

## **<sup>H</sup>KİRACININ KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN BORÇLARININ KEFALETLE TEMİNAT ALTINA ALINMASI**

***Doç. Dr. Serkan AYAN\****

### **Öz**

*Kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının kefaletle teminat altına alınması başlıklı bu makalede, kiracının borçları için verilen kefaletlerin uygulamada taşıdığı öneme göre sekiz soru açısından incelemesi yapılmıştır.*

*Bu soruların seçiminde, uygulamada ortaya çıkan sorunların çözümü açısından önem taşıma dereceleri dikkate alınmıştır.*

### **Anahtar Kelimeler**

*Kira sözleşmesi, Kefalet Sözleşmesi, Sorumluluk*

## **GUARANTEE BY THE BAILMENT OF OBLIGATIONS ARISING FROM CONTRACTS OF RENTAL**

### **Abstract**

*The article named “Guarantee by the Bailment of Obligations Arising from Contracts of Rental” regulates the bailment of renter’s obligations*

---

<sup>H</sup> Hakem incelemesinden geçmiştir.

\* Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi (e-posta: serkanayan@yahoo.com) (Makale Gönderim Tarihleri: 10.02.2017-10.02.2017/Makale Kabul Tarihleri: 04.04.2017-01.06.2017)

*according to the precaution in practise by the examination of eight questions.*

*Grades of importance in terms of solution of the problems taht arise in practice have been taken into account while choosing these questions.*

**Keywords**

*Contract of Rental, Contract of Bailment, liability*

## **GİRİŞ**

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun getirdiği en önemli değişikliklerin kira ve kefalet sözleşmelerine ilişkin olduğu söylenebilir. Bu nedenle işbu makalede, her iki sözleşmenin kesiştiği bir nokta olan kira sözleşmesinden doğan borçlara kefalet açısından önemli bazı hususlara değinilecektir.

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğuna göre, her iki tarafın borcu için de kefalet sözleşmesi yapılması mümkündür. Fakat uygulamada, kiraya verenin borcu için değil, daha çok kiracının borcu için, kiraya veren lehine kefalet sözleşmesi yapıldığından, bu makalede sadece bu sonuncu durum (kiracının borçları için verilen kefaletler) incelenecektir.

Her türlü borcun kefaletle teminat altına alınması mümkün olduğu gibi, kira sözleşmesinden doğacak borçların da geçerli biçimde kefaletle temin edilmesi mümkündür<sup>1</sup>. Fakat bu kefalet sözleşmesinde kefilin sorumluluğu açısından bazı sorunların özel olarak incelenmesi gereklidir. Bu makalede, alışılmış sistematığının yerine, kira sözleşmesinden doğan borçların kefaletle teminat altına alınması hususunda ortaya çıkan bazı sorunlar ayrı birer başlık altında, soru cevap biçiminde incelenecektir. Bunlar şöyle sıralanabilir:

- 1. Kiracının, kira sözleşmesinden doğacak borçları için yapılacak kefalet sözleşmesinin geçerlilik koşulları nelerdir?**
- 2. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının vereceği güvencenin üç aylık kira bedeliyle sınırlı olması yönündeki kural (TBK 342), kefalet sözleşmesi açısından da geçerli midir?**
- 3. Hangi tarih aralığında doğan borçlar kefaletle teminat altına alınmış sayılır?**
- 4. Belirlenen tarih aralığında doğan hangi borçlar kefaletle teminat altına alınmış sayılır?**

---

<sup>1</sup> Bir borcun ifa edilmemesinden doğacak olumsuz sonuçların, kefalet sözleşmesi dışındaki bazı hukuki işlemlerle de teminat altına alınması mümkün olabilir. Bunların incelenmesi de çalışmanın kapsamının dışındadır.

5. *Kira sözleşmesinde yer alan ve geçerli sayılan muacceliyet kaydının kefilin sorumluluğuna etkisi nedir?*
6. *Kira sözleşmesinden doğan borçlara kefil olan kişinin sorumluluğu hangi hallerde sona erer?*
7. *Kira sözleşmesinden doğan borçlara kefil olan kişi hakkında açılacak davada görevli ve yetkili mahkeme neresidir?*
8. *Kira sözleşmesine kefil olan kişinin sorumluluğunun bağlı olduğu zamanaşımı süresi ne kadardır?*

**Soru 1:** Kiracının, kira sözleşmesinden doğacak borçları için yapılacak kefalet sözleşmesinin geçerlilik koşulları nelerdir?

**a. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması**

Kefalet sözleşmesinin fer'iliği ilkesi gereğince<sup>2</sup>, geçerli bir kefalet sözleşmesinin söz konusu olabilmesi için, öncelikle kira sözleşmesinin de geçerli biçimde kurulmuş olması gerekir. Kira sözleşmesi baştan itibaren hükümsüzse<sup>3</sup>, bu sözleşmeden doğan borçlar mevcut olmayacağı için, kefalet sözleşmesi de geçersiz olacaktır.

Kira sözleşmesi sonradan hükümsüz hale gelirse hem kiracının, hem de kefilin bu tarihe kadarki sorumluluğu bakidir. Mesela kira sözleşmesinin süresi içinde kiraya konu taşınmaz kamulaştırılırsa, kira ilişkisi ileriye etkili olarak sona ereceğinden, kiracının ve kefilin, kira sözleşmesinin yürürlükte olduğu dönemdeki sorumluluğu ortadan kalkmaz.

**b. Geçerli Bir Kefalet Sözleşmesinin Yapılmış Bulunması**

Kefalet sözleşmesinin, fer'ilik dışındaki en önemli özelliği, kefalet sözleşmesinin bir sözleşme olarak asıl borç ilişkisinden ayrı bir sözleşme niteliği taşımasıdır<sup>4</sup>. Bu, ilk olarak asıl borç ilişkisinin tarafları ile kefalet sözleşmesinin taraflarının farklı kişiler olmasında kendisini gösterir. Kira

<sup>2</sup> Kefaletin fer'iliği konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Beck**, Art.492, no.88 s. 60; **Tandoğan**, s. 695 vd.; **Ayan** s. 21 vd.; **Gümüş** (C. II), s. 322; **Özen**, s. 79 vd.; **Aral /Ayrancı**, s. 466.

<sup>3</sup> Karş. **Çınar**, s. 11 vd.

<sup>4</sup> Bu konuda bkz. **Tandoğan**, s. 700; **Gümüş**, (C. II), s. 324; **Özen**, s. 66 vd.

sözleşmesi kiracı ile kiraya veren arasında akdedilmiş olmasına rağmen; makalemizin konusunu oluşturan kefalet sözleşmesi, kiraya veren (alacaklı) ile kefil arasında yapılmaktadır. Böylece iki ayrı borç ilişkisinin doğduğu görülecektir.

Kefalet sözleşmesinin, kira sözleşmesinden ayrı olarak, kendine özgü geçerlilik koşulları vardır. Bunların tamamının incelenmesi konumuzu aşacağından, bu makale kapsamında meselenin aşağıdaki iki başlıkta incelenmesi yeterli olacaktır:

***aa. Kefalet Sözleşmesine İlişkin Şekli Şartların Yerine Getirilmiş Olması***

Kiracının kira sözleşmesinden doğacak borçlarının kefaletle temin edilmesi iki biçimde karşımıza çıkabilir<sup>5</sup>: Bunlardan ilki, uygulamada sıklıkla görüldüğü üzere, kira sözleşmesinin altına (aynı belgeye) kefalet kaydının eklenmesidir. İkincisi ise, kefalet sözleşmesinin fiziki olarak kira sözleşmesinden ayrı bir belgede düzenlenmesidir.

Kefalet sözleşmesinin şekil açısından geçerliliği noktasında, ayrı bir kâğıtta veya kira sözleşmesinin içinde yer alması hiçbir fark yaratmaz. Hangi şekilde düzenlenirse düzenlensin, geçerlilik açısından TBK 583 / I hükmünün koşullarının yerine getirilmiş olması gerekir. Zira kefalet sözleşmesinin, kira sözleşmesi içinde bir madde olarak düzenlenmesi halinde bile, iki ayrı sözleşmenin tek bir metin içinde yer almasından başka bir durum söz konusu değildir.

TBK 583/I hükmüne göre: “*Kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır.*”

Bu hükümle getirilen düzenleme, bir geçerlilik şekli niteliği taşır. Bu nedenle, şekle aykırı kefalet sözleşmesi kesin hükümsüz olacaktır<sup>6</sup> (TBK 12

<sup>5</sup> Acar Ünal/Ural Çınar, s. 49.

<sup>6</sup> Konumuzun doğrudan kapsamına girmediği için inceleme dışı bıraktığımız bir sorun, şekle aykırı kefalet sözleşmesinin kefil tarafından ifa edilmesinin sonucudur. Alman

/2, c.2). Bu kefalet sözleşmesinin tahvil yoluyla başka bir teminat sözleşmesine çevrilerek ayakta tutulması da kural olarak mümkün değildir<sup>7</sup>.

Kefalet sözleşmesinin geçerliliği için aranan şekil, nitelikli yazılı şekil olarak düzenlenmiştir. Buna göre, kefalet sözleşmesinin metin kısmı yazılı olmalıdır. Bu yazılı kısmın nasıl ve neyle yazıldığı önem taşımaz. Fakat bunun yanında, bazı hususların kefalet sözleşmesinin metni içinde yer alması gerekir. Bunlar kefalet limiti, kefalet tarihi ve kefaletin müteselsil olması isteniyorsa, buna ilişkin ibaredir.

Kefaletin türünün adi/müteselsil adi olması açısından: Kefaletin müteselsil olduğu geçerli biçimde belirtilmediği sürece, adi kefalet olduğu kabul edilir. Kefaletin müteselsil olması için de, bu (veya bu anlama gelen bir) ibarenin kefil tarafından kendi el yazısıyla metne yazılması gerekir.

Müteselsil anlamına gelen ibarenin kefil tarafından yazılması gerekliyse de, bu şarta uyulmazsa (mesela kefaletin müteselsil olduğu hiç yazılmazsa veya yazılmakla birlikte bilgisayarla, daktiloyle ya da kefil dışında bir kişi tarafından mesela alacaklı -kiraya veren- veya üçüncü bir kişi tarafından yazılmışsa), bu sözleşme adi kefalet sözleşmesi olarak geçerli olacaktır<sup>8</sup>.

Kabul ettiğimiz görüşe göre, kiracı için ticari bir iş sayılan kira sözleşmesine kefil olunması halinde, *müteselsil* ibaresi hiç kullanılmıy veya bu ibare geçerli biçimde yazılmamış olsa bile, bu kira sözleşmesinden doğan borca kefalet, 6102 sayılı TTK 7 hükmünde düzenlenen kural gereğince<sup>9</sup>

---

Medeni Kanununun 766. maddesinin 3. cümlesinde, bu ifayla şekle aykırılığın düzeleceği kuralı getirilmiştir. Bu yönde bir hüküm İsviçre/Türk Hukukunda yer almamaktadır. Bu nedenle, anılan hukuk sistemlerinde ortaya çıkacak sonuçlar tartışmalıdır. Bu konuda, kefilin şekle aykırılık nedeniyle hükümsüzlüğü bilerek mi, yoksa bilmeden mi ifada bulunduğuna göre ayırım yapılmaktadır. Kiraya kefalet konusuna özgü olmayan bu tartışma hakkında bkz. Ayrancı, s. 95 vd.; **Özen** (Erdoğan'a Armağan), s. 747 vd.

<sup>7</sup> **Ayan**, s. 241. Aksi görüşte: **Aydoğdu/Kahveci**, s. 827. Hatta yazarlara göre, “*şartları gerçekleşmediği için geçersiz olan taşınmaz rehni, kefalet sözleşmesinin koşulları varsa, tahvil teorisi uyarınca kefalet olarak geçerli olabilir.*”

<sup>8</sup> **Beck**, Art.493, s. 84, no.16; **Pestalozzi**, (BSK I) Art.493, s. 2893, no.12; **Reisoğlu**, s. 89; **Ayan**, s. 169.

<sup>9</sup> Bu bir adi karine olduğundan, taraflar isterlerse açık veya örtülü olarak adi kefalet de yapabilirler.

müteselsil kefalet sayılır<sup>10</sup>. Buna göre mesela kiracının bir ticaret şirketi olduğu durumda, ticaret şirketlerinin tüm işlemlerinin ticari iş sayılması nedeniyle, bu kiracının borçları için girişilen kefalet sözleşmesi, bunun müteselsil olduğu açıkça belirtilmese bile TTK 7 hükmü gereğince karine olarak müteselsil kefalet sayılır<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> **Ayan**, s. 52; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 833; **Eren**, s. 776. Aksi görüş gereğince, TBK 583 gereğince TTK 7 hükmünün uygulanabilirliği kalmamıştır. Bu görüşte: **Reisoğlu**, s. 35; **Gümüş** (C. II), s. 388, dn.2030; **Acar** (Müteselsil), s. 172; **Özen**, s. 260, dn.578. Sonuncu yazarın farklı yorumlanabilecek görüşü için karşı. s. 295.

**818 sayılı Kanun döneminde yapılan kira / kefalet sözleşmesi için bu yönde:**

**6. HD, 27.04.2016, 2015/8817 E, 2016/3432 K:** “Takipte dayanılan ve hükme esas alınan 30/05/2011 başlangıç tarihli, 5 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk yoktur. ... Dava dışı kiracı, ticaret şirketi olduğundan belirtilen yasal düzenleme gereği sözleşmede yazmasa bile davalı kefil kiracının borçlarından müteselsilen sorumludurlar.” (www.kazanci.com).

**6. HD, 27.05.2014, 4426/6852:** “Hükme esas alınan 15.10.2011 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşme kiracı olarak Y. F., kefil olarak Kemal Aktan tarafından imzalanmış ancak kefilin adi kefil mi yoksa müşterek müteselsil kefil olduğu belirtilmemiştir. Sözleşmede mecurun ne için kullanılacağı kısmında “Ev yemekleri satış yeri” olduğu belirtilmiştir. Taraflar arasındaki uyumsuzluk sözleşmeyi kefil olarak imzalayan Kamal Aktan’ın adi kefil mi yoksa müşterek müteselsil kefil mi olduğu noktasındadır. Sözleşmede kefilin kefaletinin niteliğinin belirlenmesi için, kiralananın kullanım amacına ve kiracının tacir olup olmadığına bakılması gerekir. Her ne kadar sözleşmede kiralanan yerin ev yemekleri satış yeri olarak kullanılacağı belirtilmiş ise de, kiracının tacir olup olmadığı yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde araştırılmamıştır. Bu nedenle mahkemece yapılacak iş yukarıda maddeler halinde belirtilen esaslar çerçevesinde kiralananın ne iş için kullanıldığı kiracının tacir olup olmadığı araştırılarak kefilin sorumluluğunun belirlenmesi gerekirken bu husus gözardı edilerek yazılı şekilde kefil hakkında alacak davasının reddedilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.” (www.kazanci.com). Aynı yönde: **6. HD, 15.05.2014, 4009/6392** (www.kazanci.com).

Yargıtay’ın, 6098 sayılı Kanun döneminde yapılan kira / kefalet sözleşmeleri bakımından da aynı sonucu sürdürmesi beklenir.

<sup>11</sup> Yargıtay kararları da bu yöndedir:

**19. HD, 18.06.2016, 2405/10936:** “Temyize konu uyumsuzluk, 28.10.2013 tarihli “müteselsil kefalet senedi” başlıklı belge altında “müşterek borçlu ve müteselsil kefil” kenar başlığı altında imzaları bulunan davalılar ... ve ...’ın müteselsil kefil olup olmadıkları yönünde toplanmaktadır. Mahkemece, adı geçen kişilerin kefalet sözleşmesinde kefalet limitini ve kefalet tarihini el yazıları ile yazmış olmalarına rağmen, “müteselsil kefil söz-

Bunun tam tersine, kira sözleşmesi kiracı için bir tüketici işlemi sayılırsa<sup>12</sup>, bu kez de *müteselsil* ibaresi şekle uygun olarak yazılmış bile olsa, bu

*cüğünü el yazısı ile yazmadıklarından kefaletlerinin adi kefalet olarak kabulü gerektiğinden bahisle yazılı şekilde hüküm oluşturulmuştur.*

6098 Sayılı TBK'nın 583/1.maddesine göre, "Kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azami miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Kefilin sorumlu olduğu azami miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifade ile yükümlülük altına girdiğini, kefalet sözleşmesinde kendi el yazısı ile belirtmesi şarttır".

Belirtilen yasa hükmünde kefaletin geçerlilik şartları bu şekilde öngörülmüş ise de, 6102 Sayılı TTK'nın 7.maddesinde ticari teselsül karinesi düzenlenmiştir. Buna göre, "(1) İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haciz bir iş dolaısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemiş ise müteselsilen sorumlu olurlar. Ancak, kefil ve kefillere taahhüt veya ödemenin yapılmadığı veya yerine getirilmediği ihbar edilmeden temerrüt faizi yürütülemez. (2) Ticari borçlara kefalet halinde hem asıl borçlu ile kefil, hem de kefiller arasındaki ilişkilerde de 1.fıkra hükmü geçerli olur". (www.kazanci.com).

Somut olayda davalılar, dava dışı ... ile davacı ... arasındaki ticari ilişkiden kaynaklanan her türlü borçlara 2.500.000 TL. limitle müteselsil kefil olarak kefalet senedini imzalamışlardır. Görüldüğü gibi, kefalet senedinde kefaletin müteselsil kefalet olduğu açıkça belirtildiği gibi, 6102 Sayılı TTK'nın 7.maddesinde hükme bağlanan ticari teselsül karinesi karşısında ticari borçlara kefaletin müteselsil kefalet olduğunun kabulü gerekir. Bu itibarla olayımızda "müteselsil kefalet" sözcüklerinin kefillerin el yazısı ile yazılmamış olması, kefaletlerinin müteselsil kefalet olarak yorumlanmaması sonucunu doğurmaz. Kefalete dair diğer geçerlilik koşullarının ise gerçekleşmiş olduğu dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece davalılar ... ve ...'ın kefaletlerinin de müteselsil kefalet niteliğinde olduğu kabul edilerek deliller bu çerçevede değerlendirilip sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, adı geçenlerin kefaletlerinin niteliğinin yorumlanmasında yanlıya düşülerek yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir." (Bu kararda aksi yönde bir muhalefet şerhi bulunmaktadır.) (www.kazanci.com).

**6. HD, 27.04.2016, E. 2015/8817, K. 2016/3432:** "Dava, kira alacağının tahsili için başlatılan icra takibine yönelik itirazın kaldırılması istemine ilişkindir. Davalı, kira sözleşmesini kefil sıfatı ile imzalamıştır. Dava dışı kiracı, ticaret şirketi olduğundan sözleşmede yazmasa bile davalı kefil kiracının borçlarından müteselsilen sorumludurlar." (www.kazanci.com).

<sup>12</sup> Mesela çok sayıda konut üretilip bunları öğrencilere kiraya veren bir şirket ile kiracı öğrenci arasındaki kira sözleşmesi TKHK 3 gereğince tüketici işlemi niteliği taşıdığından, bu tip bir sözleşmede kiracının borcu için yapılan kefalet sözleşmesi de zorunlu

kira sözleşmesinden doğan borca kefalet, adi kefalet niteliği taşıyacaktır (6502 sayılı TKHK 4/IV). Bu durumda müteselsil kefalet yasağı bulunmaktadır.

Bu konuda belirtilmesi gereken son nokta, tüketici sayılan kiracının borcu için girişilen her türlü kişisel teminatın kefalet sözleşmesi niteliği taşıyacağıdır. Mesela garanti veya teminat amaçlı borca katılma niteliği taşısa bile, bu teminatlar kefalet sayılır. Artık bu hükümden sonra<sup>13</sup>, tüketici işleminde tüketicinin borcu için garanti, teminat amacıyla borca katılma gibi hukuki işlemlerin yapılması konusunda tarafların sözleşme özgürlüğü yoktur<sup>14</sup>. Tabii ki, bu durumda kefaletin şekli şartlarının yerine getirilmiş olup olmadığı ayrıca incelenmelidir.

**Kefalet tarihi açısından:** Kefalet tarihi kefilin eliyle yazılmamışsa, mesela hiç tarih yoksa veya tarih kaşeyle, daktiloyla veya kefil dışında biri tarafından yazılmışsa, kefalet sözleşmesi hükümsüz olur.

---

olarak adi kefalet sayılır. Kefilin tacir olması da bu sonucu değiştirmez. Mesela öğrencinin babasının hissedarı olduğu A.Ş.'in bu kira sözleşmesinden doğan borçlara kefil olması halinde de kefalet sözleşmesi Kanun gereği adi kefalet sayılacaktır.

Kira sözleşmesinin de tüketici işlemi niteliği taşıyabileceği yönünde: **Gümüş** (Şerh), s.9.  
<sup>13</sup> **TKHK 4/6:** “Tüketici işlemlerinde, tüketicinin edimlerine karşılık alınan şahsi teminatlar, her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Tüketicinin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatlar diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılır.”

Bu hükmün gerekçesi ise şöyledir: “Altıncı fıkrada yapılan düzenleme ile tüketici işlemlerine tüketicinin edimlerinin teminatı için alınan şahsi teminatların her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılacağı hüküm altına alınmıştır. Buna göre tüketici işlemlerinde, tüketicinin verdiği şahsi teminatlara Türk Borçlar Kanununda yer alan adi kefalet hükümleri uygulanacaktır. Bu düzenlemenin amacı tüketici işlemlerinde kefil olan kişileri korumaktır. Bu doğrultuda tüketici işlemlerinde ancak adi kefaletin kararlaştırılabileceği kabul edilmiştir. Tarafların müteselsil kefalet kararlaştırmış olmaları halinde bile bu kefalet sözleşmesi adi kefalet hükmünde olacaktır. Altıncı fıkranın son cümlesinde ise tüketicinin alacaklarına teminat için karşı tarafça verilen şahsi teminatların aksine düzenleme olmadıkça müteselsil kefalet sayılacağı hüküm altına alınmıştır.”

<sup>14</sup> **Seçer** (<https://jurix.com.tr/article/4954>); **Özen** (Kefalet 4. Baskı), s. 291. Yazara göre, tüketicinin borcu için tüketicinin verdiği kıymetli evraka yönelik aval de bu hükme tabidir. Bu nedenle işbu aval de aslında adi kefalet niteliği taşır. Çoğu zaman bu şekil koşullarına uyulmamış olacağından, bu avalin geçersiz olması gerekir. **Özen** (Kefalet 4. Baskı), s. 293.

Kefalet limiti açısından: Kanun koyucu, limitin de kefilin eliyle yazılmış olmasını bir geçerlilik şekli olarak kabul etmiştir. Bu nedenlerle, kefilin sorumlu olacağı limit hiç belirtilmemişse veya belirtilmekle birlikte bu kısım kefil tarafından el yazılı olarak yazılmamışsa kefalet sözleşmesi hükümsüz olur<sup>15</sup>. Daha açık bir ifadeyle, kira sözleşmesinin altına kefil olarak adı yazılan ve imzasını atan kişinin kefaleti (limit ayrıca gösterilmezse) hükümsüzdür.

Yargıtay, 818 sayılı önceki Borçlar Kanunu dönemindeki yerleşik uygulamasında, kefalet sözleşmesinde limit belirtilmemişse, kira sözleşmesinin süresi ile aylık kira bedeli çarpıldığında bulunan tutarın kefalet limiti olduğunu kabul etmekte, böylece kefalet sözleşmesini geçerli saymaktaydı<sup>16</sup>. Fakat 6098 sayılı TBK'da kefaletin geçerliliği, limitin kefil tarafından el yazısıyla belirtilmesine bağlandığından<sup>17</sup>, artık böyle bir uygulamayı sürdürmeye imkân kalmamıştır<sup>18</sup>.

Kefalet sözleşmesi, kira sözleşmesinin bir maddesi olarak yapılıyorsa kira sözleşmesinin; kefalet sözleşmesi kiradan ayrı bir kâğıtta yer alıyorsa kefalet sözleşmesinin noterlikçe resen düzenleme biçiminde senet olarak yapılmış olması halinde, kabul ettiğimiz görüş gereğince limitin, tarihin ve müteselsil anlamına gelen ibarenin kefil tarafından el yazısıyla yazılması gerekmez. Noterin bunları yazmış olması yeterlidir<sup>19</sup>.

Aynı kefalet taahhüdünün altında birden çok kefil sorumluluk üstleniyorsa<sup>20</sup>, kabul ettiğimiz görüş gereğince, her bir kefilin kendi sorumluluk limitini ve kefalet tarihini el yazısıyla belirtmesi gerekir. Aksi takdirde hükümsüzlük yaptırımı uygulanmalıdır. Aynı şekilde müteselsil kefalet

<sup>15</sup> Bu sonuç, 01.07.2012 tarihinden sonra akdedilen kefalet sözleşmeleri için geçerlidir.

<sup>16</sup> **Çınar**, s. 57.

<sup>17</sup> Hemen belirtelim ki, Yargıtay'ın kabul ettiği bu uygulama, 818 sayılı Kanun açısından bile yerinde değildi. Zira o dönemde de limitin belirtilmesi zorunluluğu vardı. Limit yoksa, asıl borcun tutarının kefalet limiti sayılması, o kanun döneminde bile uygun değildi. Fakat Yargıtay istikrarlı biçimde aksini kabul etmekteydi.

<sup>18</sup> **Ayan**, s. 463; **Çınar**, s. 58.

Bu nedenle Yargıtay'ın bu esasına ilişkin yapılan açıklamalar da artık geçerliliğini yitirmiştir. Karş. **Yılmaz** (AÜHFD 2008), s. 763.

<sup>19</sup> **Ayan**, s. 170; **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 52.

<sup>20</sup> Bu konudaki alternatif görüşler için bkz. **Ayan**, s. 175.

anlamına gelen ibare de her bir kefilce yazılmalıdır. Fakat bu sonuncu şart yerine getirilmezse, adi kefaletin varlığı kabul edilmelidir.

Kefil, birden çok temsilcinin müşterek imzasıyla sorumluluk üstlenecekse, kabul ettiğimiz görüş gereğince limit, tarih ve müteselsil kefalet anlamına gelen ibarenin temsilcilerin biri tarafından el yazılı olarak belirtilmesi yeterlidir. Fakat tüm temsilcilerin imzalarını atmaları gerektiği gözden kaçırılmamalıdır.

***bb. Kural Olarak, Kefilin Eşinin İzninin Alınmış Olması***

TBK 584 hükmüne göre, kefil bir gerçek kişiye ve kefalet sözleşmesini imzaladığı sırada evliyse, kural olarak kefaletin geçerli olabilmesi için kefilin eşinin bu sözleşmeye izin vermiş olması gerekir.

Eş izni kurumunun bu maddede detaylı olarak incelenmesi mümkün değildir. Zira eş izniyle ilgili açıklamaların, kiraya kefalet konusuna özgü bir yönü bulunmamaktadır. Fakat şunu belirtelim ki, kira sözleşmesinden doğan borca kefalet halinde kefilin eşinin izninin alınması meselesinde TBK 584 hükmüne 11.04.2013 tarihinden itibaren eklenmiş bulunan son fıkra hükmünün özel olarak dikkate alınması gerekir<sup>21</sup>.

***cc. Kefalet Süresinin (Kefaletin Ne Kadar Devam Edeceğinin) Belirtilmiş Olması, Kefaletin Geçerli Olması İçin Gerekli Değildir.***

Yargıtay'ın, 818 sayılı Kanun dönemine ilişkin olarak verdiği, fakat 6098 sayılı Kanun döneminde de sürdüreceğinden endişe duyduğumuz (hatalı) yerleşik uygulamasında, kiraya kefaletin geçerli olabilmesi için, kefalet süresinin de sözleşmede belirtilmiş olması aranmaktadır<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> Eş izni konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Duft**, s. 17 vd.; **Kırca**, s. 435 vd.

<sup>22</sup> **6. HD, 26.05.2016, 4077/4142**: "Kefaletin geçerli olabilmesi, kefilin sorumlu olacağı miktar ve kefalet süresinin belirlenmesi koşuluna bağlıdır. Bu nedenle kefilin sorumluluğunun kapsamını bilmesi gerekir. Zaten sözleşmenin özel şartlarının 18.maddesi içeriğinden de, kefaletin süresi ve sorumlu olunacak kira parası sözleşmesi süresi olan bir yıl ile sınırlandırılmış bulunmaktadır. Bu durumda davalı kefilin sözleşmede belirlenen 07.08.2011-07.08.2012 kira dönemi için kira borçlarından sorumlu tutulacağı bu dönem dışında kalan ve icra takibine konu edilen diğer kira alacakları yönünden sorumlu tutulmasına olanak bulunmadığından..." (www.kazanci.com).

Hemen belirtelim ki, bir kefalet sözleşmesinin geçerli olması için aranan koşul, kefalet limitinin belli olmasıdır. Limit belli değilse (veya yeni düzenlemeye göre kefil tarafından el yazılı olarak belirtilmediyse) kefalet sözleşmesi hükümsüz olur. Limit geçerli olarak yazılmış olsa bile, ikinci olarak aranan, hangi borca kefil bulunduğu kefalet sözleşmesinde somutlaştırılmasıdır. Burada bir belirsizlik varsa, kefalet sözleşmesi yine hükümsüz olur.

Kiraya kefalette limit yoksa kefalet doğrudan geçersizdir. Bunun (aylık kira bedeli x kira süresi) formülüyle hesaplanması mümkün değildir. Limit geçerli olarak yazılmışsa, ikinci aşamada asıl borcun somutlaştırılmış olması şartı incelenir. Asıl borcun somutlaştırılmış sayılması için, kira sözleşmesine atıf yapılması gerekli ve yeterlidir. Ayrıca kira sözleşmesinin belli bir dönemde doğacak borçların teminat altına alındığının belirtilmesi ise gerekmez.

**Soru 2: Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının vereceği güvencenin üç aylık kira bedeliyle sınırlı olması yönündeki kural (TBK 342), kefalet sözleşmesi açısından da geçerli midir?**

Kefalet sözleşmesinin tarafları (kiraya veren ile kefil), kefalet limitini serbestçe belirleyebilirler. Bu ilke, konumuzu oluşturan kira sözleşmesinden doğan borçlara kefalet için de geçerlidir. Fakat TBK 342 hükmüyle, kira

**6. HD, 01.12.2016, 8906/5924:** "... 583. maddesi hükmüne göre kefaletin geçerli olabilmesi için kefalet süresinin ve kefilin sorumlu olacağı miktarın sözleşmede gösterilmesi gerekir. Kefalet süresinin ve kefilin sorumlu olacağı azami tutarın gösterilmemesi halinde kefalet ancak kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira süresi için geçerlidir." (www.kazanci.com).

**6. HD, 04.05.2016, 2015/9155 E, 2016/3632 K:** "TBK'nın 583.madde hükmüne göre kefaletin geçerli olabilmesi için kefalet süresinin ve kefilin sorumlu olacağı miktarın sözleşmede gösterilmesi gerekir. Kefalet süresinin ve kefilin sorumlu olacağı azami tutarın gösterilmemesi halinde kefalet ancak kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira süresi için geçerlidir." (www.kazanci.com).

Yargıtay'ın, bu son kararlarda alıntı yaptığımız iki cümlesi de hatalıdır. Zira kefaletin geçerli olması için, kefalet süresinin belirtilmesi gerekli değildir. Ayrıca kefalet sözleşmesinde limit gösterilmemişse, kefalet tamamen geçersiz olup, kefaletin kira sözleşmesinde kararlaştırılan süre için geçerli sayılması da mümkün değildir.

Yargıtay'ın 818 sayılı Kanun dönemindeki hatalı uygulamasının etkisinden, 6098 sayılı Kanunun açık düzenlemelerine rağmen kurtulamadığı görülmektedir.

sözleşmesinde kiracının borçları için teminat verilmesi konusunda, teminat tutarına bir limit getirildiği görülmektedir. Bu hükme göre:

**“D. Kiracının güvence vermesi MADDE 342**

*Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.*

*Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.*

*Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.”*

Bu hükmün birinci fıkrası karşısında şu soru akla gelmektedir: Acaba, kiracı tarafından getirilen teminatın üç aylık kira bedelini aşmayacağı yönündeki kural, kefalet için de geçerli midir? Yoksa bu hüküm, sadece para ve kıymetli evrakın teminat olarak verilmesi halinde mi uygulanır?

Hükmün gerekçesinde bu konuyla ilgili bir açıklama yoktur. Maddenin sistematığı dikkate alındığında, her türlü teminatın (kefalet dâhil) üç aylık kira bedeliyle sınırlandırılmasının kabulü sonucuna varılması mümkün görülmektedir. Zira hükmün ilk fıkrası, doğrudan tüm teminatları içine alacak bir biçimde, teminatın üç aylık kira bedelini aşamayacağı belirtilmek suretiyle düzenlenmiştir. İkinci fıkrada ise, paranın veya kıymetli evrakın teminat olarak verilmesi halinde bunun nasıl değerlendirileceği belirtilmiştir. Bu nedenle birinci fıkranın bir genel hüküm olarak değerlendirilebilir. Hükmün yazılış şekliyle, kira sözleşmesinde kiracının borçları için verilecek olan bütün teminatların üç aylık kira bedeliyle sınırlandırıldığı görüşü çıkarılabilir.

Fakat Türk hukukundaki hâkim görüş ise, aksine bir sonuca ulaşarak, bu hükmün sadece para ve kıymetli evrakın teminat olarak verilmesi hali için öngörülüş özel bir düzenleme olduğu, kefalet gibi diğer teminatların ise bu

sınırlamaya tabi olmadığı yönünde şekillenmiştir<sup>23</sup>. Bu görüşe göre hükmün amacı, kiraya verenin iflası halinde, kiracının verdiği teminatı geri alması konusunda zorluklar yaşayabileceğidir. Bu nedenle söz konusu risk kefalette geçerli olmadığından, bu sınırlandırma sadece depozito için getirilmiştir<sup>24</sup>.

Aslında hâkim görüşün bu sonuca ulaşması yadırgatıcı değildir. Çünkü İsviçre hukukunda da bu görüş kabul edilmektedir<sup>25</sup>. Fakat bu görüşün İsviçre hukukunda kabul edilmesi daha kolaydır. Zira İBK'nun konuyla ilgili 257e maddesi sistematik olarak bizim hükümden farklıdır. İBK'nun 257e maddesi aynen şöyledir:

**“Kiracı tarafından verilecek teminat Madde 257e**

*Konut veya işyeri kiralalarında kiracı para ya da kıymetli evrakı teminat olarak göstermek borcu altına girmişse, kiraya veren bunu, bir bankaya yatırmaya veya kiracı adına bir depoya depo etmeye mecburdur.*

*Kiraya veren konut kiralalarında, en fazla 3 aylık kira bedeli tutarında teminat isteyebilir.*

*Banka bu teminatı, sadece iki tarafın rızasıyla veya kesinleşmiş ödeme emri veya mahkeme ilamı üzerine iade edebilir. Kiraya veren, kira ilişkisinin sona ermesinden itibaren bir yıl içinde kiracıya karşı hukuki takibe girişmemişse, kiracı teminatın iadesini bankadan talep edebilir.”*

Görüldüğü üzere, İsviçre Hukuku ile Türk Hukuku arasındaki temel fark, ilk iki fıkranın yerinin TBK - İBK arasında farklı yazılmasıdır<sup>26</sup>.

İsviçre hukukunda, bu hükmün kira sözleşmesinde teminata dair bir genel hüküm niteliği taşımadığı, sadece para ve kıymetli evrakın teminat olarak gösterilmesine ilişkin bir özel hüküm olduğu görüşü oybirliğiyle savu-

<sup>23</sup> Bkz. **Yavuz**, s. 605; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 307; **Gümüş** (Kira), s. 159 ve özellikle s. 161, dn.447; **Gümüş** (C. I), s. 282; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 536; **Aydoğdu**, s. 6; **Acar** (Güvence), s. 8; **İnceoğlu/Baş**, s. 114; **İnceoğlu** (C. II), s. 64; **Ural Çınar**, s. 417.

**Eren**'in ifadelerinden, bu hükümle kefaletin yasaklandığı yönünde bir kanaat açıkladığı izlenimi doğmaktadır (s. 401).

<sup>24</sup> **İnceoğlu** (C. II), s. 64; **Gümüş** (Kira), s. 159.

<sup>25</sup> **Weber** (BSK OR I) Art.257e, no.2; **Stoll** (MP 2007), s. 66; **SVIT** 257e, no.7 ve özellikle 12; **Huguenin**, no.2957; **Burkhalter/Eisenring**, s. 57.

<sup>26</sup> **İnceoğlu** (C. II), s. 65.

nulmaktadır. Zira bu hüküm teminat veren üçüncü kişiyi değil, doğrudan kiracıyı korumayı hedeflemektedir.

Bu konuyla ilgili benzer bir hüküm Alman Medeni Kanununun 551. maddesinde de yer almaktadır. Alman hukukundaki düzenleme, sistematik olarak İBK'ya değil, TBK'ya benzemektedir. Kirada teminata ilişkin olarak getirilen bu hükmün, sadece konut kiralalarına uygulanabilen Alman Medeni Kanunundaki karşılığı da aynen şöyledir:

**“Kira teminatının sınırlanması ve gösterilmesi § 551**

1. Kiracı, kiraya verene karşı borçlarının ifası için teminat göstermekle yükümlüyse, bu teminat 3. fıkranın 4. cümlesi saklı kalmak kaydıyla, sabit veya avans olarak belirlenen işletme gideri hariç olmak üzere aylık kira bedelinin 3 katı kadar olabilir.
2. Teminat para olarak ödenecekse, kiracı bunu üç aylık eşit taksitle ödemeye yetkilidir. İlk taksit, kira ilişkisinin başlamasıyla muaccel olur. Diğer taksitler, izleyen ayların kira bedelleriyle birlikte muaccel olur.
3. Kiraya veren kendisine teminat olarak teslim edilen parayı, bir kredi kurumuna, alışılmış faiziyle birlikte ödenmek üzere, 3 aylık vadeli olarak yatırmakla yükümlüdür. Taraflar, başkaca bir tevdi şekli kararlaştırabilirler. Her iki durumda da teminat olarak verilen değerin, kiraya verenin mal varlığından ayrılması zorunludur ve getiriler kiracıya ait olur. Taraflar teminatı arttırabilirler. Öğrenci veya gençlik yurdundaki bir odanın kiraya verilmesi halinde, kiraya verenin teminatı faizlendirme borcu yoktur.
4. Kiracının aleyhine anlaşmalar hükümsüzdür.”

Alman Medeni Kanunundaki bu hükme göre kiracı, borçlarının ifası için teminat vermeyi üstlenmişse bu teminat kural olarak en fazla 3 aylık kira bedeli kadar olabilir. Bu hüküm karşısında Alman hukukunda, gerek Federal Mahkemenin mutlak uygulamasıyla, gerekse de doktrinde oybirliğiyle kabul edildiği üzere<sup>27</sup>, kira sözleşmesindeki kefil de en fazla üç aylık

<sup>27</sup> Bkz. **Reinicke/Tiedtke**, s. 155, no.453; **Fischer** (Lwowski/Fischer/Langenbucher), s. 280, § 9, no.62; **Ehlert** (BeckOK) BGB § 551, no.8 ve no.14; **Gramlich**, § 551, no.2; **Derleder**, s. 603.

kira bedeli kadar sorumluluk üstlenebilir. Diğer bir ifadeyle Alman hukukunda bu hükmün sadece nakit paranın depozito olarak verilmesi için değil, kefalet gibi diğer bütün teminatları da kapsadığı kabul edilmektedir. Hatta Alman Federal Mahkemesine göre, kiracı zaten üç aylık tutar için nakit para biçiminde depozito vermişse, ayrıca bir de kefil olarak teminat vermesi durumunda, kiracı kiraya verenden, sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince bu kefaleti iade etmesini isteyebileceği gibi, kefil de bu defiyi kullanarak ifadan kaçınabilir, kefaletin hükümsüz olduğunu ileri sürebilir<sup>28</sup>.

İşte bu tablo karşısında, Türk hukuku açısından hangi görüşün kabul edileceği belirlenmelidir.

Öncelikle şunu belirtelim ki, Türk hukukunda Kanun Koyucunun bu hükmü hangi amaçla getirdiği, mehz Kanundaki birinci ve ikinci fıkranın yerini neden değiştirdiği anlaşılamamaktadır. Bu nedenle yorum yaparken, amaca uygun bir değerlendirme yapılması uygun olur.

Türk hukukundaki düzenlemenin sistematik olarak İsviçre aslına değil, Alman hukukundaki düzenlemeye benzediği ve hükmün yazılış biçiminin Alman hukukundaki yorumu desteklediği açıktır. Fakat özellikle TBK 342 hükmünün gerekçesi incelendiğinde, İsviçre hukukundaki düzenlemeden özel olarak sapıldığı yönünde bir açıklama da yoktur.

Kanaatimce, bu hükmün anlamı araştırılırken, öncelikle kiracının getireceği teminatın üç aylık kira bedeliyle sınırlanmasıyla kimin korunmaya çalışıldığı tespit edilmelidir. Bu hükümle korunmaya çalışılanın kiracı olduğu açıktır. Kiracının ağır bir teminat getirmek zorunda bırakılması önlenmek istenmiştir. Mesela nakit paranın teminat olarak verilmesinde bu amaç açıkça ortaya çıkmaktadır.

Acaba kiracının getireceği kefilin de bu üç aylık limitle bağlı tutulması halinde koruma, kiracı için mi, yoksa kefil için mi işlev görecektir?

Bu sınıрын kefil için de geçerli olduğu kabul edilirse, bununla kiracının ek ve katlanılamayacak bir yükümlülük altına girdiği söylenemez. Zira bu durumda sadece kefil borç altına girmektedir. Bu nedenle kefilin sorumluluğunun da bu üç aylık sınıra tabi olduğu kabul edilirse, bununla aslında kiracı değil, doğrudan kefil korunmuş olacaktır.

<sup>28</sup> Bkz. **Reinicke/Tiedtke**, s. 156, no.453; BGH NJW 2004, [3045](#), [3046](#).

Alman uygulamasında hatır için girişilen kefaletlerin pek görülmemesi ve kefaletin daha çok bu amaçla kurulmuş kuruluşlarca ve ivaz alınmak suretiyle gerçekleşmesi nedeniyle, aslında kefilî korur gibi görülen bu hükümün, dolaylı olarak kiracıyı da korumayı hedeflediği söylenebilir. Zira anılan hukuk sisteminde kiracı, kefilin teminatını elde edebilmek için ona genellikle bir karşılık ödemektedir. İşte kefalet limiti de sınırlı tutulursa, kiracının ödeyeceği karşılık da az olacaktır. Bu nedenle Alman hukukundaki uygulamanın, o ülkenin sosyal yapısına uygun olduğu açıktır.

Ancak Ülkemizde, kira sözleşmelerine yönelik kefaletler, hatır için girişilen ve bu nedenle kiracının kefile karşı bir edimde bulunmayı üstlenmediği sözleşme yapıları olarak karşımıza çıkmaktadır. Almanya'nın sosyal yapısından kaynaklanan ihtiyaç, Türk toplumu için çok da söz konusu değildir.

Bu nedenle, kira sözleşmesi hükümleri içindeki bu kuralın, daha çok para ve kıymetli evrakın depo edilmesi biçimindeki teminat türü için getirilmiş bir özel hüküm niteliği taşıdığı kabul edilebilir. Eğer kiracının korunması yanında, kefilin de korunması amaçlansaydı, bunun açıkça gösterilmek suretiyle düzenlenmesi beklenebilirdi.

Sonuç olarak kiracının getireceği teminatın üç aylık kira bedeliyle sınırlanması biçimindeki kuralın, sadece nakit para ve kıymetli evrakın teminat olarak verilmesi hali için getirilmiş özel bir düzenleme olduğu, kefaleti kapsamadığı kanaatine ulaşılmıştır.

Ayrıca belirtelim ki, TBK 342 hükmünün Alman hukukundaki gibi yorumlanması hakkaniyete aykırı sonuçlara da neden olabilir. Zira hem Almanya, hem de İsviçre hukukundaki bu sınırlama sadece konut kiralari için getirilmiştir<sup>29</sup>. Fakat Türk Hukukundaki düzenlemenin teminatı üç ayla sınırlama hükmü, konut kiralari yanında, çatılı işyerlerini de kapsamaktadır. Özellikle işyeri kiralariında kiraya verenin teminat ihtiyacının, üç aylık kira bedeliyle sınırlanması, bu ihtiyacın yeteri kadar karşılanamaması sonucunu doğurabilir. Bu nedenle, hüküm yorumlanırken, sosyal ihtiyaçların/uygulamaların farklılığı yanında, her iki görüşün kabul edilmesi durumunda ortaya çıkabilecek ekonomik farklılıklar da dikkate alınarak, hangi görüşün kabulü-

<sup>29</sup> **İnceoğlu** (C. II), s. 66.

nün hakkaniyete daha uygun olacağına göre bir tercihte bulunulması uygun olur.

Bu değerlendirme sonucunda, TBK 342/I hükmüyle getirilen, teminatın üç ayla sınırlanmış olması yönündeki kuralın, kefalet ve ipotek gibi teminatları kapsamadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**Soru 3: Hangi tarih aralığında doğan borçlar kefaletle teminat altına alınmış sayılır?**

Yukarıda belirtildiği üzere, Yargıtay kararlarında kabul edilen aksine, kiraya kefaletin geçerli olabilmesi için, kefaletin süresinin (kefaletin hangi tarih aralığında doğan borçlara yönelik olduğunun) belirtilmiş olması gerekli değildir.

Bu nedenle, kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir hukuki işlem olduğuna göre, hangi tarih aralığında doğan borçların kefalet kapsamına girdiğinin tespiti gerekir. Bu tespit, kira sözleşmesinin süreli olup olmamasına göre ikili ayırım yapılması uygun olur<sup>30</sup>. Bunun ardından da, her bir ihtimal içinde, kefalet sözleşmesinin süreli olup olmamasına göre alt ayrımlarda konu incelenmelidir. Buna göre dört alt ihtimal bulunduğu söylenebilir:

- Süresiz bir kira sözleşmesinden doğan borçların,
  - Süreli kefalet sözleşmesiyle temin edilmesi
  - Süresiz kefalet sözleşmesiyle temin edilmesi
- Süreli bir kira sözleşmesinden doğan borçların,
  - Süreli kefalet sözleşmesiyle temin edilmesi
  - Süresiz kefalet sözleşmesiyle temin edilmesi

<sup>30</sup> TBK 300 hükmüne göre: “Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. - Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.”

Kira sözleşmesinin süreli veya süresiz olması konusunda bkz. **İnceoğlu** (C. I), s. 36 vd.; **Aral/Ayrancı**, s. 264.

Konunun bu sistematikte incelenmesinden önce, süreli kefalet kavramı açıklanmalıdır.

Kefalet sözleşmesinde kefilin sorumlu olduğu asıl borç çeşitli kıstaslar yardımıyla sınırlanabilir. Mesela yer, konu, zaman yönünden sınırlama yapılabilir. Zaman yönünden sınırlama yapılmasına şu örnek verilebilir: 10 yıllık kira sözleşmesine kefil olunurken, kefaletin sadece ilk iki yılda doğacak borçları kapsadığının kabulünde zaman açısından bir sınırlamanın olduğu görülmektedir. Bu durumda alacaklı, ilk iki kira yılı içinde doğması kaydıyla, bu sürenin sona ermesinden sonra fakat zamanaşımı süresi içinde kefile başvurabilir.

Fakat kefalet sözleşmesi süreye bağlı olarak da akdedilebilir. Bu durumda kefalet sözleşmesi sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona erecektir (TBK 600). Kefalet sözleşmesinin süreye bağlanması, kefile ancak bu süre içinde başvurulabileceği, süre geçince kefilin hiçbir sorumluluğunun kalmayacağını kararlaştırılmış olmasını ifade eder<sup>31</sup>.

Kefaletin süreli olması ile kefilin belli bir süre içinde doğacak borçlardan sorumluluk üstlenmesi farklıdır<sup>32</sup>. Kira sözleşmesinin belirli süreli olması, kefalette bu yönde bir hüküm olmadığı sürece kefaleti süreli hale getirmez. Yargıtay'ın aksi yöndeki kararlarını değiştirmesi beklenir<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> Bkz. **Barlas** (Sona Erme), s. 123.

<sup>32</sup> Bu konuda bkz. **Ayan**, s. 539; **Özen**, s. 538; **Çınar**, s. 51.

<sup>33</sup> **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 63.

**6. HD, 09.05.2016, 2015/9198 E, 2016/3755 K:** “Davacı 20.05.2012 tarihli, bir yıl süreli, aylık 750 TL bedelli, kira sözleşmesine dayanarak davalı kiracı ve müteselsil kefil hakkında 2012 yılının Eylül ayı ile 2013 yılının Mart ayları arası aylık 750 TL den yedi aylık toplam 5.250 TL kira bedelinin tahsili için 06/09/2013 tarihinde başlattığı icra takibine davalıların itirazı üzerine itirazının iptaline karar verilmesini istemiştir. ... takipte istenen kira bedelleri de kefalet süresi içindedir. Ancak 01.07.2012 tarihinden önce yürürlükte olan Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 493. maddesi (TBK 600) hükmü gereği bir kimse belirli bir süre için kefil olup da bu zamanın sona ermesini takip eden bir ay içinde alacaklı icraya ya da mahkemeye başvurarak hakkını talep etmezse veya takibatına uzun süre ara verirse kefil kefaletten kurtulur. Sözleşmeyi müşterek borçlu müteselsil kefil olarak imzalayan ...'nun takibe konu borçtan sorumlu olabilmesi için 818 sayılı BK.nun 493.maddesine göre sözleşme bitim tarihinden itibaren bir ay içinde takibin yapılması gerekir. Bu nedenle kefilin sorumluluğu 20/05/2013 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Takip ise Borçlar Kanununun 493. maddesine göre sözleşmenin

Sürelî kefalet, sürenin sonunda kefilin sorumluluğunun tamamen ve kendiliğinden ortadan kalkması sonucunu doğururken; diğer durumda sürenin dolması kefilin, sürenin içinde doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Bu nedenle kefaletle ilişkin süre konusunda hangi durumun söz konusu olduğu özel olarak incelenmelidir<sup>34</sup>. Kira sözleşmesine kefalet konusunda şunu belirtelim; kira sözleşmesinin sürelî olması, kefaletin de sürelî olması sonucunu doğurmaz. Her ikisi ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

*bitiminden itibaren bir ay içinde yapılmadığından kefil kefaletten beri olmuştur.”* (www.kazanci.com).

**6. HD, 04.05.2016, 2015/6942 E, 2016/3621 K:** “Hükme esas alınan 01/01/2008 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelî kira sözleşmesini ... kefil olarak imzalamıştır. ... Öte yandan kiralananın 13/01/2009 tarihinde tahliye edildiği uyuşmazlık konusu değildir. Dava tarihi itibarıyla uygulanması gereken Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 493. maddesi hükmü gereği bir kimse belirli bir süre için kefil olup da bu zamanın sona ermesini takip eden bir ay içinde alacaklı icraya ya da mahkemeye başvurarak hakkını talep etmezse veya takibatına uzun süre ara verirse kefil kefaletten kurtulur. Somut olayda, davacı, davalı kefil hakkında kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir aylık sürenin geçmesinden sonra 15/04/2009 tarihinde açmış olduğu dava ile kira paralarının tahsilini talep etmiştir. Bu durumda anılan yasa hükmü gereğince davalı kefilin kira borcundan söz edilemez. Bu nedenlerle, Mahkemece kefil davalı hakkındaki davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir.” (www.kazanci.com).

**6. HD, 23.03.2016, 2757/2320:** “Dava, menfi tespit istemine ilişkindir. Dosya kapsamından, davalı kiralayan ile dava dışı kiracı arasında 1+3 yıl sürelî, kira sözleşmesinin imzalandığı, davacının bu sözleşmeye müteselsil kefil sıfatıyla imza attığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. “Mahdut zaman için kefalet” başlıklı Mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu 493.maddesine göre, (TBK 601.maddesi) “Bir kimse mahdut bir zaman için kefil olupta bu zamanın inkızasını takip eden bir ay zarfında alacaklı bu bapta icraya veya mankemeye müracaatla hakkını takip etmezse yahut takibatına uzun müddet fasıla verirse kefil kefaletten beri olur.” düzenlemesi bulunmaktadır. Davalı, davacı kefil hakkındaki icra takibini 26.6.2007 tarihinde başlatmış, 13.12.2007 den sonra işlem yapılmayarak dosya takipsiz bırakılmış, 7.11.2013 de ise uzun süre ara verildikten sonra yenilenmiştir. Davalı tarafından açılan menfi tespit davasının kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde reddine karar verilmesi doğru değildir.” (www.kazanci.com).

Bu kararlar gereğince, Yargıtay'ın, kira sözleşmesinin bir yıllık yapılmış olmasının, otomatik olarak kefaleti de sürelî hale getirdiği yönünde bir sonuca ulaştığı anlaşılmaktadır.

<sup>34</sup> Bu konuda bkz. Çınar, s. 51.

Kefaletin süresiz olması asıl, süreli olması ise istisnadır<sup>35</sup>. Bu nedenle kefalet sözleşmesinde yer alan süreyle ilgili bir kaydın hangi anlama geldiği net olarak tespit edilemezse, bunun süreli kefalet olarak değil, kefaletle temin edilen borçları süre yönünden sınırlayan bir hüküm olarak değerlendirilmesi uygun olur.

***a. Kira Sözleşmesi Süresizse***

Süresiz kira sözleşmesinden doğan hangi borçların kefaletle temin edilmiş sayılacağına tespitinde, kefalet sözleşmesinin süreli olup olmamasına göre ikili değerlendirme yapılması gerekir<sup>36</sup>.

***aa. Süresiz Bir Kira Sözleşmesinden Doğacak Borçların, Süreli Kefalet Sözleşmesiyle Teminat Altına Alınması***

Süresiz bir kira sözleşmesinden doğan borçlar, süreli bir kefalet sözleşmesiyle temin edilmiş olabilir. Bu durumda kefalet sözleşmesinde belirlenen süre içinde doğan borçlar TBK 600 maddesi hükmü dikkate alınarak kefaletle temin edilmiş sayılır. Bu ihtimalde kiraya veren, kefalet sözleşmesinin süresinin dolmasından önce kefile dava açmalı veya icra takibine girişmelidir. Aksi halde kefil, belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sorumluluktan kurtulur.

Mesela süresiz bir kira sözleşmesinden doğacak borçların temini amacıyla, bir yıl süreli kefalet sözleşmesi akdedilmişse, bu başlıkta incelenen durum ortaya çıkar. Fakat bu aşamada, kefaletin süreli olmasıyla, kefaletin sadece belli bir süre içinde doğacak borçları kapsadığının kabulü arasında önemli bir fark olduğu gözden kaçırılmamalıdır.

***bb. Süresiz Bir Kira Sözleşmesinden Doğacak Borçların, Yine Süresiz Bir Kefalet Sözleşmesiyle Teminat Altına Alınması***

Süresiz bir kira sözleşmesinden doğacak borçlar, yine süresiz bir kefalet sözleşmesiyle teminat altına alınmışsa, kefaletin hangi tarih aralığında doğacak borçları kapsadığının belirlenmesi konusunda ikili ayırım yapılması gerekir:

<sup>35</sup> Bu görüşteki yazarlar için bkz. **Ayan**, s. 544, dn.1785. Ayrıca bkz. **Çınar**, s. 48.

<sup>36</sup> TBK 600 hükmüne göre: “Süreli kefalette kefil, sürenin sonunda borcundan kurtulur.”

1. Kefalet sözleşmesi süresiz olmakla birlikte, temin edilen borcun sadece belli bir tarih içinde doğacak borçlarla sınırlanması halinde, kefilin sadece bu tarih içinde doğan borçların ifa edilmemesi halinde sorumluluğu doğar. Dikkat edilirse, bu ihtimalde kefalet süresizdir. Fakat asıl ilişkinin sadece belli bir dönemde doğacak borçlar kefaletle temin edilmiş sayılır. Bu ihtimalde kefalet süresiz olduğu için TBK 600 hükmü uygulanamaz. Kiraya veren, zamanaşımı süresi içinde kefile başvurabilir.

2. Kefalet sözleşmesi süresizse ve kefaletle temin edilen borçlar, sadece belli bir süre içinde doğacak borçlarla sınırlandırılmamışsa, kefalet sözleşmesi daha önce sona ermediği sürece, kira sözleşmesinin sona ermesi anına kadar doğacak olan borçlar kefaletle temin edilmiş sayılır. Bu ihtimalde kefil gerçek kişi ise, onun kefaletinin 10 yılın dolmasıyla kendiliğinden sona ereceği gözden kaçırılmamalıdır.

Bu sonuncu halde kefilin sınırsız bir taahhüt altına girdiği iddia edilemez<sup>37</sup>. Zira kefil, sözleşmede zaten yazılması gerekli limit ölçüsünde sorumludur. 818 sayılı Kanun döneminde, Yargıtay'ın istikrarlı olarak uyguladığı, kefilin öngörülemeyen ölçüde taahhüt altına girdiği görüşü, bu durumda artık uygulama alanı bulamayacaktır.

Yargıtay'ın 6098 sayılı Kanun döneminde verdiği kararlarında bile halen, kefilin sorumluluğunun süresinin gösterilmesinin zorunlu olduğu yönündeki uygulamayı sürdürmesinin hatalı olduğunu ve değiştirilmesi gerektiğini yukarıda belirtmiştik.

### ***b. Kira Sözleşmesi Belirli Süreliyse***

Uygulamada kira sözleşmeleri genellikle belirli süreli olduğundan, bu başlık altındaki açıklamaların uygulama alanı daha geniş olacaktır.

Belirli süreli kira sözleşmesinde hangi tarih aralığında doğacak borçların kefaletle temin edilmiş sayılacağına tespitinde, kefalet sözleşmesinin süreli olup olmamasına göre ikili değerlendirme yapılması gerekir<sup>38</sup>. Zira kira sözleşmesinin belirli süreli sayılması, kefalet sözleşmesinin de süreli

<sup>37</sup> Bu yönde: Çınar, s. 58.

<sup>38</sup> Böyle bir ayrıma gerek görmeksizin yapılan bir değerlendirme için bkz. Yılmaz (AÜHFD 2008), s. 764.

olduğu anlamına gelmez. Yargıtay'ın aksi yöndeki kararları, 818 sayılı Kanun dönemi için de yerinde değildir.

***aa. Sürelili Bir Kira Sözleşmesinden Doğan Borçların, Yine Sürelili Bir Kefalet Sözleşmesiyle Teminat Altına Alınması***

Belirli süreli kira sözleşmesinden doğacak borçların, yine süreli bir kefalet sözleşmesiyle temin edilmiş olması durumunda kefil, kefalet sözleşmesinin süresi içinde doğan borçlardan TBK 600 hükmü dikkate alınmak kaydıyla sorumlu olacaktır. Bu durumda kefil, kefalet sözleşmesinin süresinin dolmasından sonra doğacak borçlardan sorumlu olmayacak ve hatta kendisine dava veya takibe girişilmemiş olması kaydıyla, kefalet süresinin dolmasından önce doğan borçlardan sorumluluğu da sürenin dolmasıyla birlikte kendiliğinden sona erecektir.

Bu başlık altında, özellikle kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde kefilin sorumluluğunun devam edip etmeyeceği özel olarak incelenmelidir. Bu durumda üç ayrı örnek vererek meseleyi açıklamak uygun olur:

***Örnek 1:*** 5 yıllık bir kira sözleşmesinden doğacak borçların temini amacıyla, bir yıl süreli kefalet sözleşmesi akdedilmesi (kira sözleşmesinin süresinin, kefalet sözleşmesinin süresinden uzun olması)

Bu örnekteki durumda, kefilin sorumluluğu sadece 1 yıllık kefalet süresi içinde doğacak borçlardan ibarettir. Bir yılın sonunda kefalet sözleşmesi sona ereceğinden, kefilin bu tarihten sonra doğacak borçlardan sorumluluğu yoktur. Kira sözleşmesinde, sürenin uzamasıyla ilgili bir hüküm olması, kefilin sorumluluğuna etki etmez.

***Örnek 2:*** 1 yıllık bir kira sözleşmesinden doğacak borçların temini amacıyla, beş yıl süreli kefalet sözleşmesi akdedilmesi (kira sözleşmesinin süresinin, kefalet sözleşmesinin süresinden kısa olması)

Kefalet sözleşmesi, kira sözleşmesinin yenilenmesi ihtimali dikkate alınarak, kira sözleşmesinin süresinden daha uzun tutulmuş olabilir. Bu durumda kefil, kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda 5 yıl içinde doğacak borçlardan sorumlu olacaktır. Verdiğimiz bu örnekte kefilin sorumluluğunun 5 yılın sonuna kadar devam etmesi için, kefilin ayrıca yenilemelere onay vermesi de gerekmez. Zira bir yıllık kira sözleşmesinden doğacak

borçlar için 5 yıllık kefalet sözleşmesi akdedilmesinin atında yatan sebep, kira sözleşmesinin 5 yıla kadar uzaması halinde kefilin sorumluluğunun devam etmesidir.

Bu durumda kefilin sorumluluğu, kefalet süreli olduğundan 5 yılın dolmasıyla TBK 600 hükmü dikkate alınmak kaydıyla kendiliğinden sona erer.

**Örnek 3:** Bir yıllık kira sözleşmesinden doğacak borçların temini amacıyla, yine bir yıl süreli kefalet sözleşmesinin akdedilmesi (kira sözleşmesinin süresiyle, kefalet sözleşmesinin süresinin eşit olması)

Böyle bir durumda kefil, bir yıllık kefalet süresi içinde doğan borçlardan sorumlu olacaktır. Belirli süreli kira sözleşmesinden doğacak borçların, yine belirli süreli kefalet sözleşmesiyle temin edilmesi halinde, kira sözleşmesi yenilense bile kefalet sözleşmesi, sadece kefalet sözleşmesinde belirlenen süre içinde doğan borçlardan sorumluluk doğurur. Diğer bir ifadeyle kira sözleşmesinin yenilenmesi, süresinin uzamış sayılması, kefalet sözleşmesinin de süresinin uzaması anlamına gelmez. Hatta süreli kefalet sözleşmesiyle temin edilen kira sözleşmesinde, kira sözleşmesinin süresinin uzamasıyla ilgili bir hüküm olsa bile, kefalet sözleşmesi kefalet süresinin dolmasıyla sona erer. Zira kira sözleşmesinin tarafları ile kefalet sözleşmesinin tarafları farklıdır.

Fakat bu sonuncu ihtimalde, kefalet sözleşmesinde (kira sözleşmesinde değil) kefalet sözleşmesinin süresinin uzamasıyla ilgili bir hüküm konulmuş olabilir. Mesela kefalet sözleşmesinde, bu kefalet sözleşmesinin bir yıl süreli olduğu, fakat kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda, kefalet sözleşmesinin de yenilenmiş/süresinin uzamış sayılacağına kararlaştırılması acaba geçerli sayılabilir mi?

Mesela bir yıl süreli kefalet sözleşmesiyle, bir yıl süreli kira sözleşmesinden doğan borçların kefaletle temin edildiği, fakat kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda, kefaletin mesela 4 yıl daha devam edeceğinin kararlaştırılması kanaatimce mümkün ve geçerlidir. Bu ihtimalde kefil, kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda toplam 5 yıllık süre içinde doğacak borçlardan sorumlu olacaktır. Bu halde kefalet süreli olacağından, TMK 600 hükmü daima dikkate alınmalıdır.

**bb. Belirli Sürel Bir Kira Sözleşmesinden Doğacak Borçların, Süresiz Bir Kefalet Sözleşmesiyle Teminat Altına Alınması**

Kira sözleşmesi belirli süreli, fakat kefalet sözleşmesi süresizse, kefalet (kira değil) sözleşmesinde kira sözleşmesinin süresinin uzamasıyla ilgili bir hüküm bulunup bulunmadığına göre ikili ayırım yapılması gerekir.

Kefalet sözleşmesinde, kira sözleşmesinin yenilenmesiyle ilgili bir hüküm varsa: Mesela kefalet sözleşmesinde, kira sözleşmesinin yenilenmesi<sup>39</sup> durumunda kefaletin sonraki yıllarda doğacak borçları da kapsadığı yönündeki hüküm kanaatimce geçerlidir<sup>40</sup>. Bu ihtimalde kefil, kira sözleşmesinin süresinin yenilenmesi durumunda doğacak borçlardan sorumlu olur. Burada asıl borcun belirsizliği veya kefilin sınırsız bir sorumluluk altına girdiği iddia edilemez<sup>41</sup>. Diğer bir ifadeyle, bu ihtimalde kira süresinin belirsiz süre devam edebileceği, bunun da, asıl borcun belirsizliği gerekçesiyle kefaleti de geçersiz kılacağı ileri sürülemez. Zira süresiz bir kira sözleşmesinden doğan borçların, yine süresiz bir kefaletle temin edilmesindeki belirsizlik neyse, aynısı burada da bulunmaktadır. Nasıl ki, süresiz bir kira sözleşmesinden

<sup>39</sup> *Türk Borçlar Kanununun belirli süreli kira sözleşmesinin süresinin dolmasına rağmen kullanıma devamla ilgili hükümleri şöyledir:*

*Kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında yer alan "I. Sürenin geçmesi" kenar başlıklı TBK 327 hükmüne göre: "Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. - Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi **belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.**"*

*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin "F. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi/I. Bildirim yoluyla/I. Genel olarak" kenar başlıklı TBK 347/I, c.1 hükmüne göre: "Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla **bir yıl için uzatılmış sayılır.**"*

*Hâsılat kirasına ilişkin "G. Sözleşmenin sona ermesi/I. Sona erme sebepleri/I. Sürenin geçmesi" kenar başlıklı TBK 367 hükmüne göre: "Belirli süreli kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. - Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, **kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır.**"*

Bu konuda bkz. **İnceoğlu** (C. I), s. 49 vd.

<sup>40</sup> Bu yönde: **Gümüş** (C. II), s. 389; **Çınar**, s. 58; **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 61.

<sup>41</sup> *Aksi anlama gelebilecek bir görüşte: Şahan*, s. 77.

doğan borçların, yine süresiz kefalet sözleşmesiyle temin edilmesinde, asıl borcun belirsiz olduğu veya kefilin sınırsız bir sorumluluk üstlendiği gerekçesiyle kefaletin geçersizliği ileri sürülmüyorsa, aynıysa burada da geçerli olmalıdır<sup>42</sup>. Ayrıca burada kefilin sorumluluğu, limit itibarıyla zaten sınırlan-

<sup>42</sup> Yargıtay'ın 818 sayılı Kanun dönemindeki yerleşik kararları ise aksi yöndedir: **YHGK, 24.05.2006, 6-346/300**. Bu yönde: **YHGK 22.03.2006, 6-78/88**: “Kira süresinin, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 11. maddesi gereğince uzadığı hallerde, uzayan kira süresi bakımından kefilin sorumluluğunun devam edebilmesi için; öncelikle bu hususun (kefilin sorumluluğunun uzayan dönem için de devam edeceğinin) sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması gerekir. Bunun yanında, kefilin uzayan dönemdeki sorumluluğunun azami hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağına açıkça gösterilmiş olması da şarttır. Eş söyleyişle, ne kadar uzayacağı belirsiz bir kira süresine ilişkin olan ve kefilin sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme hükümleri geçerli değildir. Hakim, bu yönleri resen dikkate almakla yükümlüdür.” Kararlar için bkz. (www.kazanci.com).

Kanaatimce Yargıtay’ın bu yerleşik uygulamasının, 6098 sayılı Kanundan sonra değişmesi gerekir. Çünkü Yargıtay’ın bu yöndeki kararlarının temelinde, kefalet limiti belirlenmemişse kefilin, (kira süresi x kira bedeli) kadar kefil olduğunu kabul eden yaklaşımı yatmaktadır. Hal bu ki, 6098 sayılı Kanun kefalet limitinin kefilin el yazısıyla yazılmış olmasını aramaktadır. Bu görüş anılan sonuncu kararda şöyle açıklanmıştır: “Yazılı şekilde düzenlenmiş, süresi ve ödenecek kira paralarının miktarı açıkça gösterilmiş bir kira sözleşmesini kiracının kefil sıfatıyla imzalayan kişi; sözleşmede gösterilen kira süresi boyunca, kiracının ödemekle yükümlü bulunduğu kira paralarından, kefil sıfatıyla kiralayana karşı sorumludur. Zira, böylesi bir durumda, kefilin sorumluluğu süre ve miktar itibarıyla belirlidir; kefil, sorumluluğunun kapsamını ve sınırlarını bilmektedir.” Bu nedenle limit kefil tarafından yazılmamışsa, bu tip kefalet sözleşmesi zaten baştan tamamen geçersiz olur. Limit yazılmışsa, kefalet sözleşmesi geçerli olacak, bu durumda kefaletin hangi borcu kapsadığı biçimindeki tartışma ortaya çıkacaktır.

Bu sonuncu karara konu olan olaydaki kefalet sözleşmesinde, kefaletin kira sözleşmesinin devam edeceği süre sonuna kadar süreceği kararlaştırıldığına göre, 2 yıl süreli kira sözleşmesi yenilenirse, kefalet sonraki dönemlerde doğacak borçları da kapsayacaktır. Burada bir belirsizlik yoktur. Bu tip hükümlerin kişilik haklarına aykırı olduğu yönündeki görüşler de kanaatimce yerinde değildir. Bkz. **Yılmaz** (AÜHFD 2008), s. 764. Fakat yazar daha sonra, bu tip kayıtların geçerli olduğunu, fakat 10 yıllık süreye tabi tutulması gerektiğini ileri sürmüştür. **Yılmaz** (AÜHFD 2008), s. 767.

Bu nedenle Yargıtay’ın, kefalet limitinin kefil tarafından kendi el yazısıyla yazılmış olduğu bir kefalet sözleşmesinde, artık bu kararlar ortaya koyduğu uygulamasını değiştirmesi beklenir. Bu yönde: **Çınar**, s. 58.

mış olacağından, kefil açısından sınırsız bir sorumluluk doğduğu da ileri sürülemez.

Bu açıklamalarımıza göre, bir yıl süreli kira sözleşmesi, bir yıl süreli kefaletle temin edilmişse, kira sözleşmesindeki hükümlerden bağımsız olarak, kefalet sözleşmesinde yer alan kefilin sorumluluğunun, kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde de devam edeceğine yönelik kural geçerlidir. Bu sonucun kabulü, kefalet sözleşmesinde bir üst süre sınırı getirilmiş olmasına da bağlı değildir.

Kefalet sözleşmesinde, kira süresinin yenilenmesiyle ilgili bir hüküm yoksa: Bu durumda kefil sadece kira sözleşmesinde belirlenen kira süresi içinde doğan borçlardan sorumlu olur<sup>43</sup>.

Fakat her iki halde de kefalet sözleşmesi süreli olmadığından, TBK 600 hükmü uygulama alanı bulmaz. Ancak kefil gerçek kişiye, 10 yıllık üst sürenin uygulama alanı bulacağı gözden kaçırılmamalıdır.

**Soru 4: Belirlenen tarih aralığında doğan hangi borçlar kefaletle teminat altına alınmış sayılır?**

***a. Genel Olarak***

Kira sözleşmesinde kiracının birçok borcu doğar. Kira bedeli ödeme borcu, yan giderleri karşılama borcu, teminat verme borcu, kiralananana özenli kullanma / onu muhafaza, iade borcu vs<sup>44</sup>.

Acaba kira sözleşmesine kefil olunması halinde, sadece kira bedelini ödeme borcu mu kefaletle temin edilmiş sayılır, yoksa diğer borçlar da bu kapsama girer mi?

Bu sorunun cevabı, kuşkusuz sözleşmenin (kefalet sözleşmesinin) yorumuna bağlıdır<sup>45</sup>. Sözleşmede kefilin sadece kira bedelini temin ettiği yazılıysa, cevap nettir. Fakat kefalet sözleşmesinde, kira sözleşmesinden doğan bütün borçlara kefil olunduğunun belirtilmiş olması veya kira sözleşmesinin

<sup>43</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 706; Çınar, s. 59; Acar Ünal/Ural Çınar, s. 61.

<sup>44</sup> Kiracının borçları için bkz. İnceoğlu (C. I), s. 253 vd.; Aral/Ayrancı, s. 291 vd.

<sup>45</sup> Farklı bir bakış açısı için bkz. Acar Ünal/Ural Çınar, s. 57.

altının kefil sıfatıyla herhangi bir ek açıklamaya yer verilmeksizin imzalanmış olması durumlarında sorunun çözümlenmesi gerekir.

***b. Hiçbir Ek Açıklamaya Yer Verilmeksizin, Kira Sözleşmesinin Altının Kefil Sıfatıyla İmzalaması Halinde***

Kanaatimce kira sözleşmesinin altı, kefalet limiti gösterilmek suretiyle kefil olarak imzalanmışsa, kefilin sadece kira bedeli ödeme borcuna kefil olduğu kabul edilmelidir. Çünkü böyle bir durumda taraf iradelerinin, sadece kira sözleşmesinden doğan asli edim yükümü olan kira bedeli ödeme borcunu teminat altına almaya yönelik olduğu kabul edilebilir<sup>46</sup>.

Şüphe halinde borçlu lehine daraltıcı bir yorum yapılması ilkesi bulunduğundan, kefilin sadece kira bedeli borcunu temin ettiği kabul edilmelidir. Kiraya veren (alacaklı), kiracının diğer borçlarının da (aidat, elektrik su, bedeli, hor kullanma tazminatı vs) kefaletle temin edilmesini sağlamak istiyorsa, bunun kefalet sözleşmesinde belirtilmesini sağlaması gerekir<sup>47</sup>.

Kanaatimce kiracının, süresinden önce tahliye nedeniyle kiraya verenin uğradığı zarardan sorumluluğu, kira bedeli ödeme borcu gibi değerlendirilmelidir. Kefilin bundan sorumlu olması için ayrıca bir özel ibareye gerek görülmemelidir<sup>48</sup>. Zira TBK 325 hükmünde bu tip durumlarda, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceği açıkça belirtilmiştir.

Zaman itibariyle kefilin sorumluluğunun kapsamı içinde bulunmak kaydıyla, kira sözleşmesinin süresinin dolmasından sonra, cebri tahliyeye kadar

<sup>46</sup> Böylece konuyla ilgili aksi anlama gelebilecek eski ifadelerimize açıklama getirmiş bulunmaktayız: Bkz. Ayan, s. 469.

<sup>47</sup> Aksi görüşte: Acar Ünal/Ural Çınar, s. 57.

<sup>48</sup> Aksi yönde **6. HD, 03.05.2016, 3432/3589**: “Kefilin sorumluluğu sözleşme kapsamındaki borçlar için ve sözleşme süresince geçerli olup, davada talep edilen ... tazminat niteliğinde olan erken tahliye nedeniyle yeniden kiraya verme süresi (makul süre) kira bedelinin belli muayyen olduğundan söz edilemez. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde de bu bedellerden davalı kefilin sorumlu olacağına dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda mahkemece davalı kefil hakkındaki davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” (www.kazanci.com). Bu yönde: **6. HD, 25.04.2016, E. 2015/7722, K. 2016/3353** (www.kazanci.com).

geçecek süre içinde doğan kira bedellerinin de kefaletle temin edilen borçlardan olduğu kabul edilmelidir.

***c. Kefalet Sözleşmesinde, Kira Sözleşmesinden Doğacak Bütün Borçların Kefaletle Temin Edildiği Belirtilmişse***

Bir kefalet sözleşmesinde birden çok borca kefil olunması mümkün ve geçerli olduğuna göre, bir sözleşmeden doğacak bütün borçların tek bir kefalet sözleşmesiyle temin edilmesi de mümkündür. Fakat bu durumda, hangi borçların bu kapsama dâhil olduğunun tespiti gerekir. Bunun tespitinde, borç ilişkisinden doğan yükümlülük türlerine göre bir değerlendirme yapılması gerekir.

Bilindiği üzere, bir borç ilişkisinden doğan yükümlülükler, borcun hukukî niteliğine göre, **edim yükümlülüğü** (Leistungspflichten) - **yan yükümler** (Nebenpflichten, unselbständige Nebenpflichten) ya da **koruma yükümleri** (Schutzpflichten) olarak sınıflandırılmaktadır. Bunun ardından edim yükümlülükleri **aslı edim yükümlülüğü** (Hauptleistungspflichten), **yan edim yükümlülüğü** (Nebenleistungspflichten, selbständige nebenpflichten) olarak ikiye ayrılarak incelenmektedir<sup>49</sup>.

İşte bir sözleşmeden (borç ilişkisinden) doğan borçların bütün kefaletle temin edildiğinin belirtildiği bir kefalet sözleşmesinde, kanaatimce asli ve yan edim yükümlülüklerinin kefaletle temin edilen borç kapsamına girdiği tartışmasız kabul edilmelidir<sup>50</sup>. Kira bedeli, aidat, elektrik, su, doğalgaz vs ödemeleri ile iş yeri kiralarında kiracının üstlendiği stopaj borcu da bu kapsamda düşünülebilir. Aynı şekilde, kiraya verenin sözleşmeyle üstlendiği depozito verme borcunun ifa edilmemesi de bu kapsama girmelidir.

Yan yükümler konusunda ise ayırım yapılması gerekir. Kanaatimce karşı tarafın ifa menfaatinin korunmasına hizmet eden yan yükümler, kefaletin kapsamına girerken; ifa menfaati dışında, bütünlük menfaatinin teminine yönelik yan yükümler ise, aksi belirtilmedikçe kefaletin kapsamına girmez. Diğer bir ifadeyle, bir sözleşmeden doğan bütün borçların kefaletle temin edildiğinin belirtilmesi durumunda kefaletin, sadece ifa menfaatine

<sup>49</sup> **Havutçu**, s. 18.

<sup>50</sup> **Lauber** (SJZ 1924), s. 318.

yönelik borçları kapsadığının, yoksa sadece bütünlük menfaatinin korunmasına ilişkin yükümlerin, kefaletle temin edilen asıl borç olma niteliğinin aksi kararlaştırılmadıkça bulunmadığı kabul edilmelidir<sup>51</sup>.

Bu ilkelere göre değerlendirme yapıldığında, bir kira sözleşmesinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan bütün borçları için kefil olunması halinde, kira bedeli ödeme borcunun kefaletle temin edildiği açıktır. Fakat kiracı mesela kira konusu malı özensiz kullanır ve mala zarar verirse, bu fiil kiraya verinin ifa menfaatini ihlal ettiğinden, kanaatimce kefaletle temin edilmiş bir asıl borç sayılır<sup>52</sup>. Aynı şekilde kefil, kira borcu dışında, hor kullanma tazminatı, elektrik, su, aidat gibi yan giderlerin ödenmesinden de sorumlu olacaktır<sup>53</sup>. Yargıtay aksi bir değerlendirme yapmaktadır<sup>54</sup>. Fakat

<sup>51</sup> Bkz. ve Karş. **Gut**, s. 13; **Bilge**, s. 108; **Reisoğlu**, s. 63, dn.165 ve s. 206, dn.623'de aktarılan bir İsviçre Federal Mahkemesi kararında aynen şu ifadelerle yer verilmiştir: “*Satış akdinde alıcıya çeşitli mükellefiyetler yüklenmiştir. Acaba kefalet bütün bu yükümlülükler için mi, yoksa bunlardan bir veya birkaçı için mi verilmiş sayılacaktır? Kefalet özelliği nedeniyle tek taraflı, ivazsız bir akit olduğundan dar bir yoruma tabi tutulacak, kefaletin sadece asıl yükümlülük olan satış bedeli için verildiği kabul edilecektir.*” BGE 49 II 373, 377. Bu karar doktrinde eleştirilmiştir. Bkz. **Lauber** (SJZ 1924), s. 317; **Reisoğlu** (AÜHFD 1962), s. 359, dn.117.

<sup>52</sup> Bu yönde: **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 60.

Yargıtay yeni bir kararında, bu zararın miktarının öngörülemez olması gerekçesiyle kefilin sorumluluğu dışında olduğuna hükmedilmiştir.

**6. HD, 04.05.2016, 2015/6942 E, 2016/3621 K:** “*Yangın sonucu oluşan zararın ve tamir süresinin, kefalet sözleşmesinin tanzimi sırasında önceden bilinebilir ve belirlenebilir mahiyette olmadığı açıktır. Bu nedenle zarardan davalı kefilin sorumlu olduğundan söz edilemez.*” (www.kazanci.com).

Kefilin bu tip zararlardan sorumlu olabilmesi için, bunun miktarının ve tamir süresinin kefalet anında öngörülebilir olması gerekmez. Bu nedenle anılan karar hatalıdır. Bu tip bir zararın kefaletle temin edilmiş olması gerekli ve yeterlidir. Kefil için öngörülemez bir sorumluluk yoktur. Zira kefil zaten en fazla limit kadar sorumlu olacaktır.

<sup>53</sup> Bu görüşte: **Yılmaz** (AÜHFD 2008), s. 770.

<sup>54</sup> **6. HD 01.06.2010, 5/6525:** “*Sözleşmede kefillerin hor kullanma bedelinden sorumlu olacaklarına dair bir düzenleme yer almadığı gibi...*” (www.kazanci.com).

**13. HD 01.05.2003, 3691/5450:** “*... kiralananın hor kullanılmasıyla ilgili olarak meydana gelen hasardan kira dışındaki ödenmeyen elektrik borcundan kefilin sorumlu olacağı ve sorumluluğun miktarı, taraflar arasındaki 4.6.1996 tarihli kira sözleşmesinde*

hemen belirtelim ki, bu kararlara konu olayda, bizim bu çalışmada yaptığımız türden bir ayırım yapılmamıştır. Bu kararlara konu olayda, kira sözleşmesinin altı kefil tarafından imzalanmış ve başkaca da bir açıklama yapılmamıştır.

Ancak kiracının kira konusu malı kullanırken gerçekleştirdiği fiilleri, kiraya verenin ifa menfaati dışında bütünlük menfaatlerini de ihlal ederse, artık bütünlük menfaatinin ihlalden doğan zararın kefaletle temin edilen bir borç olmadığı kabul edilmelidir. Mesela kiracı kira konusu taşınmazda çeşmeyi açık unutmuş ve alt katta oturan kiraya verenin eşyalarının zarar görmesine neden olmuşsa, kanaatimce bu borçtan (alt kattaki eşyaların zarar görmesinden doğan zarardan) kefil sorumlu olmamalıdır. Fakat aynı olayda kira konusu taşınmaza gelen zarar, kefaletle temin edilen borç kapsamında değerlendirilmelidir.

Yaptığımız bu yorumun yasal bir dayanağının bulunmadığı ileri sürülebilir. Zira karşı tarafın bütünlük menfaatlerinin korunması da sözleşmeden doğan bir borçtur. Fakat kefalet sözleşmesinin özellikleri gereğince, aksi açıkça belirtilmedikçe kefaletin bütünlük menfaatinin korunmasına ilişkin fiilleri de kapsadığının kabul edilmesi, kefilin tasavvuruna aykırı olacaktır. Zira bir musluk tamirine ilişkin eser sözleşmesinden yüklenici aleyhine doğan borçlara kefil olunması halinde, yüklenicinin musluğu tamir ederken aynayı kırması durumunda, hayatın olağan akışı gereğince, kefaletin bunu kapsamayacağını kabulü uygun olur. Böyle bir olayda ne alacaklı (iş sahibi) ne de kefil, böyle bir durumu göze almış sayılır.

Bu nedenle kanaatimce kefil lehine sınırlandırıcı bir yorum yapılarak, kefalet sözleşmesinde, asıl borç ilişkisinden doğan bütün borçlara kefil olduğunun belirtilmesi halinde, bunun sadece ifa menfaatinin korunmasına ilişkin borçları kapsadığı, aksi belirtilmedikçe ifa menfaati dışındaki bütünlük menfaatinin zarar görmesi halinde bunu karşılama borcunun kefalet kapsamına girmeyeceği kabul edilmelidir.

---

*açıkça belirtilmediğinden, kiralananın hor kullanılmasıyla ilgili masrafları ve elektrik borcundan kefilin sorumlu tutulması da mümkün değildir.” (www.kazanci.com).*

**3. HD 14.11.2005, 10430/11630:** *“Davalı Salim’in kefil olarak sorumluluğu da BK.484. maddesi uyarınca kefil olduğu kira müddeti olan 17.7.2003 ile 17.7.2004 arasındaki bir yıllık kira parasıyla sınırlıdır. Bundan sonraki dönemde kefilliği söz konusu olmadığı gibi hor kullanmayla ilgili sorumluluğu da yoktur.” (www.kazanci.com).*

Bu sonuç nedeniyle, kira sözleşmesinden doğacak bütün borçların kefaletle temin edildiğinin belirtilmiş olması halinde, kefil limit dâhilinde olmak kaydıyla, kira bedelinden, aidat ödemelerinden, elektrik-su-doğalgaz giderlerinden<sup>55</sup>, hor kullanma tazminatından da sorumlu olacaktır.

Fakat kiraya verenin, kira konusu değer dışındaki diğer kişi veya mal varlığı değerlerine verilen zararlar, aksi ayrıca belirtilmedikçe kefilin sorumlu olacağı borçlardan sayılmamalıdır.

Bu konuyla ilgili olarak cevaplanması gerekli son soru, kiracının iade borcunun kefaletle temin edilmiş sayılıp sayılmadığıdır. Kira sözleşmesinden kiracı için doğan bir borç da, kira ilişkisi sona erdiğinde kiralananı iade etmektedir. Kanaatimce iade borcunun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumunda alacaklının uğrayacağı zarar da, kiradan doğan tüm borçlar için akdedilmiş bulunan kefalet sözleşmesinde sorumluluk içinde sayılmalıdır.

Kira sözleşmesi baştan itibaren hükümsüz olsa bile, kiracının aldığını iade borcu için geçerli bir kefalet sözleşmesi akdedilebilir. Böyle bir durumda, kiracının kiralananı iade borcunu hiç veya gereği gibi ifa etmemesinden doğan zararın kefilin sorumluluğu kapsamında olduğu kabul edilebilir. Fakat bunun için kira sözleşmesinin hükümsüz olması halinde ortaya çıkan iade borcunun kefaletle temin edildiğinin kefalet sözleşmesinden anlaşılabilmesi gerekir. Yoksa geçersizliğe bağlı iade borcunun kefaletle temin edildiği kabul edilemez.

**Soru 5: Kira sözleşmesinde yer alan ve geçerli sayılan muacceliyet kaydının kefilin sorumluluğuna etkisi nedir?**

TBK 346 hükmüyle, konut ve çatıyı işyeri kiralalarında, kira sözleşmesinde muacceliyet kaydına yer verilmesi yasaklanmıştır. Fakat bu hükmün yürürlüğü bazı kira sözleşmelerinde 01.07.2020 tarihine ertelendiğinden, bu tarihe kadar getirilen muacceliyet kayıtları geçerlidir. Aynı şekilde konut ve çatılı işyeri kirası dışındaki tüm kira sözleşmelerinde de muacceliyet kayıtları hukuken geçerlidir.

<sup>55</sup> Bu sorumluluk elektrik veya su idaresine karşı olmayıp, kiraya verene (kefalet sözleşmesindeki alacaklıya) karşı olacaktır.

İşte hukuken geçerli sayılan bu muacceliyet kaydının kullanılması halinde kefilin sorumluluğunun bundan nasıl etkileneceği özel olarak incelenmelidir. Mesela 5 yıllık bir kira sözleşmesinde hukuken geçerli bir muacceliyet kaydı varsa ve koşulları olduğu için kiraya veren kiracıya yapacağı bir ihbarla, kira bedellerinin tamamını muaccel hale getirirse, bu tutar kefil-den istenebilir mi?

Öncelikle belirtelim ki, TBK 590 / III hükmüne göre, muacceliyet kaydının kullanılarak geri kalan ayların kira bedellerinin muaccel hale geldiğinin kefile de ihbarı gerekir. Aksi takdirde kefile başvuru (ihbarla muaccel hale gelen aylar için) mümkün olamaz. Daha doğrusu bu muacceliyet kefile karşı ileri sürülemez.

Bu ihbarın kefile yapılmasının ardından adi kefalette, kural olarak aciz belgesinin alınması; müteselsil kefalette ise, TBK 586/II gereğince asıl borçluya yapılacak ihtarın sonuçsuz kalması üzerine kefile başvuru mümkündür.

Her iki ihtimalde de kefil limit ölçüsünde sorumlu olacaktır. Ayrıca muaccel hale gelen aylara ilişkin kira bedellerinin, kefilin sorumluluğunun kapsamında olması gerektiği gözden kaçırılmamalıdır. Mesela 5 yıllık bir kira sözleşmesinin, ilk iki yılında doğacak kira bedellerine kefil olan kişiden, muacceliyet ihbarı 18. ay itibariyle kullanılmışsa, muaccel hale gelen 42 ay değil, sadece 6 aylık kısım istenebilir.

**Soru 6: Kira sözleşmesinden doğan borçlara kefil olan kişinin sorumluluğu hangi hallerde sona erer?**

***a. Genel Olarak***

Kefilin sorumluluğunun sona ermesi meselesi hakkında birkaç önemli husus şöyle vurgulanabilir<sup>56</sup>:

Asıl borç ilişkisi olan kira sözleşmesi sona ererse, kefilin sorumluluğu da, kiranın sona erme anına kadar doğan borçlar saklı kalmak kaydıyla sona erer.

Kefil gerçek kişiyse, kefalet sözleşmesinden itibaren 10 yıl geçince kefalet sözleşmesi sona erer<sup>57</sup>.

---

<sup>56</sup> Bu konuda özel bir inceleme için bkz. **Barlas** (Sona Erme), s. 115 vd.

Kefalet süreliyse, belirlenen süre içinde kefile başvurulmamışsa, kefilin sorumluluğu sona erer. Kefaletin süreli mi olduğu; yoksa süresiz olup da, belli bir zaman içinde doğan borçların kefaletle teminat altına mı alındığı meselesi titizlikle incelenmelidir. Zira sonuncu durumda kefalet süresiz olduğundan, sürenin geçmesi nedeniyle kefaletin sona ermesi mümkün değildir.

TBK 310 gereğince kira sözleşmesinin akdinden sonra kiralanan el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin ve bu arada kefalet sözleşmesinin de tarafı haline gelir. Kefalet sözleşmesi sona ermez. Kefil bu sonuca itiraz edemez<sup>58</sup>.

TBK 323 gereğince kira ilişkisi devredilirse, kiracı (borçlu) değişmiş olacağından, kefilin sorumluluğunun devamı, onun TBK 198 / II gereğince bu devre yazılı olarak izin vermesine bağlıdır. Aksi halde kefalet sona erer. Kanaatimce bu sonuç, devirden önce doğup, henüz ödenmemiş kira bedelleri için dahi geçerlidir. Zira kabul ettiğimiz görüş gereğince<sup>59</sup>, devirle birlikte, devirden önce doğmuş fakat ifa edilmemiş borçlar da yeni kiracıya geçer<sup>60</sup>.

Fakat işyeri kiralarda, eski kiracının sorumluluğu iki yıl daha süreceğinden, kefilin sorumluluktan kurtulması, ancak iki yıllık sürenin sonunda gerçekleşir<sup>61</sup>.

<sup>57</sup> Bu hükmün 01.07.2012 tarihinden önce akdedilen kefalet sözleşmelerine uygulanması hakkında bkz. **Ayan**, s. 536.

<sup>58</sup> **İnceoğlu** (C. I), s. 592.

<sup>59</sup> Bu konuda bkz. **İnceoğlu** (C. I), s. 556.

<sup>60</sup> Bu nedenle, **İnceoğlu**'nun, devreden kiracının bir yandan devirle birlikte, devirden önce doğmuş, fakat ifa edilmemiş borçlardan sorumluluğunun kalmadığını kabul ederek (C. I, s. 556), diğer taraftan, kefilin bu borçlar için sorumluluğunun süreceğinde şüphe olmadığını belirtmesi çelişkili olmuştur (C. I, s. 561).

<sup>61</sup> **İnceoğlu** (C. I), s. 562; **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 67.

Konumuzun kapsamını aşmakla birlikte belirtiyim ki, kanaatimce TBK 323 gereğince (işyeri kirası dışındaki kiralarda) kiracının devri kiraya verenin rızasıyla gerçekleşmişse, eski kiracı devir anında var olan tüm borçlardan kurtulur. Bu durumda eski kiracının borçlarına kefil olan kişinin sorumluluğunun sürmesi de TBK 198 gereğince bu devre izin vermesine bağlıdır.

Fakat işyeri kiralarda haklı sebepler olmadığı için kiraya veren izin vermek zorunda kalmışsa veya haklı sebep olsa bile yine de izin vermişse, bunun bir sonucu olarak eski

Ticari işletmeye dair kira sözleşmesi, ticari işletmenin devriyle birlikte el değiştirirse, eski kiracının 2 yıl daha sorumluluğu bulunacağından, kefilin sorumluluğu, devre onay vermezse iki yıl daha sürer ve bu sürenin sonunda (ileriye dönük olarak) sona erer<sup>62</sup>.

Bu hallerin dışında bazı sona erme sebepleri ise özel olarak incelenmelidir.

### ***b. Tarafların Ölmesinin Etkisi***

**Kiracının ölmesi:** Kiracı kefalet sözleşmesinin tarafı olmadığından, kiracının ölmesi, kefalet sözleşmesine etki etmez. Kiracının mirasçıları (TBK 333 hükmüne göre fesih hakları saklı kalmak kaydıyla) kira sözleşmesine taraf olacağından, kefilin sorumluluğu devam eder<sup>63</sup>.

TBK 356 gereğince, çatılı işyeri kiralalarında, kiracının ölmesi durumunda, ölen kiracının ortakları varsa bu ortaklar; konut kiralalarında ise, ölen kiracıyla birlikte aynı konutta oturanlar sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler. İşte bu iki hükmün birbiriyle ilişkisi özel olarak incelenmelidir. Bir görüşe göre, konut ve çatılı işyeri kirasında TBK 333 uygulanmaz<sup>64</sup>. Diğer görüşe göre ise TBK 333, TBK 356 hükmüne göre öncelikle uygulanır. Buna göre, eğer mirasçılar kira sözleşmesini feshetmemişlerse, mirasçılar kira sözleşmesinin tarafı olur. Fakat mirasçılar kira sözleşmesini feshederse, bu kez TBK 356 uygulama alanı bulur ve ölenin ortakları veya onunla aynı evde kalanlar isterlerse, sözleşmenin tarafı olur<sup>65</sup>.

Buna göre eğer birinci görüş kabul edilirse, ölenin ortakları veya aynı konutu kullananlar kira ilişkisini sürdürmek isterlerse, artık kefilin sorumlu-

---

kiracı, 2 yıl daha sorumlu olmaya devam edecektir. Bu durumda eski kiracı (kirayı devreden) hem devir anındaki borçlardan, hem de devirden itibaren 2 yıl içinde doğacak olan borçlardan sorumlu olacaktır. Eski kiracıya kefil olan kişinin sorumluluğu da, eski kiracının sorumlu olacağı müddetçe ve ölçüde devam eder.

<sup>62</sup> Tandoğan (C. II), s. 797; Çınar, s. 176

<sup>63</sup> Karş. İnceoğlu (C. II), s. 277; Ural Çınar, s. 83.

<sup>64</sup> Gümüş (Kira), 264; Gümüş (C. I), s. 319, dn.1401'de anılan yazarlar; Aydoğdu/Kahveci, s. 634.

<sup>65</sup> İnceoğlu (C. II), s. 292. Bkz. ve karşı. Yavuz, s. 589.

luğunun, kiracının ölüm anından itibaren devam edebilmesi için, kefilin buna onay vermesi gerekir. Yoksa kefilin sorumluluğu sona erer. Fakat ortaklar veya aynı konutu kullananlar ilişkiyi sürdürmek istemezse, bu durumda kira ilişkisi külli halefiyet gereğince yasal mirasçılara intikal eder. Bu durumda kefilin sorumluluğu da devam edecektir.

İkinci görüş kabul edilirse, yasal mirasçılar kira sözleşmesinin tarafı olacağından, kefilin sorumluluğu devam eder. Fakat mirasçılar sözleşmeyi TBK 333 hükmüne göre feshederse, kira ilişkisi sona ermiş olacağından kefilin sorumluluğu da ortadan kalkar. Ortakların veya aynı konutu kullananların TBK 356 gereğince ilişkiyi sürdürmek istemesi, kefilin sorumluluğuna etki etmez.

**Kiraya verenin ölmesi:** Kiraya verenin ölmesi, kira sözleşmesini sona erdirmeyeği gibi, kefalet sözleşmesini de etkilemez.

**Kefilin ölmesi:** Kefilin ölmesi kefalet sözleşmesini sona erdirmez. Mirasçılar, kefalet sözleşmesinin tarafı haline gelir<sup>66</sup>. Bu durumda kefilin mirasçıları, kira sözleşmesinden, hem kefilin ölümünden önce doğan borçlardan, hem de ölümünden sonra doğacak borçlardan sorumlu olacaktır.

### ***c. Kefilin, Sözleşmeden Dönme Hakkının Bulunup Bulunmadığı***

#### **1. Genel Olarak**

Kefalet sözleşmesinde kefilin dönme hakkı denilince, birbirinden farklı dayanakları bulunan olasılıklar ortaya çıkmaktadır. Mesela kefalet ivazlıysa ve (kiraya veren) alacaklı, kefile taahhüt ettiği ivazı ifade temerrüde düşerse kefil, TBK 125 gereğince sözleşmeden dönebilir. Bu istisnai ihtimal dışındaki bazı durumlar ise aşağıda incelenmiştir. Fakat öncelikle şunu belirtelim ki, kefalet sözleşmesinin haklı sebeplerle sona erdirilmesine yönelik bir genel hüküm hukukumuzda bulunmamaktadır<sup>67</sup>.

Ayrıca asıl borçlu için var olan, temel ilişkiyi sona erdirme imkânından kefil yararlanamaz. Mesela asıl borç ilişkisindeki ayıp nedeniyle dönme veya

<sup>66</sup> Kefilin mirasçılarının, miras hukukunun kendilerine tanıdığı imkânları kullanması sonucunda ortaya çıkan farklı olasılıklar için bkz. **Grassinger**, s. 45; **Ayan**, s. 646 vd.; **Çınar**, s. 182.

<sup>67</sup> Alman hukukundaki aksi uygulama için bkz. **Reinicke/Tiedtke**, s. 45.

irade sakatlığı nedeniyle iptal hakkını kefil kullanamaz. Kefil bu tip durumlarda yenilik doğuran hakkın kullanılıp kullanılmayacağı ana kadar edimini ifadan kaçınabilir.

Acaba kefalet sözleşmesinin kendisi bir tüketici işlemi olarak kabul edilebilir ve kefilin, 6502 sayılı TKHK 47 gereğince cayma hakkı bulunduğu söylenebilir mi? Kabul ettiğimiz görüş gereğince, kefalet sözleşmesinin kendisi bir tüketici işlemi sayılamayacağı için<sup>68</sup>, bunun işyeri dışındaki işlem gibi kabul edilerek kefile cayma hakkı tanınmasının menfaatler dengesine uygun bir yanı yoktur.

Doktrinde, kefilin kendi ekonomik durumunun kefalet sözleşmesinden sonra aşırı derecede bozulması halinde, kefilin TBK 138 gereğince uyarılma ve bu kapsamda fesih imkânına sahip olduğu yönünde görüşler ileri sürülmektedir<sup>69</sup>. Fakat kanaatimce, buna imkân yoktur. Zira kefalet sözleşmesinde kefilin ekonomik durumunun sonradan bozulması halinde, (kefalet sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olarak düzenlenmemişse) alacaklının ifayı istemesi, hiçbir zaman dürüstlük kurallarına aykırı düşmez. Zira bu durumda sözleşmenin başındaki dengenin bozulması gibi bir durumun varlığından bahsedilemez.

## **2. TBK 599 Hükümünün Kira Sözleşmesine Kefalet Halinde Uygulanıp Uygulanamayacağı**

TBK 599 hükmüne göre, asıl borç doğmadığı sürece, hükümde belirtilen iki şarttan biri gerçekleşmişse kefil kefaletten dönebilir<sup>70</sup>. Acaba bu hüküm kira sözleşmesine kefalet halinde uygulama alanı bulabilir mi?

Kabul ettiğimiz görüş gereğince, alacaklı (kiraya veren) kefaletin varlığına güvenerek asıl borç ilişkisini (kira sözleşmesini) kurmuşsa, TBK 599

<sup>68</sup> Kefalet sözleşmesinin tüketici işlemi sayılabileceği yönünde: **Gümüş** (Şerh), s. 10. Yazara göre, banka gibi müteşebbislerle akdedilen tüm kefalet sözleşmeleri, temel ilişki tüketici işlemi olsa da olmasa da tüketici işlemi niteliği taşır.

Alman hukukunda, kefalet sözleşmesinin kefil açısından bir tüketici işlemi sayılabileceği kabul edilmektedir. Bkz. **Ayan**, s. 553, dn.1814.

<sup>69</sup> **Grassinger**, s. 182; **Çınar**, s. 108.

<sup>70</sup> Bu hükmün koşulları hakkında bkz. **Beck**, Art.510, no.3, s. 318 vd.

hükmü uygulama alanı bulamaz<sup>71</sup>. Zira kefile dönme imkânı veren düzenlemede geçen, “(asıl) borç doğmadığı sürece” biçimindeki sınırlamanın amacı, dönme anında alacaklının, asıl borçluyla bağlayıcı bir borç ilişkisine girmemiş olması ve böylece dönme sonucunda alacaklının, borçlu karşısında teminatsız kalmasının önlenmesidir. Bu nedenle, alacaklının ifaya zorlanabileceği bir aşamaya gelinmişse, kefilin dönmesi artık mümkün olamamalıdır<sup>72</sup>.

Fakat asıl borç ilişkisi zaten kurulmuşsa; kefalet, asıl borç ilişkisinin kurulmasında veya mesela süresinin uzatılmasında etkili olmamışsa, TBK 599 hükmünün diğer koşulları da mevcutsa, kefaletten dönme kanaatimce mümkün olabilmelidir<sup>73</sup>.

Mesela 10 yıllık bir kira sözleşmesinin akdinden sonra (3. yılda) kefalet sözleşmesi akdedilmiş olsun, TBK 599 hükmünün koşullarından biri (kiracının mali durumunun, kefalet anında kefilin iyiniyetle varsaydığından çok daha kötü olduğunun sonradan anlaşılması veya kiracının mali durumunun, kefaletin akdinden sonra önemli ölçüde bozulması halinde) kefil dönme hakkını kullanabilmelidir. Fakat temel ilişkideki borç sürekli borç ilişkisi olduğundan, kefilin dönmesi bu olayda kısmi dönme (veya fesih) olarak kabul edilmeli ve kira sözleşmesinden, kefaletten dönme anına kadar doğan borçlardan kefilin sorumluluğu varlığını sürdürmelidir.

Bu nedenle nihai olarak ulaştığımız sonuç, kefalet sözleşmesi ile kira sözleşmesinin aynı anda veya kefaletin, kiradan önce akdedilmesi hallerinde, kefilin TBK 599 hükmünden yararlanamayacağıdır. Zira bu hallerde kiraya veren, kefaletin varlığına güvenerek kira sözleşmesini yapmaktadır. Fakat kefalet anında kira sözleşmesi zaten kurulmuşsa, kefil mevcut bir kira sözleşmesinden doğacak borçlara kefil olmuşsa (kefaletin, kiranın süresinin uzatılması veya yenilenmesi gibi bir etki doğurmaması kaydıyla), diğer koşullar da gerçekleştiğinde kefil ileriye yönelik olarak kefaleti sona erdirebilir.

<sup>71</sup> Ayan, s. 562; Gümüş (C. II), s. 451; Özen, s. 564; Acar (Müteselsil), s. 414. Aksi görüşte: Çınar, s. 114; Acar Ünal/Ural Çınar, s. 72.

<sup>72</sup> Beck, Art.510, no.8, s. 320; Ayan, s. 558.

<sup>73</sup> Ayan, s. 570; Gümüş (C. II), s. 451; Acar (Müteselsil), s. 414.

***d. Kiraya Veren, Kefile Karşı Özen Borcuna Aykırılığı Nedeniyle Kefilin Sorumluluktan Kurtulması / Sorumluluğunun Azalması***

Bu hallerin tamamının incelenmesi makale boyutlarını aşacaktır. Bu nedenle aşağıdaki iki hususun üzerinde durulması yeterli olur.

**1. Kefilin, Alacaklıya Başvurup, Kira Sözleşmesini Feshetmesini İsteme Hakkının Bulunup Bulunmadığı**

Alacaklının, kefilin varlığına güvenip, normal koşullarda kefil olmasaydı göstermeyeceği esnekliği göstermesi ve asıl borcun miktarının artmasına neden olması halinde, kefilin sorumluluğunun kapsamının azalıp azalmayacağı özel olarak incelenmelidir.

Kira sözleşmesinde kiraya veren, kiracıya karşı, kiracı kira borcunu belli bir süre ödemediğinde, bunun tahsili için gerekli işlemlere başlama veya tahliye davası açma yönünde ne sözleşmeden, ne de dürüstlük kurallarından doğan bir borcu bulunmaktadır. Acaba, aynı kiraya veren, kiracının borcunun kefaletle teminat altına alınması halinde, kefile karşı böyle bir borcun / külfetin muhatabı mıdır?

Mesela 10 yıllık bir kira sözleşmesine kefalet halinde, kiracı 2 yıl boyunca kira borcunu ödemez ve kiraya veren, bu iki yılın sonunda kefile başvurursa, acaba kefilin, alacaklının bu fiili nedeniyle sorumluluğunun azaldığını / ortadan kalktığını ileri sürmesi mümkün müdür?

Bu sorunun cevabı verilirken, TBK 601 hükmünün dikkate alınması gerekir. Kefalet sözleşmesi süresizse, asıl borç muaccel olduğunda kefil, adi kefalette her zaman öncelikle asıl borçluya ve teminatlara başvurmasını; müteselsil kefalette ise, hak veya alacak rehninin bulunması durumunda, öncelikle bunlara başvurmasını ve bu takibatı aralıksız sürdürmesini isteyebilir. İşte alacaklı (kiraya veren) ancak bu talebe aykırı davranışsa kefilin sorumluluğu sınırlanır / ortadan kalkar. Bunun dışında kiraya verenin böyle bir fiilde bulunma borcu / külfeti yoktur.

Diğer bir ifadeyle, kefalet sözleşmesinde alacaklının, kefile yönelik asıl borcun miktarının artmamasını sağlama yönünde bir borcu yoktur. Aynı şekilde, kefilin kiraya verene başvurup, mesela temerrüt nedeniyle kira söz-

leşmesini feshedip kiracının tahliyesini talep etmesi ve bunun sonucu olarak kiraya verenin buna uymaması, kiracının sorumluluğunu sona erdirmez<sup>74</sup>.

Kefilin, kiraya verenin kira sözleşmesini feshetme hakkının doğması halinde, kiraya vereni bu feshe zorlaması, kiraya verenden kira sözleşmesini feshederek tahliye davası açmasını istemesi ve buna uyulmaması halinde kefaletin hükümsüz hale geldiğini ileri sürmesinin hiçbir yasal dayanağı yoktur.

## 2. Alacaklının (Kiraya Verenin) Asıl Borçluya Karşı Takibata Başlamakta / Takibatı Sürdürmekte Gecikmesinin Etkisi

Kefaletin süresiz olması, kefile, kefalet sözleşmesini fesih yoluyla sona erdirmeye yetkisi vermez<sup>75</sup>. Fakat alacaklının, kefilin bazı istemlerine kayıtsız kalması, süresiz kefaletin sona erme sebebi olarak düzenlenmiştir.

Kefalet sözleşmesi süresizse<sup>76</sup> alacaklı, asıl borcun muaccel olması üzerine, asıl borcun bağlı olduğu zamanaşımı süresi içinde asıl borçluya dilediği zaman başvurabilir. Alacaklının, asıl borcun muaccel olması üzerine derhal takibe girişme borcu genel olarak yoktur<sup>77</sup>. Fakat kefalet sözleşmesinin özelliği gereğince kefile, alacaklıyı buna zorlama yetkisi verilmiştir<sup>78</sup>. Zira alacaklının kefalet sözleşmesine güvenerek asıl borcun muaccel olmasından sonra uzun bir zaman takibata girişmemesi veya giriştiği takibatı gereksiz yere uzatması, bu arada asıl borçlunun malvarlığının azalmasına ve kefilin rücu hakkının tehlikeye girmesine neden olabilir. İşte bu sonucun ortadan kaldırılabilmesi için TBK 601 hükmü getirilmiştir.

<sup>74</sup> Fakat kefil, TBK 601 hükmü gereğince aynı durumda bazı şartların gerçekleşmesi kaydıyla, alacaklıdan, asıl borçluya karşı alacak takibine girişmesini isteyebilir. Bu konu aşağıdaki başlıkta özel olarak incelenecektir.

<sup>75</sup> Alman hukukunda, süresiz kefalet sözleşmesinin feshi imkânı için bkz. **Fischer** (Lwowski/Fischer/Langenbucher), s. 309, § 9, no.132.

<sup>76</sup> TBK 601. maddesi, sadece süreli olmayan kefalet sözleşmelerine uygulanabilir. Süreli kefalet sözleşmeleri TBK 600 hükmüne tabidir. Dikkat edilirse burada süreli olup olmadığı incelenen, temel ilişki değil, kefalet sözleşmesidir.

<sup>77</sup> **Gut**, s. 98.

<sup>78</sup> **Beck**, Art.511, s. 336, no.5; **Pestalozzi** (BSK OR I), Art.511, s. 2971, no.1; **Reisoğlu**, s. 242, s. 301; **Gümüş** (C. II), s. 391; **Şahan**, s. 84; **Çınar**, s. 77.

Bu hüküm kanaatimce şöyle anlaşılmalıdır:

*“Sürelili olmayan kefalette kefil, kendisine başvurulabilmesi için gerekliyse alacaklıdan, asıl borcun muaccel olması üzerine bir ay içinde borçluya karşı dava ve takip haklarını kullanmasını ve / veya varsa rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmesini ve bu girişimleri önemli ölçüde ara vermek-sizin sürdürmesini isteyebilir.”*

Bu hükme göre kefilin sorumluluktan kurtulması, sürelili kefaletin (TBK 600) aksine, kefilin aktif bir hareketine (talebine) alacaklının kayıtsız kalması (külfet niteliğindeki davranışlarda bulunmaması) haline bağlanmıştır. Diğer bir ifadeyle, sürelili kefalette sürenin dolması üzerine kefil kendiliğinden sorumluluktan kurtulurken, bunun için kefilin herhangi bir aktif hareketine (talebine) gerek yokken; sürelili olmayan kefalette TBK 601/I hükmüne göre kefilin sorumluluğunun ortadan kalkması, öncelikle kefilin alacaklıdan belli fiilleri gerçekleştirmesine yönelik talepte bulunmasına bağlıdır. Kefilin bu yönde bir talebi bulunmadıkça kefil, bu hükme göre kendiliğinden kefaletten kurtulmaz.

Bu hükmün temelinde yatan düşünce, hızlı bir biçimde kefile başvurulabilir aşamaya gelinmesini sağlamaktır<sup>79</sup>. Zira kefilin durumu böylece açıklığa kavuşacak ve kefil kefalet gereği bir ifade bulunursa, o da hızlı biçimde asıl borçluya rücu etme imkânını kazanacaktır. Bu temel işlevi dikkate alınarak 6098 sayılı Kanunla yeniden düzenlenen hükümde, kefilin alacaklıdan asıl borçluya ve rehinlere başvurmamasını isteyebileceği vurgusu yapılmıştır. Bu nedenle artık kefile başvuru mümkün hale gelmişse kefilin, asıl borçluya veya kendisine yönelik işlemlere girişilmesini ve bunların ara verilmeksizin yürütülmesini isteme yetkisi bulunmamaktadır<sup>80</sup>. Böylece 818 sayılı Kanun döneminde ileri sürülen ve bu hükmün amacının, alacaklıyı biran önce harekete geçirmek olduğu yönündeki görüşlerin<sup>81</sup> savunulabilirliği artık kalmamıştır<sup>82</sup>.

<sup>79</sup> **Özen**, s. 543.

<sup>80</sup> **Barlas** (Belirsiz Sürelili Kefalet), s. 189; **Çınar**, s. 91.

<sup>81</sup> Bkz. **Elçin Grassinger** (Sorunlar), s. 298.

<sup>82</sup> **Barlas** (Sona Erme), s. 126.

Bu hüküm adi ve müteselsil kefalet de dâhil her türlü süresiz kefalet sözleşmesine uygulanabilir<sup>83</sup>.

Bu hükümde belirtilen davranışın yerine getirilmemesinin yaptırımı, kefalet sözleşmesinin sona ermesidir. Bu sonucun kabulü, kefilin bir zarara uğramasına bağlı değildir<sup>84</sup>. Kefilin bu hükme göre sorumluluktan kurtulması kendiliğinden gerçekleşir.

Bu hükmün temel mantığı, periyodik olmayan / tekrarlanmayan borçlara yöneliktir. Buna göre mesela, bir tek kalemde ödenmesi gereken bir borca süresiz olarak kefil olunmuşsa, asıl borcun muaccel olması üzerine kefil, alacaklıdan bu hükme göre davranmasını talep edebilir. Aksi takdirde kefil kefaletten tamamen kurtulur.

Fakat doktrinde anılan hükmün, kefaletle temin edilen borcun, kira bedeli gibi periyodik olarak tekrarlanan bir borç olması halinde de uygulanabileceği kabul edilmektedir<sup>85</sup>. Kanaatimce de bu uygulama mümkün olmakla birlikte, kefaletin belli bir borca yönelik olmayıp da, borç ilişkisinden doğacak bütün borçları kapsıyor olmasının ortaya çıkardığı özelliklerin de gözetilmesi gerekir. Buna göre mesela kira bedeli yıllık olarak ödenecekse ve belli bir yıla ilişkin kira bedeli alacağı kiracı tarafından ödenmemişse, adi kefil bu kira bedeli alacağının muaccel olması üzerine (TBK) 601. maddenin birinci fıkrasının uygulanmasını sağlayabilir<sup>86</sup>. Bu durumda

<sup>83</sup> Bu hükmün müteselsil kefalette uygulanabilmesi konusunda bkz. **Ayan**, s. 620 vd.; **Barlas** (Sona Erme), s. 126. Bu hükmün, adi kefile her zaman, müteselsil kefile ise vadeden itibaren bir ay içinde harekete geçmeyi isteme yetkisi verdiği görüşünde: **Aral/Ayrancı**, s. 504.

<sup>84</sup> **Beck**, Art.511, s. 344, no.32; **Elçin Grassinger** (Belirsiz Süreli Kefalet), s. 224; **Özen**, s. 551.

<sup>85</sup> **Beck**, Art.511, s. 338, no.11; **Schönenberger**, Art.511, s. 366, no.8; **Pestalozzi** (BSK OR I), Art.511, s. 2972, no.3; **Elçin Grassinger** (Savunma İmkânları), s. 156; **Özen**, s. 547; **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 70.

Aksi görüşteki yazarlara göre ise bu hüküm, bu tip edimlere uygulanamaz. Bkz. **Tobler**, s. 109; **von Tuhr** (SJZ 1923), s. 247.

**Giovanoli** ise, genel olarak bu hükmün anılan türden borçlara da uygulanabileceğini, fakat tarafların menfaatlerinin tartılması sonucu farklı değerlendirmenin haklı olabileceğini de kabul etmektedir. **Giovanoli**, Art.511, s. 249, no.2.

<sup>86</sup> **Özen**, s. 547. Karş. **Giovanoli**, Art.511, s. 249, no.2.

alacaklı bir ay içinde gerekli işlemlere başlamazsa, kefilin tamamen değil, sadece ilgili yıla ilişkin kira bedeli borcuna kefaletten kurtulacağı **Beck** tarafından ileri sürülmüştür<sup>87</sup>. Kanaatimce bu ifade, kefilin kefalet limitinin anılan tutar kadar azalacağı biçiminde anlaşılmalıdır. Mesela kira sözleşmesinden doğan borçlara süresiz olarak 10.000 - TL limitle adi kefil olan kişi, 3.000 - TL'lik muaccel kira bedeli alacağının takibi için alacaklıdan takibata girişmesini istemiş, fakat alacaklı bu süre içinde gerekli takibata girişmemişse, kefilin sorumluluk limitinin 7.000 - TL'ye düşeceği kabul edilmelidir. Aksi halde, kefil halen 10.000 - TL limitle sorumlu olacaksa, kefilin sorumluluktan kurtulmasının çok da bir anlamı olmayacaktır.

Kefilin alacaklıdan, asıl borçluya takip yapmasını isteyebilmesi için, kefaletin üzerinden bir yıl geçmiş olmasına gerek yoktur<sup>88</sup>. Mesela yıllık ve peşin olarak ödenmesi gereken kira bedeli vadesinden ödenmezse, adi kefil derhal alacaklıdan anılan hükme uygun davranmasını talep edebilir.

Fakat Beck ve onun görüşlerini benimseyen Özen'e göre<sup>89</sup>, kira bedeli aylık olarak ödenecekse, kefilin bu hükme başvurması, ancak bir yıllık kira bedelinin ödenmemesi halinde mümkündür. Kanaatimce böyle bir sınırlandırmanın yasal dayanağı yoktur. Bir yıl kriteri, sadece muacceliyet ihbarında bulunma için getirilmiştir. Borçların vadeleri belirlenmişse, bir yıl kriteri uygulama alanı bulamaz. Bu nedenlerle kanaatimce, kira sözleşmesinin süreli olup olmamasından bağımsız olarak, süresiz kefil olan kişi, herhangi bir ayın kira bedeli vadesinde ödenmezse, alacaklıya bir ay içinde borçluya karşı takibata geçmesini ihbar edebilir.

Buna göre ulaştığımız sonuç kira sözleşmesi için şöyle özetlenebilir: Adi kefalette kefil, kira bedelinin muaccel olması üzerine alacaklıdan, asıl

<sup>87</sup> **Beck**, Art.511, s. 338, no.11; **Çınar**, s. 68; **Özen**, s. 547.

<sup>88</sup> Bu nedenle **Çınar**'ın aksi yöndeki örneğine katılma olanağı bulunmamaktadır. Bkz. **Çınar**, s. 87. Zira yazar, belirsiz süreli kira sözleşmesinde, muaccel olmuş, fakat ödenmemiş kira bedellerinin tahsili amacıyla, kefaletin kurulmasından bir yıl sonra kefilin, alacaklıdan takibata geçmesini isteyebileceğini ileri sürmüştür. Ayrıca yazarın verdiği bu örnekteki kira sözleşmesinin belirsiz süreli olmasının, olayla bir ilgisi olmayıp, önemli olan kefaletin süresiz olmasıdır. Bunun dışında, yazarın görüşüne dayanak yaptığı **Beck**, bu durumda kefaletten itibaren bir yıl geçmesi gerektiğine ilişkin bir görüş açıklamış değildir. Bkz. **Beck**, Art.511, s. 338, no.11.

<sup>89</sup> **Özen**, s. 547.

borçluya yönelik takibata girişmesini isteyebilir. Alacaklı bu ihtar üzerine bir ay içinde asıl borçluya karşı takibata girişmezse, kefalet limitinin, bu alacak kadar azaldığı kabul edilmelidir.

**Soru 7: Kira sözleşmesinden doğan borçlara kefil olan kişi hakkında açılacak davada görevli ve yetkili mahkeme neresidir?**

**a. Genel Olarak Kira Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklarda Görevli Mahkeme**

HMK 4 / I, (A) bendine göre,

“a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar” sulh hukuk mahkemesinde görülür.

Bu hüküm gereğince üç sorunun özel olarak incelenmesi gerekir.

1. Hâsılat kirası sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklar da bu hüküm kapsamına girer mi?
2. Tüketici işlemi niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde, HMK'nın bu hükmü gereğince Sulh Hukuk Mahkemeleri mi, yoksa 6502 sayılı TKHK 73/I gereğince Tüketici Mahkemesi mi görevli sayılmalıdır?
3. Bununla paralel bir sorun olarak, iki tarafın da tacir olduğu ve kira sözleşmesinin her iki tarafın da ticari işletmesiyle ilgili olduğu hallerde, görevli mahkeme HMK gereğince Sulh Hukuk Mahkemesi mi, yoksa TTK 5/I gereğince Asliye Ticaret Mahkemesi midir?

TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin hükümleri düzenleme şekli incelendiğinde, dördüncü bölümün “Kira Sözleşmesi” kenar başlığını taşıdığı ve bu bölümün üç ayırım altında düzenlendiği görülecektir. Birinci ayırım “Genel Hükümler”e, ikinci ayırım “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”na ve üçüncü ayırım ise “Ürün Kirası” hükümlerine tahsis edilmiştir.

TBK 299 hükmünde kira sözleşmesi, hâsılat kirasını da içine alacak biçimde tanımlandığına göre, HMK 4/I (a) bendi anlamında her türlü kira

sözleşmesi (hâsılat kirası da dâhil) sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girmektedir<sup>90</sup>.

İkinci ve üçüncü sorularda da kanaatimce aynı yönde bir sonuca varılmalıdır. Buna göre, HMK'nın kira sözleşmesinde görevle ilgili hükmünün, 6502 sayılı TKHK'nun göreve ilişkin 73/I ve 6102 sayılı TTK'nın göreve ilişkin 5/I hükümlerine göre özel hüküm niteliği taşıdığı kabul edilmelidir.

Bu nedenle, her ne kadar sonraki tarihli Kanun olma özelliğini taşıyalar da, gerek tüketici işlemi niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde, gerekse de ticari iş niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde görevli mahkeme, tüketici veya ticaret mahkemesi olmayıp, daima Sulh Hukuk Mahkemesidir<sup>91</sup>.

#### ***b. Kiraya Kefaletle Kefil Açısından Görevli Mahkeme***

Kefalet sözleşmesinin en temel özelliklerinden biri, asıl borç ilişkisinden sözleşme olarak bağımsız olmasıdır<sup>92</sup>. Bu nedenle kefalet sözleşmesi gereğince kefilin açacağı ve kefil aleyhine açılacak davalarda görevli ve yetkili mahkeme, doğrudan kefalet sözleşmesine göre belirlenir<sup>93</sup>.

<sup>90</sup> **6. HD, 18.05.2016, 2015/8743 E, 2016/4028 K:** "... dava, rödevans sözleşmesinden kaynaklanan alacak istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir. Dava, 20/06/2014 tarihinde 6100 Sayılı HMK.nun yürürlüğe girmesinden sonra açıldığına göre görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir." (www.kazanci.com).

**6. HD, 08.07.2013, 9552/11644:** "Somut olayda, davacı kiraya veren, taraflar arasında imzalanan rödevans sözleşmesine dayanarak tahliye ve kira alacağı isteminde bulunmuştur. Taraflar arasındaki uyuşmazlık, kira ilişkisinden kaynaklandığına göre, görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir." (www.kazanci.com).

<sup>91</sup> Tüketici işlemi niteliği taşıyan kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların tüketici mahkemelerinde çözümlenmesi gerektiği kabul edilirse, ikinci bir sorun olarak tüketici sorunları hakem heyeti aşaması karşımıza çıkacaktır. TKHK, tüketici karşısındaki satıcı veya sağlayıcının açacağı davaları da tüketici mahkemesinin görev alanına dâhil ettiğinden, mesela kiraya verenin 1.000 TL'lik kira alacağı için öncelikle tüketici sorunları hakem heyetine başvurması gerektiği iddia edilebilecektir.

<sup>92</sup> **Tandoğan**, s. 700; **Yavuz**, s. 1407.

<sup>93</sup> **Tandoğan**, s. 700.

Bu yöndeki kararlar:

**YHGK, 21.09.2011, 19-500/550:** "(Bir ticari) Kredi sözleşmesini kefil sıfatıyla imzalayan gerçek kişi diğer davacı bakımından tüketici mahkemesinin görevli olduğu

yönünde görüş ileri sürülmüş ise de, şirket yetkilisi olan kefil de tacir olup, ticaret şirketine alınan ve şirket adına kaydedilen otomobil sebebiyle verdiği kefaletin şirket lehine olduğu belirgin olmakla, kefilin açtığı davaya bakmakla genel mahkemenin görevli olduğu sonucuna varılmıştır.” (www.kazanci.com).

Görüldüğü gibi bu kararda Yargıtay, asıl işlem ile kefalet arasında ayırım yapmış, fakat nisbi ticari dava olmanın özelliklerini hatalı değerlendirerek kefil, şirket yöneticisi olduğu gerekçesiyle doğrudan tacir addetmiştir. Kefil tacir olsa bile, ki bu olayda buna ilişkin hiçbir veri yoktur, kefilin ticari işletmesiyle ilgili bir kefalet sözleşmesi söz konusu değilse, yine ticaret mahkemesi görevli sayılamayacaktır.

Aksi yöndeki kararlar:

**YHGK, 07.04.2010, 19-164/208:** “Öte yandan Hukuk Genel Kurulu görüşmeleri sırasında 44/2. maddenin lafzından “...Kart hamilleri aleyhine açılacak davalar...”dan bahsedildiğine göre, kart hamili olmayan kefil olanlar aleyhine açılacak davaların genel mahkemede görülemeyeceği görüşü ileri sürülmüşse de, çoğunlukça kefalet müessesesinin ferî nitelikte bir kurum olup, asıl ilişkinin tabi olduğu hükümlere göre sonuca gidilmesi gerektiği, asıl ilişkide kredi kullanan aleyhine açılacak dava genel mahkemede görüleceğinden kefil aleyhindeki davalara da genel mahkemelerde bakılması gerektiği sonucuna varılmıştır.” (www.kazanci.com).

Bu hatalı kararda, kefaletin ferîliği ilkesi gereğince, asıl borçlu için geçerli olan görevli ve yetkili mahkemenin, kefil için de etkili olması gerektiği sonucu kabul edilmiştir. Yargıtay’ın yerleşik uygulamasının bu yönde olduğu açıkça görülmektedir:

**19. HD, 16.09.2014, 10395/13527:** “Dava, İİK’nın 67. maddesi uyarınca genel kredi sözleşmesini müşterek borçlu-müteselsil kefil sıfatıyla imzalayan davalıya karşı kredi borcunun tahsili için başlatılan ilamsız icra takibine yapılan itirazın iptali istemine ilişkindir. Dosya kapsamındaki itirazın iptali davasına konu takip talebi ve ödeme emrinde borcun kaynağı genel kredi sözleşmesi gösterilmiş, nitekim takip talebine ekli 21.4.2010 tarihli sözleşmenin de genel kredi sözleşmesi olduğu görülmüştür. O halde, dava ve takibe konu ticari kredi niteliğindeki genel kredi sözleşmesinden doğan uyumsuzluğun niteliği itibarıyla 6102 Sayılı T.T.K.’nin 4. maddesinde bankacılık işlemi olarak sayılan ticari dava vasfındadır. Ticaret Mahkemesi görevli olduğu halde, bu husus gözetilmeksizin yanlış değerlendirme ile yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmemiş, bu husus bozmayı gerektirmiştir.” (www.kazanci.com).

Hâlbuki bu karara konu olaydaki yerel mahkeme kararı gayet yerindeydi:

“Mahkemece yapılan yargılama sonucunda, 6102 Sayılı TTK 4. maddesine göre bir uyumsuzluğun ticari dava sayılması için her iki tarafın da tacir olması ve ticari işletmeleri ilgili hususlardan doğması gerektiği, TTK 4/2.maddesinde ise tarafların tacir olup olmadıklarına bakılmaksızın “a-f” bentlerinde sayılan hususlardan doğan uyumsuzlukların ticari dava sayılmakta olduğu, bankaların, kredi sözleşmelerinin teminatı olarak yaptıkları kefalet sözleşmeleri 6098 Sayılı TBK’ nın 581-603 maddelerinde düzenlenmiş

olup, kefalet sözleşmelerine dair olarak, bankalara ve kredi kuruluşlarına dair düzenlemelerde kefalet sözleşmelerine yer verilmemiş olması karşısında bu kuruluşların kefalet sözleşmelerine dayanarak açacakları davalar ve tüm geçici korumalarda görevli mahkemelerin genel mahkemeler olup asliye hukuk mahkemeleri olduğu, işbu davanın davacı bankanın davadışı T... D... Gıda İnş. Kırt. Nakl. Hizm. San ve Tic. Ltd. Şti. ile yapmış olduğu kredi sözleşmesinde, davalının müteselsil kefilliğinden kaynaklı olarak davadışı şirkete vermiş olduğu kredinin tahsil edilemediği sebebiyle başlatmış olduğu icra takibine yönelik olduğu, bu uyumsuzluğun TTK 4/2.maddede "a-f" bentlerindeki hususlara dair olmadığı, uyumsuzluğun ticari iş niteliğinde olmasının o uyumsuzluğun ticari dava olarak görülmesini de gerektirmediği gerekçeleriyle davanın HMK 114/1-c, 115/2 maddeleri gereğince usulden reddine, kararın kesinleşmesinden sonra talep halinde dosyanın yetkili ve görevli Ankara Nöbetçi Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir."

**19. HD, 19.06.2016, 2694/10883:** "Davacı vekili, müvekkili banka ile dava dışı ... arasında imzalanan genel tarımsal krediler sözleşmesini davalının müşterek borçlu müteselsel kefil sıfatı ile imzaladığını, kredi borcunun ödenmemesi üzerine girilen takibin davalının itirazı üzerine durduğunu ileri sürerek, itirazın iptaline, takibin devamına ve icra inkar tazminatına karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili, davanın reddini istemiştir. Mahkemece tüm dosya kapsamına göre, davalı tarafından imzalanan kefalet sözleşmesinde davalının kendi el yazısı ile yazdığı bir tarih bulunmadığından kefalet sözleşmesinin geçersiz olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Uyumsuzluk konusu sözleşme "Tarımsal Kredi Sözleşmesi" olup TTK'nun 4. maddesi kapsamındadır. Buna göre dava, niteliği itibarıyla mutlak ticari davalardan olduğundan görevli mahkeme asliye ticaret mahkemesidir. Mahkemece somut olay bakımından Denizli Ticaret Mahkemesi'nin görevli olduğu gözetilerek davanın görev yönünden usulden reddine karar verilmesi gerekirken tüketici mahkemesi sıfatıyla yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir." ([http://emsal.yargitay.gov.tr/VeriBankasiIstemci Web/](http://emsal.yargitay.gov.tr/VeriBankasiIstemciWeb/))

**6. HD, 12.04.2016, 2015/12387 E, 2016/2977 K.:** "Dava, kira sözleşmesini müteselsil kefil olarak imzalayan davacının menfi tespit istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. 6100 sayılı HMK'nın 4/1-a maddesinde, Sulh Hukuk Mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanun'una göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyumsuzlukları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları görürler, hükmüne yer verilmiştir. Somut olayımızda; dava, kira sözleşmesinden kaynaklanmakta olup dava 03.12.2014 tarihinde açılmıştır. Dava tarihinde yürürlükte olan HMK. 4/1-a maddesi gereğince dava değerine bakılmaksızın davaya bakma görevi Sulh Hukuk Mahkemesine

Bu nedenle kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemelerinin görevli olmasına ilişkin kural, kefil için geçerli değildir. Zira kefilin sorumluluğu kira sözleşmesinden değil, kefalet sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Kefil kira sözleşmesinin tarafı değildir. Bu nedenle kefilin açacağı ve kefil aleyhine açılacak davalarda asliye hukuk mahkemesi görevlidir. Yargıtay'ın aksine yerleşik uygulaması hatalıdır.

Kefalet sözleşmesi her iki taraf için de (alacaklı ve kefil için) ticari iş niteliği taşıyorsa, nisbi ticari dava olarak ticaret mahkemesinin görev alanına dâhil olacaktır. Fakat kefalet sözleşmesinin kefil açısından ticari iş sayılması, asıl işin ticari iş olup olmamasından bağımsızdır. Kira sözleşmesi kiracı ve kiraya veren açısından ticari olsa da olmasa da, kefalet sözleşmesinin ticari iş niteliği taşıyıp taşımadığı ayrıca değerlendirilir.

Kefalet sözleşmesinin kefil açısından ticari iş sayılması, kefilin mesela ticaret şirketi olduğu hallerde kabul edilmelidir. Kefilin gerçek kişi olduğu hallerde de, onun ticari işletmesiyle ilgisi bulunmaktaysa, yine ticari iş sayılabilir. Bu durumda kefalet sözleşmesinin alacaklı için de ticari iş sayılması kaydıyla nispi ticari dava olarak asliye ticaret mahkemesinin görev alanına dâhil olur.

Kira sözleşmesi tüketici işlemi sayılsa bile, kefil aleyhine tüketici mahkemesinde dava açılamaz. Zira kefalet sözleşmesi, kabul ettiğimiz görüş gereğince hiçbir zaman tüketici işlemi niteliği taşımaz. Yargıtay'ın kefil aleyhine açılacak davada görevli mahkemeyi doğrudan asıl borç ilişkisine göre belirleyen hatalı uygulamasını değiştirmesi gerekmektedir.

---

*aıttır. Bu nedenle mahkemece görevsizlik kararı verilmesi gerekirken yazılı şekilde işin esası hakkında karar verilmesi doğru değildir.” (www.kazanci.com).*

**19. HD, 28.05.2014, 7651/9947:** “Dava, genel kredi sözleşmesi nedeniyle kefile karşı yapılan ilamsız icra takibine vaki itirazın iptali talebine ilişkindir. Davalı davaya yanıt vermemiştir. Dosya kapsamındaki itirazın iptali davasına konu takip dosyasında takip talebi ve ödeme emrinde borcun kaynağı genel kredi sözleşmesi gösterilmiş, nitekim takip talebine ekli sözleşmenin de genel kredi sözleşmesi olduğu görülmüştür. Bu nedenle, dava ve takibe konu ticari kredi niteliğindeki genel kredi sözleşmesinden doğan uyuşmazlığın niteliği itibarıyla bankacılık işlemi olarak sayılan ticari dava vasfındadır. Ticaret Mahkemesi görevli olduğu halde, bu husus gözetilmeksizin yanılığın değerlendirme ile yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmesi hatalıdır.” (www.kazanci.com).

***c. Kiraya Kefaletle Kefil Açısından Yetkili Mahkeme***

Kefil açısından yetki meselesi, yine kefalet sözleşmesine göre çözümlenir. Kefalet sözleşmesinde yetkili mahkeme davalının yerleşim yeri veya borcun ifa yeri, yani alacaklının yerleşim yeri mahkemesidir.

Asıl sözleşmede yer alan yetki kaydı, kefil bağlamaz. Bu nedenle kefalet sözleşmesinde (asıl borç ilişkisinde değil) yetkiye ilişkin ayrı bir anlaşma yapılmamışsa, kefil aleyhine açılacak davalarda, davalı kefilin yerleşim yeri (HMK 5) veya alacaklının kefilden talebi bir para alacağı olduğu için, alacaklının ifa zamanındaki yerleşim yeri mahkemesi (HMK 10, TBK 89) yetkilidir.

İfa zamanı ise kefile başvuru koşullarının gerçekleştiği anı ifade eder. Mesela kefalet adi kefalet niteliği taşıyorsa, aciz belgesinin alınması anındaki alacaklının yerleşim yeri mahkemesi yetkilidir.

**Soru 8: Kira sözleşmesine kefil olan kişinin sorumluluğunun bağlı olduğu zamanaşımı süresi ne kadardır?**

Kefil açısından zamanaşımı denilince iki durumun ayrı ayrı incelenmesi gerekir.

İlk olarak kefil, asıl borçlunun borç ödemediği aczinden doğmayan bütün savunmaları ileri sürebileceği için, asıl borcun zamanaşımına uğraması halinde buna dayanarak ifadan kaçınabilecektir. Bu nedenle kira sözleşmesinden doğan borçların bağlı olduğu zamanaşımı süreleri tespit edilmelidir.

Kira sözleşmesinde bedel, sıklıkla karşılaşıldığı üzere dönemsel olarak ödenmekteyse, 5 yıllık zamanaşımı süresi uygulanır (TBK 147/I, b.1). Fakat kira bedeli toptan ödenmekteyse, bu durumda 10 yıllık genel zamanaşımı süresi uygulanacaktır (TBK 146). Kiracının bunun dışındaki borçlarının tamamı, tazminat, iade vs. gibi kefaletle temin edilmişse 10 yıllık zamanaşımı süresine tabidir<sup>94</sup>.

İkinci olarak, kefalet sözleşmesinden doğan zamanaşımı süresi incelenebilir. Kanunda, kefaletten doğan borçların hangi zamanaşımı süresine tabi olduğuna dair bir hüküm olmadığından, asıl borç hangi süreye tabi

<sup>94</sup> Ural Çınar, s. 200.

olursa olsun, kefilin sorumluluğunu 10 yıllık zamanaşımı süresine tabi olacaktır. Fakat bir önceki paragrafta belirtildiği üzere kiradan doğan periyodik olarak ödenmesi gerekli bedel borcu 5 yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğundan, kira bedeli açısından kefil asıl borçluya yönelik 5 yıllık zamanaşımı süresi dolmuşsa, bu savunmayı ileri sürerek ifadan kaçınabilecektir.

### YARARLANILAN ESERLER

- Acar Ünal, Özlem/Ural Çınar**, Nihal: “Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi” (İKÜHFD. C. 15, S. 2, Özel Sayı, Prof. Dr. M. İlhan Ulusan’a Armağan, C. I, s. 43-80).
- Acar**, Faruk: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından Güvence Olarak Kararlaştırılan Paranın Bankaya Yatırılması Zorunluluğu (TBK. m. 342/2)” (Prof. Dr. Mustafa dural’a Armağan, İstanbul 2013, s. 1-20) (Güvence).
- Acar**, Özlem: Türk Borçlar Hukukunda Müteselsil Kefalet Sözleşmesi, İstanbul 2015 (Müteselsil).
- Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 11, Ankara 2015.
- Ayan**, Serkan: Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğu, Ankara 2013.
- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalân: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 3, Ankara 2017.
- Aydoğdu**, Murat: “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)” (DEÜHFD, 2012/I, s. 1-53).
- Ayrancı**, Hasan: “Şekil Şartına Uyulmadan Yapılan Kefalet Sözleşmesinde İfanın Sonuçları” (AÜHFD, 2004/II, s. 95-120).
- Barlas**, Nami: “Belirsiz Süreli Kefalet Sözleşmelerinde Asıl Borcun Muaccel Olması Hâlinde Müteselsil Kefilin BK. m.494/f.1 Hükmünden Yararlanmasının Mümkün Olup Olmadığı Sorunu” (Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 169-194) (Belirsiz Süreli Kefalet).
- Barlas**, Nami: “Kefaletin Sona Ermesine İlişkin Bazı Tespitler” (İKÜHFD. C. 15, S. 2, Özel Sayı, Prof. Dr. M. İlhan Ulusan’a Armağan, C. III, s. 115-137) (Sona Erme).
- Basler Kommentar Obligationenrecht I**, Art. 1-529, Basel 2011 (Yazar adı / BSK OR I).

- Beck**, Emil: Das neue Bürgschaftsrecht Kommentar, Zürich 1942.
- Beck'scher Online-Kommentar BGB**, Hrsg: Bamberger/Roth, Edition: 34, Stand:01.05.2014 (Yazar adı / BeckOK).
- Bilge**, Necip: “*Kefilin Mesuliyetinin Şümulü*” (AÜHFD, 1956/1-2, s. 86-171).
- Burkhalter**, Peter/**Eisenring**, Martin: Schweizer Immobilienwirtschaft - Kommentierte Musterverträge für die Praxis, 2013.
- Çınar**, Ömer: Türk Borçlar Kanununa Göre Kefilin Sorumluluğunun Sona Ermesi, İstanbul 2013.
- Derleder**: “*Im Überblick: Die Sicherung des Vermieters durch Barkaution, Bürgschaft, Verpfändung, Sicherungsabtretung und Schuldübernahme*“ (NZM 2006, s. 601-609).
- Duft**, Leo: Die Zustimmung des Ehegatten als Gültigkeitserfordernis für die Bürgschaft, Freiburg 1943.
- Elçin Grassinger**, Gülçin: “*Belirsiz Süreli Kefalette Kefilin Hakları*” (Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Ankara 2004, s. 209-236) (Belirsiz Süreli Kefalet).
- Elçin Grassinger**, Gülçin: “*Kefalet Sözleşmesinden Doğan Bazı Hukuki Sorunlar*” (Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, Türk İsviçre Hukuk Günleri, İstanbul 2010, s. 293-308) (Sorunlar).
- Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel hükümler, B.4, Ankara 2017.
- Giovanoli**, Silvio: Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, 2.Abteilung Die einzelnen Vertragsverhaeltnisse, 7.Teilband Die Bürgschaft, Spiel unt Wette Art.492-515 OR, Bern 1978.
- Gramlich**, Bernhard: Beck'she Kompakt-Kommentare, Mietrecht, 12. Auflage 2013.
- Grassinger**, Gülçin Elçin: Kefilin Alacaklıya Karşı Sahip Olduğu Savunma İmkanları, İstanbul 1996.
- Gut**, Gottlieb: Die Wirkungen der Solidarbürgschaft im Verhaeltnis des Glaebigers zum Bürgen nach neuem Recht, Bern 1941.

- Gümüş**, Mustafa Alper: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, (C. I), (Madde: 1-46), İstanbul 2014 (Şerh).
- Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, B. 3, İstanbul 2013 (C. I).
- Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. II, B. 3, İstanbul 2014 (C. II).
- Gümüş**, Mustafa Alper: Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011 (Kira).
- Havutçu**, Ayşe: Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müsbet Zararın Tazmini, İzmir 1995.
- Huguenin**, Claire: Obligationenrecht - Allgemeiner und Besonderer Teil, Aufl.2, 2014.
- İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, C.I, İstanbul 2014.
- İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, C.II, İstanbul 2014.
- İnceoğlu**, Murat/**Baş**, Ece: “*Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu*” (BATİDER 2012/I, s. 111-154).
- Kırca**, İsmail: “*Türk Borçlar Kanunu Tasarısı - Kefaletle Eşin İzni*” (Prof. Dr. Tuđrul Ansay'a Armağan, Ankara 2006, s. 435-457).
- Lauber**, Hans: “*Die Verbürgung von Kaufvertraegen*” (SJZ 1924, s. 317-320).
- Lwowski**, Hans-Jürgen/**Fischer**, Gero/**Langenbucher**, Katja: Das Recht der Kreditsicherung, 9.Aufl. Berlin 2011 [yazar adı (Lwowski/Fischer/Langenbucher)].
- Özen**, Burak: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi, İstanbul 2012.
- Özen**, Burak: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi, B. 4, İstanbul 2017 (Kefalet 4. Baskı).
- Özen**, Burak: “*Kefalet Sözleşmesinde Şekle Aykırılık ve Şekle Aykırı Kefalet Sözleşmesinin Kefil Tarafından İfa Edilmesi*” (Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş'a Armağan, İstanbul 2011, s. 747-768) (Erdoğmuş'a Armağan).

- Reinicke**, Dietrich/**Tiedtke**, Klaus: Bürgschaftsrecht, 3.Aufl. Köln 2008.
- Reisoğlu**, Seza: “*Kefalet Kavramı ve Muteberlik Şartları*” (AÜHFD 1962/I-IV, s. 327-392) (AÜHFD 1962).
- Reisoğlu**, Seza: Türk Kefalet Hukuku, Ankara 2013.
- Seçer**, Öz: “*Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Kapsamında Tüketici Kredisi Sözleşmelerinde Kefalet*” (Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Mart-Nisan 2016, s. 91-120) Bu makaleye <https://jurix.com.tr/article/4954> adresinden ulaşılmıştır.
- Schönenberger**, W.: İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, Eski Kefillik, Yeni Kefillik; Kumar, Bahis; Sağlığınca Gelir, Sağlığınca Bakma Sözleşmeleri (İsviçre BK.492/529-Türk BK.483/519), Çeviren Sungurbey, İsmet, s. 58-460, Ankara 1964.
- Stoll**, Daniel: “*Sicherheitsleistungen der Mieterschaft vor dem Hintergrund kantonrechtlicher Bestimmungen - eine Übersicht zu Art. 257e Abs. 4 OR*” (Mietrechtspraxis, 2007 s. 65-80).
- SVIT**, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, Aufl.3, 2008.
- Şahan**, Gökhan: Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 2009.
- Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, Ankara 1982.
- Tobler**, Hans: Der Schutz des Bürgen gegenüber dem Gläubiger nach dem schweizer. Obligationenrecht, Bern 1926.
- Ural Çınar**, Nihal: Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014.
- von Tuhr**, Andreas: “*Bemerkungen zum Bürgschaftsrecht*” (SJZ 1923, s. 225-229, 245-249) (SJZ 1923).
- Yavuz**, Cevdet: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, B.10, İstanbul 2014.
- Yılmaz**, Süleyman: “*Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu*” (AÜHFD 2008/3, s. 753-778).
- Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Kadir Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 14, Ankara 2014.