

ABD HUKUKUNDA KONUTTA GERÇEKLEŞEN ÖLÜM HAKKINDA ALICININ AYDINLATILMASI VE PSİKOLOJİK AÇIDAN LEKELENMİŞ KONUT KAVRAMINA İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME

DOI: <https://doi.org/10.33717/deuhfd.897399>

Prof. Dr. Metin İKİZLER*

Öz

Bu çalışmada, konutta gerçekleşen insan ölümleri hakkında alıcının satıcı tarafından aydınlatmasına dair Amerika Birleşik Devletleri hukukundaki yaklaşımlar incelenecektir. Amerika Birleşik Devletlerinde taşınmazın değerini ve istenilirliğini etkileyen çeşitli olgular hakkında satıcıya alıcıyı aydınlatma yükümlülüğü yükleyen düzenlemelere genellikle rastlanmaktadır. Ancak aydınlatma yükümlülüğünün kapsamı eyaletten eyalete farklılık arz etmektedir. Ölümle ilgili düzenlemelere gelince, Kaliforniya, Alaska ve Güney Dakota hukukunda satıcının taşınmazda gerçekleşen cinayet ve intiharlar hakkında alıcıyı aydınlatması gerekir. Hatta Kaliforniya'da, konuttaki doğal ölüm olayları hakkında da satıcının bilgi verme yükümlülüğü vardır. Bununla birlikte, ABD'deki eyaletlerin çoğunda, konutta gerçekleşen ölüm hakkında -ister doğal isterse cinayet veya intihar şeklinde gerçekleşsin- satıcının alıcıyı aydınlatma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Georgia ve Delaware gibi bazı eyaletlerde ise konutta gerçekleşen ölüm hakkında alıcının aydınlatılması yükümlülüğü olmamasına karşın, alıcının bu hususta bilgi talebi olursa bunun doğru şekilde karşılanması gerekir. İşte bu çalışmada, konutta gerçekleşen ölüm hakkındaki bu düzenlemeler ve örnek yargı kararları incelenecek ve nihayet psikolojik açıdan lekelenmiş konut kavramına değinilecektir.

Anahtar Kelimeler

Satıcının aydınlatma yükümlülüğü, Ölüm, Konut, Psikolojik açıdan lekelenmiş eşya/konut, ABD hukuku, Türk hukuku

* Atatürk Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi (e-posta: ikizlermetin@yahoo.com.tr) ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9318-6291> (Makalenin Geliş Tarihi: 21.01.2021) (Makale Gönderilme Tarihi: 22.01.2021/Makale Kabul Tarihi: 02.03.2021)

**DISCLOSURE OF A DEATH AT THE RESIDENTIAL REAL
PROPERTY TO THE BUYER IN USA LAW AND
AN ASSESSMENT ON THE CONCEPT OF
PSYCHOLOGICALLY STIGMATIZED PROPERTY**

Abstract

This article focuses on seller's disclosure to buyer about a human death that occurred in the residential real property. In USA, sellers are usually required to disclose to potential buyers about several facts that affect the real property value or desirability. But state disclosure laws vary in their requirements. As for death, in California, Alaska and South Dakota, seller must disclose murder or suicide on property. Besides murder or suicide, California law requires that even natural deaths that occurred in the residential real property be disclosed. But the majority of states do not require sellers to disclose homicides, suicides, or natural deaths at the property. In some states like Georgia and Delaware, although there is no obligation of disclosure on seller on any death that occurred on a property, seller must answer truthfully if buyer asks about it. In this article, cases and these laws about death at the property will be discussed and, finally, psychologically stigmatized (residential real) property will be touched upon.

Keywords

Seller's disclosure obligation, Death, Residential real property, Psychologically stigmatized property, USA Law, Turkish Law

GİRİŞ

Bu çalışma konutlarda gerçekleşen ölüm¹ olayları hakkında alıcının aydınlatılmasına odaklanmaktadır. Konu ile ilgili ele alınan hukuk; bu hususta yargısal içtihat geçmişine de açık yasal düzenlemelere de sahip ABD hukukudur. Öte yandan farklı bir hukuk sistemine dâhil olan ABD hukuku ve onun kurum ve kavramları hakkında bu makalede ayrıntıya inilmeyecektir. Bu sınırlandırma ile, çalışmayı gereksiz detaylandırarak ve asıl konuya odaklanmayı güçleştirecek -aşağıdaki- hususların kapsam dışı bırakılması amaçlanmaktadır:

Öncelikle çalışma, dünyanın her yerinde sıklıkla görülen, konutlarda gerçekleşen ölüm olayları ile sınırlı tutulmaktadır. Aslında ölümün bu maddede taşınmaza etkisi, onu *psikolojik açıdan lekelemektir*. Psikolojik lekelenmenin tartışıldığı tek olay türü ölüm değildir; ülkeden ülkeye değişebilecek şekilde bazı hastalıklar ve olağandışı olaylar da bu kapsamda incelenebilir². Örneğin ABD’de AIDS hastalarının yaşadığı evler ile hayaletli, cinli-perili olduğu iddia edilen evler de bu bağlamda tartışılmaktadır³.

İkinci olarak konu, konutlarla sınırlanmakta, böylece ticari taşınmazlarda, daire sayısı bakımından büyük binalarda, “sıfır” evlerin arsalarında gerçekleşen ölüm olaylarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin yaklaşımlar dışarıda bırakılmaktadır⁴.

¹ Kastedilen, insan ölümleridir.

² Bkz. **Webb**, Eileen: “Houses with a history: Disclosure obligations and ‘psychologically stigmatised’ property”, *Australian Property Law Journal*, vol. 13, no.1 (2006), s. 67-100.

³ Bkz. **Neville-Ewell**, Florise R.: “Residential Real Estate Transactions: The AIDS Influence”, *Hofstra Property Law Journal*, vol. 5, no. 2 (1993), s. 301 vd.; **Hartog**, Ross R.: “The Psychological Impact of AIDS on Real Property and a Real Estate Broker’s Duty to Disclose”, *Arizona Law Review*, vol. 36, no. 3 (1994), s. 757-784; **Burger**, Michael Adam/**Reyes Rosa**, Lourdes I.: “Your Money and Your Life - AIDS and Real Estate Disclosure Statutes”, *5 Hofstra Property Law Journal* 349 (1993), s. 349 vd.; **Brown**, Ronald B./**Turflow**, Thomas H.: “Buyers Beware: Statutes Shield Real Estate Brokers and Sellers Who Do Not Disclose That Properties Are Psychologically Tainted”, *Oklahoma Law Review*, vol. 49, no. 4 (1996), s. 628-629; **Goldberg**, Hilary M.: “Disclosing the Inevitable: Reconciling the Varied Requirements for the Disclosure of Death on Real Property”, *Notre Dame Journal of Law, Ethics & Public Policy*, vol. 32, no. 1 (2018), s. 199; **Isacco**, Michael D. Jr.: “A Massachusetts Real Estate Broker’s Duty to Disclose: The Quandary Presented by AIDS Stigmatized Property”, *New England Law Review*, vol. 27, no. 4 (1993), s. 1211 vd.

⁴ Bkz. Alaska Statutes AS 34.70.200(3); South Dakota Codified Laws SDCL § 43-4-37; State of California Department of Real Estate, *Disclosures in Real Property Transactions*, 6. ed., California 2005, s. 1.

Üçüncü olarak sadece satışa odaklanılarak; icra yoluyla el değiştirme-ler, satış dışı yollarla gerçekleşen mülkiyet veya kullanım hakkı devirleri, bu bağlamda mal değişimi, kullanma ödünçü ve kira gibi işlemlerde tartışılabilen aydınlatma yükümlülükleri kapsam dışı tutulmaktadır⁵.

Son olarak çalışmada, aydınlatma yükümlülüğüne aykırılığın ABD hukukunda doğuracağı sonuçlara, bu hukuka özgü kavramlara girmek gereği duyulmadan sadece genel olarak değinilmekle yetinilecek, iptal hakkı, aldatmanın unsurları, ayıp ve sözleşmeye aykırılık hâlinde başvurulacak yollar ve bunların koşulları gibi konular üzerinde durulmayacaktır.

Çalışmada önce ABD hukukunda gerek içtihat gerekse yasal düzenlemelere konu olan ölüm hakkında aydınlatma yükümlülüğü incelenmiş sonra psikolojik açıdan lekeli olmanın anlam ve kapsamı üzerinden durulmuştur. Bu sıralama özellikle tercih edilmiştir. Zira ABD hukukunda içtihadı ve yasal düzenlemelere konu olan ve önem verilen, -üst başlık olan psikolojik açıdan lekeli olma değil doğrudan doğruya ölüm olayıdır⁶. Öte yandan bu tercih, kanımca, konunun anlaşılmasını kolaylaştırmaktadır: Nitekim ölüm hakkında aydınlatılmaya ilişkin sorunun ortaya çıkışı, yargısal içtihadın yaklaşımı ve bunun yasal düzenlemelere nasıl yansıdığı anlaşıldıktan sonra, psikolojik açıdan lekeli olma kavramı -işlendiği yerde- daha rahat olarak anlaşılacaktır. Klasik yol olmakla birlikte, öncelikle bu kavramın açıklanması ile başlansaydı, yollamada bulunan bazı kararların niçin, hangi zamanda ve olayın hangi somut özellikleri dikkate alınarak verildiği anlaşılamayacağından konuyu toparlamak güçleşecekti. Ayrıca Türk hukuku açısından yapılan kısa değerlendirmenin de psikolojik olarak lekeli kavramından sonra ortaya konulması konu bütünlüğünü daha fazla sağlamaktadır. Hemen yukarıda ifade edildiği üzere, ABD hukukunu konu alan çalışmamız, en sonda Türk hukukuna ilişkin kısa, genel bir değerlendirme de içermektedir.

⁵ Bkz. California Civil Code § 1102(a), 1102.2; South Dakota Codified Laws, SDCL § 43-4-42, § 43-4-37; State of California Department of Real Estate, Disclosures in Real Property Transactions, 6. ed., California 2005, s. 1.

⁶ Ölüm olayı gibi, ancak ona göre daha zayıf düzeyde, AIDS konusuna da önem verilmektedir.

I. ABD HUKUKUNDA KONUT SATIŞLARINDA SATILANDAKİ ÖLÜM HAKKINDA ALICIYI AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

A. Kaliforniya İstinaf Mahkemesinin Konuya İlişkin İçtihadı

Bilindiği gibi, Amerika Birleşik Devletleri hukuku Anglo-Sakson hukuk sistemine dâhildir. Bu hukuk sisteminde yargısal içtihat hukukun gelişiminde özellikli bir rol üstlenmiştir (*case law*).

Bunun örneklerinden birisi de Kaliforniya’da (*California*) görülen 1983 tarihli *Reed v. King* davasıdır⁷. Uyuşmazlık, konut niteliğindeki bir taşınmazın satışına ilişkindir. Bayan Reed, satın aldığı konuta yerleştikten sonra bir komşusu tarafından evin geçmişi konusunda bilgilendirilmiştir. Komşusu bu evi kimsenin satın almak istemediğini zira evde birden çok cinayetin işlendiğini ona söylemiştir. Gerçekten de satıştan on yıl önce, evde bir kadın dört çocuğu ile birlikte katledilmiştir. Bunun üzerine Reed, sözleşmenin iptali ve zararının tazmini için dava açmıştır. Kaliforniya İstinaf Mahkemesi (*Court of Appeal*)⁸ Bayan Reed’in istemlerini haklı bulmuş ve ilk derece mahkemesinin aleyhe kararını bozmuştur.

Olayın somut özellikleri özetle şu şekildedir:

- Satıcı ve emlakçısı cinayetlerden bilgi sahibidir.
- Cinayetlerin konutun piyasa değerini ciddi şekilde etkilediğinin farkındadırlar.
- Nitekim Reed konut için 76.000 Dolar ödemiştir. Kötü geçmişinden dolayı ise taşınmazın değerinin 65.000 Dolar olduğu -uzmanlarca belirtilmiştir.
- Satıcı, evdeki cinayetlerden Reed’e bahsetmemesi için komşusuna ricada bulunmuştur.

⁷ *Reed v. King*, Court of Appeal, Third District, California, Civ. 21937, 1983 [193 Cal. Rptr. 130 (Cal. Ct. App. 1983)].

⁸ Kaliforniya yargı sisteminde bu mahkemeler, en üst derece (yüksek) mahkemenin (Supreme Court) bir alt derecesi olarak hukuk sistemimizdeki istinaf mahkemelerine benzer bir konumdadır. bkz. <https://www.courts.ca.gov/2113.htm> (erişim tarihi: 07.11.2020); ABD yargı sistemi hakkında ayrıntılı bilgi için bak. **Balo**, Yusuf Solmaz: “Amerika Birleşik Devletleri Mahkeme Teşkilatı”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (AÜHFD), C. 61, S. 3 (2012), s. 980 vd.; **Can**, Mustafa: “ABD Hukukunda Yargı Sistemi ve Uyuşmazlıkların Çözümü”, *Mevzuat Dergisi*, Yıl: 6, S. 69 (2003), <http://www.mevzuatdergisi.com/2003/09a/04> (erişim tarihi: 04.10.2020); Court of Appeal ifadesinin istinaf mahkemesi olarak çevirisi için **Balo**, s. 980 vd.; Court of Appeal ifadesinin temyiz mahkemesi olarak çevirisi için, **Can**, s. 1.

- Satıcı ve emlakçısı, Reed'e konutun yaşlı bir kadının yalnız yaşaması için uygun olduğunu söylemişlerdir.

İstinaf Mahkemesi meseleyi sözleşmeye aykırılıktan ziyade aldatma yönüyle ele almıştır. Kaliforniya hukukuna göre, susma yoluyla aldatma kural olarak gerçekleşmemekle birlikte, eğer sözleşmenin kurulması açısından önemli bir olguda sessiz kalınmışsa bu durum aldatmaya yol açabilmektedir. Bir başka deyişle, bu bilgiye sahip olan sözleşme tarafının diğer tarafla bunu paylaşma, muhatabını aydınlatma yükümlülüğü vardır, yoksa suskun kalamaz⁹.

Yine mahkemenin tespitlerine göre, taşınmaz satışlarında Kaliforniya'da satıcının kural olarak alıcıyı aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Nitekim Kaliforniya hukukunda bu sektörde -aşağıda değinilecek olan- *caveat emptor* ilkesinin neredeyse hiç uygulanmadığı ifade edilmektedir¹⁰. Örneğin, taşınmazdaki fiziki bir bozukluk veya kullanımını kısıtlayan yasal bir engel hakkında¹¹ alıcıya bilgi verilmesi gerekir.

Bu tespitlerden sonra, Mahkeme mesele ile ilgili asıl sorunu ortaya koymuştur: Bir taşınmazın kötü şöhreti, aydınlatma yükümlülüğü açısından bunlar gibi değerlendirilebilir mi? Bu hususta Mahkeme, satıcının bildiği böyle bir durumu alıcı ile paylaşmamasının dürüstlük kuralı ile bağdaşır bağdaşmayacağına da önem atfetmiştir.

Mahkemeye göre, bir konutta masum insanların katledilmiş olması, kişilerin orada oturmaktan çekinmelerine neden olabilecek olağandışı bir durumdur. Hâliyle, böyle bir konutu satın alan kişiler de durumdan sonradan

⁹ Bkz. **Witkin**, Bernie E.: Summary of California Law , 11th edition, California 2017, § 343 vd; ayrıca bkz. **Roberts**, Florrie Y.: "Disclosure Duties in Real Estate Sales and Attempts to Reallocate the Risk", Connecticut Law Review, vol. 34, no. 1 (2001), s. 10 vd.

¹⁰ Caveat emptor ilkesinin İngiliz ve ABD hukukundaki geçmişi ve bugünkü etkisi hakkında bkz. **Weinberger**, Alan M.: "Let the Buyer Be Well Informed - Doubting the Demise of Caveat Emptor", Maryland Law Review, vol. 55, no. 2 (1996), s. 394 vd.; **Lefcoe**, George: "Property Condition Disclosure Forms: How the Real Estate Industry Eased the Transition from Caveat Emptor to Seller Tell All", Real Property, Probate and Trust Journal, vol. 39, no. 2 (2004), s. 193 vd.; ayrıca bkz. **Webb**, s. 71; **Dallon**, Craig W.: "Theories of Real Estate Broker Liability and the Effect of the As Is Clause", Florida Law Review, vol. 54, no. 3 (2002), s. 405 vd.; **Shisler**, Robert H.: "Caveat Emptor is Alive and Well and Living in New Jersey: A New Disclosure Statute Inadequately Protects Residential Buyers", Fordham Environmental Law Journal, vol. 8, no. 1 (1996), s. 182.

¹¹ Bunların hukukumuzdaki maddi ayıp ve hukuki ayıp kavramlarını karşıladığı rahatlıkla ifade edilebilir.

haberdar olduklarında, orada oturmak istemeyebilirler. Öte yandan alıcının, sözleşmenin hazırlık aşamasında, taliplisi olduğu konutta cinayet işlenmiş olma ihtimalini hesaba katmamış, düşünmemiş olması doğal karşılanmalıdır. Bu nedenle, böyle bir husus alıcıya yüklenebilecek bir araştırma-inceleme konusu olarak görülemez.

Mahkemenin üzerinde durduğu bir başka husus ise on yıl önce gerçekleşen bu menfur olayın konutun bugünkü piyasa değeri üzerindeki etkisidir. Mahkeme bir değer farkı oluşabileceğini kabul etmekle birlikte, bunun hangi delillerle ikna edici derecede ispatlanacağı noktasını tartışmaya açık görmüştür. Ancak psikolojik temelli olaydan dolayı bariz bir -somut, ölçülebilir-maddi değer azalmasının ispatlanması hâlinde, bunun, sözleşme kurulmasında önemli bir olgu olarak kabul edilebileceği ve bu takdirde satıcının susmasına cevaz verilemeyeceği, ona aydınlatma yükümlülüğünün kolaylıkla yüklenebileceği kanaatindedir.

Kaliforniya İstinaf Mahkemesinin psikolojik olarak lekelenmiş konutlara ilişkin bu içtihadı ülke genelinde yankı bulmuş ve çeşitli eyaletlerde meselenin zaman içinde farklı farklı yaklaşımlarla ele almasına ön ayak olmuştur.

B. Konutta Gerçekleşen Ölüm Hakkında Aydınlatma Yükümlülüğünün Öngörüldüğü Eyaletler

1. Kaliforniya Hukukundaki Düzenlemeler

Kaliforniya İstinaf Mahkemesinin kararı doğal olarak önce Kaliforniya kanun koyucusunu etkilemiş ve bu kararın akabinde, satıcıya aydınlatma yükümlülüğü yükleyen düzenlemeler Eyalette kabul edilmiştir. 1985 tarihli düzenlemeleriyle, Kaliforniya, bu meseleyi düzenleyen ilk eyalettir¹². Aslında Kaliforniya’da satıcının -sadece ölüm hususunda değil, genel itibariyle de- taşınmaz satışlarında oldukça detaylı bir aydınlatma yükümlülüğü vardır¹³. Kaliforniya’da bu detaylı bilgilendirmede, yasal dayanağını California

¹² **Bouwman**, Jacquelyn A.: “Murdering the Market: How Stigmatized Property Disclosure Requirements in South Dakota Unreasonably Diminish Economic Value in the Residential Real Estate Market”, *South Dakota Law Review* vol. 63, no. 2 (2018), s. 395.

¹³ Bkz. State of California Department of Real Estate, *Disclosures in Real Property Transactions*, 1 vd.; aslında aydınlatma yükümlülüğünün kapsamı sadece satışlara ilişkin devir işlemleri ile sınırlı değildir. bkz. California Civil Code § 1102 (a). Burada vurgulamak gerekir ki, bu makale kapsamında, biz konut satışlarına odaklanarak konumuzu sınırlıyoruz.

Civil Code § 1102'den alan bir aydınlatma formu (*Real Estate Transfer Disclosure Statement-TDS*) kullanılmaktadır¹⁴.

Kaliforniya hukukuna göre, sözleşme konusu konutta son üç yıl içinde gerçekleşen ölüm olaylarının satıcı tarafından alıcıya bildirmesi gerekir. Ayrıca sadece menfur, cinayete dayalı ölüm (öldürme) olayları değil, doğal şekilde gerçekleşen ölüm olayları da aydınlatma yükümlülüğünün kapsamındadır.

Görüldüğü gibi, yasal düzenleme İstinaf Mahkemesinin içtihadı ile birebir örtüşmemektedir. Öncelikle, mahkeme kararına konu olay, konutta cinayet işlenmiş olması, öldürme eylemidir. Yasal düzenleme bu hususta daha geniş olup doğal ölüm olaylarını da kapsamına almaktadır. Diğer yandan, anılan cinayetler satış işleminden uzunca bir süre, on yıl önce gerçekleşmesine rağmen, Mahkeme alıcının talebini haklı bulmuştur. Oysa yasal düzenlemede ölüm olayının bildirilmesi yükümlülüğü üç yıl ile sınırlı tutulmuştur. Bu bağlamda, düzenleme bir yönüyle yargısal içtihadı göre geniş bir yönüyle de dar kapsamlıdır. Ancak süre sınırı ile ilgili, Kaliforniya hukukundaki bir düzenlemeden daha bahsetmek gerekir: Satıcının üç yıldan önce gerçekleşen ölüm olayları hakkında alıcıyı aydınlatma yükümlülüğünün olmaması, kendisine bu hususun sorulmamış olmasına bağlıdır. Şayet alıcı, konutta -herhangi bir şekilde herhangi bir zamanda- bir ölüm olayının gerçekleşip gerçekleşmediğini satıcıya sorarsa artık o susamaz; bu olaylar hakkında alıcıya doğru şekilde bilgi vermek zorundadır.

Aydınlatma yükümlülüğünün yerine getirilmemesi veya yanlış bilgi verilmesi hâlinde alıcı, sözleşmeden kurtulması ve satıcının sorumluluğuna gitmesine imkân veren hukuki yollara başvurabilir¹⁵. Kaliforniya hukukuna göre, aydınlatma yükümlülüğünün mülkiyetin intikalinden önce imkân olur olmaz gerçekleştirilmesi gerekir. Uygulamada satın alma sürecinin başlarında bu bilgilerin verilmesi yaygındır¹⁶. Aydınlatmanın bir form ile (TDS) yazılı olarak yapıldığına değinilmişti. Bu formun, görüşmeler sırasında değil de sözleşmenin kurulmasından sonra alıcıya teslimi hâlinde, belirtmek gerekir ki alıcı, teslimden itibaren üç gün içinde sözleşmeden cayabilir. Normal

¹⁴ Bir örnek için bkz. <https://d1dgfwa1t3srb7.cloudfront.net/docs/1845-alburn-place-el-dorado-hills-california-95762/real-estate-disclosure-statement.pdf> (erişim tarihi: 27.10.2020).

¹⁵ Bkz. **Burger/Lourdes**, s. 353.

¹⁶ Bkz. <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/residential-home-sellers-california-your-disclosure-obligations.html> (erişim tarihi: 28.10.2020).

posta veya e-posta gibi elektronik ortam ile formun gönderildiği durumlarda ise alıcının cayma hakkı iletilinin ulaşmasından itibaren beş gündür¹⁷.

2. Diğer Eyaletlerdeki Düzenlemeler

Kaliforniya dışında, ABD’de iki eyalette daha konuttaki ölümler hakkında alıcıyı aydınlatma yükümlülüğü öngörülmüştür. Bu eyaletler Alaska ile Güney Dakota’dır.

Alaska hukukunda¹⁸ satıcının sadece cinayet veya intihara dayalı ölüm olaylarında alıcıyı aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Dolayısıyla doğal ölümler hakkında alıcının bilgilendirilmemesi satıcının sorumluluğuna yol açmaz.

Alaska hukukunda aydınlatma yükümlülüğü konutun alıcıya gösterildiği tarihten önceki bir yıl içinde gerçekleşen cinayet ve intihar olayları içindir. Bu tarihten öncekiler hakkında bilgi verilmesi yükümlülüğü yoktur. Ayrıca yükümlülük satıcının olaydan haberdar olması koşuluna bağlanmıştır. Satıcı cinayet veya intihardan haberdar olmadığını ispatlarsa sorumlu tutulmaz.

Alaska’da, aydınlatma yükümlülüğünün, alıcının işlemi kuran beyanından (öneri veya kabul) önce yapılması aranmakta ve aydınlatma, yazılı şekilde, Konut Devri Aydınlatma Formu¹⁹ kullanılarak yapılmaktadır²⁰.

Güney Dakota mevzuatında 1993 yılında yapılan ve 2005 yılında gerçekleşen değişiklikten sonra, konutta gerçekleşen cinayet ve intihar olayları hakkında alıcıya bilgi verilmesi gerekir²¹. Doğal ölüm olayları ise kapsam dışıdır. Hakkında bilgi verilmesi zorunlu tutulan olaylar, aydınlatma formunun²² imzalanmasından önceki on iki ay ile sınırlandırılmıştır.

Aydınlatma, alıcının sözleşmeye yönelik kurucu irade beyanından önce yapılmalıdır²³. Eğer alıcının irade beyanından sonra formun teslimi ger-

¹⁷ California Civil Code § 1102.3.

¹⁸ Alaska Statutes, AS § 08.88.615.

¹⁹ Residential Real Property Transfer Disclosure Statement, <https://www.commerce.alaska.gov/web/portals/5/pub/rec4229.pdf> (erişim tarihi: 01.11.2020).

²⁰ Belirtmek gerekir ki, bu aydınlatmanın kapsamı konusunda çeşitli yetkilerle donatılmış bulunan Komisyonca (Alaska Real Estate Commission) bir yıllık süre formda üç yıl olarak kaleme alınmıştır: “Are you aware of any murder or suicide having occurred on the property within the preceding 3 years?” (Residential Real Property Transfer Disclosure Statement soru 31); ayrıca bkz. **Bouwman**, s. 395.

²¹ South Dakota Codified Laws, SDCL § 43-4-44.

²² Seller’s Property Condition Disclosure Statement

²³ South Dakota Codified Laws, SDCL § 43-4-38.

çekleşirse, elden teslimlerde üç gün; posta yoluyla teslimlerde altı gün içinde alıcı sözleşmeden/önerisinden cayabilir²⁴.

Satıcının aydınlatma yükümlülüğüne aykırı davranması, -genel olarak- onarım ve bundan doğan zararları tazmin yükümlülüğüne yol açar²⁵.

C. Konutta Gerçekleşen Ölüm Hakkında Satıcıya Aydınlatma Yükümlülüğü Yüklenmemesine İlişkin Öğreti ve Uygulamadaki Yaklaşımlar ve Bu Yöndeki Eyalet Düzenlemeleri

1. Satıcıya Ölüm Hakkında Aydınlatma Yükümlülüğü Yüklenmemesine İlişkin Yaklaşımlar

Kaliforniya İstinaf Mahkemesinin, psikolojik açıdan lekeli/lekelenmiş konutlar hakkında satıcıya aydınlatma yükümlülüğü yükleyen Reed v. King kararı bilimsel ve yargısal içtihatla iki açıdan eleştiriye uğramıştır.

Eleştiri noktalarından ilki ve yoğunluk içerene, kararın *caveat emptor* ilkesinin uygulama alanını iyice daralttığı ve psikolojik olayları da ilkenin kapsamı dışında bıraktığı noktasındadır. Nitekim anımsatmak gerekirse, Mahkemenin Reed v. King kararındaki önemli tespitlerinden biri, Kaliforniya hukukunda taşınmaz devirlerinde *caveat emptor* ilkesinin neredeyse hiç uygulanmadığı, bir başka deyişle, satıcının oldukça ayrıntılı bir aydınlatma yükümlülüğünün zaten var olduğudur.

Caveat emptor ilkesi²⁶, eski Roma hukukuna dayanan bir ilkedir²⁷. Oradan zamanla Kıta Avrupasına ve Common Law sistemine geçmiş, süreç içinde hâliyle İngiliz hukukuna yansımaları ile Amerikan hukukunda da etkili olmuştur²⁸. Bu ilke, satımda maldaki ayıptan kimin sorumlu olacağı ile ilgili bir ilkedir. Aslında bu hususta iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlardan birisi alıcının malı almadan önce iyice incelemesi ve böylece alması üzerine kuruludur. Nitekim Eski Roma hukukundaki uygulaması ile, satıcı malın zilyetliğini alıcıya devrederek satımdan doğan borcunu ifa ettiğinde, artık maldaki ayıplara alıcı katlanmak zorunda kalıyordu²⁹. İşte İngilizce “*let*

²⁴ South Dakota Codified Laws, SDCL § 43-4-39.

²⁵ South Dakota Codified Laws, SDCL § 43-4-42.

²⁶ Caveat emptor, qui ignorare non debuit quod jus alienum emit.

²⁷ **Rado**, Türkân: “Roma Hukukunda Maldaki Ayıplardan Dolayı Satıcının Mesuliyeti”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 10, sayı: 3-4 (1945), s. 609 vd.; **Weinberger**, s. 391; **Dallon**, s. 400; **Goldberg**, s. 185; **Bouwman**, s. 389.

²⁸ Bkz. **Dallon**, s. 401 vd.; **Weinberger**, s. 393; **Bouwman**, s. 389; **Goldberg**, s. 185.

²⁹ **Rado**, s. 607.

the buyer beware”³⁰, Almanca “*Augen auf, Kauf ist Kauf*”³¹ ve Türkçe “alıcı uyanık olsun”³² şeklinde ifade edilebilecek *caveat emptor* ilkesine göre; alıcı dikkatli olmalı, malı teslim almadan önce iyice incelemeli, teslimden sonra da artık maldaki ayıba katlanmalıdır³³. Diğer yaklaşımda ise satıcı, satış öncesinde malda bulunan bir eksiklik veya ayıptan sözleşmenin ifasından sonra da -belirli koşullarla- alıcıya karşı sorumlu tutulabilmektedir. Bilindiği gibi Türk hukuku ve aslında birçok hukuk sistemi satış için bu ikinci sistemi benimsemiştir³⁴.

İstinaf Mahkemesinin içtihadının en çok eleştirilen noktası, işte, bir konutun çatısının akması, zemininin çöküyor olması gibi -maddi- bir ayıp niteliği arz etmeyen hususları bile satıcının aydınlatma yükümlülüğünün kapsamına sokmasıdır. Hâlbuki psikolojik açıdan bir evin lekeli olup olmadığı araştırılmak -eğer buna önem veriyorsa- alıcıdan beklenmelidir.

Case Law ülkesinde, Aslında Reed v. King ile birlikte anılan bu husustaki diğer önemli bir karar, New York İstinaf Mahkemesinin (*Appellate Division of the Supreme Court*³⁵) Stambovsky v. Ackley kararıdır³⁶. Karar 1991 tarihli olup Reed v. King kararından sekiz sene sonra verilmiştir.

Bu olayda alıcı, satın aldığı konutta *hayaletlerin, kötü ruhların (poltergeist)* bulunduğunu ve bu nedenle evin -psikolojik açıdan- lekeli olduğunu iddia etmiş, sözleşmenin iptali ile ödemelerinin iadesini talep etmiştir.

Mahkeme, kararında, bir evdeki kötü ruh iddiasının tek başına *caveat emptor* ilkesini etkisiz kılamayacağını ifade etmekle birlikte, satıcının akit görüşmeleri sırasında bu hususta alıcıya bilgi vermemesini somut olayın

³⁰ **Shisler**, s. 182; **Lucrezia**, Philip: “New York’s Property Condition Disclosure Act: Extensive Loopholes Leave Buyers and Sellers of Residential Real Property Governed by the Common Law”, St. John’s Law Review, vol. 77, no. 2, (2003), s. 403; **Lefcoe**, s. 198; **Roberts**, s. 1; “buyer beware” şeklinde **Dallon**, s. 399; **Bouwman**, s. 387; **Goldberg**, s. 184.

³¹ Bkz. **Honsell**, Heinrich: Römische Recht, 3. Auflage, Heidelberg 1994, s. 115 vd.

³² “Müşteri dikkat etsin” şeklinde **Rado**, 606.

³³ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Roberts**, s. 3 vd.; **Dallon**, s. 399 vd.; **Bouwman**, s. 389; **Goldberg**, s. 185.

³⁴ Keza Roma Hukukunda aynı eğilim için bkz. **Rado**, 607 vd.; ayrıca bkz. **Dallon**, 400.

³⁵ New York yargı sisteminde bu mahkemeler en üst derece mahkemenin (Court of Appeals) bir alt derecesi olarak hukuk sistemimizdeki istinaf mahkemelerine benzer bir konumdadır. bkz. <https://www.nycourts.gov/courts/structure.shtml> (erişim tarihi: 07.11.2020); **Balo**, s. 1004 ve 1008.

³⁶ Stambovsky v. Ackley, 169 A.D.2d 254, 572 N.Y.S. 2d 672. (N.Y. App. Div. 1991).

özellikleri açısından sorunlu bulmuştur. Aslında bu olayda, Reed v. King olayının aksine, satıcı çevresinden evdeki kötü ruhu gizlememiş, -bu bakımdan evin perili/cinli olduğunu kendisi de kabullenmiş ve iddia etmiş- bilgisi dâhilinde eve gezi turları düzenlenmiş ve ABD'nin çok satan dergilerinden birinde ve mahalli bir gazetede bu konuda haber yapılmıştır³⁷. Mahkeme ise o çevreden olmayan³⁸ alıcının bunlardan haberdar olmayabileceğinden yola çıkmış, bu konuda genel tavrı gizli kapaklı davranmak olmayan satıcının, karşısındaki somut -muhatap olduğu- alıcıyı aydınlatmamasını anlamlandıramamış ve haksız bulmuştur. Bu gerekçeyle de davayı alıcının lehine sonuçlandırmıştır.

Bugün için New York hukukunda, Stambovsky v. Ackley kararının aksine, satıcının konuttaki ölüm hakkında alıcıyı aydınlatma yükümlülüğünün bulunmadığı bir yasal düzenleme yürürlüktedir. Fakat hemen belirtelim ki, yukarıdaki ifade, New York eyaletinin yasal düzenlemeye karardan on dört yıl sonra kavuştuğu vurgulanmazsa eksik kalır. Aslında aşağı yukarı bu zaman aralığında, Stambovsky v. Ackley kararı ile -kısmen- desteklenen, Reed v. King kararı dolayısıyla, mesele hakkındaki hukuki belirsizlik süreci ve tartışmalı atmosfer eyaletten eyalete devam etmiştir. Fakat sonunda süreç içinde ibre, *caveat emptor* ilkesinden yana kaymış ve bu yöndeki yasal düzenlemeler birbirini takip etmiştir.

Eyalet bazındaki düzenlemelere geçmeden önce, bu düzenlemelerle uyumlu, onları destekleyen ve meseleye yaklaşımın zaman içinde izlediği yolu gösteren bir başka yargı kararına da burada değinmek gerekir. Bu karar Pensilvanya (*Pensilvanya*) İstinaf Mahkemesinin (*Superior Court*)³⁹ vermiş olduğu Milliken v. Jacono kararıdır⁴⁰.

Bu olayda, kocasının ölümünden sonra Bayan Milliken, iki kız çocuğu ile birlikte oturmak üzere, 2007 yılında davalıdan bir ev satın almıştır. Eve yerleştikten sonra kendisi ve kızları garip sesler duyduklarını ve garip olaylara tanık olduklarını ifade etmişler ve daha sonra evin eski sahiplerinden birisinin (Koumboulis), karısını, kızlarından birinin gözü önünde 2006

³⁷ Ancak vurgulamak gerekir ki, ABD'nin tanınmış dergisinde (Reader's Digest) yapılan haber 1977 tarihli olup satış sözleşmesi 1989 tarihlidir. Dolayısıyla sözleşme ile haber arasında on yıldan fazla bir zaman farkı vardır. Mahalli gazetede yapılan haber ise 1982 tarihlidir.

³⁸ Satılan ev bir köydeydi. Davacı ise New York kentinde yaşıyordu.

³⁹ Pensilvanya yargı sisteminde bu mahkemeler en üst derece mahkemenin (Supreme Court) bir alt derecesi olarak hukuk sistemimizdeki istinaf mahkemelerine benzer bir konumdadır. bkz. <http://www.pacourts.us/courts/> (erişim tarihi: 07.11.2020).

⁴⁰ Milliken v. Jacono - 2012 PA Super 284, 60 A.3d 133.

yılında öldürdüğünü ve kendisinin de intihar ettiğini öğrenmişlerdir. Bunun üzerine Milliken, davalıya karşı, bu elim olay hakkında kendisine bilgi verilmediğine dayanarak, sözleşmenin iptali ve zararının tazmini için dava açmıştır.

Olayla ilgili tespit edilen hususlardan biri, davacıya, evin önceki sahiplerini ve bunların içinde Koumboulis'i de gösteren bir dokümanın verildiğidir⁴¹. Bu sayede Milliken, evin davalıdan önceki sahibinin Koumboulis olduğundan haberdar olmuştur⁴².

Mahkemeye göre, -eğer buna önem veriyorsa- taliplisi olduğu konutta cinayet işlenip işlenmediğini araştırmak alıcıya düşen bir iştir (*caveat emptor*). İnternet çağında, alıcılar, kötü geçmişi olan mülkleri tespit etmekte artık eskisi kadar güçsüz değildir. Kuşkusuz Mahkemenin bu değerlendirmesinde, elim olayla akdedilen sözleşme arasında birkaç aylık zaman farkı bulunmasının ve olayla ilgili bilgilere internet üzerinden ulaşılabilmesinin etkisi de vardır.

Milliken v. Jacono kararının somut olaydan ayrılan, önemli kavramsal değerlendirmeler içerdiğini de burada özellikle belirtmek gerekir:

- Öncelikle bu kararda Reed v. King kararındaki içtihat eleştirilmiştir; psikolojik olayların (susma yoluyla) aldatmanın unsurlarından; *sözleşmenin kurulması açısından önemli bir olguda sessiz kalınması* niteliğinde görülemeyeceği kabul edilmiştir. Mahkemeye göre, aldatmanın bu unsuru objektif niteliği ağır basan bir karakterde iken, psikolojik açıdan rahatsız olma alıcıdan alıcıya, kişiden kişiye değişebilecek subjektif bir özellik arz eder.

- Diğer yandan Mahkemenin yorumuna göre, bu tür psikolojik olumsuzluklara/hasarlara, ayıp kavramı bağlamında, maddi veya hukuki bir ayıp varmış gibi muamele edilemez. Zira örneğin çatının akıtması, binanın kolonlarındaki çatlama gibi yapısal bozukluklar zaman geçtikçe binaya daha fazla zarar verir ve değerini düşürür. Müdahale edilmezse ayıptan doğacak muhtemel sonuç budur. Oysa taşınmaza ilişkin psikolojik kötü izler zaman geçtikçe etkisini kaybeder, insanların anılarında silikleşir ve hatta unutulur.

Yine Mahkemeye göre, psikolojik lekelenmenin satılanın değerini nasıl ve ne derece etkilediği, böylece yargısal bir müdahaleyi haklı kılıp kılmadığı da -aslında Reed v. King kararıyla pek çelişmeyen bir kanaatle- ispatı güç

⁴¹ Bu doküman, bölgede faaliyet gösteren, ev sahiplerinin üyesi olabildiği bir dernekten edinilmiştir.

⁴² Aslında somut olayla ilgili bir başka tespit de, evin olaydan sonraki sahibi davalı Jacono'nun da elim hadiseden bu dava nedeniyle haberdar olduğudur.

bir meseledir; zira, bu husus da -zaman içinde- alıcıdan alıcıya değişebilecek subjektif bir özellik arz eder.

Sonuçta Mahkeme bu davada, oy çokluğuyla, alıcıya bilgi vermediği için satıcıyı sorumlu tutmamış; konutta gerçekleşen cinayeti araştırma külfetini alıcıya yüklemiştir. Mahkemeye göre, taliplisi olduğu konutta bir ölüm olayının yaşanıp yaşanmadığına subjektif bir önem atfediyorsa alıcı, bu hususu konutu almadan önce araştırmalıdır (*caveat emptor*).

Belirtmek gerekir ki, öğretilerde, Reed v. King, Stambovsky v. Ackley ve Milliken v. Jacono kararları değerlendirilirken, bunların -eş zamanlı değil de- yaklaşık yirmi beş yıllık bir zaman süreci içinde verilen kararlar olmasına önem atfedilmektedir⁴³. Zira bu zaman diliminde, teknolojik gelişmeler, internetin yaygınlaşması bilgiye ulaşmayı kolay ve ucuz bir hâle getirmiştir. Örneğin Google arama motoru, Reed v. King, Stambovsky v. Ackley kararlarından sonraki bir dönemde etkinleşmiştir. Bu kararlar döneminde alıcının konutta gerçekleşmiş menfur veya elim bir olayı öğrenme olasılığı -satıcı bilgi vermezse- gayet azken; Bayan Milliken, 2007 yılında, basitçe, internete evle ve sahipleri ile ilgili birkaç kelime girmek suretiyle istediği bilgiyi elde edebilecek durumdadır. Dolayısıyla nispeten yeni tarihli yargısal içtihatlarda, psikolojik açıdan etkili bu gibi olayları araştırma işinin alıcıya yüklenmesi makul karşılanmaktadır⁴⁴. Nitekim günümüzde ABD’de bu gibi konutlara; *psikolojik açıdan lekeli konutlara* odaklanan internet siteleri dahi vardır⁴⁵.

2. Ölüm Olayını Aydınlatma Yükümlülüğü Dışında Tutan Eyalet Düzenlemeleri

Yukarıda sayılan üç eyalet ve bu konuda henüz yasal bir düzenlemeye sahip olmayan birkaçı hariç⁴⁶, ABD’deki eyaletlerin büyük çoğunluğunda,

⁴³ Öğretilerdeki değerlendirmeler için bkz. **Goldberg**, s. 191, 202.

⁴⁴ Bkz. **Goldberg**, s. 191, 202; Milliken v. Jacono kararına konu olan ölüm olaylarının internette hayli yer aldığına ve işlendiğine dair bkz. **Evenhuis**, David: “Milliken v. Jacono: Home Seller not Required to Disclose Murder/Suicide”, <https://www.jdsupra.com/legalnews/milliken-v-jacono-home-seller-not-requ-28469/> (erişim tarihi: 08.11.2020).

⁴⁵ Örneğin <https://www.housecreep.com/browse?q=> (erişim tarihi: 08.11.2020); ayrıca bkz. <https://www.diedinhouse.com/> (erişim tarihi: 08.11.2020).

⁴⁶ Örneğin Washington eyaletinde bu hususta herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Iowa ve Ohio’da da durum böyledir. Ohio hukuku hakkında bkz. **Mueller**, Carolyn L.: “Ohio Revised Code Section 5302.30: Real Property Transferor Disclosure - A Form without Substance”, *University of Dayton Law Review*, vol. 19, no.2 (1994), s. 783 vd.; **Kasper**, Daivia S.: “Ohio’s Homeowner Disclosure Law”, *Case Western Reserve Law Review*, vol. 45, no. 4 (1995), s. 1149 vd.

konuttaki ölümü araştırma işi alıcının üzerine bırakılmıştır. Dolayısıyla alıcı satın almadan önce bu hususu araştırmazsa, taşınmazla ilgili sonradan öğrendiği psikolojik açıdan sarsıcı, vahim ve elim olaylara dayanarak satıcıya başvuramaz. Bu temel çerçeve çizildikten sonra, bu başlık altında, yargı kararları dolayısıyla anılan eyaletler başta olmak üzere, çeşitli eyaletlerdeki düzenlemelere kısaca değinilmesi kanımca yeterli olacaktır.

New York mevzuatında⁴⁷, ölüm, cinayet, intihar veya konutu lekelediği düşünülen herhangi bir olayın alıcıya bildirilmesi gerekmez. Bunlar sözleşmenin kurulmasında alıcının kararını etkileyen önemli olgulardan kabul edilmemiştir; dolayısıyla satıcının bu olayları bildiği hâlde susması dahi sorumluluğuna yol açmaz. Hatta New York hukukunda, bu gibi olayları önemli addeden alıcının kendisine bilgi verilmesi için satıcıdan yazılı olarak talepte bulunduğu durumlarda dahi satıcının aydınlatma istemini karşılama yükümlülüğü yoktur⁴⁸. Dolayısıyla dilerse bu hususta bilgi verir dilerse sessiz kalır.

Pensilvanya hukukunda bu hususta açık bir düzenleme bulunmamakla birlikte, Milliken v. Jacono kararındaki yargısal içtihadı uyulmaktadır.

Güney Carolina⁴⁹ (South Carolina) hukukunda, ölüm ne şekilde gerçekleşirse gerçekleşsin, psikolojik açıdan olumsuz etkiye maruz kalmış taşınmazlar hakkında satıcının alıcıyı aydınlatma yükümlülüğü yoktur. Güney Carolina mevzuatında, alıcıya kasten bu gibi olaylar hakkında yanlış ve yanıltıcı bilgi veren satıcının sorumluluğuna gidilebileceği açıkça düzenlenmiştir⁵⁰.

Georgia'da⁵¹, gerek cinayet veya intihar gerekse doğal ya da bir kaza sonucu gerçekleşen ölümler olsun, satıcının satılarda gerçekleşen ölüm hakkında alıcıyı aydınlatma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bununla birlikte, kural olarak, alıcının bu gibi olaylar hakkındaki bilgi istemi eksiksiz karşılanmak zorundadır. Aksi takdirde satıcının sorumluluğu doğar⁵².

Nevada hukukunda da⁵³, cinayet, intihar veya diğer bir nedenle gerçekleşen ölüm olayları, sözleşmenin kurulmasında alıcının kararını etkileyen önemli olgular olarak kabul edilmemiştir. Ancak satış konusu taşınmaz kay-

⁴⁷ New York Real Property Law § 443-A; ayrıca bkz. **Lucrezia**, s. 401 vd.

⁴⁸ New York Real Property Law § 443-A (3).

⁴⁹ South Carolina Code of Laws 27-50-90.

⁵⁰ South Carolina Code of Laws 27-50-90 (C).

⁵¹ Georgia Code 44-1-16 .

⁵² Georgia Code 44-1-16 (a).

⁵³ Nevada Revised Statutes Chapter 40-770.

naklı (örneğin onun yapısal özelliklerinin sebebiyet verdiği) ölüm olayları bu kuralın dışında tutulmuştur; dolayısıyla bu gibi ölüm olayları hakkında satıcının aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Görüldüğü gibi eyaletlerdeki düzenlemeler birbiriyle tam olarak örtüşmemektedir. Yukarıda mümkün olduğunca eyaletten eyalete farklılık arz eden düzenlemeler örnek olarak seçilmiştir. Burada yer verilmeyen eyaletlerde de bunlara benzer düzenlemeler vardır. Örneğin, Connecticut'ta, New York'ta olduğu gibi, alıcı istemde bulunsun bile satıcı, konutta bir cinayet veya intihar eyleminin yaşanıp yaşanmadığı hakkında bilgi vermeyi reddedebilir⁵⁴. Rhode Island Eyaletinde, satıcının, cinayet veya intihar sonucu gerçekleşse de ölüm olayları hakkında alıcıyı aydınlatma yükümlülüğü yoktur; Güney Carolina'da olduğu gibi bu Eyalette de alıcıya yanlış ve yanıltıcı bilgi vermenin satıcının sorumluluğuna yol açacağı açıkça düzenlenmiştir⁵⁵. New Jersey'de de durum böyledir⁵⁶. Öte yandan, Delaware'de⁵⁷ Georgia'daki gibi, Teksas'ta⁵⁸ (Texas) ise Nevada'daki gibi bir düzenleme vardır.

II. PSİKOLOJİK AÇIDAN LEKELENMİŞ KONUT KAVRAMI VE TÜRK HUKUKUNU DA KAPSAR ŞEKİLDE DEĞERLENDİRİLMESİ

A. Terim Sorunu

Kuşkusuz kimse, ister satın alma ister bir başka yolla⁵⁹ oturma imkânı elde ettiği bir konutta; huzursuz, rahatsız, korku ve ürperti içinde bir ömür sürmek istemez. İşte bir bina, sıhhi tesisatından yayılan pis koku gibi fiziksel bozuklukları nedeniyle sakinlerini bezdirebileceği gibi, ona atfedilen psikolojik temelli kötü nitelendirmeler nedeniyle de korkutucu ve istenmez olabilir.

ABD'de bu tür konutları ifade etmek üzere, kamuoyunda ve kısmen öğretilerde *psychologically stigmatized (real) property*⁶⁰ ifadesi kullanılmak-

⁵⁴ Connecticut General Statutes § 20-329ee.

⁵⁵ Rhode Island General Laws § 5-20.8-6.

⁵⁶ New Jersey Administrative Code 11:5-6.4; ayrıca bkz. **Shisler**, s. 181 vd.

⁵⁷ 24 Delaware Code § 2927.

⁵⁸ Texas Property Code 5.008.

⁵⁹ Örneğin kiralamak suretiyle.

⁶⁰ Bkz. **Edmiston**, Stuart C.: "Secrets Worth Keeping: Toward a Principled Basis for Stigmatized Property Disclosure Statutes", UCLA Law Review, vol. 58, no. 1 (2010), s. 281 vd.; **Isacco**, s. 1211 vd.; **Brown/Turlow**, s. 628 vd.; **Goldberg**, s. 187; hem "damaged" hem "stigmatized" kullanımı için bkz. **Webb**, s. 67; kavram hakkında bir değerlendirme için bkz. **Bouwman**, s. 388 ve dn. 4.

tadır. Bu ifade *psikolojik açıdan damgalanmış/lekelenmiş* “konut” olarak Türkçeye çevrilebilir; zira kavramdan söz edilince akla gelen taşınmazlar ikamet amaçlı (*residential*) taşınmazlardır.

Kavramla ilgili sözel çeşitlilik, konutu niteleyici *stigmatized* ifadesi üzerindedir. Onun yerine *tainted*⁶¹ ifadesi de tercih edilebilmektedir ki bu da *stigmatized* ile aşağı yukarı aynı düşünceyi ifade eder. Yasal metinlerde ise daha ziyade *impacted*⁶² ve *affected*⁶³ ifadeleri kullanılmaktadır ki bu durumda kavram; *psikolojik etki altındaki taşınmazlar* veya anlam açısından belki daha doğru bir deyişle, *psikolojik açıdan olumsuz algılanan konutlar* olarak Türkçeye çevrilebilir.

ABD hukukunda kastedilen şeyi ifade etmek üzere, Türk hukukunda bir terim kullanılacaksa, *lekeli konut* ifadesi tercih edilebilir. Zira *lekeli* sözcüğü dilimizde mecazen “kötü tanınmış, lekelenmiş” anlamına gelir⁶⁴. Kanımca *kötü şöhretli konut* ifadesi de kavramı yeterince iyi ifade etmektedir. Kavram açısından önerdiğimiz bir başka ifade ise *manen yıpranmış konut* ifadesidir. Bu ifade üzerinden mesele -taşınırları da kapsayacak şekilde- daha genel düşünülürse, kuşkusuz *kötü şöhretli eşyadan* veya *manen yıpranmış eşyadan* da söz edilebilir.

B. Kavramın Tanımı ve Kapsamı

ABD’de psikolojik açıdan lekelenmiş konutlarda, kişileri hukuki yollara başvurmaya sevk eden, onları edinmek ve/veya kullanmak istememeleridir. Bu isteksizliğe gösterilen dayanak ise konutlarda önceden yaşanmış veya hâlen yaşanmakta olan; elim, vahim veyahut da olağan dışı, normal ötesi (*paranormal*) olaylardır. Buradan hareketle, lekeli/kötü şöhretli konutlar; *içinde*⁶⁵ *gerçekleşen veya gerçekleşmekte olan acıklı, ürkütücü veya olağan dışı olaylar nedeniyle kişilerin mülk ve/veya mesken edinmek istemedikleri taşınmazlar* olarak tanımlanabilir⁶⁶.

⁶¹ **Brown/Turlow**, 625 vd.

⁶² Örneğin, Arkansas Code Annotated § 17-10-101; 24 Delaware Code § 2927; ayrıca öğretilerde de bu kavramı tercih edenler vardır. Örneğin, **McEvoy**, Sharlene A.: “Caveat Emptor Redux: Psychologically Impacted Property Statutes”, Western State University Law Review, vol. 18, no. 2 (1991), s. 579 vd.; **Dallon**, s. 434 vd.; **Mueller**, s. 825 dn. 326; **Kasper**, s. 1178; **Hartog**, s. 757 vd.

⁶³ Örneğin, South Carolina Code of Laws 27-50-90; Rhode Island General Laws § 5-20.8-6.

⁶⁴ www.tdk.gov.tr (erişim tarihi: 13.11.2020).

⁶⁵ Tartışmaya açık olmakla birlikte; “veya çevresinde”.

⁶⁶ karşı. **Kasper**, s. 1178.

Hangi konutların veya olayların kavramın kapsamına gireceği ise ayrı bir sorundur. Milliken v. Jacono kararında⁶⁷, Pensilvanya İstinaf Mahkemesinin meseleye olumsuz yaklaşmasının bir nedeni de aslında kavramın taşıdığı bu belirsizliktir. Nitekim Mahkemeye göre, cinayetin bir evi lekeleyesi makul karşılandığında, bir başka alıcının, satın aldığı evin son bir yıl içinde beş kez soyulduğunu öğrendikten sonra ileri sürdüğü, “evde yaşamaktan endişe ettiği ve rahatsız olduğu” iddiasına nasıl muamele edilecektir? Yine olayın muhakkak satın alınan konutta gerçekleşmesi mi aranacaktır? Kuşkusuz bu son soru kapsamında, komşu bir mülkte işlenen cinayetlerin veya komşulardan birinin çocuklara cinsel istismardan hüküm giymiş olduğunun öğrenilmesinin, alıcıya dava hakkı verip vermeyeceğinin tartışılması gerekmektedir.

Mahkemenin bu endişeleri ve tespitleri yersizdir denilemez. Zira bir eşyayı, bir taşınmazı veya konutu neyin, nasıl ve ne ölçüde lekeleyeceği tam olarak ortaya konulabilmiş değildir. Bu bağlamda en çok tartışmaya açık hususlar ise herhâlde şunlardır: Farklı türleri ile ölüm, genellikle hayaletlerin/kötü ruhların rol aldığı gizemli olaylar, AIDS gibi hastalıklar, bazı (özellikle cinsel içerikli) suçlar, konutun -temizlenmiş olsa bile- tiksindiren veya tedirgin eden bir kirliliğe/pisliğe maruz kalması⁶⁸.

Kavramın sınırlarının tespitindeki güçlük konusunda Mahkeme haklı da olsa, en azından bazı olayların, Amerikan toplumunun azımsanmayacak bir kısmı için, bu belirsizliğe bürünmediği ve psikolojik açıdan rahatsız edici algılandığı pekâlâ söylenebilir. Anımsatmak gerekir ki, ABD kaynaklı çok sayıdaki korku veya gerilim filminin ana teması, kişilerin taşınmış oldukları yeni evlerinde, hayaletlerle, cinlerle, kötü ruhlarla uğraşmak zorunda kalmasıdır. Nitekim bir araştırmaya göre, ABD’deki yetişkinlerin yaklaşık % 40’ı hayaletlere inanmaktadır⁶⁹. Genellikle de bu varlıkların ortaya çıkışı ölüm olayına bağlanmaktadır. Sonuçta, ABD’de alıcıları psikolojik olarak en çok etkileyen şey; konuttaki ölüm, özellikle de onun cinayet veya intihar gibi rahatsız edici bir tarzda gerçekleşmesidir. Bu nedenle, yasal düzenlemelerde

⁶⁷ Milliken v. Jacono - 2012 PA Super 284, 60 A.3d 133.

⁶⁸ Bunlardan biri/birkaçı ve başka örnekler için bkz. **Webb**, s. 68, 78 vd.; **Brown/Turlow**, s. 628-629; **Neville-Ewell**, s. 301 vd.; **Hartog**, s. 757 vd.; **Edmiston**, s. 289 vd.; **Goldberg**, s. 188-189, 199; **Bouwman**, s. 400 vd.; **McEvoy**, s. 582-583, 587; **Warner**, Daniel M.: “Caveat Spiritus: A Jurisprudential Reflection upon the Law of Haunted Houses and Ghosts”, Valparaiso University Law Review vol. 28, no. 1 (1993), s. 208, ayrıca siyahi komşuya yönelik bir araştırma için s. 224-225.

⁶⁹ Bkz. **Goldberg**, s. 200.

ekseriyetle konu, konutta gerçekleşen cinayet veya intihar olayları hakkında satıcının aydınlatma yükümlülüğünün bulunup bulunmadığı üzerinden ele alınmaktadır⁷⁰. Bu husustaki genel düzenleme eğilimi ise konutla ilgili psikolojik olumsuz algılamalara, ondaki yapısal bozukluklar, hukuki sorunlar gibi muamele etmeme yönündedir. Nitekim eyaletten eyalete kapsamı değişmekle birlikte; taşınmazın vasfı, geçmişi, konumu, zemini, çevresi vb. gibi birçok özellikleri hakkında, ABD hukukunda satıcılara yüklenmiş oldukça ayrıntılı aydınlatma yükümlülükleri vardır⁷¹ ki psikolojik olumsuzluklar bunlara dâhil edilmemiştir.

C. Türk Hukuku Açısından Bir Değerlendirme

Günlük hayat tecrübelerimiz bize göstermektedir ki, Türk toplumunda bir konut edinilirken; onun içinde bir ölümün gerçekleşip gerçekleşmediği, bir cinayetin işlenip işlenmediği yahut bir kimsenin kendi hayatına son verip vermediği pek de sorulup araştırılmamaktadır⁷². Bu ön kabule⁷³ dayanarak, artık, satıcının konuttaki ölüm olayı hakkında alıcıyı aydınlatmamasının Türk hukuku açısından nasıl değerlendirilmesi gerektiği; aldatma, culpa in contrahendo sorumluluğu, yanılma ve ayıba yol açıp açmayacağı hususunda bazı kanaatlere varılabilir:

- Türk hukukunda, aldatma aktif ya da pasif bir davranışla (susma) gerçekleştirilebilir. Satıcı, görüşmeler sırasında satılarda bir cinayetin işlenip işlenmediği kendisine sorulduğunda, malumu olan bir olayı alıcıdan gizleyerek işlenmediğini söylerse, bu durumda alıcı aldatma hükümlerine başvurabilir. Acaba alıcı tarafından bu yönde bir soru sorulmaz satıcı da bir açıklamada bulunmaz ve fakat daha sonra vahim bir ölüm olayının konutta gerçekleştiği öğrenilirse, alıcı yine de aldatma hükümlerine başvurabilecek midir? Dikkat edilirse, ABD hukukunda mesele ile ilgili yanıtı aranan temel soru budur.

⁷⁰ Nitekim bkz. **Edmiston**, s. 289 vd.; **Warner**, s. 207 dn. 2.

⁷¹ Örneğin bkz. State of California Department of Real Estate, Disclosures in Real Property Transactions, 6. ed., California 2005, s. 1 vd.; South Dakota Codified Laws SDCL § 43-4-44.

⁷² Aynı mantıkla, ülkemizde kötü şöhretli -olarak algılanan- konut sayısının da fazla olmadığı ileri sürülebilir. Hiç kuşkusuz, ülkesel veya yöresel çapta aksi yönde nitelendirilebilecek taşınmazların varlığı da ihtimal dâhilindedir. Madımak Oteli kanımca bu istisnai taşınmazlara örnektir. Bilindiği gibi Madımak Oteli kamulaştırılmış ve Bilim ve Kültür Merkezine dönüştürülmüştür.

⁷³ Kuşkusuz bu konuda bilimsel bir çalışma yapılırsa ancak o zaman, zandan öte, sağlıklı bir yargıya varılabilir.

Türk hukukunda tarafların sözleşme ile ilgili hususlarda bildikleri her şeyi karşı tarafa aktarma yükümlülüğü yoktur⁷⁴. Ancak taraflardan birinin diğerini aydınlatma yükümlülüğü varsa bu yükümlülüğünü yerine getirmeyerek sessiz kalması aldatmaya yol açar⁷⁵ (susma yoluyla aldatma)⁷⁶. Zira bu durumda, *bilgi verilmesi gereken hususta bilgi verilmemesi*, alıcıda, o husus gerçekleşmemiş gibi bir kanaat uyandırmakta ve onu sözleşme yapmaya sevk etmektedir. Böylece kişi, o konudaki yanılmasını bilseydi sözleşme kurmayacak bir durumda iken, aydınlatılmadığı için, sözleşme ilişkisine girebilmektedir. Demek ki satıcının susması her zaman aldatma olarak değerlendirilmemekte, ancak aksi yönde bir aydınlatma yükümlülüğü varsa aldatmadan söz edilebilmektedir. Böyle bir yükümlülüğün dayanağı kanun, sözleşme yahut dürüstlük kuralı (TMK m. 2) olabilir⁷⁷.

Konuttaki ölümden alıcının haberdar edilmesi yönünde Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK'da) bir hüküm bulunmamaktadır. Hâliyle bu durumda, dürüstlük kuralı ön plana çıkmaktadır. O hâlde, hukukumuz açısından, satıcının ölümü gizlemesi dürüstlük kuralına aykırı görülebilirse ancak o zaman aldatmanın varlığından söz edilebilecektir.

Kanımca, ilk paragraftaki kabulle uyumlu şekilde, toplumumuzun geneli tarafından konuttaki ölümün araştırılmaması, bu bağlamda sözleşmenin kurulup kurulmamasında önemli bir nokta olarak algılanmaması karşısında, satıcının bildiği bir ölümden alıcıyı haberdar etmemesi aldatmaya yol açmamalıdır. Bir başka deyişle, Türk hukuku açısından da ABD'deki eyaletlerin genelinde olduğu üzere, konutta gerçekleşen ölüm hakkında satıcının alıcıya bilgi verme yükümlülüğünün bulunmadığı kabul edilmelidir. Öte yandan konu dürüstlük kuralı olunca, kuşkusuz somut olayın özelliklerinin aksi

⁷⁴ **Oğuzman**, M. Kemal/**Öz**, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 17. Bası, İstanbul 2019, s.115; **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Bası, Ankara 2019, s. 448; **Antalya**, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. V/1,1, 2. Baskı, Ankara 2019, s. 397.

⁷⁵ Örneğin Türk hukukunda, satıcıya konutta gerçekleşen ölüm hakkında alıcıyı aydınlatma yükümlülüğü yüklenseydi, bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi aldatma olarak kabul edilebilirdi. Zira “Şayet bir kanun hükmü sözleşmenin kurulması sırasında bir tarafa diğer tarafı aydınlatma hususunda somut edim yükümleri yüklemişse, bunlara uymayan taraf, kural olarak karşı tarafı aldatmış sayılmalı, karşı tarafın iptal beyanını (ve tazminat talebini) ancak burada aldatmanın şartlarının gerçekleşmediğini ispat ederek etkisizleştirebilmelidir”. **Oğuzman/Öz**, s. 115.

⁷⁶ Bkz. **Antalya**, s. 397-398; **Yıldırım**, M. Fadıl: Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kuruluşunda Hile, Ankara 2002, s. 104 vd.; **Kurşat**, Zekeriya: Borçlar Hukuku Alanında Hile Kavramı, İstanbul 2003, s. 51 vd.

⁷⁷ **Eren**, Borçlar Genel, s. 448; **Yıldırım**, s. 105; **Kurşat**, s. 53.

yönde hareket edilmesini gerektirdiği istisnai olaylara da açık kapı bırakmak gerekir. Şöyle ki, alıcı yaptığı araştırma sonucunda konuta emsallerine uygun bir fiyat biçmiş ve fakat aslında kötü şöhretinden dolayı konutun vasıflarının oldukça altında bir ederi/piyاسası varsa satıcının bu hususta alıcıyı aydınlatmamış olması (susması), dürüstlük kuralına aykırı görülebilir ve bu takdirde alıcının aldatma hükümlerinden yararlanması ihtimali de doğar⁷⁸. Ancak bu istisnanın kabulü için de ABD hukukundaki bir değerlendirmeyi gözden kaçırmamak gerekir: Orada, internetin yaygınlaşması ile erişilebilir bir bilgi hâline geldiği düşüncesinden hareketle, *psikolojik açıdan lekeliliği/konutta gerçekleşen ölümü* araştırma işinin alıcıya yüklendiğini anımsatalım. Dolayısıyla, bu ihtimal de dikkate alınarak yukarıdaki örneğe; *alıcının konutun bu kötü şöhretini araştırarak öğrenmesi de oldukça güç veya imkânsız ise* ifadesi eklenirse daha kusursuz bir örnek olacaktır. Öte yandan, bilindiği gibi, culpa in contrahendo sorumluluğu da kişiye, “*muhatabın iradesi üzerinde etkili olabilecek önemli hukuki ve fiili vakalar konusunda onu aydınlatma yükümlülüğü*”⁷⁹ yükler. Culpa in contrahendo sorumluluğunun, bir başka deyişle, *sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğun*⁸⁰ temeli de TMK m. 2’de zikredilen dürüstlük kuralıdır. Bu nedenle, ölüm hakkında alıcının satıcı tarafından aydınlatılmamasının prensip itibarıyla dürüstlük kuralına aykırı olmayacağı kabul edildiğinde, bu meselede, satıcı aleyhine culpa in contrahendo sorumluluğunun da -muhtemelen- doğmayacağı sonucuna varılabilir⁸¹.

⁷⁸ Türk hukukunda kabul edildiği üzere, bazı olaylarda hem yanılma ve aldatma hem de ayıp ile ilgili hükümlere aykırılık gerçekleşebilir ve alıcı bunlardan herhangi birine başvurabilir. **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı, İstanbul 2014, s. 123; **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara 2019, s. 158; **Gümüş**, M. Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, İstanbul 2012, s. 79-80.

⁷⁹ **Gürpınar**, Damla: Sözleşme Dışı Yanlış Tavsiyede Bulunma, Öğüt veya Bilgi Vermeden Doğan Hukuki Sorumluluk, İzmir 2006, s. 156.

⁸⁰ Terminoloji için bkz. **Demircioğlu**, H. Reyhan: Güven Esası Uyarınca Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu Davranıştan Doğan Sorumluluk, Ankara 2009, s. 41; **Yalman**, Süleyman: Türk-İsviçre Hukukunda Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk, Ankara 2006, s.17 vd.

⁸¹ Bilindiği gibi, aldatma ile culpa in contrahendo sorumluluğu bazı açılardan benzerlikler göstermekle birlikte farklı kavramlardır. Örneğin aldatma için kastın varlığı aranırken, culpa in contrahendo sorumluluğu için aranmaz; böylece aldatma kastı olmadan alıcıya bilgi verilmemesi hâllerinde de culpa in contrahendo sorumluluğu gündeme gelebilir. Bu ikisi hakkında ayrıntılı bir karşılaştırma için bkz. **Demircioğlu**, s. 44 vd., 218 vd. Keza karşı tarafa özensiz bir şekilde bilgi ve öğüt vermek de culpa in contrahendo sorumluluğuna yol açar. **Kırca**, Çiğdem: Bilgi Vermeden Dolayı Üçüncü Kişiyeye Karşı Sorum-

- Yukarıda aldatma için yapılan açıklamalar doğrultusunda, burada, eşyanın kötü şöhretinin bilinmemesinin alıcıya yanılma hükümlerine başvurma imkânı verip vermediği sorusu da yanıtlanmalıdır. Bilindiği gibi “Saikte yanılma, esaslı yanılma sayılmaz. Yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kuralına uygun olması hâlinde yanılma esaslı sayılır” (TBK m. 32). Hâliyle Kanun’da, saik yanılmasının esaslı yanılmaya (temel yanılmaya) dönüşmesi için de dürüstlük kuralına yollamada bulunmaktadır; temel yanılmasına başvurulması için iki koşulun birlikte gerçekleşmesi aranmaktadır ki bunlardan biri subjektif olup yanılanın yanıldığını bilseydi sözleşme yapmayacak olmasıdır⁸². Objektif koşul⁸³ ise işte bu yanılmanın iş ilişkilerindeki dürüstlük kuralına göre de, bilinseydi sözleşmenin yapılmasını engelleyecek derecede önemli görülmesidir⁸⁴. Ülkemizde konutta gerçekleşen ölüme; toplumdaki dürüst, makul kişilerce bilinseydi sözleşmenin yapılmamasına neden olacak derece önem atfedilmediği⁸⁵ yukarıda kabul edildiğinden, şu hâlde alıcının konut gerçekleşen ölüm hakkındaki yanılmasının⁸⁶ esaslı yanılmaya (temel yanılması) dönüştüğü iddiası da -istisnai durumlar hariç⁸⁷ - reddedilmelidir.

- Meseleyle ilgili tartışılması gereken bir diğer husus ise satılanın kötü şöhretinin, ayıp niteliğinde görülüp görülemeyeceğidir. Bu hususta her şeyden önce belirtmek gerekir ki, Pensilvanya İstinaf Mahkemesinin Milliken v. Jacono kararında ifade ettiği üzere, psikolojik olumsuzlukların/yıpranmaların satılanı ayıptaki gibi etkilediğinin benimsenmesinde, dolayısıyla bunların ayıp olarak kabulünde ciddi sorunlar vardır.

luluk, Ankara 2004, s. 139; culpa in contrahendo sorumluluğuna sebebiyet veren sorunlu bilgi aktarımları hakkında ayrıntılı açıklamalar için bkz. **Gürpınar**, 161 vd.

⁸² “...yanılanın yanıldığı saiki, sözleşmenin temeli (olmazsa olmazı) saymış olmasıdır” **Eren**, s. 436.

⁸³ Bu koşulun geniş şekilde yorumlanması gerektiği hakkında bkz. **Antalya**, s. 386.

⁸⁴ Ayrıca temel yanılmasının varlığı için bilinebilirlik unsuru aranmaktadır: “Ancak bu durumun (yanılanın yanıldığı saiki sözleşmenin temeli saydığı, **Eren**, s. 437) karşı tarafta da bilinebilir olması gerekir” (TBK m. 32).

⁸⁵ “Belirli bir olay hakkındaki yanlış tasavvur sadece yanılığa düşen taraf yönünden sözleşmenin zorunlu şart ve temelini oluşturmamalı, aynı zamanda işlerde dürüstlük, ticari doğruluk kurallarına göre, doğru dürüst düşünen kişiler yönünden de sözleşmenin zorunlu unsurunu oluşturmalıdır” **Antalya**, s. 387; ayrıca bkz. **Eren**, s. 437.

⁸⁶ Konutta herhangi bir ölüm olayının yaşanmamış olduğu düşüncesi ile hareket etmesinin

⁸⁷ Aldatma için ifade edildiği üzere, kötü şöhreti bir taşınmazın fiyatını benzerlerine göre önemli ölçüde fiilen düşürmüştü ve bu durum bilinseydi kimsenin o -mevcut sözleşmedeki- yüksek fiyatla malı almayacağı kabul edilebiliyorsa yanılma hükümlerine başvurma ihtimali de gündeme gelecektir.

Aynı sorun, psikolojik olumsuzlukların ayıbın türlerine sokulmasında da görülür. Bilindiği gibi satış sözleşmesinde satıcı TBK m. 219 gereği, “ayıbın üç türünden; “(satılarda) maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından... sorumlu olur” (TBK m. 219). Çalışma esasen ABD hukukuna ilişkin olduğundan, ayıbın -Türk hukukunda yeterince işlenmiş- bu üç anlamı hakkında burada ayrıntıya girilmeyecektir⁸⁸. Kısaca belirtmek gerekirse, psikolojik olumsuzlukların maddi veya hukuki ayıp olarak nitelendirilmesi mümkün gözükmemektedir. Ekonomik ayıba gelince, öğretilerdeki tanımına göre, ekonomik ayıp, satılan malın normal özellik ve niteliklerine göre getirmesi gereken verimi veya geliri getirmemesidir⁸⁹. Hâliyle, bu tanıma göre, psikolojik olumsuzluklar (bir konutun manen yıpranmış olması) tek başına⁹⁰ ekonomik ayıp olarak da nitelendirilemez.

Çalışmada odaklanılan satış sözleşmesinin aksine, Türk hukukunda kira ilişkisi için Kanun’da ayıp türleri açıkça sayılmamıştır. Nitekim öğretilerde, kiralananındaki ayıptan söz edilince bunun maddi, hukuki, ekonomik veya manevi ayıp⁹¹ şeklinde gerçekleşebileceği ifade edilmektedir. Manevi ayıp, kiralananı kullanılırken kiracıya rahatsızlık veren, kiralananın amacına uygun kullanımını manevi olarak güçleştiren olumsuzluklardır⁹². Bu tür ayıplara, -ister kiraya veren isterse üçüncü kişi tarafından yapılsın- kiracıya

⁸⁸ Kavramlar hakkında bkz. **Eren**, s. 106 vd.; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 86 vd.

⁸⁹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 107; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 87.

⁹⁰ “Tek başına” ifadesi, konutta gerçekleşen ölüm gibi durumlarda ekonomik ayıp kavramının kullanılarak alıcıya koruma sağlanması imkânının önünün tamamen kesilmemesi için özellikle tercih edilmiştir. Zira -bu imkânâ ulaşmak amacıyla yapılacak bir yorumla-kavramdan, kötü şöhretinden dolayı satılanın bedelinin emsal taşınmazların bedelinden önemli ölçüde düşük olduğu durumlarda yararlanma ihtimali doğabilir. Kuşkusuz bu ihtimalin gerçekleşmesi için, satılan ile benzerleri arasında önemli bir değer farkının olması gerekir. Çünkü hukukumuzda göre, ancak ayıp önemli derecede ise alıcının TBK’da zikredilen hakları doğar: “Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur.” (TBK m. 219).

⁹¹ “Maddi olmayan ayıp” **Eren**, Borçlar Özel, s. 334.

⁹² Bkz. **Üçer**, Mehmet/**Meriç**, Nedim: “Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayaıptan Sorumluluğunun Kapsamı”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 41 (2019), s. 413; ayrıca kira sözleşmesinde ayıp hakkında bkz. **Çabri**, Sezer: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayaıptan Sorumluluğu, Ankara 2013, s. 103 vd.; **Gümüş**, M. Alper: Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 106 vd.; **Yünlü**, Semih: Kira Sözleşmesinde Ayaıptan Sorumluluk, Yargıtay Karar Örnekleriyle, İstanbul 2020, s. 66 vd.

hakaret edilmesi, sataşılması, kiraya verenin kiracının rızası olmadan eve girip çıkması, evin önceden randevu evi olarak kullanılmış olması ve hâlen öyle biliniyor olması⁹³ örnek verilmektedir⁹⁴.

Psikolojik olarak lekelenmeye yol açtığı düşünülen olayların en bilineni ve tartışmasız olanı ölüm olayıdır. Ölüm vb. durumlarda⁹⁵ ise aslında geçmişte olup bitmiş bir olay bulunmakta, bu olay alıcı tarafından âdeta “kafaya takılmaktadır”, “kafada yaşatılmakta”, unutulmamakta ve onun psikolojik tesiri altında kalınmaktadır. Kira ilişkisinde manevi ayıp için -genel olarak verilen örneklerde ise aslında kiracının bir kuruntusu, takıntısı değil, somut, hâlihazırda o şeyi kullanırken maruz kaldığı bir olumsuzluk vardır; komşudan gelen gürültü veya kokunun verdiği rahatsızlık gibi. Dolayısıyla mevcut genel anlayış ışığında; Türk hukukunda kira ilişkisinde dile getirilen manevi ayıp kavramı ile ABD hukukundaki satılanın psikolojik açıdan lekelenmiş olmasının, aynı anlamı ifade ettiğini söylemek de pek isabetli gözükmemektedir.

SONUÇ

ABD hukukunda Reed v. King kararıyla birlikte, satıcının konutta gerçekleşen ölüm hakkında alıcıyı aydınlatma yükümlülüğünün bulunup bulunmadığı tartışılmaya başlanmıştır. Reed v. King kararında, satıcıya bu yükümlülük yüklenmiştir. Bunu takiben üç eyalette ölüm hakkında satıcıya aydınlatma yükümlülüğü getiren düzenlemeler kabul edilmiştir. Bunların içinde Kaliforniya hukukundaki düzenleme konutta gerçekleşen her türlü ölümü kapsamına almakla, bu açıdan, en ağır düzenlemedir. Alaska ve Güney Dakota’da ise doğal ölümler kapsam dışı tutulmuş ve yalnız cinayet veya intihar şeklinde gerçekleşenleri için satıcıya yükümlülük yüklenmiştir.

ABD’nin genelinde ise konutta gerçekleşen ölüm, eğer bu noktada hassasiyeti varsa alıcının araştırması gereken bir mesele olarak görülmek-

⁹³ Bu son örnek için bkz. **Üçer/Meriç**, s. 413 ve dn. 31; Keza **İnceoğlu**, Lachat/Roy’a atfen, taşınmazın kötü bir ününün yayılmış olmasının da bu şekilde değerlendirildiğini ifade etmektedir. Bkz. **İnceoğlu**, Murat: Kira Hukuku, Cilt 1, İstanbul 2014, s. 130, yazarın atfı için bkz. aynı sayfada dn. 477 (**Lachat**, David: Das Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2011).

⁹⁴ Bu örneklerin biri veya birkaçı için bkz. **Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, K. Emre: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 18. Baskı, Ankara 2018, s. 257; **Eren**, Borçlar Özel, s. 334; **Çabri**, s. 104; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 316; **Gümüş**, Kira, s. 108; **İnceoğlu**, s. 130; **Üçer/Meriç**, s. 413.

⁹⁵ Örneğin, konutta AIDS taşıyan birinin yaşamış olması veya konutun -temizlenmiş olsa bile- tiksindiren veya tedirgin eden bir kirliliğe/pisliğe maruz kalmış olması.

tedir. Dolayısıyla satıcının, ölüm olayını bilse dahi alıcıya bilgi verme yükümlülüğü yoktur. Hatta eyaletlerin bir kısmında, alıcı tarafından sorulsa dahi satıcının bu yöndeki bir soruya yanıt vermeyi reddetmesi, susması, sorumluluğuna yol açmaz. Ancak satıcının alıcıya yanlış veya yanıltıcı bilgi vermesine de -doğal olarak- müsaade edilmez.

ABD hukukunda, ölüm hakkında bilgi verilip verilmeyeceği meselesi aslında daha üst bir kavramın en önemli, en tartışılan örneği olması itibarıyla ön plandadır. Bu kavram psikolojik açıdan lekelenmiş konut/taşınmaz/eşya kavramıdır. Mesele, psikolojik açıdan lekelenmiş bir konutun bu durumunun, kullanım veya mülkiyet maksatlı devir borcu doğuran sözleşmelere olan etkisidir. Yanıtı aranan soru da şudur: Psikolojik olarak lekeli olma, alıcının lehine, bilinseydi sözleşmenin kurulmasına engel olacak derecede önemli bir olgu kabul edilecek midir? İşte özellikle konuttaki ölüm üzerinden, bazen daha da geniş -AIDS gibi hastalıkları da kapsar- içerikte, ABD'deki eyaletlerin çoğu tarafından bu soruya olumsuz yanıt verilmiş olmaktadır.

Türk hukukunda aynı kavramı ifade etmek üzere, lekeli konutlar, kötü şöhretli konutlar ifadeleri kullanılabilir. Önerdiğimiz bir başka karşılık ise “manen yıpranmış konut” ifadesidir. Bunlar da konutu aşan bir anlamda kullanılabilir; kötü şöhretli taşınmazlar veya manen yıpranmış mallar, manen yıpranmış eşya gibi.

Türk hukukunda, kendi toplumuna özgü nedenlerle, konutun kötü şöhreti hakkında satıcının aydınlatma yükümlülüğünün bulunmadığı kabul edilmelidir. Bir başka deyişle, bu durumu bilen satıcının susması dahi -prensip itibarıyla- aldatmaya yol açmamalı; dürüstlük kurallarına aykırı görülmemelidir.

Kötü şöhretli olmanın satış sözleşmesi açısından ayıp niteliğinde olup olmadığı her şeyden önce ayıbın doğasının kavramla uygunluğu açısından tartışmaya açıktır. Özele inildiğinde, kötü şöhretin gerek maddi veya hukuki ayıp gerekse doğrudan doğruya ekonomik ayıp olarak nitelendirilmesi pek de mümkün gözükmemektedir. Bunun gibi, ABD hukukundaki psikolojik açıdan lekeli olma kavramı, Türk hukukunda kira ilişkileri için zikredilen manevi ayıp kavramı ile de birebir örtüşen bir kavram değildir.

KAYNAKÇA

- Antalya**, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. V/1, 1, 2. Baskı, Ankara 2019.
- Balo**, Yusuf Solmaz: “Amerika Birleşik Devletleri Mahkeme Teşkilatı”. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (AÜHFD), C. 61, S. 3 (2012), s. 973-1015.
- Bouwman**, Jacquelyn A.: “Murdering the Market: How Stigmatized Property Disclosure Requirements in South Dakota Unreasonably Diminish Economic Value in the Residential Real Estate Market”. South Dakota Law Review vol. 63, no. 2 (2018), s. 387-417.
- Brown**, Ronald Benton/**Thomas** H. Turlow: “Buyers Beware: Statutes Shield Real Estate Brokers and Sellers Who Do Not Disclose That Properties Are Psychologically Tainted”. Oklahoma Law Review, vol. 49, no. 4 (1996), s. 625-650.
- Burger**, Michael Adam/**Lourdes** I. Reyes Rosa: “Your Money and Your Life - AIDS and Real Estate Disclosure Statutes”. Hofstra Property Law Journal, vol. 5, no. 2 (1993), s. 349-380.
- Can**, Mustafa: “ABD Hukukunda Yargı Sistemi ve Uyuşmazlıkların Çözümü”. Mevzuat Dergisi, Yıl: 6, S. 69 (2003), <http://www.mevzuatdergisi.com/2003/09a/04> (erişim tarihi: 04.10.2020).
- Çabri**, Sezer: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara 2013.
- Dallon**, Craig W.: “Theories of Real Estate Broker Liability and the Effect of the As Is Clause”. Florida Law Review, vol. 54, no. 3 (2002), s. 395-450.
- Demircioğlu**, H. Reyhan: Güven Esası Uyarınca Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu Davranıştan Doğan Sorumluluk, Ankara 2009.
- Edmiston**, Stuart C.: “Secrets Worth Keeping: Toward a Principled Basis for Stigmatized Property Disclosure Statutes”. UCLA Law Review, vol. 58, no. 1 (2010), s. 281-320
- Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Bası, Ankara 2019 (kısaltma: Borçlar Genel).
- Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara 2019 (kısaltma: Borçlar Özel).

- Evenhuis**, David: “Milliken v. Jacono: Home Seller not Required to Disclose Murder/Suicide”, <https://www.jdsupra.com/legalnews/milliken-v-jacono-home-seller-not-requ-28469/> (erişim tarihi: 08.11.2020).
- Goldberg**, Hilary M.: “Disclosing the Inevitable: Reconciling the Varied Requirements for the Disclosure of Death on Real Property”. *Notre Dame Journal of Law, Ethics & Public Policy*, vol. 32, no. 1 (2018), s. 183-220.
- Gümüş**, M. Alper: *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, İstanbul 2012* (kısaltma: *Borçlar Özel*).
- Gümüş**, M. Alper: *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul 2012* (kısaltma: *Kira*).
- Gürpınar**, Damla: *Sözleşme Dışı Yanlış Tavsiyede Bulunma, Öğüt veya Bilgi Vermeden Doğan Hukuki Sorumluluk*, İzmir 2006.
- Hartog**, Ross R.: “The Psychological Impact of AIDS on Real Property and a Real Estate Broker’s Duty to Disclose”. *Arizona Law Review*, vol. 36, no. 3 (1994), s. 757-784.
- Honsell**, Heinrich: *Römisches Recht, 3. Auflage, Heidelberg 1994*.
- Isacco**, Michael D. Jr.: “A Massachusetts Real Estate Broker’s Duty to Disclose: The Quandary Presented by AIDS Stigmatized Property”. *New England Law Review*, vol. 27, no. 4 (1993), s. 1211-1234.
- İnceoğlu**, Murat: *Kira Hukuku, Cilt 1, İstanbul 2014*.
- Kasper**, Daivia S.: “Ohio’s Homeowner Disclosure Law”. *Case Western Reserve Law Review*, vol. 45, no. 4 (1995), s. 1149-1190.
- Kırca**, Çiğdem: *Bilgi Vermeden Dolayı Üçüncü Kişiyeye Karşı Sorumluluk*, Ankara 2004.
- Kurşat**, Zekeriya: *Borçlar Hukuku Alanında Hile Kavramı, İstanbul 2003*.
- Lefcoe**, George: “Property Condition Disclosure Forms: How the Real Estate Industry Eased the Transition from Caveat Emptor to Seller Tell All”. *Real Property, Probate and Trust Journal*, vol. 39, no. 2 (2004), s. 193-250.
- Lucrezia**, Philip: “New York’s Property Condition Disclosure Act: Extensive Loopholes Leave Buyers and Sellers of Residential Real Property Governed by the Common Law”. *St. John’s Law Review*, vol. 77, no. 2, (2003), s. 401-444.

- McEvoy**, Sharlene A.: “Caveat Emptor Redux: Psychologically Impacted Property Statutes”. *Western State University Law Review*, vol. 18, no. 2 (1991), s. 579-588.
- Mueller**, Carolyn L.: “Ohio Revised Code Section 5302.30: Real Property Transferor Disclosure - A Form without Substance”. *University of Dayton Law Review*, vol. 19, no.2 (1994), s. 783-836.
- Neville-Ewell**, Florise R. “Residential Real Estate Transactions: The AIDS Influence”. *Hofstra Property Law Journal*, vol. 5, no. 2 (1993), s. 301-348.
- Oğuzman**, M. Kemal/Öz, M. Turgut: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. I, 17. Bası, İstanbul 2019.
- Rado**, T. “Roma Hukukunda Maldaki Ayıplardan Dolayı Satıcının Mesuliyeti”. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt: 10, sayı: 3-4 (1945), s. 604-619.
- Roberts**, Florie Y. “Disclosure Duties in Real Estate Sales and Attempts to Reallocate the Risk”. *Connecticut Law Review*, vol. 34, no. 1 (2001), s. 1-54.
- Shisler**, Robert H. “Caveat Emptor is Alive and Well and Living in New Jersey: A New Disclosure Statute Inadequately Protects Residential Buyers”, *Fordham Environmental Law Journal*, vol. 8, no. 1 (1996), s. 181-220.
- Üçer**, M./Meriç, N. “Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 24, Sayı: 41 (2019), s. 405-438.
- Warner**, Daniel M.: “Caveat Spiritus: A Jurisprudential Reflection upon the Law of Haunted Houses and Ghosts”. *Valparaiso University Law Review*, vol. 28, no. 1 (1993), s. 207-245.
- Webb**, Eileen: “Houses with a history: Disclosure obligations and ‘psychologically stigmatised’ property”. *Australian Property Law Journal*, vol. 13, no.1 (2006), s. 67-100.
- Weinberger**, Alan M.: “Let the Buyer Be Well Informed - Doubting the Demise of Caveat Emptor”. *Maryland Law Review*, vol. 55, no. 2 (1996), s. 387-424.
- Witkin**, Bernie E.: *Summary of California Law*, 11th edition, California 2017.
- Yalman**, Süleyman: *Türk-İsviçre Hukukunda Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk*, Ankara 2006.

Yavuz, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı, İstanbul 2014.

Yıldırım, M. Fadıl: Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kuruluşunda Hile, Ankara 2002.

Yünlü, Semih: Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk, Yargıtay Karar Örnekleriyle, İstanbul 2020.

Zevkliler, Aydın/**Gökyayla**, K. Emre: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 18. Baskı, Ankara 2018.