

Kira Bedelinin Ödenmesini Teminat Altına Almaya Yönelik Hukuki Çareler^(*)

Legal Opportunities for Guarantee of the Payment of Rent

Dr. Öğr. Üyesi **Hayriye ŞEN DOĞRAMACI**^(**)

Öz

Kişileri sözleşme ilişkisine taraf olmaya yönelten sebepler birbirinden farklı olsa da sözleşenlerin ortak amacı alacağının yerinde, zamanında özetle gereği gibi ifasını temin etmektir. Bu durum büyük ölçüde borçlunun davranışı ile ilgili bir durumdur. Böyle olmakla birlikte kanun koyucu alacaklıya da borcun gereği gibi ifasını sağlamaya yönelik bir takım hukuki imkanlar bahsetmiştir. Sözü edilen hukuki imkanlardan bir kısmı henüz borca aykırılık gerçekleşmeden alınabilecek önlemlerdir. Bir kısmı ise borca aykırılığa kanun koyucunun bağlamış olduğu hukuki sonuçlardır. Borca aykırılık henüz gerçekleşmeden bunu önlemeye yönelik hukuki çarelere başvurmak alacaklı bakımından daha elverişlidir.

Yukarıda sözü edilen değerlendirmeler her türlü sözleşme için geçerlidir. Kira sözleşmesinde kiraya veren bakımından kira bedelinin zamanında ve tam olarak ifası önem taşır. Kira sözleşmesinde borçlanılan edimin gereği gibi ifasına yönelik hukuki çare olarak, kiracının güvence vermesinden, kiraya verene tanınan hapis hakkından söz edebilir. Bunun yanı sıra burada sayılanlar sınırlı olmamakla birlikte kefalet sözleşmesi, üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesi ve banka teminat mektuplarından da aynı amaca ulaşmak için yararlanılabilir.

Anahtar Kelimeler

Teminat, Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Hapis Hakkı, Kefalet Sözleşmesi.

Summary

Although the reasons that lead people to become a party to the contractual relationship are different from each other, the common aim of the contracting parties is to ensure that they will perform properly and in a timely manner. This is principally related to the behavior of the debtor. Nevertheless, the lawmaker has granted the creditor a number of legal possibilities to ensure the proper performance of the debt. Some of the aforementioned legal opportunities are the measures that can be taken before the debt is in breach. Some of them are the legal consequences of the non-performance that Lawmaker specified. It is more convenient for the creditor to resort to legal remedies to prevent this before the breach of debt occurs.

(*) [Makalenin editörlüğe gönderildiği tarih:](#) 24.10.2019. [Birinci hakeme sevk tarihi:](#) 24.10.2019. [Raporun birinci hakemden dönüş tarihi:](#) 30.10.2019. [İkinci hakeme sevk tarihi:](#) 24.10.2019. [Raporun ikinci hakemden dönüş tarihi:](#) 30.10.2019.

(**) Anadolu Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı,
E-posta: hayriyes@anadolu.edu.tr,
Orcid Id: <https://orcid.org/0000-0002-9186-4407>.



The above-mentioned evaluations are acceptable to all types of contracts. In the tenancy contract, it is important for the less or that tenant pay the rental price on time and in full. As a legal remedy for the proper performance of the loan owed in the tenancy agreement these can be mentioned: less or may use the right of retention and the tenant may provide assurances. In addition to these, but not limited to, the bail agreement, commitment contract of the third party's act and bank guarantee letters can be used to serve the same purpose.

Keywords

Guarantee, Rental Contract, Rent, Right of Retention, Contract of Bailment.

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, tarihsel süreç içerisinde her dönem sıklıkla uygulanan sözleşmelerden biri olmuştur. Roma hukukunun *Locatio Conductio*'su, günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda gelişip değişmiştir. Modern hukuk düzenlerinde ve bu kapsamda ülkemizde, kira sözleşmesi dolayısıyla taraflar arasında yaşanması olası problemlerin birçoğu Kanunlarla ayrıntılı biçimde düzenlemeye konu edilmiştir. Ancak değişen ihtiyaçlar karşısında soyut ve genel nitelikteki kanunların zaman zaman yetersiz kaldığı bilinen bir gerçektir.

Kira sözleşmesi ile ilgili sorunların bir bölümünü kira bedeli ve kira bedelinin ifası oluşturur. Türk Borçlar Kanununda kira bedelinin ne şekilde belirleneceğine ilişkin hükümler sevk edilmiştir. Ancak belirlenen kira bedelinin, belirlenen zamanda ifası, çoğu zaman kiracının ödeme gücüne ve sözleşme ile üstlendiği yükümlülükleri yerine getirme konusunda ne denli titiz olduğuna bırakılmıştır. Diğer bir ifadeyle Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri içerisinde en geniş anlamıyla kira bedelinin gereği gibi ifasını temine yönelik hükümlere oldukça sınırlı biçimde yer verilmiştir. Esasen bu konuda ayrıntılı bir düzenlemeye de gerek olmadığı söylenebilir. Borcun gereği gibi ifasını temine yönelik hükümler ve bu hükümlere aykırı davranılmasının sonuçları Türk Borçlar Kanununun genel hükümler kısmında ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Durum böyle olmakla birlikte bir sözleşme ilişkisindeki yükümlülüklerden birinin sıklıkla ihlal edilmeye başlanması, kişileri söz konusu problemin giderilmesi konusunda hukuki çareler aramaya yöneltir. Uygulamada da sıklıkla kira bedelinin zamanında veya hiç ödenmemesi nedeniyle bu soruna bir çözüm aranmış, çözüm olarak kira sözleşmesinin konuya ilişkin hükümlerinden kimi zaman ise Türk Medeni Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda düzenlenen teminat sözleşmelerinden yararlanılmıştır.

1. KİRA BEDELİNİ TEMİNAT ALTINA ALMAYI GEREKTİREN SEBEPLER

Kullandırma borcu doğuran sözleşmelerden biri olan kira sözleşmesinde kiracının önemli borçlarından biri kararlaştırılan kira bedelini ödemektir. Kiraya

veren, kira bedelini elde etmek amacıyla bu sözleşmeye taraf olmaktadır. Bu nedenle kira bedelinin zamanında ve tam olarak ifasının kiraya veren için önemi tartışılmaz.

Türk Borçlar Kanununda kira bedelinin ödenmemesi halinde başvurulabilecek çeşitli hukuki çarelere yer verilmiştir. Bu hususta borca aykırılık meydana geldikten sonrasını düzenleyen hükümlerin yanı sıra, henüz borca aykırılık gerçekleşmeden diğer bir ifade ile kira bedelinin zamanında ve tam olarak ödeneceğinin belli olmadığı aşamada kira bedelinin ödenmesini teminat altına alan hükümlerde mevcuttur. Örneğin Türk Borçlar Kanununun 347. maddesi anılan hükümlerden biridir. Türk Borçlar Kanununun 347. maddesi dışında Türk Medeni Kanununda ve Türk Borçlar Kanununda yer alan alacağı teminat altına almayı konu edinen hukuki olanaklardan da kira bedelinin ödenmesini temin etmek amacıyla yararlanılabilir.

Kira bedelinin teminat altına alınmasındaki amaç aslında tüm teminat sözleşmelerininkiyle aynıdır. Borca aykırılığı, borca aykırılık gerçekleşmeden önlemektir. Gerçekten de borca aykırılığı önlemeye yönelik hukuki çareler, alacaklıya borca aykırılık gerçekleştiikten sonra başvurulacak tazmin olanaklarından daha elverişli bir konum sağlar. Sözü edilen elverişli konum kimi zaman alacaklının ispat yükünden kurtulması, kimi zaman ise tazminat kapsamının borca aykırılığa kıyasla daha geniş kapsamlı hükmedilmesi görünümünde ortaya çıkabilir.

2. TEMİNAT KAVRAMI VE TEMİNAT SÖZLEŞMELERİ

Bir borç ilişkisinde alacağı teminat altına almak için birden çok imkandan yararlanılabilir. Bu konuda ilk akla gelen hiç şüphesiz teminat sözleşmeleridir. Doktrinde teminat sözleşmeleri en geniş anlamıyla bir kimsenin bir başkasına ait riski üzerine aldığı sözleşmeler şeklinde tanımlanır.¹ Teminat sözleşmeleri ile üstlenilen risk, malvarlığı ile ilgili bir zararın ortaya çıkması olasılığıdır.²

¹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara, Yetkin Kitabevi, 2015, s.10; Nami Barlas, *Türk Hukuk Sisteminde Banka Teminat Mektupları*, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1986, s.26; Hüseyin Murat Develioğlu, *Kefalet Sözleşmesini Düzenleyen Hükümler Işığında Bağımsız Garanti Sözleşmeleri*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2009, s.11; Burak Özen, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s.1; Özge Yenice, *Teminat Sözleşmelerinde Rücu İlişkileri*, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2009, s.4; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, İstanbul, Beta Yayınevi, 2018, s.10; Haluk Tandoğan, *Garanti Mukavelesi*, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1959, s.4; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara, Turhan Kitabevi, 2016, s.28.

² Barlas, 1986, a.g.k., s.26; Develioğlu, 2009, a.g.k., s.11; Seza Reisoğlu, *Garanti Mukavelesi*, Ankara, Ajans Türk Matbaası, 1963, s.9; Özen, 2012, a.g.k., s.1; Tandoğan, 1959, a.g.k., s.4; Yavuz/Acar/Özen, 2018, a.g.k., s.10; Yenice, 2004, a.g.k., s.4.



Teminat sözleşmeleri aynı veya kişisel teminat sözleşmeleri şeklinde ikiye ayrılarak incelenir. Aynı teminat sözleşmelerinde risk meydana geldiğinde ortaya çıkan malvarlığı zararı, teminat teşkil eden eşyanın aynından karşılanır.³ Kişisel teminat sözleşmeleri söz konusu olduğunda ise, alacaklı risk gerçekleştiğinde teminat borçlusunun kişisel sorumluluğuna başvurulur.⁴ Aynı teminat sözleşmeleri, teminatın konusu bakımından taşınır, taşınmaz, alacak, ticari işletme rehni, maden cevherleri rehni, motorlu taşıt rehni görünümünde ortaya çıkabilir. Aynı teminat sözleşmeleri gibi kişisel teminat sözleşmeleri de çeşitlilik gösterir. Kişisel teminat sözleşmesi denilince akla ilk olarak bu grubun tipik örneğini oluşturan kefalet sözleşmesi gelir. Kefalet sözleşmesi ile benzer amaca hizmet eden ancak kefalet sözleşmesinden farklı olarak kanuni tipte bir sözleşme olmayan garanti sözleşmesi ile doktrinde garanti sözleşmesinin özel bir türü olarak nitelendirilen üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesi⁵ bu grupta yer alır. Yukarıda anılan sözleşmelerin yanı sıra, sigorta sözleşmesi, itibar emri, akreditifte kişisel teminat borcu doğuran sözleşmeler arasında yer alır.

Kira bedelinin ödenmesini temin etmek amacıyla kiraya verenin yararlanabileceği pek çok imkandan söz edilebilir. Bunlardan bir kısmı Türk Borçlar Kanununun 342. maddesinde hüküm altına alınan kiracının güvence vermesi ile hapis hakkıdır. Kira sözleşmesine ilişkin hükümler arasında yer alan bu düzenlemelerin dışında kira bedelinin ödenmesini teminat altına almanın yolu, kefalet, üçüncü kişinin fiilini üstlenme gibi genel teminat sözleşmeleri hatta kredi sözleşmesi⁶ bile olabilir.

³ Özen, 2012, a.g.k., s.2; Develioğlu, 2009, a.g.k., s.13; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, Yetkin Kitabevi, 2017, s.22.

⁴ Barlas, 1986, a.g.k., s.26; Develioğlu, 2009, a.g.k., s.13; Eren, 2017b, a.g.k., s.22; Aynı (nesnel) ve kişisel teminat sözleşmeleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Özen, 2012, a.g.k., s.1-6.

⁵ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara, Yetkin Kitabevi, 2017, s.1178; Erol Cansel/Çağlar Özel, *Türk Hukukunda Ceza Koşulu*, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, 2013, dergipark.org.tr, s.715; Develioğlu, 2009, a.g.k., s.13; Mustafa Kemal Oğuzman/Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.II*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017, s.414; Melek Yüce, *Garanti Sözleşmesinin Bir Türü Olarak Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt Sözleşmesi*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007, s.20; Resioğlu, 1964, a.g.k., s.17-18; Tandoğan, 1959, a.g.k., s.47-48.

⁶ Taşınmaz kirası sözleşmelerinde kira bedelinin ödenmesinin teminini sağlayan bir diğer yöntem bazı bankaların uygulaması sonucunda ortaya çıkmıştır. Anılan banka uygulaması Vakıfbank'ın "Kiram Güvende Sistemi" olarak isimlendirilmiştir. Kiram Güvende Sistemi ile kira sözleşmesi süresince kira ödemelerinin herhangi bir şarta bağlanmadan garanti altına alınacağı ifade edilmektedir. Anılan sistemle kira garantisi yalnızca konut kirası sözleşmeleri için ve 12 ay süre ile sınırlı olarak tanınmıştır. Sistemin işleyişi şu şekildedir. Kiracı ile ev sahibi, kira sözleşmesi, DASK poliçesi ve tapu ile birlikte bankaya başvurur. Kiracı ve ev sahibine vadesiz mevduat hesabı açılır. Kiracının hesabına kredi limiti tanımlanır. Kira ödemeleri, kiracı hesabından her ay düzenli olarak ev sahibi hesabına aktarılır. Kiracı aylık kira tutarlarını ödemesi de banka, kiracının kredi limitinden ev sahibi hesabına kira tutarını aktarır.

Ev sahibi isterse kirasını aylık olarak, isterse de bir yıllık kira bedelini peşin olarak alabilir. www.vakifbank.com.tr. 19.09.2019. Kredi sözleşmesiyle kural olarak krediden yararlanana kre-

Yukarıda sözü edilen sözleşmelerin yanı sıra, ceza koşulu da kararlaştırılan edimin ifasını temine yöneliktir.⁷ Türk Borçlar Kanununda ceza koşulunun, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumunda veya borcun kararlaştırılan yerde veya zamanda ifa edilememesi halinde ödenmesinin istenebileceği hüküm altına alınmıştır. Ceza koşulu bazen ifası istenilen edime alternatif olarak talep edilebilen seçimlik ceza koşulu görünümünde,⁸ bazen ise ifası talep edilecek edimle birlikte istenebilen ifaya eklenen ceza koşulu görünümünde ortaya çıkabilecektir.⁹ Her iki ceza koşulunda da amaç, borca aykırılık halinde borçludan istenebilecekleri belirli hale getirerek borca aykırı davranışın önüne geçmektir.¹⁰

3. TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN 342. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE KİRACININ GÜVENCE VERMESİ

Taraflar, kira sözleşmesinin kuruluşu sırasında veya daha sonraki bir dönemde¹¹ kiracının kira bedeli, yan giderler ve kira sözleşmesinin devamı süresince kiralayana verdiği zararların karşılığını teşkil üzere güvence vermesi konusunda anlaşabilirler.¹² Sözleşme özgürlüğü ilkesi gereğince, taraflar böyle bir güvence verilmesini taşınır, taşınmaz, hasılat kirası farketmeksizin her tür kira sözleşmesi için kararlaştırabilir. Yine taraflar kararlaştırılacak teminatın türü bakımından da serbesttir.

diyi kullanma zorunluğu getirilemez. Ancak kira bedelini güvence altına alan bankacılık sisteminde kiracı tarafından kira bedeli ödenmediğinde, ödenmeyen kısmın kiracının kredili hesabından karşılanacağı ve ödemenin kiralayana hesabına aktarılacağı ifade edilmiştir. Bu uygulama ile kiracı, kira bedelini ödeyemediğinde kendisine tanınan krediyi kullanmak zorunda bırakılmıştır.

⁷ Cansel/Özel, 2013, a.g.k., s.714; Eren, 2017a, a.g.k., s.1206; Wolfgang Fikentscher/Andreas Heinemann, *Schuldrecht*, Berlin, de Gruyter Lehrbuch, 2006, s.87; Rolf Knütel, *Verfallsbereinigung*, Nachträglicher Verfall und Unmöglichkeit bei der Vertragsstrafe, Acp., 1975, s.54; Oğuzman/Öz, a.g.k., s.530; Hubert Blank (hrsgb), *Schmidt-Futterer Mietrecht*, München, C.H. Beck Verlag, 2019, Rn.3-4.

⁸ Cansel/Özel, 2013, a.g.k., s.720; Eren, 2017a, a.g.k., s.1208; Fikentscher/Heinemann, 2006, a.g.k., s.87; Oğuzman/Öz, a.g.k., s.540; Knütel, 1975, a.g.k., s.51.

⁹ Cansel/Özel, 2013, a.g.k., s.720; Eren, 2017a, a.g.k., s.1209; Fikentscher/Heinemann, 2006, a.g.k., s.87; Oğuzman/Öz, a.g.k., s.541; Knütel, 1975, a.g.k., s.51.

¹⁰ Cansel/Özel, 2013, a.g.k., s.715; Eren, 2017a, a.g.k., s.1208; Oğuzman/Öz, a.g.k., s.530; Knütel, 1975, a.g.k., s.44-45.

¹¹ Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2014, s.410; Blank, 2019, a.g.k., Rn.46.

¹² Murat Aydoğdu, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu, (TBK 342), *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, C.14, S.1, s.4; Eren, 2017b, a.g.k., s.401; Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.409; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s.239; Yavuz/Acar/Özen, 2018, a.g.k., s.314; Zevkililer/Gökyayla, 2016, a.g.k., s.318.

Kiracının güvence verme borcu 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 342. maddesinde düzenlenmiştir.¹³ Anılan hükümle kiracının güvence verme yükümlülüğü yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralari ile sınırlı olarak öngörülmüştür. Hükümle getirilen tek sınır kapsam bakımından değildir. Güvence teşkil edecek miktarın üst sınırı ve güvencenin türü de TBK m.342 ile hüküm altına alınmıştır. Anılan hükmün birinci fıkrasına göre, “Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz”. Kiracının güvence verme borcunu üç aylık kira bedeli ile sınırlayan bu hüküm, kiracı lehine bir hükümdür. Doktrinde kiracının güvence verme borcunun miktar itibariyle sınırlandırılması konut kiralari bakımından zayıfların korunması gerekçesi ile isabetli bulunmaktadır.¹⁴ Bununla birlikte çatılı işyeri kiracılarının aynı hüküm kapsamında değerlendirilmesinin yerinde olmadığı savunulmaktadır.¹⁵

TBK m.342 hükmü konut ve işyeri kiralalarında güvence olarak ancak para veya kıymetli evrakın gösterilmesi halinde uygulanabilir. Anılan hüküm şöyledir. “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”. Şu halde güvence para cinsinden gösterilmişse, kiracı adına vadeli bir hesaba yatırılacak, kıymetli evrak ise bankaya depo edilecektir. Güvenceye karşılık gelen para her ne kadar bankada kiracı adına bir hesaba yatırılacaksa da, kiracının bu hesapta bulunan para üzerinde tek başına tasarruf yetkisi bulunmamaktadır.¹⁶ Diğer bir ifadeyle kiracının tasarruf yetkisi kısıtlanmıştır. Banka kiracı tarafından yatırılan bu güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.

¹³ Gündelik dilde depozito olarak ifade edilen kiracının güvence parası vermesi yönündeki düzenlemenin Alman hukukunda kiraya verenin haklarını güvence altına almada önemli bir rolü olduğu kabul edilir. Alman hukukunda söz konusu husus BGB § 551’de düzenleme altına alınmıştır: Fikentischer/Heinemann, 2006, a.g.k., s.513; Benzer bir düzenleme OR Art.257e Abs.2’de düzenleme altına alınmıştır. İsviçre Borçlar Kanununun anılan maddesinde kiracının güvence isteme hakkı yalnızca konut kirası ile sınırlı olarak tanınmış, çatılı işyerleri madde kapsamı dışında bırakılmıştır.

¹⁴ Eren, 2017b, a.g.k., s.401; Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.410, 418; Yavuz/Acar/Özen, 2018, a.g.k., s.315.

¹⁵ Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.419.

¹⁶ Aydoğdu, 2013, a.g.k., s.25; Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.423; Gümüş, 2017, a.g.k., s.241; Alfred Koller, *Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil*, Band I die Einzelnen Vertragsverhältnisse Art.184-318 OR Stämpfli Verlag AG, 2012, s.190; Yavuz/Acar/Özen, 2018, a.g.k., s.319; Blank, 2019, a.g.k., Rn.2; C. Yavuz/Acar/Özen, 2018, a.g.k., s.319; Zevkililer/Gökayla, 2016, a.g.k., s.320.

TBK m.342’de düzenlenen “güvence borcunun” kapsamında nelerin yer aldığı doktrinde tartışmalıdır. Bizim çalışmamız açısından konuyu netleştirmek gerekirse, ödenmemiş kira bedellerinin de güvence borcu kapsamında tahsilinin istenip istenemeyeceğini belirlemek önem taşır. Doktrinde bu konuda hakim olan görüş, güvencenin kiraya verenin kira ilişkisinden doğan bütün alacaklarının teminatı olduğu yönündedir.¹⁷ Bu görüşten hareketle güvencenin kira bedelinin ödenmesinin de teminatını oluşturduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

4. HAPİS HAKKI

Yasal rehin türlerinden biri olan hapis hakkı,¹⁸ kiraya verenin kira alacağını teminat altına alma amacıyla başvurulabilecek hukuki çarelerden biridir. Hapis hakkı¹⁹ genel olarak Türk Medeni Kanununun 950 vd. maddelerinde düzenlemiştir. Hüküm şu şekildedir. “Alacaklı, borçluya ait olup onun rızasıyla zilyedi bulunduğu taşınırı veya kıymetli evrakı, borcun muaccel olması ve niteliği itibarıyla bu eşyanın alacak ile bağlantısı bulunması hâlinde, borç ödeninceye kadar hapsedebilir”. Zilyetlik ve alacak ticarî ilişkiden doğmuşsa, tacirler arasında bu bağlantı var sayılır. Alacaklı, borçluya ait olmayan taşınırlar üzerinde de zilyetliğin iyiniyetle kazanılmasının korunduğu ölçüde hapis hakkına sahip olur”.

Hapis hakkına ilişkin genel hüküm niteliğindeki bu düzenlemeden de anlaşılacağı gibi hapis hakkının konusunu yalnızca taşınırlar ve kıymetli evrak oluşturur.²⁰ Ancak buradan hareketle her tür taşınır ve kıymetli evrakın hapis hakkına konu teşkil edeceğini söylemek isabetli olmaz. Öncelikle hapis hakkına konu

¹⁷ Aydoğdu, 2013, a.g.k., s.7; Aral/Ayrancı, 2015, a.g.k., s.312; Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.412; Eren, 2017b, a.g.k., s.409; Gümüş, 2017, a.g.k., s.242; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler C.I.*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s.284; Koller, 2012, a.g.k., s.190; Blank, 2019, a.g.k., Rn.38; Yavuz/Acar/Özen, 2018, a.g.k., s.316; Zevkliler/Gökyayla, 2016, a.g.k., s.318.

¹⁸ Jale Akipek/Turgut Akıntürk/Derya Ateş, *Eşya Hukuku*, İstanbul, Beta Kitabevi, 2018, s.858; Erol Cansel, *Türk Hususi Hukukunda Hapis Hakkı*, Ankara, Yeni Desen Matbaası, 1961, s.26; Heinz Hausheer/Dieter Zobl, *BK Berner Kommentar Band/Nr.IV/2/5/2. Stämpfli Verlag AG. K.S.*, 1996, 129; Karl Oftinger/Rolf Bär, *ZK Zürcher Kommentar Band/Nr.IV/2c*, Berlin, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1981, s.337; Mustafa Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay, *Eşya Hukuku*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2018, s.1043; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s.661.

¹⁹ Hapis hakkı kavramının dogmatik temelleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Sotirios Kotronis, *Die Sicherheitsleistung im Privatrecht - eine Rechtsdogmatische und Rechtsvergleichende Untersuchung zum Deutschen und Schweizerischen Privatrecht*, Berlin, Schulthess Juristische Medien AG, 2016, s.29 vd.

²⁰ Cansel, 1961, a.g.k., s.37; Hausheer/Zobl, 1996, a.g.k., s.126; Oftinger/Bär, 1981, a.g.k., s.339-340; Oğuzman/Seliçi/Oktay, 2018, a.g.k., s.1043; Sirmen, 2016, a.g.k., s.661; Zevkliler/Gökyayla, 2016, a.g.k., s.300.

teşkil edecek taşınır ve kıymetli evrak kural olarak borçluya ait olmalı²¹ ve alacaklı taşınır mal ve kıymetli evraka borçlunun rızasıyla zilyet bulunmalıdır.²² Bundan başka alacaklının zilyetliğindeki taşınır veya kıymetli evrakla, alacak arasında bir bağlantı bulunmalıdır.²³ Eşyanın niteliği gereği böyle bir bağlantının bulunup bulunmadığı dürüstlük kuralına göre saptanacaktır. Doktrinde, borç yerine getirilmeden alacaklıdan borçluya ait bulunan zilyetliğindeki taşınır malları veya kıymetli evrakı geri istemenin dürüstlük kuralına aykırı düşeceği hallerde alacak ile alacaklının zilyetliğinde bulunan taşınır ve kıymetli evrak arasında böyle bir bağ olduğunun kabul edilebileceği ileri sürülmüştür.²⁴

Alacaklı hapis hakkından muaccel alacağının teminatını teşkil etmek için yararlanabilir. Henüz muaccel olmamış alacakların hapis hakkı ile teminat altına alınması kural olarak mümkün değildir.²⁵

Hapis hakkını düzenleyen TMK m.950'de öngörülen koşullar gerçekleştiğinde alacaklının hapis hakkına sahip olduğu kabul edilir. Alacaklı kendisine tanınan bu hak sayesinde hakka konu taşınır veya kıymetli evrak üzerinde hem alıkoyma hem de paraya çevirtme yetkisine sahip olur.

Son olarak eklemek gerekir ki alacaklı yalnızca alacağını karşılamaya yetecek miktarda taşınır mal veya kıymetli evrak üzerinde hapis hakkına sahiptir.²⁶

Hapis hakkına ilişkin Türk Medeni Kanununda yer alan genel nitelikteki düzenlemenin yanı sıra, hapis hakkı, Türk Medeni Kanununun bazı maddelerinde, Türk Borçlar Kanununun Özel Hükümleri kısmında, Türk Ticaret Kanununda ve Avukatlık Kanununda özel olarak ayrıca hüküm altına alınmıştır.²⁷ Özel

²¹ Alacaklı kendisine borçlu tarafından teslim edilmiş üçüncü kişiye ait taşınır üzerinde de TMK 988-990 hükümleri gereği iyiniyeti korunduğu oranda hapis hakkından yararlanabilir: Cansel, 1961, a.g.k., s.46; Hausheer/Zobl, 1996, a.g.k., s.130; Oftinger/Bär, 1981, a.g.k., s.343; Oğuzman/Seliçi/Oktay, 2018, a.g.k., s.1045.

²² Akipek/Akıntürk/Ateş, 2018, a.g.k., s.859; Hausheer/Zobl, 1996, a.g.k., s.131; Oftinger/Bär, 1981, a.g.k., s.345; Oğuzman/Seliçi/Oktay, 2018, a.g.k., s.1046; Sirmen, 2016, a.g.k., s.663.

²³ Akipek/Akıntürk/Ateş, 2018, a.g.k., s.861; Oftinger/Bär, 1981, a.g.k., s.341; Oğuzman/Seliçi/Oktay, 2018, a.g.k., s.1047; Sirmen, 2016, a.g.k., s.663.

²⁴ Eşya ile alacak arasında varlığı aranan bağlantı maddi irtibat, ticari irtibat hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Akipek/Akıntürk/Ateş, 2018, a.g.k., s.861; Cansel, 1961, a.g.k., s.61 vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay, 2018, a.g.k., s.1047; Sirmen, 2016, a.g.k., s.664.

²⁵ Akipek/Akıntürk/Ateş, 2018, a.g.k., s.860; Oğuzman/Seliçi/Oktay, 2018, a.g.k., s.1046; Sirmen, 2016, a.g.k., s.662.

²⁶ Cansel, 1961, a.g.k., s.24; Zevkililer/Gökyayla, 2016, a.g.k., s.302.

²⁷ TBK m.541 komisyoncunun hapis hakkı, TBK m.574 ardiyecinin hapis hakkı, TBK m.336 kirala-yanın hapis hakkı, TBK m.580 işletenlere bırakılan eşya veya hayvanlar üzerinde hapis hakkı, TBK 509 vekilin hapis hakkı, TBK m.520/II simsarın hapis hakkı, TTK m.119 acentenin hapis hakkı, TTK m.891,892,893 taşıyıcının hapis hakkı, TBK m.923 taşıma işleri komisyoncusunun hapis hakkı, TTK m.1315 yardım ve kurtarma masrafları ile ücretlerden dolayı alacaklının hapis hakkı, AV m.39/II avukatların hapis hakkı

nitelikteki bu düzenlemelerden²⁸ biri de TBK m.336-338 ile adi kira ve hasılat kirasında kiralayana tanınan hapis hakkıdır.²⁹

TBK m.336 vd. taşınmaz kiralarda kiraya verene hapis hakkı tanınmıştır. Anılan hükme göre, “Taşınmaz kiralarda kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir. Kiraya verenin hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanana getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar. Hapis hakkı, kiracının haczedilemeyen malları üzerinde kullanılamaz”.

TBK m.336 incelendiğinde göze çarpan ilk husus taşınmaz kiralarda hapis hakkının kira sözleşmesinden doğan her türlü alacağı değil, ödenmemiş kira bedellerini teminat altına aldığıdır.³⁰ Anılan düzenleme Türk Medeni Kanunu ile hüküm altına alınan genel hapis hakkından önemli farklılıklar içermektedir. TBK m.336’da, ... kiraya verenin işlemiş bir yıllık işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olarak hapis hakkından yararlanabileceği hüküm altına alınarak yalnızca muaccel alacakların değil müeccel alacakların da hapis hakkıyla teminat altına alınabileceği kabul edilmiştir. Taşınmaz kiralarda hapis hakkına konu edilmek bakımından muaccel ve müeccel alacaklar arasında bir fark olmamakla birlikte, teminata konu teşkil edecek alacakların miktarı alacağın muaccel veya müeccel olması halinde farklı şekilde hüküm altına alınmıştır. Kanunla teminat altına alacağın miktarı bakımından getirilen bu sınır azami sınırdır. Taşınmaz kiralarda kiralayana hapis hakkı alacağını karşılamaya yetecek kadar mal üzerinde tanınmıştır.³¹

Taşınmaz kiralarda hapis hakkına konu edilecek taşınırların hangi niteliklere sahip olması gerektiği de kanununda sınırlı biçimde sayılmıştır. Taşınmaz kiralarda kiraya verene bu hak, taşınmazın süslenmesi, döşenmesi, ondan yararlanılmasını konu edinen taşınırlar üzerinde tanınmıştır. Bunlara, masa, televizyon, tablo gibi şeyler örnek verilebilir.³² Hapis hakkına konu eşya ile kiralanın arasında belirli bir devamlılık ilişkisi bulunmalıdır. Kiraya veren kira-

²⁸ Türk hukukunda hapis hakkı kavramının kökeni Roma Hukukuna dayanır. Cauton Roma’da Preatorların Stipulaitoları sonucu gelişim göstermiştir: Kotronis, 2016, a.g.k., s.30.

²⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay, 2018, a.g.k., s.1052.

³⁰ Eren, 2017b, a.g.k., s.371; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s.175; Yavuz/Acar/Özen, 2018, a.g.k., s.279.

³¹ Cansel, 1961, a.g.k., s.161; Fikentischer/Heinemann, 2006, a.g.k., s.511; C. Huguenin. (2012). *Obligationenrecht - allgemeiner und besonderer teil*. Schultess, s.816; Yavuz/Acar/Özen, 2018, a.g.k., s.279; Zevkliler/Gökyayla, 2016, a.g.k., s.301.

³² Gümüş, 2017, a.g.k., s.253; Eren, 2017b, a.g.k., s.371; Huguneinen, 2012, a.g.k., s.816; Koller, 2012, a.g.k., s.270; Tandoğan, 2008, a.g.k., s.176.

cıya ait taşınır- lar üzerinde hapis hakkına sahiptir.³³ Böyle olmakla birlikte kiraya veren iyiniyetli olmak şartıyla kiralananda bulunan üçüncü kişiye ait taşınır- lar üzerinde de hapis hakkından yararlanabilir.³⁴ Burada belirtilenlerin dışında kiracıya ait haczedilemeyen taşınır- lar da hapis hakkına konu edilemez.

Hapis hakkının kapsamında kira bedeli ile yan giderler yer alır.³⁵

5. KEFALET SÖZLEŞMESİ

Kişisel teminat sözleşmelerinden biri olan kefalet sözleşmesi, uygulamada teminat amacıyla en sık başvuru- lan sözleşmelerden biridir. Kira sözleşmelerinde de özellikle kira alacağını teminat altına almak amacıyla sıklıkla kefalet sözleşmesinden yararlanıldığı bilinmektedir.³⁶ Kefalet sözleşmesi TBK m.581’de şu şekilde tanımlanmıştır: “Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir”. TBK m.582’de kefalet sözleşmesinin koşulları düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasında kefalet sözleşmesinin mevcut ve geçerli bir borç için yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Kefalet sözleşmesinin konusunu bir başkasının borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından sorumluluk oluşturur. Bu nedenle, kefilin böyle bir sorumluluk altına girmeden önce borçlunun ödeme gücü ve sözleşmenin koşulları hakkında iyice düşünerek sözleşmeye taraf olması önem taşır. Türk Borçlar Kanununun 583. maddesinde kefalet sözleşmesinin şekli konusunda ayrıntılı hükümler sevk edilerek yukarıda sözü edilen amaca ulaşılması hedeflenmiştir. TBK m.583 hükmü şu şekildedir. “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. Kendi adına kefil olma konusunda özel yetki verilmesi ve diğer tarafa veya bir üçüncü kişiye kefil olma vaadinde bulunulması da aynı şekle koşullarına bağlıdır. Taraflar, yazılı şekle uyarak kefilin sorumluluğunu borcun belirli bir miktarıyla sınırlandırmayı kararlaştırabilirler. Kefalet sözleşmesinde sonradan yapılan ve kefilin sorumluluğunu artıran değişiklikler, kefalet için öngörülen şekle uyulmadıkça hüküm doğurmaz”.

³³ Aral/Ayrancı, 2015, a.g.k., s.313; Eren, 2017b, a.g.k., s.372; Huguneinen, 2012, a.g.k., s.816; Koller, 2012, a.g.k., s.271.

³⁴ Aral/Ayrancı, 2015, a.g.k., s.314; Gümüş, 2017, a.g.k., s.254; Eren, 2017b, a.g.k., s.372; Fikentscher/Heinemann, 2006, a.g.k., s.512; Huguneinen, 2012, a.g.k., s.816; Koller, 2012, a.g.k., s.271.

³⁵ Eren, 2017b, a.g.k., s.373.

³⁶ Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.431.

TBK m.583'ü takip eden ve "Eşin Rızası" başlığını taşıyan 584. madde "Şekil" başlığını taşıyan bir önceki madde ile aynı amacı gerçekleştirmeye yöneliktir. TBK m.584'ün uygulama alanı yalnızca gerçek kişilerin taraf olduğu kefalet sözleşmeleri ile sınırlandırılmıştır. Anılan hükme göre, "Eşlerden biri mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabilir; bu rızanın sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş olması şarttır".

Türk Borçlar Kanununda kefalet sözleşmeleri, adi, müteselsil, birlikte kefalet, kefile kefalet ve rücu kefalet şeklinde beş farklı gruplara ayrılarak düzenlenmiştir.

Kira sözleşmelerinde başta kira bedeli olmak üzere, kiracının, kira sözleşmesinden doğan diğer borçlarını teminat altına almak için kefalet sözleşmesinden yararlanılabilir. Değerlendirmeyi kira bedeli ile sınırlı olarak yaptığımız için bundan sonraki açıklamalarımız kira bedeli çerçevesinde olacaktır. Kira sözleşmesinden doğan bedel alacağının kefalet sözleşmesi ile teminat altına alınabilmesi için öncelikle geçerli bir kira sözleşmesinin varlığına ihtiyaç vardır. Kefalet sözleşmesini karakterize eden özelliklerden biri kefaletin fer'i³⁷ nitelikte olmasıdır. Bu nedenle her ne kadar kefalet sözleşmesi asıl borca kaynaklık eden kira sözleşmesinden bağımsız, ondan ayrı bir sözleşme olsa da, kefalet sözleşmesi kira sözleşmesinin geçerli olmaması halinde sonuç doğurmayacaktır.³⁸

Kefaleti karakterize eden bir diğer özellik kefaletin tali olmasıdır. Bu nedenle adi kefaletle teminat altına alınan borcun ödenmemesi halinde kefile başvurulmadan önce asıl borçluya başvurulması gerekir.³⁹ TBK m.585'te hüküm altına alınan adi kefalette, kefilin sorumluluğu düzenlenirken talilik ilkesinin esas alındığı görülür. Anılan hükmün ilk cümlesi bu yargıyı destekler niteliktedir. "Adi kefalette alacaklı, borçluya başvurmadıkça, kefile başvuramaz".

³⁷ TBK m.582/II ile asıl borcun geçerliliği ilkesine istisna getirilmiştir. Kişisel güvence veren kimse, yükümlülük altına girdiği sırada sözleşmeyi sakatlayan eksikliği biliyorsa, kefaletle ilişkin kanun hükümlerine göre sorumlu olur; Aral/Ayrancı, 2015, a.g.k., s.474; Barlas, 1986, a.g.k., s.34; Nami Barlas, *Kefalet Hukukuna İlişkin Bazı Sorunlar ve Yargıtay Uygulaması*, Makalelerim C.I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s.378; Develioğlu, 2009, a.g.k., s.105; Eren, 2017b, a.g.k., s.770; Gümüş, 2017, a.g.k., s.473; Yavuz/Acar/Özen, 2018, a.g.k., s.776; Zevkliler/Gökyayla, 2016, a.g.k., s.701. Fer'iğin istisnaları için bkz. Özen, 2012, a.g.k., s.96 vd.; Seza Reisoğlu, *Türk Kefalet Hukuku*, Ankara, Ajans Türk Matbaası, 1964, 3 vd.; Cevdet Yavuz, Genel Olarak Kefalet Sözleşmesi, Geçerliliği, Türleri, *Avrupa Araştırmaları Dergisi*, 2004, C.12, S.1-2, s.22.

³⁸ Aral/Ayrancı, 2015, a.g.k., s.474; Develioğlu, 2009, a.g.k., s.105; Eren, 2017b, a.g.k., s.770; Fikentischer/Heinemann, 2006, a.g.k., s.671; Stadler Jauernig, *Bürgerliches Gesetzbuch*, BGB Rn.14-19, C.H. Beck, 2018; Stephan Weth, *Bürgschaft und Garantie auf Erstes Anfordern*, Acp, Mohr-Siebeck, 1989, s.318; Huguenin, 2012, a.g.k., s.985; Yavuz, 2004, a.g.k., s.22; Zevkliler/Gökyayla, 2016, a.g.k., s.701.

³⁹ Barlas, 2008, a.g.k., s.378; Barlas, 1986, a.g.k., s.30; Eren, 2017b, a.g.k., s.770; Gümüş, 2017, a.g.k., s.475; Fikentischer/Heinemann, 2006, a.g.k., s.673; Reisoğlu, 1964, a.g.k., s.6; Özen, 2012, a.g.k., s.295; Yavuz, 2004, a.g.k., s.23.

Uygulamada kira bedelinin ödenmesini teminat altına almak için kefile başvurulmak istendiğinde çoğu zaman müteselsil kefalet tercih edilmektedir. Mütesel kefalette adı kefaletin aksine kefaletin taliliğinden söz edilmez. Bu nedenle kira bedeli ödenmediğinde kiraya veren, kiracıya başvurmasına gerek olmaksızın kefile başvurabilir. Müteselsil kefalet TBK m.586'da hüküm altına alınmıştır. Anılan hükmün birinci fıkrasına göre, "Kefil, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul etmişse alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefil takip edebilir. Ancak, bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarin sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir".

Müteselsil kefaletten söz edilebilmesi için kefilin müteselsilen borç altına girme iradesinin açıkça anlaşılabilir olması gerekir.⁴⁰

Uygulamada kira sözleşmelerinden doğan alacakları teminat altına almak için yapılan kefalet sözleşmelerinin kimi zaman ayrı bir sözleşme şeklinde yapılmadan kira sözleşmesinin altına kefil tarafından imzalanması suretiyle yapıldığı bilinmektedir. Ancak Türk Borçlar Kanununun kefalet sözleşmesinin şekline ilişkin hükümleri karşısında bu şekilde yapılan kefalet sözleşmeleri kesin hükümsüzdür. Bu nedenle kira bedelini teminat altına almak için yapılan kefalet sözleşmelerinin nitelikli yazılı şekle uyularak yapılması, gerçek kişi tarafından verilen kefaletlerde eşinin yazılı rızasının alınması gerekir.

6. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN FİİLİNİ ÜSTLENME

Bir kişinin, üçüncü bir kişinin belirli bir fiilde bulanacağı konusunda sözleşmenin karşı tarafına garanti vermesi üçüncü kişinin fiilini üstlenmeye vücut verir.⁴¹ Üçüncü kişinin fiilini üstlenme, Türk Borçlar Kanununun genel hükümleri arasında düzenlenmiştir. Üçüncü kişinin fiilini üstlenme bu yönüyle Türk Borçlar Kanununun özel hükümleri içerisinde düzenlenen teminat sözleşmelerinden ayrılır. Böyle olmakla birlikte üçüncü kişinin fiilini üstlenme kurumundan da diğerleri gibi bir edimi teminat altına almak için yararlanılabilir. Üçüncü kişinin fiilini üstlenme TBK m.128'de düzenlenmiştir. Anılan hüküm şu şekildedir. "Üçüncü bir kişinin fiilini başkasına karşı üstlenen, bu fiilin gerçekleşmemesinden doğan zararı gidermekle yükümlüdür." Üçüncü kişinin fiilini üstlenmeden söz edilebilme için ilk olarak bir kişinin bir başkasının fiilini üstlenmesi gerekir.⁴² Bunun

⁴⁰ Eren, 2017b, a.g.k., s.776; Gümüş, 2017, a.g.k., s.511; Yavuz, 2004, a.g.k., s.34.

⁴¹ Hermann Becker, *BK Berner Kommentar Band/Nr.VI/1Aufgabe 2. Stämpfli Verlag AG*, 1945, s.571; Eren, 2017a, a.g.k., s.1177; Sevgi Kayak, *Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s.141-143; Oğuzman/Öz, 2017, a.g.k., s.411; Üçüncü kişinin fiilini üstlenmenin hukuki niteliği konusunda doktrindeki farklı görüşler hakkında bkz. Yüce, 2007, a.g.k., s.20-22.

⁴² Becker, 1945, a.g.k., s.571; Eren, 2017a, a.g.k., s.118; Kayak, 2010, a.g.k., s.144; Oğuzman/Öz, 2017, a.g.k., s.412; Yüce, 2007, a.g.k., s.25.

için üstlenen kişi üstlenme iradesine sahip olmalı ve üstlenmede ciddi olmalıdır.⁴³ Fiili üstlenilen gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir.⁴⁴ Üçüncü kişinin fiilinin üstlenildiği sırada belirli olması şart değildir. Belirsiz bir kişinin fiili de üstlenilebilir.⁴⁵ Üstlenilen edim geçerlilik şekline tabi de olsa üçüncü kişinin taahhüdü herhangi bir geçerlilik şeklinde tabi değildir.⁴⁶

Üçüncü kişinin fiilini üstlenme niteliği itibariyle bir sözleşmedir. Bu bakımdan geçerliliği sözleşmelerin geçerliliğine ilişkin kurallara tabidir. Bu anlamda örneğin sözleşmenin tarafları ehil değil, üstlenilen edim hukuka veya ahlaka aykırı ise sözleşme kesin hükümsüzdür. Üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesi herhangi bir geçerlilik şekline tabi değildir. Ancak bir gerçek kişinin üçüncü kişinin fiilini üstlenmesi halinde bu sözleşme teminat amacıyla yapılmışsa TBK m.603 hükmü dolayısıyla üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesi, gerçek kişilerin taraf olduğu, diğer kişisel güvence verme borcu doğuran sözleşmeler gibi yazılı geçerlilik koşuluna tabi tutulacaktır.

Üçüncü kişinin fiilini üstlenmede, üstlenenin borcu, tazminat borcudur. Fiili üstlenilen karşı tarafa üstlendiği borcu ifa etmediğinde, üçüncü kişinin fiilini üstlenenin tazminat borcu kendiliğinden doğar.⁴⁷

Üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesinin hukuki niteliği tartışmalıdır.⁴⁸ Doktrinde çoğunluğun görüşü, üçüncü kişinin fiilini üstlenmenin garanti sözleşmesinin⁴⁹ bir türü olduğu yönündedir.⁵⁰

Kira sözleşmelerinde kira bedelini teminat altına almak için diğer hukuki imkanların yanı sıra üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesinde de yararlanmak mümkündür. Uygulamada kira bedelini teminat altına almak için üçüncü kişinin

⁴³ Becker, 1945, a.g.k., s.571; Eren, 2017a, a.g.k., s.1181; Kayak, 2010, a.g.k., s.144; Yüce, 2007, a.g.k., s.25 vd.

⁴⁴ Eren, 2017a, a.g.k., s.1181; Kayak, 2010, a.g.k., s.161; Oğuzman/Öz, 2017, a.g.k., s.420; Reisoğlu, 1964, a.g.k., s.50; Yüce, 2007, a.g.k., s.29.

⁴⁵ Eren, 2017a, a.g.k., s.1181; Kayak, 2010, a.g.k., s.161; Oğuzman/Öz, 2017, a.g.k., s.420; Reisoğlu, 1964, a.g.k., s.50; Yüce, 2007, a.g.k., s.30.

⁴⁶ Eren, 2017a, a.g.k., s.1181; Reisoğlu, 1964, a.g.k., s.141-142; Oğuzman/Öz, 2017, a.g.k., s.422; Yüce, 2007, a.g.k., s.60.

⁴⁷ Eren, 2017a, a.g.k., s.1183; Kayak, 2010, a.g.k., s.246; Oğuzman/Öz, 2017, a.g.k., s.416; Yüce, 2007, a.g.k., s.88.

⁴⁸ Üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesinin hukuki niteliği hakkında farklı görüşler için bkz. Kayak, 2010, a.g.k., s.41-63; Yüce, 2007, a.g.k., s.7-11.

⁴⁹ Garanti sözleşmesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Dr. Rudolf Stammeler, *Der garantievertrag, Eine Civilistische Abhandlung*, Acp, 69. Bd., H.1, Mohr Siebeck GmbH & Co. KG, 1886. s.1-141; Reisoğlu, 1964, a.g.k.; Tandoğan, *Garanti Sözleşmesi*, 1959.

⁵⁰ Eren, 2017a, a.g.k., s.1177; Kayak, 2010, a.g.k., s.144; Oğuzman/Öz, 2017, a.g.k., s.414; Tandoğan, 1959, a.g.k., s.45

fiilini üstlenme sözleşmesinden yararlanılmasına daha çok emlak komisyoncusunun kira sözleşmesinin ödeneceği yönünde verdiği garanti görünümünde karşımıza çıkmaktadır. Emlak komisyoncularının bu taahhüdü kira sözleşmesinden bağımsızdır. Taahhütte bulunan bu sayede kira bedelinin ödenmesini üçüncü kişiye garanti etmektedir. Kiracı kira bedelini ödemediğinde taahhütte bulunan onun yerine geçerek kira bedelinin ödenmesinden sorumlu olmayacak, kiraya verenin bu sebeple uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olacaktır.

7. BANKA TEMİNAT MEKTUBU

Konut kiralarında kira bedelinin ödenmesini teminat altına almak için çoğunlukla kefalet veya üçüncü kişinin fiilini taahhüt sözleşmesinden yararlanılır. Ancak iş yeri kirası veya gemi kirası gibi kira bedelinin daha yüksek belirlendiği kira sözleşmelerinde, kira bedelini teminat altına almak için çoğunlukla banka teminat mektubundan yararlanıldığı görülmektedir.⁵¹

Banka teminat mektubu ile banka, lehdarın talebi doğrultusunda sözleşmenin diğer tarafına borçlunun edimini gereği ifa edeceğini, borçlunun edimini hiç veya gereği ifa etmemesi halinde uğranılacak zararı kendisinin gidereceğini taahhüt etmektedir.⁵² Söz konusu ilişkide, banka, muhatap ve lehdar yer alır. Banka muhataba yönelen taahhüdü karşıladığında bir komisyon alacağına hak kazanır. Bunun yanı sıra ödeme halinde lehdara rücu ederken, lehdarın ödemekten kaçınması riskini gidermek için ondan karşı -garanti⁵³ alır.⁵⁴

Banka teminat mektuplarında garanti edilen fiil farklılık göstereceğinden tek tip teminat mektubundan söz etmek mümkün değildir.⁵⁵ Teminat mektubu verilirken belirli şekle ve içeriğe de uyma zorunluluğu da bulunmamaktadır.⁵⁶ Böyle olmakla birlikte bankaların alacaklarını teminat altına alma gereksinimleri nedeniyle ödeme talebinin yazılı yapıldığı görülmektedir.⁵⁷

⁵¹ Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.453; Beat Kleiner/Kaspar Landolt/Dominique Gemperli, *Die Garantie unter Besonderer Berücksichtigung des Bankgarantiegeschäftes*, Schulthess Juristische Medien AG, 2016, s.125.

⁵² Nami Barlas, *Banka Teminat Mektupları*, Makalelerim C.I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s.32; Barlas, 1986, a.g.k., s.7; Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.453; Kayak, 2010, a.g.k., s.240; Oğuzman/Öz, 2017, a.g.k., s.413.

⁵³ Banka tarafından karşı-garanti alınmadığı hallerde banka teminat mektupları bakımından rücu sorunun çözümlenmesinde iki çözüm yolu belirlenmiştir. Bu durumda doktrinde rücu talebinin hukuki dayanağı sebepsiz zenginleşmeye teşkil edebileceği gibi vekaletsiz iş görmeye de dayandırılabilir. İleri süren görüşler yer alır: Ayıntılı bilgi için bkz. Barlas, 1986, a.g.k., s.79 vd.

⁵⁴ Barlas, 1986, a.g.k., s.7; Barlas, 2008, a.g.k., s.32; Gümüş, 2017, a.g.k., s.581; Reisoğlu, 1963, a.g.k., s.96; Yenice, 2009, a.g.k., s.113.

⁵⁵ N. Barlas, 1986, a.g.k., s.8; Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.457; Kleiner/Landolt/Gemperli, 2016, a.g.k., s.122; Reisoğlu, 1963, a.g.k., s.92.

⁵⁶ Barlas, 1986, a.g.k., s.53; Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.456.

⁵⁷ Barlas, 1986, a.g.k., s.63.

Banka teminat mektupları aracılığıyla banka ve muhatap arasında bir sözleşme ilişkisi doğar. Muhatap ve banka arasında kurulduğu kabul edilen sözleşme, amacı itibariyle kefalet sözleşmesi, üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesi gibi teminat sözleşmeleri grubunda yer alır.⁵⁸ Bu tespit dışında Banka teminat mektuplarının hukuki niteliği tartışmalıdır. Tartışma çoğunlukla banka teminat mektuplarının hukuki niteliğinin kefalet mi yoksa garanti sözleşmesi mi olduğu noktasında toplanmakla birlikte,⁵⁹ bu konudaki baskın görüş banka teminat mektuplarının garanti sözleşmesinin özel bir türü⁶⁰ olduğu şeklindedir.⁶¹

Teminat mektubu ile kira bedelini teminat altına alabilmek için tarafların tacir olması veya aralarında ticari bir ilişkinin bulunması şart değildir.⁶² Banka teminat mektupları kıymetli evrak niteliği taşımaz.⁶³

8. KİRA SİGORTASI

Kira bedelini teminat altına alma amacıyla başvuru hukuki olanaklardan biri de kira sigortasıdır. Kira sigortası sigorta şirketleri tarafından, kira sözleşmesinin kurulması sırasında kiracıya yöneltilen kefil gösterme veya banka teminat mektubu getirme taleplerine alternatif olarak sunulmuştur.

Kira sigortası, Türk Ticaret Kanununda düzenlenmemiştir. Böyle olmakla birlikte ihtiyaçların yarattığı bir sigorta ürünü olarak son yıllarda ülkemizde de uygulanmaya başlamıştır. Sigortaya başvurma sıklığı ülkemizde henüz beklenen düzeyde olmasa da⁶⁴ ürün çeşitliliği ile sigortaya başvurma oranın gün geçtikçe arttığı görülmektedir.⁶⁵

⁵⁸ Barlas, 1986, a.g.k., s.26; Barlas, 2008, a.g.k., s.33.

⁵⁹ Doktrinde bu çerçevede yapılan tartışmalar hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Barlas, 1986, a.g.k., s.26 vd.; Barlas, 2008, a.g.k., s.33-37; Kayak, 2010, a.g.k., s.241-245; Reisoğlu, 1963, a.g.k., s.93 vd.

⁶⁰ Doktrindeki bazı yazarlara göre, teminat mektuplarının tamamının garanti veya tamamının kefalet niteliği taşıması zorunlu değildir. Banka teminat mektuplarının çoğu kefalet niteliğindedir. Fakat adı geçen mektuplar garanti niteliği taşıyacak şekilde veya karma nitelikte de verilebilir; Barlas, 2008, a.g.k., s.31; Barlas, 1986, a.g.k., s.44. Kleiner/Landolt/Gemperli, 2016, a.g.k., s.122; Oğuzman/Öz, 2017, a.g.k., s.413; Tandoğan, 1959, a.g.k., s.32.

⁶¹ Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.453; Barlas, 2008, a.g.k., s.35; Fikentischer/Heinemann, 2006, a.g.k., s.675.

⁶² Ural Çınar, 2014, a.g.k., s.455.

⁶³ Barlas, 1986, a.g.k., s.9; Barlas, 2008, a.g.k., s.31; Gümüş, 2017, a.g.k., s.582; Kayak, 2010, a.g.k., s.245.

⁶⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. Merve Kayaköy Taş, Dünya Sigorta Pazarında Türkiye'nin Yeri, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, C.14, S.12.

⁶⁵ Türkiye'de sigortacılığa ilişkin ilk düzenleme olarak 1864 tarihli Ticaret'i Bahriye Kanunu'nun 11. Maddesi gösterilmektedir. Sabit primli sigorta uygulamalarının 14. yüzyılda İtalya'da uygulanmaya başladığı ve onu izleyen yıllarda İspanya, Fransa, Portekiz, Hollanda'da sigortacılık faaliyetlerine yer verilmiş olması gerçeği karşısında ülkemizde sigortacılık uygulamalarına geç kalındığı söylenebilir. Sigortanın ortaya çıkışı ve gelişimi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Emine Yazıcıoğlu/Zehra Şeker Ögüz, *Sigorta Hukuku*, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2019, s.1-4.

Sigorta, doktrinde, ekonomik sonuçlar doğuran aynı veya benzer nitelikteki risklerin sigortacının yaptığı bir organizasyon dahilinde, riskten etkilenenlere dağıtılması şeklinde tanımlanır.⁶⁶ Sigorta tanımında iki husus öne çıkmaktadır. Bunlar, risk ile riskin gerçekleşmesi halinde ödenecek olan sigorta tazminatıdır. Risk, en genel anlamıyla istenilmeyen sonuç doğurmaya elverişli olay şeklinde ifade edilir.⁶⁷ Ancak sigorta hukuku bakımından sigorta ile teminat altına alınan risk, burada sözünü ettiğimiz gibi geniş anlamda kullanılmamıştır. TTK m.1401'den anlaşılacağı gibi sigorta ile teminat altına alınan riskin iktisadi sonuca ilişkin olması beklenir.⁶⁸ Kira sigortası ile teminat altına alınan risk, kira bedelinin ödenmemesidir.

Sigorta türleri açısından değerlendirdiğimizde kira sigortası, borç ödeme sigortası grubunda nitelendirilebilir. Borç Ödeme Sigortası Genel Şartları A1'de borç ödeme sigortasının konusu şu şekilde ifade edilmiştir. "Bu sigorta ile sigortacı, işsiz kalma ya da kaza veya hastalık nedeniyle geçici iş göremezlik hâllerinin gerçekleşmesi sonucu sigortalının poliçede belirtilen ve sözleşmeye istinaden yapması gereken ödemelerini azami tazminat tutarı ve süresi ile sınırlı olmak üzere teminat altına alır". Anılan düzenleme uyarınca, yukarıda sayılan sebeplerle kira bedelinin ödenmemesi halinde sigorta sözleşmesinde belirtilen süre ve tazminat miktarı oranında kira bedeli teminat altına alınmış olacaktır. Kira bedelinin teminat altına alınmasını gerektiren sebepler, işsiz kalma, hastalık veya geçici iş göremezlik şeklinde sayılmıştır. Yukarıda sayılan sonuçlardan herhangi birine yol açan başkaca sebepler de, ek sözleşme ile teminat kapsamına dahil edilebilir.⁶⁹ Şartname ile sözleşmeye dayanılarak ödenecek sigorta tazminatının süresi ve miktarı da sınırlandırılmıştır. Uygulamada kira sigortası ile bir yıllık kira bedelinin sigorta ettirildiği görülmektedir. Sigorta şirketleri bunun karşılığında sigorta ettirenden kira aylık bedelinin %65'i oranında sigorta primi almaya hak kazanır.⁷⁰

⁶⁶ Tamer Bozkurt, *Sigorta Hukuku*, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2018. s.1; Mertol Can, *Türk Sigorta Hukuku C.I*, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018. s.13; Yazıcıoğlu/Şeker Öğüz, 2019, a.g.k., s.1.

⁶⁷ Bozkurt, 2019, a.g.k., s.40; Yazıcıoğlu/Şeker Öğüz, 2019, a.g.k., s.5.

⁶⁸ Bozkurt, 2019, a.g.k., s.41; Risk kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Can, 2018, a.g.k., s.5-10; Yazıcıoğlu/Şeker Öğüz, 2019, a.g.k., s.5-10.

⁶⁹ Bkz. Borç Ödeme Genel Şartları, A.4 Ek Sözleşme ile Teminat Kapsamına Dahil Edilebilecek Hâller: Türkiye Sigorta Birliği: <https://www.tsb.org.tr>, E.T.: 19.09.2019.

⁷⁰ Kira sigortası uygulamaları hakkında bkz. Trink kira sigortası, ray sigorta, <http://www.sigortagundem.com>, E.T.: 20.09.2019.

Kira sigortası ile kira bedelinin yanı sıra kira bedelini elde etmek için yapılan hukuki masraflar, aidat masrafları, ödenmemiş faturalarda teminat altına alınır.⁷¹

SONUÇ

Kullandırma borcu doğuran sözleşmelerin tipik örneğini oluşturan kira sözleşmesi, aynı grupta yer alan kullandırma ödücü ve tüketim ödücü sözleşmelerinden ivazlı olması bakımından ayrılır. Kira sözleşmesinde kira bedeli, kiraya verenin kira konusu şeyin kullanımını belirli veya belirsiz bir süre için kiracıya bırakmasının karşılığını oluşturur. Kira bedeli, her tür kira sözleşmesi bakımından önem taşımakla birlikte bu çalışmada taşınmaz kiralarda özellikle konut ve çatılı iş yeri kiralarda kira bedelinin ödenmesini sağlamaya yönelik hukuki çarelerden söz edilmiştir. Anılan hukuki çarelerden bir kısmı kira sözleşmesine ilişkin hükümler arasında düzenlenmiştir. Bunlar kiracının güvence verme borcu ile kiralayana tanınan hapis hakkıdır.

Kira sözleşmesine ilişkin hükümler arasında yer alan iki düzenlemenin dışında kiraya verenin kira bedelini teminat altına almasının bir başka yolu teminat sözleşmelerinden yararlanmaktır. Uygulamada kiraya verenlerin kira bedelini garanti altına almak amacıyla en sık başvurdukları sözleşme kefalet sözleşmesidir. Kişisel teminat sözleşmelerinden biri olan kefalet sözleşmesiyle kefil, asıl borçlunun borcunu ödememesi halinde onun yerine geçerek borçlunun borcunu ödemeyi üstlenir. Kefilin borcu fer'i bir borçtur. Bu nedenle kefaletin geçerliliğinden söz edilebilmesi için geçerli bir kira sözleşmesinin varlığına ihtiyaç vardır. Kefalet sözleşmesini karakterize eden ikinci özellik kefaletin talilidir. Taraflarca farklı şekilde kararlaştırılmadığı sürece alacaklı borcun ödenmesini ilk olarak asıl borçludan ister. Asıl borçludan alacağını alamayan alacaklı ancak bu halde kefile başvurabilir. Kira bedelini teminat altına almak için kiraya verenin başvurabileceği diğer hukuk olanaklar, üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesinden veya banka teminat mektubundan yararlanmaktır. Borçlar Kanununun Genel Hükümler kısmında düzenlenen üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesinde bir kişi üçüncü bir kişinin belirli bir fiili yerine getireceğini taahhüt eder. Taahhüt eden, taahhüt edilen fiil yerine getirilmezse üçüncü kişinin uğradığı zararı tazmin etmeyi borçlanır. Üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesi bağımsız olması bakımından kefalet sözleşmesinden ayrılır. Hukuki niteliği çok tartışmalı olan banka teminat mektupları, yukarıda sözünü ettiğimiz diğer iki sözleşme gibi teminat sözleşmeleri grubunda yer alır. Banka teminat mektuplarını diğer teminat sözleşmelerinden ayıran husus, burada teminat gös-

⁷¹ <https://www.hesapkurdu.com/konut-kredisi/rehber/kira-sigortasi>, E.T.: 20.09.2019.

teren tarafın diğeri bir ifadeyle riski üzerine alan tarafın büyük bir ekonomik güce sahip olan banka olmasıdır. Bu yönüyle banka teminat mektupları diğeri teminat sözleşmelerine kıyasla bir edimi garanti altına almak isteyen taraf için daha cazip görünmektedir. Ancak böyle bir kıyaslamaya giderken teminat mektubu veren bankaların çoğunlukla sözü geçen krediyi bir karşı garanti ile teminat altına aldıklarını unutmamak gerekir.

KAYNAKÇA

- Alfred Koller, *Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil*, Band I die Einzelnen Vertragsverhältnisse Art.184-318 OR Stämpfli Verlag AG, 2012.
- Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara, Turhan Kitabevi, 2016.
- Beat Kleiner/Kaspar Landolt/Dominique Gemperli, *Die Garantie unter Besonderer Berücksichtigung des Bankgarantiegeschäftes*, Schulthess Juristische Medien AG, 2016.
- Burak Özen, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Cevdet Yavuz, Genel Olarak Kefalet Sözleşmesi, Geçerliliği, Türleri, *Avrupa Araştırmaları Dergisi*, 2004, C.12, S.1-2.
- Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, İstanbul, Beta Yayınevi, 2018.
- Claire Huguenin, *Obligationenrecht - Allgemeiner und Besonderer Teil*, Schultess Verlag, 2012.
- Emine Yazıcıoğlu/Zehra Şeker Ögüz, *Sigorta Hukuku*, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2019.
- Erol Cansel, *Türk Hususi Hukukunda Hapis Hakkı*, Ankara, Yeni Desen Matbaası, 1961.
- Erol Cansel/Çağlar Özel, *Türk Hukukunda Ceza Koşulu*, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, 2013, dergipark.org.tr, E.T.: 19.09.2019.
- Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara, Yetkin Kitabevi, 2015.
- Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara, Yetkin Kitabevi, 2017.
- Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, Yetkin Kitabevi, 2017.
- Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C.I/2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- Haluk Tandoğan, *Garanti Mukavelesi*, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1959.
- Heinz Hausheer/Dieter Zobl, *BK Berner Kommentar Band/Nr.IV/2/5/2. Stämpfli Verlag AG*. K.S., 1996.
- Hermann Becker, *BK Berner Kommentar Band/Nr.VI/1Aufgabe 2. Stämpfli Verlag AG*, 1945.

- Hubert Blank (hrsgb), *Schmidt-Futterer Mietrecht*, München, C.H. Beck Verlag, 2019.
- Hüseyin Murat Develioğlu, *Kefalet Sözleşmesini Düzenleyen Hükümler Işığında Bağımsız Garanti Sözleşmeleri*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2009.
- Jale Akipek/Turgut Akıntürk/Derya Ateş, *Eşya Hukuku*, İstanbul, Beta Kitabevi, 2018.
- Karl Oftinger/Rolf Bär, *ZK Zürcher Kommentar Band/Nr.IV/2c*, Berlin, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1981.
- Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016.
- Melek Yüce, *Garanti Sözleşmesinin Bir Türü Olarak Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt Sözleşmesi*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007.
- Mertol Can, *Türk Sigorta Hukuku C.I*, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018.
- Merve Kayaköy Taş, Dünya Sigorta Pazarında Türkiye'nin Yeri, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, C.14, S.12.
- Murat Aydoğdu, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu, (TBK 342), *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, C.14, S.1.
- Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler C.I*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013.
- Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.
- Mustafa Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay, *Eşya Hukuku*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2018.
- Mustafa Kemal Oğuzman/Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.II*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017.
- Nami Barlas, *Banka Teminat Mektupları*, Makalelerim C.I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- Nami Barlas, *Kefalet Hukukuna İlişkin Bazı Sorunlar ve Yargıtay Uygulaması*, Makalelerim C.I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- Nami Barlas, *Türk Hukuk Sisteminde Banka Teminat Mektupları*, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1986.
- Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2014.
- Özge Yenice, *Teminat Sözleşmelerinde Rücu İlişkileri*, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2009.

- Rolf Knütel, *Verfallsbereinigung*, Nachträglicher Verfall und Unmöglichkeit bei der Vertragsstrafe, Acp., 1975.
- Rudolf Stammler, *Der garantievertrag, Eine Civilistische Abhandlung*, Acp, 69. Bd., H.1, Mohr Siebeck GmbH & Co. KG, 1886.
- Sevgi Kayak, *Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.
- Seza Reisoğlu, *Garanti Mukavelesi*, Ankara, Ajans Türk Matbaası, 1963.
- Seza Reisoğlu, *Türk Kefalet Hukuku*, Ankara, Ajans Türk Matbaası, 1964.
- Sotirios Kotronis, *Die Sicherheitsleistung im Privatrecht - eine Rechtsdogmatische und Rechtsvergleichende Untersuchung zum Deutschen und Schweizerischen Privatrecht*, Berlin, Schulthess Juristische Medien AG, 2016.
- Stadler Jauernig, *Bürgerliches Gesetzbuch*, BGB Rn.14-19, C.H. Beck, 2018.
- Stephan Weth, *Bürgschaft und Garantie auf Erstes Anfordern*, Acp, Mohr-Siebeck, 1989.
- Tamer Bozkurt, *Sigorta Hukuku*, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2018.
- Wolfgang Fikentscher/Andreas Heinemann, *Schuldrecht*, Berlin, de Gruyter Lehrbuch, 2006.