

22.03.2023

KURUL KARARI

Başvuru Numarası : 2022/1511
Toplantı Tarihi/Sayısı : 9.3.2023/199
Karar Numarası : 2023/237
Başvuran : M. N. A.
Başvuran Vekili : --
Adres : --
Muhatap Kurum/Kişi : 1) G. Ş. (... Emlak Ofisi)
2) E. U. – R. U.
Muhatap Adres :

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, başvurana bekâr olduğu gerekçesiyle kiralık ev verilmeyerek medeni hal temelinde ayrımcılık yapıldığı iddiasına ilişkindir.

II. İNCELEME SÜRECİ

2. Başvuran, başvuru dilekçesinde özetle;

a. ... Atakum/Samsun'da bulunan apartmanın ikinci katındaki konutun kiralık olduğunu öğrendiğini,

b. İsmi G. Ş. olan emlak danışmanını bilgi almak için telefonla aradığını, ekte sunduğu mesajlaşmalardan da görüleceği üzere emlak danışmanının kendisine direkt olarak medeni halini sorduğunu, bekar olduğunu söylemesi üzerine "*Aile şeklinde olacaksa veririz yoksa ev sahibi vermiyor, ev sahibi aile istiyor*" şeklinde beyanda bulunduğunu,

c. 03.10.2022 tarihinde muhatap emlak danışmanını tekrar arayarak evi görmek istediğini, yaptığının ayrımcılık olduğunu ve ev sahibiyle görüşmek istediğini beyan ettiğini,

ç. Emlak danışmanının ise görüşme talebini reddederek "*biz sadece aracıyız bekara ev vermiyoruz, ev sahibinin isteği bu yönde*" şeklinde cevap verdiğini,

d. Bunun üzerine yaptığının ayrımcılık olduğunu, kendisini Kurumumuza şikayet edeceğini bildirdiğini ancak muhatap emlak danışmanının "*istediğin yere başvur*" dediğini,

e. Bu konuşmaları delil olması maksadı ile hoparlöre alarak yanında bulunan S. D. isimli şahsa da dinlettiğini ve gerekli görüldüğü takdirde kendisinin de bilgisine başvurulabileceğini ifade etmiştir.

3. Muhatap emlak danışmanı yazılı görüşünde özetle;

a. Ev sahipleri E. U. ve R. U.'nın Almanya'da ikamet ettiklerini ve aralarındaki

güven ilişkisi nedeniyle herhangi bir sözleşme yapmadıklarını,

b. Ev sahibinin, eski kiracılarının eve zarar vermesinden, kirayı zamanında ödememelerinden ve binanın aile binası olmasından dolayı evini aileye kiralamayı tercih ettiğini,

c. Ev sahiplerinin talebi doğrultusunda ilan için arayan müşterilere bu yönde bilgi verdiklerini ancak kendisinin ayrımcılık yapmadığını zira daha önce de bekar kişilere ev kiralanmasına aracılık ettiğini,

ç. Başvuranın kendisine "... *Bey bu evi biz tuttuk lütfen kimseye söz vermeyin.*" şeklinde konuştuğunu, kendisinin ise evi önce görmesini ve ancak ev sahibinin onayıyla kiraya verebileceklerini belirttiğini,

d. Akabinde sabah 09.00'da başvuranın evi görmek için kendisine mesaj attığını, diğer bir deyişle ilk konuşmada "*bekara ev vermiyoruz*" şeklinde bir üslubu olmadığını ifade etmiştir.

4. Muhatap ev sahiplerinin Almanya'da ikamet ettiği tespit edildiğinden Dışişleri Bakanlığı aracılığı ile ilgili başkonsolosluğa yazı yazılmış ve muhatapların görüşlerini sunmaları istenmiştir. Ancak Mainz Başkonsolosluğundan gelen cevapta, muhatap ev sahiplerinin yasal süresi içinde Başkonsolosluğa müracaat etmediği ve görüşlerini iletmediği bildirilmiştir.

5. Muhatap emlak danışmanının yazılı görüşüne karşı başvuran yazılı görüşünde özetle; muhatap emlak danışmanının iletişime geçtikleri ilk andan itibaren bekar olup olmadığına yönelik sorular sorarak evde aile olarak yaşanmayacağı için evi kendisine kiraya vermek istemediğini belirtmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

6. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın "*Kanun önünde eşitlik*" başlıklı 10' uncu maddesi şu şekildedir: "*Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir. (...)*"

7. Anayasa'nın "*Mülkiyet hakkı*" başlıklı 35'inci maddesine göre; "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*"

8. Anayasa'nın "*Çalışma ve sözleşme hürriyeti*" başlıklı 48'inci maddesi, "*Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir (...)*" hükmünü ihtiva etmektedir.

9. 6701 sayılı Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu Kanunu'nun "*Tanımlar*" başlıklı 2'nci maddesinin (b) bendine göre; "*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; "*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 etmektedir.

10. 6701 sayılı Kanun'un "*Eşitlik ilkesi ve ayrımcılık yasağı*" başlıklı 3'üncü maddesine göre; "*(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. (...)* (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.”

11. 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.

12. 6701 sayılı 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.

Aynı maddenin 3’üncü fıkrasında 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.” hükmü yer almaktadır.

13. 6701 sayılı Kanun’un 9’uncu maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde, Kurumun, “ayrımcılık yasağı ihlallerini resen veya başvuru üzerine incelemek, araştırmak, karara bağlamak ve sonuçlarını takip etmek” ile görevli olduğu düzenlenmiştir.

14. 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.”

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. Somut başvuruda başvuran, bekar olduğu gerekçesiyle kendisine ev kiralanmamasının medeni hal temelinde ayrımcılık teşkil ettiğini iddia etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde başvurunun esastan incelenebilecek bir başvuru olduğu değerlendirilmesine varılmıştır.

16. 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.”

17. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kararlarında; ayrımcılık objektif ve makul bir neden olmaksızın, aynı durumdaki kişilere farklı muamelede bulunmak olarak tanımlanmıştır (*AİHM, Willis v. Birleşik Krallık Davası, Başvuru No:36042/97, 11.09.2002, para.48 ve AİHM, Okpisz v. Almanya Davası, Başvuru No:59140/00, 15.02.2006, para.33*). Farklı muamelenin objektif ve makul bir nedene dayanması hususu AİHM tarafından belirli kriterler çerçevesinde değerlendirilmektedir. AİHS'de belirtilen bir hakkın kullanılmasının ardındaki muamele farklılığının sadece meşru bir amaca yönelik olması tek başına yeterli değildir. 14'üncü madde gerçekleştirilmek istenen amaç ile kullanılan araçlar arasında makul bir ölçülülük ilişkisi bulunmadığı takdirde de aynı şekilde ihlal edilmektedir (*AİHM, Belçika'da Eğitim Dili Davası, Başvuru No: 1474/62; 1677/62; 1691/62; 1769/63; 1994/63; 2126/64, 23.07.1968. para.10*). Mahkeme son zamanlardaki içtihatlarında ayrımcılığı kısaca, “*göreceli olarak benzer durumda olan kişilere nesnel ve makul bir gerekçesi olmaksızın farklı davranılması*” olarak tanımlamaktadır (*AİHM, Zarb Adami v. Malta Davası, Başvuru No: 17209/02, 20.06.2006, para. 71*).

18. Anayasa'nın 48'inci maddesinde, sözleşme hürriyeti düzenlenmiştir. Borçlar Kanunu'nda da temel bir ilke olarak görülen sözleşme hürriyetinin; sözleşme yapıp yapmama, sözleşme yapılacak kişiyi seçme, sözleşmenin içeriğini belirleme ve değiştirme, sözleşmeye son verme gibi görünüşleri bulunmaktadır. Bahsi geçen madde hükümleri sözleşme hürriyetini koruma altına almış olsa da bu hak kişilere sınırsız bir koruma alanı vermemektedir. Özellikle Anayasa'nın başlangıç metninde ve 10'uncu maddesinde yer bulan eşitlik ilkesi, bu hakların kullanımında sınırın aşılması anlamında bir fren görevi görmektedir.

19. Anayasa Mahkemesi(AYM)'ne göre ayrımcılık iddiasının ciddiye alınabilmesi için başvuranın kendisiyle benzer durumdaki başka kişilere yapılan muamele ile kendisine yapılan muamele arasında bir farklılığın bulunduğunu ve bu farklılığın meşru bir amaç olmaksızın ırk, renk, cinsiyet, din, dil vb. ayrımcı bir nedene dayandığını makul delillerle ortaya koyması gerekir (*AYM, Devrim Evin Kararı, B.No: 2013/2069, 20.02.2014, para. 34*).

20. AYM, ayrımcılığı ispatlamanın kolay olmadığını, bu yüzden başvuruların kendilerine farklı muamele yapıldığını hukuka uygun her türlü delille ispatlamalarının mümkün olduğunu, farklı muamelenin var olmadığı veya haklı sebeplere dayandığının ispatlandığı durumda, ispat yükümlülüğünün farklı muameleyi gerçekleştiren tarafa geçeceğini ifade etmiştir (*AYM, Ayla (Şenses) Kara Kararı, B. No: 2013/7063, 5/11/2015, para. 46*).

21. Başvuruya konu olayda; başvuran bekâr olduğu gerekçesiyle kendisine emlak danışmanı tarafından evin kiralanmadığını belirtirken muhatap emlak danışmanı ise ev sahiplerinden aldığı talimatla evi bekar kişilere kiralamadığını, kendisinin ise ayrımcılık yapmadığını zira daha önce de bekar kişilere ev kiralanmasına aracılık ettiğini iddia etmektedir. Ayrımcılığa maruz kalındığı iddiası incelendiğinde; öncelikle başvuranın, başvuru dilekçesinin ekinde muhatap emlak danışmanı ile yapmış olduğu görüşmenin ekran görüntüsünü sunduğu görülmüştür. Bu görüntüde, emlak danışmanının aldığı

talimat doğrultusunda bekâr kiracı kabul edilmediğini belirttiği anlaşılmaktadır. Başvuran, emlak danışmanına ayrımcılık yasağının ihlal edildiği gerekçesiyle Kurumumuza başvuruda bulunacağını da belirtmiştir. Söz konusu mesajlaşmaların ekran görüntüsü, başvuranın iddialarının gerçekliği konusunda kanıt başlangıcı sayılabilecek nitelikte olduğundan 6701 sayılı Kanun'un 21'inci maddesi uyarınca muhatapların ayrımcılık yasağını ve eşit muamele ilkesini ihlal etmediğini ispat etmesi gerekmektedir.

22. Somut olay çerçevesinde, muhatap emlak danışmanı ev sahiplerinin istekleri doğrultusunda hareket ettiğini ifade etmiştir. Öncelikle muhatabın ev sahiplerinin istekleri doğrultusunda hareket etmesinin kendisini sorumluluktan kurtarıp kurtarmayacağını belirlenmesi gerekmektedir.

23. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "*Simsarlık Sözleşmesi*" başlıklı 3'üncü bölümünün 520'nci maddesinde: "*Simsarlık sözleşmesi, simsarin taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkânının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir. Simsarlık sözleşmesine, kural olarak vekâlete ilişkin hükümler uygulanır.*" hükmü ile; yine aynı Kanun'un 521'inci maddesinde "*Simsar, ancak yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır.*" hükmü bulunmaktadır.

24. Emlakçı, simsarlık sözleşmelerine göre faaliyet yürüten ve yaptıkları faaliyetler sonucunda sözleşme kurulduğu takdirde ücrete hak kazanan aracıdır. 6701 sayılı Kanun'un 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ayrımcılık talimatı verme ve bu talimatları uygulama ayrımcılık türleri arasında sayılarak yasaklanmıştır.

25. 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun "*İştirak*" başlıklı 13'üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları şu şekildedir: "*Kabahatin işlenişine birden fazla kişinin iştirak etmesi halinde bu kişilerin her biri hakkında, fail olarak idarî para cezası verilir.*" "*Kabahate iştirak için kasten ve hukuka aykırı işlenmiş bir fiilin varlığı yeterlidir. Kabahatin işlenişine iştirak eden kişi hakkında, diğerlerinin sorumlu olup olmadığı göz önünde bulundurulmaksızın idarî para cezası verilir.*" Mezkûr Kanun hükmünde ilgili hususlara vurgu yapıldığı üzere kabahatin işlenişine birden fazla kişinin iştirak etmesi halinde bu kişilerin her biri hakkında, fail olarak idarî para cezası verileceği belirtilmiştir (*TİHEK 2021/229 sayılı Kurul Kararı, 25. paragraf*).

26. Muhatap ev sahipleri ile emlak danışmanı arasında dosyaya yansıyan herhangi bir emlakçı kira komisyon sözleşmesi veya benzeri bir sözleşme yoktur; ancak muhatap emlak danışmanının, ev sahiplerinin istekleri doğrultusunda hareket ettiğini ifade etmiş olması dikkate alındığında ayrımcılık talimatını uygulama hükmü doğrultusunda sorumlu olacağı kanaatine varılmıştır.

27. Muhatap emlak danışmanı, ev sahiplerinden aldığı talimatla uyguladığı ayrımcı muameleyi kabul ederken muhatap ev sahipleri dosyaya görüşlerini kanuni süresi içinde sunmamıştır. Başvuran tarafından sunulan yazışma içerikleri göz önüne alındığında muhataplar tarafından kendi iddialarına dayanak oluşturabilecek herhangi bir bilgi veya belgenin dosyaya sunulmadığı görülmektedir. Dolayısıyla, somut olayda muhatapların ayrımcılık yasağının ihlal edilmediğini ispatlayamadığı sonucuna varılmıştır.

28. Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde; başvuranın medeni hali nedeniyle doğrudan ayrımcı bir muameleye maruz kaldığı dolayısıyla da eşit muamele ilkesi ile ayrımcılık yasağının ihlal edildiği kanaatine varılmıştır.

V. KARAR

1. Başvuruda AYRIMCILIK YASAĞI İHLALİ YAPILDIĞINA,
 2. Muhataflar hakkında 10.000'er TL İDARİ PARA CEZASI UYGULANMASINA,
 3. Kararın taraflara tebliğine ve KAMUOYUNA DUYURULMASINA,
 4. Karar 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

Av. Zennure BER
Kurul Üyesi
(İzinli)