

Duygu G., Bern

Soru 1 Üst katımızda oturan komşumuz ile sürekli sorun yaşıyoruz. İçki içtikten veya uyuşturucu kullandıktan sonra kocama saldırmak istiyor ve her türlü gürültüden, saat kaç olursa olsun, şikâyetçi oluyor. Bu konu ile ilgili bağlı olduğumuz ev bürosuna birkaç kez ikaz etmemize rağmen sorunu kendi aramızda çözmemiz gerektiğini önerdiler. Polise ihbar etsek de, değişen bir şey olmadı. Ev sahibine gitmemizi söylediler. Komşumuz en ufak bir şeyde ya duvarlara vuruyor ya da eşime küfür içeren sözler kullanarak ailemizi korkutuyor. Bu durumda çaresiz kaldık.

Cevap 1 İsviçre Borçlar Kanununun (OR/CO) 257f maddesinin 2. fıkrasına gereğince bir kiracı oturduğu evin kullanımında özen göstermesini, ev sahibine ve diğer komşularına karşı nazarı itibara almasını, yani saygılı olmasını, yükümlü kılar. Başka bir deyimle kanun komşuluk ilişkilerin karşılıklı hoşgörü içinde sürdürülmesini hükmeder. Bu karşılıklı hoşgörü her komşuyu müsamaha mükellefi kılar, yani belirli dereceye kadar göz yumma zorunluluğu getirir. Bu zorunluluk ister istemez beraber yaşam kavramından ve sosyal hayatın verdiği şartlarından kaynaklanır. Konunun asıl noktası, bu hoşgörünün ve göz yummanın sınırlarıdır. Belirli bir dereceye kadar gürültü her ne kadar doğal karşılanması gereken bir husus ise, karşı tarafın aleni bir içki veya uyuşturucu bağımlılığının ve sarhoşluğun vermiş olduğu saldırgan, şuurunu kaybetmiş ve terbiyeyi-şikaf davranışlarda hoş görünüzün sıfır olması gerekmektedir. Komşunuzun davranışı kiralık evinizin kusursuz kullanımına engel olmaya başlar. Böyle bir durumda borçlar kanunu ev sahibinizi bu eksikliği gidermekle yükümlü kıldığı gibi size tenkisi bedel davası açma hakkını getirir, yani mahkeme yoluyla kira bedelini düşürebilme hakkı.

Galiba ev sahibi şirketi sizi ciddi almadığından veya komşunuzla ihtilafli olmak istemediği için kendi aranızda çözenizi öneriyor. Size tavsiyem böyle durumlarda kiracılar derneklerine (Mieterverband/Association des Locataires) başvurup ve yıllık Fr. 50 ile Fr. 100 arası değişen bir aidatla üye olmaktır. Üyelik karşılığına kiracılar derneği sizin haklarınızı müdafaa etmekle yükümlenir. Kiracı dernekleri kira hukuku üzerinde uzmanlaşmış hukukçu ve avukatlar kanalıyla çok etkin bir danışmanlık verir. Kiracı dernekleri sizin ev sahibinize ihtarname gönderdikten sonra durumunuzda bir değişiklik ya da düzelme görülmediği halde, sizin namınıza ev sahibinize karşı “Ev Sahipleri ve Kiracılar Tahkim Kuruluna” (Schlichtungsstelle für Miete und Pacht/L’autorité de Conciliation en Matière de Bail à Loyer Immobilier ou à Ferme non Agricole) dava açar. Bu davalar ücretsizdir ve ev sahibiniz en geç bu merci önünde sizi ciddiye almaya başlar.

Altı çizilmesi gereken bir husus da tahkim kurulunun kamuoyuna kira hukuku üzerine haftanın belirli günlerinde ücretsiz hukuki danışmanlık vermesidir. Bu makam önünde kiracı derneğine üye olmayanlarda dava açabilir. Yetkili tahkim kurulunu bulmak için <http://www.mietrecht.ch/71.0.html> sayfasına başvurabilirsiniz. Bir avukata başvurmadan evvel kiracılar derneğine veya tahkim kuruluna müracaat etmenizi ve bir danışmanlık almanızı tavsiye ederim.