

**YARGITAY KARARLARI IŞIĞINDA 6570 SAYILI  
KANUN KAPSAMINDAKİ KİRA  
SÖZLEŞMELERİNDE  
KEFİLİN SORUMLULUĞU**

*In The Light of The Decisions of The Turkish Court of Appeals The  
Liability of The Surety In The Lease Contract with  
In The Context of The Code, Numbered 6570*

**Dr. Süleyman YILMAZ\***

I. GENEL OLARAK; II. KEFALETİN TANIMI VE NİTELİĞİ; A. Tanımı; B. Niteliği; 1) Fer'ilik; 2) Tâlilik; 3) İvazsızlık; III. KEFALETİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI; A. Geçerli Bir Asıl Borç Bulunması; B. Esas Bakımından Geçerli Bir Kefalet Sözleşmesinin Bulunması; C. Kefalet Sözleşmesinin Yazılı Şekilde Yapılması Ve Kefilin Sorumlu Olduğu Meblağın Gösterilmesi; IV. KİRA SÖZLEŞMESİ; V. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KEFİLİN SORUMLULUĞU; A. Kefilin Ödenmeyen Kira Paralarından Sorumluluğu; 1) Kefilin Sorumlu Olduğu Kira Bedeli; 2) Uzayan Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu; 3) Kefaletin Belirli Süreli veya Belirsiz Süreli Olması Durumu; B. Kefilin Kötü Kullanma Tazminatından ve Giderlerden Sorumluluğu; C. Kira Artışı Enflasyona Endekli Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu; D. Şekil Şartına Uyulmadan Yapılan Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğu;  
**SONUÇ**

**ÖZET**

Bu çalışmanın konusu, Yargıtay kararları ışığında, kira sözleşmesinde kefilin sorumluluğudur. Kiracıların kira bedelini ödememeleri sebebiyle, kira

\* Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi.

sözleşmesinde kefalet, gerek kefil gerekse kiralayanlar açısından problem olmaya devam etmektedir. Bu sorun, sadece kira parasının ödenmemesi halinde değil, elektrik, su vb. giderlerin ödenmemesi halinde de ortaya çıkmaktadır. Söz konusu durumlarda kiralayan ödenmeyen kira ve diğer giderler için kiracıya ve kefile başvurmaktadır. Bu sebeple, kira sözleşmelerinde kefilin sorumluluğunun kapsamını tespit etmek önem taşımaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Kiracı, kefalet, kefilin sorumluluğu, kiraya kefalette sorumluluk

### ABSTRACT

This article deals with the liability of the surety ensuring the payment of the obligations of the tenant in the light of the decisions of the Turkish Court of Appeals. The surety of lease contract continues as a problem for surety and landlord because of unpayment of the rent by the tenant. This problem also exists when not only the rent is not paid, but also when electricity and water bills are not paid. Under these circumstances, the landlord can apply both to the surety and to the tenant for the payment of the rent and other costs. Therefore, the scope of liability of surety in the lease contract should be determined.

**Keywords:** Tenant, surety, liability of surety, liability of surety in the lease contract

### I. GENEL OLARAK

Günümüzde, kiracı ile kiralayan arasında yapılan kira sözleşmeleri, sadece taraflar arasındaki kurulacak kira ilişkisinin temel esaslarını değil; aynı zamanda kira alacağının temin edilmesi amacıyla alınacak kefaletle ilişkin esasları da içermektedir. Bu sebeple uygulamada, kefil ile kiralayan arasında ayrı bir sözleşme imzalanmamakta; kefil de asıl borçlu olan kiracının imzaladığı kira sözleşmesine kefil sıfatıyla imza koymaktadır. Kefil ile kiralayan arasında ayrı bir sözleşmenin yapılmaması, beraberinde birçok sorunu da gündeme getirmektedir. Örneğin, ayrı kefalet sözleşmesi yapılmadığı için, kefilin sorumlu olacağı üst meblağ belirtilmemekte, uzayan kira dönemlerinde kefilin sorumluluğunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır. Ancak, ayrı kefalet sözleşmesinin yapılması da bütün bu sorunları ortadan kaldırmamaktadır.

Bu incelemede, kira sözleşmelerine kefalette, kefilin sorumluluğunun kapsamını belirlemek açısından;

- Kefilin ödenmeyen kira paralarından sorumluluğunun ne olduğu,

- Kefilin kötü kullanma tazminatından ve giderlerden sorumlu olup olmadığı,
- Kira artışı, enflasyona endeksli kira sözleşmelerinde kefilin sorumluluğunun kapsamı,
- Şekil şartına uyulmadan yapılan kefalet sözleşmesinde kefilin sorumluluğu,

gibi sorunlar ele alınacak ve Yargıtay kararları karşısında değerlendirilecektir. Ancak bu sorunlara geçmeden önce, genel olarak kefalet ve kira sözleşmesi hakkında bilgi verilmektedir.

## II. KEFALETİN TANIMI VE NİTELİĞİ

### A. Tanımı

Kefalet sözleşmesi, BK. m. 483 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. BK. m. 483'e göre, "*kefalet, bir akittir ki onunla bir kimse borçlunun akdettiği borcun edasını temin etmeği alacaklıya karşı taahhüt eder*". Ancak, bu tanımın iki açıdan düzeltilmesi gerekir<sup>1</sup>. İlk olarak, tanımdaki, "*borçlunun akdettiği borç*" ibaresi, kefilin sadece, sözleşmelerden doğan borçlar için kefil olabileceği izlenimini vermektedir. Oysa, haksız fiilden, sebepsiz zenginleşmeden, veya nafaka borcu gibi kanundan doğan bir borç için de kefil olunabilir. Mevaz kanundaki "*Erfüllung der Schuld*" "*borcun edası*" ibaresi yanıltıcı bir şekilde "*borcun edasını temin*" şeklinde kanunuza alınmıştır. Bu ibareyi, "*kefil borcun ödenmemesinden şahsen sorumlu olmayı taahhüt eder*" şeklinde anlamak gerekir. Aksi takdirde kefil, borcun edasını temin için elinden gelen gayreti gösterdiğini, kendisine bu hususta hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmesi durumunda, borcundan kurtulacağını kabul etmek gerekir<sup>2</sup>.

Bu eleştiriler çerçevesinde kefalet sözleşmesi şu şekilde tanımlanabilir: "*Kefalet bir akittir ki onunla bir kimse, asıl borçlunun borcunu ödememesi halinde bu borçtan şahsen sorumlu olmayı alacaklıya karşı taahhüt eder*"<sup>3</sup>. Nitekim, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 581. maddesinde de kefalet sözleşmesi, "*kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin*

<sup>1</sup> TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri C. II, Ankara 1987, s. 693.

<sup>2</sup> REİSOĞLU, Seza, Türk Hukukunda ve Bankacılık Uygulamasında Kefalet, Ankara 1992, s. 2.

<sup>3</sup> Bu tanım için bkz. YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Yenilenmiş 7. Bası, İstanbul 2007, s. 824; KARAHASAN, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, İstanbul 2002, s. 1203; TANDOĞAN, s. 693; GRASSINGER, Gülçin Elçin, Kefilin Alacaklıya Karşı Sahip Olduğu Savunma İmkanları, İstanbul 1996, s. 13; BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s. 364; ZEVLİLİLER, Aydın/HAVUTÇU, Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara 2004, s. 395; HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku - Özel Bölümü, İstanbul 1992, s. 521.

*sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir” şeklinde tanımlanmıştır.*

## **B. Niteliği**

### **1) Fer’ilik**

Kefalet sözleşmesinin en önemli özelliği, fer’i nitelikte oluşudur. Gerçekten de, kefilin borcunun doğuşu, devamı ve ifa mecburiyeti açısından asıl borca bağlıdır<sup>4</sup>. Bu açıdan bakıldığında, kefalet sözleşmesinin geçerliliğinin ilk şartı, kira sözleşmesinin varlığıdır. Ancak, gelecekte doğacak bir borç için de kefalet sözleşmesi yapılabilir. Nitekim kira sözleşmesinde, gelecekte doğacak bir borç için kefil olunmaktadır. Kefalet sözleşmesinin söz konusu niteliği gereği, kefile asıl borçtan daha fazla bir mükellefiyet yüklenemez, sorumluluğu asıl borçludan daha ağır ve farklı olamaz<sup>5</sup>. Aynı şekilde, alacak asıl borçluya karşı muaccel olmadan kefile karşı da muaccel olmaz. Ayrıca kefil, asıl borçluya ait bütün defileri alacaklıya karşı ileri sürme hakkına sahiptir<sup>6</sup>.

### **2) Tâlilik**

Tâlilik, asıl borçluya karşı takip yapıp bu takip semeresiz kalmadan ve rehine başvurulmadan kefile yönelmemeyi ifade etmektedir<sup>7</sup>. Söz konusu nitelik kendisini özellikle âdi kefalette gösterir. Ancak, müteselsil kefalette de, kefilin ikinci derecede borçlu olduğu kabul edilmektedir<sup>8</sup>. Buna gerekçe olarak, asıl borç muaccel olmadan kefilin borcunun da muaccel olmayacağı ve paradan başka borçlara kefalette, ancak asıl borçlunun borcunu yerine getirmediğinin tespitinden sonra müteselsil kefilin takip olunabileceği gösterilmektedir<sup>9</sup>.

<sup>4</sup> TANDOĞAN, s. 695; REİSOĞLU, s. 2; ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Bası, Ankara 2007, s. 422; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 396.

<sup>5</sup> Ancak, kefilin asıl borçludan daha fazla sorumlu tutulamayacağı yasal istisnaları mevcuttur. İİK. m. 295/I hükmüne göre, konkordatoya muvafakat etmeyen alacaklı, konkordato tasdik edilse bile kefile karşı alacağının tamamını talep hakkını muhafaza eder. Yani, borçlu, konkordatoda tespit edilen oranda sorumlu olurken, kefilin asıl borcu aşan nispette ödeme ile yükümlü olduğu görülmektedir. Aynı şekilde, TMK. m. 629/III hükmü uyarınca, asıl borçlunun ölümü halinde mirasçılar, mirası tutulan deftere göre kabul etmişler ise, alacaklılara karşı mirastan kendilerine düşen miktar ile sorumlu oldukları halde, kefil borcun tamamından sorumludur. Bu konuda bkz. REİSOĞLU, s. 4; REİSOĞLU, Seza, Türk Kefalet Hukuku, Ankara 1964, s. 5; TANDOĞAN, s. 696-697.

<sup>6</sup> REİSOĞLU, Kefalet Hukuku, s. 3-4; REİSOĞLU, s. 2 vd.; YAVUZ, s. 829-830; ARAL, s. 423; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 396.

<sup>7</sup> TANDOĞAN, s. 697; REİSOĞLU, s. 5; ARAL, s. 425; YAVUZ, s. 830.

<sup>8</sup> YAVUZ, s. 830; REİSOĞLU, s. 5.

<sup>9</sup> Borçlar Kanunu Tasarısının 586. maddesinde müteselsil kefalet yönünden, “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 kefilin takip edebilir. Ancak, bunun için borçlunun açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması veya borçlunun ifada gecikmesi ve ihtarin sonuçsuz kalması gerekir. -

Kiraya kefalette, kefalet sözleşmesinde ayrıca kefaletin niteliğine ilişkin olarak taraflar bir açıklamada bulunmamış ve sözleşmeye yansıyan iradelerinden de bunu belirlemek mümkün değilse, kefaletin adî kefalet olarak kabul edilmesi gerekir<sup>10</sup>

### 3) İvazsızlık

Kefalet sözleşmesi, kural olarak tek taraflı borç yükleyen bir sözleşmedir<sup>11</sup>. Bu sözleşmeyle, yalnızca kefil borç altına girer. Ancak, asıl borçlunun kefilin kefaletini sağlamak için ona bazı menfaatler sağlaması<sup>12</sup>, kefalet sözleşmesinin ivazsız olma niteliğini ortadan kaldırmaz<sup>13</sup>.

## III. KEFALETİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI

Kefalet sözleşmesinin geçerlilik şartları, geçerli bir asıl borcun bulunması, esas bakımından geçerli bir kefalet sözleşmesinin bulunması ve kefalet sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması ve kefilin sorumlu olduğu meblağın gösterilmesi şeklinde sıralanabilir<sup>14</sup>.

### A. Geçerli Bir Asıl Borç Bulunması

Kefalet sözleşmesinin hüküm ifade edebilmesi için, yerine getirilmemesi halinde kefilin sorumlu olmayı yükümlendiği bir asıl borcun bulunması gerekir. Gerçekten de BK. m. 485'e göre, "*kefalet, ancak muteber bir borç hakkında cereyan eder*". Bu sebeple, başlangıçtan itibaren imkânsızlık, kanuna, ahlâk ve âdaba aykırılık, iradelerde uyuşmazlık, temyiz gücünün bulunmaması, şekle aykırılık, muvazaa gibi bir sebeple kesin hükümsüz olan bir hukukî muameleden doğan borca kefalet de geçersizdir<sup>15</sup>. Ancak, söz konusu asıl borcun mutlaka kefaletin yapıldığı sırada var olması gerekli değildir. Gerçekten de, ileride doğacak borçlar için de kefalet sözleşmesi yapılabilir. Burada önemli olan alacaklının kefile başvurduğu sırada, ortada bir asıl borcun bulunmasıdır (BK. m. 485)<sup>16</sup>. Bu bağlamda,

---

Alacak, teslimine bağlı taşınır rehni veya alacak rehni ile güvenceye alınmışsa, rehnin paraya çevrilmesinden önce kefile başvurulamaz. Ancak, alacağın rehnin paraya çevrilmesi yoluyla tamamen karşılanamayacağını önceden hâkim tarafından belirlenmesi veya borçlunun iflâs etmesi ya da konkordato mehli verilmesi hâllerinde, rehnin paraya çevrilmesinden önce de kefile başvurulabilir" şeklinde bir düzenleme yapılmaktadır.

<sup>10</sup> REİSOĞLU, s. 113.

<sup>11</sup> KARAHASAN, s. 1205; TANDOĞAN, s. 694-695; YAVUZ, s. 831.

<sup>12</sup> Örneğin bankalar, aldıkları komisyon karşılığında müşterilerine kefil olmaktadır.

<sup>13</sup> REİSOĞLU, s. 6; TANDOĞAN, s. 695; YAVUZ, s. 831; ARAL, s. 425; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 396.

<sup>14</sup> Bu konuda bkz. TANDOĞAN, s. 719 vd.; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 397 vd.; REİSOĞLU, Kefalet Hukuku, s. 18 vd.; REİSOĞLU, s. 15 vd.; BİLGE, s. 368 vd.; YAVUZ, s. 832 vd.; ARAL, s. 429 vd.

<sup>15</sup> YAVUZ, s. 832; REİSOĞLU, s. 15; BİLGE, s. 370; TANDOĞAN, s. 375; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 397; ARAL, s. 429.

<sup>16</sup> REİSOĞLU, s. 17; BİLGE, s. 369; TANDOĞAN, s. 719 vd.; YAVUZ, s. 832-833; GRASSINGER, s. 19-21; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 397; ARAL, s. 431.

gelecekte doğacak veya şarta bağlı bir borç için de kefil olunabilir<sup>17</sup>. Ancak, kefilin borçlunun mevcut veya şarta bağlı borçlarından hangisine kefil olduğunda tereddüt varsa, kefaletin doğacak borçlar için verildiği kabul edilmelidir<sup>18</sup>. Gerçekten de, BK. m. 485/c.2'ye göre, “*müstakbel zamana muzaf yahut şarta muallâk bir borç, hüküm ifade edeceği zamanın hulûlü ve şartın tahakkuku halinde muteber olmak üzere kefalet raptolunabilir*”. Aynı şekilde, eksik bir borca ve iptal edilebilir bir borca da kefalet mümkündür<sup>19</sup>.

### **B. Esas Bakımından Geçerli Bir Kefalet Sözleşmesinin Bulunması**

Kefaletin geçerli olabilmesi için, geçerli bir asıl borcun yanında, kefalet sözleşmesinin de geçerli bir şekilde kurulması ve devam etmesi gerekir. Bu bakımdan kefalet sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine tâbidir.

Her şeyden önce, kefalet sözleşmesinin geçerli olarak yapılabilmesi için, kefilin fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Bunun için de kefilin, ergin (reşit), sezgin (mümeyyiz) olması ve kısıtlı (hacredilmiş) olmaması gerekir<sup>20</sup>.

Kefalet sözleşmeleri, kefilin iradesinin hata, hile tehdit ile sakatlanması halinde, kefilin bu durumu öğrendiği andan itibaren bir yıl içinde sözleşmeyi iptal edebilir (BK. m. 31). Örneğin, kefilin asıl borçlunun mali gücü, birlikte

<sup>17</sup> Aslında kefalet sözleşmesinde kefil yönünden bir belirsizlik vardır. Ancak bu belirsizlik, borcun doğumuna değil, kapsamına veya ödeme zamanına ilişkindir. Kefilin borcu sözleşmenin yapıldığı anda doğar. Ancak, borcun ifası sözleşmenin yapıldığı sırada gerçekleşip gerçekleşmeyeceği henüz bilinmeyen bir olguya bağlıdır. Yani, asıl borçlunun borcu ödeyip ödemeyeceği, ne kadarını ödeyeceği, henüz sözleşmenin yapıldığı sırada belli değildir. Bu konuda geniş bilgi için bkz. SİRMEN, Lâle, Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara 1992, s. 39-40.

<sup>18</sup> TANDOĞAN, s. 720; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 397.

<sup>19</sup> Bu konuda geniş bilgi için bkz. TANDOĞAN, s. 721 vd.; YAVUZ, s. 832-833; REİSOĞLU, s. 18 vd.; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 397-398; ARAL, s. 429-430.

<sup>20</sup> Kişi tam eylem ehliyetine sahip değilse, kefalet sözleşmesini kendisi yapamayacağı gibi, onun adına yasal temsilcisi de yapamaz. Çünkü kefalet, TMK. m. 449'da sayılan yasak işlemlerdendir. Bu konuda geniş bilgi için bkz. TANDOĞAN, s. 725; REİSOĞLU, s. 29-30; YAVUZ, s. 834; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 398; GRASSINGER, s. 72-81; ARAL, s. 434-435. Ayrıca, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın 584. maddesinde eşin kefaleti için bir hüküm getirilmiştir. Bu hükme göre, “eşlerden biri mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabilir; bu rızanın sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş olması şarttır. - Kefalet, ticaret siciline kayıtlı bir işletmenin sahibi; bir kolektif ortaklığın ortağı, bir komandit ortaklığın sınırsız sorumlu ortağı; bir anonim ortaklığın yöneticisi veya müdürü, bir sermayesi paylara bölünmüş komandit ortaklığın müdürü veya bir limited ortaklığın yönetici ortağı tarafından işletmeyle ilgili olarak verilmişse, eşin rızası aranmaz. - Kefalet sözleşmesinde sonradan yapılan ve kefilin sorumlu olacağı miktarın artmasına veya âdi kefaletin müteselsil kefalet dönüşmesine ya da kefil yararına olan güvencelerin önemli ölçüde azalmasına sebep olmayan değişiklikler için de eşin rızası gerekmez”.

kefillerin ödeme gücü konusundaki saik hatası, BK. m. 24/I, b. 4'teki şartların bulunması halinde sözleşmenin iptali istenebilir<sup>21</sup>

### C. Kefalet Sözleşmesinin Yazılı Şekilde Yapılması Ve Kefilin Sorumlu Olduğu Meblağın Gösterilmesi

Kefalet sözleşmesinin geçerli biçimde kurulabilmesi için kefilin sorumlu olduğu azami miktarın gösterilmesi ve yazılı şekilde<sup>22</sup> yapılması gerekir (BK. m. 484)<sup>23</sup>. Gerçekten de, BK. m. 484'e göre, "kefaletin sıhhati, tahriri şekle riayet etmeğe ve kefilin mes'ul olacağı muayyen bir miktar iradesine mütevakkıftır". Burada öngörülen yazılı şekil, sözleşmenin geçerlik şartıdır<sup>24</sup>. Bu sebeple taraflar, tanık dinleterek, yemin ederek ya da bizzat kendileri ikrarda bulunarak kefaletin varlığını isbat etseler bile, ortada yazılı bir sözleşme olmadıkça kefalet geçerli değildir<sup>25</sup>. Kefalet sözleşmesinin yazılı şekilde yapılıp yapılmadığı hususu hâkim tarafından re'sen araştırılacaktır. Nitekim, Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararında<sup>26</sup> bu durumu, "davanın esaslı şartlarından olan hak vücut bulmamış ve kanun tarafından himaye edilmemiş ise diğer tarafın talebini beklemeksizin hakimin bu davayı dinlememesi ve reddetmesi icap eder. Aksi takdirde hakimin dava edileni borçlu olmadığı ve davacının talebe hakkı bulunmadığı bir şeyle mahkum etmesi gibi batıl bir netice husule gelir... Bu itibarla kefalet senedinde kefilin ödeyeceği muayyen bir miktarın gösterilmiş olup

<sup>21</sup> TANDOĞAN, s. 736; GRASSINGER, s. 82; YAVUZ, s. 835; REİSOĞLU, s. 34 vd.; ARAL, s. 434.

<sup>22</sup> Kefalet sözleşmesinde öngörülen şekil şartı, genellikle karşılıksız olarak yükümlülük altına giren kefilin daha iyi düşünmeye sevk etmek ve yüklendiği tehlikenin kapsamı hususunda onu uyarmak amacını gütmektedir. Bu konuda bkz. REİSOĞLU, Kefalet Hukuku, s. 44 vd.; REİSOĞLU, s. 43; TANDOĞAN, s. 740; YAVUZ, s. 536 vd.

<sup>23</sup> İBK., E. 1943/14, K. 1944/13, T. 12.04.1944; REİSOĞLU, s. 43 vd.; GRASSINGER, 98-22; YAVUZ, s. 836 vd.; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 398-400. Kefalet sözleşmesinin şekli Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 583. maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, "kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azami miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Kefilin, sorumlu olduğu azami miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır. - Kendi adına kefil olma konusunda özel yetki verilmesi ve diğer tarafa veya bir üçüncü kişiye kefil olma vaadinde bulunulması da aynı şekil koşullarına bağlıdır. Taraflar, yazılı şekle uyarak kefilin sorumluluğunu borcun belirli bir miktarıyla sınırlandırmayı kararlaştırabilirler. - Kefalet sözleşmesinde sonradan yapılan ve kefilin sorumluluğunu artıran değişiklikler, kefalet için öngörülen şekle uyulmadıkça hüküm doğurmaz".

<sup>24</sup> Alman Hukukunda, kefil tacir ve esas sözleşme ticari bir sözleşme ise kefaletin geçerliliği için yazılı şekil şartı öngörülmemiştir. Bkz. KOCSIS, Imola/OLECHOWSKI, Marcin, Suretyship in German and Polish Law: A Comparative Analysis, Review of Central and East European Law, S. 31, Y. 2006, s. 331-359, buradan s. 338.

<sup>25</sup> TANDOĞAN, s. 740; YAVUZ, s. 837-838; REİSOĞLU, s. 44; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 398-399; ARAL, s. 435.

<sup>26</sup> İBK., E. 1943/14, K. 1944/13, T. 12.04.1944. (Bu makaledeki Yargıtay kararları, aksi belirtilmediği sürece [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr) web sitesinden alınmıştır.

*olmadığı ve senetten böyle muayyen bir miktarın anlaşılması kabil olup olamayacağı hususunun hakim tarafından resen nazara alınması lazım geldiğine... karar verildi” şeklinde tespit etmiştir.*

Kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için, kefilin sorumlu olacağı belli bir miktarın sözleşmede gösterilmesi şarttır (BK. m. 484). Ancak bu şartın nasıl yerine getirileceği değişik yorumlara sebep olmuştur.

1911 tarihli mehz İsviçre Borçlar Kanununun konuyu düzenleyen ilgili maddesi, BK. m. 484'e paralel olarak kefilin sorumluluk miktarının gösterilmesi şartını aramaktaydı. Ancak, bu maddenin yürürlükte olduğu zamanlarda hakim görüş<sup>27</sup>, kefilin sorumlu olduğu miktarın rakamla kefalet sözleşmesinde gösterilmesinin zorunlu olmadığı yönündeydi. İsviçre Federal Mahkemesinin görüşü de önceleri, kefilin sorumlu olduğu miktarın mutlaka sayı ile kefalet sözleşmesinde gösterilmesinin gerekli olmadığı yönündeydi. Söz konusu tutarın, gerektiğinde asıl borcu içeren borç senedine atıfta bulunarak veya kefaletin inikadı anında mantıklı bir düşünce veyahut da basit bir hesap işlemi sonucunda şüpheyi gerektirmeyecek bir şekilde tesbit edilebilir olması yeterli sayılmaktaydı<sup>28</sup>. Ancak daha sonra Mahkeme, şekil şartını gereğinden fazla zayıflatıldığını ve hukukî güvenceyi ortadan kaldırdığını görmüş ve bu yöndeki içtihadını değiştirmiştir. Mahkemenin değişen içtihadına göre, kefilin sorumlu olacağı en üst tutarın rakam ile kefalet sözleşmesinde gösterilmesi gerektiği; bu tutar rakam ile belirtilmemişse, en azından kefilin yükümlülüğünü meydana getiren unsurların rakamla ifade edilmiş olmasının zorunluluğu olduğu sonucuna varılmıştır<sup>29</sup>. Zaten İsviçre Borçlar Kanunu'nda 1942 yılında yapılan değişiklikle (m. 493/I), kefilin sorumlu olacağı en yüksek meblağın kefalet senetlerinde gösterilmesi zorunlu hale gelmiştir. Fakat Türk hukuku bakımından, mehz kanundaki eski düzenleme halen mevcut olduğundan, kefilin sorumlu olduğu azami miktarın kefalet sözleşmesinde gösterilmesinin zorunlu olduğu yönündeki görüşlerin<sup>30</sup> yanında, zorunlu olmadığı kanısında olanlar<sup>31</sup> da vardır<sup>32</sup>.

Yargıtay 1944 tarihli içtihadı birleştirme kararında<sup>33</sup>, “*kefalet senedinde kefilin ödeyeceği muayyen bir miktarın gösterilmiş olup olmadığı ve senetten böyle muayyen bir miktarın anlaşılması kabil olup olamayacağı hususunun*

<sup>27</sup> REİSOĞLU, Seza, Kefalet Kavramı ve Muteberlik Şartları, AÜHFD., C. XIX, Y. 1962, s. 327-392, buradan s. 384; REİSOĞLU, s. 44; GRASSINGER, s. 99; ARAL, s. 438-439; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 524; von TUHR, Andreas, Bemerkungen zum Bürgschaftsrecht, SJZ 19 (1923), s. 225 vd., buradan, s. 225.

<sup>28</sup> BGE 42 II 52; 43 II 514; 47 II 306; 49 II 387; 50 II 379; 57 II 526; 61 II 101.

<sup>29</sup> BGE 65 II 34.

<sup>30</sup> REİSOĞLU, s. 52; BİLGE, s. 372.

<sup>31</sup> TANDOĞAN, Geçerlilik, s. 47-48; GRASSINGER, s. 102-103.

<sup>32</sup> Bu konudaki tartışmalar için bkz. ÖZEN, Burak, Kefalet Sözleşmesi, İstanbul 2008, s. 169 vd.

<sup>33</sup> İBK., E. 1943/14, K. 1944/13, T. 12.04.1944.



*hakim tarafından resen nazara alınması lazım”* diyerek, kefilin sorumlu olduğu miktarın kefalet sözleşmesinde sayı ile gösterilmiş olması veya kefalet sözleşmesinden bunun anlaşılabilir olması hallerinde kefaletin geçerli olacağı sonucuna varmıştır.

Kefilin sorumlu olacağı miktar gösterilmemişse, yazılı şekle uyulmuş olsa bile, kefalet sözleşmesi geçerli değildir. Ancak, kefalet sözleşmesindeki diğer hususların yardımıyla asıl borç tanımlanabiliyorsa, kefaletin geçerliliği etkilenmez<sup>34</sup>. Kefalet sözleşmesinde, kefilin sorumlu olacağı en yüksek meblağın gösterilmesinin şart olmasındaki amaç, kefilin korumaya yöneliktir. Ancak söz konusu tutarın kapsamına, ana paranın yanı sıra, kusur ve temerrüdünün yasal sonuçları ile dava ve kovuşturma giderleri ve sözleşme faizleri de girer. Diğer bir ifadeyle, ana para ve öteki yan borçların toplamı söz konusu tutarı aşmamalıdır<sup>35</sup>.

#### IV. KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira sözleşmesi, BK. m. 248’de tanımlanmaktadır. Bu hükme göre, *“âdi kira bir akittir ki kiralayan, onunla kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeyi iltizam eder”*<sup>36</sup>. Bu tanım, genel bir tanım olup, hem taşınır hem de taşınmazlar bakımından geçerlidir<sup>37</sup>.

Kira sözleşmesi, rızaî bir sözleşmedir. Sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların anlaşması yeterli olup, ayrıca kiralanan şeyin kiracıya teslimi şart değildir. Kira sözleşmesi, her iki tarafın borç altına girdiği karşılıklı (synallagmatique) sözleşmelerdendir. Bu bağlamda kiracı, kiralananı kullanımı karşılığında bir ücret ödeme borcu altına girer. Kira sözleşmesinde kiralayanın, kiralanan şeyin kiracı tarafından kullanılmasına katılma borcu zamana yayılmış bulunmaktadır. Bu açıdan kira sözleşmesi, devamlı borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir<sup>38</sup>.

Kira sözleşmesinde tarafların karşılıklı hak ve borçları bulunmaktadır. Kiralayan borçları; kiralanan eşyayı kullanmaya elverişli biçimde teslim ve muhafaza borcu, ayıba karşı tekeffül borcu, zapta karşı tekeffül borcu ve vergi ve masrafları ödeme borcu şeklinde sıralanabilir. Bunun yanında kiralayanın, kira parasının ödenmesini isteme hakkı ve hapis hakkı

<sup>34</sup> TANDOĞAN, s. 751.

<sup>35</sup> Bu konuda geniş bilgi için bkz. TANDOĞAN, s. 752 vd.; REİSOĞLU, s. 52 vd.

<sup>36</sup> Türk Borçlar Kanunu Tasarısında kira sözleşmesi türüne bakılmazsınız 298. maddede tanımlanmıştır. Söz konusu hükme göre, “kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”.

<sup>37</sup> ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 171.

<sup>38</sup> Kira sözleşmesinin özellikleri konusunda geniş bilgi için bkz. TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, İstanbul 1992, s. 11 vd.; YAVUZ, s. 255 vd.; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 171; ARAL, s. 207 vd.

bulunmaktadır. Buna karşılık kiracının, kira parasını ödeme borcu, kiralananı özenle kullanma borcu ve kiralananı geri verme borcu vardır.

## V. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KEFİLİN SORUMLULUĞU

Kira sözleşmelerinde kefilin sorumluluğu konusunun; ödenmeyen kiralar, kötü kullanma tazminatı ve giderleri, enflasyona endeksli kira sözleşmeleri ve kefalet sözleşmelerindeki şekil eksikliği açısından ele alınıp incelenmesinde yarar vardır. Söz konusu konular, bu konudaki Yargıtay kararları da dikkate alınarak aşağıda ayrıntılı olarak ele alınmaktadır.

### A. Kefilin Ödenmeyen Kira Paralarından Sorumluluğu

Kira sözleşmesinde kira parasının ödenmesi, kiracının en önemli borcudur. Uygulamada kira parası, genellikle aylık olarak ödenmektedir. Kiralayan, kira parasının ödenmemesi ihtimaline karşı, kiracıdan aynî veya şahsî teminat almaktadır. Şahsî teminatların başında ise kefalet gelmektedir. Kefil, kira parasının kiracı tarafından ödenmemesi durumunda, kendisinin söz konusu kirayı ödeyeceğini taahhüt etmektedir. Söz konusu kefalet, çoğunlukla karşılıksız olarak yapılmaktadır. Kira parasının ödenmemesi halinde kiralayan, müteselsil kefalette<sup>39</sup> doğrudan doğruya kefil olan kişiye başvurarak, ödenmeyen kiraların ödenmesini istemektedir<sup>40</sup>. İşte bu durumda, kiralayan ile kefil arasında, kira parasının ödenmesine ilişkin olarak bir takım sorunlar ortaya çıkmaktadır. Kira parasının ödenmemesi halinde, kendisinin ödeyeceğini taahhüt eden kefil, söz konusu kira parasının ne kadarından ve ne kadar süre ile sorumludur?

#### 1) Kefilin Sorumlu Olduğu Kira Bedeli

Yukarıda belirtildiği üzere, kefalet sözleşmesinin geçerliliği, kefilin sorumlu olacağı âzami meblağın gösterilmesine bağlıdır. Nitekim, Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararında bu hususu, “*kefalet senedinde kefilin ödeyeceği muayyen bir miktarın gösterilmiş olup olmadığı ve senetten böyle*

<sup>39</sup> Kefalet, âdi kefalet, müteselsil kefalet, toplu kefalet, kefile kefalet, rücu kefalet ve zarara kefalet şeklinde altıya ayırmak mümkündür. Kefaletin asıl şeklini âdi kefalet oluşturmaktadır. Adi kefalette, asıl borçlu takip edilmeden, kefile başvurulamaz. Bu durum BK. m. 486’da, “âdi kefaletten kefilin borç ile mutalip olması ancak kefalet akdinden sonra borçlunun iflâs etmesi veya hakkında takibat icra olunup ta alacaklının hatası olmaksızın semeresiz kalması yahut borçlu aleyhinde Türkiye’de takibat icrasının imkânsız hale gelmesiyle meşruttur” şeklinde ifade edilmektedir. Bun karşılık müteselsil kefalette alacaklı, asıl borçluya müracaat etmeden, rehinlerin paraya çevrilmesine gerek kalmadan doğrudan doğruya kefile başvurabilmektedir. Bu konuda geniş bilgi için bkz. TANDOĞAN, s. 762 vd.; BİLGE, s. 374 vd.; OLGAÇ, Senai, Kefalet, Ankara 1978, s. 4 vd.; KARAHASAN, s. 1225 vd.; YAVUZ, s. 841 vd.; REİSOĞLU, s. 113 vd.; ARAL, s. 440 vd.

<sup>40</sup> Uygulamada, daha çok müteselsil kefalet olduğu için çalışmamızda, müteselsil kefilin sorumluluğu üzerinde durulmaktadır.

*muayyen bir miktarın anlaşılması kabil olup olamayacağı hususunun hakim tarafından resen nazara alınması lazım” şeklinde beyan etmiştir<sup>41</sup>.*

Uygulamada kira sözleşmeleri genellikle 1 yıllık olarak yapılmaktadır. Ancak kira süresi, tarafların isteğiyle veya 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 11. maddesi gereğince uzatılmaktadır. Gerçekten de, 6570 sayılı Kanun’un 11. maddesine göre, “*kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmedigi takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır*”. Bu hükümden de anlaşılacağı üzere, kira sözleşmesi 1 yıllık yapılmış olsa bile, sözleşmenin bitiminde kiracı kiralananı tahliye edeceğini beyan etmediği sürece, kira sözleşmesi uzamaktadır.

Yazılı şekilde düzenlenmiş ve ödenecek kira paralarının miktarı açıkça gösterilmiş bir kira sözleşmesini kefil sıfatıyla imzalayan kişi, kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira paralarından, kefil sıfatıyla kiralayana karşı sorumludur. Çünkü bu durumda kefilin sorumluluğu miktar itibarıyla bellidir. Başka bir deyişle kefil, sorumluluğunun kapsamını ve sınırlarını önceden bilebilmektedir<sup>42</sup>.

Genellikle kira sözleşmelerinde, aylık kira tutarının yanında, yıllık kira tutarının da toplamı yazılmaktadır. Kefilin sorumlu olacağı üst meblağ, kira sözleşmesinde yazan toplam kira bedelidir. Yıllık kira tutarı yazılmasa bile, aylık kira tutarı belli olacağı için, kefilin sorumlu olacağı üst meblağı belirlemek zor değildir<sup>43</sup>.

## **2) Uzayan Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu**

Kira süresinin uzaması durumunda kefilin sorumluluğu konusuna gelince; kefil, sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme ve bu sebeple

<sup>41</sup> İBK., E. 1943/14, K. 1944/13, T. 12.04.1944.

<sup>42</sup> HGK., E. 2006/6-78, K. 2006/88, T. 22.03.2006. Aynı yönde, HGK., E. 2006/6-346, K. 2006/300, T. 24.05.2006; 6. HD., E. 2006/5059, K. 2006/7401, T. 26.06.2006.

<sup>43</sup> Ancak bu konuda BARLAS aksi fikirdedir. BARLAS’a göre, “*kira sözleşmesinde kiralayan ve kiracının yanı sıra kefilin de imzası bulursa dahi asıl borç tutarı ile kefalet limiti birbirinden farklı şeyler olduğundan, kefalet limitinin gösterilmediği tüm hallerde kefaleti geçersiz saymak gerekir. Kefilin kira sözleşmesindeki kira süresini ve aylık kira bedelini görerek kefil olması, kiralayan ile kefil arasında kefilin sorumluluk limitinin belirlenmiş olduğu anlamına gelmez. Kira sözleşmesine, kefalet taahhüdüne ilişkin olarak konulacak maddede veya kira sözleşmesinin altında kefilin imzası için açılan yerdeki “kefil” ibaresinin yanında kefilin sorumluluğu için açıkça belirli bir rakam öngörülmediği yahut “1 yıllık kira tutarı kadar kefilim” tarzında bir atıf hükmü yer almadığı takdirde ortada doğrudan veya dolaylı olarak gösterilmiş bir kefalet limiti “yok” demektir; sonuçta da kefalet taahhüdü geçersizdir. Bu yüzden, Yargıtay’ın görüşünün aksine, bu halde kefilin ilk 1 yıllık dönemin kira bedeli için dahi sorumlu tutmak mümkün değildir.*” Bkz. BARLAS, Nami, Kefalet Hukukuna İlişkin Bazı Sorunlar ve Yargıtay Uygulaması, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu, XXI, Ankara 2005, s. 41-67, buradan s. 51-52.

MK. 23'e aykırılık teşkil eden hükümleri geçersizdir<sup>44</sup>. Yukarıda belirtildiği üzere, kira sözleşmesi, bir yılın sonunda 6570 sayılı kanun gereği yenilenmektedir. Böyle hallerde kira sözleşmesinin ne kadar süreceği ve dolayısıyla kira parasının tutarının ne olacağı belli değildir.

Yargıtay 6 HD., 26.06.2006 tarihinde<sup>45</sup> bu konuda “*Takibe dayanak yapılan ve karara esas alınan, 01.05.2002 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Her ne kadar sözleşmede kefilin sorumluluğu açıkça düzenlenmiş, davalı borçlular Cengiz ve Aytuğ'un müşterek müteselsil kefil oldukları belirtilmiş, ayrıca özel şartlar 4. madde de kefillerin sorumluluğunun kiracının faaliyet gösterdiği sürece geçerli olduğu kararlaştırılmış ise de Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 22.03.2006 gün ve 2006/6-78 Esas, 2006/88 Karar sayılı kararında da kabul edildiği gibi Borçlar Kanunu'nun 484. maddesi hükmü gereğince, yazılı şekilde düzenlenmiş, süresi ve ödenecek kira paralarının miktarı açıkça gösterilmiş bir kira sözleşmesini kiracının kefilî sıfatıyla imzalayan kişi; sözleşmede gösterilen kira süresi boyunca, kiracının ödemekle yükümlü bulunduğu kira paralarından, kefil sıfatıyla kiralayana karşı sorumludur. - Zira, böylesi bir durumda, kefilin sorumluluğu süre ve miktar itibarıyla belirlidir. Kefil sorumluluğunun kapsamı ve sınırlarını bilmektedir. Kira süresinin, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 11. maddesi gereğince uzadığı hallerde, uzayan kira süresi bakımından kefilin sorumluluğunun devam edebilmesi için; öncelikle bu hususun ( kefilin sorumluluğunun uzayan dönem için de devam edeceğinin ) sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması gerekir. Bunun yanında, kefilin uzayan dönemdeki sorumluluğunun azami hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağını açıkça gösterilmiş olması da şarttır. Ne kadar uzayacağı belirsiz bir kira süresine ilişkin olan ve kefilî sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme hükümleri geçerli değildir. Olayımızda da, kefaletin*

<sup>44</sup> Burada kişilik değerlerinin “ahlâka aykırı biçimde sınırlanması” uygulama açısından büyük önem taşır. Burada “kelepçeleme” veya “kısıktırak bağlama” sözleşmeleri (Knebelungsverträge, cantrats d'asservissement) örnek olarak verilebilir. Bu konuda bkz. BAŞPINAR, Veysel, Kişilik Hakkı Açısından Kelepçeleme Sözleşmeleri, ABD., Y. 1999, S. 1, s. 17-34.

<sup>45</sup> 6. HD., E. 2006/5059, K. 2006/7401, T. 26.06.2006. Yargıtay, 13 HD., 13.06.1974 tarihinde de “*Davacının kefil sıfatıyla imza ettiği ve dosya arasında bulunan 1.11.1969 günlü kira sözleşmesinin kefalete ilişkin bölümünde aynen ( işbu dairede kiracı oturduğu müddetçe müteselsil kefaleti kabul ederim ) denilmiştir. Kira sözleşmesinde kira başlangıcı 1.11.1969 olmak üzere sözleşmenin bir yıl için yapıldığı yazılı bulunmaktadır. Bir yılın sona ermesinden sonra kira sözleşmesi kanun gereği yıldan yıla yenilenmektedir ve bir yıldan sonra kira sözleşmesinin daha ne kadar süreceği ve dolayısıyla kira parası tutarı belli değildir. Borçlar Kanunu'nun 484 üncü maddesi hükmü uyarınca, kefaletin geçerliliği diğer koşul yanında kefilin sorumlu olacağı belli bir miktar gösterilmesine bağlıdır. Az önce belirtildiği üzere bir yıldan sonrası için kefilin sorumlu olacağı tutar belli olmadığına göre kefalet sözleşmesi bir yıldan sonrası için davacı kefilî bağlamaz” şeklinde karar vermiş olup, bu güne kadar bu yöndeki görüşünü değiştirmemiştir.*

***kiracının, kiralananda faaliyet gösterdiği sürece devam edeceği belirtilmiş ise de; kefilin gerek sorumlu olacağı süre gerekse azami miktar gösterilmemiş olduğu için müşterek müteselsil kefillerin sorumluluğu sözleşmenin düzenlendiği tarih olan 01.05.2002 tarihinden itibaren bir yıl süreyle sınırlıdır. Davacı borçlular hakkında başlatmış olduğu icra takibi ile kefillerin sorumlu olduğu bu dönemden sonra gelen Mayıs, 2003 - Nisan, 2005 aylar arası kira bedelini istemiştir. Bu durumda kefiller hakkında itirazın kaldırılmasına karar verilmesi doğru olmadığı gibi alacak istemi kısmen kabul edildiğinden reddedilen asıl alacak üzerinden davalılar lehine inkar tazminatına karar verilmemesi de hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir***” şeklinde karar vermiştir. Bu karardan anlaşıldığı üzere, Yargıtay göre uzayan kira dönemlerinde, her ne kadar kefil sorumlu olacağını belirtmiş ise de, sorumlu olacağı süreyi belirtmediği için, ilk kira dönemi için sorumlu olacaktır.

Kredi kartı sözleşmelerindeki kefalet ile kira sözleşmelerindeki kefalet, kefilin sorumlu olacağı meblağ açısından birbirine benzemektedir. Kefil, kredi kartı sözleşmesinde bir süre belirtmeksizin kefil olabilmektedir. Kredi kartının limiti daha sonra artırılmasına rağmen kefil, kefil olduğu tarihteki kredi kartı limitiyle sorumlu olmaktadır. Nitekim Yargıtay 11. HD., 28.05.2002 tarihli bir kararında<sup>46</sup> bu konuyu “*Davaya konu kredi kartı sözleşmesinde kefilin sorumluluğunu düzenleyen bir hüküm bulunmamaktadır. Anılan sözleşmenin 9. maddesinde, üyenin 30 günlük ekstre dönemleri içinde yapabileceği harcama ve/veya çekebileceği nakitler enternasyonal 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. Aksinin kabulü kefaletin sınırını belirsiz hale getireceğinden hukuken olanaklı değildir*” şeklinde ifade etmiştir.

Yargıtay’ın kredi kartına kefil olma halinde, kefilin sorumluluğu ile ilgili verdiği kararı, kira sözleşmelerine de uygulanabilir mi? Diğer bir ifadeyle, uzayan kira dönemleri için de kefaleti geçerli saymak mümkün müdür? Kanımızca bu soruya olumlu cevap verebiliriz.

Uzayan kira sözleşmelerinde, sonraki kira dönemleri için kira miktarının ne olacağı önceden kararlaştırılmamış olabilir. Bu durumda kefil, kredi kartına kefalet sözleşmesinde olduğu gibi, kira sözleşmesinde de uzayan dönemlerde kefil olacağı meblağı önceden bilmemektedir. Kanımızca bu durumda, Yargıtay’ın yukarıda kredi kartına kefalette verdiği kararı burada da uygulayarak, ilk kira dönemine ilişkin toplam kira tutarı

<sup>46</sup> 11. HD., E. 2002/2649, K. 2002/5315, T. 28.5.2002.

üzerinden kefilî sorumlu tutmak yerinde olur. Ancak sonraki kira artışlarından kefilin sorumlu olabilmesi için bu artışa rıza göstermelidir. Tabii ki, bu rızanın yazılı şekilde olması gerekir<sup>47</sup>. Ancak burada hemen belirtmek gerekir ki, kefilî sözleşme sürdüğü sürece sonsuza kadar sorumlu tutmak mümkün değildir. Bu süreyi, on yıl ile sınırlamak gerekir. Nitekim bu durum, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 598. maddesinin III ve IV. Fıkralarında “*Bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefalet, buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar. - 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.

Burada üzerinde durulması gereken bir diğer husus da cari hesaba verilen kefalettir. Cari hesaba kefalette, birden fazla borç türü ve miktarı teminat altına alınmaktadır. Cari hesaba kefalette her ne kadar alacaklar bütünü genel ve belirsizmiş gibi görünse de en azından sınırlandırılmıştır. Bu sebeple cari hesaba kefalet geçerlidir<sup>48</sup>. Cari hesaba kefalet verilmesi halinde, asıl borcun kefalet sözleşmesinin kurulmasından sonra ifa ile sona ermesi durumunda kefalet sona ermemektedir. Asıl borçluya yeni bir kredi verilmesi durumunda kefil bu borçtan da kefil sıfatıyla sorumlu olmaktadır<sup>49</sup>. Ancak kefil sorumluluğunu ilk açılacak kredi ile sınırlı tutmak istiyorsa bunu sözleşmeye yazdırmalıdır<sup>50</sup>. Nitekim Yargıtay da cari hesaba kefaleti geçerli kabul etmektedir. Yargıtay’a intikal eden bir olayda banka asıl borçluya kefalet karşılığında 12.000 liralık kredi açmıştır. Asıl borçlu iki defa aldığı krediyi ödemiştir. Ancak son defa 12.000 lirayı ödememiştir. Bunun üzerine banka kefile müracaat etmiştir. Yargıtay burada kefaletin devam ettiğine karar vermiştir<sup>51</sup>.

Gerek kredi kartına kefalete, gerek cari hesaba kefalete uygulanan kefalet hükümleri BK. m. 483 vd. hükümleridir. Nasıl ki, cari hesaba kefalette kefil sorumluluğunu ilk açılacak kredi ile sınırlı tutmadıkça sorumluluğu devam ediyorsa, kira sözleşmesine kefalette de sorumluluğu devam etmelidir. Diğer bir ifadeyle, kira sözleşmesine kefalette kefil, kiralayan oturduğu sürece kefil olacağını beyan etmekteyse, yani kefilin iradesi, sadece bir yıllığına kefil olma yönünde değilse, sonraki yıllara ilişkin

<sup>47</sup> REİSOĞLU, s. 48. Ancak, kefilin sorumluluğunu hafifleten değişiklikler, şekil şartına uyulmadan yapılabilir. Bkz. TANDOĞAN, s. 761.

<sup>48</sup> REİSOĞLU, s. 12-13; AYRANCI, Hasan, Kefalet Sözleşmesinde Asıl Borcun Belirli Olması İlkesi ve Cari Hesaba Kefalet, GÜHFD., S. 1-2, C. IX, Y. 2005, s. 107-126, buradan s. 116. Bu konuda ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. AKKANAT, Halil, Kefaletin Fer’iliği İlkesi ve Banka Ticari Kredi Sözleşmeleri, Prof. Dr. Necip KOCAYUSUFPAŞAOĞLU İçin Armağan, Ankara 2004, s. 275-289.

<sup>49</sup> REİSOĞLU, Muteberlik, s. 340. Zaten cari hesapta, hesap kesilip de diğer tarafça da kabul edilmiş olması halinde, borç yenilenmiş olmaktadır (BK. m. 115/II).

<sup>50</sup> REİSOĞLU, Muteberlik, s. 341.

<sup>51</sup> TD. T. 12.01.1951, E. 1950/1413, K. 175. Bu karar için bkz. REİSOĞLU, Kefalet Hukuku, s. 15.

kira tutarı belirtilmemiş olsa bile ilk kira tutarı üzerinden kefil sorumlu olmalıdır. Tabi ki kefilin sorumluluğu yukarıda belirtildiği üzere 10 yıl ile sınırlı tutulmalıdır.

Bazı durumlarda kefalet sözleşmelerinde, kefilin sorumlu olacağı azami miktar ve süre belirtilmektedir. Bu durumda kefilin sorumluluğunu belirlemek çok kolaydır. Nitekim Yargıtay 01.03.2004 tarihli bir kararında<sup>52</sup>, “davacı ile kiracı Mustafa Y. arasındaki kira sözleşmesi 2.1.2001 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Kiralanan mesken olup, aylık kira 75.000.000.-TL’dir. Kiraların her ay peşin ödenmesi kararlaştırılmıştır. Sözleşmeyi müşterek borçlu ve müteselsil kefil olarak Cumhur İ.’de imzalamıştır. Sözleşmenin özel şartlar 12. maddesinde kefilin sorumluluğu, azami 4.500.000.000.-TL ve sözleşmenin yenilenmesi halinde ise beş yıl süre ile sınırlandırılmıştır. - Sözleşmenin kurulduğu 2.1.2001 tarihi ile takibin yapıldığı 25.2.2003 tarihleri arasındaki süre, borcun miktarı, sözleşmenin 12. maddesindeki niteleme dikkate alındığında, kefilin takibe konu borçlardan sorumlu tutulmasının kabulü gerekir” şeklinde karar vermiştir.

### 3) Kefaletin Belirli Süreli veya Belirsiz Süreli Olması Durumu

Burada son olarak, kiraya kefaletin belirli süreli<sup>53</sup> mi yoksa belirsiz süreli<sup>54</sup> mi olduğu konusunun incelenmesinde yarar vardır. Yargıtay 12. HD. 18.05.2001 tarihinde verdiği bir karar<sup>55</sup> “Kira sözleşmesinin başlangıcı ve

<sup>52</sup> 6. HD., E. 2004/1288, K. 2004/1258, T. 01.03.2004.

<sup>53</sup> Belirli süreli kefalet sözleşmesi BK. m. 493’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “bir kimse mahdut bir zaman için kefil olup da bu zamanın inkızasını takip eden bir ay zarfında alacaklı bu bapta icraya veya mahkemeye müracaatta hakkını takip etmezse, yahut takibatına uzun müddet fasıla verirse, kefil kefaletten beri olur”. Belirli süreli kefaletlerde tarafların iradesi, kefilin belli bir süre için sorumlu tutmaya ilişkindir. Kefalet sözleşmesinde yer alan süreyi takip eden bir ay içinde, alacaklının kefilin takip etmemesi halinde, kefalet sona erer. Belirli süreli kefalet hakkında geniş bilgi için bkz. REİSOĞLU, s. 231 vd.; YAVUZ, s. 867; OLGAC, Senai, İçtihatlarla Borçlar Kanunu, C. 4, Ankara 1977, s. 584-585.

<sup>54</sup> Belirsiz süreli kefalet sözleşmesi, BK. m. 494’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “kefalet gayri mahdut bir zaman için akdolunmuş ise asıl borç muacceliyet kesbettikten sonra kefil, alacaklıdan bir ay zarfında icra veya mahkemeye müracaatla hakkını takip etmesini ve uzun müddet fasıla vermeksizin takibata devam etmesini talep edebilir”. Bu hüküm ile kanun koyucu, belirsiz süreli kefalet sözleşmesinde, kefilin alacaklının alacağını takip etme konusunda ihmalkâr davranması karşısında, onun kefalet sözleşmesinden kurtulabilmesine imân tanımak istemektedir. Böylece kefile, asıl borç muaccel olur olmaz, alacaklının alacağını takip etmesi konusunda “zorlama” imkânı verilmiştir. Belirsiz süreli kefalet konusunda geniş bilgi için bkz. GRASSINGER, Kefilin Hakları, s. 209 vd.; BARLAS, Nami, Belirsiz Süreli Kefalet Sözleşmelerinde Asıl Borcun Muaccel Olması Halinde Müteselsil Kefilin BK. m. 494/f.1 Hükümünden Yararlanmasının Mümkün Olup Olmadığı Sorunu, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 169-194, buradan, s. 169 vd.; REİSOĞLU, s. 239 vd.; REİSOĞLU, Kefalet Hukuku, s. 255 vd.; KARAHASAN, s. 1258.

<sup>55</sup> Y. 12. HD., E. 2001/7879, K. 2001/8795, T. 18.5.2001. Aynı yönde, Y. 12. HD., E. 2000/17895, K. 2000/18595 T. 28.11.2000; Y. HGK., E. 1999/13-524, K. 1999/522, T. 16.06.1999; Y. HGK., E. 1996/13-68, K. 1996/165, T. 13.03.1996.

*bitiş tarihi belli olduğuna göre kefilin kefaletinin belirli süreli olduğunun kabulü gerekir. BK. 493. maddesi gereğince "bir kimse mahdut bir zaman için kefil olup da bu zaman inkızasını takip eden 1ay zarfında alacaklı bu babda icraya veya mahkemeye müracaatla hakkını talep etmezse kefil kefaletten ver'i olur". Alacaklı borçlu kefilin sorumlu olduğu sürenin bitim tarihi 15.11.1999 tarihinden itibaren 1 aylık süre geçtikten sonra icra takibi yaptığından sözü edilen yasa hükmü gereği kefil hakkındaki takip usulsüzdür. Ayrıca BK. 484. maddesi uyarınca kefilin sorumlu olacağı miktarın muayyer olması gerektiğinden adı geçen kefilin muayyer olan 1 yıllık kira parasından sorumlu olması tabiidir" şeklindedir.*

Kanaatimizce Yargıtay'ın bu kararı yerinde değildir. Çünkü Yargıtay, kira sözleşmesinin süresinin belirli olmasıyla, kefalet sözleşmesinin de belirli süreli olacağına hükmetmiştir. Ancak, asıl borç ilişkisinin belirli süreli olması, kefalet sözleşmesinin de belirli süreli olduğu anlamına gelmez. Çünkü, kefalet sözleşmesi, asıl borç ilişkisinden tamamen bağımsız ve ayrı bir hukukî ilişkidir. Ayrıca, asıl borç ilişkisindeki sürenin kefalet sözleşmesinin süresi olduğunun kabulü için, bu sürenin kefalet sözleşmesini de kapsadığının anlaşılır olması gerekir. Aksi halin kabulü, tüm belirli süreli borç ilişkilerine kefalette kefalet sözleşmesinin de belirli süreli olduğu gibi bir sonuç çıkaracaktır ki, böyle bir prensip kabul edilemez<sup>56</sup>.

Yargıtay'ın yukarıda bahsedilen kararında, kefalet sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olmasının, asıl borç ilişkisinin süresi ile bir ilgisinin olmadığını gözden kaçırmıştır. Oysa, kira sözleşmesine kefalette, kefilin ancak kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olan kira dönemi için sorumlu olacağı, sürenin uzaması halinde ise kefilin sorumlu olmayacağı prensibi, BK. m. 484 ve kefilin sorumluluğunun kapsamı (BK. m. 490) ile ilgili olup, kefalet sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olması ile bağlantılı değildir<sup>57</sup>.

Kefalet sözleşmesinin, belirli mi yoksa belirsiz süreli mi olduğu yönünde bir anlaşmazlık çıkarsa, karine, belirsiz süreli kefaletin olduğu yolundadır. Aksini iddia eden kefil bunu ispatlamak zorundadır. İspatlayamadığı takdirde, belirsiz süreli kefalet sözleşmesinin varlığı kabul edilmektedir<sup>58</sup>.

<sup>56</sup> GRASSINGER, Gülçin E., Belirsiz Süreli Kefalette Kefilin Hakları, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, Ankara 2004, s. 209-236, buradan s. 210.

<sup>57</sup> GRASSINGER, Kefilin Hakları, s. 210, dph. 1.

<sup>58</sup> REİSOĞLU, s. 236; TANDOĞAN, s. 800; GRASSINGER, s. 146.



## **B. Kefilin Kötü Kullanma Tazminatından ve Giderlerden Sorumluluğu**

Kira sözleşmelerinde, kiracının en önemli borcu kira parasının ödenmesidir. Kiracının söz konusu borcu, kiralananın kiracıya devir borunun karşılığı olup, kiracının aslî edim yükümlerindedir.

Uygulamada kiralayan kiracıdan, taşınmaza verdiği zararlara ve ödemesi gerekip de ödemediği giderleri karşılamak üzere depozito adı altında teminat almaktadır. Ancak kiralayan tarafından alınan teminat, söz konusu gider ve zararları karşılamazsa, kiralayan kefile başvurabilir mi?

Yargıtay 13. HD., 18.02.2003 tarihinde<sup>59</sup>, “*Borçlar Kanunu 484. maddesi ve Yargıtay 12.4.1944 tarih 14/13 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre kefaletin yazılı şekle tabi olacağı ve kefilin sorumlu olacağı muayyen bir meblağla sınırlı tutulması gerektiği öngörülmüştür. Yasanın bu hükmü kefaletin geçerlilik koşullarındandır. Her ne kadar sözleşmenin 18. maddesinde "kefilin kefaleti kiracı konutta oturduğu müddetçe ve mecuru boşaltsa dahi oturduğu süre içindeki borçları bitene kadar devam eder. Bu kefaleti müteselsilen kefalettir" ibaresi varsa da yasanın açıklanan buyurucu bu hükmü gereğince kefilin sorumlu olacağı muayyen miktar açıkça gösterilmediğinden kefaletin kira parasına ilişkin kısmı dışındaki hükümleri geçersizdir. Kefil bu durumda sadece ödenmeyen kira bedeli ile sorumludur. Kira bedeli dışında hor kullanma, elektrik, su bedeli, yeniden tamir ve kiraya verme süresinden doğan alacaklardan müteselsil kefilin sorumlu tutulması usul ve yasaya aykırıdır*” şeklinde karar vermiştir. Bu karardan da anlaşılacağı üzere, kefilin sorumlu olacağı azamî meblağ açık olarak gösterilmediği sürece, önceden miktarı belli olmayan kötü kullanma tazminatından ve elektrik, su vs. giderlerden kefilin sorumlu tutmak mümkün değildir.

Kanımızca, söz konusu olayda, alacak miktarının belirli olmasıyla alacağın belirli olmasını birbirinden ayırt ederek sonuca gitmek daha yerinde olacaktır. Zaten, kira sözleşmesinde kefilin sorumlu olacağı azami miktar bellidir. Kefilin iradesi de, kiracının söz konusu kira sözleşmesinden doğacak olan bütün borçlarına kefil olmaktır. Yani, kefilin açıkça elektrik, su, kötü kullanma tazminatından ne kadarla sorumlu olacağını ayrıca belirtmesine gerek yoktur. Çünkü bu borçlar kira ilişkisinden doğmaktadır. Asıl borcun belirli olması, alacaklının belirlenebilmesine ve alacağın sebebinin biliniyor olmasına bağlıdır<sup>60</sup>. Elektrik, su ve kötü kullanma borcunun alacaklısı ve doğduğu hukuki ilişki bellidir. Söz konusu borçlar

<sup>59</sup> Y. 13. HD., E. 2002/1293, K. 2003/1555, T. 18.02.2003. Aynı yönde, 3. HD., E. 2005/10430, K. 2005/11630, T. 14.11.2005; 13. HD., E.2002/3679, K. 2002/5360, T. 09.05.2002; 13. HD., E. 2002/2127, K. 2002/3628, T. 04.04.2002; 13. HD., E. 2000/10649, K. 2000/10948, T. 05.12.2000.

<sup>60</sup> AYRANCI, s. 113.

kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan borçları olup, alacaklıları ise sırasıyla elektrik idaresi, su idaresi ve kiralayandır. Nitekim Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 07.06.1999 tarihli bir kararında<sup>61</sup> bu konuda “ *taraflar arasında yapılan kira kontratının hususi şartlar kısmının 10. bendine göre; "Sözleşmenin devam etmesi halinde azami 5 yıl süre ile kira, elektrik, su, doğalgaz, yönetim gideri, vergileri tahliye sırasında gayrimenkule verilecek hasarı, tüm faizlerini, iş bu kira sözleşmesi nedeniyle doğrudan kiracı aleyhine açılacak dava ve/veya takip giderlerini, vekalet ücretlerini, tüm fer'ilerini karşılamak üzere, azami 100.000.000 lira miktarına kadar imza koymuştur. Kiralayan kiracı ile birlikte aynı anda müşterek ve müteselsil kefil de takip edebilir." Sözü edilen hükümden davalı Rafet'in müşterek ve müteselsil kefil olduğu açıkça anlaşılmaktadır. / O halde mahkemece davalının kefaleti Borçlar Kanununun 487. maddesinde açıklanan müteselsil kefalet olarak nitelendirilerek sözleşmede kararlaştırılan 100.000.000 lira ile sınırlı olarak kiralananı kötü ( hor ) kullanmadan kaynaklanan hasar bedelinin tahsili cihetine gidilmesi gerekirken yerinde olmayan gerekçelere istinaden davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir” şeklinde karar vererek, kötü kullanma tazminatı, elektrik ve su gibi giderlerin miktarının ne olacağının önceden belirli veya belirlenebilir olmamasına rağmen, söz konusu giderlerin sorumlu olunan üst sınırın içinde kalmak kaydıyla kefil sorumlu tutmuştur.*

Kefalet sözleşmesinde, kefilin sorumlu olacağı azamî meblağın belirli olmasındaki amaç, kefilin önceden sorumluluğunun sınırını belirleyebilmesidir<sup>62</sup>. Böylece kefil, ileride azamî ne kadar meblağla sorumlu olacağını bilmektedir. Örneğin, aylık kira bedeli 500,00 YTL ve kira süresi 1 yıl olan kira sözleşmesinde, kefilin sorumlu olduğu azamî meblağ, 12 aylık kira bedeli olan 6.000,00 YTL'dir. Kanımızca, kefalet sözleşmesinde, kefilin sadece ödenmeyen kira bedellerinden sorumlu olacağı yönünde bir kayıt yoksa, 6.000,00 YTL üst sınır kabul edilmeli ve kira bedeli dışında kalan, kötü kullanma tazminatı ve elektrik, su vs. giderlerden de sorumlu olmalıdır. Burada önemli olan, kefilin sorumlu olacağı azamî meblağdır. Kötü kullanma tazminatının ve diğer giderlerin ne kadar olduğunun başlangıçta belli olmadığı yönündeki bir savunma kanımızca doğru değildir. Çünkü, kiracının ne kadar kira parasını ödemeyeceği de başlangıçta belli değildir. Bu sebeple, üst sınıra kadar kefil, aksi sözleşmede belirtilmedikçe, kiracının ödemek zorunda olduğu her şeyden sorumlu tutulmalıdır. Kefalette, şekil şartının yerine getirilmiş sayılabilmesi için, kefilin sorumluluk sınırının belirtilmesi gerekli olup, esas borcun tutarının belirtilmesi gerekli değildir<sup>63</sup>. Ancak kefil, sadece ödenmeyen kiralardan sorumlu olacağına ilişkin olarak

<sup>61</sup> Y. 3. HD., E. 1999/5017, K. 1999/5904, T. 7.6.1999.

<sup>62</sup> REİSOĞLU, s. 153.

<sup>63</sup> GRASSINGER, s. 102-103; AYRANCI, s. 110.

kefalet sözleşmesine bir kayıt koymuş ise, bu durumda kefil, kötü kullanma tazminatından ve diğer masraflardan sorumlu tutmak mümkün değildir.

### **C. Kira Artışı Enflasyona Endeksli Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu**

Bir yıldan fazla süreli veya süresiz kira sözleşmelerinde, gelecek yıllara ilişkin olarak; “kira artışı her yıl Yargıtay’ın belirlediği oranda artırılabacaktır” veya “kira artışı her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen TEFE veya TÜFE oranlarına göre yapılacaktır” şeklinde kayıtlara yer verilmektedir. Bu ve buna benzer kayıtları içeren kira sözleşmelerinde kefilin sorumluluğu var mıdır?

Yargıtay 13. HD., 18.12.2002 tarihli bir kararı<sup>64</sup>, “her ne kadar kira sözleşmesinde kira ilişkisi devam ettiği sürece kefillerin kefaletinin devam edeceği kararlaştırılmış ise de kira sözleşmesinin ne kadar süre devam edeceği bilinmediğinden ve bu itibarla kefaletin süresi de belirli olmadığı için sözleşmede kararlaştırılan iki yıllık süre dışındaki kefalet geçersizdir. Davacı 1999 yılı kira bedellerinin ödenmemesi nedeniyle icra takibine itiraz eden davalı ile dava dışı kiracı şirket ve diğer kefil hasım göstererek icra takibi yapmıştır. 1.yıldan sonra kararlaştırılan kira bedelinin **"D.İ.E.tüketici fiyat endekslerindeki artış oranı uygulanmak suretiyle belirlenir"** şeklindeki kira sözleşmesinde yer alan hüküm kefil bakımından sorumlu olacağı miktar belirlenmediğinden bağlayıcı nitelik taşımaz. Bu itibarla kefilin sorumluluğunun kira sözleşmesinde ilk olarak belirlenen aylık 200.000.000 TL. yönünden olduğunun kabulü gerekir. Mahkemece değinilen bu yönler gözetilmeksizin yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bozmayı gerektirir” şeklindedir.

Kefalet sözleşmesinin geçerliği, kefilin sorumlu olacağı belirli bir meblağın belirtilmesine bağlıdır (BK. m. 484). Ancak, tekeffül olunan miktarın mutlaka kefalet sözleşmesinde gösterilmesi şart olmayıp, kefilin sorumluluğunu belirleyebilecek olması yeterlidir<sup>65</sup>. Yani basit bir hesaplamayla kefil sorumlu olacağı azami meblağı belirleyebiliyorsa BK. m. 484’de öngörülen şarta uymuş demektir. Fakat enflasyon oranı gibi, ne olacağı önceden kestirilemeyen kayıtlara bağlı olarak kefilin sorumluluğunun sınırını tespit etmek mümkün değildir. Buna karşılık, artış oranı % olarak belirtilmiş olsaydı, örneğin yıllık %10 gibi, kefilin sorumlu olacağı meblağ belli olmuş olacaktı. Fakat kefil, kira sözleşmesi devam ettiği sürece, kefilliğinin de devam edeceğini belirtmişse, kanımızca, yukarıda belirttiğimiz üzere en fazla on yıl ile sınırlı olmak üzere ilk kira tutarı üzerinden sorumlu olmalıdır.

<sup>64</sup> 13. HD., E. 2001/12362, K. 2002/1675, T. 18.2.2002.

<sup>65</sup> REİSOĞLU, s. 53.

#### D. Şekil Şartına Uyulmadan Yapılan Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğu

Şekil şartına uyulmadan yapılan<sup>66</sup>, örneğin kefilin sorumlu olacağı en yüksek meblağın gösterilmediği kefalet sözleşmesi, tahvil yoluyla, kanunda herhangi bir geçerlilik (sıhhat) şekli<sup>67</sup> şartına tabi tutulmamış olan üçüncü kişinin fiilini taahhüde çevrilebilir mi?<sup>68</sup>

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 06.07.1989 tarihinde “*Kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için Borçlar Kanununun 484. maddesi hükmünde öngörülen şekilde yapılması gerektiğinden ve dosyada mevcut kefalet sözleşmesinde ise kefillerin sorumlu olacağı muayyen bir miktarın gösterilmemesi sebebiyle kefalet sözleşmesi geçersiz ise de, yine aynı kanunun 110. maddesi hükmü gereğince kefillerin başkasının fiilini taahhüt ettiğinin kabulüyle davalılar Mehmet Y. İle Süleyman Ö. n de asıl borçlu ile birlikte sorumlu tutulmaları gerekmektedir*” şeklinde karar vermiştir<sup>69</sup>. Karardan anlaşıldığı üzere, Yargıtay, şekil şartlarına uyulmadan yapılan kefalet sözleşmelerini tahvil yoluyla<sup>70</sup>, üçüncü kişinin fiilini taahhüt<sup>71</sup> olarak ayakta tutmaktadır.

<sup>66</sup> Geçerlilik şekline bağlı hukukî işlemlerin, şekle uyulmadan yapılması durumunda yaptırımının ne olacağı tartışmalıdır. Ancak Türk Hukukunda hakim görüş, kesin hükümsüzlük yönündedir. Şekle aykırılığın yaptırımıyla ilgili görüşler için bkz. ALTAŞ, Hüseyin, Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara 1998, s. 89 vd.

<sup>67</sup> Her ne kadar, üçüncü kişinin fiilini taahhüdünün geçerliliği için şekil şartı öngörülmemiş ise de, usul hukuku açısından, her hukukî işlem için gerekli olan ispat şekli kuralları, burada da geçerlidir.

<sup>68</sup> Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 603. maddesine göre, “kefaletin şekline, kefil olma ehliyetine ve eşin rızasına ilişkin hükümler, gerçek kişilerce, kişisel güvence verilmesine ilişkin olarak başka ad altında yapılan diğer sözleşmelere de uygulanır.” Bu hükmün bu şekliyle yasallaşması halinde, üçüncü kişinin fiilini taahhüt sözleşmesi de, kefalet gibi adı yazılı şekle tabi olacaktır.

<sup>69</sup> 15. HD., E. 1989/391, K. 1989/3267, T. 06.07.1989, Yasa Der. C. XIII, Şubat 1990, s. 257.

<sup>70</sup> Tahvil konusunda geniş bilgi için bkz. KANETİ, Selim, Hukukî İşlemleri Çevrilmesi, İstanbul 1972.

<sup>71</sup> Üçüncü kişinin fiilini taahhüt BK. m. 110’da düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “*bir üçüncü şahsın fiilini başkasına taahhüt eden kimse, bu üçüncü şahıs tarafından taahhüdü ifa edilmemesi halinde zarar ve ziyan tediyesine mecburdur*”. Üçüncü kişinin fiilini taahhüt bir sözleşme olup, bu sözleşmede borçlu alacaklıya karşı, üçüncü bir kişinin belli bir davranışta bulunacağını taahhüt eder. Bu sözleşmede üçün kişi vardır. Bunlar; üçüncü kişinin davranışını taahhüt eden, bu davranış kendisine taahhüt edilen ve davranışı taahhüde konu olan üçüncü kişidir. Üçüncü kişinin fiilini taahhüt konusunda geniş bilgi için bkz. YÜCE, Melek B., Garanti Sözleşmesinin Bir Türü Olarak Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt Sözleşmesi, İstanbul 2007, s. 5 vd.; TANDOĞAN, Halûk, Garanti Mukavelesi, Mahiyeti ve Benzeri Hukukî Münasebetlerden Tefriki, Ankara 1959, s. 2 vd.; REİSOĞLU, Seza, Garanti Mukavelesi Mahiyeti-Unsurları- Benzer Müesseselerden Tefriki Hüküm ve Neticeleri, Ankara 1963, s. 6 vd.; KAHYAOĞLU, Emin C., Banka Garantileri, İstanbul 1996, s. 4 vd.; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 9. Bası, İstanbul 2006, s. 1107 vd.; OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul 2006, s. 798 vd.; AKMAN,

Yargıtay'ın bu kararı yerinde değildir<sup>72</sup>. Çünkü tahvilden söz edebilmek için öncelikle, batıl işlemin yerine geçen işlemin, tarafların aralarında kurmak istedikleri işlemde daha kapsamlı sonuçlar doğurmamalı veya taraflar için daha ağır yükümlülükler ihtiva etmemelidir<sup>73</sup>.

Yukarıda belirtildiği üzere kefalet sözleşmesi, fer'i nitelikte bir sözleşme olup, asıl borçlunun borcunda tâbidir. Halbuki, üçüncü kişinin fiilini taahhüt bağımsız niteliktedir<sup>74</sup>. Kefalet sözleşmesinin fer'i özelliğinin sonucu olarak kefil, alacaklıya karşı borçlunun ileri sürebileceği bütün savunmaları yapabilir (BK. m. 497). Oysa, üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden, kural olarak<sup>75</sup> alacaklıya karşı borçlunun ileri sürebileceği savunma imkânlarına sahip değildir.

Kefalet sözleşmesinde kefil, ödeme yaptığı oranda alacaklının haklarına kanunen halef olmaktadır (BK. m. 496). Buna karşılık, üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden, alacaklıya ödeme yapmakla onun hakkına halef olmaz.

Görüldüğü üzere, şekil şartına uyulmadan yapılan kefalet sözleşmesinin, Yargıtay tarafından üçüncü kişinin fiilini taahhüde çevrilmesi, kefil için, daha ağır yükümlülükler doğurmaktadır<sup>76</sup>.

Ayrıca, tahvilden söz edebilmek için, tarafların farazî iradelerinin de bu yönde olması gerekir. Ancak, fer'i niteliği olmayan ve daha ağır sonuç doğuran bir işlemin en azından kefil olan kişi tarafından istendiği neticesini

---

Sermet/BURCUOĞLU, Halûk/ALTOP, Atilla, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 1993, s. 228 vd.; KILIÇOĞLU, Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş 8. Bası, Ankara 2007, s. 411 vd.

<sup>72</sup> GÜRAL'a göre tarafların gerçek iradelerinden yaptıkları bu kefalet sözleşmesinin hükümsüzlüğünü bilmiş olsalardı bu mahiyette diğer bir sözleşme yapacaklardı neticesine varmak mümkün olabilirse bu takdirde hükümsüz muamelelerin tahvili müessesesi yardımıyla kefaleti geçersiz saymaktansa onu bir garanti mukavelesine veyahut da bir birlikte borç üstlenme mukavelesine tahvil etme tarafların menfaatleri açısından daha uygun olacaktır. GÜRAL, Jale, Kefalet Akdiyle Aval Arasındaki Fark ve Benzerlikler, AÜHFD., S. 3-4, Y. 1951 s. 435-478, buradan s. 447.

<sup>73</sup> EREN, s. 266.

<sup>74</sup> TANDOĞAN, Garanti, s. 19; TANDOĞAN, s. 820; REİSOĞLU, Garanti, s. 76; BARLAS, Nami, Türk Hukuk Sisteminde Banka Teminat Mektupları, İstanbul 1986, s. 34.

<sup>75</sup> Ancak, taahhüt edilen üçüncü kişinin fiilinin gerçekleşmesine bizzat alacaklının kusurlu davranışıyla engel olunması halinde, taahhütte bulunmanın yinede ödemede bulunması beklenemez. Bkz. OĞUZMAN/ÖZ, s. 810.

<sup>76</sup> Ancak, şüphe halinde üçüncü kişinin fiilini taahhüdün kefalet sözleşmesine çevrilmesi mümkündür. Bu konuda geniş bilgi için bkz. YÜCE, s. 83. Kefili, acele ile ve düşüncesizce sorumluluk altına girmekten sorumak için öngörülen şekil şartına uyulmadan yapılan bir kefalet sözleşmesi, örneğin bir borca katılma sözleşmesine veya garanti sözleşmesine çevrilmek suretiyle ayakta tutulması doğru değildir. Aksi halde, şekil şartının kefilin koruyucu amacı ihlâl edilmiş olur. Bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt, İstanbul 2008, s. 617.

çıkarmak çok zordur. Böyle bir sonucun çıkarılması, kanunun kefil koruma gayesiyle bağdaşmaz<sup>77</sup>.

Şekil şartına uyulmadan yapılan kefalet sözleşmesiyle ilgili olarak yeri gelmişken şu iki konuyu da açığa kavuşturmakta yarar vardır. İlk olarak, BK. m. 484'de gösterilen şekilde yapılmayan kefalet sözleşmesiyle taahhüt altına giren kefil, sonradan kefalet sözleşmesinin şekle riayet edilmeden kurulduğunu fark ederse, şekle aykırılığı ileri sürerek sözleşmeyle bağlı olmadığını beyan edebilir. Kefilin bu davranışı, hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilemez. Çünkü kefil, şekil eksikliğine dayanmayarak, kiralayana ödemede bulunursa, kiralayanın haklarına halef olamaz. Hal böyle olunca kefil, kefalet hükümlerine dayanarak kiralayana rücu edemez<sup>78</sup>.

İkinci olarak, şekil eksikliğine rağmen, kefil kiralayana ödemede bulunmuş olabilir<sup>79</sup>. Kefil, şekil eksikliğini bildiği halde, kiralayana ödemede bulunmuşsa, bu elden bağışlama sayılacak ve sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca yapılan ödemenin iadesi istenemeyecektir<sup>80</sup>. Buna karşılık kefil, şekil eksikliğini bilmeden veya bu konuda hataya düşerek kiralayana ödemede bulunursa, sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak yaptığı ödemenin iadesini kiralayandan talep edebilir<sup>81</sup>. Gerçekten de, BK. m. 62'ye göre, borçlu bulunmadığı bir meblağı hataen kendisini borçlu zannederek ödeyen kişi, ödemesinin iadesini isteyebilir<sup>82</sup>. Bu hükmü burada da uygulamak mümkündür<sup>83</sup>.

## SONUÇ

Kira sözleşmesine kefalette kefilin sorumluluğunun belirlenmesine ilişkin çalışmamızda vardığımız sonuçları maddeler halinde aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür:

<sup>77</sup> TAŞDELEN, Nihat, Kefalet Sözleşmesinde Şekil, Prof. Dr. Oğuz İmregün'e Armağan, İstanbul 1998, s. 731-765, buradan s. 762. Aynı yönde bkz. REİSOĞLU, s. 57; OĞUZMAN/ÖZ, s. 801-804.

<sup>78</sup> REİSOĞLU, s. 58. Ancak burada belirlemek gerekir ki, kefil kasten, şekil noksanı dolayısıyla eda yükümlülüğünün olmadığını bile bile, taahhüt altına girerek ve bunun sonucunda alacaklının asıl borçluya karşı kredi açması halinde, BK. m. 41/II anlamında alacaklının zararını tazmin etmesi gerekir. REİSOĞLU, s. 58-59.

<sup>79</sup> Alman Hukukunda, şekle aykırı yapılan kefalet sözleşmesinin ifası BGB § 766'da hükme bağlanmıştır. Bu hükme göre, geçerlilik şekli olan yazılı şekil şartı yerine getirilmeden kefil sözleşmeden kaynaklanan asıl edimini yerine getirirse, geçersiz kefalet sözleşmesi sağlık kazanır. Bkz. KOCSIS/OLECHOWSKI, s. 339.

<sup>80</sup> REİSOĞLU, Kefalet Hukuku, s. 61.

<sup>81</sup> AYRANCI, Hasan, Şekil Şartına Uyulmadan Yapılan Kefalet Sözleşmesinde İfanın Sonuçları, AÜHFD, C. 53, S. 2, Y. 2004, s. 95-120, buradan, s. 107; ÖZEN, s. 190.

<sup>82</sup> ÖZ, Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, İstanbul 1990, s. 112.

<sup>83</sup> REİSOĞLU, s. 59.

1. Yazılı şekil şartına tabi olan kefalet sözleşmesinin (BK. m. 484), ayrı bir sözleşme şeklinde yapılması şart değildir. Uygulamada olduğu gibi, yazılı olarak yapılan kira sözleşmesinin içerisinde de yer alabilir.

2. Kefalet sözleşmesinin geçerliliği, kefilin sorumlu olduğu azamî miktarın belirtilmesine bağlıdır. Ancak bu miktarın mutlaka kefalet sözleşmesinde gösterilmesi şart değildir. Kira sözleşmesine kefil olan kefilin sorumlu olduğu azamî meblağ, ayrıca belirtilmemiş ise, kira sözleşmesinde gösterilen yıllık kira tutarıdır.

3. Kira sözleşmesi 1 yıllık olup da, 6570 sayılı kanun uyarınca uzaması durumunda, kefilin iradesi ileriki yıllar için de kefil olma yönündeyse, aksi sözleşmede belirtilmemişse, ilk yıl için belirlenmiş olan yıllık kira tutarı üzerinden azamî 10 yıllığına kefaleti devam etmelidir.

4. Kötü kullanma tazminatı, elektrik ve su gibi borçlar kiralanan konut veya işyerinden kaynaklanan borçlar olup kiracı tarafından ödenmesi gerekir. Bu borçların alacaklısı ve hukukî sebebi baştan belirli olduğu için ayrıca miktarlarının da belirli olması gerekli değildir. Bu sebeple, bu borçlara da kefil olan kefilin sorumluluğu aksi sözleşmede belirtilmemişse, 1 yıllık kira tutarı içinde kalmak kaydıyla devam etmelidir.

5. Şekil şartına uyulmadan yapılan kefalet sözleşmesinin, kefil için daha ağır yükümlülükler getiren garanti veya üçüncü kişinin fiilini taahhüde çevrilmesi uygun değildir.

**KAYNAKÇA**

- AKKANAT, Halil : Kefaletin Fer'iliği İlkesi ve Banka Ticari Kredi Sözleşmeleri, Prof. Dr. Necip KOCAYUSUFPAŞAOĞLU İçin Armağan, Ankara 2004, s. 275-289.
- AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Halûk/ALTOP, Atilla : Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 1993.
- ALTAŞ, Hüseyin : Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara 1998.
- ARAL, Fahrettin : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Bası, Ankara 2007.
- AYRANCI, Hasan : Kefalet Sözleşmesinde Asıl Borcun Belirli Olması İlkesi ve Cari Hesaba Kefalet, GÜHFD., S. 1-2, C. IX, Y. 2005, s. 107-126.
- : Şekil Şartına Uyulmadan Yapılan Kefalet Sözleşmesinde İfanın Sonuçları, AÜHFD, C. 53, S. 2, Y. 2004, s. 95-120 (AYRANCI, Şekil Şartı).
- BARLAS, Nami : Türk Hukuk Sisteminde Banka Teminat Mektupları, İstanbul 1986.
- : Belirsiz Süreli Kefalet Sözleşmelerinde Asıl Borcun Muaccel Olması Halinde Müteselsil Kefilin BK. m. 494/f.1 Hükmünden Yararlanmasının Mümkün Olup Olmadığı Sorunu, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 169-194 (BARLAS, Belirsiz Süreli Kefalet).
- : Kefalet Hukukuna İlişkin Bazı Sorunlar ve Yargıtay Uygulaması, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu, XXI, Ankara 2005, s. 41-67 (BARLAS, Sempozyum).
- BAŞPINAR, Veysel : BAŞPINAR, Veysel, Kişilik Hakkı Açısından Kelepçeleme Sözleşmeleri, ABD., Y. 1999, S. 1, s. 17-34.
- BİLGE, Necip : Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.
- EREN, Fikret : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 9. Bası, İstanbul 2006.
- GRASSINGER, Gülçin Elçin : Kefilin Alacaklıya Karşı Sahip Olduğu Savunma İmkânları, İstanbul 1996.
- : Belirsiz Süreli Kefalette Kefilin Hakları, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, Ankara 2004, s. 209-236 (GRASSINGER, Kefilin Hakları).



- GÜRAL, Jale : Kefalet Akdiyle Aval Arasındaki Fark ve Benzerlikler, AÜHFD., S. 3-4, Y. 1951 s. 435-478.
- HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir : Borçlar Hukuku - Özel Bölümü, İstanbul 1992.
- KAHYAOĞLU, Emin C. : Banka Garantileri, İstanbul 1996.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit : Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, İstanbul 2002.
- KILIÇOĞLU, Ahmet : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş 8. Bası, Ankara 2007.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip/HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir : Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Bası, İstanbul 2008.
- KOCSIS, Imola/OLECHOWSKI, Marcin : Suretyship in German and Polish Law: A Comparative Analysis, Review of Central and East European Law, S. 31, Y. 2006, s. 331-359.
- OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul 2006.
- OLGAÇ, Senai : Kefalet, Ankara 1978.
- : İctihatlarla Borçlar Kanunu, C. 4, Ankara 1977 (OLGAÇ, Borçlar).
- ÖZ, Turgut : Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, İstanbul 1990.
- ÖZEN, Burak : Kefalet Sözleşmesi, İstanbul 2008.
- REİSOĞLU, Seza : Türk Hukukunda ve Bankacılık Uygulamasında Kefalet, Ankara 1992.
- : Türk Kefalet Hukuku, Ankara 1964 (REİSOĞLU, Kefalet Hukuku).
- : Garanti Mukavelesi Mahiyeti-Unsurları- Benzer Müesseselerden Tefriki Hüküm ve Neticeleri, Ankara 1963 (REİSOĞLU, Garanti).
- :Kefalet Kavramı ve Muteberlik Şartları, AÜHFD., C. XIX, Y. 1962, s. 327-392 (REİSOĞLU, Muteberlik).
- SİRMEN, Lâle : Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara 1992.
- TANDOĞAN, Halûk : Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri C. II, Ankara 1987.

- : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, İstanbul 1992 (TANDOĞAN, C. I/2).
- : Garanti Mukavelesi, Mahiyeti ve Benzeri Hukukî Münasebetlerden Tefriki, Ankara 1959 (TANDOĞAN, Garanti).
- : Kefaletin Geçerlilik Şartları, BATİDER, S. IX, Y. 1977, S. 1, s. 19 vd (TANDOĞAN, Geçerlilik).
- TAŞDELEN, Nihat : Kefalet Sözleşmesinde Şekil, Prof. Dr. Oğuz İmregün'e Armağan, İstanbul 1998, s. 731-765.
- von TUHR, Andreas : Bemerkungen zum Bürgschaftsrecht, SJZ 19 (1923), s. 225 vd.
- YAVUZ, Cevdet : Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Yenilenmiş 7. Bası, İstanbul 2007.
- YÜCE, Melek B. : Garanti Sözleşmesinin Bir Türü Olarak Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt Sözleşmesi, İstanbul 2007.
- ZEVKLİLER, Aydın/HAVUTÇU, Ayşe : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara 2004.