

KİRA SÖZLEŞMESİNDE KEFALETİN GÜVENCE OLARAK GÖSTERİLMESİ

Bail as a Security for the Rental Contract

Alper UYUMAZ*

Hüseyin BULUT**

Öz

Kira sözleşmesinden doğan borçları güvence altına alabilmek için genellikle kiracıdan bir kefil göstermesi talep edilmektedir. Zira kiracının kira sözleşmesi kapsamında borçlarını yerine getirmeme riski vardır. Bu anlamda ilk akla gelen kira bedelinin ödenmemesidir. Bununla birlikte başka sözleşmesel yükümlülüklerin ihlali sebebiyle kiraya verenin zarara uğraması söz konusu olabilir. İşte kefalet sözleşmesiyle bu borçların güvence altına alınması sağlanmaya

* Doç. Dr., Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı. (alperuyumaz@gmail.com) ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-8479-4642>.

** Arş. Gör. KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı. (huseyinbulut091@gmail.com) ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6289-9662>.

Makale Gönderim Tarihi/Received: 03.10.2022.

Makale Kabul Tarihi/Accepted: 19.04.2023.

Atıf/Citation: Uymaz, Alper ve Hüseyin Bulut. "Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi." *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 1 (2023): 37-109.

"Bu eser, Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License ile lisanslanmıştır. / This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License." 

çalışılmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından TBK'da kiracının göstereceği güvence ile ilgili düzenlemeler söz konusudur. Fakat bu düzenlemeler yalnızca para ve kıymetli evrakın güvence olarak gösterilmesi durumunda söz konusu olmaktadır. Buna göre kiracının göstereceği güvencenin üç aylık kira bedelini aşması mümkün değildir. Kira sözleşmesinden doğan borçlar için kefalet sözleşmesinin güvence olarak gösterilmesi durumunda bu üç aylık sınırın uygulanıp uygulanmayacağı tartışma konusudur. Makalede bu tartışmalara değinilmekte ve bir sonuca ulaşılmaya çalışılmaktadır. Bu çalışmada, sözleşmesinin güvence olarak gösterildiği durumda kefilin sorumluluğunun da değerlendirilmesi gerekmektedir. Çalışmada, kefilin sorumluluğunun içerik ve zaman bakımından kapsamı değerlendirilmeye çalışılmıştır. Ayrıca, kefalet sözleşmesinin ve kira sözleşmesinin süreli veya süresiz olmasının birbirlerine etkisi incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kefalet güvencesi, kirada kefalet, kirada kefil, süreli/süresiz kefalet, kefalet teminatı.

Abstract

To guarantee the debts arising from the lease agreement, the lessee usually needs to provide a guarantor. Because there is a possibility that the lessee may harm the lessor within the scope of the lease agreement, it is possible that the rental fee will not be paid. However, the lessor may incur losses due to violating some other obligations. This loss is tried to be covered with a contract of bail. These are products related to using rentals in residential and roofed workplaces. However, these regulations are only in question if money and valuable papers are shown as security. The lessee's assurance cannot exceed the three-month rental price. It is a matter of debate whether the three-month limit will be applied if the contract of bail is shown as security for the lease agreement. In the article, these discussions are mentioned and a conclusion is tried to be reached. In cases where the contract of

bail is shown as a guarantee, the responsibility of the bail should also be evaluated. In the study, it was tried to assess the scope of the responsibility of the guarantor in terms of content and time. The effect of the contract of bail and the lease contract on each other whether they are temporary or indefinite has been examined.

Keywords: Bail as a security, bail in rental agreement, bail for rent, limited/ indefinite duration contract bail.

GİRİŞ

Kefalet sözleşmesi şahsi bir teminat aracı olarak hukuki işlemlerden doğabilecek olan riskleri güvence altına almak için yapılmaktadır. Kefalet sözleşmesi bir borç ilişkisinde zayıf taraf olan borçludan istenilen bir güvencedir. Asıl borcun doğduğu hukuki işlemdeki hükümlerle kefalet sözleşmesinin hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi önem arz eder. Borçlunun korunması dışında da uyumsuzlukların çözümü bakımından birçok hususta asıl sözleşme ile kefalet sözleşmesinin birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Makalede ifade edilen gereklilik çerçevesinde kefalet sözleşmesinin kira sözleşmesinden doğan borçlara güvence olarak gösterilmesi hususu incelenmektedir. Kira sözleşmesinde kefalet sözleşmesinin güvence olarak gösterildiği durumda değerlendirilmesi ve çözülmesi gereken konuların başında kiracının güvence verme borcu sayılabilir. Kira sözleşmesinde güvence verme borcu kararlaştırılmışsa bunun kefaletle olan ilişkisi değerlendirilmelidir. Bundan başka kefalet sözleşmesi ve kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulması bakımından şekle ilişkin değerlendirmelerin yapılması da önem arz etmektedir. Makalede kira sözleşmesinden doğan borçlar için gösterilen kefaletin zaman ve içerik bakımından kapsamı değerlendirilmiştir. Konuya ilişkin çeşitli tartışmalara yer verilmiştir.

I. KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ GÜVENCE VERMESİ

A. Genel Olarak

6098 Sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce kira hukukuna ilişkin düzenlemeler 818 Sayılı BK'da ve 6570 Sayılı GKHK'da yer almaktadır. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte bu kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır. Her ne kadar Yargıtay tarafından kabul ediliyor olsa dahi, kiracının güvence verme borcuna ilişkin 818 S. BK ve 6570 S. GKHK'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktaydı. Kiracının güvence verme borcu 6098 Sayılı TBK m. 342'de düzenlenmektedir. Bu düzenleme İBK 257e maddesini esas almak suretiyle hazırlanmıştır.

Kira sözleşmesi yapmakla kiraya veren kira konusu malın kullanımını kiracıya bırakmakta ve bununla bir risk almaktadır.¹ Kira bedelinin ödenmemesi, kira konusuna zarar verilmesi bu risklere örnek olarak gösterilebilir. Kiraya verenin bu ve benzeri sebeplerle zarara uğraması mümkündür.² Bu yüzden uygulamada meydana gelen bu riskleri güvence almak amacıyla depozito adıyla kendine özgü bir teminat türü ortaya çıkmıştır.³

¹ Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 2* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 59; Murat İnceoğlu ve Ece Baş, "Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi* 28, no. 1 (2012): 112; Abdülkerim Yıldırım, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 64, no. 1 (2015): 240.

² Hayriye Şen Doğramacı, "Kira Bedelinin Ödenmesini Teminat Altına Almaya Yönelik Hukuki Çareler," *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 2 (2019): 292, 293; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 59; İnceoğlu ve Baş, "Depozito ve Bankanın Sorumluluğu," 112.

³ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 412; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2011), 354; Mustafa Alper Gümüş, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), 161; Erol Ulusoy, "Kira Depozitosuna Faiz Ödenir Mi?" *Banka ve*

Depozito, kiraya veren tarafından, depozito veya başka ad altında ve kira bedeli dışında kira sözleşmesinin yapıldığı sırada veya başka bir zamanda, kira sözleşmesinden doğan borçları güvence altına almak amacıyla alınan para olarak tanımlanmaktadır.⁴

Söz konusu güvence verilmesine ilişkin düzenlemenin taraflar bakımından bir zorunluluk olmadığını, tarafların isterlerse sözleşme serbestisi kapsamında güvenceyi kararlaştırabileceklerini söylemek mümkündür.⁵ TBK m. 342’de “(1) Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse... (2) Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa...” denilerek bu durum ifade edilmiştir.

Güvence, uygulamada karşılaşılan ismiyle depozito, verilmesi hususunda kiracılar bazı sorunlarla

Ticaret Hukuku Dergisi 20, no. 3 (2000): 44; Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2016), 318; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 59.

⁴ Hayrunnisa Altın, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi,” Yüksek Lisans Tezi. (Ankara, 2017), 6; Murat Aydoğdu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342),” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 14, no. 1 (2012): 3; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 505; Hakkı Mert Doğu, “Kiracı veya Kiraya Veren Güvenceyi (Depozitoyu) Kira Bedeline Karşılık Sayabilir Mi?” *KTO Karataş Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 4, no. 2 (2019): 222; Doğan, *Sona Erme*, 355; Gümüş, *Kira*, 161; Yıldırım, “Kiracının Güvence Vermesi,” 240; Madde gerekçesi için bkz. <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/gerekceler/turk-borclar-kanunu-madde-gerekceleri/1>.

⁵ Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 505; Doğu, “Güvence ve Kira Bedeli,” 223; Şen Doğramacı, “Kira Bedelinin Ödenmesini Sağlamaya Yönelik Çareler,” 295; Ulusoy, “Depozito ve Faiz,” 43; Yıldırım, “Kiracının Güvence Vermesi,” 244.

karşılaşmaktadırlar.⁶ Bunlar arasından söz konusu güvencenin bedeli kiraya veren tarafından kullanılması, keyfi olarak kesintiye uğratılması, kiracının iade zamanında güvence bedelini almakta güçlük çekmesi gibi durumlar sayılabilir.⁷ Kanun koyucu kiracıların bu türden sorunlarla karşılaşmasını önlemek amacıyla TBK m. 342 hükmünü düzenleme altına almıştır. TBK'nın 'Kiracının Güvence Vermesi' başlıklı 342'nci maddesi "(1) Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. (2) 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. (3) 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." hükmüyle güvence bedelinin miktarı sınırlandırılarak, güvencenin geri alınmasına ilişkin düzenleme yapılmıştır.

⁶ Nihat Yavuz, *Kira Hukuku* (Ankara: Adalet Yayınları, 2018), 471; İnceoğlu ve Baş, "Depozito ve Bankanın Sorumluluğu," 112.

⁷ İnceoğlu ve Baş, "Depozito ve Bankanın Sorumluluğu," 113; Yıldırım, "Kiracının Güvence Vermesi," 241.

B. Hükümün Uygulama Alanı

1. Sözleşmenin Niteliği Bakımından

Kiracıyı korumaya yönelik olan TBK m. 342 hükmü sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları için uygulama alanı bulmaktadır.⁸ Diğer kira sözleşmelerinde 342'nci maddenin uygulanması söz konusu değildir. Hükümün 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları'na ilişkin ikinci ayırımında bulunması bu durumu açıkça ortaya koymaktadır.

İBK'nın 257e maddesi ikinci fıkrasını göre konut kiralalarında kiraya verenin üç aylık kira bedelini aşmayacak şekilde güvence isteyebileceği ifade edilmektedir. TBK'dan farklı olarak OR. Art. 257e'de güvence konut ve çatılı işyeri kiralaları için değil yalnızca konut kiralaları için uygulama alanı bulmaktadır.⁹

Konut ve çatılı işyeri kiralaları dışında kalan diğer kiralarda da güvence verilmesi mümkündür. Kiracının güvence vermesine ilişkin hükümün konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin kısımda yer almış olması diğer kiralarda güvence gösterilemeyeceği anlamına gelmemektedir.¹⁰ Kanun koyucu sosyal sebeplerle konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıyı korumak adına güvence verilmesini açıkça düzenleme altına almış, bu hususta bazı sınırlamalar öngörmüştür. Yani hüküm bu tür kiralarda kısıtlama getirerek kiracıyı korumaya çalışmıştır.

⁸ Aydoğdu, "Kiracının Güvence Verme Borcu," 6; Doğu, "Güvence ve Kira Bedeli," 223; Gümüş, *Kira*, 162; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 65; Şen Doğramacı, "Kira Bedelinin Ödenmesini Sağlamaya Yönelik Çareler," 296; Yıldırım, "Kiracının Güvence Vermesi," 242; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 319.

⁹ Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 506; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 66; Yavuz, *Kira*, 470.

¹⁰ Yıldırım, "Kiracının Güvence Vermesi," 243.

2. Güvencenin Niteliği Bakımından

TBK m. 342'nin ikinci fıkrası uyarınca güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi mümkündür. Bununla birlikte kira sözleşmesinde madde 342'nin uygulama alanı kapsamında bu ikisi dışında güvence gösterilmesinin mümkün olup olmadığı hususunda bir belirsizlik bulunmaktadır. Türk hukukundaki hâkim görüşe göre kira sözleşmesinde para ve kıymetli evrak dışında gösterilen güvenceler 342'nci maddenin uygulama alanı içerisinde değildir.¹¹ Fakat hükmün düzenleniş biçiminden, her türlü güvencenin madde 342'nin uygulama alanının içerisinde olduğu sonucuna varılabilir. Bir diğer ifadeyle hükmün lafzı para ve kıymetli evrak dışında bir güvencenin gösterilmesi durumunda da uygulanabileceğine ilişkin bir çıkarım yapılmasına izin vermektedir. Hükmün birinci fıkrasında kiracıya bir güvence borcu getirildiği takdirde bunun, üç aylık kira bedelini aşamayacağı düzenlenmektedir. Bu anlamda kanun koyucu öncelikle genel kuralı düzenlemiş gibi bir izlenim oluşmaktadır. Daha sonra hükmün ikinci fıkrasında "*güvence olarak para veya kıymetli evrak düzenlenmişse*" ifadesi kullanılmaktadır. Hükmün sistematığına bakıldığında, birinci fıkraya göre, gösterilecek herhangi bir güvencenin üç aylık kira bedeliyle sınırlı olduğu, bununla birlikte ikinci fıkrada, güvence para veya kıymetli evraksa ayrıca bir koruma daha getirildiği, üçüncü fıkrayla da genel bir koruma getirildiği, şeklinde lafzi bir yorum getirilebilmektedir.

¹¹ Serkan Ayan, "Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan* 19, no. Özel Sayı (2017): 312; Altın, *Kiracının Güvence Vermesi*, 62, 63; Aydoğdu, "Kiracının Güvence Verme Borcu," 6; Gümüş, *Kira*, 162; Eren, *Borçlar Özel*, 412; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 64; İnceoğlu ve Baş, "Depozito ve Bankanın Sorumluluğu," 114; Şen Doğramacı, "Kira Bedelinin Ödenmesini Sağlamaya Yönelik Çareler," 296; Yıldırım, "Kiracının Güvence Vermesi," 244; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 319.

TBK bakımından söz konusu olan bu tartışma konusu, İBK bakımından söz konusu değildir. Zira OR Art. 257e’de öncelikle birinci fıkrada konut ve çatılı işyeri kiralarında güvence olarak para ve kıymetli evrak verilmesi düzenlenmiş daha sonra ikinci fıkrada kiraya verenin isteyeceği güvencenin üç ayı geçemeyeceği ifade edilmiştir.

Öğretide de TBK m. 342’nin, ancak güvence olarak para ve kıymetli evrak gösterilmişse uygulanabileceği ifade edilmektedir. Bununla beraber söz konusu durum, başka türlü güvence gösterilemeyeceği anlamına gelmemektedir. Konut ve çatılı işyeri kirasında tarafların kefalet, banka teminat mektubu, ipotek gibi başka güvenceler göstermesinin mümkün olduğu fakat bu şekilde bir güvencenin kararlaştırıldığı durumda TBK m. 342’nin uygulanmayacağı ifade edilmektedir.¹² Bu görüşe göre, TBK m. 342’nin yalnızca para ve kıymetli evrakın güvence gösterildiği hallerde uygulanmasının gerekçesi olarak, kiracının güvence olarak verdiği paranın iadesi konusunda kiraya verenin iflâsına karşı korunması gösterilmektedir.¹³ Böyle bir risk kefalette söz konusu olmadığından, sınırlamanın da söz konusu olmayacağı ifade edilmektedir.¹⁴

Bu haliyle hükmün yoruma muhtaç olduğu ifade edilmelidir. Lafzi veya sistematik yorum yoluyla sorunun çözülmesi mümkün görünmemektedir. Bu çerçevede amaçsal yorum da yapılmalı ve hükmün ratio legisine bakılmalıdır. Hükmün gerekçesinde de kanun koyucunun İsviçre Borçlar Kanunu’ndan düzenlemeyi alırken niçin bir ayrıma giderek birinci ve ikinci fıkraların yerini değiştirdiğine ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

¹² Ayan, “Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması,” 310; Gümüş, *Kira*, 162; Yıldırım, “Kiracının Güvence Vermesi,” 244.

¹³ İnceoğlu ve Baş, “Depozito ve Bankanın Sorumluluğu,” 114.

¹⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 64.

Hükümde kiraya verenin talep edebileceği güvencenin üç aylık kira bedeliyle sınırlandırılmasının kiracıyı korumayı amaçladığı ifade edilebilir. Bu bakımdan kira sözleşmesinin kefaletle güvence altına alınması durumunda, kefaletin üç aylık kira bedeliyle sınırlandırılmasının kiracıyı koruyucu bir etki gösterip göstermediği değerlendirilmelidir.

Kefaletin bir ivaz karşılığında gerçekleştirildiği uygulamalarda kiracı, bu iş için kurulmuş kuruluşlardan kefalet güvencesi alabilmek için bir karşılık verdiği için kefilin ve dolaylı olarak kiracının da korunduğunu söylemek mümkündür.¹⁵ Zira burada kefalet miktarı sınırlandırıldığı için kiracının kefilin güvencesini elde edebilmek amacıyla ödeyeceği karşılık da sınırlandırılmış olmaktadır. Fakat Türk Hukuku uygulamasında kefaletin çoğunlukla hatır için yapıldığı göz önüne alınmalıdır. Kefaletin hatır için, ivazsız olması durumunda kiracının kefile ödeyeceği bir karşılık bulunmamaktadır. Böyle bir durumda, miktarı sınırlandırmanın kefilin koruyucu bir etki ortaya çıkardığı ifade edilebilir.

Hüküm yorumlanırken dikkatten kaçmaması gereken bir konu da İsviçre ve Alman hukukunda güvence getirilmesine ilişkin düzenlemenin yalnızca konut kiralarna ilişkin olduğudur. Dolayısıyla işyeri kiralari için böyle bir sınırlama söz konusu değildir. Türk Hukukunda güvenceye ilişkin bu düzenleme konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında uygulama alanı bulmaktadır. Gösterilecek her türlü güvenceyi, kira bedelinin üç aylık miktarıyla sınırlamanın işyeri kiralari bakımından sonuçlarını göz önünde tutmak gerekir. İşyeri kiralari bakımından güvencenin sınırlandırılmasının teminatın amacına uymaması gibi sonuçlar doğurması mümkündür.¹⁶ Sonuç olarak mehaz Kanun, hükmün amacı, sosyal yapı ve ihtiyaçlar bakımından yapılan bir değerlendirme sonucunda,

¹⁵ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması,"311.

¹⁶ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 311.

güvencenin yalnızca para ve kıymetli evrak olarak gösterildiği durumda mı yoksa diğer güvencelerde de uygulanıp uygulanmaması gerektiğine karar verilmelidir.¹⁷ Öğretide¹⁸ TBK m. 342'deki sınırlamaların, yalnızca güvence olarak para veya kıymetli evrak gösterildiği takdirde uygulanacağı, diğer güvencelerin söz konusu olduğu durumda uygulanmayacağı kabul edilmektedir.

Kira sözleşmesinden doğan borçlar için kefil gösterildiğinde, alacaklı için alternatif bir güvence sağlanmış olmaktadır. Bu durumda, alacaklı kira sözleşmesinden doğacak borçlar için kefilin varlığına güvenerek kira sözleşmesini yapmaktadır. Öte yandan, kiracının güvence bedeli olarak belli bir miktar parayı güvence gösterdiği durumlarda ise, bunu üç aylık kira bedeli ile sınırlamak, kiracının (borçlunun) korunması ilkesine uygundur. Fakat kefilin şahsi olarak sorumlu olduğu, alacaklının buna güvenerek kira sözleşmesi yaptığı durumlarda, güvence miktarını üç aylık kira bedeliyle sınırlamak alacaklı açısından menfaatler dengesine aykırı olacaktır. Burada, böyle bir sınırlamanın olmadığını ifade etmek gerekir.

C. Güvencenin Gösterilme Zamanı

Kanunda güvencenin gösterilme zamanına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır.¹⁹ Güvencenin sözleşme

¹⁷ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 312.

¹⁸ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 312; Altın, *Kiracının Güvence Vermesi*, 62, 63; Aydoğdu, "Kiracının Güvence Verme Borcu," 6; Gümüş, *Kira*, 162; Eren, *Borçlar Özel*, 412; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 64; İnceoğlu ve Baş, "Depozito ve Bankanın Sorumluluğu," 114; Şen Doğramacı, "Kira Bedelinin Ödenmesini Sağlamaya Yönelik Çareler," 296; Yıldırım, "Kiracının Güvence Vermesi," 244, 319.

¹⁹ Doğu, "Güvence ve Kira Bedeli," 224; Gümüş, *Kira*, 164; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 66; İnceoğlu ve Baş, "Depozito ve Bankanın Sorumluluğu," 117; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 318.

kurulurken gösterilmesi²⁰ mümkün olduğu gibi taraflar sonradan yapacakları bir anlaşma ile de güvencenin gösterilmesini kararlaştırabilirler.

D. Güvencenin Kapsamı

TBK m. 342/I uyarınca gösterilecek olan güvence üç aylık kira bedelini aşmayacak şekilde kararlaştırılmalıdır. Hüküm emredici bir nitelik taşımaktadır.²¹ Bu sebeple taraflarca anlaşılacak şartıyla üç aylık güvencenin daha az miktarda kararlaştırılması söz konusuysen daha fazla bir miktarın kararlaştırılması söz konusu değildir. Üç aydan daha fazla bir miktarın kararlaştırılması durumunda hükmün geçersiz olduğu, şartları varsa kısmi butlan yaptırımına tabi olacağı kabul edilmektedir.²² Bu çerçevede üç aya kadar olan kısım geçerli iken üç aylık miktarı aşan kısım geçersiz olmaktadır.

Kira bedelinin aylık olarak belirlenmediği durumlarda ise güvence miktarının ne olacağı sorusu akla gelir.²³ Örneğin kira bedeli yıllık olarak belirlenmişse bu durumda aylık güvence miktarı bulunarak bunu üçle çarpmak ve güvence miktarının sınırını belirlemek gerekmektedir. Her durumda bu şekilde bir oranlama yapılarak aylık kira bedelinin tespiti söz konusudur.

²⁰ Yar. 3. HD, E. 1999/4930, K. 1999/5843, 03.06.1999, "Kira parasını sözleşme yapılırken özgürce belirlemek olanaklı olduğuna göre, halk arasında "depozito" denilen aslında "güvence" niteliğinde bulunan bir miktar paranın kira ilişkisi başlarken alınması geçerli olup, 6570 sayılı Kanununun 16. maddesine aykırı bir yön taşımamaktadır."

²¹ Aydoğdu, "Kiracının Güvence Verme Borcu," 6; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 71; Yıldırım, "Kiracının Güvence Vermesi," 247.

²² Doğu, "Güvence ve Kira Bedeli," 224; Eren, *Borçlar Özel*, 412; Yıldırım, "Kiracının Güvence Vermesi," 247.

²³ Aydoğdu, "Kiracının Güvence Verme Borcu," 8; Doğu, "Güvence ve Kira Bedeli," 224; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 68; Yıldırım, "Kiracının Güvence Vermesi," 247.

Kiracının TBK m. 342 çerçevesinde göstereceği güvencenin, kiracının hangi borçlarını kapsayacağı tespit edilmelidir. Güvencenin, kiracının kira sözleşmesinden doğan hangi borçlarına teminat teşkil ettiğinin tespiti bir yorum meselesidir.²⁴

Kira sözleşmesinden doğan, kiracının en önemli borcu olarak kira bedelini ifade etmek mümkündür. Bunun dışında kullanmaya ilişkin giderler, TBK m. 317 çerçevesinde temizlik ve bakım giderleri gibi yan giderlerin güvencenin kapsamına girip girmediği tartışmalıdır. İsviçre Hukukunda güvence “üç aylık ödeme ‘monatzinsen’” ile sınırlandırılmıştır²⁵ ve üç aylık ödeme kira bedelini ve kira sözleşmesinden doğan yan giderleri kapsamaktadır. TBK’da ise güvenceye ilişkin olarak üç aylık kira bedeli denilmektedir. Yargıtay’a göre, kira sözleşmesi için gösterilen güvence yalnızca kira bedelini değil, sözleşmeden doğan yan giderleri de kapsamaktadır.²⁶

Öğretide bir görüşe göre, güvence yalnız kira bedelini kapsamaktadır.²⁷ Bir diğer görüşe göreyse kira bedeli değil kira sözleşmesinden doğan tüm giderleri kapsamaktadır.²⁸

Kira sözleşmesinde gösterilen güvencenin yalnızca kira bedelini değil diğer giderleri de kapsadığını ifade eden görüşe göre, hükmün amacını tespit için mehzaz kanununun düzenlemesi çerçevesinde yapılacak bir yorumdan yola çıkılması

²⁴ Gümüş, *Kira*, 164; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 66.

²⁵ Aydoğdu, “Kiracının Güvence Verme Borcu,” 7; Gümüş, *Kira*, 164.

²⁶ Yar. 3. HD, E. 2010/4729, K. 2010/6965, 20.04.2010, “Depozito sözleşme ile herhangi bir alacağa tahdidi olarak özgülenmediği takdirde kiralayanın sözleşmeden kaynaklanan her türlü alacağını temin için verilmiş sayılır.” (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2010-4729-k-2010-6965-t-20-04-2010>).

²⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 68; İnceoğlu ve Baş, “Depozito ve Bankanın Sorumluluğu,” 119; Yıldırım, “Kiracının Güvence Vermesi,” 247; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 318.

²⁸ Aydoğdu, “Kiracının Güvence Verme Borcu,” 7; Eren, *Borçlar Özel*, 411 - 412.

gerekmektedir. Bunun neticesinde de üç aylık kira bedeli ifadesinin, kira bedelini ve kullanma giderlerini de içine alacak şekilde anlaşılması gerektiği ifade edilmektedir.²⁹

Kira sözleşmesinde gösterilen güvencenin yalnızca kira bedelini kapsadığını ifade eden görüşe göre ise, TBK m. 342'de açıkça "*...bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz*" ifadesinin kullanılmış olması bu duruma gerekçe gösterilmektedir. Bu çerçevede, güvencenin üst sınırı belirlenirken bakım ve temizlik giderleri gibi yan giderler dikkate alınmamaktadır. Bu hususta, güvence bedelinin kira bedeline göre belirlenmesi fakat bununla birlikte, kira sözleşmesinden doğan diğer borçları da kapsamaması gerektiği söylenebilir.

Kira bedelinde sonradan yapılacak artışların güvence bedelini de artırma yükümlülüğü doğurup doğurmadığının tespiti gerekmektedir. Kira bedelinin sonradan artmasıyla birlikte güvence bedelinin de artırılmasının mümkün olup olmadığı tartışmalıdır. Bir görüşe göre, anlaşma yapılmak suretiyle güvencenin artırılmasının mümkün olduğu ifade edilmektedir.³⁰ Bir diğer görüşe göre ise, kira bedeli sonradan artırılsa dahi güvence miktarını artırmak mümkün değildir.³¹ Burada, isabetli olan tercih, güvence bedelinin daha sonradan kira bedelinin güncellenen miktarı çerçevesinde yenilenmesinin mümkün olduğudur. Sözleşme serbestisi çerçevesinde taraflar daha sonra anlaşmak suretiyle güvence bedelini artırabilirler. Hükmün kiracıyı korumak amacı taşıması sebebiyle kiraya verenin tek taraflı olarak böyle bir artışın yapılacağına karar vermesinin mümkün olmayacağı söylenebilir. Böyle bir

²⁹ Aydoğdu, "Kiracının Güvence Verme Borcu," 7.

³⁰ Yıldırım, "Kiracının Güvence Vermesi," 247; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 319.

³¹ Aydoğdu, "Kiracının Güvence Verme Borcu," 8; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 70; İnceoğlu ve Baş, "Depozito ve Bankanın Sorumluluğu," 119.

durumda da güvencenin miktarı, kira sözleşmesinin yeni miktarının üç katını aşmamalıdır.

II. KİRA GÜVENCESİ OLARAK KEFALETİN GÖSTERİLMESİ

A. Kira Güvencesi Olarak Gösterilen Kefaletin Özellikleri

1. Genel Olarak

Kefalet sözleşmesi, TBK m. 581 vd. düzenlenmektedir. Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir.³² Borcun ifa edilmemesi sebebiyle kefilin kişisel olarak üstlendiği sorumluluk para borcu şeklinde ortaya

³² Hasan Ayrancı, "Şekil Şartına Uyulmadan Yapılan Kefalet Sözleşmesinde İfanın Sonuçları," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 53, no. 2 (2004): 95; Ayşe Arat, "Tüketici Hukuku'nda Kefalet Sözleşmesi," *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi* 19, no. 41 (Yıl Özel Sayısı 2016): 209; Eugen Bucher, *Obligationrecht Besonderer Teil*. (Zurich: Schulthes Verlag, 1988), 285; Josef Esser, *Schuldrecht Besonderer Teil* (Karlsruhe: Verlag C. F. Müller, 1971), 213, 214; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 320; Claire Huguenin, *Obligationrecht Besonderer Teil* (Zurich- Basel- Genf: Schultess Verlag, 2008), 187; Şebnem Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Editör Turgut Öz (Ankara: Seçkin Yayınları, 2023), 845; Gizem Özkan Şahin, "Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi," *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 25, no. 2 (2019): 1289; Banu Bilge Sarıhan, "Kefalet Sözleşmesinde Şekil ve Eşin Rızası," *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 30, no. 1 (2022): 224; Gökhan Şahan, *Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2009), 17; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler İkinci Cilt* (İstanbul: Beta Yayınları, 2022), 1521; Merve Yılmaz, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı," *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 24, no. 97 (2011): 156; Süleyman Yılmaz, "Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 57, no. 3 (2008): 755; Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 813; Eren, *Borçlar Özel*, 773; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 699.

çıkılmaktadır.³³ Akdi bir ilişkiden doğan borç için kefil olunması mümkün olduğu gibi haksız fiil, sebepsiz zenginleşme, kanundan doğan borçlar için de kefil olunması mümkündür.³⁴ 818 Sayılı BK'da kefalet sözleşmesi "*Kefalet, bir akittir ki onunla bir kimse, borçlunun akdettiği borcun edasını temin etmeği alacaklıya karşı taahhüt eder.*" şeklinde tanımlanmaktaydı. Buradan kefaletin yalnızca sözleşmeden doğan borçlar için yapılabileceği şeklinde bir anlam çıkarılmaktadır. Fakat hüküm 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda değiştirilerek daha isabetli bir düzenleme yapılmıştır. TBK m. 581'de "*Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir.*" şeklinde tanımlanmıştır.

Kefalet sözleşmesi, alacaklı ve borçlu dışında bir üçüncü kişinin varlığını gerektirdiğinden üçlü bir ilişkiyi meydana getirmektedir.³⁵ Fakat burada dikkat edilmelidir ki üçlü ilişki ifadesi kefalet sözleşmesinin üç tarafı olduğu anlamında kullanılmamaktadır. Asıl borçlu kefalet sözleşmesinin bir tarafını oluşturmamaktadır.³⁶ Kefalet sözleşmesi alacaklı ile kefil

³³ Nami Barlas, "Kefaletin Şekle İlişkin Geçerlilik Şartları ve Buna Bağlı Sorunları," *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 1 (2006): 4; Seza Reisoğlu, *Türk Kefalet Hukuku* (Ankara: 2013), 3-16, 21; Eren, *Borçlar Özel*, 777; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1526.

³⁴ Burak Özen, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 57; Caner Taşatan, "Kefalet Sözleşmesinin Geçerliliği ve Sona Ermesi Bakımından Asıl Borç," *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 25, no. 2 (2021): 345; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefalette İfanın Sonuçları," 96; Gümüş, *Özel*, 320; Özkan Şahin, "Kefaletin Sona Ermesi," 1289; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 21; Sarıhan, "Kefalette Şekil ve Eşin Rızası," 224; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 700.

³⁵ Erich Molitor, *Schuldrecht Besonderer Teil* (Munchen- Berlin: 1966), 138; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 20.

³⁶ Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefalette İfanın Sonuçları," 95; Bucher, *Besonderer Teil*, 287; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 20.

arasında kurulan bir sözleşmedir.³⁷ Kefil asıl borçlunun rızası olmasa dahi alacaklı ile kefalet sözleşmesi yapmak suretiyle borç altına girebilir.³⁸

Kefil, kefalet sözleşmesiyle birlikte asıl borçlunun borcunu devralmamakta, onun borcunu kendi borcu haline getirmemektedir.³⁹ Kefil, güvence altına aldığı borcun doğduğu asıl ilişkinin bir tarafı da değildir. Kefalet sözleşmesiyle birlikte ortaya bu sözleşmeden doğan yeni bir borç çıkmaktadır. Bununla birlikte kefilin yükümlülüğü güvence altına alınan asıl borca bağlıdır.

Kefilin asıl borcun yerine getirilmemesi sebebiyle ortaya çıkan yükümlülüğü, borcun yerine getirilmemesi sebebiyle meydana gelen zararın para ile karşılanmasıdır.⁴⁰ Bir başka açıdan, kefilin borcu, asıl borçlu yerine geçerek borcun ifası veya asıl borçluyu borcun ifası konusunda teşvik değildir. Kefil alacaklıya ödeme yaptığı zaman kefalet sözleşmesinden doğan borcunu yerine getirmiş olmaktadır.

Kefalet sözleşmesi hatır için yapılmış olabileceği gibi, ivazlı olarak örneğin bir borcun ifası için de yapılması mümkündür.⁴¹ Örneğin, bir satış sözleşmesinden doğan borcun, kefalet sözleşmesinde güvence verilerek ödenmesi mümkündür. Bir

³⁷ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 846; Esser, *Besonderer Teil*, 214; Eren, *Borçlar Özel*, 776; Gümüş, *Özel*, 322; Molitor, *Besonderer Teil*, 138; Özen, *Kefalet*, 59; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 20; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1524.

³⁸ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 846; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefalette İfanın Sonuçları," 95; Özen, *Kefalet*, 60; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 20.

³⁹ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 846; Özen, *Kefalet*, 65.

⁴⁰ Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefalette İfanın Sonuçları," 96; Barlas, "Kefaletin Geçerlilik Şartları ve Sorunları," 4; Özen, *Kefalet*, 65; Özkan Şahin, "Kefaletin Sona Ermesi," 1290; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 21.

⁴¹ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 847.

diğer deyişle bir kimse satış sözleşmesinden doğan borcunu o kişi için güvence vermek suretiyle ödemiş olabilir.

Kefalet sözleşmesi, güvence altına alınan alacağın doğduğu asıl sözleşmeden ayrı bir varlığa sahiptir.⁴² Esas borç koşula bağlı değilse veya bir vade kararlaştırılmamış olsa dahi, kefalet sözleşmesinde kefilin borcu koşula bağlanabilir veya bir vade kararlaştırılmış olabilir.

2. Kefalet Sözleşmesinin Fer'i Olması

Kefalet sözleşmesinin hüküm ifade edebilmesi her zaman asıl bir borcun varlığına bağlı olup bu husus kefalet sözleşmesinin karakterize özelliği olan fer'ilik ilkesinin bir sonucudur.⁴³ Kefalet sözleşmesi asıl borcu takip eder. Bu anlamda güvence altına alınan alacağın başkasına devredilmesi durumunda kefaletten doğan haklar yeni alacaklıya geçer.⁴⁴ TBK m. 189'da "*Alacağın devri ile devredenin kişiliğine özgü olanlar*

⁴² Seza Reisoğlu, "Kefalet Kavramı ve Muteberlik Şartları," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 1 (1962): 331; Özen, *Kefalet*, 72; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 702.

⁴³ Töre Günsay, "Kefalet Sözleşmesinin Fer'iliği İlkesi," *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 3 (2017): 1089; Halil Yılmaz, "Taşınmaz Kira Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsam ve Süresi," *Terazi Hukuk Dergisi* 3, no. 18 (2008): 23; Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 848; Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 815; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefalet İfanın Sonuçları," 96; Arat, "Tüketici Hukuku'nda Kefalet Sözleşmesi," 210; Barlas, "Kefaletin Geçerlilik Şartları ve Sorunları," 5; Bucher, *Besonderer Teil*, 287; Esser, *Besonderer Teil*, 214; Eren, *Borçlar Özel*, 778; Huguenin, *Besonderer Teil*, 193; Gümüş, *Özel*, 322; Özen, *Kefalet*, 86; Özkan Şahin, "Kefaletin Sona Ermesi," 1291; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 22; Reisoğlu, "Kefaletin Şartları," 329; Şahan, *Kefaletin Sona Ermesi*, 20; Şen Doğramacı, "Kira Bedelinin Ödenmesini Sağlamaya Yönelik Çareler," 301; Taşatan, "Kefaletin Geçerliliği," 343; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1529; Yılmaz, "Sorumluluk," 756; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 701.

⁴⁴ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 849; Günsay, "Kefaletin Feriliği," 1088; Özen, *Kefalet*, 87; Yılmaz, "Sorumluluk," 756.

dışındaki öncelik hakları ve bağlı haklar da devralana geçer” şeklinde ifade edilmektedir. Bu sebeple, güvence altına alınan alacağın sona ermesi durumunda kefalet de sona erer.⁴⁵

Fer’ilik ilkesinin önemli bir sonucu da kefilin sorumluluğunun asıl borçlunun sorumluluğundan daha fazla olamamasında kendini göstermektedir.⁴⁶ Buna göre, kefilin sorumluluğu asıl borçlunun sorumluluğundan fazla olamazsa da daha az olabilir.⁴⁷

Kefilin sorumluluğunun asıl borçlunun sorumluluğundan fazla olması mümkün değilse de taraflar kefalet sözleşmesinde kefil için daha fazla sorumluluk doğuracak bir miktar kararlaştırmış olabilirler. Böyle bir durumda, sözleşme hükmünün yorumlanması gerekmektedir. Tarafların sorumluluğunu aşan kısım bakımından, ayrı bir sözleşme yapmak, kefil için kefalet sözleşmesinden başka bir sorumluluk ortaya koymak amacıyla iseler bu durumda, sorumluluğun aşan kısmı için doğru nitelenin yapılması gerekir.⁴⁸ Zira

⁴⁵ Eren, *Borçlar Özel*, 778; Esser, *Besonderer Teil*, 225; Huguenin, *Besonderer Teil*, 195; Günsay, “Kefaletin Feriliği,” 1089; Özen, *Kefalet*, 87; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 22; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1529.

⁴⁶ Serkan Ayan, *Kefalet Sözleşmesi* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2018), 513; Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 848 - 849; Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 815; Eren, *Borçlar Özel*, 778; Gümüş, *Özel*, 323; Günsay, “Kefaletin Feriliği,” 1092; Reisoğlu, “Kefaletin Şartları,” 330, 331; Özen, *Kefalet*, 88; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1529; Zevkililer ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 701.

⁴⁷ Özen, *Kefalet*, 88.

⁴⁸ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 849; Sözleşmenin niteliğinin yanlış belirlenmesi hakkında, Yar. 11. HD, E. 2013/7173, K. 2013/22201, 05.12.2013, “Davacı vekili, ... Ltd. Şti.nin acentelik sözleşmesi gereğince müvekkil şirketin acenteliğini yürütmekte olup, yapacağı her türlü acentelik faaliyetlerinden dolayı müvekkili şirketin muteber ve kat'i delil teşkil eden defter ve kayıtlarınca doğan ve doğacak bilumum borçlarını ve yükümlülüklerini tamamından sorumlu olduğunu, davalılardan ... ve ...'ın

TBK.m.19'a göre bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınmalıdır. Yapılan değerlendirme sonrasında dahi tarafların böyle bir anlaşma yapmak istedikleri sonucu çıkarılamazsa, bir diğer deyişle taraflar gerçekten asıl sözleşmedekinden daha fazla bir sorumluluk öngörmüşlerse burada aşan kısım geçersiz olur.⁴⁹

3. Kefalet Sözleşmesinin İkincil (Tali) Nitelikte Olması

Kefalet sözleşmesinden doğan sorumluluğun ikincil nitelikte (tali) bir sorumluluk olduğu ifade edilmelidir.⁵⁰ Kefalet

ise, söz konusu acentelik sözleşmesinin eki olan Garanti Sözleşmesi uyarınca, acentenin doğacak tüm borçlarına garantör olacaklarını kabul ve imza ettiklerini... Dava dosyası içerisindeki bilgi ve belgelere, mahkeme kararının gerekçesinde dayanılan delillerin tartışılıp, değerlendirilmesinde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamasına, davalıların imzasını taşıyan 13/11/2006 tarihli sözleşme her ne kadar 'Garanti Sözleşmesi' olarak adlandırılmış ise de acentelik sözleşmesinin eki olarak düzenlenen sözleşmenin müteselsil kefalet sözleşmesi niteliğinde olmasına ve sorumluluk limitinin belirlenmemesi sebebiyle geçersiz bulunmasına göre, taraf vekillerinin bütün temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/11-hukuk-dairesi-e-2013-7173-k-2013-22201-t-5-12-2013>). Kararda taraflarca yapılan sözleşmenin garanti sözleşmesi olarak adlandırılmış olması dikkate alınmayıp, yapılan sözleşmenin aslında kefalet sözleşmesi olduğu ve kefalet sözleşmesinin geçerlilik şartlarına uygun yapılmaması sebebiyle, taraflar arasındaki sözleşmenin geçersiz olduğuna karar verilmiştir.

⁴⁹ Özen, *Kefalet*, 88, 89.

⁵⁰ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 851; Arat, "Tüketici Hukuku'nda Kefalet Sözleşmesi," 211; Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 816; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefalet İfanın Sonuçları," 96; Eren, *Borçlar Özel*, 779; Gümüş, *Özel*, 323; Molitor, *Besonderer Teil*, 138; Özen, *Kefalet*, 91; Özkan Şahin, "Kefaletin Sona Ermesi," 1292; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 25; Reisoğlu, "Kefaletin Şartları," 332; Şahan, *Kefaletin Sona Ermesi*, 22; Şen Doğramacı, "Kira Bedelinin Ödenmesini Sağlamaya Yönelik Çareler," 301; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1531; Yılmaz, "Sorumluluk," 756.

sözleşmesinin bu niteliğinin anlamı, alacaklının asıl borçluya başvurmadan önce kefile başvuramamasıdır.⁵¹

Kefalet sözleşmesinin ikincil nitelikte olması adi kefalet bakımından, TBK m. 585/1’de kendisini göstermektedir. Buna göre, adi kefalette alacaklı, kefil takip edebilmek için öncelikle asıl borçluya başvurmalıdır. TBK.m.585/2’ye göre de alacak kefaletten önce veya kefalet sırasında rehinle de güvence altına alınmışsa, kefil alacağın tahsili için öncelikle rehine başvurulmasını talep edebilir. Kural böyle olmakla beraber, alacaklının doğrudan kefile başvurmasının mümkün olduğu durumlar da söz konusudur.⁵²

Kefalet sözleşmesinin, müteselsil kefalet olarak yapılması durumunda da yine kefaletin ikincil niteliği mevcuttur.⁵³ TBK m. 586/1’e 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.” hükmü bunu ifade etmektedir. Müteselsil kefalette kefilin ikincil sorumluluğu zayıflatılmıştır. Bir başka deyişle, alacaklının doğrudan kefile başvurabilme imkânı, adi kefaletle göre daha kolaydır. Fakat buna rağmen müteselsil kefalette de kefilin sorumluluğu ikincil bir sorumluluktur. Zira alacaklının doğrudan kefile başvurabilmesi için, borçlunun ifada gecikmesi

⁵¹ Seren Düden, “Kefalet Sözleşmesinde Kefil ile Borçlu Arasındaki İlişkiler,” *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no. 1 (2020): 191; Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 851.

⁵² TBK m. 585/1 “...ancak, aşağıdaki hâllerde doğrudan doğruya kefile başvurabilir: 1. Borçlu aleyhine yapılan takibin sonucunda kesin aciz belgesi alınması. 2. Borçlu aleyhine Türkiye’de takibatın imkânsız hâle gelmesi veya önemli ölçüde güçleşmesi. 3. Borçlunun iflasına karar verilmesi. 4. Borçluya konkordato mehli verilmiş olması”.

⁵³ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 852.

ve ihtarın sonuçsuz kalması ya da borçlunun açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekmektedir.

4. Kefalet Sözleşmesinin İvazsız Olması

Kefalet sözleşmesi kural olarak sadece kefilin sorumluluk altına girdiği bir sözleşmedir.⁵⁴ Bununla birlikte kefalet sözleşmesinde bir ivazın kararlaştırılması da mümkündür. Fakat ivazlı veya ivazsız olma fer'ilik gibi zorunlu bir unsur değildir.

Kefalet sözleşmesi kefil ile alacaklı arasında kurulan bir sözleşmedir. Dolayısıyla sözleşmenin ivazlı olup olmadığı meselesi incelenirken buna bakılması gerekmektedir. Ülkemiz uygulamalarında kefil genel olarak hatır için sorumluluk altına girmektedir. Fakat kefilin, kefil olmak için asıl borçludan bir menfaat talep etmesi sözleşmenin ivazlı yapıldığı anlamına gelmemektedir. Örneğin bir bankadan kefalet güvencesi temin etmek için bankaya komisyon ödenmesi kefalet sözleşmesini ivazlı hale getirmemektedir. Kefalet sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olabilmesi için asıl borçlunun kefile karşı bir asli edim yükümlülüğü yüklenmiş olması gerekmektedir.

5. Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Tazminat Yükümlülüğü

TBK m. 581'de "*Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşme*" olduğu ifade edilmektedir. Kefil yükümlülük altına girmekle borçlunun yerine

⁵⁴ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 855; Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 817; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 96; Barlas, "Kefaletin Geçerlilik Şartları ve Sorunları," 3; Esser, *Besonderer Teil*, 214; Eren, *Borçlar Özel*, 775; Gümüş, *Özel*, 329; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 25; Özkan Şahin, "Kefaletin Sona Ermesi," 1293; Reisoğlu, "Kefaletin Şartları," 333; Şahan, *Kefaletin Sona Ermesi*, 23; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1531; Yılmaz, "Sorumluluk," 756; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 702.

geçmemektedir. Bu sebeple kefilin, alacaklı tarafından aynen ifaya zorlanması söz konusu değildir.

Bir görüşe göre kefilin, asıl borçlunun borcunun yerine getirmemesinden doğan müspet zararı tazmin ettiği ifade edilmektedir.⁵⁵ Kefil, menfi zararı tazminle yükümlü değildir.⁵⁶ TBK m. 589/4'te "Kefilin, asıl borç ilişkisinin hükümsüz hale gelmesinin sebep olduğu zarardan ve ceza koşulundan sorumlu olacağına ilişkin anlaşmaları kesin olarak hükümsüz" olduğu ifade edilmektedir. Hüküm kefilin menfi zararı tazminle yükümlü olmadığına delil olarak gösterilmektedir.

Bir başka görüşe göre ise, kefilin borcunun bir tazminat borcu olmadığı ifade edilmektedir.⁵⁷ Burada, kefilin borcunun kefalet sözleşmesinden doğan sözleşmeye özgü bir borç olduğu ifade edilmektedir. Bu sebeple, asıl borçlu borcunu yerine getirmediği takdirde kefil, kefalet sözleşmesinden doğan kendi edimini yerine getirmektedir.

B. Kira Sözleşmesinin Güvencesi Olan Kefaletin Geçerlilik Koşulları

1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması

Geçerli bir kefalet sözleşmesinin varlığından bahsedilebilmesi için her şeyden önce geçerli bir asıl borcun bulunması gerekmektedir.⁵⁸ Bu husus kefalet sözleşmesinin

⁵⁵ Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 817; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 28.

⁵⁶ Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 28.

⁵⁷ Barlas, "Kefaletin Geçerlilik Şartları ve Sorunları," 5; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 700.

⁵⁸ Özlem Acar Ünal ve Nihal Ural Çınar, "Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi," *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 15, no. 2-1 (2016): 47; Haluk Tandoğan, "Kefaletin Geçerlik Şartları," *Banka ve Ticaret Hukuk Dergisi* 9, no. 1 (1977):

fer'ilik niteliğinin bir gereğidir.⁵⁹ Asıl sözleşme olan kira sözleşmesi geçerli bir biçimde kurulmamışsa bu sözleşmeden doğan bir borç söz konusu olmayacağından kefalet sözleşmesi de geçersiz olmaktadır.⁶⁰ Asıl borcun kefalet sözleşmesinin kurulduğu anda bulunması şart değildir.⁶¹ Bu anlamda, gelecekte doğacak bir borç için veya şarta bağlı borç için kefil olunması mümkündür.

Kefalet sözleşmesinin yapıldığı anda kira sözleşmesi geçerli değilse, daha sonradan bu sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurması söz konusu olmaz.⁶² Bu durumda kefalet sözleşmesi de geçersizdir. Taraflara daha sonra aynı içerikte bir kira

19; Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 857; Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 819; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 97; Eren, *Borçlar Özel*, 783; Özkan Şahin, "Kefaletin Sona Ermesi," 1295; Gümüş, *Özel*, 335; Reisoğlu, "Kefaletin Şartları," 345; Sarıhan, "Kefaletle Şekil ve Eşin Rızası," 225; Şahan, *Kefaletin Sona Ermesi*, 24; Taşatan, "Kefaletin Geçerliliği," 345; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1534; Yılmaz, "Süre," 23; Yılmaz, "Sorumluluk," 757; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 707; Yar. 11. HD, E. 2016/1534, K. 2017/4204, 11.09.2017, "Mahkemece, iddia, savunma, grafolog bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre, davaya konu genel kredi sözleşmesi ve kasa tediye fişindeki imzaların davalı ...'nin eli ürünü olmadığı, asıl borçlu ... ile davacı banka arasında kredi sözleşmesi kurulmadığı, kefalet sözleşmesinin mevcut ve geçerli bir borç için yapılabileceği, asıl borcun geçersiz olmasının kefalet akdini de geçersiz kıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Kararı, davacı vekili temyiz etmiştir... Davacı vekilinin bütün temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün onanmasına... karar verildi." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/11-hukuk-dairesi-e-2016-1534-k-2017-4204-t-11-9-2017>).

⁵⁹ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 298; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 45; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1529.

⁶⁰ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 298; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 97; Özkan Şahin, "Kefaletin Sona Ermesi," 1295; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 45; Yılmaz, "Sorumluluk," 757.

⁶¹ Eren, *Borçlar Özel*, 784; Tandoğan, "Kefaletin Geçerlik Şartları," 19.

⁶² Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 45; Reisoğlu, "Kefaletin Şartları," 345.

sözleşmesi yapmış olsalar dahi, artık yeni bir akdi ilişki ortaya çıkmış olmaktadır. Bu sebeple, yeni yapılan sözleşmeden doğan borçlar için kefalet sözleşmesinin güvence olması söz konusu değildir.

Kira sözleşmesinin başlangıçta geçerli olması fakat daha sonra hükümsüz hale gelmesi durumunda, geçersizlik haline kadar olan kısımdan sorumluluk söz konusu olur.⁶³ Örneğin, kira konusunun sözleşme yapıldıktan sonra yok olması durumunda, edimin sonraki kusursuz imkânsızlık sebebiyle ifa edilememesi sebebi ile sözleşme sona erer. Bu durumda, kira konusu şeyin yok olması ve kira sözleşmesinin ortadan kalkması zamanına kadar doğan borçlardan sorumluluk devam eder.

2. Geçerli Bir Kefalet Sözleşmesinin Bulunması

a. Genel Olarak

Kefalet sözleşmesi, asıl borcun doğduğu sözleşmenin fer'isi olmakla beraber, ondan ayrı olarak kendisi de bir sözleşmedir. Zira kira sözleşmesi kiraya veren ile kiracı arasında kurulmuş olmasına rağmen, kefalet sözleşmesi kiraya veren ile kefil arasında kurulmaktadır.

Kefalet sözleşmesinin ayrı bir sözleşme olması sebebiyle, bu sözleşmeden doğan sorumluluğun ortaya çıkabilmesi için geçerli bir biçimde kurulmuş olması gerekmektedir.⁶⁴ Kefalet sözleşmesinin, bir sözleşme olarak öncelikle Borçlar Hukuku'nun genel hükümleri bakımından sözleşmenin

⁶³ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 298.

⁶⁴ Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 97; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 52; Şahan, *Kefaletin Sona Ermesi*, 28; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1538; Yılmaz, "Sorumluluk," 758.

kurulmasına ilişkin şartları taşıyor olması gerekmektedir.⁶⁵ Bu bakımdan öneri ve kabulün usulüne uygun olması, irade sakatlığının olmaması, kanunun emredici hükümlerine aykırılığın bulunmaması, imkânsızlığın söz konusu olmaması gerekir.

Kefil olma ehliyeti bakımından, kural olarak tam ehliyetli kişilerin gerekli koşulları yerine getirerek kefalet sözleşmesi yapmaları mümkündür. Bu konunun ayrıntılı olarak incelenmesi makale konusunun kapsamını aşmış olacağından ilgili yere atıf yapmakla yetinilmektedir.⁶⁶

b. Kefalet Sözleşmesinin Şekli

i. Yazılı Şekil

Kiracının kira sözleşmesinden doğacak borçlarının teminat altına alınması kira sözleşmesinin bir şartı/kaydı olarak düzenlenmektedir. Bu durumda, kefaletle ilişkin kayıt kira sözleşmesine eklenmektedir. Bununla birlikte kefalet sözleşmesi kira sözleşmesinden ayrı bir sözleşme olarak da düzenlenmesi de söz konusu olabilir.

Bir görüşe göre, kefalet sözleşmesinin kira sözleşmesinin bir hükmü olarak düzenlenmesiyle ayrı bir sözleşme olarak düzenlenmesinin geçerlilik şartları bakımından farkı bulunmamaktadır.⁶⁷ Bu görüşe göre, kefalet sözleşmesinin hükümlerinin, kira sözleşmesine ilişkin metin içinde bir sözleşme şartı olarak bulunması durumunda iki sözleşmenin tek

⁶⁵ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 48; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 97; Eren, *Borçlar Özel*, 783; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 52; Tandoğan, "Kefaletin Geçerlik Şartları," 24, 25; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1538.

⁶⁶ Detaylı bilgi için bkz. Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 52.

⁶⁷ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 49; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 299.

bir metinde yer alması söz konusudur. Burada önemli olan, tek bir metin içinde olsa dahi Türk Borçlar Kanunu'nun aramış olduğu şekil şartlarının bulunup bulunmamasıdır. Eğer söz konusu şekil şartları (örneğin kefilin sorumlu olduğu azami miktarın bulunması) sağlanmışsa, belgenin altına atılan imza kefalet sözleşmesini de kapsamış olacaktır.

Diğer bir görüşe göre ise, kefaletin ayrı bir sözleşme şeklinde yapılmaksızın kira sözleşmesinin bir şartı olarak yapılması mümkün değildir.⁶⁸ Zira bu durumda kefalet sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu'nda aranan şekil şartlarının sağlanmadığı ifade edilmektedir. Kira sözleşmesinin altına imzalanmasının kefalet sözleşmesindeki şekil şartını karşılamaması sebebiyle, bu şekilde yapılan kefalet sözleşmesinin kesin hükümsüz olacağı ifade edilmektedir. Türk Borçlar Kanunu m. 583'te, adi kefalet bakımından, kefalet sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması, kefilin sorumlu olacağı azami miktarın ve kefalet tarihinin belirtilmesi aranmaktadır. Söz konusu koşulları barındıran bir metin kefil tarafından imzalandığı takdirde kefalet sözleşmesinin kurulmasını engelleyecek bir durumun olmadığı ifade edilebilir. Bu hususta ilk görüşün daha isabetli olduğu söylenebilir.

TBK'nın 'Şekil' başlıklı 583'üncü maddesi birinci fıkrasında *"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."* kefalet sözleşmesinin şekline ilişkin düzenleme yapılmıştır. Bu hükme göre kefalet sözleşmesinin

⁶⁸ Şen Doğramacı, "Kira Bedelinin Ödenmesini Sağlamaya Yönelik Çareler," 302.

şekli nitelikli yazılı şekildir.⁶⁹ Kefalet sözleşmesinde metin kısmı yazılı olmakla beraber bazı hususların bizzat kefilin el yazısıyla yazmasını ve yine bazı hususların mutlaka sözleşmede bulunması gerektiği düzenlenmektedir. Kefilin sorumlu olacağı azami miktar kefalet sözleşmesinde yer almalıdır.⁷⁰ Ayrıca kefilin bu miktarı kendi el yazısıyla yazması gerekmektedir.⁷¹ Kefalet tarihi de sözleşme de yer almalı ve kefilin kendi el yazısıyla yazılması gerekmektedir.⁷² Kefalet tarihinin

⁶⁹ Ece Baş, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kefalet Sözleşmesinin Geçerlilik Şartlarına İlişkin Bazı Yenilikler," *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 70, no. 2 (2012): 128; Alper Uyumaz ve Feride Demirbaş, "Kefalet Sözleşmesine İlişkin Şekil Kuralları Açısından Kefilin Sorumluluğunun Sınırı ve Kapsamı," *Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1, no. 1 (2014): 40; Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 861; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 300; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 98; Barlas, "Kefaletin Geçerlilik Şartları ve Sorunları," 5; Bucher, *Besonderer Teil*, 291; Huguenin, *Besonderer Teil*, 192; Reisoğlu, "Kefaletin Şartları," 373; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1550; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 712.

⁷⁰ Şamil Demir, "Kefalet Sözleşmesinin Uygulama Alanı," *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 26, no. 108 (2013): 90; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 102; Baş, "Kefaletin Geçerliliğine İlişkin Yenilikler," 128; Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 862; Bucher, *Besonderer Teil*, 292; Sarıhan, "Kefaletle Şekil ve Eşin Rızası," 228; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 712.

⁷¹ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 862; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 65; Sarıhan, "Kefaletle Şekil ve Eşin Rızası," 228.

⁷² Yar. 3. HD, E. 2017/5234, K. 2019/938, 11.02.2019, "Taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesinde davalının bilgisayar yazısıyla yazılmış "müteselsil kefil" ibaresinin altında imzası bulunmakta ise de kefilin sorumlu olacağı azami miktar ile kefalet tarihi ve müteselsil kefil olduğu el yazısı ile belirtilmediğinden taraflar arasında geçerli bir kefalet sözleşmesinin varlığından söz edilemeyecektir. Bu doğrultuda kefalet sözleşmesi geçerli olmamasına rağmen..." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2017-5234-k-2019-938-t-11-2-2019>); Baş, "Kefaletin Geçerliliğine İlişkin Yenilikler," 128; Sarıhan, "Kefaletle Şekil ve Eşin Rızası," 228.

sözleşmede bulunmaması veya bulunmakla beraber, el yazısı dışında bir araçla yazılmış olması durumunda kefalet sözleşmesi hükümsüz olacaktır.

Söz konusu düzenleme kefalet sözleşmesi bakımından geçerlilik şekli olarak ifade edilmektedir.⁷³ Dolayısıyla, ifade edilen şekle aykırı olarak yapılan kefalet sözleşmesi kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi olur.⁷⁴

Kefilin, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul ettiği, alacaklının belli şartlar altında borçluya takip yapmadan veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefile karşı takip

⁷³ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 49; Arat, "Tüketici Hukuku'nda Kefalet Sözleşmesi," 212; Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 861; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 299; Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 820; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 98; Demir, "Kefaletin Uygulama Alanı," 89; Eren, *Borçlar Özel*, 787; Sarıhan, "Kefaletle Şekil ve Eşin Rızası," 227; Reisoğlu, "Kefaletin Şartları," 373; Şahan, *Kefaletin Sona Ermesi*, 36; Tandoğan, "Kefaletin Geçerlik Şartları," 24; Uyumaz ve Demirbaş, "Kefaletle Şekil Açısından Sorumluluğun Sınır ve Kapsamı," 41; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1553; Yılmaz, "Süre," 24; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 711.

⁷⁴ Yar. 3. HD, E. 2017/2148, K. 2017/8827, 01.06.2017, "anılan yasa az önce yukarıda belirtildiği üzere kefaletin geçerli olması için kefilin sorumlu olduğu azami miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda bu sıfatla ve bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesinin şart olduğunu öngörmüştür. Davaya konu 01.05.2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde ise düzenlemeye uygun bir kefaletin mevcut olmadığı anlaşılmaktadır. O halde kefalet sözleşmesinin geçerli olmadığı gibi..." (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>); Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 49; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 299; Ayrancı, "Şekle Uyulmadan Yapılan Kefaletle İfanın Sonuçları," 102; Bucher, *Besonderer Teil*, 292; Sarıhan, "Kefaletle Şekil ve Eşin Rızası," 228; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 711.

yapabileceği kefalet türüne müteselsil kefalet denir. Şekil konusunda müteselsil kefaletle ilişkin farklı bir durum da söz konusudur. Kefalet sözleşmesinde kefilin müteselsil kefil olabilmesi için bunun sözleşmede kararlaştırılmış olması gerekmektedir.⁷⁵ TBK m. 583'te ifade edildiği üzere kefil müteselsil kefil olduğunu veya bu anlama gelebilecek herhangi bir ifadeyi kendi el yazısıyla yazmadığı sürece kural olarak adi kefalet hükümlerine göre sorumlu olmaktadır.⁷⁶

Kefalet sözleşmesinin şekline ilişkin bir diğer önemli konu ise kefalet sözleşmesinde güvence miktarının sınırıdır. TBK m. 583 hükmüne göre kefilin sorumlu olacağı azami miktarın kefalet sözleşmesinde gösterilmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu miktarın kefilin el yazısıyla yazılmış olması da geçerlilik koşuludur. Kefilin sorumlu olduğu azami miktarın hiç yazılmamış olması veya kefilin el yazısıyla yazılmamış olduğu durumlarda kefalet sözleşmesi hükümsüz olacaktır.⁷⁷

ii. Eşin Rızası

Sözleşme serbestisi ilkesi gereğince kişiler sözleşme yapıp yapmama, sözleşmenin tarafını seçme, sözleşmenin istediği şekil ve içerikte sözleşme yapma, sözleşmeyi sona erdirmeye konularında özgürdürler. Dolayısıyla bir kişi kefalet sözleşmesi yapmak konusunda kural olarak serbesttir. Bununla birlikte kanun koyucu evli kimselerin kefalet sözleşmesi yapabilme ehliyetine bir sınırlama getirmiştir.

⁷⁵ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 300.

⁷⁶ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 300.

⁷⁷ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 304; Uyumaz ve Demirbaş, "Kefaletle Şekil Açısından Sorumluluğun Sınır ve Kapsamı," 46.

TBK m. 584'e göre evli bir kimsenin kefil olabilmesi için kural olarak eşinin rızası gerekmektedir.⁷⁸ Hükümde “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.” denilerek bu durum açıkça ifade edilmiştir. Dolayısıyla, evli kimselerin kefalet sözleşmesi yapabilmesi, eşinin izni aranmak suretiyle sınırlandırılmıştır.⁷⁹ Kanun koyucu, ayrıca bu iznin yazılı olmasını da aramaktadır. Eşin yazılı izni olmadan yapılan kefalet sözleşmesi emredici hükme ve şekle aykırılık sebebi ile kesin hükümsüz olacaktır.⁸⁰

iii. Kefilin Sorumluluğunun Belirli Olması

Kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için aranan koşul, teminat altına alınan miktarın belirli olması ve el yazısıyla yazılmasıdır.⁸¹ Bu husustaki iki sorun, sorumluluğun belirlenebilir olmasının geçerli bir kefalet olarak sayılıp

⁷⁸ Banu Günarslan, “Kefalet Sözleşmesinde Eşin Rızası,” *Terazi Hukuk Dergisi* 13, no. 143 (2018): 93; Elif Yüksel, “Evlilik Birliği İçerisinde Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuki İşlemler,” *Yüksek Lisans Tezi* (Ankara, 2019), 75; Acar Ünal ve Ural Çınar, “Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi,” 305; Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 866; Aydoğdu ve Kahveci, *Borçlar Özel*, 823; Baş, “Kefaletin Geçerliliğine İlişkin Yenilikler,” 115; Demir, “Kefaletin Uygulama Alanı,” 92; Gümüş, *Özel*, 341; Sarıhan, “Kefalette Şekil ve Eşin Rızası,” 234; Şen Doğramacı, “Kira Bedelinin Ödenmesini Sağlamaya Yönelik Çareler,” 302; Uyumaz ve Demirbaş, “Kefalette Şekil Açısından Sorumluluğun Sınır ve Kapsamı,” 41; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1539; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 713.

⁷⁹ Bucher, *Besonderer Teil*, 293; Sarıhan, “Kefalette Şekil ve Eşin Rızası,” 234 - 235.

⁸⁰ Sarıhan, “Kefalette Şekil ve Eşin Rızası,” 234.

⁸¹ Gümüş, *Özel*, 326; Reisoğlu, “Kefaletin Şartları,” 383; Şahan, *Kefaletin Sona Ermesi*, 40; Yılmaz, “Sorumluluk,” 759; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 714.

sayılmayacağı ve sorumlu olunan miktarın rakamsal olarak gösterilmesinin zorunlu olup olmadığıdır.

Yargıtay İBHGK'nun 1944 tarihli kararında “*Bu itibarla kefalet senedinde kefilin ödeyeceği muayyen bir miktarın gösterilmiş olup olmadığı ve senetten böyle muayyen bir miktarın anlaşılması kabil olup olamayacağı hususunun hâkim tarafından resen nazara alınması lazım geldiği...*”⁸² şeklinde ifade edilmiştir. Karara göre kefilin sorumlu olduğu miktarın gösterilmesi veya miktarın senetten anlaşıldığı durumda hâkimin bunu resen dikkate alması gerekmektedir. Karardan, sorumluluk miktarının rakamsal olarak kesin bir şekilde gösterilmesinin şart olmadığı çıkarılabilir.⁸³

Kefalet sözleşmesinde miktarın belirli olması konusunda iki yaklaşım bulunmaktadır. Bunlardan birincisi kefalet sözleşmesinde miktar hiç bulunmamakla birlikte asıl borç belirli ise bunu kefaletin sınırı kabul etmektedir. İkincisi ise kefalet sözleşmesinde miktar bulunmamakla birlikte kefaletin asıl borçla sınırlı olduğunu kabul etmektedir.

Yargıtay, bazı kararlarında kefalet sözleşmesinde sorumlu olunan miktarın belli olmamasına ve asıl sözleşmeye herhangi bir atıfta bulunmamasına rağmen, asıl borcun gösterildiği durumda, kefilin sorumluluğunu bununla sınırlandırmaktadır.⁸⁴

⁸² Yar. İBHGK, E. 1943/14, K. 1944/13, 12.04.1944, (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ictihatları-birlestirme-hgk-e-1943-14-k-1944-13-t-12-04-1944>).

⁸³ Aynı yönde, Barlas, “Kefaletin Geçerlilik Şartları ve Sorunları,” 9; Gümüş, *Özel*, 326; Uyumaz ve Demirbaş, “Kefalette Şekil Açısından Sorumluluğun Sınır ve Kapsamı,” 42; Yılmaz, “Sorumluluk,” 761; Aksi yönde, Acar Ünal ve Ural Çınar, “Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi,” 52; Baş, “Kefaletin Geçerliliğine İlişkin Yenilikler,” 133; Özen, *Kefalet*, 227; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1556 - 1557.

⁸⁴ Yar. 11. HD, E. 2002/2649, K. 2002/5315, 28.05.2002, “Davaya konu kredi kartı sözleşmesinde kefilin sorumluluğunu düzenleyen bir hüküm

Fakat bu yerinde bir yaklaşım değildir. Zira asıl borç miktarının kefalet sözleşmesinde gösterilmiş olması kefilin sorumlu olduğu miktarı belirli hale getirmemektedir.

Kefalet sözleşmesinde kefilin sorumluluğunun doğrudan doğruya ve açıkça belirtilmemiş olmasına rağmen dolaylı olarak belirlenmesinin mümkün olduğu ifade edilebilir.⁸⁵ Örneğin bir yıllık yapılmış olan bir kira sözleşmesinden doğan borçları

bulunmamaktadır. Anılan sözleşmenin 9. maddesinde, üyenin 30 günlük ekstre dönemleri içinde yapabileceği harcama ve veya çekebileceği nakiller international kart için (10.000-USD) veya muadili dövizle sınırlandırılmış ise de, bu miktar asıl borçlu için geçerlidir. Ne var ki, yukarıda belirtildiği gibi kefilin sorumluluğuna ilişkin sözleşmede özel bir hüküm bulunmadığına göre, kefilin sorumluluğu her aylık ekstre dönemi için (10.000)-USD ile değil, sözleşme süresi boyunca azami (10.000)-USD asıl borç ve kefilin temerrüde düşürüldüğü tarihten itibaren tahakkuk edecek faiz ve borcun diğer fer'ileriyle sınırlıdır." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/11-hukuk-dairesi-e-2002-2649-k-2002-5315-t-28-05-2002>); Yar. 19. HD, E. 2014/11562, K. 2014/14123, 25.09.2014, "818 sayılı Borçlar Kanunu' nun 484. maddesi uyarınca kefalet sözleşmesinin geçerliliği, yazılı olmasına ve kefilin sorumlu olacağı belirli bir miktarın sözleşmede belirlenmiş olması koşuluna bağlıdır. Takip dayanağı 10.05.2006 tarihli genel kredi sözleşmesinde kredi limitinin 1.000.000 YTL olduğu açıkça gösterilmiştir. Bu durumda mahkemece, kredi limitinin aynı zamanda kefalet sorumluluğunu belirlediği düşünülerek bir karar vermek gerekirken kefilin sorumlu olduğu miktarın belirlenmediği şeklindeki gerekçe ile hüküm kurulması doğru değildir." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/19-hukuk-dairesi-e-2014-11562-k-2014-14123-t-25-09-2014>).

⁸⁵ Barlas, "Kefaletin Geçerlilik Şartları ve Sorunları," 11; Gümüş, *Özel*, 326; Bu hususta bir değerlendirme için bkz. "Türk Borçlar Kanunu m. 583'ün ifadesi, kefalet sınırının belirlenebilir olmasına imkân tanımaktadır. Örneğin, akdedilen bir kira sözleşmesinde bir kimse kiracıya kefil olmak istemişse ve kira sözleşmesinin altına el yazısıyla kefalet sınırı olarak 'Yukarıda yazılan yıllık kira bedelinin üç katına kadar kefilim' yazarsa, söz konusu kefalet, geçerli olacak mıdır? Böyle bir soruya mahal vermemek adına kanun koyucunun 'rakamla' ibaresini kanuna eklemesi gerektiği savunulabilir." Uyumaz ve Demirbaş, "Kefalette Şekil Açısından Sorumluluğun Sınır ve Kapsamı," 42; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1555.

güvence altına almak amacıyla yapılan kefalet sözleşmesinde sorumlu olunan miktar belirtilmemişse fakat bir yıllık kira bedeliyle sorumlu olunacağı ifade edilmekteyse, bu durumda kefalet sözleşmesi geçerlidir. Fakat bir yıllık kira sözleşmesi için yapılan kefalet sözleşmesinde miktar bulunmuyorsa kefilin sorumluluğunun da bir yıllık kira tutarıyla sınırlı olduğunu kabul etmek mümkün değildir.⁸⁶

Kefalet sözleşmesinin süresinin belirlenmesi veya belirlenmemesinin kefalet sözleşmesinin geçerliliğine bir etkisi olmadığı ifade edilmektedir.⁸⁷ Fakat Yargıtay aksine görüşte, kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesini süresinin belirlenmesine bağlamaktadır.⁸⁸

III. KEFALETİN KİRA GÜVENCESİ OLARAK GÖSTERİLMESİNİN HÜKÜMLERİ

A. Kefilin Sorumluluğunun Zaman Bakımından Kapsamı

Kefalet sözleşmesi belirli süreli veya belirsiz süreli olarak yapılabilmektedir. Öğretide kefalet sözleşmesinin kurulabilmesi için sürenin belirlenmiş olmasının sözleşmenin geçerliliğine etki etmeyeceği ifade edilmektedir.⁸⁹ Bununla birlikte Yargıtay,

⁸⁶ Barlas, "Kefaletin Geçerlilik Şartları ve Sorunları," 11; Uyumaz ve Demirbaş, "Kefalette Şekil Açısından Sorumluluğun Sınır ve Kapsamı," 45.

⁸⁷ Ayan, "Kıracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 305.

⁸⁸ Yar. 6. HD, E. 2012/9850, K. 2013/1546, 04.02.2013, "Borçlar Kanununun 484. (TBK. 583.) maddesi hükmü gereğince kefaletin geçerli olabilmesi, kefilin sorumlu olacağı miktarın ve kefalet süresinin belirlenmesi koşuluna bağlıdır. Kefili sınırsız bir sorumluluk altına sokan kefalet hükümleri geçerli değildir." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2012-9850-k-2013-1546-t-4-2-2013>).

⁸⁹ Ayan, "Kıracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 312.

kefalet sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için kefalet süresinin belirlenmiş olması gerektiğini kabul etmektedir.⁹⁰

Kefalet sözleşmesi ve kira sözleşmesinin süreli ve süresiz olarak yapılması mümkündür.⁹¹ Bu çerçevede kira ve kefalet sözleşmelerinin süreli veya süresiz olarak yapılması durumlarında kefalet sözleşmesinden doğan teminat borcunun zaman bakımından değerlendirilmesi gerekmektedir.

1. Kira Sözleşmesinden Doğan Borçların Belirli Süreli Kefalet Sözleşmesi ile Güvence Altına Alınması

a. Genel Olarak

TBK m. 600'de "*Süreli kefalette kefilin, sürenin sonunda borcundan kurtulacağı*" ifade edilmiştir. Bu düzenleme çerçevesinde kefalet sözleşmesinin süreli olarak yapılabileceğini

⁹⁰ Yar. HGK, E. 2017/1844, K. 2021/1145, 05.10.2021, "Borçlar Kanunu'nun 484. Maddesine göre kefaletin geçerli olabilmesi için kefalet süresinin ve kefilin sorumlu olacağı miktarın sözleşmede gösterilmesi gerekir." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2017-1844-k-2021-1145-t-5-10-2021>); Yar. 6. HD, E. 2016/4077, K. 2016/4142, 26.05.2016, "hükmü gereğince; yazılı şekilde düzenlenmiş, süresi ve ödenecek kira parasının miktarı açıkça gösterilmiş bir kira sözleşmesini, kiracının kefil sıfatıyla imzalayan kişi sözleşmede gösterilen kira süresi boyunca kiracının ödemekle yükümlü kira parasından kefil sıfatıyla kiralayana karşı sorumludur. Zira böyle bir durumda kefilin sorumluluğu süre ve miktar itibarıyla sınırlıdır. Kefaletin geçerli olabilmesi, kefilin sorumlu olacağı miktar ve kefalet süresinin belirlenmesi koşuluna bağlıdır." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2016-4077-k-2016-4142-t-26-5-2016>).

⁹¹ Burak Özen, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefilin Sorumluluğunun Kefalet Sözleşmesine Özgü Sebeplerle Sona Ermesi" *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10, no. 2 (2011): 57.

ifade etmek mümkündür.⁹² Taraflar, kefalet sözleşmesinin süresini serbestçe kararlaştırabilirler.⁹³ Bununla birlikte TBK m. 598/3'e göre kefalet sözleşmesi en fazla on yıllık bir süre için yapılabilir. Hükümde "*Bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefalet, buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar.*" denilerek bu husus ifade edilmektedir.

Kefalet sözleşmesinin süresi, üç yıl, dört yıl gibi kesin bir süre şeklinde kararlaştırılabilir. Bununla beraber, objektif olarak belirlenebilecek şekilde bir süre tayin edilmesi de mümkündür.⁹⁴ Bu kapsamda sürenin belirlenebilmesi için taraf iradelerinden bağımsız olarak sürenin açıkça tespit edilebilmesinin mümkün olması gerekmektedir. Örneğin, kefilin 2025'in Cumhuriyet Bayramı'na kadar kefilim, şeklindeki ifadesinden kefalet süresi tespit edilebilmektedir.

Kefalet sözleşmesinin süreli olması ile kefilin belli bir sürede doğacak borçlardan sorumlu olması aynı şey değildir.⁹⁵ Kefaletin süreli olması durumunda kefil sürenin sonunda borcundan kurtulmaktadır. Alacaklı ancak söz konusu süre içinde kefile başvurabilmektedir.⁹⁶ Belli bir süre içinde doğan borçlardan sorumlu olunması halinde ise alacaklı söz konusu sürenin sona ermesinden itibaren zamanaşımı süresi içinde kefile başvurabilecektir.⁹⁷

⁹² Ömer Çınar, "Kiracı Lehine Yapılan Kefalet Sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu'nun Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet Hükümleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi," *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 1 (2018): 147; Özen, "Kefaletin Sona Ermesi," 55.

⁹³ Özen, "Kefaletin Sona Ermesi," 55.

⁹⁴ Özen, "Kefaletin Sona Ermesi," 55.

⁹⁵ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 313; Çınar, "Kiracı Lehine Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet," 147.

⁹⁶ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 313.

⁹⁷ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 313; Çınar, "Kiracı Lehine Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet," 147.

Taraflarca kefalet sözleşmesinin süresinin açıkça kararlaştırılması mümkün olduğu gibi tarafların ifadelerinden de kefalet sözleşmesinin süreli olduğunun çıkarılması mümkündür.⁹⁸ Kefalet sözleşmesinin üç yıl geçerli olduğuna ilişkin bir ifade sözleşmenin açıkça süreli yapıldığını göstermektedir. Söz konusu sürenin sona ermesiyle birlikte kefalet sözleşmesi sona erecektir.

Süreli kefaletin on yıldan daha kısa bir süre için kararlaştırılması durumunda bu sürenin sona ermesiyle birlikte kefalet sözleşmesi ortadan kalkar. Zira TBK m. 598/3'e göre "*Bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefalet, buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar.*" düzenlemesiyle bu husus açıkça ifade edilmektedir. On yıl veya daha uzun süreli olarak kefalet sözleşmesinin yapılması durumunda sözleşme on yılın dolmasıyla birlikte ortadan kalkar.⁹⁹ Bu husus, TBK m. 598'de "*Kefalet, on yıldan fazla bir süre için verilmiş olsa bile, uzatılmış veya yeni bir kefalet verilmiş olmadıkça kefil, ancak on yıllık süre doluncaya kadar takip edilebilir.*" şeklinde ifade edilmektedir. On yıllık süre kefalet sözleşmesinin kurulmasından itibaren işlemeye başlar.¹⁰⁰

Kefalet sözleşmesinin belirli süreli mi olduğu yoksa belirsiz süreli mi olduğunun tespit edilemediği bir durumda, sözleşmenin belirsiz süreli olduğu kabul edilmektedir.¹⁰¹ Kefalet sözleşmesinin belirli süreli olduğunu iddia eden tarafın bunu ispat etmesi beklenmektedir.

Asıl sözleşmenin süreli olması fakat kefalet sözleşmesinde sürenin bulunmaması durumu, kefalet sözleşmesinin süreli

⁹⁸ Çınar, "Kıracı Lehine Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet," 148.

⁹⁹ Çınar, "Kıracı Lehine Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet," 149.

¹⁰⁰ Çınar, "Kıracı Lehine Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet," 149.

¹⁰¹ Yılmaz, "Sorumluluk," 768.

olarak değerlendirilmesine imkân vermemektedir.¹⁰² Yargıtay'ın tercihi ise asıl sözleşmenin süresini, kefalet sözleşmesinin süresi olarak kabul etmek yönündedir.¹⁰³

¹⁰² Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 313; Çınar, "Kiracı Lehine Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet," 155; Gümüş, *Özel*, 438; Yılmaz, "Sorumluluk," 768.

¹⁰³ Yar. 6. HD, E. 2016/10168, K. 2016/6065, 20.10.2016, "Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 01.11.2008 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli olup 31.10.2013 tarihinde sona ermektedir. Davalılardan ... kira sözleşmesinde müşterek ve müteselsil kefil olup ancak bu döneme ilişkin ödenmeyen kira parasından sorumludur. Somut olayda talep edilen kira bedellerinin davacının yapmış olduğu açıklamasına göre Kasım, Aralık 2013 ve Ocak 2014 aylarına ilişkin olduğu anlaşılmaktadır. Bu itibarla kefil sözleşme süresi dışında kalan talebe konu kira parasından sorumlu olmadığı gibi kefil hakkında TBK'nun 600. maddesinde belirtilen süre sonunda icra takibi ya da dava açılmadığında kefil borcundan kurtulmuş olup..." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2016-10168-k-2016-6065-t-20-10-2016>); Olayda kefalet sözleşmesinin süresine ilişkin herhangi bir ifade bulunmamasına rağmen mahkeme kira sözleşmesinin beş yıl süreli olduğundan bahisle kefalet sözleşmesinin de beş yıl süreli olarak kabul etmekte ve sorumluluğun sona erdiğine hükmetmektedir.; Bir başka kararında ise, Yar. 6. HD, E. 2015/6560, K. 2016/2185, 21.03.2016, "Takibe konu edilen ve hükme esas alınan 01.04.2011 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı sözleşmeyi kefil sıfatıyla imzalamıştır. Davacı tarafından davalı kefil ile birlikte dava dışı kiracı hakkında başlatılan icra takibinde 16.083,68 TL alacağın tahsili istenmiştir. 6098 Sayılı TBK'nun 600. maddesi hükmüne göre süreli kefalette kefil sürenin sonunda borcundan kurtulur. Yeni düzenleme ile diğer sözleşmelerde olduğu gibi sürenin geçmesi kefalet sözleşmesinde de mutlak bir sona erme sebebi kabul edilmiştir. Yasanın açık hükmü karşısında 01.04.2011 başlangıç tarihli iki yıl süreli kefalet sözleşmesi 01.04.2013 tarihinde sona ermiş, bu tarih itibarıyla kefil borcundan kurtulmuştur. Bu tarih geçtikten sonra 29.08.2013 tarihinde başlatılan icra takibine dayalı davanın bu nedenle reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-6560-k-2016-2185-t-21-3-2016>). Olayda kira sözleşmesi iki yıllık süre için yapılmıştır. Fakat kefalet sözleşmesinin süresi bulunmamaktadır. Buna rağmen Yargıtay kefalet sözleşmesinin de iki yıl süreyle yapılmış olduğunu kabul etmektedir.

b. Kira Sözleşmesinin Belirsiz Süreli Olması Durumu

Belirsiz süreli olarak yapılan kira sözleşmesinin belirli süreli bir kefalet sözleşmesiyle güvence altına alınması mümkündür. Böyle bir durumda kefil, daha önce ifade edildiği üzere, kefalet sözleşmesiyle belirlenen süre itibariyle sorumlu olmaktadır. TBK m. 600'e göre de kefil, söz konusu sürenin sona ermesinden sonra borcundan kurtulmuş olmaktadır. Bu durumda kiraya veren (alacaklı), kefalet sözleşmesinin süresinin dolmasından önce kefilin sorumluluğuna başvurmalıdır. Aksi takdirde kefil borcundan kurtulur.

Örneğin, süresiz olarak bir kira sözleşmesi yapılmış ve bu sözleşmeden doğan borçlar için iki yıllık bir kefalet sözleşmesi yapılmış olsun. Bu durumda kefil iki yıllık süre boyunca kira sözleşmesinden doğacak borçlar için sorumlu olmaktadır. İki yıllık sürenin sona ermesiyle birlikte kefilin kefalet sözleşmesinden doğan sorumluluğu sona ermektedir. Kefalet sözleşmesi, kira sözleşmesinin iki yılından doğacak borçlardan sorumluluk şeklinde olsaydı, bu iki yılda doğan borçlardan sorumluluk on yıllık zamanaşımı süresi sonunda sona erecektir.

c. Kira Sözleşmesinin Belirli Süreli Olması Durumu

Belirli süreli bir kira sözleşmesinden doğan borçların süreli kefalet sözleşmesiyle teminat altına alınması söz konusu olabilir. Bu durumda da yine kural olarak TBK m. 600 kapsamında, sürenin sona ermesiyle birlikte kefil sorumluluktan kurtulmuş olmaktadır. Sürenin sona ermesinden itibaren ortaya çıkan borçlardan kefilin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.

Kira sözleşmesinin ve kefalet sözleşmesinin süreli olarak yapılması durumu, çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir. Örneğin, kira sözleşmesi kefalet sözleşmesinden daha uzun süreli yapılmış olabilir ya da kefalet sözleşmesi kira sözleşmesinden daha uzun süreli olarak yapılmış olabilir. Son olarak kira sözleşmesi ile kefalet sözleşmesi eşit süre ile de yapılmış olabilir.

Kira sözleşmesinin kefalet sözleşmesinden daha uzun yapılması durumunda, kefalet sözleşmesine ilişkin sürenin bitiminden sonra kefilin sorumluluğu sona ermiş olur. Örneğin, dört yıllık bir kira sözleşmesi için teminat olarak iki yıllık bir kefalet sözleşmesi yapılmışsa bu durumda kefil iki yıl boyunca sorumlu olur. İki yılın sonunda sorumluluğu sona erer.

Kira sözleşmesinin uzaması durumunda kefalet sözleşmesinin süresi kadar kefilin sorumluluğunun devam edip etmeyeceği konusunda tartışma bulunmaktadır.¹⁰⁴ Kefalet sözleşmesinin süresinin kira sözleşmesinin süresinden daha uzun olması, kira sözleşmesinin uzama ihtimaline binaen uzayan kira dönemlerinde de kefilin sorumlu olmasını sağlamaya yöneliktir.¹⁰⁵ Bu durumda kefalet sözleşmesinin süresi sona ermeden önce, kira sözleşmesinin süresinin sona ermesi ve bu sebeple sözleşmenin sona erdirilmesi durumunda, kefalet sözleşmesi de sona ermiş olur. Zira TBK m. 598'e göre "*Hangi sebeple olursa olsun, asıl borç sona erince, kefil de borcundan kurtulur.*" denilerek bu husus ifade edilmiştir. Kefalet sözleşmesinin süresi sona ermediği, kira sözleşmesinin de uzayarak devam ettiği durumda, örneğin bir yıllık kira sözleşmesi için üç yıllık kefalet sözleşmesi yapılmışsa ve kira sözleşmesi uzayarak üç yıl sürmüştü, kefilin sorumluluğu da üç yıldır. Böyle bir durumda, kefilin sorumluluğunun sınırının aşılması söz konusu değildir. Zira kefilin sorumluluğunun hem süresi hem de azami miktarı belirlidir. Dolayısıyla, iki yıllık bir kira sözleşmesi için dört yıllık kefalet sözleşmesi yapılmışsa, kira sözleşmesi de uzayarak dört yıla ulaşmış veya geçmişse, kefilin dört yıllık süreden azami miktar çerçevesinde sorumlu olacağı ifade edilmelidir.

¹⁰⁴ Tartışma için bkz. III. A. 2. c.; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 317.

¹⁰⁵ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 317.

Kefalet sözleşmesiyle kira sözleşmesinin sürelerinin aynı olarak kararlaştırılması da mümkündür. Bu durumda da yine kefil kefalet sözleşmesiyle belirlenmiş olan süreyle sınırlı olmak üzere sorumlu olacaktır. Örneğin iki yıllık bir kira sözleşmesi iki yıllık bir kefalet sözleşmesiyle güvence altına alınmışsa, iki yılın dolmasıyla birlikte kefilin sorumluluğu da ortadan kalkmaktadır.

2. Kira Sözleşmesinin Belirsiz Süreli Kefalet Sözleşmesi ile Güvence Altına Alınması

a. Genel Olarak

Kefalet sözleşmesinin belirli bir süre kararlaştırılmadan yapılması mümkündür.¹⁰⁶ Kefaletin süresiz olması sebebiyle kefilin haksız birtakım sonuçlarla karşılaşmaması amacıyla TBK 'Süreli olmayan kefalet' başlıklı m. 601'de süresiz kefaletin sona erme koşulları düzenlenmektedir. Hükümde "(1) Süreli olmayan kefalette kefil, asıl borç muaccel olunca, adi kefalette her zaman ve müteselsil kefalette ise, kanunun öngördüğü hâllerde, alacaklıdan, bir ay içinde borçluya karşı dava ve takip haklarını kullanmasını, varsa rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmesini ve ara vermeden takibe devam etmesini isteyebilir. (2) Borç, alacaklının borçluya yapacağı bildirim sonucunda muaccel olacaksa kefil, kefalet sözleşmesinin kurulduğu tarihten bir yıl sonra alacaklıdan, bu bildirim yapmasını ve borç bu suretle muaccel olunca, yukarıdaki fıkra hükümleri uyarınca takip ve dava haklarını kullanmasını isteyebilir. (3) Alacaklı, kefilin bu istemlerini yerine getirmezse, kefil borcundan kurtulur." Şeklinde sona erme sebepleri düzenlenmiştir.

b. Kira Sözleşmesinin Belirsiz Süreli Olması Durumu

Süresiz olarak yapılan kira sözleşmesinin süresiz olarak yapılan kefalet sözleşmesiyle güvence altına alınması söz

¹⁰⁶ Çınar, "Kiracı Lehine Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet," 151.

konusu olabilir. TBK m. 347’de “(1) Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. (2) Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. (3) Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılacağı durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.” denilerek kira sözleşmesinin uzamasına ilişkin esaslar ifade edilmiştir.

Kira sözleşmesinin belirsiz süreli yapılması durumunda konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı tarafından sözleşme feshedilmediği ya da genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılmadığı durumda kira sözleşmesinin on yıl devam edeceği ifade edilmektedir. On yıldan sonra kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkı ortaya çıkmaktadır. TBK m. 598/3’e göre ise “Bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefalet, buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar.” Bu çerçevede süresiz olarak yapılan kefalet sözleşmesi, başka şekilde sona ermediği sürece on yıl sonra kendiliğinden sona erecektir.

Sonuç olarak süresiz olarak yapılan bir kira sözleşmesi devam ettiği sürece süresiz olarak yapılan kefalet sözleşmesinden doğan kefilin sorumluluğu da devam etmektedir. Fakat TBK m. 598 uyarınca kefilin sorumluluğu on yılın dolmasıyla sona ermektedir. Kefil bu on yıl ile sorumludur. Süresiz olarak yapılan kira sözleşmesinin herhangi bir şekilde sona ermesiyle birlikte kefalet sözleşmesi de sona ermiş olmaktadır. Bu durumda da kefil, kefalet sözleşmesinin yapıldığı tarih ile kira sözleşmesinin ve dolayısıyla kefalet sözleşmesinin

sona erdiği tarihe kadar doğacak borçlardan sorumlu olmaktadır.¹⁰⁷

c. Kira Sözleşmesinin Süreli Olması Durumu

Kira sözleşmesinin süreli fakat kefalet sözleşmesinin belirsiz süreli olması durumunda, asıl sözleşmenin süreli olması, kefalet sözleşmesinin süreli olarak kabul edilmesine imkân vermemektedir. Fakat kira sözleşmesi süreli olduğunda, sürenin bitmesi sebebiyle kira sözleşmesi sona ereceğinden ve kira sözleşmesi sona erdiğinde de kefalet sözleşmesi sona ermiş olduğundan, kefaletin belirsiz süreli, kiranın belirli süreli olduğu durumda kefaletin süresi kira süresi ile aynı olacaktır.

Kira sözleşmesinin belirli süreli olması durumunda kefalet sözleşmesinden doğan sorumluluk kural olarak kira sözleşmesinin süresinin bitişine kadar devam etmektedir. Sürenin sonunda kira sözleşmesi sürdürülmek istenilmediği takdirde, kefaletin sorumluluğu kira süresi kadar olur.¹⁰⁸

Kira sözleşmesinin süresinin sonu geldiğinde, sözleşmenin sona erdirilmek istenilmemesi ve uzaması durumunda belirsiz süreli kefalette kefaletin sorumluluğunun yenilenen kira dönemlerinde devam edip etmeyeceği konusunda tartışma söz konusudur.¹⁰⁹

Bir görüşe göre kira sözleşmesinin TBK m. 347 uyarınca uzadığı bir durumda, uzayan yıllar bakımından da kefaletin sorumluluğu devam etmektedir.¹¹⁰ Bu görüşe göre, TBK m. 347 anlamında kira sözleşmesinin uzaması, TBK m. 133 anlamında

¹⁰⁷ Ayan, "Kira Sözleşmesinin Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 316.

¹⁰⁸ Ayan, "Kira Sözleşmesinin Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 321.

¹⁰⁹ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 61.

¹¹⁰ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 61, Yazarlardan Ural Çınar bu görüştedir; Çınar, "Kira Sözleşmesinin Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet," 157; Yılmaz, "Sorumluluk," 766.

borcu sona erdiren 'yenileme' olarak kabul edilmemelidir. Dolayısıyla bu halde asıl borcun doğduğu kira sözleşmesi ve dolayısıyla asıl borç devam etmektedir. TBK m. 133 anlamında bir yenileme durumunda asıl borç ve ferileri sona ermektedir. Fakat burada asıl borç sona ermediğinden uzayan dönemler için de kefilin sorumluluğunun devam ettiğinin kabulü gerekmektedir. Ayrıca bu durum kefalet sözleşmesinin kapsamını da belirsiz ve sınırsız hale getirmemektedir. Zira kefilin sorumlu olduğu azami miktar zaten sözleşmenin başında kararlaştırılmış durumdadır. Kefil her halükârda belirtilen azami miktarla sorumlu olmaktadır. Buna ilaveten TBK m. 598'de gerçek kişilerin vermiş olduğu kefaletin, sözleşmenin yapılmasından itibaren on yıl geçmekle sona ereceği düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu görüşün daha isabetli olduğu savunulabilir.

Diğer bir görüşe göre ise kefilin kira sözleşmesinin uzayan dönemlerinden doğan borçtan sorumlu olması bunun sözleşmede kararlaştırılmış olmasına bağlıdır.¹¹¹ Böyle bir düzenlemenin bulunmaması durumunda kefil yalnızca kira sözleşmesinin süresi kadar sorumlu olmaktadır.¹¹²

¹¹¹ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 62 (Yazarlardan Acar Ünal bu görüştedir.); Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 319 vd; Çınar, "Kiracı Lehine Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet," 156 - 157; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Özel*, 730.

¹¹² Yar. 6. HD, E. 2015/940, K. 2015/11221, 17.12.2015, "Müteselsil kefaleti düzenleyen T.B.K.nun 586.maddesi ile kefalette şekil şartını düzenleyen 583.maddesi hükmüne göre kefilin sorumlu olacağı azami miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe kefalet geçerli olamaz. Müteselsil kefilin sorumluluğu kira sözleşmesindeki ilk yıl için geçerlidir. Yenilenen dönemlerde de sorumlu tutulabilmesi için kefalet süresi ile kefil olunan miktarın açıkça kararlaştırılması gerekmektedir. Davacının dayandığı kira sözleşmesinde de kefilin sorumlu olduğu süre ve kefalet miktarı açıkça kararlaştırılmadığına göre yenilenen döneme ait kira parasından kefilin sorumlu tutulması doğru olduğundan..." (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-940-k-2015-11221-t-17-12-2015>).

B. Kira Güvencesi Olarak Yapılan Kefalette Kefilin Sorumluluğunun Miktar Bakımından Kapsamı

TBK m. 583'e göre kefalet sözleşmesinin geçerliliği kefilin sorumlu olduğu azami miktarın sözleşmede gösterilmiş olmasına bağlıdır. Kefalet sözleşmesinde kefilin sorumluluğunun kapsamına ilişkin tartışma bu noktadadır. Kefalet senedinde gösterilen azami miktar çerçevesinde yalnızca asıl borcun mu güvence altına alınmakta olduğu yoksa bununla beraber temerrüt faizi, mahkeme giderleri gibi başka borçların da güvence altına almakta olup olmadığının tespit edilmesi gerekmektedir.

Kefilin sorumluluğunun kapsamı tespit edilirken TBK m. 583 ve m. 589 bir arada değerlendirilmelidir. Öncelikle, m. 583 anlamında kefilin el yazısıyla belirttiği azami miktar üst sınır olarak göz önünde bulundurulmalıdır. İkinci olarak 'Sorumluluğun kapsamı' başlıklı m. 589 değerlendirilmelidir. Öğretideki bir görüşte "*Kefilin sorumlu olduğu limit, boş bir bardak; kefil olunan asıl borç ilişkisindeki asıl borç ve ferileri ise su gibidir. Boş bardağa en fazla ne kadar su dolabileceği baştan bellidir. Fakat kefil olunan asıl borç, bu bardağın alabileceğinden daha az veya çok olabilir. Sonuçta kefil, bardağa dolan su kadar sorumlu olacaktır.*"¹¹³ benzetmesi yapılmaktadır. Bu benzetmede ifade edildiği gibi TBK m. 589/1, 2'ye göre "(1) Kefil, her durumda kefalet sözleşmesinde belirtilen azamî miktara kadar sorumludur. (2) Aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa kefil, belirtilen azamî miktarla sınırlı olmak üzere, aşağıdakilerden sorumludur: 1. Asıl borç ile borçlunun kusur veya temerrüdüniün yasal sonuçları. 2. Alacaklının, kefile, onun borcu ödeyerek yapılımlarını önleyebileceği uygun bir zaman önce bildirmesi koşuluyla, borçluya karşı yönelttiği takip ve davaların masrafları ile gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğu masraflar. 3. İşlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait

¹¹³ Ayan, Kefalet Sözleşmesi, 513.

*akdî faizler ile gerektiğinde tahvil karşılığında ödünç verilen anaparanın işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait faizleri” aksi kararlaştırılmamışsa kefilin sorumluluğu içinde olmaktadır.*¹¹⁴

Kefilin kanundan doğan sorumluluğa ilişkin belirtilen kalemler emredici nitelikte değildir.¹¹⁵ Kefilin sorumluluğunun kapsamı genişletilebileceği gibi daraltılması da söz konusu olabilir. Kefilin sorumluluğunun kapsamını artırılması yine kefalet sözleşmesinin şekil şartlarına uygun olarak yapılmalıdır.¹¹⁶ Bununla birlikte kefilin azami miktarla sınırlı olmak üzere sorumlu olması emredici niteliktedir.¹¹⁷ Bu sebeple, kefalet limitinin herhangi bir olayın gerçekleşmesi koşuluna bağlı olarak veya herhangi bir olay olmaksızın kendiliğinden artırılmasının kararlaştırılması söz konusu değildir.¹¹⁸

TBK m. 589/3’e göre kefil kural olarak kiracının, kefalet sözleşmesi kurulduktan sonraki borçlarından sorumlu olmaktadır.¹¹⁹ Hükümde de “Sözleşmede açıkça kararlaştırılmamışsa kefil, borçlunun sadece kefalet sözleşmesinin kurulmasından sonraki borçlarından sorumludur.” denilerek bu durum ifade edilmektedir. Dolayısıyla aksi kararlaştırılmamışsa kiracının zaman bakımından her türlü borcu değil kefalet sözleşmesi kurulduktan sonraki borçları için kefil olduğu kabul edilmektedir.¹²⁰ Bununla birlikte kefalet sözleşmesi yapılırken kiraya veren ve kefil, kiracının kefalet sözleşmesi

¹¹⁴ Gümüş, Özel, 412; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1581.

¹¹⁵ Acar Ünal ve Ural Çınar, “Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi,” 56.

¹¹⁶ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 518; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1559.

¹¹⁷ Gümüş, Özel, 412; Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 514; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1556.

¹¹⁸ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 514.

¹¹⁹ Gümüş, Özel, 413; Acar Ünal ve Ural Çınar, “Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi,” 57; Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 522.

¹²⁰ Acar Ünal ve Ural Çınar, “Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi,” 57.

yapılmadan önceki borçları için de kefil olduğu hususunda anlaşma yapabilirler.¹²¹

1. Kira Sözleşmesinden Doğan Hangi Borçların Teminat Altına Alındığının Kararlaştırılmış Olması

a. Özel Olarak Belirlenmiş Bir Borca Kefil Olunması Durumunda Kapsam

Kira sözleşmesinden doğan borçlardan en önemlisi kira bedelidir. Fakat kira ilişkisinden, başka borçların da doğması mümkündür. İşte, kira sözleşmesinden doğan borçlardan hangisinin güvence altına alındığı kefalet sözleşmesinde açıkça belirlenmişse, bu durumda kefilin o borçlar bakımından sorumlu olduğu ifade edilmektedir.¹²² Örneğin sadece kira bedelinin ödenmemesi konusunda açıkça teminat verilmiş ise artık sadece kira bedeli için sorumluluk ortaya çıkar.¹²³ Bunun dışındaki diğer borçlardan sorumluluk söz konusu olmaz. Zira burada hem kefilin hem de alacaklının baştan hangi borçlara kefil olduğu konusunda karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları söz konusudur.

b. Tüm Borçlara Kefil Olunduğu İfadesinin Olması Durumunda Kapsam

Kefalet sözleşmesinde, kira sözleşmesinden doğan tüm borçlara kefil olduğuna ilişkin ifadesinin bulunması

¹²¹ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 57; Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 523.

¹²² Özen, *Kefalet*, 127; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 322.

¹²³ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 521; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 321.

durumunda, öncelikle TBK m. 589 hükmü gündeme gelir.¹²⁴ Hükmün düzenleyici bir hüküm olarak 'tüm borçlar' ifadesinin yorumlanması ve kefaletin kapsamının belirlenmesinde yardımcı olacağı söylenebilir. Madde 589 hükmü, aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa, ifadesini içermektedir. Sözleşmede tüm borçlara kefil olduğu ifadesinin bulunduğu bir durumda ise madde 589'a aykırı bir durumun olmadığı söylenebilir. Bu bakımdan bütün borçlara kefil olunması durumunda madde 589'daki kalemler sorumluluk kapsamına girecektir.

Kefalet sözleşmesinin kapsamına giren borçlardan en önemlisi asıl borç olarak ifade edilebilir. Bu bakımdan kefil azami miktarı aşmamak kaydıyla asıl borçtan sorumludur.¹²⁵ Asıl borçla birlikte kefil, borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçlarından da sorumlu olur.¹²⁶

¹²⁴ TBK.m.589'a göre, "Kefil, her durumda kefalet sözleşmesinde belirtilen azamî miktara kadar sorumludur. Aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa kefil, belirtilen azamî miktarla sınırlı olmak üzere, aşağıdakilerden sorumludur: 1. Asıl borç ile borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçları. 2. Alacaklının, kefile, onun borcu ödeyerek yapılımlarını önleyebileceği uygun bir zaman önce bildirmesi koşuluyla, borçluya karşı yönelttiği takip ve davaların masrafları ile gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğu masraflar. 3. İşlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait akdî faizler ile gerektiğinde tahvil karşılığında ödünç verilen anaparanın işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait faizleri. Sözleşmede açıkça kararlaştırılmamışsa kefil, borçlunun sadece kefalet sözleşmesinin kurulmasından sonraki borçlarından sorumludur. Kefilin, asıl borç ilişkisinin hükümsüz hâle gelmesinin sebep olduğu zarardan ve ceza koşulundan sorumlu olacağına ilişkin anlaşmalar kesin olarak hükümsüzdür".

¹²⁵ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1581; Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 58; Eren, *Borçlar Özel*, 795; Gümüş, *Özel*, 412; Yılmaz, "Sorumluluk," 165.

¹²⁶ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 57; Eren, *Borçlar Özel*, 796; Gümüş, *Özel*, 413.

Kefilin kusurunun yasal sonuçlardan kastın, alacaklının ifa menfaatine olan kaybindan kaynaklanan zararlar olduğu ifade edilmelidir.¹²⁷ Buna göre kefilin sorumluluğunun kapsamı belirlenirken, alacaklının ifa menfaatinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Öğretide bir görüşe göre, sorumluluğun kapsamı tespit edilirken edim yükümlülükleri ve yan yükümlülükler ayrı değerlendirilmelidir.¹²⁸ Buna göre kira sözleşmesinden doğan bütün borçların güvence altına alındığı ifade ediliyorsa bunun kapsamına asli ve yan edim yükümlülükleri öncelikle girmektedir.¹²⁹ Fakat yan yükümlülüklerin kefaletin güvence kapsamına girip girmediği konusunda bir ayırım yapılması gerekmektedir. Yan yükümlülükler ifa menfaatinin korunmasına hizmet etmekteyse bu durumda söz konusu borçlar de kefaletin güvencesi altına girmektedir.¹³⁰ Fakat ifa menfaatine yönelik olmayan, bütünlük menfaatine yönelik olan koruyucu yan yükümlülükler söz konusu olduğunda, özellikle kapsama alınmadıkça, bunların kefaletin kapsamında olmadığı söylenebilir.¹³¹ Bu kapsamda bütün borçlara kefil olduğunun belirtildiği bir durumda, aidat bedeli, elektrik, su, doğalgaz ödemeleri, kiralananın özenle kullanılmamasından kaynaklanan borçlar özellikle belirtilmiş olmasa dahi kefalet sözleşmesi gereği güvencenin kapsamına girer. Bununla birlikte kiracının, kira konusu şeyi haksız kullanımı sonucu komşusuna verdiği zarardan doğan bir borç gibi koruyucu yan yükümlerinin ihlalinden borç doğmuşsa, taşınmaz malikinin sorumluluğu kapsamında bunu ödeyen kiraya veren, söz konusu borç

¹²⁷ Gümüş, Özel, 413.

¹²⁸ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 565; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 323.

¹²⁹ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 565.

¹³⁰ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 565.

¹³¹ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 565.

bütünlük menfaatine ilişkin olduğundan kefalet kapsamında talepte bulunamaz.

Kefalet sözleşmesiyle güvence altına alınan, alacaklının zararının niteliği müspet zarardır.¹³² TBK m. 589/4'e göre "Kefilin, asıl borç ilişkisinin hükümsüz hâle gelmesinin sebep olduğu zarardan ve ceza koşulundan sorumlu olacağına ilişkin anlaşmalar kesin olarak hükümsüzdür." Hükme göre kanun koyucu kefalet sözleşmesiyle alacaklı kiraya verenin menfi zararının güvence altında olmadığını aksi kararlaştıramayacak bir biçimde düzenlemektedir.¹³³ Bu çerçevede kefilin, sözleşme öncesi sorumluluk (culpa in contrahendo) kapsamında veya kira sözleşmesinin irade bozukluğu gibi bir sebeple geçersiz olmasından sorumlu olmayacağı ifade edilmelidir.¹³⁴

TBK m. 334'e göre "Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür." Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda ortaya bir zararın çıkması söz konusu olabilir. Geri verme borcuna aykırılık sebebiyle kiraya verenin uğradığı zararın da kefalet sözleşmesinin kapsamına girdiği ifade edilebilir.¹³⁵

2. Kefalet Sözleşmesinde Hangi Borca Kefil Olduğuna İlişkin Herhangi Bir Düzenleme Bulunmaması

Kefalet sözleşmesinde, kira sözleşmesinden doğan hangi borçların teminat altına alındığı düzenlenmemiş olabilir. Bu durumda dahi kefilin sorumlu olduğu azami miktar belirtilmek

¹³² Seda Kara Kılıçarslan, "Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı," *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 13, no. 1 (2009): 51; Gümüş, Özel, 414.

¹³³ Gümüş, Özel, 414.

¹³⁴ Gümüş, Özel, 414.

¹³⁵ Ayan, Kefalet Sözleşmesi, 568.

zorundadır. Zira bunun belli olmaması kefalet sözleşmesinin geçersiz olmasına neden olmaktadır.¹³⁶

Bir görüşe göre kefalet sözleşmesiyle, kira sözleşmesinden doğan hangi borçlara kefil olduğu belli değilse bu durumda, kira sözleşmesinden doğan bütün borçlara kefil olduğu kabul edilmelidir.¹³⁷ Bu görüş gereğince kefil, kira bedellerinden sorumlu olmasının yanı sıra kiracının diğer borçlarının yerine getirilmemesinden doğan zarardan da sorumlu olmaktadır.¹³⁸

Bir diğer görüşe göre ise kefalet sözleşmesinde kira sözleşmesinden doğan borçlardan hangisine/hangilerine kefil olduğuna ilişkin bir açıklama bulunmamağaysa kefilin yalnızca kira bedeline ilişkin olarak güvence verdiği kabul edilmelidir.¹³⁹ Bu görüşe göre, yalnızca kira bedelinden sorumlu olunmasının sebebi şüphe halinde borçlu lehine yorum yapılması ilkesidir. Kefilin hangi borçlara kefil olduğunun belirtilmemesi durumunda borçlu kefil lehine yorum yapılarak yalnızca kira bedeline kefil olduğunu kabul etmek gerektiği ifade edilmektedir. Ayrıca kefalet sözleşmesinin niteliği gereği, kefilin koruma ilkesi de bu duruma gerekçe olarak gösterilebilir. Borçlar Hukuku'nun ifade edilen ilkeleri çerçevesinde, ikinci görüşün daha isabetli olduğu savunulabilir.

3. Kira Sözleşmesinde Meydana Gelen Değişikliklerin Kefilin Borcuna Olan Etkisi

Kefalet sözleşmesi yapıldıktan sonra kira sözleşmesinde belirlenmiş olan kira bedelinin sonradan artması ya da azalması söz konusu olabilir. Kefalet sözleşmesinin fer'iliği gereği bu artış

¹³⁶ Özen, *Kefalet*, 222; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1556.

¹³⁷ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 59, 60.

¹³⁸ Acar Ünal ve Ural Çınar, "Kefaletin Kira Bakımından Değerlendirilmesi," 60.

¹³⁹ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 563.

veya azalış kefalet sözleşmesini de etkiler.¹⁴⁰ Asıl borçta meydana gelen değişiklikler taraf iradelerinden kaynaklanabileceği gibi tarafların iradesi dışında da ortaya çıkabilir.¹⁴¹

Kira sözleşmesinde kira bedelinin sonradan azalması durumunda kefilin sorumluluğu da bu ölçüde azalmış olur.¹⁴² Tarafların bunun aksini kararlaştırmaları da söz konusu değildir. Bir diğer deyişle kira sözleşmesinde kiracının kiraya verene karşı olan sorumluluğunun azalmasına karşın kefilin sorumluluğunun azalmayacağını kararlaştırmak mümkün değildir.¹⁴³ Bunun kararlaştırılması durumunda bu hüküm geçersiz olacaktır. Zira kefalet sözleşmesinin fer'i niteliği sebebiyle kefilin sorumluluğu asıl borçlunun sorumluluğundan fazla olamaz. Böylece, kiracının sorumluluğu azaldığı takdirde kefilin sorumluluğu da azalacaktır.¹⁴⁴

Kira sözleşmesinde borçlunun sorumluluğu azalırsa kefalet sözleşmesinde kefilin de sorumluluğunun azalacağı ifade edildi. Fakat bu durum kefilin kefalet sözleşmesinde sorumlu olduğu azami miktarın azalması anlamına gelmemektedir.¹⁴⁵ Sorumlu olunan azami miktar aynı kalır. Ancak bu limit kapsamında kefilin fiilen ödeyeceği miktarda bir azalma söz konusu olur.

Kira sözleşmesindeki kiracının borcunun kefalet sözleşmesinin yapılmasından sonra artması da mümkündür. Bu artış, kural olarak kefilin sorumluluğunun artmasına neden

¹⁴⁰ Kara Kılıçarslan, "Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı," 50; Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 525; Eren, *Borçlar Özel*, 787; Özen, *Kefalet*, 127; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 208.

¹⁴¹ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 525; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 208.

¹⁴² Özen, *Kefalet*, 127; Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 525; Kara Kılıçarslan, "Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı," 50; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 208.

¹⁴³ Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 208; Kara Kılıçarslan, "Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı," 50.

¹⁴⁴ Kara Kılıçarslan, "Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı," 50.

¹⁴⁵ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 526.

olmaz.¹⁴⁶ Elbette, kefilin söz konusu kira sözleşmesindeki artışlardan sorumlu olabileceği durumlar söz konusu olabilir. Fakat bu durumda dahi kefil kefalet sözleşmesindeki azami miktarla sorumlu olur.

Kefilin sorumluluğunun artması iki durumda söz konusu olabilir. Bunlar asıl borçtaki artışın işin niteliği gereği olması ve bu hususta başlangıçta anlaşılmış olmasıdır.¹⁴⁷ Asıl sözleşmedeki artış cari hesaba kefil olunması, çerçeve sözleşmeye kefil olunması ya da genel kredi sözleşmesine kefil olunması durumlarında söz konusu olabilir.¹⁴⁸ Kira sözleşmesinde de bir yıllık yapılan sözleşme için beş yıllık bir kefalet sözleşmesi yapılması durumunda, kira bedelinin artışının sözleşme gereği olarak kabul edilmesi mümkündür.¹⁴⁹ Bu durumda da kefilin artan kira bedellerinden azami miktarla sınırlı olmak koşuluyla sorumlu olacağı ifade edilebilir.

Böyle bir durum olmasa dahi sonradan artış gösteren borcun kefalet kapsamına alınması mümkündür. Sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kefil ve kiraya veren alacaklı kefalet sözleşmesi yaparken, sonradan doğacak ve sorumluluğu artıracak borçların da limit kapsamında kalmak kaydıyla kefaletin kapsamına gireceğini kararlaştırabilirler.¹⁵⁰

¹⁴⁶ Özen, *Kefalet*, 127; Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 527.

¹⁴⁷ Gümüş, *Özel*, 412; Kara Kılıçarslan, "Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı," 50; Özen, *Kefalet*, 127; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 209.

¹⁴⁸ Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 209; Gümüş, *Özel*, 412.

¹⁴⁹ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 528.

¹⁵⁰ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 528.

C. Kira Sözleşmesinin Adi İş, Ticari İş Veya Tüketici İşlemi Olmasının Kefalet Etkisi

1. Ticari İş veya Adi İş Olması Durumunda

Ticari iş, TTK'nın 3 ve 19'uncu maddeleri çerçevesinde tanımlanmıştır.¹⁵¹ Buna göre, ilk olarak madde 3 uyarınca TTK'da düzenlenen hususlarda bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari iş sayılmaktadır.¹⁵² Bu anlamda, bir tacirin ticari işletmesinin merkezi olmak üzere bir taşınmazı kiralaması durumunda, kira sözleşmesi bir ticari iş niteliği

¹⁵¹ Sabih Arkan, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü, 2018), 72; Rıza Ayhan, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 14; Mehmet Bahtiyar ve Levent Biçer, "Adi İş/ Ticari İş/ Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi," *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 22, no. 3 (2016): 413; Sevgi Bozkurt Yaşar, "TTK m.7/2 Bağlamında Ticari Borca Kefalet Sözleşmesinin Özellikleri-Kefilin Sorumluluğu ve Takibi," *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 14, no. 175 (2019): 448; Nuri Aziz Midyat, "Türk Ticaret Kanunu'nda Düzenlenen Teselsül Karinesinin Müteselsil Kefaletin Şekil Koşuluna Etkisi" *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 75, no. 2 (2017): 686; Burcu Özkul, "Ticari İşlerde Kefilin Sorumluluğu," Doktora Tezi (Isparta, 2013), 15; Oruç Hami Şener, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2020), 48; Hüseyin Ülgen ve diğerleri, *Ticari İşletme Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019), 71.

¹⁵² Deniz Onur Aras, "Tüketici İşlemi, Adi İş ve Ticari İş Ayrımı ve Sonuçlar," Yüksek Lisans Tezi (İstanbul, 2017), 28; Ali Bozer ve Celal Göle, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü, 2018), 36; Kadir Berk Kapanacı, "Türk Ticaret Kanunu'nun 7. Maddesinde Öngörülen 'Ticari İşlerde Teselsül Karinesi' Tam Anlamıyla Uygulanabilir Durumda mıdır?" *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 7, no. 2 (2016): 134; Reha Poroy ve Hamdi Yasaman, *Ticari İşletme Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017), 70; Arkan, *Ticari İşletme Hukuku*, 72; Ayhan, Çağlar ve Özdamar, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*, 14; Bahtiyar ve Biçer, "Adi İş/ Ticari İş/ Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi," 313; Bozkurt Yaşar, "Ticari Borca Kefalet," 449; Midyat, "Teselsül Karinesinin Müteselsil Kefalet Etkisi," 686; Özkul, *Ticari İşlerde Kefilin Sorumluluğu*, 15; Şener, *Ticari İşletme*, 48; Ülgen ve diğerleri, *Ticari İşletme Hukuku*, 71.

taşıyacaktır. İkinci olarak 19'uncu madde, tacirin bütün borçlarının adi bir karine olarak ticari iş sayıldığını ifade etmektedir.¹⁵³

Kiracının bir konut ve çatılı işyeri kiralaması onun için ticari iş niteliğinde olabilir. Kefilin, kiracı açısından ticari iş niteliğinde olan bir kira sözleşmesi için kefil olması durumunda TTK. m. 7 düzenlemesindeki teselsül karinesi değerlendirilmelidir. TTK m. 7'de "(1) İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar. Ancak, kefil ve kefillere, taahhüt veya ödemenin yapılmadığı veya yerine getirilmediği ihbar edilmeden temerrüt faizi yürütülemez. (2) Ticari borçlara kefalet hâlinde, hem asıl borçlu ile kefil, hem de kefiller arasındaki ilişkilerde de birinci fıkra hükmü geçerli olur." denilerek teselsüle ilişkin husus ifade edilmiştir.

Bir görüşe göre, kefalet sözleşmesinde müteselsil sorumluluğa ilişkin bir ibare bulunmasa dahi söz konusu kefalet sözleşmesinde kefilin müteselsil kefalet kabul edileceği ifade edilmelidir.¹⁵⁴ Diğer bir diğer görüşe göre ise, ticari iş dahi olsa müteselsil sorumluluğun ortaya çıkabilmesi için TBK m. 583 hükmündeki şartların yerine getirilmesi aranmaktadır.¹⁵⁵

¹⁵³ Aras, *Tüketici İşlemi, Adi İş ve Ticari İş*, 31; Arkan, *Ticari İşletme Hukuku*, 73 - 74; Ayhan, Çağlar ve Özdamar, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*, 19; Bahtiyar ve Biçer, "Adi İş/ Ticari İş/ Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi," 414; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme Hukuku*, 37; Bozkurt Yaşar, "Ticari Borca Kefalet," 450; Kapancı, "Ticari İşlerde Teselsül," 135; Midyat, "Teselsül Karinesinin Müteselsil Kefalet Etkisi," 686; Özkul, *Ticari İşlerde Kefilin Sorumluluğu*, 17; Şener, *Ticari İşletme*, 51; Poroy ve Yasaman, *Ticari İşletme Hukuku*, 72; Ülgen ve diğerleri, *Ticari İşletme Hukuku*, 72.

¹⁵⁴ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 300; Bozkurt Yaşar, "Ticari Borca Kefalet," 459, 461; Midyat, "Teselsül Karinesinin Müteselsil Kefalet Etkisi," 697; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1552.

¹⁵⁵ Kapancı, "Ticari İşlerde Teselsül," 164; Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 35.

Kira sözleşmesinin ticari iş olması halinde, kefalette müteselsil kefaletle ilişkin bir ibare bulunmasa dahi TTK m. 7 anlamında müteselsil kefalet sayılması durumunda alacaklının kefile doğrudan başvurabilmesi açısından farklılıklar ortaya çıkarmaktadır.¹⁵⁶ Bu sebeple, söz konusu uyuşmazlığın çözülmesi önem arz eder.

İlk görüşe göre TTK, TBK'ya göre özel nitelik arz ettiğinden öncelikle TTK hükümleri dikkate alınmalıdır. Buna göre TTK m. 7'de ticari işlerde kefaletin müteselsil kefalet olması karine olarak kabul edilmiş, müteselsil kefalet olmadığının kanunda veya sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması aranmıştır.¹⁵⁷

İkinci görüşe göre ise, TTK, TBK'ya göre özel nitelikte olsa bile, TTK m. 7/1'deki "*kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmedikçe*" ifadesi sebebiyle, ticari iş dahi olmuş olsa müteselsil ifadesinin sözleşmede belirtilmiş olması gerekir.¹⁵⁸ Yani bu görüş TBK m. 583 ile TTK m. 7/1'e göre kanunda aksinin öngörülmüş olduğunu ifade etmektedir.

Bu çerçevede, kira sözleşmesinin ticari iş niteliğinde olduğu bir durumda, müteselsil kefaletle ilişkin bir ibare bulunmasa dahi kefaletin müteselsil kefalet olduğunu kabul eden ilk görüşün isabetli olduğu söylenebilir. Aksinin kabulü halinde, işin ticari olup olmadığına bakılmaksızın TBK m. 586'ya göre müteselsil ibaresi varsa müteselsil kefalet yoksa adi kefalet hükümleri uygulanır ki bu durum TTK m. 7'nin uygulama alanını tamamen ortadan kaldırır.

Kira sözleşmesinin adi iş olması yani ticari iş olmaması durumunda TTK m. 7/1 hükmü uygulama alanı bulmayacaktır.

¹⁵⁶ Özkul, *Ticari İşlerde Kefilin Sorumluluğu*, 14.

¹⁵⁷ Arkan, *Ticari İşletme Hukuku*, 77 - 78; Poroy ve Yasaman, *Ticari İşletme Hukuku*, 75 - 76; Şener, *Ticari İşletme*, 68 - 69; Ülgen ve diğerleri, *Ticari İşletme Hukuku* 76 - 78, Ayhan, Çağlar ve Özdamar, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*, 27.

¹⁵⁸ Reisoğlu, *Kefalet Hukuku*, 35.

Bu durumda, TBK çerçevesinde kefilin müteselsil kefil olduğuna ilişkin bir ibareyi el yazısıyla yazmış olması aranacaktır. Böyle bir ibare bulunmuyorsa adi kefaletle ilişkin hükümler uygulanacaktır.

2. Tüketici İşlemi Durumunda

Kiracının yaptığı kira sözleşmesinin onun için bir tüketici işlemi olması mümkündür. 6502 Sayılı TKHK m. 3/1'in k bendine göre tüketici, *"ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi"*dir. Tüketici işlemi ise TKHK m. 3/1'in 1 bendinde tanımlanmaktadır. Buna göre, tüketici işlemi *"Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi"* ifade etmektedir. Şüphesiz, kira sözleşmesi de diğer şartlar varsa (tüketicinin, ticari veya mesleki amaçla hareket eden satıcı ve sağlayıcı ile işlem yapması) bu örnek kabilinden sayılan sözleşmelerden biri olabilir.

Kefilin kiracı için tüketici işlemi olan bir kira sözleşmesine kefil olması durumunda adi kefaletle ilişkin bir karine söz konusudur. TKHK m. 4/6'da *"Tüketici işlemlerinde, tüketicinin edimlerine karşılık olarak 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."* denilerek bu husus açıkça ifade edilmiştir. Hükme göre, kefalet sözleşmesinde müteselsil kefil olduğuna ilişkin bir ibare bulunmuş olsa dahi, tüketici

işlemi sayılan bir kira sözleşmesi için yapılan kefalet sözleşmesi adi kefalet sayılmaktadır.¹⁵⁹

Taraflardan birinin tüketici olduğu kira sözleşmesinde müteselsil kefaletle ilişkin bir ifade bulunmuş olsa dahi kefalet adi kefalet olur. Bu husus kesin kanuni karine olduğu için aksinin ispatı mümkün değildir. Bir tarafın tüketici olduğu diğer tarafın ise tacir olduğu bir durumda kefaletle ilişkin iki karine karşı karşıya gelmektedir. Zira tüketici hukukunda kefalet sözleşmesinde, müteselsil ifadesi olsa bile adi kefalet olurken, ticaret hukukunda müteselsil ifadesi olmasa bile kefalet müteselsil kefalet sayılmaktadır. Taraflardan birinin tüketici olduğu kira sözleşmesi için gösterilen kefalet, TKHK uyarınca adi kefalet sayılmalıdır.

Kira sözleşmesi tüketici işlemi değilse bu durumda kefaletle ilişkin Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Bu durumda, kefaletin müteselsil kefalet olabilmesi için, müteselsil olarak kefil olunduğu veya bu anlama gelebilecek bir ifadenin bulunması halinde kefalet müteselsil kefalet, bulunmaması halinde adi kefalet olacaktır.

D. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Gösterilen Güvencenin Üç Aylık Kira Bedeliyle Sınırlı Olmasının Kefalet Etkisi

TBK m. 342/1'de "*Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.*" hükmü mevcuttur. Söz konusu güvencenin kapsamına ilişkin detaylı değerlendirme daha önce yapılmıştı.¹⁶⁰ Bu çerçevede TBK m. 342 anlamında gösterilecek güvencenin,

¹⁵⁹ Öz Seçer, "Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Kapsamında Tüketici Kredisi Sözleşmelerinde Kefalet," *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, no. 139 - 140 (Mart-Nisan 2016): 93; Arat, "Tüketici Hukuku'nda Kefalet Sözleşmesi," 218; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 302 - 303.

¹⁶⁰ Detaylı bilgi için bkz. I, B, 2.

yalnızca para ve kıymetli evrak olabileceği, bunun dışında bir teminatın gösterilmesi durumunda söz konusu sınır uygulanmayacaktır.

Kira sözleşmesinin kefalet sözleşmesiyle güvence altına alınması durumunda, bunun azami miktarının kira sözleşmesinin üç aylık miktarıyla sınırlı olmayacağı ifade edilebilir. Zira bu üç aylık sınırla kiracıya getirilen güvence gösterme zorunluluğunun yumuşatılması ve kiracının korunması amaçlanmaktadır.

E. Kira Güvencesi Olarak Yapılan Kefalette Kefilin Sorumluluğunun Sona Ermesi

1. Kira Sözleşmesinden Doğan Borcun Sona Ermesi Sebebiyle Kefilin Borcunun Sona Ermesi

Asıl borç hangi sebeple sona ererse ersin kefilin sorumluluğu da sona ermektedir.¹⁶¹ TBK m. 598/1’de bu husus “*Hangi sebeple olursa olsun, asıl borç sona erince, kefil de borcundan kurtulur*” denilerek bu durum açıkça ifade edilmektedir. Kefilin sorumluluğunun sona ermesi bakımından, alacaklının tatmin edilmiş olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır.¹⁶² Ayrıca TBK m. 131’de de “*Asıl borç ifa ya da diğer bir sebeple sona erdiği takdirde, rehin, kefalet, faiz ve ceza koşulu gibi buna bağlı hak ve borçlar da sona ermiş olacağı*” ifade edilmektedir. Asıl borç sona

¹⁶¹ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 874; Ayan, “Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması,” 327; Eren, *Borçlar Özel*, 805; Esser, *Besonderer Teil*, 225; Gümüş, *Özel*, 428; Huguenin, *Besonderer Teil*, 195; Özen, *Kefalet*, 539; Özen, “Kefaletin Sona Ermesi,” 54; Özkan Şahin, “Kefaletin Sona Ermesi,” 1301; Şahan, *Kefaletin Sona Ermesi*, 119; Taşatan, “Kefaletin Geçerliliği,” 360; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1606.

¹⁶² Özen, *Kefalet*, 539.

erdiği takdirde kefilin sorumluluğunun da sona ermesi, kefalet sözleşmesinin fer'i niteliğinin bir sonucudur.¹⁶³

Asıl borcun sona erdiği durumlardan en olağanı borcun ifasıdır. Borcun ifa edilmesiyle birlikte borç sona ereceğinden kefilin sorumluluğu da ortadan kalkmış olur.¹⁶⁴ Bunun dışında asıl borcun ifasının imkânsızlaşması, asıl borca ilişkin ibranın gerçekleşmesi, asıl borcun yenilenmesi, asıl borç için zamanaşımının gerçekleşmesi, asıl borcun sonradan hükümsüz hale gelmesi, kira ilişkisinin devrinde kefilin buna yazılı olarak izin vermemesi, borçlu ile alacaklı sıfatlarının birleşmesi gibi sebeplerle de borç sona erdiği takdirde kefilin sorumluluğu da sona ermektedir.¹⁶⁵

Genel olarak borcu sona erdiren sebepler kira sözleşmesi çerçevesinde gerçekleştiği takdirde borç sona ermekte ve bunun sonucu olarak kefilin sorumluluğu da ortadan kalkmaktadır. Bununla birlikte kira sözleşmesinin kendine özgü sona erme şekillerinden biri sebebiyle de kira sözleşmesi sona ermişse kefilin sorumluluğu sona ermektedir.¹⁶⁶ Örneğin kira sözleşmesi, yazılı tahliye taahhüdü, kiracının kira bedelini ödememesi, yeni malikin gereksinimi, kiraya verenin gereksinimi gibi sebeplerle sona erdiği takdirde kefalet sözleşmesi de sona ermektedir.

¹⁶³ Özen, "Kefaletin Sona Ermesi," 54; Özkan Şahin, "Kefaletin Sona Ermesi," 1301; Taşatan, "Kefaletin Geçerliliği," 360.

¹⁶⁴ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 874; Gümüş, *Özel*, 428; Özen, *Kefalet*, 541; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1606.

¹⁶⁵ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 875; Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 587; Gümüş, *Özel*, 428; Huguenin, *Besonderer Teil*, 195; Özen, *Kefalet*, 539; Özkan Şahin, "Kefaletin Sona Ermesi," 1303 vd; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1606.

¹⁶⁶ Kira sözleşmesinin sona erme halleri konusunda detaylı olarak bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 179.

2. Kira Sözleşmesinden Kaynaklanmayan, Kefaletle Özgü Sebeplerle Kefilin Borcunun Sona Ermesi

Kefalet sözleşmesi asıl sözleşmenin sona ermesiyle birlikte sona erer. Bununla birlikte kefalet sözleşmesi, kendinden kaynaklanan sebeplerle de sona erebilir. Öncelikle, kefalet sözleşmesinin borcun genel sona erme sebepleriyle sona ermesi mümkündür. Kefalet sözleşmesi kefilin sorumluluğu için kararlaştırılan sürenin dolması sebebiyle, süresiz kefalette kefilin alacaklıya karşı olan ve borçludan alacağını tahsil etmesine yönelik olan (TBK m.601'deki) haklarını kullanması sonrası alacaklının kefilin taleplerini yerine getirmemesi, alacaklının kefilin ödeme teklifini kabul etmemesi sebebiyle, azami sorumluluk süresinin dolması sebebiyle, kefilin kefalet sözleşmesinden dönmesi sebebiyle sona erebilir¹⁶⁷. Fakat bunların hepsinin ayrı ayrı incelenmesi makalenin konusuna girmediğinden yalnızca kira sözleşmesiyle özel olarak bağlantı kurulabilen sona erme sebepleri aşağıda incelenmiştir.

a. Süreli Kefalette Sürenin Sona Ermesi

Kefalet sözleşmesinin süreli olarak yapıldığı bir durumda, kararlaştırılan sürenin sona ermesiyle birlikte kefalet sözleşmesi de sona ermektedir.¹⁶⁸ Gerçekten TBK m. 600'e göre "*Süreli kefalette kefil, sürenin sonunda borcundan kurtulur*" denilmektedir. Fakat daha önce de ifade edildiği üzere kefalet sözleşmesinin süreli olarak yapılmasıyla, bir başka deyişle kefilin sorumluluğunun süre ile sınırlandırılmasıyla.¹⁶⁹ kefilin belli bir süre aralığında doğan borçlara kefil olması birbirine karıştırılmamalıdır. Zira bu ikinci durumda kefaletin sürenin

¹⁶⁷ Ayan, *Kefalet Sözleşmesi*, 606; Özen, *Kefalet*, 546.

¹⁶⁸ Akipek Öcal ve diğerleri, *Borçlar Özel*, 877; Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 328; Eren, *Borçlar Özel*, 809; Gümüş, *Özel*, 436; Özen, *Kefalet*, 552; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Özel*, 1608.

¹⁶⁹ Özen, *Kefalet*, 552.

bitimi sebebiyle sona ermesi söz konusu değildir. Burada borcun kapsamı sınırlandırılmış olur.

b. Süresiz Kefalette Kefilin Kendine Tanınan Hakları Kullanması

Kefilin herhangi bir süre sınırlaması olmaksızın sorumluluk altına girdiği durumda kefalet TBK m. 601'e göre sona erebilir. Hükümde *“(1) Süreli olmayan kefalette kefil, asıl borç muaccel olunca, adi kefalette her zaman ve müteselsil kefalette ise, kanunun öngördüğü hâllerde, alacaklıdan, bir ay içinde borçluya karşı dava ve takip haklarını kullanmasını, varsa rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmesini ve ara vermeden takibe devam etmesini isteyebilir. (2) Borç, alacaklının borçluya yapacağı bildirim sonucunda muaccel olaksa kefil, kefalet sözleşmesinin kurulduğu tarihten bir yıl sonra alacaklıdan, bu bildirim yapmasını ve borç bu suretle muaccel olunca, yukarıdaki fıkra hükümleri uyarınca takip ve dava haklarını kullanmasını isteyebilir. (3) Alacaklı, kefilin bu istemlerini yerine getirmezse, kefil borcundan kurtulur.”* denilerek süreli olmayan kefalette sona ermeye ilişkin hususlar ifade edilmiştir.

Alacaklının asıl borç muaccel olduğu halde onu talep etmesinin, takip yapmasının veya dava açmasının kural olarak bir zorunluluk olmadığı ifade edilebilir. Bununla birlikte süresiz kefalet sözleşmesinde TBK m. 601 hükmü kefile, alacaklıyı borcunun tahsili konusunda bir zorlama yetkisi tanımış; alacaklıya da bu konuda bir yükümlülük yüklemiştir. Zira burada alacaklının muaccel olan bir borcu uzun bir süre talep etmemesi sebebiyle asıl borçlunun malvarlığında meydana gelebilecek eksilmeler, asıl borçlunun ödeme gücünde gerçekleşebilecek zayıflamalar sebebiyle kefilin rücu hakkını kullanamaması söz konusu olabilir. Bu tehlikenin önüne geçebilmek için kanun koyucu kefile böyle bir hak tanımıştır.

TBK m. 601'in uygulanması esas olarak sürekli olmayan borç ilişkileri için söz konusudur. Zira bu borçlarda hükmün uygulanması çok daha kolaydır. Fakat bununla birlikte sürekli

borç doğuran sözleşmelerde de TBK m. 601 hükmünün uygulanması mümkündür.¹⁷⁰

Kefalet sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi kuran bir sözleşmeye, örneğin kira sözleşmesine, teminat olarak gösterilmesi durumunda TBK m. 601'e başvurulabilmesi için kefaletin üzerinden bir yıl geçmesinin gerekip gerekmediği konusunda bir ihtilaf bulunmaktadır. Bir görüşe göre kira sözleşmesinde kefilin m. 601 hükmüne başvurabilmesi için kira bedelinin yıllık olarak ödenmesi veya birikmiş ve ödenmemiş durumda bulunan bir yıllık kira bedelinin olması¹⁷¹ gerekmektedir. Bir diğer görüşe göre ise kira sözleşmesi yıllık olmasa veya sözleşmenin kurulmasından itibaren bir yıl geçmemiş olsa bile kira borcunun ödenmemesi halinde TBK m. 601'e göre alacaklının borçluya karşı dava ve takip haklarını kullanmasını, varsa rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmesini ve ara vermeden takibe devam etmesini isteyebilir.¹⁷² İkinci görüşün daha isabetli olduğu ifade edilebilir. Zira TBK m. 601/1'de, az önce kefilin alacaklıdan talep edebileceği hakların nasıl kullanılacağı ifade edilmektedir. Bir yıllık sınırlama ise 601/2'de muacceliyet ihbarının yapılması gereken durumlar için öngörülmektedir.

Sürelili veya süresiz bir kira sözleşmesinde, kira borcunun ödenmemesi durumunda kefilin TBK m. 601 çerçevesinde alacaklıya başvurmasının mümkün olduğu söylenebilir. Kira sözleşmesinde kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Yani esas itibarıyla kira sözleşmesinde her ayın sonunda kira borcu muaccel olmaktadır. Bu bakımdan sürelili olmayan bir kefalet

¹⁷⁰ Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 336; Özen, *Kefalet*, 566.

¹⁷¹ Özen, *Kefalet*, 566.

¹⁷² Ayan, "Kiracının Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," 337.

sözleşmesinde, asıl borç olan ilgili ayın veya birkaç ayın ya da bir yıllık kira bedelinin muaccel olması halinde kefil, adi kefalette her zaman ve müteselsil kefalette ise kanunun öngördüğü hallerde, alacaklıdan, bir ay içinde kiracıya karşı dava ve takip haklarını kullanmasını, varsa rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmesini ve ara vermeden takibe devam etmesini isteyebilir. Bu hususta kira bedelinin ödenmemesi halinde kiraya verenin (alacaklının), kiracıya karşı dava veya takip hakkını kullanmasını gerektirecek bir durumun oluşmuş olması gerektiği ifade edilmelidir.

Borcun muaccel olması alacaklının ihtarına bağlı ise bu durumda kefil, kefalet sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren bir yıl sonra alacaklıdan muacceliyete ilişkin bildirim yapmasını isteyebilir. Bu hususta, asıl sözleşmede borcun muacceliyeti için örneğin iki yıl veya üç yıl boyunca bildirimde bulunulamayacağı kararlaştırılmışsa, kefil bir yıl sonra alacaklıdan muacceliyet bildiriminde bulunmasını talep etse dahi ilgili süre geçinceye dek bildirim yapılamayacağı ifade edilmelidir.¹⁷³

SONUÇ

Kefalet sözleşmesi kira sözleşmesinden doğacak borçlar için güvence olarak gösterilebilir. Kefalet sözleşmesinin geçerli olarak yapılabilmesi için nitelikli yazılı şekilde yapılması gerekir. Kefalet sözleşmesi ayrı bir sözleşme olarak yapılabileceği gibi kira sözleşmesinin içinde düzenlenmesi de mümkündür. Kira sözleşmesinin içinde düzenlenen kefalet sözleşmesinin şekil şartları yerine getirilmişse sözleşme geçerlidir.

Kira sözleşmesinde güvence olarak para veya kıymetli evrakın gösterilmesine ilişkin düzenlemeler mevcuttur. Bununla birlikte diğer teminatların da kira sözleşmesinden doğan borçlar

¹⁷³ Özen, *Kefalet*, 572.

için güvence teşkil etmesi mümkündür. Kira sözleşmesinde kiracının güvence göstermesi kararlaştırılmışsa, bunun miktarı üç aylık kira bedelinden daha fazla olamaz. Kira sözleşmesinde güvence gösterilmesine ilişkin TBK m. 342’de ifade edilen, güvencenin üç aylık kira bedeliyle sınırlı olması kuralının, kefalet sözleşmesi bakımından geçerli olmadığını ifade etmek mümkündür.

Kefalet sözleşmesinde kefilin sorumlu olduğu azami miktar belirli veya kesin bir şekilde belirlenebilir olmalıdır. Kefilin sorumluluğunun azami miktarı açıkça, rakamla yazılabileceği dolaylı olarak da belirlenebilir olması da mümkündür. Kefalet sözleşmesinin ayrı bir belgede yapıldığı durumda azami miktar hakkında kira sözleşmesine atıf yapılmışsa ve kefilin sorumlu olduğu azami miktar hakkında tereddütsüz bir şekilde ortaya çıkıyorsa bunun da geçerli olduğu kabul edilmelidir.

Kira sözleşmesine güvence olarak gösterilen kefaletin kapsamına nelerin gireceğine sözleşmeye göre karar verilmelidir. Sözleşmede hangi borçlara kefil olduğunun belirtilmiş olması durumunda kefalet söz konusu borçlar bakımından azami miktarla sınırlı olmak üzere sorumluluk ortaya çıkaracaktır. Kira sözleşmesinden doğan tüm borçlara kefil olduğu ifade edilmekteyse burada da alacaklının kira sözleşmesindeki ifa menfaatindeki kaybından doğan zararları göz önünde tutulmalıdır. Bunun dışındaki bütünlük menfaatine yönelik olan, örneğin koruyucu yan yükümlerin ihlali durumunda, bundan doğan zararlar kefaletin kapsamına girmemelidir. Kefalet sözleşmesinde, kira sözleşmesinden doğacak hangi borçlara kefil olduğuna ilişkin bir ifade yoksa şüphe halinde borçlu lehine yorum ilkesi çerçevesinde, kefalet sözleşmesinin kapsamında yalnızca kira bedelinin bulunduğu kabul edilmelidir.

Kefilin belirli bir sürede doğacak olan borçlardan sorumlu olmasıyla, belirli süreyle sorumlu olması aynı değildir. Belirli bir sürede doğacak olan borçlardan sorumluluk genel

zamanaşımına tabi olacaktır. Fakat kefilin belirli süreyle sorumlu olması durumunda o sürenin bitmesiyle kefilin sorumluluğu da ortadan kalkmış olacaktır.

Kefalet ve kira sözleşmelerinin her ikisinin de belirli veya belirsiz süreli yapılması mümkündür. Kefalet sözleşmesinin belirli süreli olduğu durumda kira sözleşmesinden doğan borçlar için kefilin sorumluluğu kefalet sözleşmesinin süresi kadar olmaktadır. Kefalet sözleşmesinin belirsiz süreli olduğu durumda ise kefilin sorumluluğu kira sözleşmesinin süresi kadar olmaktadır.

Kira sözleşmesinin süresinin uzaması meselesi de belirli süreli kira sözleşmesinde söz konusu olmaktadır. Bu durumda kefalet sözleşmesi belirli süreliyse kefilin sorumluluğu bu süre kadar olur. Kira sözleşmesinin süresi uzamışsa bile kefalet sözleşmesinin süresi içinde kalıyorsa kefil sorumlu olacaktır. Yani iki yıllık kira sözleşmesi için dört yıllık kefalet sözleşmesi yapılmışsa, kira sözleşmesi uzadığı takdirde dört yıla kadar sorumluluk söz konusudur. Dört yıl olmadan kira sözleşmesi sona ererse sorumluluk da sona erer. Kefalet sözleşmesinin belirsiz süreli olduğu durumda kira sözleşmesinin uzayan yılları için de kefilin sorumluluğu söz konusudur. Elbette burada kefilin azami sorumluluk süresi olan on yıllık süre de göz önünde bulundurulmalıdır.

Kira sözleşmesinin niteliği kefilin sorumluluğu, kefaletin müteselsil kefalet olup olmaması bakımından önem arz etmektedir. Kira sözleşmesi adi iş olduğu takdirde Türk Borçlar Kanunu'nun hükümleri çerçevesinde kefilin müteselsil kefil olduğuna dair veya bu anlama gelebilecek bir ifade kefilin el yazısıyla yazılmışsa kefalet müteselsil kefalet, yazılmamışsa adi kefalet olacaktır. Kira sözleşmesi ticari iş niteliğindeyse bu takdire Türk Ticaret Kanunu m. 7 uyarınca kefilin müteselsil kefil olduğuna dair bir ifade olmasa bile kefalet müteselsil kefalet olur. Kira sözleşmesi tüketici işlemi olduğu takdirde de Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 4/6 uyarınca,

yapılacak olan kefalet sözleşmesi, müteselsil kefalet olduğuna ilişkin bir ibare bile bulunsa adi kefalet olur.

Hakem Değerlendirmesi: Çift kör hakem.

Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek alıp almadığını belirtmemiştir.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması olmadığını belirtmiştir.

Etik Kurul Onayı: Yazar, etik kurul onayının gerekip gerekmediğini belirtmemiştir.

Peer Review: Double peer-reviewed.

Financial Support: The author did not indicate whether he received financial support for this study.

Conflict of Interest: The author stated that there is no conflict of interest.

Ethics Committee Approval: The author did not specify whether ethics committee approval is required.

KAYNAKÇA

- Acar Ünal, Özlem ve Nihal Ural Çınar. "Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi." *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 15, no. 2-1 (2016): 43-80.
- Akipek Öcal, Şebnem, Hayrunnisa Özdemir, Selin Sert Sütçü, Murat Doğan, Ebru Ceylan, Kemal Şenocak ve Emre Cumalıgölu. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Editör Turgut Öz. Ankara: Seçkin Yayınları, 2023.
- Altın, Hayrunnisa. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi." Yüksek Lisans Tezi. Ankara: Ankara Üniversitesi, 2017.
- Aras, Deniz Onur. "Tüketici İşlemi, Adi İş ve Ticari İş Ayrımı ve Sonuçlar." Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: Yeditepe Üniversitesi, 2017.
- Arat, Ayşe. "Tüketici Hukuku'nda Kefalet Sözleşmesi." *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi* 19, no. 41 (Yıl Özel Sayısı 2016): 207-223.
- Arkan, Sabih. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü, 2018.
- Ayan, Serkan. *Kefalet Sözleşmesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2018.
- Ayan, Serkan. "Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan* 19, no. Özel Sayı (2017): 295-348.
- Aydoğdu, Murat. "Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 14, no. 1 (2012): 1-53.
- Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.

- Ayhan, Rıza, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar. *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Ayrancı, Hasan. "Şekil Şartına Uyulmadan Yapılan Kefalet Sözleşmesinde İfanın Sonuçları." *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 53, no. 2 (2004): 95-120.
- Bahtiyar, Mehmet ve Levent Biçer. "Adi İş/ Ticari İş/ Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi." *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 22, no. 3 (2016): 395-436.
- Barlas, Nami. "Kefaletin Şekle İlişkin Geçerlilik Şartları ve Buna Bağlı Sorunları." *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 1 (2006): 3-16.
- Baş, Ece. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kefalet Sözleşmesinin Geçerlilik Şartlarına İlişkin Bazı Yenilikler." *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 70, no. 2 (2012): 115-144.
- Bozer, Ali ve Celal Göle. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü, 2018.
- Bozkurt Yaşar, Sevgi. "TTK m.7/2 Bağlamında Ticari Borca Kefalet Sözleşmesinin Özellikleri-Kefilin Sorumluluğu ve Takibi." *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 14, no. 175 (2019): 433-527.
- Bucher, Eugen. *Obligationrecht Besonderer Teil*. Zurich: Schulthes Verlag, 1988.
- Çınar, Ömer. "Kiracı Lehine Yapılan Kefalet Sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu'nun Süreli ve Süreli Olmayan Kefalet Hükümleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi." *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 1 (2018): 145-168.
- Demir, Şamil. "Kefalet Sözleşmesinin Uygulama Alanı." *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 26, no. 108 (2013): 87-122.
- Doğan, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011.

- Doğu, Hakkı Mert. "Kiracı veya Kiraya Veren Güvenceyi (Depozitoyu) Kira Bedeline Karşılık Sayabilir Mi?" *KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 4, no. 2 (2019): 221-232.
- Düden, Seren. "Kefalet Sözleşmesinde Kefil ile Borçlu Arasındaki İlişkiler." *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no. 1 (2020): 187-211.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Esser, Josef. *Schuldrecht Besonderer Teil*. Karlsruhe: Verlag C. F. Müller, 1971.
- Gümüş, Mustafa Alper. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Günarslan, Banu. "Kefalet Sözleşmesinde Eşin Rızası." *Terazi Hukuk Dergisi* 13, no. 143 (2018): 90-102.
- Günsay, Töre. "Kefalet Sözleşmesinin Fer'iliği İlkesi." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 3 (2017): 1079-1101.
- Huguenin, Claire. *Obligationrecht Besonderer Teil*. Zurich- Basel- Genf: Schulthess Verlag, 2008.
- İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku Cilt 2*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- İnceoğlu, Murat ve Ece Baş. "Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu." *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi* 28, no. 1 (2012): 111-154.
- Kapancı, Kadir Berk. "Türk Ticaret Kanunu'nun 7. Maddesinde Öngörülen 'Ticari İşlerde Teselsül Karinesi' Tam Anlamıyla Uygulanabilir Durumda Mıdır?" *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 7, no. 2 (2016): 131-170.

- Kara Kılıçarslan, Seda. "Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı." *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 13, no. 1 (2009): 43-59.
- Midyat, Nuri Aziz. "Türk Ticaret Kanunu'nda Düzenlenen Teselsül Karinesinin Müteselsil Kefaletin Şekil Koşuluna Etkisi." *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 75, no. 2 (2017): 681-705.
- Molitor, Erich. *Schuldrecht Besonderer Teil*. Munchen-Berlin: 1966.
- Özen, Burak. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Özen, Burak. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefilin Sorumluluğunun Kefalet Sözleşmesine Özgü Sebeplerle Sona Ermesi." *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10, no. 2 (2011): 53-77.
- Özkan Şahin, Gizem. "Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi." *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 25, no. 2 (2019): 1288-1336.
- Özkul, Burcu. "Ticari İşlerde Kefilin Sorumluluğu." Doktora Tezi. Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi, 2013.
- Poroy, Reha ve Hamdi Yasaman. *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.
- Reisoğlu, Seza. *Türk Kefalet Hukuku*. Ankara: 2013.
- Reisoğlu, Seza. "Kefalet Kavramı ve Muteberlik Şartları." *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 1 (1962): 327-392.
- Sarıhan, Banu Bilge. "Kefalet Sözleşmesinde Şekil ve Eşin Rızası." *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 30, no. 1 (2022): 221-258.
- Seçer, Öz. "Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Kapsamında Tüketici Kredisi Sözleşmelerinde Kefalet." *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, no. 139-140 (Mart-Nisan 2016): 91-120.

- Şahan, Gökhan. *Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2009.
- Şen Doğramacı, Hayriye “Kira Bedelinin Ödenmesini Teminat Altına Almaya Yönelik Hukuki Çareler.” *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 2 (2019): 291-311.
- Şener, Oruç Hami. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2020.
- Tandoğan, Haluk. “Kefaletin Geçerlik Şartları.” *Banka ve Ticaret Hukuk Dergisi* 9, no. 1 (1977): 19-54.
- Taşatan, Caner. “Kefalet Sözleşmesinin Geçerliliği ve Sona Ermesi Bakımından Asıl Borç.” *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 25, no. 2 (2021): 341-369.
- Ulusoy, Erol. “Kira Depozitosuna Faiz Ödenir Mi?” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi* 20, no. 3 (2000): 41-59.
- Uyumaz, Alper ve Feride Demirbaş. “Kefalet Sözleşmesine İlişkin Şekil Kuralları Açısından Kefilin Sorumluluğunun Sınırı ve Kapsamı.” *Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1, no. 1 (2014): 37-59.
- Ülgen, Hüseyin, Mehmet Helvacı, Arslan Kaya ve N. Füsün Nomer Ertan. *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.
- Yavuz, Nihat. *Kira Hukuku*. Ankara: Adalet Yayınları, 2018.
- Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler İkinci Cilt*. İstanbul: Beta Yayınları, 2022.
- Yıldırım, Abdülkerim. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 64, no. 1 (2015): 237-266.
- Yılmaz, Merve. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 24, no. 97 (2011): 155-170.

- Yılmaz, Halil. "Taşınmaz Kira Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsam ve Süresi." *Terazi Hukuk Dergisi* 3, no. 18 (2008): 21-31.
- Yılmaz, Süleyman. "Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu." *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 57, no. 3 (2008): 753-778, (Sorumluluk).
- Yüksel, Elif. "Evlilik Birliği İçerisinde Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuki İşlemler." Yüksek Lisans Tezi. Ankara: Çankaya Üniversitesi, 2019.
- Zevkliler, Aydın ve K. Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2016.