

22.03.2023

KURUL KARARI

Başvuru Numarası : 2022/326
Toplantı Tarihi/Sayısı : 9.3.2023/199
Karar Numarası : 2023/235
Başvuran : M. S.
Başvuran Vekili : --
Adres : --
Muhatap Kurum/Kişi : A. K.
Muhatap Adres : --

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, başvuranın maliki olduğu taşınmazın bulunduğu apartmanda, yönetici tarafından bekâr kişilere ev verilmesinin yasaklanması nedeni ile bekâr kiracısının medeni hal temelinde ayrımcılığa uğradığı ve kendisinin de mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddialarına ilişkindir.

II. İNCELEME SÜRECİ

2. Başvuran, başvuru dilekçesinde özetle;

a. Rize ili ... Mah. ... Cad. adresindeki apartmandan taşınmaz aldığını, iki katlı dairesini kira sözleşmesi düzenleyerek bekar memura kiraya verdiğini,

b. Evi satın almasından itibaren apartman yöneticisinin, tarafına ait olan evi bekar kişilere kiraya vermemesi gerektiğini, bekar kiracıya vermesi durumunda apartmanın aile apartmanı olmasından dolayı diğer kat maliklerinin rahatsız olacağını kendisine ifade ettiğini,

c. Dairesini bekar kişiye kiraya verdikten sonra apartman yöneticisi tarafından uyarıların devam ettiğini bu kapsamda da “*Apartment sakinlerinin rahatsız olmasından dolayı aile olmayan kişilere daire kiraya verilmesinin kat malikleri kurulu kararı ile yasaklandığı*” uyarısını apartman girişine astığını,

ç. Muhatap tarafından başvuranın beşinci katta bulunan dairesine kamera taktırıldığını ve giriş çıkışların da kontrol edildiğini,

d. Söz konusu uyarılar ve yasaklamalar neticesinde kiracısının evini boşaltmaya zorlandığını, nihayetinde de kiracısının kira sözleşmesini sonlandırdığını ve bu sebeple de maddi zararının oluştuğunu ifade etmiştir.

3. Muhatap yazılı görüşünde özetle;

a. Başvuran ile komşuluk hukukundan kaynaklı farklı bir sebepten ötürü tartıştıklarını, bu nedenle aralarında husumetin doğduğunu, başvuranın diğer apartman sakinlerinden duymuş olabileceği söylemlerden ötürü kendisine bu tür isnatlarda bulunduğunu,

b. Başvurana yönelik olarak binada bekar kiracılar istemediğini ve rahatsız olduğunu kesinlikle söylemediğini, apartmanda başka bekar kiracılar olduğu gibi bekar maliklerin de bulunduğunu, evli kişiler gibi bekar kişiler ile boşanmış kişilerin apartmanlarında ikamet etmesine karşı olmadığını ve böyle bir hak

ve yetkisinin de olmadığını, bu tarz bir ayrımcı muamele yapmasını gerektirir somut hiçbir nedenin olmadığını, başvuranın iddia ettiği hususların gerçek dışı olduğunu,

c. Başvuran tarafından kendisine gönderilen karşı tarafa başvuru şartına ilişkin yazının kendisine ulaşmadığı iddiasına cevaben tarafına gönderilen yazının kendisine ulaştığını fakat teslim edilen evrak içerisinde başvuranın bahsettiği evrakın değil farklı bir evrakın çıktığını, başvuran tarafından kendisine kötü niyetli olarak boş bir kağıdın da gönderilmiş olabileceğini, tüm bu sebeplerin başvuranın usulüne uygun bir başvuru yapmadığını gösterdiğini ifade etmiştir.

4. Muhatabın yazılı görüşüne karşı başvuran tarafından sunulan yazılı görüşte özetle;

a. A. K.'nin itibar edilebilecek bir savunmasının olmadığını,

b. Apartmanın beşinci katında bulunan dairesinin giriş kısmına muhatap tarafından kamera takırıldığı ve kiracılarının rahatsız edilerek evlerini boşaltmaları için çaba sarf edildiği,

c. Kiracılarının muhatabın davranışları sebebiyle evi boşaltmak zorunda kaldıkları,

ç. “*Apartman sakinlerinin rahatsız olmasından dolayı aile olmayan kişilere daire kiraya verilmesinin kat malikleri kurulu kararı ile yasaklandığı*” şeklindeki yasaklama kararının apartman kat malikleri kurulu ile değil yönetici muhatap tarafından asıldığı, bu yönde bir kat malikleri kurulu kararının olmadığını ifade edilmiştir.

5. Başvuranın kiracısı olan Y. T.' den alınan yazılı görüşte ise özetle;

a. 2021 yılında başvuran ile söz konusu apartmanın 12 numaralı dairesi için kira sözleşmesi imzaladıkları,

b. Söz konusu daireye taşındıktan 5 ay sonra üst katında oturan yönetici A. K. ile asansörde karşılaştığı, muhatap tarafından kendisine sorular sorulmaya başlandığı, bekar olup olmadığını da sorgulandığı, konuşmaların devamında tehditvari ifadelerin geçtiği, ertesi gün ise apartmanın bilgilendirme panosuna “*Bu binada bekarlar kalamaz (Yönetici)*” şeklindeki yazıyı astığını gördüğü, bu durumu ev sahibi başvurana ilettiği ve başvuran tarafından da konu ile ilgilenileceğinin ifade edildiği, yirmi gün içerisinde de evi boşalttığı belirtilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

6. Anayasa'nın “*Kanun önünde eşitlik*” başlıklı 10'uncu maddesi şöyledir:

“*Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir. (...) Çocuklar, yaşlılar, özürllüleri, harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler için alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı sayılmaz. Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar.*”

7. Anayasa'nın “*Mülkiyet hakkı*” başlıklı 35'inci maddesi şöyledir:

“*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*”

8. 6701 sayılı Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu Kanunu'nun “*Tanımlar*” başlıklı 2'nci maddesinin (b) bendine göre: “*b) Ayrımcılık talimatı: Bir kişinin kendi nam veya hesabına eylem ve işlemlerde bulunmaya yetkili kıldığı kişilere veya bir kamu görevlisinin diğer kişilere verdiği*

ayrımcılık yapılmasına yönelik talimatı”; (d) bendine göre ise; “Doğrudan ayrımcılık: Bir gerçek veya tüzel kişinin, hukuken tanınmış hak ve hürriyetlerden karşılaştırılabilir durumdakilere kıyasla eşit şekilde yararlanmasını bu Kanunda sayılan ayrımcılık temellerine dayanılarak engelleyen veya zorlaştıran her türlü farklı muameleyi” ifade eder.

9. 6701 sayılı Kanun’un “Eşitlik ilkesi ve ayrımcılık yasağı” başlıklı 3’üncü maddesi şöyledir:

“(1) Herkes, hukuken tanınmış hak ve hürriyetlerden yararlanmada eşittir.

(2) Bu Kanun kapsamında cinsiyet, ırk, renk, dil, din, inanç, mezhep, felsefi ve siyasi görüş, etnik köken, servet, doğum, medeni hâl, sağlık durumu, engellilik ve yaş temellerine dayalı ayrımcılık yasaktır.

(3) Ayrımcılık yasağının ihlali hâlinde, konuya ilişkin görev ve yetkisi bulunan kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ihlalin sona erdirilmesi, sonuçlarının giderilmesi, tekrarlanmasının önlenmesi, adli ve idari yoldan takibinin sağlanması amacıyla gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür.

(4) Ayrımcılık yasağı bakımından sorumluluk altında olan gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, yetki alanları içerisinde bulunan konular bakımından ayrımcılığın tespiti, ortadan kaldırılması ve eşitliğin sağlanması için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür.”

10. 6701 sayılı Kanun’un “Ayrımcılık türleri” başlıklı 4’üncü maddesinin birinci fıkrasında, ayrımcılık türleri “a) Ayrı tutma. b) Ayrımcılık talimatı verme ve bu talimatları uygulama. c) Çoklu ayrımcılık. ç) Doğrudan ayrımcılık. d) Dolaylı ayrımcılık. e) İşyerinde yıldırma. f) Makul düzenleme yapmama. g) Taciz. ğ) Varsayılan temele dayalı ayrımcılık.” olarak sıralanmıştır.

11. 6701 sayılı Kanun’un “Ayrımcılık yasağının kapsamı” başlıklı 5’inci maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

“Eğitim ve öğretim, yargı, kolluk, sağlık, ulaşım, iletişim, sosyal güvenlik, sosyal hizmetler, sosyal yardım, spor, konaklama, kültür, turizm ve benzeri hizmetleri sunan kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri, yürüttükleri faaliyetler bakımından bu hizmetlerden yararlanmakta olan veya yararlanmak üzere başvurmuş olan ya da bu hizmetler hakkında bilgi almak isteyen kişi aleyhine ayrımcılık yapamaz. Bu hüküm kamuya açık hizmetlerin sunulduğu alanlar ve binalara erişimi de kapsar.”

Aynı maddenin 3’üncü fıkrasına göre ise:

“Kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, gerçek kişiler, özel hukuk tüzel kişileri ve bunlar tarafından yetkilendirilenler, taşınır ve taşınmazları kamuya açık bir şekilde sunarken bu malları edinmek veya kiralamak isteyenler ile bunlar hakkında bilgi almak isteyenler aleyhine, bunların kiralanması, kira akdinin şartlarının belirlenmesi, kira akdinin yenilenmesi veya sona erdirilmesi, satışı ve devri süreçlerinin hiçbirinde ayrımcılık yapamaz.”

12. 6701 sayılı Kanun’un 9’uncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde Kurumun, “ayrımcılık yasağı ihlallerini resen veya başvuru üzerine incelemek, araştırmak, karara bağlamak ve sonuçlarını takip etmekle görevli olduğu” düzenlenmiştir.

13. 6701 sayılı Kanun'un "İspat Yüğü" başlıklı 21'inci maddesine göre; "Münhasıran ayrımcılık yasağının ihlali iddiasıyla Kuruma yapılan başvurularda, başvuranın iddiasının gerçekliğine ilişkin kuvvetli emarelerin ve karine oluşturan olguların varlığını ortaya koyması hâlinde, karşı tarafın ayrımcılık yasağını ve eşit muamele ilkesini ihlal etmediğini ispat etmesi gerekir."

IV. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

14. 6701 sayılı Kanun'un "Başvurular" başlıklı 17'nci maddesinin birinci fıkrasında "Ayrımcılık yasağı ihlalinin zarar gördüğü iddiasında bulunan her gerçek ve tüzel kişi Kuruma başvurabilir." hükmü bulunmaktadır. Başvuranın dilekçesinden 6701 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ayrımcılık temelinden medeni hal temelinde ayrımcı muameleye maruz kaldığı iddiasında bulunduğu anlaşılmaktadır. Yapılan inceleme neticesinde başvurunun esastan incelenilecek bir başvuru olduğu değerlendirilmesine varılmıştır.

15. Ayrımcılık yasağı, uluslararası insan hakları hukukunun temelinde yer almakta ve pek çok uluslararası insan hakları sözleşmesinde özel olarak düzenlenmektedir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS)'nin 14'üncü maddesine göre: "Bu Sözleşme'de tanınan hak ve özgürlüklerden yararlanma, cinsiyet, ırk, renk, dil, din, siyasal veya diğer kanaatler, ulusal veya sosyal köken, ulusal bir azınlığa mensupluk, servet, doğum veya herhangi başka bir durum bakımından hiçbir ayrımcılık yapılmadan güvence altına alınır." Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kararlarında; ayrımcılık, objektif ve makul bir neden olmaksızın, aynı durumdaki kişilere farklı muamelede bulunmak olarak tanımlanmıştır (AİHM, Willis/Birleşik Krallık, Başvuru No. 36042/97,11/09/2002 para. 48; AİHM, Okpisz/Almanya Davası, Başvuru No:59140/00, 15.02.2006, para.33).

16. AİHM'e göre benzer durumlardaki kişilerin gördükleri muamelede, belirlenebilir bir özelliğe dayalı bir farklılık varsa doğrudan ayrımcılıktan söz edilebilir (AİHM, Carson ve Diğerleri/ Birleşik Krallık [BD], Başvuru No. 42184/05, 16/03/ 2010, para. 61). Bir bireyin farklı muameleye tabi olması odağında gelişen doğrudan ayrımcılığın temelinde istenmeyen bir muamele vardır.

17. Somut olayda başvuran, evini bekâr erkeklere kiraya verdiği, muhatap apartman yöneticisinin ise apartmanın aile apartmanı olması nedeniyle bekâr kişilerin istenmediği uyarılarında bulunduğunu iddia etmiş, apartman yöneticisi ise iddiaları reddetmiştir.

18. 6701 sayılı Kanun'un 21'inci maddesi uyarınca Kuruma yapılan başvurularda ispat yükünün yer değiştirmesi için başvuranın iddiasının gerçekliğine dair kuvvetli emareler ve karine oluşturan olguların varlığını ortaya koyması gerekmektedir. Somut olayda başvuran, iddiasının gerçekliğine ilişkin olarak apartman yöneticisi tarafından apartman girişine asılı "Apartman sakinlerinin rahatsız olmasından dolayı aile olmayan kişilere daire kiraya verilmesinin kat malikleri kurulu kararı ile yasaklandığı" uyarısına ilişkin belgeyi sunmuştur. Ayrıca apartman yöneticisinin kendisini ev alırken de bekâr kişilere evini kiraya vermemesi gerektiği noktasında uyardığını, evi bekâr kişilere verdiği için ikazların devam ettiğini ifade etmiş, bütün bunların sonlandırılması için muhataba başvuru şartını da yerine getirmiştir. Tüm bu hususlar başvuranın iddiasının gerçekliğine ilişkin karine oluşturan olguların varlığını ortaya koyduğunu göstermektedir.

19. Muhatap yönetici ise başvuran tarafından iddia edilen olguların gerçeği yansıtmadığını, kendisinin bekâr olmayan kişilere karşı başvuranın iddia ettiği şekilde bir tutumunun söz konusu

olamayacağını ayrıca başvuran tarafından kendisine gönderilen yazının içeriğini görmediğini, yazı içeriğinin boş bir sayfa da olabileceğini iddia etmiştir. Bu haliyle muhatap yönetici başvuranın iddialarının aksini kanıtlamaya yetebilecek bilgi ve belgeyi Kurumumuza sunamamıştır.

20. 6701 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde sayılan ayrımcılık temelleri arasında "*medeni hâl*" yer almakta ve hiç kimseye medeni halinden dolayı ayrımcılık yapılamayacağı hüküm altına alınmaktadır. Birleşmiş Milletler (BM) Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Hakları Komitesi'nin 20 No.lu Genel Yorumunda medeni hal temeline ilişkin yapılan değerlendirme de medeni halin kişilere göre farklılık gösterebileceği çünkü kişilerin, evlenmiş ya da evlenmemiş olabilecekleri; belirli hukuksal sisteme göre uygun biçimde evlenmiş olabilecekleri; boşanmış veya dul kalmış olabilecekleri değerlendirilmesi yapılmış, ilaveten sosyal güvenlik kapsamındaki menfaatlere erişim konusunda, kişinin evli olup olmadığına bakılarak yapılan farklı muamelenin makul ve nesnel ölçütlere göre gerekçelendirilebilir olmasının gerekli olduğu da vurgulanmıştır (*Birleşmiş Milletler Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi; Genel Yorum 20; 'Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklarda Ayrımcılık Yasağı'; UN Doc, E/C. 12/GC/20; 10 Haziran 2009; para. 31*).

21. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "*Yöneticinin görevleri*" başlıklı 35'inci maddesinin (a) bendinde, "*Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi*"; (h) bendinde ise "*Ana gayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması*" hükümlerini ihtiva etmektedir. Yöneticinin sorumluluğunun düzenlendiği 38'inci maddesinde ise "*Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.*" denilmektedir. Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde apartman yöneticisi muhatabın vekâlet sözleşmesinde olduğu gibi vekâlet sınırları içerisinde vekilin iş görme edimini sadakat ve özen ile yapma, vekilin vekâlet verenin iradesine, talimatına uygun hareket etme; sır saklama, vekilin işi şahsen ifa etme ve vekilin hesap verme borcu bulunmaktadır. Söz konusu başvuru Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ile birlikte değerlendirildiğinde muhatap yöneticinin ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri almasında herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte kat maliklerinden biri olan başvuranın evine bekâr erkek kiracıları almasına müdahale etmesi Kat Mülkiyeti Kanunu ve vekâlet sözleşmesi hükümlerinin konuluş gayesi ile de bağdaşmayacaktır.

22. Başvuranın eski kiracısı olan Y.T.'nin yazılı görüşü değerlendirildiğinde, muhatabın, başvuran ve kiracılarına karşı medeni hal temelinde ayrımcı muamelede bulunduğu iddiasının ve bu kapsamda apartman panosuna konulan metnin yönetici muhatap tarafından asıldığının desteklendiği anlaşılmaktadır.

23. Muhatap tarafından bekâr bir insana kıyasla aralarında evlilik bağı bulunan bir ailenin kiracı olarak yaşadıkları süre zarfında daha özenli bir tutum sergileyeceklerine dair bir varsayım hareket edilmesi objektif ve makul bir temelden yoksun olup söz konusu varsayımdan yola çıkarak ailesi olmayan ve bekâr olan kişilere ev verilmemesiyle elde edilmek istenen amacın meşruluğundan söz etmek mümkün olmayacaktır. Bu çerçevede Muhatabın bekâr kişilere yönelik yasaklama duyurusunda bulunması gibi ayrımcı muameleleri nedeniyle başvuranın kiracısının evden çıkmak zorunda bırakıldığı ve muhatap tarafından ayrımcılık yasağının ihlal edilmesi nedeniyle başvuranın zarara uğradığı kanaatine

V. KARAR

1. Başvuruda AYRIMCILIK YASAĞI İHLALİ YAPILDIĞINA,
 2. Muhatap hakkında 10.000 TL İDARİ PARA CEZASI UYGULANMASINA,
 3. Kararın taraflara tebliğine ve KAMUOYUNA DUYURULMASINA,
 4. Karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 60 gün içerisinde Ankara İdare Mahkemesine başvurulabileceğine,
- 09.03.2023 tarihinde, OY BİRLİĞİYLE, karar verildi.

e-imzalıdır

Prof. Dr. Muharrem KILIÇ
Başkan

Av. Alişan TİRYAKİ
II. Başkan
(İzinli)

e-imzalıdır

Dr. Burhan ERKUŞ
Kurul Üyesi

e-imzalıdır

Dilek ERTÜRK
Kurul Üyesi

e-imzalıdır

Av. Harun MERTOĞLU
Kurul Üyesi

e-imzalıdır

İsmail AYAZ
Kurul Üyesi

e-imzalıdır

Mehmet Emin GENÇ
Kurul Üyesi

e-imzalıdır

Muhammet Ecevit CARTİ
Kurul Üyesi

e-imzalıdır

Saffet BALIN
Kurul Üyesi

e-imzalıdır

Ünal SADE
Kurul Üyesi

e-imzalıdır

Av. Zennure BER
Kurul Üyesi
(İzinli)