

**Rekabet Kurumu Başkanlığından;**

**REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı** : 2023-3-016  
**Karar Sayısı** : 23-15/257-87  
**Karar Tarihi** : 23.03.2023

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

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

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

**C. İLGİLİ TARAF** : - Çilek Gayrimenkul (.....) (Şahıs Şirketi)  
Piyade Mah. İstasyon Cad. No:227/C Etimesgut/Ankara

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Rekabet Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararıyla yürütülen Öneraştırma kapsamında, 09.03.2023 tarihinde Çilek Gayrimenkul (.....) şahıs şirketinde yapılan yerinde incelemenin engellenmesi üzerine ilgili teşebbüs hakkında 4054 sayılı Kanun'un 17. maddesi kapsamında idari para cezası uygulanması.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurulunun (Kurul) 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararı uyarınca Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçıların/komisyuncuların/gayrimenkul danışmanlarının gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde birlikte fiyat belirlemek suretiyle 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 4. maddesini ihlal edip etmediğinin tespitine yönelik olarak aynı Kanun'un 40. maddesinin birinci fıkrası uyarınca öneraştırma açılmasına karar verilmiştir.
- (3) Söz konusu öneraştırma kapsamında 09.03.2023 tarihinde yerinde incelemede görevli meslek personeli tarafından Çilek Gayrimenkul (.....) şahıs şirketinin (ÇİLEK EMLAK) Piyade Mah. İstasyon Cad. No:227/C Etimesgut/Ankara adresindeki ofisinde yerinde inceleme gerçekleştirilmiştir. Anılan öneraştırma kapsamında yapılan yerinde inceleme sırasında ÇİLEK EMLAK çalışanları, bir yakınlarının trafik kazası geçirdiğini belirterek teşebbüsten ayrılmış, inceleme yarıda kesilmiştir.
- (4) Konu hakkında düzenlenen 20.03.2023 tarihli ve 2023-3-016/BN-09 sayılı Bilgi Notu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (5) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili Bilgi Notunda;
- Rekabet Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 23-12/206-M sayılı kararı uyarınca yürütülmekte olan öneraştırma kapsamında ÇİLEK EMLAK'ın yerinde incelemeyi engellediği/zorlaştırdığı,
  - Anılan teşebbüse 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 17. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca idari para cezası verilmesi gerektiği,

- ÇİLEK EMLAK'ın 2022 yılı gayri safi gelirinin (.....) TL olduğu, bu nedenle ÇİLEK EMLAK'ta 09.03.2023 tarihinde engellenen yerinde incelemenin takip eden ilk iş günü olan 10.03.2023 gününden başlamak ve incelemenin tamamlandığı 16.03.2023 gününe kadar olmak üzere her bir gün için, 4054 sayılı Kanun'un 17. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca, 2023 mali yılı sonunda oluşan gayri safi gelirinin on binde beşi oranında olmak üzere idari para cezası verilmesi gerektiği,
- Sonuç olarak 2023/1 sayılı Tebliğ doğrultusunda ÇİLEK EMLAK'a (.....) TL idari para cezası uygulanması gerektiği

kanaat ve sonucuna ulaşıldığı ifade edilmiştir.

## G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### G.1. Yaşanan Gelişmelerin Özeti

- (6) ÇİLEK EMLAK'ta yerinde inceleme gerçekleştirmek amacıyla yerinde inceleme ekibi tarafından, 09.03.2023 tarihinde saat 11:50'de teşebbüsün Piyade Mah. İstasyon Cad. No:227/C Etimesgut/Ankara adresindeki ofisine gidilmiş; teşebbüs sahibi (.....) ve gayrimenkul danışmanı (.....)'a görevli meslek personelinin yetki belgeleri ve Rekabet Kurumu (Kurum) kimlik kartları ibraz edilmiş, akabinde 4054 sayılı Kanun'un 14. ve 15. maddelerinin raportörlere verdiği yetkiler ve yerinde inceleme usulü hakkında açıklama yapılmıştır.
- (7) Saat 11:58'de (.....)'ın cep telefonu CELLEBRITE yazılımı kullanılarak incelenmeye başlanmıştır. İnceleme devam ederken saat 12:16'da (.....) bir telefon görüşmesi gerçekleştirmiş ve bir yakınlarının trafik kazası geçirdiğini, hayati açıdan aciliyet arz eden bir durumun bulunduğunu ve önce kaza mahalline ardından Ankara Şehir Hastanesi'ne gitmeleri gerektiğini ifade etmiş, daha sonra (.....) ve iki arkadaşı ile birlikte teşebbüsten ayrılmıştır.
- (8) İnceleme heyeti tarafından yerinde incelemenin ani, kesintisiz ve süratli bir şekilde gerçekleştirilebilmesinin önüne geçildiği görülmüş ve teşebbüs yetkilileri tarafından verilen bilginin doğruluğu hususunda şüphe doğmuştur. Yerinde incelemenin engellenmesi/zorlaştırılması niteliği teşkil edebilecek bu davranışlar nedeniyle, inceleme heyeti tarafından inceleme sonrasında 09.03.2023 tarihli yerinde inceleme tutanağının eki olarak engelleme tutanağı hazırlanmış ve imzalanmıştır.
- (9) 14.03.2023 tarihinde teşebbüs sahibi (.....) ile bir telefon görüşmesi yapılmış ve gerçekleştiği iddia edilen trafik kazasına ilişkin olarak bir belge sunması istenmiştir. Aynı gün (.....) tarafından söz konusu trafik kazasına ilişkin kaza tutanağı e-posta olarak raportörlere gönderilmiştir. Tutanak incelendiğinde söz konusu kazanın 09.03.2023 tarihinde saat 09:01'de gerçekleştiği, (.....) tarafından kullanılan otomobilin çarpması sonucu yaya (.....)'nun yaralandığı ve ilgili kaza tutanağının saat 10:00'da tutulduğu görülmüştür. (.....) tarafından otomobil sürücüsü (.....) ile aralarında emlak sektörü dışında başka bir ticari ilişkinin bulunduğu belirtilmiştir.
- (10) Ankara Batı 2. Sulh Ceza Hâkimliğinin 15.03.2023 tarihli 2023/2501 D.İş nolu kararıyla 16.03.2023 tarihinde saat 14.16'da anılan teşebbüse gelmiş, yetki belgesi ile Kurum kimlik kartları ibraz edilmiş ve teşebbüs sahibi (.....) ve Emlak Danışmanı (.....)'ın mobil cihazları incelenmiştir.

### G.2. Değerlendirme

(11) Yerinde inceleme yetkisi, 4054 sayılı Kanun'un ihlal edilip edilmediğinin ortaya çıkarılmasında kullanılan araçların başında gelmektedir. Bu yetkinin etkin bir şekilde kullanılması, yerinde incelemelerden verimli sonuçlar elde edilebilmesi açısından büyük öneme sahiptir.

(12) 4054 sayılı Kanun'un "Yerinde İnceleme" başlıklı 15. maddesi;

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

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

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

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

şeklinde düzenlenmiştir.

(13) 4054 sayılı Kanun'un "Nispi İdari Para Cezası" başlıklı 17. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde; "yerinde incelemenin engellenmesi ya da zorlaştırılması", teşebbüslere idari para cezası verilmesini gerektiren hallerden biri olarak sayılmıştır. Söz konusu hükme göre Kurul, her gün için, ilgili teşebbüsler ile teşebbüs birlikleri ve/veya bu birliklerin üyelerinin karardan bir önceki mali yıl sonunda oluşan, bunun hesaplanması mümkün olmazsa karar tarihine en yakın mali yıl sonunda oluşan ve Kurul tarafından saptanacak olan yıllık gayri safi gelirlerinin on binde beşi oranında idarî para cezası verir.

(14) 09.03.2023 tarihinde ÇİLEK EMLAK'ta gerçekleştirilemeyen ve 16.03.2023 tarihinde tamamlanan yerinde inceleme kapsamında Rekabet Kurulunun 23-14/243-79 sayılı kararı ile;

- ÇİLEK EMLAK tarafından, 09.03.2023 tarihinde yapılan yerinde incelemenin engellendiğine ve zorlaştırıldığına,
- Bu nedenle ÇİLEK EMLAK'a 4054 sayılı Kanun'un 16. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi gereğince 2022 mali yılı sonunda oluşan ve Kurul tarafından belirlenen yıllık gayri safi gelirlerinin binde beşi oranında olmak üzere idari para cezası verilmesi gerekmele birlikte, bu tutar aynı Kanun maddesi ve "2023/1 sayılı 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 16 ncı Maddesinin Birinci Fıkrasında Öngörülen İdari Para Cezası Alt Sınırının 31/12/2023 Tarihine Kadar Geçerli Olmak Üzere Arttırılmasına İlişkin Tebliğ" uyarınca öngörülen ceza alt sınırının altında olamayacağından 105.688,00 TL idari para cezası verilmesine

karar verilmiştir.

- (15) ÇİLEK EMLAK'ın teşebbüste inceleme yapılmasını engellediği/zorlaştırdığı gerekçesiyle 4054 sayılı Kanun'un 17. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereğince ÇİLEK EMLAK'a, 09.03.2023 tarihinde engellenen yerinde incelemenin takip eden ilk iş günü olan 10.03.2023 gününden başlamak ve incelemenin tamamlandığı 16.03.2023 gününe kadar olmak üzere her bir gün için gayri safi gelirlerinin on binde beşi oranında idari para cezası verilmesi gerektiği kanaatine ulaşılmıştır.

#### **H. SONUÇ**

- (16) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre, 16.03.2023 tarih, 23-14/243-79 sayı ile 09.03.2023 tarihinde yapılan yerinde incelemeyi engellediğine ve zorlaştırdığına karar verilen Çilek Gayrimenkul (.....) şahıs şirketinde, 4054 sayılı Kanun'un 17. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca fiilin gerçekleştiği günü takip eden ilk iş günü olan 10.03.2023 tarihinden başlamak ve incelemenin tamamlandığı 16.03.2023 tarihine kadar olmak üzere 6 gün x (.....) =(.....) TL tutarında idari para cezası verilmesine gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 60 gün içinde Ankara İdare Mahkemelerinde yargı yolu açık olmak üzere, OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.