AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Kira Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğu: Adi Kefalet, Müteselsil Kefalet, El Yazısı ve Eş Rızası Şartı (TBK m. 583-584, 598)

MAKALE ÖZETİ

Kira sözleşmesinde kefilin sorumlu tutulabilmesi için TBK m. 583 uyarınca sorumlu olunan azami miktarın, kefalet tarihinin ve müteselsil kefil kaydının bizzat kefilin el yazısıyla yazılması geçerlilik şartıdır. Eş rızası kuralı ve TBK m. 584/3 ticari istisnaları ile uzama yıllarında kefaletin 10 yıllık azami süresi rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kira sözleşmesinde kefilin geçerli bir borç altına girebilmesi için Türk Borçlar Kanunu'nun 583 ve 584. maddelerindeki emredici şekil şartlarına uyulması zorunludur. Kefilin; **sorumlu olduğu azami tutarı**, **kefalet tarihini** ve müteselsil kefil olacaksa **"müteselsil kefil" ibaresini bizzat kendi el yazısıyla yazarak imzalaması** şarttır; ayrıca kefil evli ise kural olarak **eşinin yazılı rızası** sözleşme anında alınmalıdır. Bu şekil şartlarından biri bile eksikse kefalet **kesin hükümsüzdür (batıldır)**. Ancak **TBK m. 584/3 uyarınca**, ticari işletme sahibi veya şirket yöneticisi/ortağının işletmeyle ilgili kefaletlerinde eş rızası aranmaz. Ayrıca gerçek kişilerin kefaleti **TBK m. 598 gereğince en fazla 10 yıl** sürebilir; Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre ucu açık uzama maddeleri geçersiz olup, kefilin uzayan yıllardan sorumlu tutulabilmesi için süre ve azami tutarın açıkça el yazısıyla sınırlandırılmış olması gerekir.

Ev sahipleri kira alacaklarını güvenceye almak için sözleşmeye genellikle bir kefil eklemek ister. Ancak matbu kira sözleşmelerindeki kefil kısmına yalnızca isim yazdırılıp imza attırılması, Türk Borçlar Kanunu karşısında hiçbir hukuki bağlayıcılık doğurmaz ve alacaklıya sahte bir güvence hissi verir.

Kefaletin Emredici Şekil Şartları (TBK m. 583)

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 583. maddesi, kefili aceleyle ve basiretsizce ağır borçlar altına girmekten korumak amacıyla şu unsurların **bizzat kefilin kendi el yazısıyla yazılmasını** geçerlilik şartı (sıhhat şartı) kılmıştır:

1. **Sorumlu Olunan Azami Miktarın El Yazısıyla Yazılması:** Kefil, sözleşmeye *"Azami 150.000 TL bedelle kefilim"* şeklinde sorumlu olduğu azami rakamı kendi eliyle yazmalıdır. Matbu basılmış meblağın altına sadece imza atılması kefaleti kesin hükümsüz kılar.
2. **Kefalet Tarihinin El Yazısıyla Yazılması:** Gün, ay ve yıl bizzat kefilin el yazısıyla atılmalıdır.
3. **Müteselsil Kefalet İbaresinin El Yazısıyla Yazılması:** Kefilin doğrudan birinci derecede sorumlu tutulabilmesi için *"Müteselsil kefil olarak kefilim"* ibaresini kendi eliyle yazması şarttır. Bu kayıt yoksa kefalet otomatik olarak **adi kefalet** sayılır.

Bu unsurlardan herhangi birinin eksikliği halinde kefalet baştan itibaren batıldır; alacaklının icra takibi veya davası bu itirazla çöker.

Eş Rızası Kuralı ve Kanuni İstisnalar (TBK m. 584)

TBK m. 584/1 uyarınca, mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça; evli bir kimsenin kefil olabilmesi için **eşinin yazılı rızası** şarttır:

- Eş rızası en geç sözleşmenin kurulduğu anda verilmiş olmalıdır; sonradan verilen onay geçersizliği iyileştirmez.
- Eş rızası bulunmayan kefalet kanunen batıldır.

Eş Rızasının Aranmadığı Haller (TBK m. 584/3)

6353 sayılı Kanun ile TBK m. 584'e eklenen 3. fıkra uyarınca ticari hayatta şu hallerde eş rızası aranmaz:

- Ticaret siciline tescil edilmiş bir ticari işletmenin sahibi veya ticaret şirketinin ortak ya da yöneticisi tarafından işletme veya şirketle ilgili olarak verilen kefaletler,
- Mesleki faaliyetleri ile ilgili olarak esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri veya kamu bankalarınca kullandırılacak kredilerde verilen kefaletler. Özellikle bir şirketin kiraladığı çatılı işyerinde şirket ortağının veya müdürünün kefil olması halinde eş rızası aranmaz.

Adi Kefalet ile Müteselsil Kefalet Arasındaki Fark

Kriter	Adi Kefalet	Müteselsil Kefalet
Başvuru Sırası	Ev sahibi önce asıl kiracıya icra takibi yapmalı ve takip semeresiz kalmalıdır (Tartışma Def'i).	Ev sahibi kiracıya gitmeksizin veya kiracıyla birlikte **doğrudan kefile icra takibi yapabilir**.
El Yazısı Şartı	Miktar ve tarih el yazısıyla yazılır.	Miktar ve tarihe ek olarak **"müteselsil kefil" ibaresi de bizzat el yazısıyla** yazılmalıdır.

Kefaletin Süresi ve Uzayan Dönemlerden Sorumluluk (TBK m. 598)

Uygulamada en çok tartışılan konu, 1 yıllık sözleşme uzadığında kefilin sonraki yıllardaki kiralardan sorumlu olup olmadığıdır:

1. **10 Yıllık Kanuni Azami Süre (TBK m. 598):** Gerçek kişiler tarafından verilen her türlü kefalet, sözleşmede daha uzun süre öngörülmüş olsa dahi **en geç 10 yılın geçmesiyle kendiliğinden sona erer**.
2. **Kira Sözleşmesinin Uzaması ve Kefalet:** Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve 3. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihatlarına göre; kira sözleşmesindeki *"Kefilin sorumluluğu sözleşme uzadığı sürece devam eder"* şeklindeki matbu ve ucu açık kayıtlar geçersizdir.
3. **Geçerli Sorumluluk Kriteri:** Kefilin uzayan dönemlerden sorumlu tutulabilmesi için; kefalet metninde kefilin **en fazla kaç yıl (örneğin 2 yıl) ve en fazla hangi meblağla sorumlu olacağının açıkça el yazısıyla sınırlandırılmış olması gerekir**. Aksi halde kefilin sorumluluğu sözleşmedeki ilk kira döneminin (genellikle 1 yıl) bitimiyle sona erer.

İcra Takibinde İleri Sürülme Usulü

Kiraya veren ödenmeyen kira için kefile icra takibi başlattığında:

- Adi kefalette kefil, 7 günlük itiraz süresi içinde **tartışma def'inde** bulunarak ev sahibinin önce asıl borçlu kiracıya başvurması gerektiğini ileri sürmelidir.
- TBK m. 583'teki el yazısı eksikliği veya TBK m. 584'teki eş rızası yokluğu ise kamu düzenine ilişkin şekil noksanı olup her aşamada ileri sürülebilir ve icra hukuk mahkemesince re'sen gözetilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2023 tarihli 5. cilt, 1. sayısında (s. 37-109) yayımlanan “Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.