

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2020-1-070
Karar Sayısı : 23-10/164-50
Karar Tarihi : 23.02.2023

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 : Necla SÜMER ÖZDEMİR, Melisa AĞYÜZ AYDOĞDU,
Uğur Bilgehan BURHAN, Can AKA, Rengin KUŞAR,

C. BAŞVURUDA

BULUNAN : - Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticaret AŞ
Değirmen Yolu Cad. No:28 Asia OfisPark A Blok Kat:2
Ataşehir/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Rekabet Kurulunun 30.09.2021 tarihli ve 21-46/655-M sayılı kararı uyarınca Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticaret AŞ hakkında yürütülen soruşturma kapsamında, soruşturma tarafı teşebbüsün 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun ve 2010/3 sayılı Dosyaya Giriş Hakkının Düzenlenmesine ve Ticari Sırların Korunmasına İlişkin Tebliğ uyarınca dosyaya giriş talebinin değerlendirilmesi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurulunun (Kurul) 30.09.2021 tarihli ve 21-46/655-M sayılı kararı ile Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticaret AŞ'nin (SAHİBİNDEN) çevrim içi platform hizmetleri bakımından veri taşımayı engellemek suretiyle ve diğer yollarla hâkim durumunu kötüye kullandığı iddialarına yönelik olarak 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 6. maddesini ihlal edip etmediğinin tespitine ilişkin aynı Kanun'un 41. maddesi uyarınca resen soruşturma açılmasına karar verilmiştir. Söz konusu soruşturma çerçevesinde hazırlanan 11.01.2023 tarihli ve 2020-1-070/EG sayılı Ek Görüş 20.01.2023 tarihinde SAHİBİNDEN tarafından tebellüğ edilmiştir.
- (3) Rekabet Kurumu (Kurum) kayıtlarına 07.02.2023 tarih ve 3548 sayı ile intikal eden yazıda SAHİBİNDEN, 4054 sayılı Kanun ve 2010/3 sayılı Dosyaya Giriş Hakkının Düzenlenmesine ve Ticari Sırların Korunmasına İlişkin Tebliğ'den (2010/3 sayılı Tebliğ) yararlanmayı talep etmiştir.
- (4) Söz konusu başvuruya ilişkin olarak düzenlenen 21.02.2023 tarih ve 2020-1-070/BN-10 sayılı Bilgi Notu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (5) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili Bilgi Notunda; SAHİBİNDEN tarafından 2010/3 sayılı Tebliğ kapsamında yapılan başvuruya ilişkin olarak;
 - Ek Görüş kapsamında SAHİBİNDEN'in soruşturma konusu uygulamalarından doğrudan etkilenen taraf olan emlakçı ve galericilere yönelik düzenlenen anketin, SAHİBİNDEN hakkında aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği bulunan belge olduğu değerlendirildiğinden ticari sırlardan arındırılarak erişim talebinin kabul edilmesi gerektiği,

- Ek Görüş kapsamında güncellenen EAAD analizine yönelik bilgi ve belgeler 27.10.2022 tarih ve 32531 sayı ile Kurum kayıtlarına intikal eden ilk dosyaya giriş başvurusuna konu edildiğinden ve yeni delil niteliği teşkil etmediğinden Tebliğ'in 5. maddesi gereği ilgili belgelere erişim talebinin reddedilmesi gerektiği,
- Önerge ve Bilgi Notu (Belge-221) ve Soruşturma Raporu Ek Dizini'nin son belgesi olan Belge-196 ile Ek Görüş Ek Dizini'nin ilk belgesi olan Belge-219 arasında yer alan belgelerin Kurum içi yazışma niteliğinde olmaları ve teşebbüs bakımından aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği taşımamaları nedeniyle ilgili belgelere erişim talebinin reddedilmesi gerektiği,
- 188. paragrafta adı geçen teşebbüs unvanının ticari sır teşkil etmesi sebebiyle ilgili bilgiye erişim talebinin reddedilmesi gerektiği,
- Dosya kapsamında tanımlanan ilgili pazarlarda faaliyet gösteren teşebbüslerden gelen bilgi ve sair belgelerin (Belge-233, Belge-239, Belge-240, Belge-241, Belge-245, Belge-255) Kurum içi yazışma niteliğinde olmaları ve teşebbüs bakımından aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği taşımamaları nedeniyle ilgili belgelere erişim talebinin reddedilmesi gerektiği,
- Teşebbüslere yöneltilecek bilgi ve belge taleplerinin (Belge-222, Belge-223, Belge-224, Belge-225, Belge-236, Belge-237) Kurum içi yazışma niteliğinde olmaları ve teşebbüs bakımından aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği taşımamaları nedeniyle ilgili belgelere erişim talebinin reddedilmesi gerektiği,
- Soruşturma Raporu'nda yer verilen Tablo-6, Tablo-10, Tablo-27 ve Tablo-42'nin 27.10.2022 tarih ve 32531 sayı ile Kurum kayıtlarına intikal eden ilk dosyaya giriş başvurusuna konu edilmesinden ve yeni delil niteliği teşkil etmemesinden dolayı Tebliğ'in 5. maddesi gereği ilgili tabolara erişim talebinin reddedilmesi gerektiği,
- Soruşturma Raporu'nda ve Ek Görüş'te yer alan ve 3.1.5.1.3., 3.1.5.2.3. ve 3.1.5.3. numaralı başlıklar altında değerlendirilen başkaca ifadelere yönelik taleplerin 27.10.2022 tarih ve 32531 sayı ile Kurum kayıtlarına intikal eden ilk dosyaya giriş başvurusu kapsamında tarafa açıldığı dikkate alınarak ilgili ifadelere erişim talebinin reddedilmesi gerektiği,
- Ek Görüş'e eklenmiş herhangi bir belge bulunmadığından bu nitelikteki belgeye erişim sağlanması talebinin reddedilmesi gerektiği,
- SAHİBİNDEN'in erişimine açılacak tüm belgelerin ticari sır ve gizli bilgilerden arındırılarak çoğaltılmış nüshalarının veya elektronik kopyalarının verilmesi ya da gönderilmesi suretiyle erişime açılacağı

sonuç ve kanaatine ulaşıldığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (6) Dosyaya giriş talep formu ile soruşturma tarafınca, belgelerin Kurum nezdinde erişime açılması ve evrakın birer kopyasının temin edilmesi talep edilmiştir. Talep edilen bilgi ve belgeler şunlardır:

- Önerge ve Bilgi Notu (Belge-221),

- Teşebbüslere yöneltilen bilgi ve belge talepleri (Belge-222, Belge-223, Belge-224, Belge-225, Belge-236, Belge-237),
- Dosya kapsamında tanımlanan ilgili pazarlarda faaliyet gösteren teşebbüslerden gelen bilgi ve sair belgeler (Belge-233, Belge-239, Belge-240, Belge-241, Belge-245, Belge-255),
- Ek Görüş'ün 188. paragrafında yer verilen teşebbüsün unvanı ,
- Soruşturma Raporu Ek Dizini'nin son belgesi olan Belge-196 ile Ek Görüş Ek Dizini'nin ilk belgesi olan Belge-219 arası belgeler,
- Ek Görüş Ek Dizini'nin son belgesi olan Belge-241 ile Ek Görüş içinde atıf yapılan en son belge sayısı olan Belge-255 (dahil) arası belgeler,
- Ek Görüş'te yer alan "2.2. *Emlakçı ve Galerıcilere Yönelik Düzenlenen Anket*" (Anket) başlığı altında;
 - a. Anket sorularının ve ankete katılanlarca sağlanan [Ek Görüş tarihine kadar veyahut Ek Görüş tarihinden sonra] çoktan seçmeli cevapların tam ve eksiksiz halinin bir kopyası,
 - b. Anketin gönderilmiş olduğu muhatapların hangi kriterlere göre belirlendiği, SAHİBİNDEN ve rakiplerde kullandıkları paket büyüklükleri, kaçının Ek Görüş tarihi itibarıyla anketi yanıtladığı, yerleşik olduğu iller hakkındaki bilgi,
 - c. Anketin üçüncü bir kişiye iletilip iletilmediğini veya üçüncü bir kişi tarafından doldurulup doldurulmadığını denetlemek için ankete veri girenlerden sadece kendileri yed'inde olacak VKN, TCKN ve sair bilgi sorulup sorulmadığı veya anketi dolduran kişilerin gerçekten anketin muhatapları olup olmadığının kontrolünün yapıp yapılmadığı hakkında bilgi,
 - d. Anketin 12 sorudan oluştuğunun ifade edildiği, ancak yanıtların dağılımına ilişkin tablonun 8+1 soru içerdiği dikkate alındığında diğer soruların neler olduğu, bu sorulara ve cevaplarına Ek Görüş'te niçin yer verilmediği hakkında bilgi,
 - e. Ankette yer alan "*SAHİBİNDEN platformunda yayımladığınız ilanlarınızı kendi internet sitenize veya diğer çevrim içi ilan platformlarına taşımak istiyor musunuz?*" şeklindeki 1. soruda "taşımak" ifadesi ile ne kastedildiğinin anket katılımcılarına herhangi bir surette açıklanıp açıklanmadığı hakkında bilgi,
 - f. Anketin 1. sorusuna "Evet" cevabı veren 508 katılımcının gerekçelerine ilişkin yapılan değerlendirmelerde (p.133) farklı gerekçeleri ileri süren emlakçıların toplamının 233 olmasından hareketle, "Evet" cevabı verdiği ileri sürülen diğer 275 katılımcının cevapları hakkında bilgi,
 - g. Aynı şekilde vasıta ilanları bakımından (p.138, 139) aynı soruya 382 galericinin "Evet" yanıtı verdiği ifade edilmekle birlikte, "Evet" cevabı verenlerin gerekçelerine ilişkin yapılan değerlendirmelerde (p.139) farklı gerekçeleri ileri süren emlakçıların toplamının 190 olmasından hareketle,

“Evet” cevabı verdiği ileri sürülen diğer 192 katılımcının cevapları hakkında bilgi,

- h. Ankette “SAHİBİNDEN’de yayımladıkları ilanları kendi internet sitelerine veya diğer çevrim içi ilan platformlarına taşıyabilmek üzere SAHİBİNDEN’e bir talep iletip iletmedikleri” sorulan emlakçıların 52’sinin bu konuda bir talep ilettikleri ortaya konmuş olsa da, Ek Görüş kapsamında yapılan “Evet yanıtını verenlerin talebin içeriğine ilişkin yanıtları incelendiğinde taleplerin kendi sitelerine ya da başka platformlara ilanının aktarımı ile REOS aracılığıyla entegrasyonu (bir emlakçı tarafından belirtilmiştir) kapsadığı anlaşılmıştır.” değerlendirmesine hangi hususların esas teşkil ettiği hakkında bilgi,
- i. Bahsi geçen 52 kişinin paket büyüklükleri ile buldukları iller hakkında bilgi,
- j. Bahsi geçen soruya “Evet” yanıtı verenlerin 52 olduğunun ileri sürüldüğü ancak iddia edilen talep sahiplerinin 32 tanesinin telefonda yahut sahada görüşmelerde sözlü talepte bulunduğunu ileri sürdüğü ifade edildiğinden kalan 20 adedinin cevabı hakkında bilgi,
- k. Kaç adet emlakçının 2019, kaçının 2020, kaçının 2021, kaçının ise 2022’de talepte bulunduğunu ileri sürdüğü ve bu taleplerin hangi SAHİBİNDEN çalışanına iletildiği hususunun sorulup sorulmadığı hakkında bilgi,
- l. İlanların taşınması hususunda SAHİBİNDEN’e talep ilettiğini ifade eden 52 emlakçıdan bu taleplerine nasıl geri dönüldüğü sorulmuş olsa da, bunlardan 29’unun cevabına yer verildiğinden, diğer 23’ünün ne şekilde cevap verdiğinin ve söz konusu 29 kişi ile verdikleri cevabı tevsik eden herhangi bir kayda sahip olduklarının sorulup sorulmadığı hakkında bilgi,
- m. Ankette “SAHİBİNDEN’de yayımladıkları ilanları kendi internet sitelerine veya diğer çevrim içi ilan platformlarına taşıyabilmek üzere SAHİBİNDEN’e bir talep iletip iletmedikleri” sorulan emlakçılardan ilgili soruya hayır yanıtı veren emlakçıların yanıtları hakkında bilgi,
- n. “SAHİBİNDEN’de yayımladıkları ilanlarını kendi internet sitelerine veya diğer çevrim içi ilan platformlarına taşıyabilmek üzere SAHİBİNDEN’e bir talep iletip iletmediği” sorulan galericilerden, SAHİBİNDEN’e talep ilettiği ifade edilen 25 katılımcı cevaplarının detayı hakkında bilgi,
- o. Söz konusu 25 katılımcıya ilişkin 2017-2022 arası her bir yılda kaç katılımcının talepte bulunduğu, taleplerini e-posta ile ilettiği ileri sürülen katılımcılardan söz konusu e-postaların kopyalarının talep edilip edilmediği, bir katılımcı tarafından dile getirilen yazılım firması aracılığıyla iletme iddiasının ise dayanak yazışmasının talep edilip edilmediği hakkında bilgi,
- p. Yine bu 25 katılımcının SAHİBİNDEN’den taleplerine ilişkin aldıklarını iddia ettikleri yanıtların kimlerden alındığı, yazılı olup olmadığının teyidi ile ilgili katılımcılara sorulup sorulmadığı hakkında bilgi,

- q. SAHİBİNDEN'de yayımladıkları ilanlarını kendi internet sitelerine veya diğer çevrim içi ilan platformlarına taşıyabilmek üzere SAHİBİNDEN'e bir talep iletip iletmediği sorulan galericilerden soruya hayır yanıtı veren 426 katılımcıdan 60 adedinin SAHİBİNDEN'in bu talebe olumlu yanıt vermeyeceğine inandığı, 4 katılımcının ise başka galerilerden gelen bu taleplere olumsuz yanıt verildiğinin bilindiğini belirttiği ifade edildiğinden, diğer 362 adet katılımcının cevaplarının detayı hakkında bilgi,
- r. Anketin 3. sorusunda kastedilen engel ve zorluğun ne anlama geldiği ve sözü geçen engel ve zorluk ifadeleri ile ne kastedildiğinin anket katılımcılarına açıklanıp açıklanmadığı ve herhangi bir anket katılımcısının SAHİBİNDEN'i işaret eden bir açıklama yapıp yapmadığı hakkında bilgi,
- s. Anketin katılımcı sayısı ile bazı sorulara verilen cevapların sayısının birbirini tutmadığı görülerek, bu durumun sebebi hakkında bilgi ve yine Anketin herhangi bir soruyu yanıtlamadan diğer bir soruya geçilmesine izin verip vermediği hakkında bilgi,
- t. Anketin "*birden fazla platform kullanan emlak danışmanlarına ve galericilere*" gönderildiği ifade edilmişken aynı muhatapların "*tek platform kullananlar*" şeklindeki yüzdesinin ne anlama geldiği hakkında bilgi,
- u. Ek Görüşte yer alan Tablo 1 veya Tablo 2 altında emlakçıların genellikle ortalama ne kadar personel istihdam ettikleri hakkında veriye yer verilmediği, kişi başına ilan sayısı bilgilerine yer verilmediği, personel maaş ücretlerine yer verilmediği, bu personelin kaçının sadece ilan girişi yaptığı, kaçının başka işleri olduğu gibi konularda gelen cevaplara yer verilmediği gözetildiğinde söz konusu (emlakta 90; vasıtada 37) katılımcıların verdikleri tüm cevaplar ve bu katılımcıların paket büyüklükleri hakkında bilgi,
- Dosya kapsamında Glokal Dijital Hizmetler Pazarlama ve Ticaret AŞ (HEPSİ EMLAK) veya başkaca kurumlarla yapılan çevrim içi görüşmelere dair imzalı tutanak tutulup tutulmadığına ilişkin bilgi ve bu görüşmeler tutanağa bağlandı ise bunların birer kopyası,
- Ek Görüş kapsamında hangi franchise emlak ofislerinden bilgi talep edildiği, talep edilen bilgilerin yazılı olup olmadığı, yazılı değil ise tutanağa bağlanıp bağlanmadığı, 147. ve 148. paragraflarda değinilen cevapların yazılı olup olmadığı, değilse tutanağa bağlanıp bağlanmadığı hakkında bilgi,
- Ek Görüş içinde geçen "*SAHİBİNDEN'in sağladığı verilerin hatalı olması sebebiyle sağlıklı olmadığından Soruşturma Raporu'nda aktarılamamıştır*" değerlendirmesine mesned, Soruşturma Raporu tebliğ edilmeden önce SAHİBİNDEN'den elde edilen verilerin hatalı olduğunun ne şekilde tespit edildiği hakkında bilgi,
- Ek Görüşte yer alan bazı tablolarda EAAD'den elde edilen bilgilere atıf yapıldığı görülmekle birlikte, Ek Görüş dönemi esnasında EAAD'den bir görüş talep edilip edilmediğine yönelik bilgi,

- Soruşturma Raporu'nun gerek emlak özelini ilgilendiren 3.1.5.1.3. numaralı, gerek vasıta özelini ilgilendiren 3.1.5.2.3. numaralı kısımlarında yer verilmiş olan "*Tablo 27-Emlakçıların Ölçeklerine Göre Paket Kullanım Oranları*" ve "*Tablo 42-Galericilerin Ölçeklerine Göre Paket Kullanım Oranları*" hakkında bilgi,
- Ek Görüş altında rakiplere ilişkin yapılan paket kullanım oranlarına (Ek Görüş Tablo 3 ve Tablo 12, Tablo 4 ve Tablo 13) ve Ek Görüşte yer verilen eş anlı platform kullanan üyelerin ilan sayılarına (Ek Görüş Tablo 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17 ve 18) ilişkin olarak;
 - a. Ek Görüş altında paket kullanım oranları ve eş anlı kullanım oranları hesabına baz rakip ilan sayılarının sadece "yeni/benzersiz" ilanların sayılarını mı içerdiği, yoksa sadece "yeni/benzersiz" ilanları değil (yeni veya benzersiz olsun ya da olmasın, veya repost ya da güncellemeye konu olmuş ya da olmamış) "tüm ilanları" mı içerdiği hakkında bilgi,
 - b. Ek Görüş'te kullanılan verilerin "yeni/benzersiz" ilanları değil (yeni veya benzersiz olsun ya da olmasın, veya repost ya da güncellemeye konu olmuş ya da olmamış) "tüm ilanları" içerdiği değerlendirmesinin dayanağı hakkında bilgi,
 - c. Bu hususta rakip beyanının olup olmadığı, varsa her bir rakibe ilişkin söz konusu beyanların birer kopyaları,
 - d. Kurumun rakip ilan sayılarının "yeni/benzersiz" ilanları değil (yeni veya benzersiz olsun ya da olmasın, veya repost ya da güncellemeye konu olmuş ya da olmamış) "tüm ilanları" içerdiği değerlendirmesinin dayanağını oluşturan diğer kayıtların birer kopyası,
 - e. Ek Görüş döneminde SAHİBİNDEN'in verilerinin yerinde inceleme ile teyit edildiği dikkate alındığında, rakiplerce Kuruma sunulan verilerin "yeni/benzersiz" ilanları değil (yeni veya benzersiz olsun ya da olmasın, veya repost ya da güncellemeye konu olmuş ya da olmamış) "tüm ilanları" içerdiği hususunun Kurum tarafından, rakiplerde yapılan yerinde inceleme ile teyit edilip edilmediği hususunda bilgi,
 - f. ZİNGAT verilerinin sadece "yeni/benzersiz" ilanların sayılarını mı içerdiği, yoksa "yeni/benzersiz" ilanları değil (yeni veya benzersiz olsun ya da olmasın, veya repost ya da güncellemeye konu olmuş ya da olmamış) "tüm ilanları" mı içerdiği hakkında bilgi,
 - g. HEPSİ EMLAK'ın Ek Görüş paragraf 46'da da ifade edilen "ilanımı güncelle" fonksiyonu olduğu gözetildiğinde, HEPSİ EMLAK tarafından Kuruma arz edilen verilerin "ilanımı güncelle" fonksiyonu kullanılarak yayımlanmış ilanları da içerip içermediği hakkında bilgi,
 - h. Soruşturma Raporu'nun 316. paragrafında 346. ve 356. paragraflarında yer alan oranlarda ve 318. paragrafı altındaki değerlendirmelerde ve bunun altında yer verilen Tablo 23'te; yine 347. paragraf altındaki değerlendirmelerde ve bunun altındaki Tablo 38'de bir değişiklik olup olmadığı hakkında bilgi,

- Soruşturma Raporu'nda yer alan Tablo 6 ve Tablo 10 hakkında bilgi,
- Ek Görüş'te yer alan "*Eş anlı platform kullanım oranı tahminlerine ilişkin SAHİBİNDEN ve rakip platformlara da soru yöneltilmiştir. Alınan geri dönüşler raporun sonucunu değiştirecek bir nitelikte olmamıştır.*" değerlendirmesine esas teşkil edecek herhangi bir eke atıf yapılmadığı gözetilerek:
 - a. Hangi rakiplere bu sorunun yöneltildiği,
 - i. Söz konusu soru yazılı olarak yöneltildi ise evrak numarası,
 - ii. Sözlü olarak yöneltildi ise tutanağa bağlanıp bağlanmadığı,
 - b. Hangi rakiplerce bahsi geçen soruya "geri dönüş" yapıldığı,
 - i. Rakiplerce söz konusu soruya cevaplar yazılı olarak yöneltildi ise evrak numarası,
 - ii. Sözlü olarak yöneltildi ise bu cevapların tutanağa bağlanıp bağlanmadığı

hakkında bilgi,

- Ek Görüş'ün imza tarihinden (ve e-imza uygulandıktan) sonraki tarihli ve HEPSİ EMLAK'tan geldiği ifade edilen 13.01.2023 tarihli ve 34662 sayılı (Belge-245) belgenin ve evrak kayıt numarasının söz konusu Ek Görüş'te nasıl yer alabildiği hakkında bilgi,
- Soruşturma Raporu veya Ek Görüş içinde değinilmemiş veya ek tutulmamış, belge numarası almış veya almamış diğer belgeler.

- (7) 4054 sayılı Kanun'un "*Delillerin Toplanması ve Tarafların Bilgilendirilmesi*" kenar başlıklı 44. maddesinin ikinci fıkrasında;

"Haklarında soruşturmaya başlandığı bildirilen taraflar sözlü savunma hakkını kullanma taleplerine kadar Kurum bünyesinde kendileri ile ilgili düzenlenmiş her türlü evrakın ve mümkünse elde edilmiş olan her türlü delilin bir nüshasının kendilerine verilmesini isteyebilir."

hükmü yer almaktadır. Buna ek olarak aynı maddenin üçüncü fıkrasında yer alan "*Kurul, tarafları bilgilendirmediği ve savunma hakkı vermediği konuları kararlarına dayanak yapamaz.*" hükmü, evrak ve bilgi verilmesinin savunma hakkının esasına ilişkin olduğunu göstermektedir.

- (8) Rekabet Kurulu tarafından yayımlanan 2010/3 sayılı Tebliğ, tarafların kendileri hakkında düzenlenen belgelere erişimini mümkün kılarken bunun istisnalarını da düzenlemiş bulunmaktadır. Teşebbüslerin soruşturma kapsamında kendileri ile ilgili düzenlenmiş bilgi ve belgelere erişim isteme hakları bulunmakla birlikte, bu bilgi ve belgelere erişimin yine mevzuat hükümlerinin izin verdiği ölçüde gerçekleştirilmesi esastır. Buna ek olarak 2010/3 sayılı Tebliğ'in 6. maddesinde yer alan;

"Taraflar dosyaya giriş hakkı kapsamında, Kurum içi yazışmalar ve başka teşebbüs, teşebbüs birliği ve kişilere ilişkin ticari sır ve diğer gizli bilgileri içerenler hariç olmak üzere, Kurum bünyesinde kendileri ile ilgili düzenlenmiş her türlü evraka ve elde edilmiş her türlü delile erişebilir."

hükmüyle, tarafların kendileri hakkında düzenlenmiş evrak ve delillere ulaşabileceği, ancak Kurum içi yazışmaların ve başka teşebbüs, teşebbüs birliği ve kişilere ilişkin ticari sır ve sair gizli bilgi içeren evrakın bu kapsamda yer almadığı düzenlenmiştir. Bu kapsamda hangi belgelerin Kurum içi yazışma olduğu veya teşebbüs, teşebbüs birliği ve kişilere ait ticari sır niteliği taşıdığı hususu önem arz etmektedir.

- (9) 2010/3 sayılı Tebliğ'in "Kurum İçi Yazışmalar" kenar başlıklı 7. maddesinde;
- "(1) Kurum içi yazışmalar, Kurulun aldığı nihai kararlar bakımından hazırlayıcı işlem niteliğinde olan birimler arası yazışmalardır.*
- (2) Kartellerin Ortaya Çıkarılması Amacıyla Aktif İşbirliği Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrası ve 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde elde edilen bilgi ve belgeler ile Kurumun diğer kamu kurumları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları veya özel sektör gerçek ve tüzel kişileri gibi bilgisine başvuru alanlarla yaptığı yazışmalar da iç yazışma olarak kabul edilir."*

hükmüne yer verilmiştir. Buna göre Kurulun alacağı nihai karara kadar gerçekleştireceği hazırlayıcı işlem niteliğindeki yazışmalar, Kartellerin Ortaya Çıkarılması Amacıyla Aktif İşbirliği Yapılmasına Dair Yönetmelik (Pişmanlık Yönetmeliği) kapsamında sunulan bilgi ve belgeler ve Kurumun bilgisine başvurduğu kamu veya özel sektör üçüncü kişileri ile yaptığı yazışmalar iç yazışma olarak kabul edilmektedir.

- (10) 2010/3 sayılı Tebliğ ile tarafların dosyaya erişim haklarının ne şekilde kullanılacağı da düzenlenmiştir. İlgili Tebliğ'in "Dosyaya giriş hakkının kullandırılması" başlıklı 10. maddesi şu şekildedir:
- "(1) Dosyaya giriş hakkı, ilgilinin talebi de dikkate alınarak; dosya mevcudunda bulunan ve erişime açılan evrakın fotokopi yolu ile çoğaltılmış nüshalarının veya elektronik kopyalarının verilmesi ya da gönderilmesi suretiyle kullandırılabilir.*
- (2) Kartellerin Ortaya Çıkarılması Amacıyla Aktif İşbirliği Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrası ve 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde elde edilen bilgiler ile aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği bulunan diğer kurum içi yazışmalar, Kurum merkezinde incelenebilir."*
- (11) Madde metni değerlendirildiğinde, her ne kadar 2010/3 sayılı Tebliğ'in 6. maddesinde tarafların Kurum içi yazışmalara erişemeyeceği ifade edilmişse de, aynı Tebliğ'in 10. maddesi kapsamında tanımlanan kurum içi yazışmalara erişimin tamamen engellenmediği, ancak aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği bulunan diğer kurum içi yazışmaların, Pişmanlık Yönetmeliği kapsamında yapılan başvurularda sunulan belgeler ile benzer şekilde Kurum merkezinde incelenebileceğinin düzenlendiği anlaşılmaktadır.
- (12) 2010/3 sayılı Tebliğ'in 6. maddesinin ikinci fıkrasının açık hükmü uyarınca dosyaya giriş hakkı kapsamının dışında tutulan "ticari sır ve diğer gizli bilgiler" in kavram olarak ne ifade ettiği hususunda ise Tebliğ'in "Ticari Sırların Belirlenmesi ve Gizli Tutulması" başlıklı 12. maddesi yol gösterici olmaktadır. Anılan maddenin ilk fıkrasında ticari sır kavramı;

“teşebbüslerin faaliyet alanları ile ilgili olan ve gizli tutma iradesine sahip oldukları, yalnızca belirli ve kısıtlı bir kesim tarafından bilinen ve elde edilebilen, başta rakipleri olmak üzere üçüncü kişilere ve kamuya açıklanması halinde ilgili teşebbüsün ciddi zarar görme ihtimali bulunan her türlü bilgi ve belge”

şeklinde tanımlanmaktadır. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise nelerin ticari sır kategorisinde addedebileceğiyle ilgili olarak örnek kabilinden olmak üzere;

“Olayın ve teşebbüsün özelliklerine göre, teşebbüslerin iç kuruluş yapısı ve organizasyonu, malî, iktisadî, kredi ve nakit durumu, araştırma ve geliştirme çalışmaları, faaliyet stratejisi, hammadde kaynakları, üretim ve imalata ilişkin teknik bilgiler, fiyatlandırma politikaları, pazarlama taktikleri ve masrafları, pazar payları, toptancı ve perakendeci müşteri potansiyeli ve ağları, izne tâbi veya tâbi olmayan sözleşme bağlantıları gibi bilgi ve belgeler ticari sır olarak kabul edilebilir.”

ifadesine yer verilmektedir.

- (13) Son olarak 2010/3 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinin birinci fıkrası *“Dosyaya giriş hakkı, Kanun kapsamında yürütülmekte olan soruşturmalarda tarafların süresi içinde yaptıkları yazılı talepler üzerine tanınır. Dosyaya giriş hakkı, soruşturma kapsamında yeni deliller elde edilmediği müddetçe bir kez kullanılır.”* düzenlemesini içermektedir. Teşebbüs tarafından, Soruşturma Raporu'nun kendilerine tebliğinin ardından 27.10.2022 tarih ve 32531 sayılı başvuru ile dosyaya erişim talebinde bulunulmuştur. 18.11.2022 tarihinde Kurum merkezinde düzenlenen yüzyüze toplantı ile teşebbüs bu hakkından yararlanmıştı. Bununla birlikte atıf konusu hüküm çerçevesinde, dosyaya giren ek delillerin varlığı sebebiyle, ikinci bir dosya giriş talebinde bulunulabileceği ve bu talebin kabul edilebileceği değerlendirilmektedir.
- (14) Aşağıda SAHİBİNDEN tarafından iletilen dosyaya giriş talebi, ilgili mevzuat kapsamında, erişim talep edilen belgeler bazında ayrı ayrı değerlendirilecektir.

G.1. Ek Görüş Kapsamında Ek Dizinde Bulunan Belgelere Erişim Talebinin Değerlendirilmesi

- (15) SAHİBİNDEN'in ilk olarak Önerge ve Bilgi Notu'na (Belge-221), Ek Görüş'ün 188. paragrafı altında yer alan teşebbüs bilgisine, Soruşturma Raporu Ek Dizini'nin son belgesi olan Belge-196 ile Ek Görüş Ek Dizini'nin ilk belgesi olan Belge-219 arası belgelere, Ek Görüş Ek Dizini'nin son belgesi olan Belge-241 ile Ek Görüş içinde atıf yapılan en son belge sayısı olan Belge-255 (dahil) arası belgelere erişim talebinde bulunduğu anlaşılmaktadır.
- (16) Öncelikle belirtilmelidir ki Soruşturma Raporu Ek Dizini'nin son belgesi olan Belge-196 ile Ek Görüş Ek Dizini'nin ilk belgesi olan Belge-219 arası belgelerde; Görüş ve İşlem Dosyası Talebi (Belge-198), Soruşturma Raporu'nun SAHİBİNDEN'e tebliğ edilen ve Kurula havale edilen versiyonları (Belge-199, 200), Soruşturma Raporu'nun SAHİBİNDEN'e tebliğ edildiğini gösteren Tebliğ Mazbatası (Belge-201), Hukuk Müşavirliği'ne işlem dosyası kapsamında gönderilen görüş (Belge-202), SAHİBİNDEN tarafından talep edilen ikinci yazılı savunma süre uzatımı talebi ve bu talebin değerlendirilmesi sonucunda alınan Kurul kararı (Belge-204, 207, 208), Görüş ve İşlem Dosyası Talebi (Belge-205), SAHİBİNDEN tarafından sunulan dosyaya erişim talebi (Belge-206), dosyaya giriş başvurusu kapsamında hazırlanan Bilgi Notu ve Önergesi

(Belge-210) ve akabinde ilgili talebe ilişkin olarak alınan Kurul kararı (Belge-213) ile Davet Yazısı ve Dosyaya Giriş Tutanağı (Belge-217) yer almaktadır. Son olarak Belge-219 ise SAHİBİNDEN tarafından sunulan ikinci yazılı savunmayı işaret etmektedir.

- (17) Dosyaya erişim talebine konu edilen belgelerden; SAHİBİNDEN tarafından ikinci yazılı savunma süresinin bir katı kadar uzatılması talebinin değerlendirildiği Bilgi Notu ve Önergesi (Belge-221) ve Soruşturma Raporu Ek Dizini'nin son belgesi olan Belge-196 ile Ek Görüş Ek Dizini'nin ilk belgesi olan Belge-219 arasında yer alan belgelerin Kurum bünyesinde yürütülen hazırlık süreçlerine ilişkin belgeler olduğu ve Kurum içi yazışma niteliği taşıdığından, söz konusu belgelere erişim talebinin 2010/3 sayılı Tebliğ'in 6. maddesi uyarınca reddedilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.
- (18) İlaveten, Ek Görüşte 21.12.2022 tarih ve 55686 sayı ile bilgi talep edilen HEPSİ EMLAK'a atf verilen belge numarası sehven Belge-255 olarak yazılmış olup aslında ilgili bilgi talebinin belge numarası Belge-225'tir. Esasında Belge-255 adı altında bir belge var olmadığından Ek Görüş Ek Dizini'nin son belgesi olan Belge-241'den sonra herhangi bir belge bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu talep kapsamında teşebbüse sunulabilecek yeni bir belgenin olmadığı değerlendirilmiştir.
- (19) Son olarak, 188. paragrafta adı geçen teşebbüs unvanının açıklanması talebine ilişkin olarak, Ek Görüş kapsamında ilgili teşebbüs bakımından aktarılan beyanlara yer verildiği, bu ifadelerin iş modeline ilişkin açıklamalar içerdiği, bu nedenle 2010/3 sayılı Tebliğ'in 6. maddesi çerçevesinde ilgili unvanın erişime açılmayacağı değerlendirilmiştir.
- (20) Dolayısıyla, ilgili belgelerin kurum içi yazışma niteliğinde olması, belgelerin içerikleri hakkında Ek Görüş kapsamında açıklamalara yer verilmiş olması, Ek Görüş kapsamında yer verilen hususlar haricinde SAHİBİNDEN'in kendisi ile ilgili elde edilmiş ve SAHİBİNDEN ile paylaşılmamış başkaca aklayıcı veya suçlayıcı nitelikte delil ve/veya belgenin bulunmaması, 188. paragrafta açıklamalarına yer verilen teşebbüsün unvanının açıklanmasının ticari sırlarını açığa çıkarması nedenleriyle söz konusu belgelere erişim talebinin reddedilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

G.2. Üçüncü Taraf Teşebbüslerden Elde Edilen Bilgi ve Belgelere Erişim Talebinin Değerlendirilmesi

- (21) SAHİBİNDEN tarafından erişim talep edilen ve üçüncü taraflardan edinilen bilgilere ilişkin olan diğer belgeler; SAHİBİNDEN'in rakiplerinden gelen cevabi yazılara yönelik talepleri ile sektörde faaliyette bulunan franchise emlak ofislerinden bilgi talep edilip edilmediği, talep edilen bilgilerin yazılı olup olmadığı, yazılı değil ise tutanağa bağlanıp bağlanmadığı, 147. ve 148. paragraflarda değinilen cevapların yazılı olup olmadığı, değilse tutanağa bağlanıp bağlanmadığı ve HEPSİ EMLAK'la gerçekleştirilen görüşmeye ilişkin olan erişim talepleri, üçüncü taraf teşebbüslerden elde edilen bilgilere erişim talepleri olarak ele alınabilecektir. SAHİBİNDEN, başvuru formunda, teşebbüslerin ilettiği yanıtların ve görüşme tutanaklarında yer alan bilgilerin kendilerinin erişimine açılmasının soruşturmaya konu iddialarla doğrudan ilişkili olması nedeniyle savunma hakkının tümüyle kullanılabilmesi açısından gerekli olduğunu belirtmiştir.
- (22) Dosya kapsamında görüşlerine başvurulmuş franchise emlak ofislerine bilgi talebi gönderilmekle birlikte, ilgili bilgi isteme yazılarının taraflara beklenenden geç tebliğ edilmesi sonucu taraflardan şifahi şekilde yanıt alınmıştır. Ek Görüşte içeriği aktarılan franchise emlak ofislerinin resmi yanıtları da daha sonra Kurum kayıtlarına girmiştir.

HEPSİ EMLAK ile yapılan görüşme ise çevrim içi gerçekleştirilmiş olup ilgili görüşmenin içeriği Ek Görüş'te doğrudan aktarılmıştır.

- (23) Diğer taleplerle ilgili olarak 2010/3 sayılı Tebliğ'in yukarıda yer verilen 7. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan özel sektör gerçek ve tüzel kişileri gibi bilgisine başvuru alanlarla yapılan yazışmaların kurum içi yazışma olduğu şeklindeki hüküm doğrultusunda değerlendirme yapılması gerekmektedir. Tebliğ'in 10. maddesinin ikinci fıkrasında ise aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği bulunan kurum içi yazışmaların, Kurum merkezinde incelenebileceği ifade edilmiştir.
- (24) Mevcut dosya özelinde de ilgili pazarlarda faaliyet gösteren teşebbüslerden gelen bilgi ve sair belgelerin (Belge-233, Belge-239, Belge-240, Belge-241, Belge-245, Belge-255) kapsamlı ve detaylı özetlerine Ek Görüş içeriğinde yer verildiğinden, Ek Görüş'te aktarılanlar dışında SAHİBİNDEN'i aklayıcı veya suçlayıcı nitelikteki herhangi bir başka bilgi veya belge bulunmadığından söz konusu erişim talebinin reddedilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

G.3. Teşebbüslere Yöneltilen Bilgi ve Belge Taleplerine Erişim Talebinin Değerlendirilmesi

- (25) SAHİBİNDEN'in dosyaya giriş talep formunda incelemeyi talep ettiği belgeler arasında teşebbüslere yöneltilen bilgi ve belge talebi yazıları da (Belge-222, Belge-223, Belge-224, Belge-225, Belge-236, Belge-237) yer almaktadır. SAHİBİNDEN başvuru formunda, talep edilen bilgi ve belgelerin soruşturma konusu iddialar ile doğrudan ilişkili olduğunu ve bu bakımdan söz konusu bilgi ve belgelere erişimin savunma haklarının kullanılabilmesi için elzem olduğunu belirtmiştir.
- (26) Soruşturma sürecinde teşebbüslere yöneltilen bilgi ve belge taleplerinin "kurum içi yazışma" niteliğinde olmaları ve teşebbüs bakımından aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği taşımamaları nedeniyle ilgili belgelerin erişime açılmayacağı değerlendirilmiştir.

G.4. Soruşturma Raporu'nda Yer Verilen Tablolara Erişim Talebinin Değerlendirilmesi

- (27) SAHİBİNDEN dosyaya giriş başvurusunda, Soruşturma Raporu'nda pazar paylarının hesaplanması kısmında yer verilen Tablo 6 ve Tablo 10 ile Soruşturma Raporu'nun gerek emlak özelini ilgilendiren 3.1.5.1.3. numaralı, gerek vasıta özelini ilgilendiren 3.1.5.2.3. numaralı kısımlarında yer verilen Tablo 27 ve Tablo 42'ye erişim talep etmektedir.
- (28) 2010/3 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinde de belirtildiği üzere dosyaya giriş hakkı yeni delil elde edilmedikçe bir kez kullanılabilir. Tablo 27 ve Tablo 42'de yer alan bilgiler, SAHİBİNDEN tarafından daha önce 27.10.2022 tarih ve 32531 sayı ile Kurum kayıtlarına intikal eden dosyaya giriş başvurusu kapsamında (Belge-207) Kurum merkezinde incelendiğinden, Soruşturma Raporu'nda yer verilen Tablo 6 ve Tablo 10 da halihazırda yeni bir delil niteliği teşkil etmediğinden, söz konusu taleplerin reddedilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

G.5. Ek Görüş Kapsamında Güncellenen EAAD Analizine Yönelik Erişim Talebinin Değerlendirilmesi

- (29) Bu kapsamda SAHİBİNDEN tarafından öncelikle Ek Görüş içinde geçen "SAHİBİNDEN'in sağladığı verilerin hatalı olması sebebiyle sağlıklı olmadığından Soruşturma Raporu'nda aktarılamamıştır" değerlendirmesinde, Soruşturma Raporu tebliğ edilmeden önce SAHİBİNDEN'den elde edilen verilerin hatalı olduğunun ne şekilde tespit edildiği hakkında bilgi talep edilmektedir. Önemle belirtmek gerekmektedir ki, SAHİBİNDEN'in sağladığı verilerin hatalı olduğu elbette Ek Görüş sürecinde gerçekleştirilen yerinde inceleme ile ortaya çıkmıştır. Ancak öncesinde de atıf yapılan tablodaki verilerin, pazarın gözlemlenmesinden ve paydaşlardan elde edilen veriler karşısında sağlıklı bir yansıma sağlamadığı görülmüş ve bu sebeple Soruşturma Raporu'nun yazımında ilgili tablolara başvurulmamıştır. Ancak teşebbüsün bu beyanının dosyaya erişime yönelik bir talepten ziyade savunma niteliğinde olduğu değerlendirilmektedir.
- (30) Aşağıda erişim taleplerinin değerlendirilmesine geçilmeden önce her bir talep bakımından SAHİBİNDEN tarafından sunulan gerekçelere yer vermenin yerinde olacağı değerlendirilmektedir.
- (31) Ek Görüş'te yer alan bazı tablolarda EAAD'den elde edilen bilgilere atıf yapıldığı ve bu doğrultuda EAAD'den bir görüş talep edilip edilmediğine yönelik bilgi de talep edilmiştir. Ek Görüş sürecinde, SAHİBİNDEN'in sağladığı hatalı verilerin düzeltilmiş versiyonları EAAD'ye sunulmuş, analizlerin SAHİBİNDEN'in hatalı verilerine dayanılarak yapılan kısmının güncellenmesi talep edilmiştir. Bu bakımdan EAAD'den alınan görüşte SAHİBİNDEN'e ilişkin analizin güncellenen kısımları Ek Görüş'te açılarak teşebbüse bildirilmiş olup, görüşte rakiplerin verileri ve rakiplere ilişkin analizler ise değişmemiştir. 2010/3 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinin birinci fıkrası kapsamında dosyaya giriş hakkının, soruşturma kapsamında yeni deliller elde edilmediği müddetçe bir kez kullanılması sebebiyle EAAD'nin görüşüne erişim talebinin reddedilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.
- (32) Devamında, SAHİBİNDEN, Soruşturma Raporu'nun (Ek Görüş ile herhangi bir değişikliğe uğramayan) 3.1.5 kısmındaki paragrafların, 99. dipnotta yer verilen açıklamaların¹, Soruşturma Raporu'nun ilgili başlıklarında yapılan hesaplamaların gerek SAHİBİNDEN gerekse rakipler bakımından sadece "yeni/benzersiz" ilanları esas aldığını ifade etmiş, repost edilen ilanları dışarıda bırakan (eş deyişle örneğin Ekim ayında ilk defa yayımlanan bir ilan Kasım ve Aralık aylarında da tekrardan yayımlandığı bir durumda ilan sayısını 3 değil 1 ilan olarak ele alan) yaklaşımın piyasa gerçekleri ile çeliştiğini ifade etmiştir.
- (33) SAHİBİNDEN ayrıca; Ek Görüş'te, gerek emlak özelini ilgilendiren 3.1.5.1.3. numaralı, gerek vasıta özelini ilgilendiren 3.1.5.2.3. numaralı başlıklar altında SAHİBİNDEN'in ilan sayılarının "sadece "yeni/benzersiz" ilanları içerecek şekilde" değil "tüm ilanları içerecek şekilde" değiştirildiğini, rakiplerin paket kullanım oranları hesaplanırken

¹ Söz konusu dipnot, "tafllara gönderilen bilgi belge taleplerinde söz konusu husus "Kurumsal ilan sayısı, ilgili yılın son günü görünen ilan sayısı değil, bir yıl içinde ilana giren toplam ilan sayısını ifade etmektedir. İlgili yıl içerisinde yeniden güncellenerek birden fazla kez yayımlanan (repost edilen) ilanlar dikkate alınmamalıdır. Örneğin, 2016 yılının Ocak ayında yayıma alınan ilan, yayımdan kaldırıldıktan sonra 2 kere tekrar yayıma alınması durumunda ilan sayısı 3 değil 1 olarak sunulmalıdır." şeklinde açıklanmıştır.

sadece yeni/benzersiz ilanların baz alındığını, ancak SAHİBİNDEN için paket kullanım oranları hesaplanırken (yeni/benzersiz ayrımı yapılmaksızın) tüm ilanların baz alındığını ve bu durumun kendi içinde çelişkili olduğunu belirtmiştir. Bu kapsamda SAHİBİNDEN tarafından;

- Paket kullanım oranları ve eş anlı kullanım oranları hesabına baz rakip ilan sayılarının sadece “yeni/benzersiz” ilanların sayılarını mı içerdiği, yoksa (yeni veya benzersiz olsun ya da olmasın, veya repost ya da güncellemeye konu olmuş ya da olmamış) “tüm ilanları” mı içerdiği hususuna,
- Ek Görüş’te kullanılan verilerin “yeni/benzersiz” ilanları değil “tüm ilanları” içerdiğine yönelik değerlendirmenin dayanağına,
- Ek Görüş döneminde SAHİBİNDEN’in verilerinin yerinde inceleme ile teyit edildiği dikkate alındığında, rakiplerce Kuruma sunulan verilerin “yeni/benzersiz” ilanları değil (yeni veya benzersiz olsun ya da olmasın, veya repost ya da güncellemeye konu olmuş ya da olmamış) “tüm ilanları” içerdiği hususunun Kurum tarafından, rakiplerde yapılan yerinde inceleme ile teyit edilmediği hususuna,
- ZİNGAT verilerinin sadece “yeni/benzersiz” ilanların sayılarını mı içerdiği, yoksa “yeni/benzersiz” ilanları değil (yeni veya benzersiz olsun ya da olmasın, veya repost ya da güncellemeye konu olmuş ya da olmamış) “tüm ilanları” mı içerdiği hususuna

ilişkin bilgi talep edilmiş ve ayrıca;

- Bu hususta rakip beyanının olup olmadığı hakkında bilgi, varsa her bir rakibe ilişkin söz konusu beyanların birer kopyası,
- Kurumun rakip ilan sayılarının “yeni/benzersiz” ilanları değil “tüm ilanları” içerdiği değerlendirmesinin dayanağını oluşturan diğer kayıtların birer kopyası

talep edilmiştir.

- (34) Söz konusu sürecin aktarılmasının SAHİBİNDEN tarafından erişim istenen hususların açıklığa kavuşturulmasında fayda sağlayacağı değerlendirilmektedir.
- (35) Soruşturma kapsamında emlak satış/kiralama ve vasıta satış pazarlarında faaliyette bulunan teşebbüslerden 10.01.2022 tarihli ve 37370, 37369, 37368, 37367, 37366, 37365, 37364 sayılı yazılarla; SAHİBİNDEN’den ise 12.01.2022 tarihli ve 37493 sayılı yazı ile bilgi ve belge talebinde bulunulmuştur. İlgili bilgi isteme yazısının 2. sorusunda ilan paketlerinin içeriği ve şartlarına ilişkin açıklamalar, 3. sorusunda SAHİBİNDEN ve rakip konumunda bulunan her bir platformdan “2019-2021 döneminde, yıllık bazda, kurumsal üye listesi, bu üyelerin vergi kimlik numaraları, ilgili her bir üyeden elde edilen gelir miktarı, ilgili her bir üyeye satılan ilan paketlerinin ihtiva ettiği toplam ilan sayısı, her bir üyenin yıl bazında fiili olarak yayımladığı ilan sayısı” bilgisinin gönderilen excel tablosu doldurularak sağlanması talep edilmiştir.
- (36) (.....) talep edilen bilgi ve belgeler 03.02.2022 tarih ve 25100 sayı ile, (.....) talep edilen bilgi ve belgeler 20.01.2022 tarih ve 24785 sayı ile, (.....) talep edilen bilgi ve belgeler 03.02.2022 tarih ve 25083 sayı ile, (.....) talep edilen bilgi ve belgeler 14.02.2022 tarih ve 25354 sayı ile, (.....) talep edilen bilgi ve belgeler 25.01.2022 tarih ve 24859 sayı ile, (.....) talep edilen bilgi ve belgeler 25.01.2022 tarih ve 24878 sayı ile, (.....) talep edilen

bilgi ve belgeler 19.01.2022 tarih ve 24750 sayı ile, (.....) talep edilen bilgi ve belgeler 17.02.2022 tarih ve 25506 sayı ile, SAHİBİNDEN'den talep edilen bilgi ve belgeler 01.02.2022 tarih ve 25048 sayı ile Kurum kayıtlarına girmiştir.

- (37) Teşebbüsler tarafından sağlanan yanıtlar incelendikten sonra SAHİBİNDEN ve rakip platformların ilan paketlerine uyguladığı tarifelerin ve iş yapış şekillerinin farklılaştığı anlaşılmıştır. (.....) ve SAHİBİNDEN üyelerine aylık ilan hakkı tanımlarken, diğer rakiplerin paketleri aylık bir sınırlama olmaksızın "t anında" yayımlanabilecek maksimum ilan hakkını içermektedir. Şöyle ki; SAHİBİNDEN'de 10'luk ilan paketine üye olan bir kurumsal üyenin aylık 10 adet ilan yayımlama hakkı bulunmakta, kullanım hakkı 10 adet ilanın yayımlanmasıyla tükenmektedir. İlgili ay içinde 11. ilanı vermek için ek ilan hakkı satın alınması gerekmektedir. Park yeri modeline sahip platformlarda ise 10'luk ilan paketine üye olan kurumsal üyeler "t anında" ve aynı anda en fazla 10 ilan yayımlama hakkına sahip olmaktadır. Ancak bu modelde kurumsal üyeler yayımdan kaldırdıkları her ilanın yerine ücretsiz olarak yeni bir ilan yayımlayabilmektedir. Dolayısıyla bu modelde 10 adet ilan yayımlayan kurumsal üye, ilanın konusunun satılması/kiralanması ya da ilanın başka bir sebeple yayımlanmasından vazgeçilmesi sonucu sona erdiği her bir ilan yerine yeni bir ilan daha yayımlayabilme hakkına sahip olmaktadır. Portföyündeki ilanların satışa dönme hızına bağlı olarak 10'luk pakete üye olan bir kurumsal üyenin ay içinde ek maliyete katlanmaksızın çok daha fazla sayıda ilan yayımlaması da mümkündür. İlan satış modellerine ilişkin bu farklılık karşısında, SAHİBİNDEN ve (.....) her bir benzersiz ilan için; ilanın yayımlandığı ay sayısı kadar (ilanın yayımlanması + repost edilme sayısı kadar) ücret ödendiğini göz ardı etmemek ve bu iki model için en sağlıklı karşılaştırmayı yapılabilme bakımından, benzersiz ilan sayısından (fiilen yayımlanan ilan sayısı) ziyade, repost edilmesine bakılmaksızın fiilen yayımlanan ilan sayısı dikkate alınmıştır. Diğer bir deyişle ücreti ödenen ve platformda yayımlanan tüm ilanların dikkate alınmasının daha uygun olacağı değerlendirilmiştir. SAHİBİNDEN de ikinci yazılı savunmasında repost edilip edilmemesine bakılmaksızın SAHİBİNDEN'in tüm ilanlarının dikkate alınması gerektiğini dile getirmiştir.
- (38) Bunun üzerine, ilgili farklılığın giderilmesi ve karşılaştırmanın daha anlamlı bir düzlemde yapılabilmesi amacıyla 2022 yılının Şubat ayında, rakip platformlardan, 10.01.2022 tarihli ve 37364 sayılı bilgi isteme yazısı ile; SAHİBİNDEN'den ise SAHİBİNDEN'den ise 12.01.2022 tarih ve 37493 sayılı bilgi isteme yazısı ile ilgili talebin ekinde yer alan Excel tablosunun 3. sayfasında bulunan; "Satılan Paketlerin İçerdiği Toplam İlan Sayısı" başlıklı J sütunundaki verileri yıllık bazda sunmaları ve "Fiilen Yayımlanan İlan Sayısı" başlıklı K sütunundaki verilere ek olarak ayrı açılacak "Repost Edilmesine Bakılmaksızın Fiilen Yayımlanan İlan Sayısı" başlıklı bir sütunda ilgili yılda yayımlanan mükerrer ilanları da içerecek şekilde (repost edilen ilanlar yalnız bir ilan sayılmaksızın) kurumsal üyelerin yayımladığı toplam ilan sayısını sunmaları istenmiştir.
- (39) Bu kapsamda elde edilen verilerin incelenmesiyle, repost edilmesine bakılmaksızın ilgili yılda yayımlanan mükerrer ilanları da içerecek şekilde yayımlanan ilan sayısının (repost edilmesine bakılmaksızın fiilen yayımlanan ilan sayısının), fiilen yayımlanan ilan sayısından (mükerrer ilanların ayrıştırıldığı, benzersiz ilanları ifade eden fiilen yayımlanan ilan sayısı) daha düşük olabildiği görülmüştür. Bunun sebebinin araştırılması amacıyla (.....), (.....), (.....) ve (.....) ile çevrim içi görüşmeler

gerçekleştirilmiştir. İlgili görüşmelerde, (.....) tarafından kullanıcıların aktif ilan hakkının 50 olduğu bir senaryoda, bir üyenin ay içerisinde 200 ilan da yayımlayabileceği, üyenin 100'lük ilan paketini 12 aylık aldığı durumda yıllık 1200 ya da sınırsız ilan yayımlama hakkı olduğu, repost edilmesine bakılmaksızın fiilen yayımlanan ilan sayısına ise aylık ilan sayısı toplanarak ulaşıldığı belirtilmiştir. (.....) tarafından repost edilmeksizin yayımlanan ilan kısmında tekil ilanların sayısının sunulduğu, fiilen yayımlanan ilan açısından üyelerin silip yeniden yayımladıkları ilanların yeni bir ilan sayıldığı, fiilen yayımlanan ilan sayısını, repost edilmesine bakılmaksızın fiilen yayımlanan ilan sayısı altında sundukları, ayrıca repost edilmesine bakılmaksızın fiilen yayımlanan ilan sayısı verisini sunmadıkları ifade edilmiştir. (.....) tarafından da sunulan verilerde hata olduğu ve Kuruma istenilen formatta yeniden veri sunulacağı belirtilmiştir. (.....)da yayımlanan her bir ilanın tekil bir ilan numarası ile yayıma çıktığını, ilanın yayımlandığı süre boyunca bu ilan numarası üzerinden takip edildiğini, süresinin dolması veya yayımdan kalkmasını takiben tekrar yayıma girse dahi bu takip numarası değişmediği için verilen ilan sayılarının tekil olarak kabul edilebileceğini, bununla birlikte kullanıcıların kendi tasarrufları ile veya sehven yayımdan kalkan ilanı tekrar yeni bir ilan olarak girmelerini engelleyen bir akışlarının bulunmadığını belirtmiştir.

- (40) Bu görüşmelerden teşebbüslerden talep edilen verilerin yeknesak şekilde hazırlanmadığı anlaşılmıştır. Bunun üzerine, teşebbüslerden talep edilecek verilerin neyi ifade ettiğini ve ne şekilde hazırlandığını tüm detaylarıyla tespit ederek farklılıkları gidermek amacıyla, sağladıkları/sağlayacakları verilere yönelik kapsamlı bir kontrol listesi oluşturularak e-posta üzerinden SAHİBİNDEN ve rakip platformlara iletilmiştir. Kontrol listesinin akabinde, SAHİBİNDEN ve diğer rakip platformlar tarafından sağlanan verileri uyumlulaştırmak adına, emlak satış/kiralama ve vasıta satış pazarında faaliyette bulunan her bir platformdan, 12.04.2022 tarihli ve 42181, 42182, 42183, 42184, 42185, 42186, 42187 ve 42189 sayılı yazılarla bilgi talebinde bulunulmuştur.
- (41) Bu çerçevede, park yeri modeliyle çalışan rakiplerden örneğin 10'luk paket satın alan bir üye, platforma aylık ödeme yapacak olmakla birlikte, "t anında" en fazla 10 ilan yayımlayabilecek, satışa çevirdiği veya ilandan kaldırdığı her bir ilan yerine yeni bir ilanı ücretsiz şekilde yayımlayabilecektir. Bununla birlikte, bazı platformlar, artık geçerli olmayan ilanların yayımdan kaldırılması suretiyle platformun imajını olumsuz etkilemesini engellemek bakımından, belirli bir süreden (örneğin 60 gün) fazla yayımda kalmış bir ilanı otomatik olarak yayımdan kaldırmaktadır. Aynı üye, SAHİBİNDEN veya (.....) aldığı 10'luk paket kapsamında ise aylık en fazla 10 ilan yayımlayabilecek, ilgili ayda yayımlamak istediği her bir ek ilan için ek ücret ödemek durumunda kalacaktır. Bu bakımdan en sağlıklı karşılaştırmanın; aynı üyenin farklı platformlardan aldığı üyelik paketleri kapsamında portföyündeki ilanları yayımlamak için ödediği ücreti göz ardı etmeyen karşılaştırma olduğu değerlendirilmiştir. Üye, portföyündeki ilanları yayımlamak için ilgili platformda neye ücret ödüyorsa, ilan sayısı bakımından bunun esas alınmasında fayda görülmüştür.
- (42) Park yeri modeliyle çalışan rakiplerin platformlarında yayımlanan her bir ilanın bir ID numarası aldığı, bu numaraların toplamının fiili yayımlanan ilan sayısını ifade ettiği anlaşılmıştır. Böylelikle park yeri modeliyle çalışan rakiplerde her bir benzersiz ilan sayısının, yayımlanan toplam ilan sayısına eşit olduğu, bu verinin de rakiplerce fiili yayımlanan ilan sayıları ile zaten Kuruma sağlandığı belirtilmelidir. SAHİBİNDEN ve

(.....) için ise, bu platformlardan paket alan üyelerin repost edilmesine bakılmaksızın fiilen yayımlanan ilan sayıları (herhangi bir ayrıma gitmeksizin platformda yayımlanan tüm ilanlar) dikkate alınmıştır.

- (43) Bu doğrultuda park yeri modelini kullanan rakiplerin ilan sayılarında “repost edilmesine bakılmaksızın fiilen yayımlanan ilan sayısı” ile “fiilen yayımlanan ilan sayısı” bakımından bir farklılaşmaya gitmedikleri, “repost edilmesine bakılmaksızın yayımlanan fiili ilan sayısı” ile “yeni/benzersiz ilan sayısı”nın ayrıştırılmadığı vurgulanmalıdır. Soruşturma Raporu’nda yer alan *“Anılan sebeplerle paket kullanım oranları ölçümlenirken park yeri modelini kullanan platformlardan kullanıcılarının yayımladığı tüm ilanların sayısı değil, yayımladıkları “yeni/benzersiz” ilanların sayısı talep edilmiştir.”* ifadesi esasında bu durumu ifade etmektedir.
- (44) Yukarıda açıklanan nedenlerden yola çıkılarak yapılan çalışmada SAHİBİNDEN’in iddia ettiğinin aksine, soruşturma heyeti tarafından diğerlerinden farklı modelle çalışan SAHİBİNDEN ve (.....) için, “tıpkı SAHİBİNDEN’in talep ettiği gibi” hem yeni ilanları hem de repost edilen ilanları da dâhil etmek üzere, tüm ilanları dikkate alarak bir çalışma yapılmıştır. Ancak her şekilde bu çalışma, SAHİBİNDEN’in en lehine olan sonucu verecektir. Zira Soruşturma Raporu’nun 305. paragrafında aktarıldığı üzere, rakiplerde uygulanan ve park yeri modeli olarak isimlendirilen modelde dikkate alınan ilan sayılarının gerçekte yayımlanan ilan sayılarını yansıtmama, eş deyişle şişirilmiş olma riski mevcuttur.
- (45) Yukarıda aktarılan bilgilere konu belgeler, SAHİBİNDEN tarafından ikinci yazılı savunma öncesi talep edilen dosyaya giriş hakkı kapsamında başvuru konusu edilmiştir. Ek Görüş kapsamında rakip verilerinin yukarıda aktarılan süreç dahilinde eksik ya da hatalı olmadığı değerlendirildiğinden söz konusu rakip platformlarda herhangi bir yerinde inceleme yapılmamıştır. Dolayısıyla ilgili talepler bakımından yeni bir delil teşkil edecek herhangi bir husus da bulunmadığından söz konusu taleplerin 2010/3 sayılı Tebliğ’in 5. maddesi kapsamında reddedilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

G.6. Soruşturma Raporu’nda ve Ek Görüş’te Yer Alan Başkaca İfadelere Yönelik Soruların/Erişim Taleplerinin Değerlendirilmesi

- (46) SAHİBİNDEN’in dosyaya giriş talep formunda incelemeyi talep ettiği belgeler arasında;
- Ek Görüş’ün imza tarihinden sonraki tarihli ve HEPSİ EMLAK’tan geldiği ifade edilen 13.01.2023 tarihli ve 34662 sayılı (Belge-245) belgenin ve evrak kayıt numarasının söz konusu Ek Görüş’te nasıl yer alabildiği,
 - HEPSİ EMLAK tarafından Kuruma arz edilen verilerin “ilanımı güncelle” fonksiyonu kullanılarak yayımlanmış ilanları da içerip içermediği,
 - Soruşturma Raporu’nun 316., 346. ve 356. paragraflarında yer alan oranlarda ve 318. paragrafı altındaki değerlendirmelerde ve bunun altında yer verilen Tablo 23’te; yine 347. paragrafı altındaki değerlendirmelerde ve bunun altındaki Tablo 38’de bir değişiklik olup olmadığı,
 - Ek Görüş’te yer alan *“Eş anlı platform kullanım oranı tahminlerine ilişkin SAHİBİNDEN ve rakip platformlara da soru yöneltilmiştir. Alınan geri dönüşler raporun sonucunu değiştirecek bir nitelikte olmamıştır.”* değerlendirmesine ulaşırlarken hangi rakiplere bu sorunun yöneltildiği, söz konusu soru yazılı olarak

yöneltildi ise evrak numarası, sözlü olarak yöneltildi ise tutanağa bağlanıp bağlanmadığı, hangi rakiplerce bahsi geçen soruya “geri dönüş” yapıldığı, rakiplerce söz konusu soruya cevaplar yazılı olarak yöneltildi ise evrak numarası, sözlü olarak yöneltildi ise bu cevapların tutanağa bağlanıp bağlanmadığı

hakkında bilgi talep edilmektedir.

- (47) Yukarıda aktarılan taleplerden ilk olarak Ek Görüş imza tarihinden sonraki tarihli belgenin nasıl Ek Görüş kapsamında yer aldığı sorusunun aydınlatılması gerekmektedir. Bu kapsamda öncelikle belirtilmelidir ki söz konusu belgeye ait tarih sehven 13.01.2023 olarak yazılmıştır.
- (48) HEPSİ EMLAK'ın ilanımı güncelle fonksiyonu, başta başvuru sahibi teşebbüs SAHİBİNDEN olmak üzere pazarda genel olarak sunulan bir fonksiyondur. Teşebbüsün de öngöreceği üzere, ilanın güncellenmesi o ilanı yeni bir ilan haline getirmemekte, ancak ilanın ihtiva ettiği bilgilerin değiştirilmesinden/yenilenmesinden ibaret bulunmaktadır. SAHİBİNDEN de dahil olmak üzere teşebbüslere ilan verilerine ilişkin yöneltilen bilgi taleplerinde, güncelleme fonksiyonu kullanılarak yayımlanmış ilanların hariç tutulmasına yönelik bir ifade kullanılmamıştır.
- (49) SAHİBİNDEN tarafından sunulan hatalı verilerin Ek Görüş kapsamında düzeltilmesi sonucunda Soruşturma Raporu'nun 3.1.5.1.3., 3.1.5.2.3. ve 3.1.5.3. başlıkları altındaki (paket kullanım oranları, ortalama birim ilan fiyatı ve fiili birim ilan fiyatını içeren) analiz ve değerlendirmelerin güncellenmesi gerekliliği doğduğundan, Soruşturma Raporu'nun 316., 346. ve 356. paragraflarında yer alan oranlarda ve 318. paragrafı altındaki değerlendirmeler ile bunun altında yer verilen Tablo 23'te; yine 347. paragrafı altındaki değerlendirmeler ile bunun altındaki Tablo 38'de herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- (50) İlaveten, Ek Görüş'te yer alan “Eş anlı platform kullanım oranı tahminlerine ilişkin SAHİBİNDEN ve rakip platformlara da soru yöneltilmiştir. Alınan geri dönüşler raporun sonucunu değiştirecek bir nitelikte olmamıştır.” değerlendirmesine ulaşılırken Soruşturma raporu kapsamında gerçekleştirilen çevrim içi görüşmelere (Belge-170, 183, 184) dayanılmakta olduğu vurgulanmalıdır. İlgili husus Ek Görüş kapsamında elde edilen yeni bir bilgi ve belgeye dayanmadığından söz konusu taleplerin 2010/3 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi kapsamında reddedilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

H. SONUÇ

- (51) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre; Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticaret AŞ tarafından 07.02.2023 tarih ve 35485 sayılı yazı ile 2010/3 sayılı Dosyaya Giriş Hakkının Düzenlenmesine ve Ticari Sırların Korunmasına İlişkin Tebliğ kapsamında yapılan dosyaya giriş başvurusuna ilişkin olarak,
- Ek Görüş kapsamında güncellenen EAAD analizine yönelik bilgi ve belgeler 27.10.2022 tarih ve 32531 sayı ile Kurum kayıtlarına intikal eden ilk dosyaya giriş başvurusuna konu edildiğinden ve yeni delil niteliği teşkil etmediğinden Tebliğ'in 5. maddesi gereği ilgili belgelere erişim talebinin reddine,

- Önerge ve Bilgi Notu (Belge-221) ve Soruşturma Raporu Ek Dizini'nin son belgesi olan Belge-196 ile Ek Görüş Ek Dizini'nin ilk belgesi olan Belge-219 arasında yer alan belgelerin aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği taşımayan Kurum içi yazışma niteliğinde olmaları nedeniyle ilgili belgelere erişim talebinin reddine,
- Ek Görüş'ün 188. paragrafında adı geçen teşebbüs unvanının ticari sır teşkil etmesi sebebiyle ilgili bilgiye erişim talebinin reddine,
- Dosya kapsamında tanımlanan ilgili pazarlarda faaliyet gösteren teşebbüslerden gelen bilgi ve sair belgelerin (Belge-233, Belge-239, Belge-240, Belge-241, Belge-245, Belge-255) aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği taşımayan Kurum içi yazışma niteliğinde olmaları nedeniyle ilgili belgelere erişim talebinin reddine,
- Teşebbüslere yöneltilen bilgi ve belge taleplerinin (Belge-222, Belge-223, Belge-224, Belge-225, Belge-236, Belge-237) aklayıcı ya da suçlayıcı delil niteliği taşımayan Kurum içi yazışma niteliğinde olmaları nedeniyle ilgili belgelere erişim talebinin reddine,
- Soruşturma Raporu'nda yer verilen Tablo-6, Tablo-10, Tablo-27 ve Tablo-42'nin 27.10.2022 tarih ve 32531 sayı ile Kurum kayıtlarına intikal eden ilk dosyaya giriş başvurusuna konu edilmesinden ve yeni delil niteliği teşkil etmemesinden dolayı ilgili tablolara erişim talebinin reddine,
- Soruşturma Raporu'nda ve Ek Görüş'te yer alan ve 3.1.5.1.3., 3.1.5.2.3. ve 3.1.5.3. numaralı başlıklar altında değerlendirilen başkaca ifadelere yönelik taleplerin 27.10.2022 tarih ve 32531 sayı ile Kurum kayıtlarına intikal eden ilk dosyaya giriş başvurusu kapsamında tarafa açıldığı dikkate alınarak ilgili ifadelere erişim talebinin reddine,
- Ek Görüş'e eklenmiş herhangi bir belge bulunmadığından bu nitelikteki belgeye erişim sağlanması talebinin reddine

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