

KURUL KARARI

01.06.2022

Başvuru Numarası : 2021/653
Toplantı Tarihi/Sayısı : 17.5.2022/175
Karar Numarası : 2022/313
Başvuran : K. Y.
Başvuran Vekili : -
Adres : -
Muhatap Kurum/Kişi : -
Muhatap Adres : -

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru başvuranın oturduğu apartmanda engellilik ve yaş temelinde kat malikleri kurulu tarafından doğrudan ayrımcılığa ve işyerinde yıldırıma(mobbing) maruz kaldığı iddiasına ilişkindir.

II. İNCELEME SÜRECİ

2. Başvuruda sıralanan iddialar:

a. Başvuranın ... adresindeki ikametgâhında 3 kişiden oluşan yaşlı bir aile oldukları, ailedeki 3 kişinin de engelli olduğu,

b. Can güvenlikleri olmadığı için 18/04/2021 tarihli apartman kat malikleri kurulunun ikinci toplantısına katılmadıkları, bu toplantıda alınan kararların 03/05/2021 tarihinde ilan panosuna asıldığı, taraflarına yasal bir tebligat yapılmadığı,

c. Başvuranın bu kararlara karşı 24/05/2021 tarihinde düzenlediği ihtarnameyi yönetici İ. S.'nin apartman dışında ikamet ettiği adrese gönderdiği, ancak ihtarname alınmadığı için 01/06/2021 tarihinde PTT tarafından kendisine iade edildiği,

d. Adı geçen yöneticinin 8 dairelik apartmanda 3 dairesinin olduğu, apartmanda kimsenin yönetici olmak istememesi nedeniyle İ. S.'nin yönetici olarak apartmanı şahsi çıkarı için yönettiği,

e. Adı geçen yöneticinin ilk yönetici seçildiği tarihten itibaren başvurunu ve ailesini hiç görmediği, hiç tanımadığı gibi apartmanda kiracılarından kaynaklı hiçbir sorunla da ilgilenmediği, 18/04/2021 tarihinde de 2 yıl süreliğine tekrar seçilmesinin başvuranın yaşlı ve engelli ailesine zulüm etmekten başka hiçbir amaç taşımadığı,

f. Yöneticinin ilk seçildiği tarihten itibaren başvuranın telefonlarını açmadığı, mesajlarının kendisine ulaşmadığı, aldığı mesajların gereğini de yapmadığı,

g. Aynı ortak kullanım alanı olan A blokta bina kapı girişi ve ortak alanları görüntüleyen güvenlik kamerasının olduğu, başvuranın oturduğu B bloğa da güvenlik kamerası takılması için 2018 yılında karar alındığı ancak kameraların takılmadığı,

h. Başvuranın, yönetimden güvenlik kameralarının takılmamasının hangi yasal hükme dayandığı hususunun cevaplanmasını istemesine rağmen tarafına cevap verilmediği,

i. Aynı apartmanda oturan komşusunun kendi dairesinde tadilat ve tamirat yaparak inşaat atıklarını 3 hafta boyunca apartman girişinde beklettiği, başvuranın bu nedenle dairesinin apartmanın giriş katında olmasından dolayı Covid-19'a yakalandığı, yöneticinin hiçbir şekilde konuyla ilgilenmediği,

j. Başvuran dairesinin kapalı garaj üstünde olduğu, garaj kapısının açık bırakılması nedeniyle apartmanda en fazla yakıt bedelini ödemelerine rağmen ısınmadıkları,

k. Apartmanda 1 numaralı dairenin 2 yıldır aidat borcunu ödemediği, ödenmeyen aidatın haksız olarak diğer kat maliklerine yansıtıldığı, apartman yöneticisinin hiçbir işlem yapmadığı,

l. Apartmanlarının ortak kullanım alanının site yöneticisi tarafından keyfi olarak A blokta oturanların bisikletleri için kullandırıldığı,

m. Apartmanda kimsenin başvuranla konuşmadığı ve selamlaşmadığı, başvuranın mobbinge maruz kaldığı şeklindedir.

3. 6701 sayılı Kanun'un 18'inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen "*Kurum, ihlal iddiasına muhatap olan taraftan yazılı görüşünü sunmasını ister. Yazılı görüş, istemin tebliğinden itibaren on beş gün içinde Kuruma ulaştırılır. Yazılı görüş, başvuran kişiye tebliğ edilerek, görüşünü tebliğden itibaren en geç on beş gün içinde Kuruma sunması istenir.*" hükmü uyarınca ihlal iddiasına muhatap taraf olan ... Sitesi B Blok Kat Malikleri Kurulu adına yönetici İ. S.'den başvuranın iddialarıyla ilgili olarak yazılı görüş talep edilmiştir.

4. Muhatap yazılı görüşünü 28/12/2021 tarihli ve 5457 Kurum sayılı yazı ile Kurumumuza iletmıştır. Muhatap alınan görüşünde; 12/04/2021 tarihinde katıldığı apartman toplantısında toplantıya katılan apartman sakinleri tarafından, "*apartmanda huzurun kalmadığı, başvuranın kavga ortamı yarattığı ve polis ve zabıta apartmana sürekli çağırarak kendilerini rahatsız etmeye çalıştığı, bu sebepten apartmanda yöneticilik yapmak isteyen kimsenin bulunmadığı ve kendisinin yönetici olmasının daha münasip olacağı*" hususlarının tarafına bildirilmesi üzerine apartmanda oturmamasına rağmen B blok yöneticilik teklifini istemeyerek kabul etmek zorunda kaldığını ve apartman sakinlerinin yaşadıklarını dinlediğinde başvuranla herhangi bir diyaloga girmemeye karar verdiğini; iftiraya uğrayabileceğini düşündüğünü fakat toplantıda hiç kimseye böyle bir telkinde bulunmadığını, başvuranın da ihtiyaç halinde üçüncü bir şahsı aracı olarak kullanarak kendisiyle iletişime geçebileceğini düşündüğünü, yönetici olduğu tarihten sonra başvuranın kendisini hedef aldığını, Whatsapp isimli uygulamada başvuranı engellediği halde başvuranın telefonuna mesajlar göndererek birçok konuda mantıksız şikâyetlerde bulunmaya başladığını, ekte bu mesajların mevcut olduğunu, başvurana hiçbir şekilde cevap vermediğini fakat apartman bakımı ve tadilat konularını bir yönetici olarak hiç aksatmadan yaptığını, mesajlara ve aramalara cevap vermemesinin başvuranı kızdırdığını ve başvuranın şahsına yönelik kavga ve tartışma ortamı yaratmayı amaçlayan mesajlar atmaya devam ettiğini, sakinliğini koruyarak yanıt vermemeyi sürdürdüğünü, başvuranın bu süre zarfında apartmana birçok kez ses ve koku bahaneleriyle zabıta çağırılmaya devam ettiğini, apartman sakinlerinden imza toplayarak başvuranın amacının apartmanı rahatsız etmek olduğunu ve zabitanın bu kadar çok apartmana gelmesinin huzursuzluk ortamı yarattığını, mağduriyetlerini dikkate almaları gerektiğini Odunpazarı belediyesine bildirdiğini, buna ilişkin dilekçenin ekte olduğunu, Belediyenin kendilerine şikâyetlerin CİMER üzerinden yapıldığını bu sebeple gelmek zorunda olduklarını belirtir şekilde cevap verdiğini, yönetici olduğu süre zarfında 2 kere toplantı yapıldığını, bu toplantıların yapılacağı yerin 2 hafta öncesinden ilan panosuna asıldığını, iki toplantının da site yakınındaki kalabalık bir kafede yapıldığını, bu nedenle başvuranın can güvenliğinin olmadığı için toplantılara katılmadığı iddiasının gerçeği yansıtmadığını, başvuranın apartmandaki tek yaşlı aile olduğu iddiasının doğru olmadığını, başvurusunda geçen komşusunun babasının da apartmanda ayrı bir dairede oturduğunu, başvuranın onunla da kavga edip karakolluk olduğunu, ifadelerinden anladığı kadarıyla sitedeki herkesin kendisinden uzak durmayı tercih ettiğini, başvuruda belirtilen 1 numaralı dairenin bir süredir aidat ödemediği hususunun doğru olduğunu, bu durumun apartmandaki herkesi rahatsız ettiğini, fakat dairede oturan kişinin 3 çocuklu eşinden ayrılmış bir kadın olması ve tek gelirinin nafaka olması sebebiyle bu konuyu davalık duruma getirmekte çekimser kaldıklarını, yönetici olarak bu kadının boşandığı eşiyle irtibata geçip aidat borçlarını almak için uğraştığını fakat sonuç alınmazsa 2022 yılı içerisinde konuyu mahkemeye taşıyacaklarını, başvuranın da bu konuyu kendisine sebep göstererek Nisan ayından beri aidat ödemediğini, 12.04.2021 tarihinde yaptıkları toplantı karar defter örneğinin ekte olduğunu, bu toplantıda sitenin çim sulama masrafı için topladıkları para yetmediği için ve kasada

hiç birikmiş para kalmadığı için aidatları 70 TL'den 100 TL'ye çıkarmak zorunda kaldıklarını, yine aynı toplantıda kamera sisteminin de gündeme geldiğini fakat hiçbir dairenin kamera kayıt kutusunu dairesine koymak istememesi nedeniyle apartmana kamera taktıramadıklarını, başvuranın eski 2018 tarihli uygulanmamış kararı sebep göstererek apartman hesabına ödediği aidatın makbuzuna "bu para kamera alımı içindir" diye yazdığını, 2018 yılında başvuranın yönetici olduğu toplantıda bu karar alındıysa niçin başvuran tarafından bu kararın uygulanmadığını, apartmandaki herkesin işiyle meşgul aile sahibi insanlar olduğunu, tartışma ortamlarından mutluluk duyacak kimsenin olmadığını, yönetici olarak kendisi dâhil herkesin huzur aradığını, site içerisinde kapalı otoparkın sadece B blokta olduğunu, her bölüme iki araç konulabilmesine rağmen başvuranın kullandığı bölüme kimsenin araç koymak istememesi sebebiyle başvuranın aracını rahatlıkla 2 dairelik alana park edebildiğini, A blokta birkaç kişinin bisikletlerini kapalı garaja koydukları hususunun doğru olduğunu, bu kişilerin başvuranın araç koydukları bölümden uzak durduklarını, yönetici olarak A bloktan kimseye özel hak ve imtiyaz vermediğini, A bloktan çok az insanı tanıdığını, komşuluk ilişkilerinde "Siz buraya bisiklet koyamazsınız." gibi bir nezaketsizliği gösteremeyeceğini, neticede her iki bloğun aynı site içerisinde yaşadığını, sitede tek bir yönetici seçilememesinin sebebinin de diğer site sakinlerinin B blokta soruna dâhil olmak istememeleri olduğunu, başvuranın kendisini sitede daireleri olması sebebiyle zorba bir insan olarak göstermeye çalıştığını, 20 dairelik bir sitede birkaç daire ile hiçbir söz hakkının olmadığını, diğer daire sahipleri gibi alınan kurallara uyduğunu, kendisini yönetici olarak seçenlerin kiracıları değil diğer dairelerin sahipleri ve sakinleri olduğunu; başvuranın, adresini hiç kimsenin bilmediği halde adresini bularak kendisine mektuplar göndermeye başladığını, gönderilen mektup fotokopilerinin ekte olduğunu, bu mektupların ve mesajların sahsına yönelik iftiralar barındırdığını, başvuranın takıntı halinde kavga ve tartışma ortamı yaratmaya çalıştığını, bu durumun kendisinde ve ailesinde endişe yarattığını, yazdıkları mektupların ve mesajların incelenmesi halinde bu durumun anlaşılacağını, başvuranın ödediği banka dekontlarının açıklama kısmında bile kendisini suçlayıcı mesajlar yazdığını ifade etmiştir.

5. Muhatabın yazılı görüşüne karşı, başvuran yazılı görüşünü 10/02/2022 tarihli dilekçe ile Kurumumuza iletmiştir. Alınan görüşte başvuran, yukarıda zikredilen iddialarını tekrarlayarak muhatabın ifadelerinin hiçbirini kabul etmediğini, bu ifadelerin doğru olmadığını, muhatabın kendilerine önyargılı olduğunu, şahsi ve keyfi davrandığını, Kurumu yanıltma amacı taşıdığını, kat malikleri kurulunca alınan güvenlik kamerası takılmaması kararının iptali ile apartman yönetimine yasal yaptırım uygulanmasını talep ettiğini belirtmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

6. Anayasa'nın başlangıç bölümünün 6'ncı paragrafında: "Her Türk vatandaşının bu Anayasadaki temel hak ve hürriyetlerden eşitlik ve sosyal adalet gereklerince yararlanarak milli kültür, medeniyet ve hukuk düzeni içinde onurlu bir hayat sürdürme ve maddi ve manevi varlığını bu yönde geliştirme hak ve yetkisine doğuştan sahip olduğu" yazmaktadır.

7. 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."

(...)

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmelidirler."

8. 6701 sayılı Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 2'nci maddesinin (d) bendine göre: "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", (g) bendine göre: "İşyerinde yıldırma: Bu Kanunda sayılan ayrımcılık temellerine dayanılarak kişiyi işinden soğutmak, dışlamak, biktirmek amacıyla

kasıtlı olarak yapılan eylemleri” ifade eder.

9. Mezkûr Kanun’un “Eşitlik ilkesi ve Ayrımcılık yasağı” başlıklı 3’üncü maddesi ise şöyledir;
“Herkes, hukuken tanınmış hak ve hürriyetlerden yararlanmada eşittir.

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

Ayrımcılık yasağının ihlali halinde, konuya ilişkin 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.

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. Mezkûr 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. Mezkûr Kanun’un “Ayrımcılık yasağının kapsamı” başlıklı 5’inci maddesinin birinci fıkrasında; “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.” hükmü yer almaktadır.

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

13. 6701 sayılı Kanun’un “İspat yükü” başlıklı 21’inci maddesi şöyledir: “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.”

14. Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik’in 45’inci maddesi “Yasama ve yargı yetkilerinin kullanılmasına ilişkin işlemler, Hâkimler ve Savcılar Kurulu kararları ile Anayasanın yargı denetimi dışında bıraktığı işlemlere ilişkin başvurular ile aşağıdaki başvurular işleme konulmaz:

- a) Kurumun görev alanı içerisine girmeyen başvurular,*
- b) Hakkın kötüye kullanılması niteliğindeki başvurular,*
- c) Dava konusu olmuş başvurular.”* şeklindedir.

IV. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

15. 6701 sayılı Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu Kanunu’nun “Başvurular” başlıklı 17’nci maddesinin birinci fıkrasında “Ayrımcılık yasağı ihlalinden zarar gördüğü iddiasında bulunan her gerçek ve tüzel kişi Kuruma başvurabilir.” hükmü bulunmaktadır. Bu çerçevede, ayrımcılık yasağı ihlalinden zarar gördüğü iddiasında bulunan başvuran K. Y. tarafından yapılan başvuruya ilişkin ön inceleme neticesinde konunun, Kurumumuzca esas incelemesi yapılabilecek bir başvuru olarak değerlendirilebileceği sonucuna varılmıştır.

16. Başvuran Kurumumuza sunduğu dilekçelerde özetle; kendisi ve ailesinin engelli ve yaşlı olduğunu, oturduğu apartmanda kat malikleri kurulunca alınan kararların kendisine tebliğ edilmediğini, düzenlediği ihtarnamenin teslim alınmaması üzerine tarafına iade edildiğini, yönetici İ. S.'nin apartmanı şahsi çıkarları için yönettiğini, kiracılardan kaynaklı hiçbir sorunla ilgilenmediğini, 2018 yılında karar alınmasına rağmen oturmuş olduğu B bloğa güvenlik kameralarının takılmadığını, komşusunun dairesinde yaptığı tadilat nedeniyle oluşan inşaat atıklarını apartman girişinde beklettiğini, bu nedenle Covid-19'a yakalandığını, yöneticinin bu durumla ilgilenmediğini; dairelerinin, garaj kapısının açık bırakılması nedeniyle ısınmadığını, apartmanda aidat borcunu ödemeyen kat maliklerinin olduğunu, ödenmeyen aidatın haksız olarak diğer kat maliklerine yansıtıldığını, apartmanlarının ortak kullanım alanının yönetici tarafından keyfi olarak A blokta oturanların bisikletleri için kullanıldığını, apartmanda kimsenin kendisiyle konuşmadığını mobbinge maruz kaldığını ifade etmiştir.

17. Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurulu olayların başvuru tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağlı olmayıp, olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder. Başvuranın somut olayda maruz kaldığını iddia ettiği mobbing kavramı, 6701 sayılı Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu Kanunu'nda "*işyerinde yıldırma*" olarak tanımlanmıştır. Buna göre; "*işyerinde yıldırma, bu Kanunda sayılan ayrımcılık temellerine dayanılarak kişiyi işinden soğutmak, dışlamak, bıktırmak amacıyla kasıtlı olarak yapılan eylemler*" olarak ifade edilmiştir. 6701 sayılı Kanun kapsamında bir olayı işyerinde yıldırma olarak tanımlayabilmek için şu unsurların bulunması gerekmektedir: i. Olay iş yerinde gerçekleşmeli; ii. Eylemler, Kanunda sayılan ayrımcılık temellerine dayanılarak yapılmalı; iii. Söz konusu eylemler kişiyi işinden soğutmak, dışlamak, bıktırmak amacı taşımalı; iv. Eylemler kasıtlı olarak yapılmalı ve birden fazla eylem bulunmalıdır.

18. Bu kapsamda somut başvuruda, başvuran tarafından ileri sürülen apartman yönetimi tarafından mobbinge maruz kaldığı, kimsenin kendisiyle konuşmadığı ve selamlaşmadığı şeklindeki iddialarına esas teşkil eden eylemlerin iş yerinde gerçekleşmediği, iddiaların başvuranın oturduğu apartmanın yönetimiyle ve komşular arasındaki kişisel ilişkilerle ilgili olduğu, muhatap ve başvuran arasında özel veya kamusal iş ilişkisi olmadığı gibi sözleşmesel bir ilişkinin de bulunmadığı, bu anlamda yukarıda zikredilen 6701 sayılı Kanun hükümlerinde olayda işyerinde yıldırma(mobbing)'nin bulunduğu kabulü için aranan "*olayın iş yerinde gerçekleşmesi*" şartının oluşmadığı, bu nedenle somut olayda işyerinde yıldırma(mobbing)'den bahsedilemeyeceği anlaşılmıştır.

19. Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde başvurunun engellilik ve yaş temelinde incelenmesi gereken bir doğrudan ayrımcılık başvurusu olduğu kanaatine varılmıştır.

20. Somut olayda başvuranın ... Sitesinde ikamet ettiği daire, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi bağımsız bir bölümdür. Bağımsız bölümler anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini ifade ederken, bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyete kat mülkiyeti, bu hakka sahip olanlara da kat maliki denilmektedir. Bu husus 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1'inci maddesinin birinci fıkrasında "*Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.*" şeklinde ifade edilmiştir.

21. Başvuranın oturduğu sitedeki ortak yaşam ve yönetimin Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği dikkate alındığında başvurulanca yukarıda 2 numaralı inceleme süreci başlıklı bölümde a-1 bentlerinde ifade edilen "*kendisi ve ailesinin engelli ve yaşlı olduğu, oturduğu apartmanda kat malikleri kurulunca alınan kararların kendisine tebliğ edilmediği, bu kararlara karşı düzenlediği ihtarnamenin apartman yöneticisi tarafından teslim alınmaması üzerine tarafına iade edildiği, yönetici İ. S.'nin apartmanı şahsi çıkarları için yöneterek kendisi ve ailesini hiç tanımadığı, telefonlarını açmadığı, attığı mesajların ulaşmadığı,*

alınan mesajların gereğinin de yapılmadığı, yöneticinin kiracılardan kaynaklı hiçbir sorunla ilgilenmediği, 18/04/2021 tarihinde aynı yöneticinin tekrar seçildiği, 2018 yılında karar alınmasına rağmen oturmuş olduğu B bloğa güvenlik kameralarının takılmadığı, bunun gerekçesini sormasına rağmen öğrenemediği, komşusunun dairesinde yaptığı tadilat nedeniyle oluşan inşaat atıklarını apartman girişinde beklettiği, bu nedenle Covid-19'a yakalandığı, yöneticinin bu durumla ilgilenmediği; dairelerinin, garaj kapısının açık bırakılması nedeniyle ısınmadığı, apartmanda aidat borcunu ödemeyen kat maliklerinin olduğu, ödenmeyen aidatın haksız olarak diğer kat maliklerine yansıtıldığı, apartmanlarının ortak kullanım alanının yönetici tarafından keyfi olarak A blokta oturanların bisikletleri için kullanıldığı" iddialarına ilişkin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümlerinin incelenmesi gerekmektedir.

22. İlgili Kanun'un "Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma" başlıklı 20'nci maddesinin birinci fıkrasının a ve b bentleri ile ikinci fıkrası "Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça: a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) ... bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

(2) Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür." hükmünü haizdir.

23. Söz konusu Kanun'un "Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti" başlıklı 25'inci maddesinin birinci fıkrası "Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler." şeklindedir.

24. Mezkûr Kanun'un "Yönetim Planı" başlıklı 28'inci maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkrası "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler.

Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır." hükmünü haizdir.

25. Mezkûr Kanun'un "Hâkimin Müdahalesi" başlıklı 33'üncü maddesinin birinci fıkrası "Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir. ..." hükmünü haizdir.

26. Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde başvuran tarafından yukarıda 2 numaralı inceleme süreci başlıklı bölümde a-1 bentlerinde ifade edilen hususların Kurumumuzun görev alanı dışında kaldığı,

mevzubahis edilen uyuşmazlıkların ilgililer tarafından götürüldüğü takdirde yargı yetkisi kapsamında yetkili Hukuk Mahkemelerince çözülmesi gereken konular olduğu, Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 45'inci maddesinin birinci fıkrasının a bendine göre Kurumun görev alanına girmeyen başvuruların işleme konulamayacağı, bu kapsamda mezkûr Yönetmelik'in 67'nci maddesi doğrultusunda bahse konu iddiaların kabul edilemez olduğu kanaatine varılmıştır.

27. Başvuranın bahse konu kat malikleri kurulu tarafından yapılan eylemler nedeniyle engellilik ve yaş temelinde doğrudan ayrımcılığa maruz kaldığı iddiası yönünden değerlendirme yapılacak olursa; ayrımcılık yasağı, uluslararası insan hakları hukukunun temelinde yer almakta ve pek çok uluslararası insan hakları sözleşmesinde özel olarak düzenlenmektedir. 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."* AİHM kararlarında; ayrımcılık, objektif ve makul bir neden olmaksızın, aynı durumdaki kişilere farklı muamelede bulunmak olarak tanımlanmıştır (Willis/Birleşik Krallık, para. 48; Okpizs/Almanya, para. 33). Farklı muamelenin objektif ve makul bir nedene dayanması hususu ise AİHM tarafından belirli kriterler çerçevesinde değerlendirilmektedir.

28. Ayrımcılık yasağı hem uluslararası hukuk hem ulusal mevzuatımız tarafından güvence altına alınmıştır. Anayasanın 10'uncu maddesi eşitlik ilkesini güvence altına alırken 6701 sayılı Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu Kanunu'nun 3'üncü maddesinin birinci fıkrası herkesin, hukuken tanınmış hak ve hürriyetlerden yararlanmada eşit olduğunu hükme bağlamış, yine Kanun'un 3'üncü maddesinin ikinci fıkrası yukarıda belirtildiği üzere cinsiyet, ırk, renk, dil, din, inanç, mezhep, felsefi ve siyasi görüş, etnik köken, servet, doğum, medeni hâl, sağlık durumu, engellilik ve yaş temellerine dayalı ayrımcılığı yasaklamıştır.

29. Ayrımcılık yasağının ihlal edilip edilmediğini değerlendirmek için öncelikle ayrımcılığa neden olduğu iddia edilen işlemin ya da eylemin amacı ile sonucu arasındaki ilişkiye bakmak gerekmektedir. AİHM kararlarına göre, *"muameledeki farklılık, objektif ve makul bir gerekçeye sahip değilse"* ya da *"meşru bir amaç"* izlenmemişse ayrımcılık söz konusudur. (Abdulaziz, Cabales and Balkandali /Birleşik Krallık, para. 72).

30. Ayrımcılık yasağının ihlal edildiğinin kanıtlanması, ayrımcılık kendini açık ve kolayca tespit edilebilen bir şekilde göstermediğinden oldukça güçtür. AİHM bu açıdan *"makul şüphe bırakmayacak"* bir kanıt standardı kabul etmiştir. Mahkemeye göre kanıtlama yeterince güçlü, açık ve birbiriyle uyumlu çıkarsamalardan ya da yeterince çürütülememiş maddi olgulardan oluşabilecektir (Nachova ve Diğerleri/Bulgaristan, para. 147.). AİHM, bir başvuranın farklı bir muameleye maruz kaldığını en azından *"kanıt başlangıcı"* olarak adlandırılabilir bazı kanıtlarla ortaya koyduğu durumda bu farklı muamelenin yapıp yapılmadığının ya da haklı olup olmadığının ispatlanmasının karşı tarafa ait olacağını belirtmektedir. (Chassagnou ve Diğerleri/Fransa, para. 91-92).

31. İspat yüküyle ilgili olarak, 6701 sayılı Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu Kanunu'nun 21'inci maddesinde de *"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."* hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede, Kuruma yapılan başvurularda ispat yükünün yer değiştirmesi için başvuranın iddiasının gerçekliğine dair kuvvetli emareler ve karine oluşturan olguların varlığını ortaya koyması gerekmektedir.

32. Engelli ifadesi ise fiziksel, zihinsel, ruhsal ve duyuşsal yetilerinde çeşitli düzeyde kayıplarından dolayı topluma diğer bireyler ile birlikte eşit şartlarda tam ve etkin katılımını kısıtlayan tutum ve çevre şartlarından etkilenen bireyi ifade etmektedir. Bir diğer ifadeyle doğuştan veya sonradan herhangi bir

nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duyuşsal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeni ile toplumsal yaşama uyum sağlama ve günlük gereksinimlerini karşılama güçlükleri olan korunma, bakım, rehabilitasyon, danışmanlık ve destek hizmetlerine ihtiyaç duyan kişi engelli olarak tanımlanabilir. Engellilik durumu da bireyin engelliliğini ve engellilikten kaynaklanan özel gereksinimlerini, uluslararası yöntemleri temel alarak belirleyen derecelendirmeler, sınıflandırmalar ve tanımlamaları ifade eder.

33. Somut olayda başvuran kendisinin yaşlı ve engelli bir birey olduğunu iddia etmiştir. 05/01/1953 doğumlu olan başvuran tarafından dosyaya sunulan ekli 08/06/2010 tarihli sağlık kurulu raporu incelendiğinde; başvuranın “sağ femur kırığı sekeli, tedavi ile işlevselliği kısmen düzelen obsesif kompulsif bozukluğu (anksiyete bozukluğu)” şeklindeki sürekli rahatsızlıkları nedeniyle özür durumuna göre tüm vücut fonksiyon kaybının % 43 olduğu anlaşılmıştır. Bu kapsamda başvuranın 6701 sayılı Kanun anlamında engelli olarak tanımlanabileceği değerlendirilmiştir.

34. Ancak izah edilen bilgiler çerçevesinde başvuranın iddialarının değerlendirilmesinde; başvuranın oturduğu apartmanda kat malikleri kurulunca alınan kararların kendisine tebliğ edilmediği, yöneticinin apartmanı şahsi çıkarları için yöneterek kiracılardan kaynaklı hiçbir sorunla ilgilenmediği, karar alınmasına rağmen oturmuş olduğu B bloğa güvenlik kameralarının takılmadığı, komşusunun inşaat atıklarını apartman girişinde beklettiği, dairesinin ısınmadığı, apartmanda aidat borcunu ödemeyen kat maliklerinin olduğu şeklindeki iddialarında başvuranın yaşı ya da engellilik durumu gerekçe gösterilerek, bu durumundan ötürü diğer daire sakinlerinin faydalandığı haklardan mahrum bırakıldığı ya da bu haklara erişiminin kısıtlandığı bir durum söz konusu değildir. Başka bir deyişle yaş ve engellilik temelinde ayrımcılık yasağı kapsamında başvuranın iddiaları ile sağlık durumu ve yaşı arasında bir ilişkinin bulunmadığı, başvuranın bu ilişkinin kurulmasını sağlayacak iddiasının gerçekliğine ilişkin kuvvetli emareleri ve karine oluşturan olguların varlığını da ortaya koyamadığı anlaşılmıştır. Bu kapsamda başvuranın iddialarının engellilik ve yaş durumuyla bağlantısı mümkün görünmemekte bahse konu eylem ve işlemlerin tamamen özel hukuk kapsamında değerlendirilmesi gereken bina yönetimiyle alakalı tutum ve davranışlardan kaynaklandığı somut olayda başvuranın yaş ve engellilik temelinde doğrudan ayrımcılığa maruz kalmadığı kanaatine varılmıştır.

V. KARAR

1. Başvuru konusu olayda AYRIMCILIK YASAĞI İHLALİ YAPILMADIĞINA,
2. Kararın taraflara tebliğine ve KAMUOYUNA DUYURULMASINA,
3. Karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 60 gün içerisinde Ankara İdare Mahkemesine başvurulabileceğine,

17.05.2022 tarihinde, OY BİRLİĞİYLE, karar verildi.

e-imzalıdır

Prof. Dr. Muharrem KILIÇ
Başkan

e-imzalıdır

Av. Aışan TİRYAKİ
II. Başkan

Dr. Burhan ERKUŞ
Kurul Üyesi
(Raporlu)

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-onaylıdır

Ünal SADE
Kurul Üyesi

e-imzalıdır

Av. Zennure BER
Kurul Üyesi