifade etmişken halen entegrasyon talebinin SAHİBİNDEN zerindeki olumsuz etkisinin ele alındığı, bir rekabet hukuku incelemesinde tekil olarak bir teşebbüsün nasıl etkilendiğinden ziyade ilgili davranıştan piyasaların genelinin nasıl etkilendiğine bakılması gerektiği,

7. Veri taşınabilirliğinin rekabeti kısıtlayıcı etkileri entegrasyona göre daha orantılı bir yoldan gidererek aynı sonuca ulaştıracağı değerlendirilmesinin de teknik uyumu sağlama, rakipleri bir araya getirme, ilan güncelliğini koruma açısından riskler barındırdığı, entegrasyon ve veri taşınabilirliği çözümlerinin birlikte de tesis edilebileceği,
8. REOS'un ileride fiyat artırabileceğine yönelik karardaki varsayımın, konudan bağımsız ve hatalı bir değerlendirme olduğu, entegrasyon sonucu REOS'un veya rakip ilan platformlarının payını artırmasına olumsuz sonuç bağlanmasının hiçbir şekilde kabul edilemez olduğu, 4054 sayılı Kanun'un böyle bir yetkiyi içermediği ve talep edilen entegrasyonun bedelinin resen belirlenerek adeta piyasa düzenleyicisi gibi davranma yetkisini tanımadığı,
9. Emlak Ofisim adlı ürün hakkında bağlama kapsamında bir zorlama olmadığı şeklindeki değerlendirmenin de hatalı olduğu, bağlama olabilmesi için ürünün sözleşmesel veya teknolojik olarak bağlanmasının gerekmediği, ürünün bedavaya verilmesinin zaten rasyonel emlakçıyı SAHİBİNDEN'in ürünü almaya motive edeceği, dolayısıyla ürünün bedavaya verilmesinin de söz konusu ihlali teşkil edebileceği, SAHİBİNDEN'in Emlak Ofisim'e ilişkin muhasebesini ayrı tutmamasının yapılacak maliyet analizine hiçbir etkisi olmadığını göz ardı ettiği, SAHİBİNDEN'in zaten karlı bir şirket olduğu gerekçesiyle yıkıcı fiyat iddiasının reddinin hatalı olduğu,
10. Entegrasyon talebinin teknik aksaklık yaşanabilecek karışıklıkta olmadığı, kaldı ki salt teknik aksaklık yaşanacak olmasının REOS'un entegrasyon talebinin reddi için yeterli bir gerekçe olmadığı,
11. Entegrasyon izni verilmesi durumunda REOS'un ve SAHİBİNDEN'in rakibi olan ilan platformlarının pazar payının yükseleceği ve daha sonra ücretleri artırabileceği, bu durumun da emlak danışmanlarının maliyetini yükselteceği değerlendirilmesinin de hatalı olduğu,
12. SAHİBİNDEN ile entegrasyonun REOS açısından vazgeçilmez olup olmadığı değerlendirilirken e-ticaret sektörünün değil; kurumsal üyelerin emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti pazarının dikkate alınması gerektiği,
13. Veri taşımanın emlakçıların yaşadığı sorunları çözmeyeceği, zira yeni ilanlar girildikçe veya ilanlar güncellendikçe ilgili ilan platformundan tekrar tekrar veri taşınması gerekeceği, eğer bu ilanlar daha sonra tekrar manuel olarak girilecekse hiçbir zaman tasarrufunun olmayacağı, ayrıca ilanın girildiği ilk platformdan çekilecek verinin diğer platformlarla uyumlu hale getirilmesinin gerekeceği, tüm bunların işlem maliyetlerini artıracığı,
14. Dijital piyasalarda entegrasyon izni veren birçok teşebbüsün olduğu ve bunlardan hiçbirinin ne ürün kalitesinde ne de yatırım motivasyonunda azalma olduğu, REOS'a entegrasyon izni vermenin SAHİBİNDEN'in de ürün kalitesini ve çeşitliliğini artıracığı ve SAHİBİNDEN'in daha fazla emlakçıya erişmesine imkân sağlayabileceği, bunun dışında SAHİBİNDEN'in rakipleri de güçleneceği için SAHİBİNDEN'in tekel gücünü muhafaza etmek istemesi sebebiyle bu entegrasyona izin vermediği,
15. SAHİBİNDEN'in entegrasyon sağlamamasının, etkili bir çoklu listeleme hizmetleri sisteminin (MLS) kurulmasına da engel olması nedeniyle, kararda

yer alan bu durumun MLS kurulmasının önünde engel olmadığı değerlendirilmesinin hatalı olduğu,

16. Geçici tedbir konusunda REOS'un kârlı bir şekilde faaliyetlerini sürdürdüğü gerekçesinin de hukuk politikası açısından sorunlu olduğu

iddia edilmiştir. Ayrıca, Kurulun REOS'un şikâyetini reddederek resen soruşturma açmasına yönelik işlemlerinin gerekçelerine kısa kararda ve gerekçeli kararda yer vermemesinin idari işlemlerde gerekçeye yer verilmesi ve hukuki belirlilik ilkeleri açısından problemlili olduğu ifade edilmiştir.

G.2. Değerlendirme

- (8) Kurul REOS'un şikâyet konusu iddialarını, entegrasyon ve geçici tedbir taleplerini değerlendirdiği bir karar vermiş bulunduğu, teşebbüsün talebi İYUK'un "Üst makamlara başvurma" başlıklı 11. maddesi kapsamında değerlendirilmiştir. İYUK'un 11. maddesinde aşağıdaki hüküm yer almaktadır:

"ÜST MAKAMLARA BAŞVURMA

MADDE 11 - 1. İlgililer tarafından idari dava açılmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan, idari dava açma süresi içinde istenebilir. Bu başvurma, işlemeye başlamış olan idari dava açma süresini durdurur.

2. Otuz gün içinde bir cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır.

3. İsteğin reddedilmesi veya reddedilmiş sayılması halinde dava açma süresi yeniden işlemeye başlar ve başvurma tarihine kadar geçmiş süre de hesaba katılır."

- (9) İYUK'un yukarıda yer verilen 11. maddesi uyarınca, ilgililer tarafından Kurul kararının kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması; dava açma süresi içerisinde Kuruldan istenebilmektedir. Bu kapsamda tarafça gönderilen talebin 18.08.2022 tarihinde Kurum kayıtlarına girdiği, idari dava açma süreleri içerisinde yapıldığı ve özü itibarıyla Kurul kararının kaldırılmasına ilişkin bir başvurunun söz konusu olduğu dikkate alındığında taraf talep ve iddialarının İYUK'un 11. maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi uygun bulunmuştur.
- (10) Öncelikle başvuruda Kurul kararının gözden geçirilmesi için öne sürülen gerekçelerin önaraştırma kapsamında öne sürülen iddialardan farklılaşan bir niteliğinin bulunmadığı, ilgili kararın gözden geçirilmesini gerektiren esaslı bir savı içermediği, ancak çoğunlukla önaraştırmadaki iddiaların yinelenmesinden veya karara/karara dayanak olan tespitlere itirazın beyanından ibaret olduğu görülmektedir. Diğer deyişle, iddialar karara esas alınan maddi ya da esaslı noktalarda gözden kaçırılan bir hususu ihtiva etmemektedir. Yine de başvuru sahibinin iddiaları yukarıdaki sınıflandırmaya paralel olarak aşağıda iddialar özelinde de değerlendirilmektedir.
- (11) REOS tarafından sunulan ve yukarıdaki başlıklar altında aktarılan iddialar dışında kalan iddialar esasen yeni iddialar olmayıp önaraştırma döneminde dikkate alınan ve değerlendirilen iddialardır.

G.2.1. Kararın Eksik İncelemeye Dayandığına İlişkin İddiaların Değerlendirilmesi

- (12) Sadece incelenen teşebbüsün muhatap alındığı, şikâyetçiyle toplantı yapma gereğinin duyulmadığı iddiasına ilişkin olarak belirtilmelidir ki, dosya kapsamında yalnızca SAHİBİNDEN'in görüşlerine başvurulmamış, sektör paydaşları, kurumsal üyeler ve

sektörde faaliyette bulunan dernek ve odaların beyanları da esas alınmıştır. Dosya kapsamında elde edilen bilgi ve belgeler her bir iddia bakımından bütüncül olarak ele alındıktan sonra değerlendirme yapılmıştır. Şikâyetçi konumunda bulunan REOS'tan da üç defa bilgi talebinde bulunulmuş, ilgili yanıtlar 05.07.2021 tarih ve 19288 sayı, 19.08.2021 tarih ve 20476 sayı ile 14.09.2021 tarih ve 21119 sayı ile kayıtlara alınmıştır.

- (13) Entegrasyonun olumlu ve olumsuz etkileri arasındaki farkın, SAHİBİNDEN'in pazarlama giderlerinin ve pazarlama faaliyetlerindeki verimliliğin, entegrasyonun SAHİBİNDEN'in toplam trafiğini düşürmesi yönündeki olası etkinin ölçülmediği yönündeki iddialara ilişkin olarak ise, kararda tüm paydaşlara yönelik kısa ve uzun vadede olası tüm etkiler dikkate alınmıştır. Hâkim Durumdaki Teşebbüslerin Dışlayıcı Davranışlarına İlişkin Kılavuz'da da *“dışlayıcı davranışlara yönelik değerlendirmede, incelenen davranışın “kendine özgü koşullarının” yanı sıra, pazardaki “fiili veya muhtemel etkiler”nin göz önünde bulundurulacağı ifade edilmektedir. Kararda olası herhangi bir etki göz ardı edilmemiştir. Olası olumlu etkilere karşı olumsuz etkiler de ele alınarak orantılılık ilkesi doğrultusunda bir karşılaştırma yapılmıştır. Ancak karar salt bu karşılaştırma neticesine de dayanmamakta, klasik ihlal türlerinden mal vermenin reddi kapsamında yapılan incelemeye de yer vermekte, ancak yapılan incelemede, reddedilen ürün/hizmetin zorunlu unsur niteliği taşımadığı ve dolayısıyla mal vermenin reddi eyleminin unsurlarının taşınmadığı değerlendirilerek şikâyet reddedilmektedir.*
- (14) Ayrıca SAHİBİNDEN'in son on yılda yaptığı yatırımlar ile bunların tüketiciye sağladığı yararların incelenmesi yönünde bir analizin, hem faydanın ölçülmesi hem de fayda ile yatırımlar arasında nedensellik bağı kurulması bakımından noksan kalacağı değerlendirilmektedir. Bu yönde bir analiz sonucu, dosyanın esasını değiştirecek veya kararı farklılaştıracak nitelikte bir katkı sağlamayacaktır. Her halükarda, iddia edildiği yöndeki incelemelerde yine geçmişe dayalı veriler üzerinden geleceğe ilişkin varsayımlar oluşturulacak, böylece yine geleceğe yönelik muhtemel etkiler esas alınmış olacaktır. Anılan sebeplerle, kararın eksik incelemeye dayandığı yönündeki savın geçerli olmadığı kanaatine varılmaktadır.

G.2.2. Kararın Yanlış Beyanlara Dayandığına İlişkin İddiaların Değerlendirilmesi

- (15) Kararda, REOS'u kullanan üyelerin (emlakçıların) SAHİBİNDEN ile ilişkisinin kesileceği yönünde bir değerlendirme yapılmamıştır. Kararda, REOS'u kullanan kurumsal üyelerin REOS üzerindeki eylemleri oranında SAHİBİNDEN platformundaki ziyaretlerin azalacağı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme objektif bir tespitten ibarettir. Zira talep edilen entegrasyon ile kurumsal üyenin SAHİBİNDEN yerine REOS üzerinden ilan girmesi, güncellemesi ve sonlandırması hedeflenmektedir. Kararda üyelerin SAHİBİNDEN'e ait ilan paketleri veya doping gibi ek ürün/hizmetleri REOS üzerinden satın alacağı yönünde bir tespit de yapılmamıştır. Ancak yine de SAHİBİNDEN'in platformu üzerindeki kurumsal üye ziyaret sayısının azalması, sayfası üzerinden doğrudan bu üyelere dönük pazarlama kabiliyetini sınırlandıracağı da aşikârdır.
- (16) Rakip ilan platformlarının kendi aralarında veri transferi yapılmasını istemesi ve bu sebeple REOS'a entegrasyon verilmesine karşı çıkması yönündeki iddia, başvuru sahibinin, bizatihi önaraştırma kapsamında sunduğu iddiaları ile çelişen niteliktedir. Başvuru sahibi REOS, talep ettiği entegrasyonun rakiplerin çıkarına olduğunu iddia etmiştir. Ancak mevcut başvurusundaki iddiası, rakiplerin pazardan bekledikleri faydaların, arada REOS ya da başka bir aracı olmaksızın, doğrudan kendi aralarındaki bir entegrasyon yoluyla da mümkün olduğunun kabulü anlamına gelmektedir.

- (17) INTENGO'ya sağladığı entegrasyon hizmetini REOS'a da sağlayabileceğini REOS'a sözlü olarak iletmişine dair SAHİBİNDEN tarafından verilen bilgi, REOS'un bu yönde bir talebi olması halinde SAHİBİNDEN'in bu talebe olumlu yanıt verebileceğine yönelik bir irade beyanı olabileceğinden, ilgili Kurul kararında yer almıştır.
- (18) Ancak REOS'un ayrımcılık iddiası, SAHİBİNDEN'in söz konusu ifadesine dayanarak reddedilmemiştir. Kararda da belirtildiği gibi, ayrımcılığın ana unsurlarından alıcıların eşit durumda olması şartı sağlanamamaktadır. Bu sebeple iddialar reddedilmiştir.
- (19) INTENGO'nun talep ettiği entegrasyon ile REOS'un talep ettiği entegrasyonun benzer olduğu ve INTENGO'nun REOS ile aynı işi yapmasına rağmen aksini belirtmesi iddialarına yönelik olarak ise Kurul kararında detaylı açıklamalarda bulunulmuştur. İlgili kararda yer alan Şekil-1 ve Şekil-5 incelendiğinde INTENGO'nun REOS gibi platformları birleştiren bir portal sunmadığı, banka gayrimenkullerini bankaların internet sitesi, SAHİBİNDEN ve/veya diğer platformlardan birinde yayımlamak ve bu ilanlara yönelik ihaleli satışların gerçekleşmesi için bir yazılım desteği sunduğu anlaşılmaktadır. Bu bakımdan INTENGO, REOS gibi emlak danışmanları ile platformlar/çevrim içi kanallar arasında aracılık yapmamakta, satıcı konumunda olan bankaların internet sitesi ve platformlarda ilan yayımlayabilmesi için bankalara gerekli yazılımı sağlamaktadır. İkinci olarak, teşebbüsün faaliyetlerinin esasını bu yazılım desteğinin de oluşturmadığı anlaşılmaktadır.
- (20) REOS, emlakçıların ve bankaların portföylerindeki ilanları tek bir noktadan SAHİBİNDEN ve SAHİBİNDEN'in rakiplerini içeren birden fazla platformda listelenmesi amacıyla SAHİBİNDEN'den entegrasyon talep ederken; SAHİBİNDEN'in INTENGO'ya sunduğu entegrasyon ise, INTENGO'nun sunduğu yazılım vasıtasıyla elektronik ihale yoluyla ihaleli satış yapan bankaların ihaleye konu ilanlarının ve ihalelerinde oluşan fiyat değişimlerinin anlık olarak SAHİBİNDEN'de güncellenebilmesine yöneliktir. Dolayısıyla SAHİBİNDEN tarafından INTENGO'ya sağlanan entegrasyon hizmeti ile REOS tarafından SAHİBİNDEN'den talep edilen entegrasyon hizmetlerinin farklı nitelikte olduğu görülmektedir. INTENGO ile şikâyetçi REOS'un eşit konumda alıcılar olmadıkları sonucuna da ulaşıldığından SAHİBİNDEN'in bir ayrımcılık uygulamasında bulunduğundan bahsedilemeyecektir.
- (21) Netice itibarıyla, kararın yanlış beyanlara dayandığı yönündeki iddiaların kararın kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılmasını gerektirecek nitelikte olmadığı kanaatine varılmaktadır.

G.2.3. Karardaki Analizlerin Hatalı Olduğuna İlişkin İddiaların Değerlendirilmesi

- (22) SAHİBİNDEN'in ana faaliyetlerini üçüncü bir kişiye/kuruma bırakabileceği değerlendirmesinin hatalı olduğuna dair iddialara yönelik olarak ise, kararın 83. paragrafında vurgulandığı üzere, SAHİBİNDEN'in; emlak danışmanlarına sunulan temel fonksiyonlarda "kullanıcı deneyimi"ni mükemmelleştirmenin ve iş sonuçları açısından en iyi noktaya getirebilmenin son derecede teknik ve önemli bir konu olduğu, ancak ilan girişlerine yönelik olarak sağlanacak bir entegrasyonun belirtilen faydalara engel teşkil ettiği, platformun iş sonuçları, gelirleri ve rekabet gücü açısından risk olarak görüldüğü, SAHİBİNDEN ile müşterisi arasına ilave ve dışarıdan katmanların girmesinin müşteri ile olan bağın kopması, müşterinin platformdan alacağı etkinliğin kaybolması sonuçlarına yol açacağı yönündeki argümanlarından hareketle ilgili kanaate varılmıştır.
- (23) Entegrasyonun sağlayacağı etkinliklerin görmezden gelindiği iddiasının aksine, entegrasyon işleminin faydaları kararda yer alan Tablo-5'ten de görüleceği üzere,

değerlendirmeye esas alınmıştır. Öyle ki ilgili işlemin muhtemel zararları, ortaya çıkarabileceği muhtemel faydalardan ağır bastığından, entegrasyon sağlamak yönünde bir zorunluluğun orantılı olmayacağı değerlendirilmiştir. Entegrasyon ile ek bir aracı katmanın oluşacağı da, REOS'un önaraştırmaya konu başvurusunda talep ettiği modelin işleyişi hakkındaki açıklamalarından anlaşıldığı gibi, objektif bir tespittir.

- (24) SAHİBİNDEN'in hizmetlerinin faydalarını ve ayrıca emlakçılara sunulan ücretsiz ek faydaları üyesine eş anlı ve doğrudan aktaramayacağı değerlendirmesinin yanlış olduğu iddiasına ilişkin olarak, kararın 84. ve 85. paragraflarına değinilmelidir. İlgili paragraflarda, SAHİBİNDEN'in alıcı tarafından ücret almadığı, satıcı tarafında özellikle kurumsal üyelere elde ettiği gelire dayanarak yürüttüğü ilan iş modelinden hareketle teşebbüs için üyesinin ilan giriş işlemlerinin salt platformunda yayımlanacak ek bir reklamdaki ibaret olduğunu varsaymanın hatalı olacağı, SAHİBİNDEN'in, (kurumsal) üyesinin ilan girdiği sırada, sayfasında (i) hem kendisi için gelir kaynağı oluşturmak üzere doping ismiyle adlandırdığı ilan reklamları sattığı, diğer hizmetlerinin tanıtımını yaptığı, üyenin ilgisini çekecek (ücretli/ücretsiz) ek hizmetler sunarak sayfasının trafiğini artırdığı, (ii) hem üyelere sunduğu hizmetleri geliştirmek üzere onların davranış modellerini izlediği (iii) hem de üyelere işlemleri ile ilgili bilgilerin sunulduğu açıklanmıştır. Dolayısıyla, entegrasyon sonucu kurumsal üyelerin REOS'u kullandıkları oranda, söz konusu faydaların sunulması imkanının kısıtlanacağı açıktır.
- (25) Zingat.com ve EmlakSitem.com gibi sitelerin REOS portföy giriş ekranlarında kendi işletme logolarıyla görüldüğü için bilinirlik kazandıkları yönündeki iddialar bakımından ise kararda REOS ile çalışan rakiplerin görüşlerine başvurulmuş, bu görüşler ve bu görüşler doğrultusunda rakiplere yönelik muhtemel etkiler de değerlendirmeye esas alınmıştır.
- (26) Öte yandan iddia edildiği gibi, kararın 90. ve devamı paragraflarında hem rakiplerin hem de emlakçıların entegrasyonun sağlayacağı faydalara ilişkin görüşlerine başvurulmuş, bu doğrultuda piyasanın genelinin nasıl etkilenebileceği incelenmiştir. İddia edilenin aksine salt SAHİBİNDEN üzerindeki etkiler değerlendirilmemiş, ancak bu etkiler göz ardı da edilmemiş, orantılılık ilkesi çerçevesinde bir denge analizine tabi tutulmuştur.
- (27) Veri taşınabilirliğinin entegrasyona göre rekabeti kısıtlayıcı etkileri daha orantılı bir yoldan gidererek aynı sonuca ulaştıracağı değerlendirmesinin hatalı olduğu iddiasına ilişkin olarak, kararın aşağıda alıntılanan 130 ve 131. paragraflarının hatırlatılmasında fayda görülmektedir:

“(130) Diğer yandan, entegrasyon ile oluşması beklenen faydaların rekabeti daha az sınırlayıcı yollardan elde edilmesi, diğer deyişle rekabete aykırı etkilerin daha orantılı bir yoldan giderilmesi imkân dahilindedir. Örneğin emlak danışmanlarının Sahibinden platformuna girdikleri ilanları, tercih ettikleri diğer çevrim içi kanallara aktarması, girdikleri ilan verilerinin taşınabilirliği ile de sağlanabilecektir. Bu halde, emlak danışmanları kendi iradeleri ile diledikleri çevrim içi kanalı kullanabilecektir. Dileyen emlak danışmanı yine toplu listeleme hizmetlerinden faydalanacak, ancak bir aracı ile daha çalışmayı tercih etmeyen emlak danışmanları ilan verilerini istedikleri platforma kendileri aktarabilecektir. Bir yandan ilan girişine harcadıkları zamandan tasarruf edecek, bir yandan da yeni bir aracı ile maliyetlerinin daha da artmasının önüne geçebilecektir. Bu etkinlikleri de yetersiz bulan, ilan güncellemeleri ve sonlandırmaları için kullandığı tüm platformları eş anlı yönetemeyen emlak danışmanları,

Sahibinden’de oluşturduğu verisini doğrudan toplu listeleme sağlayıcılarına aktararak yine ilanlarını alternatif kanallarda yayımlayabilecektir.

(131) Elbette bu, entegrasyon talebine nazaran (en az) bir fazla adım içerebilmekte, ilanı bir yerde oluşturduktan sonra, onu bir başka çevrim içi kanala aktarmak için taşınabilir verisini söz konusu platforma kopyalaması/iletmesi ya da bunu ilgili platformlardan talep etmesi gerekmektedir. Ancak, incelenen pazarda emlak danışmanlarının çevrim içi ilan hizmetlerine çoklu erişim için motivasyonlarının olmasına karşın çoklu erişimin önünde zaman, maliyet, ikinci bir platformun ara yüzüne uyum sağlayamama gibi engellerin olması, bunun sonucunda çevrim içi ilan hizmetleri pazarındaki yoğunlaşmadan dolayı rekabetin sınırlı olması yönündeki rekabet sorunlarının henüz veri taşınabilirliğine yönelik bir imkân sunulmadığı bir pazarda ortaya çıktığı belirtilmelidir. Bu kapsamda, bu aşamadaki pazar şartları altında, başvuruda belirtilen şekilde bir entegrasyon aracılığıyla birlikte işlerlik yükümlülüğünün getirilmesinin orantısız olacağı değerlendirilmektedir.”

- (28) Söz konusu değerlendirmelerden de anlaşılacağı üzere, kararda veri taşımanın hâlihazırda mümkün kılınmadığı tespit edilmiş, ancak veri taşımanın rekabet sorunlarını giderdiği yönünde bir değerlendirme yapılmamıştır. Bunun ancak ihtimal dâhilinde olduğu tespit edilmiş, bu sebeple önaraştırma sonucunda veri taşımanın engellenmesine ilişkin olarak resen soruşturma açılmasına da karar verilmiştir.
- (29) REOS tarafından öne sürülen bir başka iddia da REOS’un ileride fiyat artırmaya çalışacağına yönelik varsayımın, konudan bağımsız ve hatalı bir değerlendirme olduğu, entegrasyon sonucu REOS’un veya rakip ilan platformlarının payını artırmasına olumsuz sonuç bağlanmasının hiçbir şekilde kabul edilemez olduğu, 4054 sayılı Kanun’un böyle bir yetkiyi içermediği ve talep edilen entegrasyonun bedelinin resen belirlenerek adeta piyasa düzenleyicisi gibi davranma yetkisini tanımadığı şeklindedir.
- (30) Kararda REOS’un entegrasyon sonrası fiyat artıracığı tespit edilmemiş, yalnız bunun ihtimal dahilinde olduğu değerlendirilmiş, zira kararda muhtemel tüm senaryolar dikkate alınarak bir etki analizi gerçekleştirilmiştir. Nitekim başvuru sahibi bu yönde bir imkânsızlıktan da bahsetmemektedir. Karar entegrasyon bedelini belirlemeyi konu edinmemiştir. Ancak talep edildiği gibi, zorunluluk ya da ihlale zemin teşkil eden bir uygulama tespit etmeksizin, hâkim durumda da olsa bir platformu entegrasyon sağlamaya zorlamak piyasa düzenleyiciliği olarak kabul edilebilecektir.
- (31) Emlak Ofisim adlı ürünün bedava sunulmasının bağlama ve yıkıcı fiyatlama yoluyla ihlal teşkil ettiği iddialarına ilişkin olarak, ürünün bedavaya verilmesinin de bağlama kapsamında değerlendirilebileceğinin göz ardı edildiği iddia edilmiş olup bağlama iddiası aşağıdaki tespitlere dayanılarak reddedilmiştir:

“(198) Sahibinden’in eylemleri, bağlama uygulaması çerçevesinde değerlendirildiğinde, Emlak Ofisim hizmetinin Sahibinden kullanıcılarına sunulan bir yenilik olduğu, emlakçılar tarafından kullanımının zorunlu olmadığı ve sözleşmesel bir zorlamanın bulunmadığı görülmektedir. Başvuru sahibi REOS da, bu durumun farkında olarak, başvuru dilekçesinde ilanını Sahibinden’de vermek isteyen kullanıcıların, ofis yönetim ve entegrasyon hizmetini de Sahibinden’den almak, yani Emlak Ofisim hizmetini kullanmak zorunda olduğuna yönelik bir uygulamanın bulunmadığını belirtmektedir. Dolayısıyla somut olayda sözleşmesel bir bağlamadan söz etmek mümkün görünmemektedir. Öte yandan ürünlerin bir diğeri olmadan kullanılamaması sonucunu doğuran teknolojik bağlama da söz konusu değildir. Zira hem Sahibinden kullanıcıları satın aldıkları ilan paketlerine Emlak Ofisim hizmetini kullanım zorunluluğu bulunmadan erişebilmekte hem de emlak ofis yönetimi hizmetini piyasada bağımsız bir şekilde sunan başta şikâyetçi

REOS olmak üzere Emlak Ajandam, Emlak Asistanım, Emlak Tekno gibi teşebbüsler bulunmakta ve dolayısıyla emlak ilan platformu hizmeti, emlak ofis yönetimi hizmetinden teknolojik olarak birbirinden bağımsız bir şekilde kullanılabilir. Bu çerçevede inceleme konusu iddia sözleşmesel veya teknolojik bağlama olarak nitelendirilemez.

(199) Ayrıca yukarıda da ifade edildiği üzere bağlama uygulamasının gerçekleştirilmesi için bağlayan ürünün satın alınmasının bağlanan ürünün de satın alınması koşuluna bağlı olması, yani bağlayan ürünün bağlı ürün ile birlikte satın alınmasına yönelik bir zorlamanın mevcut olması gerekmektedir. Sahibinden tarafından gönderilen cevabi yazıda Emlak Ofisim hizmetinin kurumsal üyeler tarafından kullanımının zorunlu olmadığı, ilan paketi satın alan kurumsal kullanıcıların Emlak Ofisim hizmetini kullanıp kullanmamakta özgür olduğu belirtilmektedir. Yani Sahibinden tarafından, kurumsal üyelere Emlak Ofisim hizmetinin ilan paketleri ile birlikte kullanılmasına yönelik bir zorlama bulunmadığı görülmektedir. Dolayısıyla bağlayan ürünün bağlı ürün ile birlikte satın alınmasına yönelik bir zorlamanın gerçekleşmediği anlaşılmıştır.”

- (32) Kararın, SAHİBİNDEN'in Emlak Ofisim'e ilişkin muhasebesini ayrı tutmamasının yapılacak maliyet analizine hiçbir etkisi olmadığını göz ardı ettiği ve SAHİBİNDEN'in zaten karlı bir şirket olduğu gerekçesiyle yıkıcı fiyat iddiasının reddinin hatalı olduğu iddiaları da yerinde bulunmamaktadır. Zira kararda yıkıcı fiyatlandırma analizi Emlak Ofisim'e ilişkin muhasebe kayıtlarının ayrı tutulmamasına dayandırılmamış, bilakis SAHİBİNDEN'in Emlak Ofisim hizmetini de içeren ilan paketlerinden elde ettiği gelir ve söz konusu hizmetlerin sunumunda katılan maliyetler karşılaştırılmış, teşebbüsün söz konusu gelirlerinin hem işletme giderleri hem de yatırım giderlerinin tamamını karşılıyor olması sebebiyle, analizde ortalama kaçınılabilir maliyet (OKM) ayırımına gitmeye gerek kalmamış, bu analiz sonucu SAHİBİNDEN'in Emlak Ofisim hizmeti üzerinden yıkıcı/maliyet altı fiyatlandırma yapmadığı tespit edilmiştir.
- (33) Talep konusu entegrasyonun iddia edildiği gibi karışık olduğu yönünde bir tespit yapılmamıştır. Ancak uygulama programlama arayüzü sağlamak, bu yolla iki firma arasında entegrasyon kurarak ilan girişine, güncellemesine ve sonlandırmasına zemin sağlayan teknik bir imkan oluşturmak beraberinde aksaklıklar getirebilecektir. Söz konusu hizmetlerin platform ile aynı hızda sağlanamaması, iki firma arasındaki trafiğin/iletişimin aksaması, güvenlik açıkları vb. hususlar bu olası aksaklıklara örnek olarak verilebilecektir.
- (34) Entegrasyona izni verilmesi durumunda REOS'un ve SAHİBİNDEN'in rakibi olan ilan platformlarının pazar payının yükseleceği ve daha sonra ücretleri artırabileceği, bu durumun da emlak danışmanlarının maliyetini yükselteceği değerlendirmesi de diğer senaryolar gibi muhtemel etkiler arasında dikkate alınan çok sayıda unsurdan yalnız biridir. Başvuru sahibinin kendisi de entegrasyon ile rakiplerin payının artacağını, kendisinin ilan hacminin artacağını ifade etmektedir. Artan pazar payının fiyatlara yansımaları ihtimal dâhilinde görmek hatalı olmayacaktır. Emlakçı derneklerinden Ankara Tüm Emlakçılar Odası ve Türkiye Tüm Emlak Müşavirleri Federasyonu gibi paydaşlar tarafından da bu yöndeki endişeler açıkça dile getirilmiştir.
- (35) Vazgeçilmezlik/zorunlu unsur şartının e-ticaret sektörü bakımından değil kurumsal üyelerin emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti pazarı bakımından incelenmesi gerektiğine yönelik iddia da yerinde görülmemektedir. Entegrasyon hizmetinin pek çok alanda sağlanması mümkündür. Başvuru sahibinin belirttiği gibi bu e-ticaret sektörü ile de sınırlı değildir ve bankacılık/finansal teknoloji hizmetlerini dahi kapsamaktadır.

- (36) Veri taşımanın emlakçılarının sorunlarını çözmeyeceği yönündeki iddiaya ilişkin olarak, kararda bu yönde bir tespit yapılmadığı, ancak pazarda veri taşıma yönünde bir imkânın deneyimlenmediğinin tespitinin yapıldığı yinelenmelidir.
- (37) Dijital piyasalarda entegrasyon izni veren teşebbüs sayısının çokluğunun ve başvuru sahibinin bu çok sayıda teşebbüsün motivasyonunda azalma olmadığına yönelik iddiasının 4054 sayılı Kanun kapsamında hâkim durumun kötüye kullanıldığı iddiasını inceleyen kararın vardığı sonuçları etkileyecek bir unsur olmadığı değerlendirilmektedir. SAHİBİNDEN'in tekel gücünü korumak amacıyla entegrasyon sağlamadığına yönelik iddia bakımından ise, tek başına niyetin yapılan tespitlerde sonucu etkileyecek esaslı bir unsur teşkil etmediği göz önünde bulundurulmalıdır. SAHİBİNDEN'in entegrasyon sağlamamasının etkili bir MLS kurulmasının önünde bir engel olmadığı değerlendirmesinin hatalı olduğu iddiası da karardaki tespitleri değiştirecek esaslı bir gerekçe içermemektedir. Kararın bu yöndeki tespiti 157. paragrafta aşağıdaki gibi gerekçelendirilmiştir:

“(157) Bu çerçevede, öncelikle başvuru sahibinin MLS sisteminin kurulması için REOS'a ihtiyaç olduğu şeklinde oluşturduğu algı yanıltıcıdır. Başvuru sahibinin ikinci olarak sorgulanan iddiası ise, MLS sistemi için Sahibinden platformunun REOS'a ya da herhangi bir başka oluşuma entegrasyon sağlamasının gerekli olduğu iddiasıdır. MLS sisteminin esasında emlak danışmanlarının kendi portföylerini birleştirerek kurdukları veri tabanı olduğu dikkate alındığında, bu veriler için Sahibinden'in kurumsal üyelerden gelen ilan portföyünün vazgeçilmezlik standardını karşılayabilecek nitelikte olduğu söylenemeyecektir. Zira zaten Sahibinden'in söz konusu portföyünün sahibi emlak danışmanlarının kendisidir. Bu bakımdan, emlak danışmanları arasında MLS oluşumuna bir talep varsa, emlak danışmanlarının Sahibinden üzerinde verdikleri ilanları REOS veya kendi mesleki organizasyonları uhdesinde kurulacak MLS sistemleri üzerinde yayımlaması yönünde bir yasal veya teknik engel bulunmamaktadır. Hatta REOS gibi araçlar/MLS servis sağlayıcıları da bu yönde bir oluşuma hizmet vermek üzere faaliyet göstermektedir.”

- (38) Geçici tedbir konusunda REOS'un kârlı bir şekilde faaliyetlerini sürdürdüğü gerekçesine dayanılmasının hukuk politikası açısından sorunlu olduğu yönündeki iddianın yeni ya da esaslı bir gerekçe içermediği değerlendirilmektedir. Geçici tedbir talebi, gerek iddia konusu eylemlerin ciddi ve telafi olunamayacak zararların ortaya çıkması ihtimali oluşturmaması, gerek dosya kapsamındaki iddiaların hâkim durumun kötüye kullanılması olarak değerlendirilmemesi sebepleriyle reddedilmiştir.
- (39) Son olarak, başvuru sahibi, kararda soruşturma açılmasına ilişkin gerekçelere yer verilmediği iddiasında bulunmuştur. Soruşturma açılmasına yönelik karar, başvuru sahibinin itirazına konu olan, nihai karar niteliği taşıyan ve bu yönüyle de gerekçeli metni hazırlanan karardan ayrı bir karardır. Soruşturma açılmasına yönelik Kurul kararları ara karar niteliğindedir ve gerekçeleri ayrı bir gerekçeli karar metnine konu olmamakta, soruşturmanın sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi bakımından nihai karara kadar üçüncü taraflarla paylaşılmamaktadır.

H. SONUÇ

- (40) Yapılan yeniden değerlendirme sonucunda; İYUK'un 11. maddesi kapsamında 30.09.2021 tarihli ve 21-46/655-325 sayılı Kurul kararının kaldırılmasına, geri alınmasına, değiştirilmesine veya yeni bir işlem yapılmasına yer olmadığına gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 60 gün içinde Ankara İdare Mahkemelerinde yargı yolu açık olmak üzere, OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.