

ÇEVRESEL GÜRÜLTÜ NEDENİYLE KİRAYA VERENİN AYIBA KARŞI TEKEFFÜL SORUMLULUĞU*

Çiğdem İLERİ, LL.M.**

ÖZET

Manevi ayıp dolayısıyla kiralananın ayıplı hale gelmesi, uygulamada daha da artan bir sıklıkla ortaya çıkabilmektedir. Bu çalışmanın esas amacı, kira sözleşmesinde kiralananın manevi ayıp hallerinden biri olan çevresel gürültü nedeniyle ayıplı hale gelmesi sebebiyle kiraya verenin sorumluluğunu ve kiracının haklarını incelemektir. Türk hukukunda mesele, manevi ayıp bakımından genel hatlarıyla ele alınmış olmakla beraber, bilhassa çevresel gürültüye ilişkin Alman ve İsviçre hukukundaki detaylı öğreti görüşleri ve mahkeme kararları, Türk hukuku bakımından da yol gösterici niteliktedir. Genel itibariyle, kiraya veren, Türk Borçlar Kanununun 305/2. maddesi uyarınca kiralananı kira süresi boyunca kullanıma uygun bulundurmakla yükümlü olsa da, bu sorumluluğun kapsamı belirlenirken gürültünün yoğunluğu, süresi, etkisi gibi hukuki kriterler nazara alınmalı ve gürültü emisyonunun hangi şartlarda ayıp teşkil edeceği ile özellikle kira bedelinde indirim hakkı olmak üzere ayıptan doğan hakların ne şekilde kullanılacağı tespit edilmelidir. Tüm bu değerlendirmenin odağında ise kiracının gürültü sorunundan somut olarak etkilenip etkilenmediği sorusu yer almalıdır. En nihayetinde, kiralananın çevresel gürültü emisyonu nedeniyle ayıplı hale gelmesi konusunun hem öğreti hem de yargı organları tarafından da daha detaylı biçimde ele alınmaya muhtaç olduğu aşîkârdır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Çevresel Gürültü, Manevi Ayıp, Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Kira Bedelinde İndirim Hakkı.

* DOI: 10.33432/ybhukuk.809530 - Geliş Tarihi: 12.10.2020 – Kabul Tarihi: 24.12.2020.

** Avukat, Bucerius Law School Hamburg Özel Hukuk Doktora Öğrencisi, cigdemileri2@gmail.com, ORCID: 0000-0002-4732-3240.

OWNER'S WARRANTY AGAINST DEFECTS IN THE RENTAL AGREEMENT DUE TO ENVIRONMENTAL NOISE

ABSTRACT

In real life, it may frequently occur that the leased object becomes defective due to moral defects. The main purpose of this study is to examine the owner's warranty against defects in the rental agreement due to noise emission, the prerequisites of this responsibility and the rights of the tenant. Although the mentioned issue has generally been addressed in Turkish law, the relevant detailed literature and court decisions in German and Swiss law are also guiding for Turkish law. In principle, although the owner is obliged to keep the leased property according to Art. 305/2 Turkish Code of Obligations in accordance with the contract during the lease term, the legal criteria should be determined with regards to the intensity, duration and effect of the noise while specifying the scope of this responsibility. Besides, the conditions under which the noise emission will constitute a defect and how the rights arising from the defect will be used by the tenant should be assessed. The focus of this analysis should be on the question of whether the tenant is affected by the noise emission or not. Ultimately, it is evident that the issue of defective leased property due to noise emission needs to be addressed and examined elaborately by literature and court decisions.

Keywords: Rental Agreement, Noise Emission, Environment Defect, Owner's Warranty Against Defects, The Right Of Owner To Reduce Rent.

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun (TBK) 299-378. maddeleri arasında düzenlenen kira sözleşmelerine, uygulamada sıklıkla adi kira ile konut ve çatılı işyeri kiralari olarak rastlanmaktadır.

Türk Borçlar Kanununun 305. maddesine göre; kiralayan, kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli şekilde bulundurmak zorundadır. Bu hükümden hareketle, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda da kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararın giderilmesini isteyebilmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, taşınmazın kiralandığı sırada mevcut olmayıp sonradan (örneğin komşu arazide başlayan inşaat çalışmaları sebebiyle) ortaya çıkan gürültü sorununun kiraya verenin sorumluluğunu gerektiren bir ayıp niteliği taşıyıp taşımadığı hususu incelemeye muhtaçtır. Bu kapsamda; çevresel gürültü kaynaklı ayıp dolayısıyla, kiracının hangi seçimlik hak ya da hakları, hangi kapsamda kullanabileceğinin de değerlendirilmesi gerekmektedir.

Anılan inceleme yapılırken; Türk hukukundaki düzenlemeler kısaca ele alındıktan sonra, değerlendirmeye ışık tutacak emsal Alman yargı kararları ile İsviçre hukukundaki konuya ilişkin mahkeme kararları ve öğretici görüşleri uyarınca değerlendirme yapılacak ve belirtilen sorulara cevap aranacaktır.

I. KİRALANANIN SONRADAN AYIPLI HALE GELMESİNDEN SORUMLULUK

Türk Borçlar Kanununun 304. ve 305. maddeleri birlikte değerlendirildiğinde iki farklı ayıp türünden söz edildiği anlaşılmaktadır.¹ Buna göre; ilk ayırım “önemli-önemli olmayan ayıp” iken, ikinci ayırım ise “teslim anındaki ayıp-sonradan ortaya çıkan ayıp” ayırımıdır.

Öğretide tanımlandığı şekilde önemli ayıp, kiralananındaki mevcut eksiklik veya bozukluğun, sözleşmede belirlenen kullanımı bütünüyle

¹ Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak (2019) Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Baskı, İstanbul, Beta Yayınları, s. 251 vd.

engellemesi veya kiralanan kullanılabilir olmakla birlikte kiracının umduğu yararın ciddi surette azalması ve bu haliyle kiracıdan kiralananı kullanmasının objektif olarak beklenemeyeceği ayıbı ifade etmektedir.² Bir diğer ifadeyle; kiracının ve ailesinin sağlığını tehlikeye atan, sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun şekilde kiralananın kullanımını imkânsızlaştıran veya onarım için yapılacak masraf yüksek meblağları gerektiriyorsa bu durumda önemli ayıp söz konusudur.³ Öğretide önemli ayıba örnek olarak; komşunun sürekli biçimde kiralananana saldırıda bulunması, kiralanan konutun ısıtma sisteminin yetersizliği, kiralanda havalandırma sisteminin bozuk olması, kiralandaki su tesisatının su sızdırması, kiralanan kasanın güvenlik sisteminin çalışmaması, kiralanan arabanın frenlerinin tutmaması vb. haller verilmektedir.⁴

Önemli olmayan ayıp ise kiralananın kullanımını engellemeyen ancak yine de kiracının kullanıma bağlı umduğu edim yararına –kayda değer büyüklükte olmasa da- zarar veren ayıp türüdür.⁵ Gürültü sorunu nedeniyle kiralananın kullanımının etkilenmesi durumunda, önemli ayıbın hangi şartlarda mevcut olacağı meselesi aşağıda detaylı şekilde ele alınacaktır.

Bu ayırımın önem arz ettiği husus, kiracının sözleşmeyi Türk Borçlar Kanununun 304/1, 305/2 ve 306/2 maddeleri uyarınca feshetme imkânı bakımındandır. Önemli ayıbın varlığı halinde kiracı, genel hükümler (Türk Borçlar Kanununun madde 125/1 ve 2 hükümleri) ve kira sözleşmesine ilişkin özel hükümler (Türk Borçlar Kanunu madde 306/2) uyarınca uygun bir süre vermek suretiyle sözleşmeyi feshedebilecektir.⁶

² **Yavuz/Acar/Özen**, s. 251; **Eren, Fikret** (2020) Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık, s. 331.

³ **Nuhoğlu, Beyza** (2013) “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu” (Yüksek Lisans Tezi), Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, s. 55.

⁴ **Nuhoğlu**, s. 55; **Gümüş, Mustafa Alper** (2012) “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı İstanbul, Vedat Kitapçılık, s. 107.

⁵ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 252.

⁶ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 251

Diğer ayrıma göre; teslim anındaki ayıp, baştan beri mevcut olan ayıp olarak nitelendirilmekte, öte yandan sonradan ortaya çıkan ayıp kavramı ise kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi yaratmasına ve buna bağlı olarak 301/c.1 maddesinde düzenlenen kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğüne ilişkindir.⁷ Bir diğer ifadeyle, kira sözleşmesi akdedilerek kiralanan kiracıya teslim edilmiş olmakla, kiraya verenin borcu sona ermemektedir; buna göre, kiraya veren, kira süresince kiralananı sözleşmede öngörülen kullanma amacına elverişli halde bulundurmaya yükümlüdür.⁸ Söz konusu yükümlülüğün ihlali halinde ise “kiralanda sonradan meydana gelen ayıp” ortaya çıkmaktadır. Kiralanda sonradan meydana gelen ayıp, öğretide, kiralananın kullanıma elverişliliğini sonradan kısmen ya da tamamen ortadan kaldıran eksiklik veya bozukluk olarak ifade edilmektedir.⁹

Öğretide kiralananının sonradan ayıplı hale gelmesine örnek olarak; kira sözleşmesinin kurulması akabinde kiralanan binaya kiracının girişini önleyecek şekilde iskele kurulması, kiralananın kapı ve pencerelerinin kiraya veren tarafından sökülüp götürülmesi, kiralanan apartman dairesinin altı önceden bakkal dükkânı olarak kiraya verilirken sonradan koku ve duman çıkaran bir lokantaya çevrilmesi, deprem ya da yangın sebebiyle kiralanda tamire ihtiyaç olması vb. haller verilmektedir.¹⁰

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiraya verenin sorumluluğunun kapsamı ve şartları Türk Borçlar Kanununun 305. maddesinde düzenlenmektedir. Söz konusu hükme göre: “Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının

⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 253.

⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 253.

⁹ Tandoğan, Haluk (2008) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.1/2, 4. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, s. 114; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan (2020) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık, s. 227; Yavuz/Acar/Özen, s. 196.

¹⁰ Tandoğan, s. 114; Yavuz/Acar/Özen, s. 196.

sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.” Söz konusu hükümden de anlaşılacağı üzere; kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda, ayıbın önemli olup olmaması, sözleşmenin feshi bakımından önem arz etmektedir. Bir diğer ifadeyle, kiralananadaki ayıbın ancak önemli olması durumunda kira sözleşmesinin feshi mümkündür. Bununla birlikte ayrıca, Türk Borçlar Kanununun 331. maddesi bakımından da bir değerlendirme yapılmalıdır ki söz konusu hüküm uyarınca, kira sözleşmesinin taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.

II. ÇEVRESEL GÜRÜLTÜ EMİSYONU NEDENİYLE ORTAYA ÇIKAN AYIP (ÇEVRESEL AYIP)

Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği'nin “Tanımlar” kenar başlıklı 4. maddesinin 1. fıkrasının (m) bendi uyarınca; “çevresel gürültü” kavramı ile ulaşım araçları, kara yolu trafiği, demir yolu trafiği, hava yolu trafiği, deniz yolu trafiği, açık alanda kullanılan teçhizat, şantiye alanları, sanayi tesisleri, atölye, imalathane, işyerleri ve benzeri ile rekreasyon ve eğlence yerlerinden çevreye yayılan gürültü dâhil olmak üzere, insan faaliyetleri neticesinde oluşan zararlı veya istenmeyen açık hava sesleri kastedilmekte olup bu çalışmada da, çevresel gürültü nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelmesi değerlendirilirken, anılan Yönetmelik'te ifadesini bulan tanımdan yola çıkılarak bilhassa inşaat ve trafik gürültülerinin yol açtığı emisyon sorunu dolayısıyla kiralananın ayıplı hale gelmesi meselesi üzerinde durulmuştur. Burada ele alınan çevresel gürültü kavramının içerisine, Yönetmelik'te yer alan tanımdan da anlaşılacağı üzere, apartmandaki komşulardan kaynaklı gürültü dâhil değildir.

Çevresel gürültü sorunu; Alman hukukunda çevresel ayıp (*Umweltfehler*)¹¹ kavramı içerisinde tanımlanırken, Türk hukukunda manevi ayıp olarak nazara alınmakta ve bu kapsamda değerlendirilebilmektedir.

¹¹ Çevresel ayıp kavramı (*Umweltfehler*) bakımından, Alman hukukunda konuyu doğrudan düzenleyen bir kural bulunmasa da, çeşitli mahkeme kararları ve öğretici görüşleriyle çevresel

Öğretide ifade edildiği şekliyle manevi ayıp, esas itibarıyla kiraya verenin kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun bulundurma borcunun ihlalinden kaynaklanmaktadır.¹² Manevi ayıplardan sorumluluk ilkesi gereğince; kiraya veren, sadece kiralananın kullanımını fiziksel yönden engelleyen durumlardan ötürü değil, aynı zamanda kiracının kiralananı amaca uygun surette kullanmasını manevi açıdan güçleştiren ve bir anlamda onu rahatsız eden ayıplardan da sorumlu olmaktadır.¹³

Manevi ayıp durumunda; kiracının kiralananı kullanımını, kiraya veren veya üçüncü kişilerle olan ilişkileri dolayısıyla etkileyen birtakım sorunlar mevcuttur.¹⁴ Bu bağlamda, özellikle dikkat edilmelidir ki, bilhassa konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, kiralananı kullanırken, kendisiyle birlikte aynı taşınmazda bulunan kişiler tarafından rahatsız edilmemeyi talep etme hakkına sahiptir.¹⁵ Kiraya veren, bu bağlamda kiracının diğer kiracılar tarafından rahatsız edilmesine de engel olmakla yükümlüdür.¹⁶

Gürültü yapma, duman koku yayma, kiracıya devamlı hakaret ve onu tehdit, kiralanan dükkânın vitrininin önüne devamlı surette otomobil park etme gibi durumlar öğretilerde manevi ayıba örnek olarak verilmektedir.¹⁷ Öğretilerde, alt komşuların sürekli gürültü yaparak kiracıyı rahatsız edici hareketlerde bulunması manevi ayıp sayılmakta, hatta önemli ayıp olarak

ayıp hususuna ilişkin hukuki kapsam belirlenmektedir. Öğreti ve yargı görüşlerinde çevresel ayıp ile kastedilen husus esasen, kiralananın kendisinden kaynaklanmayıp çevresel etkenlerden doğan ve kiralananın kullanımını etkileyen sorunlardır. Çevresel ayıba örnek olarak, Alman Medeni Kanunu'nun (BGB) 906. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen, gaz, buhar, koku, duman, is, ısı, gürültü, titreşimler ve benzeri emisyonların kiralanan üzerinde yarattığı sorunlar verilmektedir. Konunun detaylı şekilde ele alındığı kararlar bakımından bkz. BGH, Urt. v. 01.07.1981 — VIII ZR 192/80, NJW 1981, s. 2405; BGH, Urt. v. 23.9.2009 - VIII ZR 300/08, NJW 2009, Rz. 12 vd.; BGH, Urt. v. 21.9.2005 - XII ZR 66/03, NJW 2006, s. 899.

¹² **Gümüş** (2012), s. 102.

¹³ **Nuhoğlu**, s. 40.

¹⁴ **Nuhoğlu**, s. 40.

¹⁵ **Nuhoğlu**, s. 40.

¹⁶ **Tandoğan**, s. 112.

¹⁷ **Nuhoğlu**, s. 40.

değerlendirilmektedir.¹⁸ Nitekim yine öğretide, tereddüt olması halinde manevi ayıpların da önemli ayıp olarak kabul edilmesi gerektiği belirtilmektedir.¹⁹

Bunun ötesinde kiraya veren yalnızca kiralananın taşınmazdaki diğer kat sakinlerinin değil, aynı zamanda başka üçüncü kişilerin de kira akdinden beklenen kullanmayı azaltacak şekilde kiracısını rahatsız etmelerini engellemek durumundadır. Öğretide ileri sürüldüğü üzere; kiracının söz konusu üçüncü kişilere karşı hukuki yollara sahip olması, onun kiracıya karşı kira sözleşmesinden kaynaklanan sözleşmesel sorumluluğunu ortadan kaldırmamakta, dolayısıyla bu sebeple kiraya veren, malik sıfatıyla, komşuluk hükümlerine dayanarak üçüncü kişilerin mülkiyet haklarını aşmalarına engel olma yükümlülüğü altında bulunmaktadır.²⁰ Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi: “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir” hükmü ile malikin mülkiyet hakkını hangi hukuki sınırlar dâhilinde kapsamında kullanabileceğini düzenlemiştir. Aynı kanunun taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamalarını düzenleyen “komşu hakkı” kısmında bulunan “kullanım biçimi” başlıklı 737. maddesi de: “Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür” hükmünü haizdir. Taşkınlıktan etkilenen kişinin komşu sayılması ve komşuluk hukuku kapsamında değerlendirilmesi için söz konusu taşınmazın maliki olması şart değildir. 737. madde gereğince taşınmazda “kiracı” sıfatıyla bulunan bir kimsenin komşusunun taşkınlıklarına katlanması beklenemez, çünkü Medeni Kanun’un anılan hükmü, yalnızca “komşu” kavramından yola çıkmış, komşunun malik olması gerektiğinden söz edilmemiştir. Dolayısıyla komşuluk ilişkisinden zarar gören ve Medeni Kanun’un 737. maddesine göre, komşuluk hukuku uyarınca korunacak kimsenin malik olması zorunluluğu yoktur.

¹⁸ Nuhoglu, s. 55.

¹⁹ Gümüş (2012), s. 107.

²⁰ Tandoğan, s. 113.

Ayrıca öğretide²¹ ileri sürüldüğü üzere, kiralananın kiraya verenin vaat ettiği niteliklerden yoksun olması durumunda da kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğuna başvurulması mümkündür ki ayıba karşı tekeffül hükümlerinde kanun koyucu, kiralananın kiraya verenin vaat ettiği özelliklere sahip olmamasını bir ayıp olarak açıkça öngörmemiş olsa dahi, kiralananda vaat edilen vasıfların mevcut olmaması halinde, kiraya veren sözleşmedeki taahhüdü gereği sorumlu tutulmaktadır. Ancak bununla birlikte, tarafların kiralananın vasıflarını açıkça belirlemediği, bunların zımni şekilde öngörüldüğü ya da sözleşmede kiralananın niteliklerine ilişkin herhangi bir düzenlemenin bulunmaması durumunda kiraya verenin sorumluluğunun nasıl ve ne şekilde gündeme gelebileceği hususunda bir görüş ileri sürülmemiştir. Kiralanan taşınmazın niteliklerinin sözleşmede açık ya da zımni şekilde belirlenmediği durumda, kiralananın objektif kullanım amacı göz önünde bulundurularak bir değerlendirme yapılmalıdır. Bu bağlamda; devir teslim protokolü, kiralanın taşınmaza ilişkin ilan, emlakçının teşhiri, fotoğraflar ile kiralananın fiili ve yasal koşullarından, özellikle de kiralık taşınmazın türü, yeri, yaşı ve durumundan hareketle kiralananın sahip olması gereken objektif vasıflar tespit edilmeli ve bunlara aykırılık halinde kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun gündeme geleceği kabul edilmelidir.

III. ÇEVRESEL GÜRÜLTÜ EMİSYONU NEDENİYLE KİRALANANIN AYIPLI HALE GELMESİ VE KİRA BEDELİNDE İNDİRİM HAKKI

A. GENEL OLARAK

Alman ve İsviçre hukuklarında çevresel nedenlerle ortaya çıkan gürültü sorunu dolayısıyla kiralananın ayıplı hale gelmesi meselesi, öğreti görüşleri ve bilhassa yargı kararlarında kapsamlı şekilde ele alınmış iken, Türk hukukunda görece daha az sayıda mahkeme kararı ve öğreti kaynağı konuyu irdelemiştir. Çevresel gürültü emisyonu özelinde çevresel ayıp kavramı, özellikle büyük

²¹ **Arbek, Ömer** (2005) Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi, Ankara, Yetkin Yayıncılık, s. 175; **Gümüş, Mustafa Alper** (2018) Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I, 3. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, s. 316.

şehirler ve şehir düzeni sıklıkla değişen/ dönüşen yerler bakımından sıklıkla rastlanabilir bir mevzuu olduğundan, Türk hukuku açısından da çeşitli ihtimaller ve hukuki kriterler bakımından daha kapsamlı biçimde merccek altına alınmalıdır.

Aşağıda detaylı şekilde ele alınacağı üzere; Alman hukukunda çevresel ayıp bakımından bir dönüm noktası teşkil eden Alman Federal Mahkemesinin (BGH-Bundesgerichtshof) “Bolzplatz” kararında,²² çevresel gürültü nedeniyle kiralanan taşınmazın ayıplı hale gelip gelmeyeceği, hangi şartlarda ayıptan ve kiraya verenin sorumluluğundan söz edileceği ve ayıptan doğan hakların ne şekilde kullanılacağı ayrıntılı şekilde ele alınmıştır. Ayrıca Bolzplatz kararından önce ve sonra da çevresel gürültü nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelmesi meselesi, çeşitli yargı kararlarına konu olmuş, ayrıca öğretide de çeşitli açılardan ele alınarak değerlendirmelere tabi tutulmuştur. Kiracı açısından görece aleyhe nitelik taşıdığı ileri sürülebilecek olan Bolzplatz kararında; Federal Mahkeme, kiracının, kira sözleşmesi devam ettiği müddetçe, sözleşmenin başındaki mevcut çevresel koşulların aynı şekilde devam edeceğini bekleyemeyeceğini, böyle bir beklentinin kabul görebilmesi için kira sözleşmesinde zımni ya da açık mutlaka bir düzenlemenin varlığı aranmaktadır.

Yine Alman hukuku ile benzer şekilde İsviçre hukukunda da (özellikle inşaattan kaynaklanan) gürültü nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelmesi meselesi, pek çok yargı kararına konu olmuştur. İsviçre yargı kararlarında²³ sorunun çeşitli hukuki kriterlere bağlanması gerektiği ifade edilmiş; örneğin ayıbın tespiti bakımından, gürültünün kiracıların sağlığını etkileyip etkilemediği, gürültünün hangi saatlerde vukuu bulunduğu, süresi, devamlılığı ve yoğunluğu gibi kriterler ileri sürülmüştür.

Türk hukuku bakımından ise ifade edilmelidir ki birtakım eser ve kararlarda, çevresel ayıbın Türk hukukundaki karşılığı olan manevi ayıp

²² BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, s. 2177 vd.

²³ Mietgericht Vaud, Urt. v. 09.12.1986, mp 3/87 S. 51 vd., BGE 91 II 105 vd., BGE 83 II 382 vd., BGE 91 II 105 vd., Mietgericht Zürich, Urt. v. 27.10.2014, MD130015-L/U, BGE, Urt. v. 31.07.2009 - 4A.281/2009 E. 3.2., MRA 1/10 s. 26 vd., BGH, Urt. v. 23.02.1966 - VIII ZR 63/64 MDR 1966, s. 497, BGH, Urt. v. 23.02.1966 - VIII ZR 63/64 MDR 1966, s. 497.

kavramı genelinde, çevresel gürültü dolayısıyla kiralananda manevi ayıptan söz edilebileceği belirtilmiş ve mesele, hukuki kriterlere bağlanmadan yalnızca genel değerlendirmeler üzerinde durulmuştur.

Aşağıda öncelikle Alman hukuku, ardından da Türk-İsviçre hukuku bakımından çevresel gürültü nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelmesi bakımından içtihatlar ve öğretideki görüş ve incelemeler sunulacak, ardından da Türk hukuku bakımından çevresel gürültü özelinde bir değerlendirme yapılacaktır.

B. ALMAN HUKUKU

Alman hukukunun meseleye yaklaşımı incelenirken mutlak surette Alman Federal Mahkemesinin 2015 yılındaki “Bolzplatz”²⁴ kararı ekseninde bir değerlendirme yapılması gerekmektedir. Çevresel ayıp meselesi, Bolzplatz (futbol sahası) kararından önce de çeşitli mahkeme kararlarında²⁵ ele alınmış olsa da –cevaplamadığı önemli sorular bakımından Alman hukukunda eleştirilmekle beraber- Bolzplatz kararı ile detaylı şekilde ele alınmış ve çeşitli kıstaslara bağlanmıştır. Hemen belirtmek gerekir ki söz konusu mahkeme hükmü, kiracı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilecek ve kiraya verenin kiracı karşısındaki konumunu güçlendiren bir karar niteliğindedir.

Gürültü nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelip gelmeyeceği sorusunun cevaplanmasında nazara alınacak kıstaslardan bahsetmeden önce, sorunun tam olarak ortaya konulabilmesi adına, Alman Federal Mahkemesinin kararına konu olan somut olaya kısaca değinmek gerekmektedir: Söz konusu hükümde özetle, kiralanın konutun hemen yanındaki boş araziye kira sözleşmesinin akdedilmesinden uzun süre (sözleşmenin kurulmasından 17 yıl) sonra çocuk ve gençlerin kullanımı için bir futbol sahası inşa edilmesi halinde, bu durumun geçici olmaması dolayısıyla kiracının futbol sahasından (çocuk ve gençler ile sahayı izin verilen saatler dışında kullanan üçüncü

²⁴ BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, s. 2177 vd.

²⁵ AG Brandenburg, Urt. v. 13.10.2017 - 31 C 156/16, NZM 2018, s. 464; AG Berlin-Köpenick, Urt. v. 28.11.2012 Az.: 6 C 258/12, GE 2013, s. 215; BGH, Urt. v. 23.02.1966 - VIII ZR 63/64, MDR 1966, s. 497; BGH, Urt. v. 23.04.2008 - XII ZR 62/06, NZM 2008, s. 609.

kişilerden) gelen gürültü sebebiyle kiralananın ayıplı hale geldiği iddiası ve kira bedelinde indirim talebi reddedilmiş, bu kapsamda ayrıca kiracının (gürültüye) katlanma yükümlülüğüne değinilmiştir.²⁶

Bolzplatz kararına göre, çevresel ayıbın mevcudiyeti bakımından sağlanması gereken ilk kıstas, komşuluk hukuku yönünden nazara alınması gereken Alman Medeni Kanununun 906. maddesinden²⁷ hareketle ortaya çıkmaktadır. Federal Mahkemeye göre, kira ilişkisi süresince dışarıdan gelen ve kiralanan mülk üzerinde olumsuz etkileri bulunan çevresel sorunlar ortaya çıkarsa, bu durum, kiralananın (“çevresel ayıp” nedeniyle) ayıplı hale geldiği sonucunu doğurabilir.²⁸ Bununla birlikte, sözleşmede konuya ilişkin açık bir düzenleme bulunmadığı durumda, sözleşmenin akdedildiği tarihte mevcut olan çevresel koşul ya da koşulların, kira ilişkisi boyunca kiracı bakımından olumsuz bir durum oluşturmayacağı ve bunun da kiraya veren tarafından garanti edilerek sözleşmede zımnen kabul edildiği yönünde bir çıkarım yapılması ve dolayısıyla sözleşmenin bu kapsamda yorumlanması mümkün değildir. Bir diğer ifadeyle; kiracı, kira sözleşmesi devam ettiği müddetçe, sözleşmenin başındaki mevcut çevresel koşulların aynı şekilde kalacağını bekleyemez. Bu beklentinin haklı çıkabilmesi için sözleşmede konuya ilişkin (en azından zımni) bir düzenlemenin mevcudiyeti gerekmektedir. Sözleşmenin yapıldığı sıradaki çevresel koşulların sözleşmenin ayakta kaldığı tüm zaman dilimi boyunca ne şekilde devam edeceği, akıbetinin nasıl olacağı soruları bakımından sözleşmede açık ya da zımni herhangi bir düzenleme bulunmaması durumunda, Federal Mahkeme’ye göre sözleşmede boşluk bulunduğu kabul edilerek bahsi geçen boşluğun sözleşmeyi tamamlayıcı yorum yoluyla (ergänzende Vertragsauslegung) doldurulması yoluna gidilmeli ve bu yorum metodu uyarınca, tarafların farazi iradesi tespit edilmelidir.²⁹ Bir diğer ifadeyle; tarafların sözleşme akdedilirken sözleşmede yer vermedikleri

²⁶ BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, s. 2178 vd.

²⁷ Söz konusu temel hükmün İsviçre Medeni Kanunundaki karşılığı ZGB 684. maddesi ve Türk Medeni Kanunundaki karşılığı ise 737. maddesidir.

²⁸ BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, s. 2179.

²⁹ Bu görüşte ayrıca bkz. **Selk, Michael** (2015) “Baulücke, Baulärm & Co. im Mietverhältnis und kein Ende”, NZM 2015, s. 857; **Eisenschmid, Norbert** (2016) “Neuere Entwicklungen beim BGH zum Mietminderungsrecht bei Umfeldmängeln”, NZM 2016, s. 841.

“sözleşme kurulurken mevcut olan çevresel koşulların akıbeti” hususunda sözleşmede bir düzenleme yapsalardı, sözleşmenin amacı, dürüstlük kuralı ile ticari teamüller (cari telakki) esaslarına göre hangi düzenlemeyi kararlaştıracaklarının belirlenmesi gerekmektedir.³⁰

Yüksek Mahkeme üyeleri, somut olayda, sözleşme boşluğunun doldurulması ve tarafların farazi iradelerinin saptanması bakımından Alman Medeni Kanununun 906. maddesinin nazara alınması gerektiği kanaatinde. ³¹ Yüksek Mahkemeye göre; sözleşmenin akdinden sonra komşu arazide inşa edilen futbol sahasını tahsis amacı ve izin verilen saatler dışında kullanan üçüncü kişilerin yol açtığı gürültü emisyonu bakımından tarafların farazi iradesi şu şekilde olmalıdır: Kiraya veren, Alman Medeni Kanununun 906. maddesi uyarınca kendisi de aynı durumda olsa komşularına karşı göstereceği olağan katlanma ve hoşgörü sınırları içinde kalan hallerde, kiracıya sözleşmenin imzalandığı sırada taşınmazın maruz kaldığı gürültü seviyesinin mevcut haliyle kalacağını garanti etmek durumunda değildir, bu yönde bir vaatte bulunması da dürüstlük kuralı uyarınca kendisinden beklenemez.³² Dolayısıyla, mevcut olayda futbol sahası dolayısıyla ortaya çıkan çevresel gürültü emisyonu, kiraya verenin kendisinin de bu duruma katlanması gerektiği durumlarda, ayıp teşkil etmemektedir. Futbol sahasında oynayan çocukların sebep olduğu gürültü sorunu bakımından, 2011 yılında yürürlüğe giren Federal Emisyon Kontrol Kanununun 22. maddesinin 1a bendinde³³ ifadesinin bulan “hoşgörü ilkesi” nazara alınmaktadır. Sonuç olarak; Federal Mahkeme kararına konu olan somut olay açısından, kanundan ve komşuluk hukukundan doğan bir katlanma yükümlülüğü söz konusu olduğundan futbol sahasında oynayan çocukların sebep olduğu gürültüye kiracı tarafından katlanması gerektiği, aynı durumda kiraya veren de bulursa onun da katlanma yükümlüğünün söz konusu olacağı ve en nihayetinde

³⁰ BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, s. 2179.

³¹ BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, s. 2179.

³² BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, s. 2180.

³³ Söz konusu hükme göre; kreş ve gündüz bakımevlerinden, çocuk oyun alanlarından ve futbol sahası gibi benzer nitelikteki tesislerden gelen çocuk gürültülerinin kural olarak çevreye zararlı bir etkisi bulunmamaktadır.

kiracının ileri sürdüğü gürültü sorununun, kiraya verenin sorumluluğunu gerektirecek bir ayıp niteliğinde olmadığı hükme bağlanmıştır.³⁴

İfade edildiği üzere; Federal Mahkeme'nin Bolzplatz kararının, kiralanan taşınmazın kullanımını etkileyen gürültü sorununun doğrudan doğruya (çevresel) ayıp teşkil etmeyeceği, ayıbın ancak (Alman Medeni Kanununun 906. maddesi uyarınca) bazı kıstasların gerçekleşmesi halinde söz konusu olabileceği ve gürültünün hoşgörü/ katlanma sınırını aştığını ispat yükümlülüğünün ise kiracıya ait olduğunu hükme bağlamış olması sebebiyle kiracı aleyhine bir nitelik taşıdığı söylenebilmektedir.³⁵

Yukarıda belirtildiği üzere; Bolzplatz kararı, çevresel ayıp meselesinin hukuki kıstaslara dayandırılarak kapsamlı şekilde ele alınması yönünden Alman hukukunda yargı içtihatları ve öğretisi bakımından bir dönüm noktası teşkil etmekle, aynı şekilde pek çok eleştiriye de maruz kalmıştır.³⁶ Bu kapsamda, karara yönelik en önemli eleştirilerden birisi, gürültü sorununun öngörülebilir ya da belirli bir süre için devam edeceğinin açık olması halinde Bolzplatz kriterlerinin gündeme gelip gelmeyeceğinin kararda bir sonuca bağlanmamış olmasına yöneliktir. Bir diğer ifadeyle; komşu arazide ne kadar süreceği tahmin edilebilir (ve normal şartlar altında birkaç yılı aşmayan) inşaat çalışmalarından kaynaklanan gürültü sorununun, inşaatın devam ettiği süre bakımından ayıp teşkil edip etmediği ve dolayısıyla kira bedelinde indirim hakkının kullanıp kullanılmayacağı yönünden Federal Mahkeme, Bolzplatz kararında herhangi bir görüş bildirmemiştir.

Bolzplatz kararından bir sene sonra, Berlin Eyalet Mahkemesi³⁷, kiracının inşaat gürültüsü nedeniyle kiralananın ayıplı hale geldiği ve kira

³⁴ BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, s. 2180.

³⁵ Benzer değerlendirmeler için bkz. **Börstinghaus, Ulf** (2018) "Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht", NZM 2018, s. 533; **Suilmann, Martin** (2017) "Zur Darlegungs- und Beweislast bei einer Mietminderung aufgrund von Lärmbelästigungen", MietRB 2017, s. 154; **Bruns, Patrick** (2017) "Anmerkung zu BGH, Beschl. vom 21.2.2017 – VIII ZR 1/16", NJW 2017, s. 1879.

³⁶ Bkz. **Selk, Michael** (2019) "Der „Bolzplatz“ ist überall: Umfeld- und Umweltmängel im Mietrecht", NZM 2019; **Eisenschmid**, s. 847 vd.

³⁷ LG Berlin, Urt. v. 16.06.2016 – 67 S 76/16, NZM 2016, s. 681 vd.

bedelinde indirim yapılması gerektiği talebini değerlendirerek hükme bağladığı bir kararında yukarıda değinilen sorunu ele almış ve inşaat çalışmaları nedeniyle çevresel koşulların geçici bir süre değiştiğinden bahisle Bolzplatz kararının somut olayla paralellik taşımaması nedeniyle nazara alınamayacağını belirtmiştir.

Berlin Eyalet Mahkemesinin kararına konu olan somut olayda; bir kiracı (davacı), Almanya'nın başkenti Berlin'in Mitte bölgesinde bulunan bir apartman dairesi için 2000 yılında belirsiz süreli bir kira sözleşmesi akdetmiştir. Kira sözleşmesinin akdedildiği dönemde; kiralanan evin hemen yakınında, ağaçlarla kaplı boş bir alan mevcuttur ancak 2013 yılında, söz konusu alanda bir inşaat projesi başlamış ve 2013-2015 yılları arasında bir yeraltı otoparkı ve bir bina inşa edilmiştir. Söz konusu inşaat faaliyetlerinin, ciddi bir inşaat gürültüsüne sebep olduğu ve bu durumun inşaat süresi boyunca devam ettiği kiracı tarafından ileri sürülmüştür.

Berlin Eyalet Mahkemesi; inşaat faaliyeti sebebiyle ortaya çıkan ve kısmen hafta sonları da devam eden gürültü, kirlilik, toz, titreşim gibi esaslı etkiler dolayısıyla, somut olayda söz konusu inşaat faaliyetinin geçici olması ve kira sözleşmesi kurulurken her iki tarafın da zımnen kiralanan taşınmazın kendisinden beklenebilecek asgari standarda haiz olduğunu kabul etmiş olduklarından bahisle, kiracının %20'ye varan oranda kira bedelinde indirim talep edebilme hakkına sahip olduğunu karara bağlamıştır.³⁸ Yüksek Mahkeme üyelerine göre; söz konusu zımni kabul, aynı zamanda kiralanan yerin de güvenli ve sağlık açısından elverişsiz olmayan bir muhitte bulunduğu beklentisini de bünyesinde barındırmaktadır ki bu durum, Berlin gibi büyük metropol şehirleri için de geçerlidir; çünkü büyükşehirde bulunmakla beraber, somut olaydakine benzer olumsuzluklardan etkilenmeyen/ bunlara maruz kalmayan pek çok konut bulunmaktadır.³⁹ Bir diğer ifadeyle, kiracının kiraladığı yerin sağlıklı ve elverişli bir çevrede bulunduğunu düşünmekte haklı bir çıkarı vardır. Yüksek mahkeme kararında; tarafların sözleşme kurulurken zımnen kabul etmiş oldukları asgari standardın, inşaat faaliyetleri dolayısıyla

³⁸ LG Berlin, Urt. v. 16.06.2016 – 67 S 76/16, NZM 2016, s. 684.

³⁹ LG Berlin, Urt. v. 16.06.2016 – 67 S 76/16, NZM 2016, s. 684.

bozulduğunu ve ev sahibinin söz konusu sorunu düzeltebilmek için hiçbir yasal yolun mevcut olmamasının kiracının kira bedelinde indirim hakkını ortadan kaldırmayacağını ifade etmektedir.⁴⁰

Eyalet Mahkemesinin gerekçesini dayandırdığı ve Bolzplatz kararından ayırdığı önemli hususlardan biri de gürültünün kaynağı olan inşaat faaliyetlerinin geçici nitelik taşımasıdır (2 sene sürmesidir). Eyalet Mahkemesi; Bolzplatz kararına konu olan somut olayın sürekli nitelik taşıyan gürültü emisyonuna dayandığını, ancak buradaki uyumsuzluğun ise yaklaşık iki sene sürecek olan (geçici nitelik taşıyan) inşaat faaliyetlerinden kaynaklandığını, dolayısıyla inşaat süresi boyunca gürültü sorununa dayalı kira bedelinde ayıp indirimi talebinin haklı olduğunu ifade etmiştir.⁴¹

Eyalet Mahkemesinin bu tutumu, öğretilerde sert bir şekilde eleştirilmiştir.⁴² Bolzplatz kararında bu hususta bir açıklama yapılmadığından, Federal Mahkeme'nin Bolzplatz kıstaslarını geçici süreyle ortaya çıkan gürültüler ya da benzeri sorunlar bakımından uygulayıp uygulamayacağı tartışmaya açık olmakla birlikte, Selk'e göre,⁴³ Bolzplatz kararı uyarınca kiracıya gürültünün devamlı olacağı (muhtemelen kira ilişkisinin sona ermesine kadar devam edeceği) durumda kira bedelinde indirim hakkı tanınmaz ya da söz konusu hak, 906. maddenin ağır kıstaslarına bağlanmış durumdayken, yalnızca gürültü emisyonunun daimi nitelik taşımadığı gerekçesiyle kiracıya yalnızca bir ya da iki sene devam edecek gürültü sorunu nedeniyle kira bedelinde indirim hakkının tanınması oldukça çelişkili bir yaklaşımdır. Berlin Eyalet Mahkemesinin görüşünün aksine, Federal Mahkeme'nin sınırlayıcı kıstaslarının gürültü sorununun geçici olduğu durumlarda da uygulanması savunulmaktadır çünkü inşaat faaliyetleri boyunca gürültüye yalnızca kısıtlı bir süre maruz kalan kiracı, Selk'e göre gürültü sorununa öngörülemeyen (sınırsız) bir süre katlanması gereken ve herhangi bir tazminat vs. imkânı bulunmayan kiracıdan daha iyi bir hukuki konum elde etmektedir ki bu durum, hukuk mantığına ve hayatın olağan

⁴⁰ LG Berlin, Urt. v. 16.06.2016 – 67 S 76/16, NZM 2016, s. 685.

⁴¹ LG Berlin, Urt. v. 16.06.2016 – 67 S 76/16, NZM 2016, s. 685.

⁴² Selk (2019), s. 126.

⁴³ Selk (2019), s. 126.

akışına aykırı düşmektedir.⁴⁴ Ayrıca, kısa süreli gürültünün "uzun süreli/devamlı gürültü sorunu"ndan nasıl ayrılacağı hususuna ilişkin de herhangi bir kriter ileri sürülmemiştir. Somut olayda nazara alınan bir ya da iki yıllık süre, herhangi bir kıstasa dayandırılmamıştır.⁴⁵

Sonuç itibarıyla, tamamlayıcı yorum yöntemi uyarınca, Bolzplatz kriterlerinin uzun süreli/daimi ya da geçici problemler bakımından uygulanması bakımından bir fark oluşturmayacağı ileri sürülmektedir.⁴⁶ Federal Mahkeme görüşünün sona erdiği düşünülecek olursa da bu durumda, tarafların muhtemel sorunu, sözleşmenin kuruluşu aşamasında öngörmüş olsalardı hangi düzenlemeyi kabul edeceklerinin tespit edilmesi gerekir ki bahsi geçen yorum metodu uyarınca, söz konusu sözleşme boşluğunun, "sonsuz dek" sürecek sorunlarla karşılaştırıldığında, bilhassa kısa süreli gürültü ya da benzeri bir rahatsızlık mevcut olduğunda herhangi bir tazminat hakkı öngörmeyen Alman Medeni Kanununun 906. maddesi uyarınca doldurulması gerekir.⁴⁷ Ayrıca ifade edildiği üzere, gürültü sorununun devam edip etmeyeceği ya da tam olarak ne kadar daha süreceği -yargılamanın son duruşmasında dahi- asla kesin olarak belli olmamıştır.⁴⁸

Bolzplatz kararı, ifade edildiği üzere, Alman yargı kararları bakımından bir dönüm noktası teşkil etmiş ve sonrasında da benzer konulardaki (gürültü sorununa ilişkin) uyuşmazlıkların değerlendirilip sonuca bağlanmasında Bolzplatz kararı ve kıstaslarına atıfta bulunulmuştur.⁴⁹ Bunlar arasında önem arz eden bir hükümde, Yerel Mahkeme (Kempten), Bolzplatz kriterlerini

⁴⁴ **Selk** (2019), s. 126.

⁴⁵ Söz konusu Eyalet Mahkemesi kararı, Federal Mahkeme'nin "trafik gürültüsü kararı" olarak da bilinen ve şehir içinde kiralanılan konuta ulaşan geçici süreli (somut olayda bir yılı aşkın süre) trafik gürültüsü bakımından kiracının katlanma yükümlülüğü bulunması gerektiğine işaret eden hükmü ile de ters düşmektedir (Daha detaylı bilgi için bkz. BGH, 19.12.2012 - VIII ZR 152/12, NZM 2013, s. 184. Ayrıca bkz. **Eisenschmid**, s. 845).

⁴⁶ **Selk** (2019), s. 126.

⁴⁷ **Selk** (2019), s. 126.

⁴⁸ **Selk** (2019), s. 126.

⁴⁹ Örnek karar bakımından bkz. AG Berlin-Schöneberg, Urt. vom 22.09.2015 - 15 C 353/14, BeckRS 2015, 20482 (Mahkeme, gürültü emisyonunun ele alındığı somut olay bakımından Bolzplatz kararına detaylı şekilde değinerek kararı hükmüne esas almıştır).

değerlendirirken ilk kez kısa süreli ve uzun süreli gürültü sorunu arasında ayırım yapmıştır.⁵⁰ Komşu arazideki inşaat faaliyetlerinden kaynaklanan gürültü sebebiyle kira bedelinde indirim istemiyle açılan bir diğer davada, Münih I Eyalet Mahkemesi, Bolzplatz kıstaslarının yalnızca çocuk gürültüsünde değil, inşaat kaynaklı gürültü söz konusu olduğunda da nazara alınacağını bildirmiştir.⁵¹ Kararda dikkat çeken bir diğer husus ise ispat yüküne ilişkindir. Mahkemeye göre; kiraya veren, gürültü sorununa karşı bir tazminat imkanı bulunmadığının ispatı ile yükümlüdür.

Kempton Eyalet Mahkemesi,⁵² Mayıs 2016'da verdiği kararında Federal Mahkeme'nin komşu araziden gelen inşaat gürültüsüne kiracının katlanma zorunluluğu bulunduğuna yönelik kriterini hükme esas almıştır. Mahkemeye göre, ayrıca, gürültü sorununa üçüncü bir kişinin sebep olması ya da kiraya verenin sebep olması arasında hukuki açıdan hiçbir fark bulunmamaktadır. Son olarak, Eyalet Mahkemesi, Alman Medeni Kanununun 906. Maddesi kıstaslarının mevcudiyetine ilişkin ispat yükünün kiracıya ait olduğunu belirtmiştir.

Berlin Eyalet Mahkemesi,⁵³ Haziran 2016'da verdiği bir kararında ise ortalama üç yıl boyunca devam eden ve kiracı açısından önemli sıkıntılara sebebiyet veren inşaat gürültüsü ele alınmıştır. Eyalet Mahkemesine göre, Bolzplatz kriterleri somut olayda devamlı olmayan, bir diğer ifadeyle geçici nitelik taşıyan gürültü sorunu (çevresel ayıp) söz konusu olduğundan uygulanabilir nitelikte değildir. Federal Mahkeme kıstaslarının somut uyumsuzluk bakımından nazara alınmamasının bir diğer nedeni ise somut olayda tarafların kiralananın asgari standart ve niteliğine ilişkin zımni bir anlaşma yapmış olmalarıdır. Böylesi bir anlaşmanın varlığı halinde tamamlayıcı yorum yöntemine başvurulamaz.⁵⁴ Mahkemeye göre, sözleşmenin yorumlanması bakımından nazara alınacak olan Alman Medeni

⁵⁰ AG Kempton, Urt. v. 14.07.2016 - 3 C 1311/15, BeckRS 2016, s. 13711.

⁵¹ LG München I, Urt. v. 14.01.2016 - 31 S 20691/14, NZM 2016, s. 237.

⁵² LG Kempton, Endurteil v. 11.05.2016 – 52 S 2022/15, BeckRS 2016, s. 13714.

⁵³ LG Berlin, Urt. v. 16.06.2016 – 67 S 76/16, NZM 2016, s. 681.

⁵⁴ LG Berlin, Urt. v. 16.06.2016 – 67 S 76/16, NZM 2016, s. 681 ve ayrıca bkz. BGH, Urt. v. 03.12.2014 - VIII ZR 370/13, NJW 2015, s. 1167.

Kanununun (BGB) 133 ve 157. maddeleri ışığında, sözleşmede yer alan zımni garanti hükmü, kullanımı etkileyen ya da gelecekte etkileyebilecek tüm ayıpları -kiraya verenin meydana gelen ayıptan sorumluluğu bulunup bulunmaması ya da ayıbı engelleyecek durumda olup olmadığına bakılmaksızın- kapsamına almaktadır.

Taraflarca sözleşmede kararlaştırılan düzenleme, kiraya verenin kira sözleşmesinin kuruluşundaki mevcut çevre koşullarının sözleşme boyunca devam edeceğini kiracıya garanti etmesi biçiminde geniş şekilde yorumlanamaz ve çevresel gürültü sorununun sözleşmenin devamı süresince, sözleşmenin kuruluşundaki çevresel koşullara kıyasla artmış olması tek başına kiralananı ayıplı hale getirmez.⁵⁵ Eyalet Mahkemesine göre, ayıptan söz edilebilmesi için benzer nitelikteki kiralanan taşınmazların olağan kullanımı bakımından normal sayılabilecek gürültü sınırının aşılmış olması ya da olağan kullanım koşullarından bağımsız olarak zamansal ve sağlık kriterleri göz önünde alındığında kiralanan taşınmazın kullanım alanlarının kullanımının önemli ölçüde etkilenmesi gereklidir.⁵⁶ Mahkemece, somut olayda ayıbın varlığı için bahsi geçen ek koşulların mevcudiyeti kabul edilerek sözleşmede kararlaştırılan sübjektif şartlara aykırılığın bulunduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda değinilen içtihatlar haricinde Alman yargı kararlarında, kiralanan taşınmazın kullanımını etkileyen ve farklı sebeplerden doğan kısa ya da uzun nitelikli gürültü sorunları bakımından bunların nitelikleri ve ayıp sayılıp sayılmayacakları ile kira bedelinde indirim gerektirip gerektirmeyeceği hususlarında çeşitli hükümler⁵⁷ verilmiş olmakla beraber, Federal Mahkeme'nin Bolzplatz kararı çevresel ayıp kavramının ele alınışı ve kapsamı bakımından Alman hukuku bakımından halen bir dönüm noktası niteliğindedir.

⁵⁵ BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NZM 2015, s. 481.

⁵⁶ LG Berlin, Urt. v. 16.06.2016 - 67 S 76/16, NZM 2016, s. 682.

⁵⁷ LG München I, Urt. v. 27.10.2016 - 31 S 58/16, NZM 2018, s. 228; AG Dresden, Endurteil v. 07.12.2016 - 144 C 2816/16, BeckRS 2016, 116014; AG Berlin-Wedding, Urt. v. 13.03.2017 - 9 C 46/16, GE 2017, s. 601; AG Reinbek, Urt. v. 02.06.2017 - 14 C 955/16, BeckRS 2017, s. 114101; LG Berlin, Urt. v. 14.06.2017 - 65 S 90/17, NJOZ 2018, s. 1089; AG Berlin-Köpenick, Urt. v. 11.07.2017 - 7 C 391/16, GE 2018, s. 61.

C. TÜRK-İSVİÇRE HUKUKU

Alman hukuku ile benzer şekilde, İsviçre hukukunda bilhassa inşaat gürültüsü nedeniyle kira bedelinde indirim hakkının yargı kararlarında ele alındığı görülmektedir. Benzer şekilde, Türk hukuku bakımından da çevresel gürültü nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelmesi durumu görece az sayıda yargı kararının konusunu oluşturmuştur. Bu kapsamda, Türk hukuku bakımından nazara alınacak ancak konuyu derinlemesine ele almayan mahkeme hükümleri ve İsviçre yargı kararları ile yalnızca “manevi ayıp” ekseninde, öğretilerdeki –yukarıda da detaylı şekilde alınan- teorik değerlendirmeler üzerinde durulacaktır.

Burada kiralananın gürültü sorunu nedeniyle ayıplı hale gelmesi ekseninde ve özelinde değerlendirme yapıldığından hemen ifade edilmelidir ki hem Türk yargı kararları hem de öğreti görüşlerinde, anılan bu durum, “manevi ayıp” kavramı içerisinde incelenmektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun bir kararında,⁵⁸ Türk Borçlar Kanununun 305. maddesine atıfta bulunularak kiralananı kira süresi boyunca kullanıma uygun bulundurma borcunun kapsamına sadece maddi nitelikteki noksanlıklardan arındırılmış şeklinin değil, aynı zamanda ihlali halinde manevi ayıp sayılacak gürültü yapmama, kötü koku yaymama veya kiracıya hakaret etmeme gibi davranışların da dâhil olduğu belirtilerek manevi ayıbın mevcudiyeti ve şartlarının gerçekleşmesi halinde de kiracının, ayıbın giderilmesini talep etme, kira parasının indirilmesini isteme, sözleşmeden dönme/fesih hakları yanında tazminat talep etme hakkı da bulunduğu ifade edilmiştir.

Öğretilerde tanımlandığı şekilde manevi ayıp, kiracının kiraladığı şeyin kullanımını olumsuz etkileyen, rahatsızlık verici nitelikteki tüm hususlardır.⁵⁹ Bu rahatsızlık verici eylem ve davranışlara, kiraya veren tarafından yol açılmasına da gerek bulunmamaktadır, bir diğer ifadeyle söz konusu

⁵⁸ Yargıtay HGK, E: 2013/13-66, K: 2013/1417, T: 02.10.2013 (Kazancı Hukuk Otomasyon Sistemi, 12.10.2020).

⁵⁹ **İnceoğlu, M. Murat** (2014) Kira Hukuku C. 1, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, s. 130; **Üçer, Mehmet/ Meriç, Nedim** (2014) “Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı”, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 19, S: 30-31, s. 413.

rahatsızlıklara üçüncü kişiler de sebep olabilmektedir.⁶⁰ Çeşitli durumların yanında, öğretilerde acil tamirat dışında, kiralanmış yerde inşaat yapılması, manevi nitelikteki ayıplara tipik örnek olarak gösterilmektedir.⁶¹ İnşaat gürültüsünün yol açacağı gürültü sorununun manevi ayıp teşkil edebileceği belirtilmekle beraber, bu durum, herhangi bir hukuki kritere bağlanmamış, bir diğer ifadeyle gürültünün manevi ayıba yol açabilmesi için hangi şiddet ve sürede, hangi yoğunlukta devam etmesi gerektiği ya da gürültüye kiraya veren ya da bir 3. kişinin sebep olması durumunda ayıptan doğan sorumluluğun farklılık gösterip göstermeyeceği hususlarına ilişkin olarak herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır. Ancak öğretilerde genel olarak ileri sürüldüğü üzere; gürültü nedeniyle manevi ayıbın söz konusu olması ve kiraya verenin sorumluluğunun gündeme gelmesi için bu ayıbın, yukarıda ifade edildiği üzere önemli ayıp niteliğinde olması gerekmektedir.⁶²

Kiralananın kullanımını etkileyen gürültü sorununun hangi şartlarda önemli manevi ayıp teşkil edeceği konusunda yol gösterici nitelikte olan birtakım Yargıtay kararları bulunmaktadır. Bununla birlikte önemle belirtmek gerekir ki Eski Borçlar Kanunu döneminde kiracı ancak kiralananındaki önemli ayıplar dolayısıyla kira bedelinde indirim talep hakkını kullanabilmekteyken, Türk Borçlar Kanunu'nun 307. maddesi uyarınca kiracının bu hakkını kullanması bakımından ayıbın önemli olup olmaması herhangi bir rol oynamamaktadır. Bir diğer ifadeyle, kiralananın kullanımını etkileyen bir ayıbın varlığı halinde kira bedelinde indirim hakkı gündeme gelebilecektir. Buna göre, önemsiz manevi ayıplar dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nun 307. maddesine göre kira bedelinde indirim hakkı istenmesi yeni Kanun döneminde mümkün hale gelmiştir.

Eski kanun döneminde verilmiş Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin bir kararında,⁶³ önemli ayıp kriteri olarak ayıbın, kiracının yahut kendisiyle

⁶⁰ Üçer/ Meriç, s. 413.

⁶¹ Zevkililer, Aydın/ Gökyayla, Emre (2020) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları, s. 258.

⁶² Eren, s. 331; İnceoğlu, s. 121.

⁶³ Yargıtay 3. HD., E: 2002/10568, K: 2002/1015, T: 23.09.2002 (Kazancı Hukuk Otomasyon Sistemi, 12.10.2020).

birlikte yaşayan kimselerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil etmesi görülmüştür. Buna göre, Yargıtay hükmünde, (manevi) ayıp dolayısıyla kiracının seçimlik haklarını kullanabilmesi için kiralanan taşınmazın kiracının sağlığına tehlikeli olacak şekilde ayıplı olması gerektiği ifade edilmiştir. Bu bağlamda bir çıkarım yapılacak olursa, bilhassa inşaat ya da herhangi bir çevresel sebepten doğan çevresel gürültü emisyonu nedeniyle kiracının seçimlik haklarını kullanabilmesi için söz konusu gürültünün kiracı ve beraberinde yaşayanların sağlığı bakımından ciddi şekilde tehlike arz etmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Sağlığı tehlikeye atacak şekilde ciddi bir sorunun kapsam ve boyutunun ne şekilde olacağı bakımından Yargıtay kararında herhangi bir somut kriter ileri sürülmediğinden böylesi bir durum ancak somut olayın şartları nazara alınarak, yüksek ihtimalle bilirkişi raporu ile desteklenerek hakim tarafından değerlendirilecek ve sonuca bağlanacaktır.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi ise bir kararında,⁶⁴ doğrudan gürültü nedeniyle ayıbın ortaya çıkıp çıkmayacağı şeklinde bir değerlendirme yapmasa da “trafik yoğunluğu ve gürültüsünün, bugünkü büyük kentlerde özellikle işler yol ve caddeler üzerinde bulunan konutlar için, genel ve kaçınılmaz sosyal bir problem” olduğunu belirtmiştir. Trafik gürültüsü ve inşaat faaliyetlerinin günümüzdeki kadar yoğun olmadığı bir dönemde verdiği kararda dahi trafik gürültüsünün büyükşehirler bakımından kaçınılmaz olduğunu değerlendirmesi bakımından Yargıtay’ın benzer bir uyumsuzluğun önüne gelmesi ve trafik, inşaat ya da herhangi bir çevresel faktör kaynaklı gürültünün önemli bir ayıp teşkil edip etmeyeceğinin incelemesini yapması durumunda, tıpkı Alman Federal Mahkemesi’nin Bolzplatz kararında olduğu gibi çevresel faktörlerden doğan gürültü sorununa kiracının katlanması gerektiği şeklinde bir değerlendirme yapması şaşırtıcı olmayacaktır.

Konuyla ilgili sunulacak bir diğer Yargıtay kararı ise yine doğrudan gürültü nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelmesi konusunda değerlendirme yapmasa da bu çalışmada nazara alınabilecek önemli kanaatleri ihtiva

⁶⁴ Yargıtay 6. HD., E: 1991/10014, K: 1991/10638, T: 23.09.2002 (Kazancı Hukuk Otomasyon Sistemi, 12.10.2020).

etmektedir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bir başka kararında;⁶⁵ dava, her ne kadar erken fesih nedeniyle tazminat, kira alacağı ve ecrimisil bedelinin tahsili istemine ilişkin olsa da kararda çevresel faktörlerin kiralananın kullanımına (önemli ölçüde) etkisi bakımından nazara alınması gereken değerlendirmeler yapılmıştır.

Somut uyuşmazlıkta kiracı – davalı, (kiralanan taşınmazın yanında) bitişik taşınmazda hali hazırda devam eden stadyum inşaatı nedeniyle kaya parçaları ve moloz kazaları yaşandığını, kiralanan alana taş ve inşaat malzemelerinin döküldüğünü, söz konusu durumun (kiracı – davalının) bir yayın kuruluşu olması nedeniyle davalıyı olumsuz yönde etkilediğini, kira sözleşmesinin yapıldığı tarihe göre sözleşme koşullarının önemli ölçüde değiştiğini, bu nedenle feshin haklı olduğunu ileri sürmüştür. Karardan anlaşıldığı üzere, kiracının kiralanan taşınmazda televizyon yayıncılığı faaliyeti yürüttüğü ve taşınmazın bu amaçla kiraya verildiği taraflar arasında tartışmasızdır. Kiracının feshe gerekçe olarak gösterdiği olumsuzluklar bakımından mahallinde keşif yapılmış ve ayrıca bilirkişi raporu alınmış olmakla, alınan raporda Yargıtay kararında alıntılanıldığı üzere: “(Kiralanan) taşınmazın davalı tarafından stüdyo ve çalışma alanı olarak kiralandığı, parselin bitişiğinde üst bölümünde devam etmekte olan stadyum inşaatının kazı ve dolgularından kopan kaya ve taş parçalarının çevrede bol miktarda bulunduğu, stüdyo olarak düzenlenmiş bölümlerin zemininde daha önceki su baskını ile oluşan çamur tabakasının mevcut olduğu, gerek stadyum inşaatı sırasında oluşan gürültü, moloz ve taş düşmesi gerekse daha sonra meydana gelen ve izleri mevcut olan su baskınları nedeniyle söz konusu bina ve tesislerde televizyon yayıncılığı yapılması ve bu mahallerin stüdyo olarak kullanılmasının uygun olmadığı” tespit edilmiştir.

Yüksek Mahkemeye göre, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda da Türk Borçlar Kanununun 305. maddesi uyarınca kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olup bu hüküm doğrultusunda kiraya veren, kiralananı sözleşme boyunca sözleşme ile güdülen amaca uygun bir halde

⁶⁵ Yargıtay 6. HD., E: 2012/14773, K: 2012/17665, T: 23.09.2002 (Kazancı Hukuk Otomasyon Sistemi, 12.10.2020).

bulundurma borcu altındadır, buna göre kiracı, kendisinin kusuru olmaksızın kiralananın sonradan meydana gelen somut olaydaki gibi hallerde kira bedelinden uygun bir miktar indirilmesini isteyebileceği gibi ayıp uygun bir süre zarfından giderilmez ise akdi dahi feshedebilir. Buna göre; Yargıtay, sözleşme kurulduktan sonra sözleşme ile güdülen amaca göre kullanmanın önemli ölçüde zorlaşması veya ortadan kalkması gibi durumlarda kiraya verenin sorumluluğunu gerektirir bir ayıbın varlığını kabul etmektedir. Yukarıda anılan kararda belirtilen kıstastan (kiracı ve beraberinde yaşayanların sağlığının etkilenmesi hususu) farklı olarak, bu hükümde Yüksek Mahkeme, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi ve önemli ayıbın mevcudiyeti bakımından kiralananın kullanım amacının önemli ölçüde etkilenmesini aramıştır.

İfade edildiği üzere; gürültü dolayısıyla kiralananın ayıplı hale gelmesi bakımından Türk öğretisi ve yargı kararlarında, yalnızca genel değerlendirmeler yapılmış, kriterler yönünden konuya ilişkin doğrudan doğruya bir inceleme yapılmamıştır. Öğretide, kiralanan yerde inşaat yapılmasının manevi nitelikteki ayıba örnek teşkil edeceği belirtilmiş olmakla beraber, inşaat gürültüsü söz konusu olup hangi şartlarda önemli ayıbın ortaya çıkacağı hakkında herhangi bir kıstas ileri sürülmemiştir. Yukarıda değinilen bazı (dolaylı) kararlarda, önemli (manevi) ayıbın varlığı bakımından sözleşme ile güdülen amaca göre kullanmanın önemli ölçüde zorlaşması veya amacın ortadan kalkması ile kiracı ve beraberinde yaşayanların sağlığının ciddi şekilde etkilenmesi kıstaslarına değinilmektedir.⁶⁶ Bununla birlikte, yukarıda belirtildiği üzere, Türk Borçlar Kanunu'nun 307. maddesi uyarınca kiracının kira bedelinde indirim hakkını kullanması bakımından aranan şart, ayıbın kiralananın kullanımını etkilemesi durumudur. Dolayısıyla, konuya ilişkin yeni Kanun döneminde verilmiş bir Yargıtay kararı bulunmamakla

⁶⁶ Benzer şekilde Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, bir kararında: "Kiralanan yer oksijenle kaynak işleri yapılmak üzere kiralanmış olsa bile yapılan bu işlerin sağlığa zararlı ve tahammül edilmez derecede gürültüye sebebiyet verdiğinin tespiti halinde bu durum mühim sebep sayılır." değerlendirmesi yapmış ve gürültünün önemli ayıp sayılması için sağlığa zararlı ve tahammül edilmez derecede şiddetli olması gerektiğini belirtmiştir. (Yargıtay HGK, E: 1968/593, K: 1968/826, T: 11.12.1968).

birlikte, unutulmamalıdır ki Türk Borçlar Kanunu'nun açık hükmü karşısında manevi ayıp dolayısıyla kira bedelinde indirim hakkının kullanılması için çevresel gürültünün kiracının kullanıma bağlı umduğu edim yararına ulaşmasını engelleyen nitelikte olması yeterli olacaktır.

İsviçre yargı içtihatları bakımından, Alman hukukundaki Bolzplatz kararı gibi dönüm noktası özelliği taşıyan bir hükümden söz etmek mümkün değilse de çevresel ayıbı ele alan ve bu husustaki kıstasları belirleyen önemli içtihatlar bulunmaktadır ki bunlardan bir kısmı, önem arz eden noktalarıyla aşağıda sunulacaktır. Yine de özetle belirtmek gerekir ki yargı kararları ve öğreti görüşlerine göre, İsviçre Borçlar Kanununun (Obligationenrecht - OR) 259a maddesine göre (TBK 305. maddesi), kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiracı, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını talep edebilir. Kiracı, kira indirimi talep edebilmek için İsviçre Medeni Kanununun (Zivilgesetzbuch – ZGB) 8. maddesi (TMK 6. maddesi) uyarınca kiralanan taşınmazın koşullarının sözleşmeye bağlı kullanıma uygun olmadığını, ayıbın ortaya çıktığını ve taşınmazın kullanımını çekilmez hale getirdiğini kanıtlamalıdır. Dolayısıyla Alman yargı kararlarındaki tartışmanın aksine, İsviçre hukukunda kiralananın gürültü ve benzeri emisyon sorunları nedeniyle ayıplı hale geldiği ve bu durumun kiracı bakımından çekilmez bir hal aldığı ispat yükü kiracı üzerinde bırakılmıştır. Ayrıca yargı kararları ve öğreti görüşlerinde ifade edildiği üzere,⁶⁷ kiralananın ayıbından söz edebilmek için ayıbın muhakkak ki kiralananın kendisinde doğmasına gerek yoktur, ayıp, kiralanan eşyanın bulunduğu çevreden (çevresel ayıp) ya da bir 3. kişinin hal ve hareketlerinden de kaynaklanabilir. Bunun yanında, ayıbın, kiraya verenin etki alanının içinde ya da dışında bulunması da önem arz etmemektedir. Öte yandan kiracının, İsviçre Medeni Kanununun 679. maddesi uyarınca komşunun kiraya veren malike karşı da dava açabilme imkânının bulunması; kira sözleşmesine dayanarak kiralananın ayıplı hale geldiği iddiası ve bunun hukuki sonuçları bakımından önem arz etmemektedir.⁶⁸

⁶⁷ **Corboz, Bernard** (1979) Les défauts de la chose louée, Semaine judiciaire s. 130; **Oftinger, Karl** (1959) Entwicklungen im Recht der Lärmbekämpfung, SJZ, s. 118 vd.

⁶⁸ Mietgericht Vaud, Urt. v. 09.12.1986, mp 3/87 S. 51 vd.

İnşaat gürültüsü dolayısıyla kiralananın ayıplı hale geldiği iddiasının ve kira bedelinde indirim hakkının değerlendirildiği Vaud Kantonu Kira Mahkemesinin 1986 yılında verdiği bir karara⁶⁹ konu somut olayda; kiracı, kiraladığı evinin komşu arazisindeki şantiyedeki inşaat çalışmalarından gelen buldozer ve patlama sesleri dolayısıyla rahatsız olduklarını ileri sürmüş ve yargılama sırasında yapılan değerlendirmelerde de şantiyedeki çalışmaların neredeyse tüm gün sürdüğü ve gürültü ile toz sebebiyle kiralanan konutun pencerelerinin tüm gün açılmadığı tespit edilmiştir. Kiracı aynı zamanda eşi ve çocuğunda gürültüye bağlı asabiyet geliştiğini gösterir doktor raporu sunmuştur. Mahkemeye göre, her ne kadar şantiye çalışma saatlerine riayet edilse dahi, kiralanan evin yakınındaki şantiye alanından gelen inşaat gürültüsü ve toz dolayısıyla -kiraya verenin bu probleme herhangi bir etkisi olup olmadığına bakılmaksızın- kira bedelinde (%35 oranında) indirim yapılması kabul edilmiştir.

Konunun ele alındığı bir Federal Mahkeme kararına göre,⁷⁰ İsviçre Borçlar Kanununun 259a maddesinin ilk fıkrası ve ayıbın derecesi (önemli olup olmadığı) nazara alınarak; kiracı, hayatın olağan akışına göre kiralananın kullanımı sırasında ortaya çıkabilecek “makul ölçüdeki küçük çaplı aksaklıkları” göze almakla ve bunlara katlanmakla mükelleftir ki böylesi aksaklıklar, kira bedelinde indirim yapılmasını gerektirmez. Eğer ki ortaya çıkan ayıp esaslı nitelikteyse ve kiralananın kullanımını önemli ölçüde etkiliyorsa bu durumda, kira bedelinde indirim hakkı gündeme gelebilecektir. Bu değerlendirme yapılırken kiralananın kullanımını etkileyen sorunun (inşaat gürültüsünün) süresi ve devamlılığı da oldukça önem arz etmektedir. Bu bağlamda, kısa süreli aksaklıklar (örneğin onarım-tamirat işleri gibi görece kısa süren faaliyetlerden doğan gürültüler) dolayısıyla kira bedelinde indirim talep edilemez. Buna göre; kiracı, ortaya çıkan ayıbı kiraya verene bildirmek ve ayıbın giderilmesi için kendisine uygun bir süre tanımakla mükelleftir. Kiracı, kiraya verene zararı hafifletmek için gerekli önlemleri alma fırsatı vermek adına dürüstlük kuralı içinde hareket etmeli ve dolayısıyla ayıbı gecikmeden bildirmelidir, ancak kiraya veren, ayıptan bir şekilde haberdar olmuşsa -

⁶⁹ Mietgericht Vaud, Urt. v. 09.12.1986, mp 3/87 S. 51 vd.

⁷⁰ Semaine judiciaire 1985 S. 575 vd.

bilhassa zarara kendisi sebebiyet vermişse- ona ayıp bildirim yapılmak zorunda değildir.

Federal Mahkemeye göre; İsviçre Medeni Kanununun komşuluk hukukuna ilişkin 679. (Türk Medeni Kanunu 730. maddesi) ile 684. (Türk Medeni Kanunu 737. maddesi) hükümleri ile bu maddelere dayalı olarak geliştirdiği ilkeler, somut olayda da kıyasen uygulama alanı bulmalıdır.⁷¹ Bundan hareketle, kiralanan konutun yanındaki inşaat alanından gelen gürültü; tipi, yoğunluğu ve süresi itibariyle komşuluk hukuku gereğince taşınmazın normal olarak kullanımı süresince ortaya çıkabilecek ve katlanılması gereken sınırın ötesinde olursa, bu durumda taşınmazın kullanımını önemli ölçüde etkileyen bir ayıp söz konusudur. İnşaat faaliyeti, tamamen yasaların öngördüğü sınırlar ölçüde gerçekleştirilmiş olsa da, yukarıda ifade edilen kriterler somut olayda vuku bulduğu sürece yine (çevresel) ayıp söz konusudur. Mahkeme üyelerince, bahsi geçen kıstasın somut olayda gerçekleşip gerçekleşmediği incelendiğinde, kiralanan taşınmazın yakınında sürdürülen inşaat faaliyetlerinin, kiralananın kullanımını önemli ölçüde kötüleştirmiş ve süresi (birkaç ay), yakınlığı (doğrudan şantiyenin karşısında bulunan daire ve pencere) ile yoğunluğu itibariyle tüm tanık ifadelerine göre son derece büyük çaplı olmakla, alışılmışın ötesinde bir gürültü kirliliğine sebep olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda, kiralananın kullanımının önemli ölçüde etkilendiği nazara alındığında kira bedelinde indirim hakkının kullanılması kabul edilmelidir.

Bununla birlikte ayıbın varlığı halinde, kira bedelinde indirimin hangi oranda yapılacağı da ayrı bir değerlendirmenin konusudur ki bu oran, objektif kriterlere göre tespit edilecektir.⁷² Bir diğer ifadeyle, indirim oranı bakımından, kiralayanın kişisel koşullarının herhangi bir önemi yoktur, çünkü bu koşulların kira bedelinin belirlenmesinde de bir etkisi bulunmamaktadır.⁷³ Federal Mahkemeye göre, kiracının her gün gürültü sorunu nedeniyle evi terk etmek zorunda kalışı, kiralanan taşınmazın kullanım kaybına eşdeğerdir ki

⁷¹ Semaine judiciaire 1985 s. 575 vd.; BGE 91 II 105 vd.; BGE 83 II 382 vd.

⁷² BGE 91 II 105 vd.

⁷³ Semaine judiciaire 1986, s. 199.

kira bedelinde yapılacak olan indirim de bu kapsamda değerlendirilmelidir.⁷⁴ Karara konu somut olayda, kiralanan taşınmazın kullanımı, inşaat faaliyetinin devam ettiği gündüz saatlerinde önemli ölçüde etkilenmekte ve zarar görmektedir. Buna karşın, kiralananın kullanımını geceleri etkileyen (gürültü vs. gibi) herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Bu durumda, kiralanan taşınmaz %50 oranda (yarı yarıya zamanda) sorunsuzca kullanılabilir. Bu bağlamda mahkemeye göre, dürüstlük kuralı uyarınca, gündüz saatlerindeki gürültü sorunu taşınmazın kullanımını %70 oranda etkilemekle kiralananın (gece saatlerinde) yarı yarıya zamanla sorunsuz kullanımı göz önüne alınarak en nihayetinde %35 oranında indirim yapılması makuldür.

Gürültü sorunu nedeniyle kiralananın ayıplı hale geldiği iddiasının değerlendirildiği bir başka kararda Zürih Kira Mahkemesi,⁷⁵ toplamda 45 gün süren inşaat çalışmaları boyunca ortaya çıkan inşaat gürültüsü ve kısmi toz sorununa rağmen, çevresel gürültü açısından gerekli sınırlar ve ölçütler arasında kalınmış olmakla, kiralananın öngörülen kullanım amacının gerçekleştirilebilmekte olduğunu hükme bağlamıştır. Somut olayda kiracılar, oturdukları kiralık evi buldukları İsviçre'deki ünlü bir emlak web sitesinde yer alan reklamda, evin gürültüsüz bir yerde bulunduğuna yönelik kiraya vereni bağlayıcı bir garanti beyanı bulunduğunu iddia etmişlerdir. Mahkemeye göre, ilgili internet sayfasında yer alan evin "sessiz bir muhitte" bulunduğu ifadesi, bir güvence değil, yalnızca çekici bir tanıtım cümlesidir.⁷⁶ Dolayısıyla kiralık eve ilişkin reklamdan, kiracıların iddiası lehine bir çıkarımda bulunulması mümkün değildir, ayrıca kira sözleşmesinde de böyle bir güvence bulunmamaktadır.

Mahkeme kararında işaret edildiği üzere; gürültü nedeniyle kira bedelinde indirim yapılabilmesi için, gürültünün bilhassa uzun süre devam edip etmediği, yoğun olup olmadığı ya da özellikle rahatsız edici bir zaman diliminde vuku bulup bulmadığı ve bu nedenle, kiralananın normal şekilde kullanılmasına yönelik sınırın aşıp aşılmadığının incelenmesi

⁷⁴ Semaine judiciaire 1986, s. 199.

⁷⁵ Mietgericht Zürich, Urt. v. 27.10.2014, MD130015-L/U.

⁷⁶ Mietgericht Zürich, Urt. v. 27.10.2014, MD130015-L/U.

gerekmektedir.⁷⁷ Örnek olarak, gece saatlerindeki uykuyu etkileyecek/ bozacak şiddetteki gürültü, bu kapsamda değerlendirilmiş ve bahsi geçen gürültü sorunu nedeniyle kiralananın ayıplı hale geldiği tespit edilmiştir.⁷⁸

Zürih Kira Mahkemesinin kararına konu olan somut olayda kiracılar, - her ne kadar inşaat iki sene süreyle devam etse de- bilhassa yıkım işleri sırasında ortaya çıkan gürültünün yoğun olduğunu belirtmiş, mahkemece bu sürenin (yıkım süresi) ise 45 gün olduğu tespit edilmiştir. Kiracıların, izin verilen inşaat sürelerine uyulmadığı veya inşaat işinin izin verilen çalışma saatleri dışında ifa edildiği gibi bir iddiaları bulunmamaktadır. Dolayısıyla, mahkemece, 45 günlük yoğun yıkım sürecinde dahi gürültü emisyonu açısından gerekli sınırların korunduğu ve kiralanan evin kullanım koşullarının etkilenmediği kanaatine varılmıştır.⁷⁹ Bir diğer yönden, kiracıların sağlık açısından özel bir durumunun bulunmadığı, bu nedenle inşaat gürültüsünün etkili olduğu gündüz saatleri boyunca uyuma gereksinimlerinin bulunmadığı, dolayısıyla inşaat faaliyetleri sırasında kiralananın normal ve amacına uygun şekilde kullanımına aykırılık yaratacak bir durumun mevcut olmadığı tespit edilmiştir.⁸⁰ Ayrıca, yargılama sırasında tespit edildiği üzere kiracıların yatak odası şantiyeden uzağa bakan taraftadır ve bu nedenle, gürültüye maruz kalma olasılıkları da daha düşüktür. Açıklanan gerekçelerle, kiracıların inşaat gürültüsü nedeniyle kiralanan taşınmazın ayıplı hale geldiği iddiası –kiracı tarafından bu hususta yeterli kanıt sunulmadığı gerekçesiyle- yerinde görülmemiş, dolayısıyla kira bedelinde indirim hakkının gündeme gelmeyeceği sonuç ve kanaatine varılmıştır.⁸¹

D. DEĞERLENDİRME

Uzun süreli ya da süresiz şekilde akdedilen konut ve işyeri kira sözleşmelerinin sözleşmenin kurulduğu sırada kiralananın bulunduğu yerdeki

⁷⁷ Mietgericht Zürich, Urt. v. 27.10.2014, MD130015-L/U.

⁷⁸ Bahsi geçen sorunun ele alındığı somut olayın incelenmesi bakımından bkz. BGE, Urt. v. 31.07.2009 - 4A.281/2009 E. 3.2., MRA 1/10 s. 26 vd.

⁷⁹ Mietgericht Zürich, Urt. v. 27.10.2014, MD130015-L/U.

⁸⁰ Mietgericht Zürich, Urt. v. 27.10.2014, MD130015-L/U.

⁸¹ Mietgericht Zürich, Urt. v. 27.10.2014, MD130015-L/U.

çevresel koşulların ne şekilde değişeceğine ve buna karşın kiracı ve/veya kiraya verenin nasıl bir hukuki konumda bulunacağına ilişkin olarak kira sözleşmesinde açık ya da zımni herhangi bir düzenlemeye rastlanması düşük bir olasılıktır. Ülkemizde çevresel şartlar sıklıkla değişmekte, özellikle nüfusu giderek artan şehirlerde sakin ve sessiz bir semtte olduğu düşünülerek kiralanan bir konut, yalnızca birkaç sene içerisinde adeta bir metropol merkezi haline gelebilmektedir. Bir diğer ifadeyle, kiralananın dâhil bulunduğu çevresel şartlar öngörülemez biçimde hızla değişmektedir ki bu durumun da kira sözleşmesinin kurulduğu sırada düşünülerek sözleşmede hükme bağlanması beklenebilir bir durum değildir. Dolayısıyla akdedilen kira sözleşmesinde çoğunlukla bir düzenleme bulunmayacağı göz önüne alınarak, çevresel koşulların bilhassa gürültü nedeniyle kira sözleşmesinin kurulmasından sonra değişmesi durumunda ayıptan doğan seçimlik hakların nasıl ve hangi şartlarda gündeme geleceğinin belirlenmesi gerekir.

Yukarıda açıklandığı gibi Alman hukukunda “çevresel ayıp” olarak ele alınan kavram, Türk hukukunda karşımıza manevi ayıp üst başlığı olarak çıkmakta ve bu bağlamda değerlendirilmektedir.

En geniş ifadesiyle kira sözleşmesinin akdedilmesinden bir süre sonra çevresel koşulların öngörülemeyen bir şekilde değişmesi durumunda -bilhassa burada ele alındığı üzere kiralananın yakınında gerçekleşen ve kiralananın kullanımı etkileyen gürültü sorunu söz konusu olduğunda- kural olarak ve elbette şartları varsa Türk Borçlar Kanununun 305/2 hükmü uyarınca kiralanan sonradan ayıplı gelmesi nedeniyle, kiracının kanundan doğan seçimlik haklarını kullanması söz konusu olabilecektir.

Elbette kabul edilmelidir ki bir konut ya da çatılı işyeri kira sözleşmesinde, kiralananın bulunduğu yer ve ait olduğu çevrenin özellikleri sözleşme şartlarının belirlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Hatta kiralananın bulunduğu yerdeki çevresel koşullar kimi zaman kiracı bakımından sözleşmenin yapılıp yapılmaması ayırımına götürecek kadar güçlü bir saik teşkil edebilmektedir. Kiraladığı evin sakin ve sessiz bir muhitte bulunduğu varsayımıyla bir kira sözleşmesi akdeden kişi, inşaat sektörünün özellikle büyük şehirlerdeki hızlı faaliyetleri sonucunda, inşaat çalışmaları boyunca -esasinda geçici olarak- gürültü sorununa maruz kalabileceği gibi,

kiraladığı yerin zaman içinde bir şehir merkezine gelmesi neticesinde daimi şekilde gürültü sorunundan muzdarip hale de gelebilir. Kısacası, kiralananın ait olduğu çevresel koşulların -bilhassa gürültü emisyonu özelinde- değişmesi durumunda kiralananın ayıplı hale gelip gelmeyeceği ve bu soruya olumlu yanıt verilebilirse kiralananın ayıplı hale gelmesinden doğan seçimlik hakların nasıl ve ne şekilde kullanılabilceği tespit edilmelidir.

En genel şekilde belirtmek gerekir ki yukarıda ifade edildiği üzere; kiraya veren, kiralanayı Türk Borçlar Kanununun 305/2 maddesi gereğince kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra ve kira süresi boyunca sözleşmedeki kullanım amacına uygun şekilde bulundurmakla yükümlüdür. Bu bağlamda yine Alman Federal Mahkemesinin 1966 yılına ait bir kararında⁸² işaret edildiği gibi, kiralananın sözleşmede öngörülmüş kullanım amacına uygun bulundurma yükümlülüğünün kapsamına 3. kişilerin sebebiyet verdiği rahatsız edici davranış ve olguların engellenmesi olgusunun da dâhil olduğu ileri sürülebilir. Ancak açıkça ifade etmek gerekirse, çevresel koşulların çoğunlukla kiraya verenin kontrolünde olmadığı ve hızla değiştiği bilhassa büyük şehirlerde, kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğunu bu kapsamda geniş tutmak adil bir yaklaşım olmayacaktır.

Yukarıda Alman ve Türk-İsviçre hukuklarının ele alınması bölümünde değinilen “kiralananın kullanım amacının ve (çevresel) özelliklerinin sözleşmede açık ya da zımni şekilde belirlenmesi zorunluluğu” bakımından ise Alman Federal Mahkemesi tarafından; kiracının kiralanana ilişkin birtakım taleplerini kiraya verene bildirmesinin yeterli olmadığı, kiraya verenin de bir şekilde bu taleplere olumlu yanıt vermesi gerektiği ileri sürülmektedir ki⁸³ bu bakış açısı, kiraya verenin yukarıda değinilen geniş sorumluluğunun sınırlandırılması ve çerçevesinin belirlenmesinde önemli bir kıstas olacaktır. Bu kapsamda, kiralananın kullanım amacına ve kira koşullarına ilişkin karşılıklı bir zımni ya da açık irade uyuşması bulunmadıkça, kiracının kiralananın niteliklerine ilişkin tek taraflı beklentileri, bu beklentilere aykırılığın ortaya çıkması durumunda kiraya verenin ayıba karşı tekeffül

⁸² BGH, Urt. v. 23.02.1966 - VIII ZR 63/64 MDR 1966, s. 497.

⁸³ BGH, Urt. v. 23.09.2009 - VIII ZR 300/08, NZM 2009, s. 855.

sorumluluğunu doğurmayacaktır. Örneğin, İstanbul ya da Ankara gibi büyük bir şehrin nispeten sakin bir muhitinde de olsa ev kiralayan bir kişinin, kira sözleşmesi akdedilirken mevcut olmayan ancak kira sözleşmesi sırasında ortaya çıkan, kiralanan konutun çevresindeki -belli bir süre devam eden ya da kiralananın çevresel koşullarını kısmen ya da tamamen değiştirecek kadar uzun süren/ devamlılık arz eden- inşaat faaliyetleri, yol yapım çalışmaları ya da artan trafik gürültüsü nedeniyle kiralananın ayıplı hale geldiği iddiasının geçerli olması için kira sözleşmesinde açık ya da zımni şekilde sözleşmenin kuruluş aşamasındaki çevresel koşulların kira sözleşmesi boyunca devam edeceği şeklinde bir sözleşme hükmünün bulunması gerekmektedir.⁸⁴

Alman Federal Mahkemesi'nin Bolzplatz kararında işaret edildiği üzere; sözleşmede tarafların kiralananın niteliklerine ve kullanım amacına yönelik açık ya da zımni bir irade uyuşmasına varıp varmadıklarının tespit edilmesi bakımından aranan şart şu olmalıdır: Kiracı, sözleşmenin kuruluşu aşamasındaki çevresel koşulların kira sözleşmesi boyunca devam edeceği hususunun kiralananın kullanım amacı bakımından belirleyici ve vazgeçilmez bir kıstas teşkil ettiğini açık ya da zımni şekilde kiraya verene bildirmeli ve bu durum, kiraya veren tarafınca da kabul edilmelidir.

Böylesi açık ya da zımni bir irade uyuşmasının bulunmaması durumunda, kira sözleşmesinin kurulduğu sırada mevcut olan çevresel koşulların sözleşme devam ederken değişmesi halinde (çevresel ya da manevi) ayıptan söz edip edilemeyeceğinin bu aşamada tespit edilmesi gerekir.

Yukarıda ifade edildiği üzere, nasıl ki kiraya verenin kiralananın sözleşmede öngörülmüş kullanım amacına uygun bulundurma yükümlülüğününün 3. kişilerin sebebiyet verdiği rahatsız edici davranış ve olguların engellenmesini de kapsamına aldığı şeklinde bir yaklaşım, kiraya veren bakımından haksız bir tutum ise, aynı şekilde kiracının kira sözleşmesinin başındaki çevresel koşulların kira süresi boyunca değişmeyeceğini ummasının asla mümkün olmadığını söylemek de kiracı

⁸⁴ Konuya ilişkin ayrıca bkz. **Gsell, Beate** (2016) "(Negative) Beschaffenheitsvereinbarung und Mangelkenntnis im Mietrecht", NZM 2016, s. 708 vd.

bakımından mutlak bir adaletsizlik yaratacaktır. Bir başka açıdan; Alman Federal Mahkeme'sinin Bolzplatz kararında, kiraya verenin kira sözleşmesinin başındaki çevresel koşulların sözleşme boyunca devam edeceği şeklinde bir taahhüt vermesi durumunun, yerine getirilmesi fiilen veya en azından ekonomik olarak imkânsız nitelikteki bir edimin üstlenilmesi anlamına geleceği ve bu açıdan geçerli olamayacağı ifade edilmiştir.⁸⁵

Kiralananın niteliklerine ilişkin açık ya da zımni bir belirlemenin bulunmadığı durumlarda, sözleşmesel kullanım amacının ve bilhassa çevresel koşulların kiralananın kullanım amacına etkisinin dürüstlük kuralı uyarınca tespit edilmesi gerekir. Bu kapsamda, tarafların dürüstlük kuralı uyarınca, muhtemel çevresel koşul değişikliklerinin de kiraya verenin kiralananı kullanım amacına uygun şekilde bulundurma yükümlülüğü kapsamında olmasını öngörüp öngörmediklerinin, bir diğer ifadeyle çevresel koşullarda değişiklik olmasını öngörselerdi, bu duruma nasıl bir hukuki sonuç bağlayacak idilerse bunun belirlenmesi icap etmektedir.

Bu hususta Alman Federal Mahkemesince de haklı olarak ileri sürüldüğü üzere,⁸⁶ dış faktörler nedeniyle ortaya çıkan rahatsız edici davranış ve olguların ayıp teşkil etmesi açısından nazara alınması gereken kriterlerden biri, kiraya verenin de benzer bir durumla karşı karşıya kalması durumunda söz konusu rahatsız edici olay bakımından kanundan ve komşuluk hukukundan doğan bir katlanma yükümlülüğünün bulunup bulunmadığının tespit edilmesi gerekir. Söz konusu yükümlülüğün değerlendirilmesi ve en nihayetinde, bu çalışmanın odak noktasını oluşturan 3. kişilerin sebebiyet verdiği gürültü kirliliği nedeniyle kiralanan taşınmazın ayıplı hale gelip gelmediği sorusunun cevaplandırılmasında, komşuluk hukukuna ilişkin Türk Medeni Kanunu'nun 730. ile 737. maddeleri nazara alınarak gürültü emisyonunun kaynağı, yoğunluğu, süresi ve elbette kiralananın amaçlanan

⁸⁵ BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, Rn. 42.

⁸⁶ BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, s. 2177 vd.

kullanımına etkileri araştırılmalı ve kiracının buna katlanma yükümlülüğü araştırılmalıdır.

İlk olarak, başlangıçta mevcut olmayıp kira süresi içerisinde değişen ve kiralananın kullanımı etkileyen çevresel koşullar -özellikle gürültü sorunu- bakımından öncelikli olarak irdelenmesi gereken mesele, söz konusu değişikliğin (gürültü kirliliğinin) ne kadar süreyle devam edeceği ve bu durumun ayıbın varlığı ve niteliği bakımından rol oynayıp oynamayacağıdır. Yukarıda belirtildiği üzere; Alman Federal Mahkemesinin meşhur Bolzplatz kararı, futbol sahasından gelen gürültü nedeniyle ayıbın mevcudiyetinin değerlendirilmesinde, zamansal unsur nazara alınmamış ve bu durum, eleştirilere konu olmuştur. Bolzplatz kararına konu olan somut olayda, gürültü sorunu süresiz şekilde ortaya çıkmış, ancak gürültünün süresi bakımından kararda herhangi bir değerlendirme yapılmamış, bir diğer ifadeyle, gürültünün geçici ya da sürekli olmasının ayıbın varlığı bakımından bir kriter teşkil edip etmeyeceği üzerinde durulmamıştır. Bu kıstas, Bolzplatz kararından sonraki yıllarda çeşitli Alman mahkeme kararlarına konu olmuş, bu kararlarda zamansal ölçüte ilişkin yapılan değerlendirmeler de yine öğretilerde eleştirilere maruz kalmıştır.⁸⁷ Esasen ifade etmek gerekir ki çevresel gürültü emisyonunun zamansal boyutu (süreklilik arz edip etmemesi ve kiralananın çevresel koşullarını daimi şekilde değiştirip değiştirmemesi meselesi), ayıbın ağırlığı bakımından bir rol oynayabilir ki bu durum da ancak bu sorunun vukuu bulunduğu somut olayda, ancak o somut durumun şartları nazara alınarak bir değerlendirmeye tabi tutulabilir. Kiralananın kullanım amacına ve koşullarına somut etkileri araştırılmadan, yalnızca gürültünün kısa ya da uzun süreli olup olmamasına bakılarak kiralananın ayıplı olup olmadığına karar verilmesi mümkün değildir. En nihayetinde, gürültünün süresi, kanunun ayıbın varlığı bakımından aradığı temel şart olan kiralananın kullanımının etkilenmesi bakımından elbette ki önem taşır. Ancak bununla birlikte; Alman yargı kararları ve öğretisinde yapılan değerlendirmelerin

⁸⁷ Detaylı bilgi için bkz. yukarıda IV.B. bölümü s. 7 vd. (Ayrıca bkz. **Selk** (2019), s. 126 vd.).

aksine, ayıbın kısa ya da uzun süreli olması halinde, tek kıstas olarak bu durum nazara alınıp doğrudan doğruya ayıbın mevcut olup olmayacağı söylenemez.

Bir örnekle açıklamak gerekirse; kiralanan bir taşınmazın yanındaki boş arazide inşaat çalışmalarının başlaması ve şantiye alanından gelen yoğun çevresel gürültü emisyonu nedeniyle kiralananın kullanımının etkilenmesi halinde, inşaatın ne kadar süre devam edeceğinin anlamı, önemli ya da önemli olmayan ayıp değerlendirmesi açısından ortaya çıkmaktadır.

İnşaat gürültüsünün kısa süreli etkili olması veya sona eriş zamanının bilinmesi ya da bilinebilir nitelik taşınması, kiralananın ayıplı olmaması sonucunu doğurmayacaktır. Yukarıda değinildiği üzere⁸⁸, Berlin Eyalet Mahkemesinin 2016 yılında vermiş olduğu hükmün, Bolzplatz kararına konu olan somut olayda dahi kiracının daimi şekilde değişmiş çevresel koşullara ve gürültü emisyonuna katlanmak zorunda oluşu karşısında, kısa süreli (karara göre 2 yıla kadar) inşaat gürültüsüne maruz kalan kiracı daha iyi bir hukuki pozisyona sokularak, bu kiracıya kira bedelinde indirim hakkı tanınması sebebiyle eleştirilmesi yerinde değildir. Bu noktada, kiracıların çevre koşullarının daimi şekilde değişmesi (örneğin kiralanan taşınmazın yakınından geçen tali yolun zaman içerisinde işlek bir ana yol haline gelmesi ya da kiralananın yakınına bir fabrika, sanayi tesisi vs. inşa edilmesi) durumunda, sürekli hale gelen yeni çevresel koşula katlanması gerektiği gibi bir tutum da haksız olacaktır. Böylesi bir durumda değerlendirme, önemli-önemli olmayan ayıp kıstasına göre yapılmalıdır. Kiralananın çevresel koşullarını tamamıyla değiştiren/ etkileyen daimi gürültü kirliliğinin, kiralananın kullanımını engellemeyen ancak yine de kiracının kullanıma bağlı umduğu edim yararına ulaşmasını engelleyen (önemli olmayan) ayıp tanımının kapsamını aşması ve esasen kiracının ve ailesinin sağlığını tehlikeye atan, sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun şekilde kiralananın kullanımını imkânsızlaştıran bir hal alması da kuvvetle muhtemeldir. Bu

⁸⁸ Selk (2019), s. 122.

durumda da kiracının, ayıp oranında kira bedelinde indirim talep etmesi mümkün olabileceği gibi, Türk Borçlar Kanunu'nun 306/2. maddesi uyarınca kira sözleşmesinin feshi de gündeme gelebilecektir.

Gürültünün süresinin (kısa süreli ya da daimi şekilde gerçekleşmesinin) yanında, kiralananın çevresel gürültü nedeniyle ayıplı hale gelip gelmediği sorusuna yanıt aranırken dikkate alınması gereken bir diğer kriter, gürültünün yoğunluğu ve gerçekleşme sıklığı olmalıdır. İsviçre Federal Mahkemesinin yukarıda da ele alınan kararında belirtildiği üzere,⁸⁹ kiralanan taşınmazın çevresinden gelen gürültü emisyonunun ayıp teşkil edebilmesi için bu sorunun komşuluk hukukunun sınırlarını aşan ve hayatın olağan akışına aykırı bir sıklık ve yoğunlukta gerçekleşmesi şartı aranmalıdır. Örneğin; gürültü ve benzeri emisyonlar, gece gündüz/ aralıksız şekilde kiracı ve ailesinin beden ve ruh sağlığını etkileyecek şiddet ve yoğunlukta devam ediyor ise elbette ki bu durumda, katlanma sınırlarını aşan ve kiralananın amaçlanan kullanımını (örneğin mesken olarak kullanımını) önemli ölçüde bozan bir ayıp mevcuttur. Böylesi bir ihtimalde, ayıbın düzeyi nazara alınarak kira bedelinde indirim yapılabileceği gibi, kiracının mevcut (değişmiş) çevresel koşullarda kira sözleşmesine devam etmesinin kendisinden beklenemeyeceği durumda ise kira sözleşmesi feshedilebilir. Bu imkan, yalnızca kiralananın başlangıçta sakin bir semtte bulunup kira süresi içerisinde çevresel koşulların değişmesi durumunda değil, kiralanan yerin, görece hareketli ve gürültülü bir muhitte yer alması ve yine kira sözleşmesi devam ederken çevresel özelliklerin kiralananın kullanımını aksatır bir biçimde değişmesi halinde de geçerli olmalıdır.

Bunun ötesinde, kiralananın ayıplı hale geldiği iddiasının kabul görmesi açısından mevcudiyeti aranan bir diğer kıstas, kiralananın kullanımının somut olarak etkilenmesidir, bir diğer ifadeyle yalnızca farazi değerlendirmeler nazara alınmamalı, çevresel gürültünün nedeniyle kiralananın kullanım amacı etkilenmiş veyahut kiracı ve ailesinin sağlıkları bu sebeple gerçekten bozulmuş

⁸⁹ Bkz. yukarıda s. 478.

olmalıdır. Bu hususta verilebilecek en güzel örnek; yukarıda değinilen İsviçre Federal Mahkeme kararında işaret edilen,⁹⁰ çevresel gürültü emisyonunun gündüz saatlerinde gerçekleşmesi durumudur. İnşaat gürültüsünün yalnızca gün içerisinde mesai saatleri içerisinde devam etmesi, anılan saat aralığı içerisinde de kiracı ve ailesinin evde bulunmaması durumunda, kiracının inşaat gürültüsü nedeniyle kira bedelinde indirim yapılması talebi yerinde değildir çünkü değinildiği üzere, gürültü farazi değerlendirmelere göre ne kadar yoğun ve rahatsız edici olursa olsun, kiracının somut olarak bu durumdan etkilenmesi gibi bir durum söz konusu değildir.

Unutulmamalıdır ki kiralananın çevresel gürültü nedeniyle ayıplı hale geldiği iddiası sorgulanırken yukarıda anılan kriterler nazara alınmalı ve bu kıstaslar, her zaman somut olayın özellikleri, kiralananın mevcut konumu ile kiracı (ve ailesinin) kişisel özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

Kiralananın çevresel gürültü nedeniyle ayıplı duruma gelmesi halinde, kira bedelinde hangi oranda indirim yapılacağı meselesi de değerlendirilmesi gereken bir husustur. Gürültü nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelmesi, İsviçre yargı kararlarına sıklıkla konu olmuş ve ayıp neticesinde kira bedelinde ne kadar indirim yapılması gerektiği, somut olayın şartları ve ayıbın etkileri nazara alınarak değerlendirilmiştir. Bu konuya ilişkin olarak İsviçre Kiracılar Birliğinin (Mieterinnen- & Mieterverband – MV), kiralananın herhangi bir nedenle ayıplı olması durumunda, yargı kararlarında kira bedelinde istikrar kazanmış şekilde hangi oranda indirimin öngörülüp hükme bağlandığını listeleyen 2015 yılında yayımlanmış bilgi notu,⁹¹ bu açıdan Türk hukuku bakımından da benzer olaylarda kira bedelinde indirim oranının belirlenmesi yönünden örnek olabilecek niteliktedir. Söz konusu bilgi notunda işaret edilen kimi kararlara göre; kiralananın karşısındaki inşaat şantiyesindeki ortalama bir ay süren betonlama çalışmalarının sebebiyet verdiği gürültü sorunu

⁹⁰ Bkz. yukarıda s. 479.

⁹¹ Mieterinnen- & Mieterverband – MV Schweiz, Merkblatt für Mieterinnen und Mieter, Gerichtsentscheide: Mietzinsreduktion bei Mängeln, März 2015.

nedeniyle kira bedelinde %10-15 oranında indirim, kiralananın taşınmazın yanında faaliyete geçen konut projesi inşaatından kaynaklanan gürültü dolayısıyla –somut olayın şartlarına göre- % 15-50 oranında indirim, daha spesifik şekilde, kiralananın 40-50 metre uzağında yer alan şantiyeden iki buçuk sene süresince devam eden inşaat çalışmalarından doğan yoğun gürültü nedeniyle %16 oranda indirim yapılabileceği öngörülmüştür.

İspat yükü bakımından; kiralananın ayıplı hale geldiği iddiasını ileri sürerek kira indirimi ya da şartları halinde kira sözleşmesinin feshini talep eden kiracı, Türk Medeni Kanununun 6. maddesi uyarınca kiralanan taşınmazın koşullarının sözleşmeye bağlı kullanıma uygun olmadığını, ayıbın ortaya çıktığını ve somut olaya göre, taşınmazın kullanımının kendisi için çekilmez hale geldiğini kanıtlamalıdır.

Son olarak; sözleşmenin kuruluş aşamasında kiralanan taşınmazın kullanımı etkileyecek niteliği haiz çevresel gürültü hâlihazırda mevcutsa ve kiracı bu durumu bilerek sözleşmeyi akdediyorsa, kiracı, kural olarak, ayıp iddiasında bulunamayacaktır.⁹² Bununla birlikte, kira sözleşmesinin başında belli düzeyde mevcut ve kiralananın kullanımını etkileyen nitelikte olup kiracı tarafından göze alınarak kabul edilen çevresel gürültünün, sözleşme devam ederken şiddeti ve yoğunluğunun artması ve kiracı tarafından göze alınan halini aşması durumunda kiralananın yine Türk Borçlar Kanununun 305/2 maddesi uyarınca sonradan ayıplı hale geldiği ileri sürülebilecektir. Öte yandan; kiracının sözleşmenin başında farkında olduğu ve hoş göreceğini düşündüğü çevresel gürültünün şiddeti ve sıklığında bir değişiklik olmasa da, zamanla kiracı bakımından –sürekli aynı gürültüye maruz kalınması durumunun- katlanılmaz bir hal alması durumunda, kiralananın ayıplı hale geldiğinden söz edilemeyecek olsa da, şartlarının varlığı halinde, sözleşmenin önemli sebeplerle Türk Borçlar Kanununun 331. maddesi uyarınca olağanüstü

⁹² Kammergericht Berlin, Urt. v. 03.06.2002 — 8 U 74/01, GE 2003, s. 115; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Urt. v. 04.02.1987 — RE-Miet 2/86, NJW 1987, s. 1950. Ayrıca bkz. **Gümüş** (2012), s. 95.

feshi gündeme gelebilecektir. Bu kapsamda; çevresel gürültünün zaman içerisinde kiracının katlanma ve hoşgörü sınırlarını aşan, bedensel ve zihinsel sağlığını Medeni Kanun'un 23/2 maddesi uyarınca kısıtlayan bir hal alması, en nihayetinde kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getirmesi durumunda; kiracının Türk Borçlar Kanununun 331. maddesi uyarınca sözleşmeyi feshetmesi mümkün olacaktır.⁹³

SONUÇ

Konut ve çatılı işyerlerinin kiralanması bakımından da nazara alınacak Türk Borçlar Kanununun 305. maddesine göre, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğu bulunmaktadır. Bir diğer ifadeyle; kiraya veren, kiralanana yer kira süresi boyunca kullanım amacına uygun bulundurmakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğün kapsamının belirlenmesinde, ele alınması gereken hususlardan biri ise kira sözleşmesinin başında mevcut olan çevresel koşulların (bilhassa çevresel gürültü emisyonu sebebiyle) değişmesi halinde kiralananın ayıplı hale gelip gelmeyeceği ve gelirse, ayıptan doğan seçimlik hakların ne şekilde ve hangi kıstaslar uyarınca uygulanacağını belirlenmesi meselesidir.

Türk hukukunda çevresel gürültü nedeniyle kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi konusunda, söz konusu temayı detaylıca ele alan bir yargı kararı ya da öğreti kaynağı bulunmasa da, ifade edildiği üzere meseleyi çok boyutlu şekilde inceleyen başta Bolzplatz kararı olmak üzere Alman yargı kararları, öğreti görüşleri ve İsviçre mahkeme içtihatları Türk hukuku açısından da yol gösterici durumdadır. Söz konusu kararlar ve öğreti kaynakları, yukarıda detaylıca sunulmuş, aynı zamanda bunlara yönelik çeşitli eleştiriler de gerekçeleriyle izah edilmeye çalışılmıştır.

⁹³ Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshi ve şartları bakımından detaylı açıklama için bkz. **Şahin, Turan** (2019) "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331)", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 68, s. 337-359.

Gürültü sorunu nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelip gelmediği araştırması yapılırken, önemli ayıp – önemli olmayan ayıp kriteri temel alınarak, somut olayın nitelikleri özelinde söz konusu kıstasın değerlendirme şartları incelenmelidir. Bir diğer ifadeyle; gürültü sorununun kiralananı ayıplı hale getirdiğinden ve önemli olmayan ya da önemli ayıbın varlığından söz edilebilmesi için gürültünün süresi, yoğunluğu, uzaklığı vb. somut olaya ilişkin kıstaslar göz önüne alınarak, en nihayetinde kiracı (ve ailesinin) çevresel gürültü emisyonundan somut olarak etkilenip etkilenmediğinin değerlendirilmesi icap etmektedir.

Ayıbın varlığının kabulü halinde ise somut olayda ayıbın ağırlığı tespit edilerek kira bedelinde indirim hakkı kullanılabilceği gibi, çevresel gürültü emisyonunun kiralananın kullanımını çekilmez hale getirdiğinin ispatlanması halinde kira sözleşmesinin feshedilmesi de mümkün olabilecektir.

KAYNAKÇA

- Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan** (2020) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık.
- Arbek, Ömer** (2005) Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi, Ankara, Yetkin Yayıncılık.
- Börstinghaus, Ulf** (2018) “Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht“, NZM 2018, s. 529-543.
- Bruns, Patrick** (2017) “Anmerkung zu BGH, Beschl. vom 21.2.2017 – VIII ZR 1/16“, NJW 2017, s. 1879.
- Corboz, Bernard** (1979) Les défauts de la chose louee, Semaine judiciaire.
- Eisenschmid, Norbert** (2016) “Neuere Entwicklungen beim BGH zum Mietminderungsrecht bei Umfeldmängeln“, NZM 2016, s. 841-848.
- Eren, Fikret** (2020) Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık.
- Gsell, Beate** (2016) “(Negative) Beschaffenheitsvereinbarung und Mangelkenntnis im Mietrecht“, NZM 2016, s. 702-711.
- Gümüş, Mustafa Alper** (2018) Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I, 3. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Gümüş, Mustafa Alper** (2012) “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- İnceoğlu, M. Murat** (2014) Kira Hukuku Cilt 1, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık.

- Nuhoğlu, Beyza** (2013) “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu” (Yüksek Lisans), Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Oftinger, Karl** (1959) Entwicklungen im Recht der Lärmbekämpfung, SJZ.
- Selk, Michael** (2015) “Baulücke, Baulärm & Co. im Mietverhältnis und kein Ende”, NZM 2015, s. 855-874.
- Selk, Michael** (2019) “Der „Bolzplatz“ ist überall: Umfeld- und Umweltmängel im Mietrecht”, NZM 2019, s. 113-132.
- Suilmann, Martin** (2017) “Zur Darlegungs- und Beweislast bei einer Mietminderung aufgrund von Lärmbelästigung”, MietRB 2017, s. 152-160.
- Şahin, Turan** (2019) “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331)”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 68, s. 337-359.
- Tandoğan, Haluk** (2008) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.1/2, 4. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Üçer, Mehmet/ Meriç, Nedim** (2014) “Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı”, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 19, s. 30-31.
- Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak** (2019) Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Baskı, İstanbul, Beta Yayınları.
- Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, Emre** (2020) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları.