

KİRA SÖZLEŞMELERİNDE BİRLİKTE KİRACILIK MI? KİŞİSEL TEMİNAT MI?

Joint Tenancy or Personal Guarantee in Lease Agreements?

Derya ATEŞ*

Öz

Kira sözleşmelerinde, kiracılık sıfatına birden fazla kişinin sahip olması uygulamada sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Birlikte kiracılık ilişkisinde kiracılarından her biri, kira sözleşmesinin tarafı ve dolayısıyla sözleşme ilişkisinin alacaklısı ve borçlusudur. Bununla birlikte müteselsil borçluluk ya da alacaklılık açıkça kira sözleşmesinde yer almaz ise kiracılar kural olarak kısmen borçlu ya da alacaklı kabul edilir. Özellikle ekonomik ve hukuki gereklilikler ile ortaya çıkan birlikte kiracılıkta kiracılarından birinin kiralananı fiilen kullanım iradesinin hiç bulunmaması bu defa da kiralananı kullanmayan kiracı yönünden birlikte kiracı olarak mı yoksa kişisel bir teminat veren şeklinde mi kabul edilmesi gerekeceği sorusunu doğurur. Benzer bir soru, kira sözleşmesinde kişisel teminat veren olarak yer almasına rağmen kiralananı kiracı ile birlikte fiilen kullanan kişi bakımından da tartışmaya açılabılır. Her iki ihtimal yönünden de şüphesiz öncelikli olarak birlikte kiracılık sıfatının hukuki niteliğinin ve bu niteliğin kira sözleşmesi ilişkisine etkilerinin sınırı belirlenmeli ardından birlikte kiracılık sıfatının mı yoksa kişisel bir teminatın mı var olduğu teminata ilişkin şartlara göre ve her somut olay özelinde değerlendirilmelidir.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesi, birlikte kiracılık, ev arkadaşlığı, kişisel teminat, kefalet

Abstract

In a joint tenancy relationship, each tenant is a party to the lease agreement and, therefore, a creditor and debtor in the contractual relationship. However, if joint and several liability or creditor status is not explicitly stated in the lease agreement, tenants are considered partially liable or partially entitled as a rule. Particularly in joint tenancy arising from economic and legal requirements, if one of the tenants has no actual intention to use the leased property, this raises the question of whether the tenant who does not use the leased property should be considered a joint tenant or a personal guarantor. A similar question may also be raised regarding a person who is listed as a personal guarantor in the lease agreement but who actually uses the leased property together with the tenant. In both cases, the legal nature of the co-tenant status and the limits of its effect on the lease agreement must undoubtedly be determined first. Then, whether it is a co-tenant status or a personal guarantee should be assessed according to the conditions of the guarantee, specifically to each concrete case.

Keywords: Lease agreement, joint tenancy, roommate arrangement, personal guarantee, surety

➤ *Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.*

➤ *Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 16.2.2026*

➤ *Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 17.4.2026*

* Doç. Dr., Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Özel Hukuk Bölümü Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, Ankara/Türkiye, e-posta: deryaates@hacettepe.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0001-7895-9906>.

GİRİŞ

Kira sözleşmelerinde kiracı tarafta birden fazla kişinin bulunması aile ilişkileri, elbirliği ile mülkiyet ilişkileri ya da fiili ilişkilere dayalı olarak aynı konutta yaşama iradelerden kaynaklanabilir. Şüphesiz böyle bir durumda kiracı sıfatı ile bir arada bulunan kişiler arasındaki iç ilişki ile kiralayan ile aralarındaki kira sözleşmesine dayalı dış ilişki zaman zaman farklılık gösterebilir. Kiracılar yönünden ev arkadaşlığı çoğu zaman bireysel bütçelerini aşabilecek kira parasını paylaşma imkânı sağlarken konut alternatiflerini de beraberinde çoğaltmakta; kiralayan yönünden ise muhtemel kira alacağı bakımından adeta teminat niteliği taşımaktadır.

Kira sözleşmesinde birden fazla kişinin sözleşmenin aynı tarafında yer alması uygulamada sıklıkla karşılaşılabilen bir durumdur. Gerek ekonomik gerekse hukukî nedenler kişileri kira sözleşmesinin kiracısı ya da kiraya veren olarak bir araya getirebilir. Özellikle taşınmaz satış bedellerinin yükselmesi, bununla bağlantılı olarak konut ve işyeri kira bedellerinin giderek artması, çalışanların ya da öğrencilerin ekonomik nedenlerle bir arada yaşamak zorunda kalması, evlenen kişilerin çoğu kez oturacakları konutu satın almaya güçlerinin yetmemesi gibi sebeplerle kiracı tarafta birden çok kişinin bulunması mümkündür¹.

Kişilerin ev arkadaşı olarak kira sözleşmesinin aynı tarafında bir araya gelmesi kaçınılmaz olarak bu duruma özgü birtakım hukukî sorunların ortaya çıkmasına neden olur. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin aynı tarafında yer alan kişilerin kendi aralarındaki iç ilişkide ve bu kişilerin iç ilişkiyle bağlantılı olarak kira sözleşmesinin karşı tarafında yer alan kişi ya da kişilerle aralarındaki dış ilişkide ortaya çıkan hukukî sorunların kira sözleşmesi bağlamında özel olarak ele alınarak incelenmesi önemlidir.

Uygulamada bilhassa ebeveynlerin ya da yakın kişilerin kuracakları kira sözleşmelerine birlikte kiracı olarak imza attıkları ancak konutun tek kişi tarafından fiilen kullanıldığı durumlarda kiralanan konutu kullanım iradesi olmayan bu kiracının *gerçekte kira sözleşmesine taraf olarak mı yoksa örtülü bir teminat veren olarak mı* kabul edilmesi gerekeceği üzerinde düşünülmesi gereken bir husustur. Ya da tam tersi bir ihtimalde kira sözleşmesinde kefil sıfatı ile yer alan ancak konutu kiracı sıfatına sahip kişi ile birlikte fiilen ev arkadaşı olarak kullanan bir kimsenin de birlikte kiracı olarak değerlendirilebilmesi ihtimal dahilinde midir? Şüphesiz bu soruların yanıtları her iki ihtimalde ve hukuki ilişkide de kira para borcu gibi hukuki karşılığı bulunan durumlardan ziyade kiralananı iade borcunda olduğu gibi bölünemez edimler ve sadece kiracıya ait borçlar yönünden daha çok anlam taşır. Kaldı ki her kişisel teminatın kapsamının aynı olmadığı ve her

¹ Aynı şekilde birden fazla kişinin kira sözleşmesine konu taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkına birlikte sahip olması da oldukça yaygındır. Üzerinde birden fazla kişinin mülkiyet hakkının bulunduğu eşyanın kira sözleşmesine konu edilmesi ise, eşya üzerindeki mülkiyet hakkına sahip olan kişileri sözleşmenin kiraya veren tarafında bir araya getirmektedir.

zaman kiracı ile aynı kapsamda sorumluluk doğurmayacağı göz önünde bulundurulduğunda da gerçek hukuki ilişkinin varlığı daha büyük önem kazanır.

Bu çalışma, Türk ve İsviçre hukuklarında konuya ilişkin yargı kararlarından da yola çıkarak kiraya verenin kiralananın yalnız kullanma hakkını belirli ya da belirsiz bir süre için kiracıya devrettiği adi konut kira sözleşmeleri ile sınırlı bir inceleme içermekte olup; taşınır kiralaları ile kiralananın yararlanma hakkını da içeren ürün kiralalarını kapsamamaktadır. İncelemenin amacı konut kira sözleşmelerinde birlikte kiracılık sıfatı ile kişisel teminat değerlendirmeleri yönünden çerçeve kurallar ile sınırları belirlemek olduğundan birlikte kiracılık sıfatı belirlendikten sonra tarafların sözleşmeden doğan hakları ile borçları ayrıntılı olarak ele alınmayarak meselenin sadece ev arkadaşlığı bağlamında birlikte kiracılık ve kişisel teminatlar bakımından önem taşıyan kısımları üzerinde durulacak ayrıca Türk ve İsviçre hukuklarındaki yargı kararlarına göre değerlendirmesi yapılacaktır.

I. EV ARKADAŞLIĞI VE BİRLİKTE KİRACILIK

Kira sözleşmesi, kiraya vereninin, kira konusunun kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kira bedelini ödemeyi üstlendiği karşılıklı borç doğuran, rızai bir sözleşmedir². Kiraya veren ve kiracı arasında kurulan sözleşme ilişkisinde her iki tarafta da tek kişi ya da birden fazla kişi bulunması mümkündür³. Bu bağlamda birden fazla kişinin kiracı olarak kira ilişkisi içinde

² Türk Borçlar Kanunu 299'uncu maddesinde kira sözleşmesini "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." şeklinde tanımlamaktadır. Bu tanım kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253'üncü maddesinin aksine hem genel olarak kira sözleşmesini hem de ürün kirasını kapar niteliktedir zira yararlanma kavramı doğrudan ürün kirasını işaret eder. Pierre Tercier, *Les Contrats Speciaux* (Zieme editonu, Schulthess 2003) 247; David Lachat, 'Art 253-274g CO' içinde Pascal Pichonnaz, Bénédicte Foëx ve Denis Piotet (eds), *Code Obligations 1: Commentaire Romand* (Helbing & Lichtenhahn 2016) 1309; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2* (3. Baskı, Olgaç Matbaası 1985) 4; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (11. Baskı, Beta Yayınevi 2022) 415; Abdulkadir Arpacı, *Kira Hukuku ve Uygulaması* (Temel Yayınları, 2002) 15; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (9. Baskı, Yetkin Yayınevi 2021) 262; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri* (7. Baskı, Yetkin Yayınevi 2019) 313; Mustafa Alper Gümüş, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi* (2. Baskı, Vedat Yayınevi 2012) 22; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi* (Adalet Yayınevi 2011) 5; Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (16. Baskı, Turhan Yayınevi 2016) 318; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-312)* (2. Baskı, Beta Yayıncılık 2013) 6; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt I, (On İki Levha Yayıncılık 2014)* 8; Hüseyin Hatemi ve diğerleri, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (Filiz Kitabevi 1992) 156; Kemal Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Cilt II Özel Borç İlişkileri* (3. Baskı, Sermet Matbaası 1977) 439.

³ Lachat (n 2) 1311; Tercier (n 2) 262; Rolf H Weber, *Berner Kommentar*, Band VI/1/4: Die Erfüllung der Obligation (Art 68–96 OR), Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen (2. Auflage, Stämpfli 2005) N 2; Peter Higi, *Zürcher Kommentar*, Band V/2b, Die Miete, Erste Lieferung (Art 253–265 OR), Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art 1–529 OR) (3. Auflage, Zürich 1994) N 98.



yer alması *birlikte kiracılık* sıfatını doğurur⁴. *Ev arkadaşlığı* ise, birlikte kiracılıktan daha geniş bir anlam içermekte olup şüphesiz içine birlikte kiracılık ilişkilerini de alır. Bununla birlikte aynı konutu beraber kullanma iradesi taşıyan bu irade ile bir arada yaşayan kişiler için kullanılabilir daha genel bir kavramdır. Zira ev arkadaşlığı mutlak olarak kira sözleşmesine kiracı sıfatı ile taraf olmayı gerektirmez.

Kira sözleşmelerinde var olan karşılıklılık tarafların edimlerinin değişim ilişkisi içinde olduğu ve her iki sözleşme tarafının da diğeri karşısında hem alacaklı hem de borçlu sıfatı ile yer aldığı anlamına gelir⁵. Nitekim kira sözleşmesiyle birlikte kiraya veren kiralananın kullanılmasını terk etmeyi, kiracı ise buna karşılık kira bedelini ödemeyi borçlanır. Sözleşmenin meydana gelebilmesi içinse tarafların esaslı noktalar üzerinde anlaşması ve irade beyanlarının karşılıklı birbirine uygunluğu esas alınır. Sözleşmeye ait esaslı unsurlar kiralananın kullanıma elverişli devri ve kira süresince bu şekilde bulundurulması ile belirli ya da belirlenebilir kira bedelidir. Bu bağlamda birlikte kiracılık sıfatında da kiracılarda her biri kira sözleşmesinin tarafı ve haliyle sözleşmenin alacaklısı ve borçlusudur⁶.

Bir kira sözleşmesinde kiracı sıfatı ile birden fazla kişinin bulunması temelde bu kişiler arasındaki “*iç ilişkiden*” kaynaklansa da kiralayan ile kurulan sözleş-

⁴ Jacques Micheli, ‘Les colocataires dans le bail commun’, in *8e Séminaire sur le droit du bail* (Neuchâtel 1994) 3; Roger Weber, *Der gemeinsame Mietvertrag* (Schulthess, 1993) 88; Hans Schmid, ‘Der gemeinsame Mietvertrag’ (1991) SJZ 349, 349; Bununla birlikte kiralayanın birden fazla kişiden oluşması da mümkün olup her iki taraf açısından da bu durum daha genel ve üst bir kavram olarak “*birlikte kira*” şeklinde ifade edilebilir. Zira kira ilişkilerinde kiracının veya kiraya verenin çokluğu birlikte kirayı meydana getirir. Bu konuda ayrıca bkz. Weber (n 4); Aziz Erman Bayram, ‘Birlikte Kira’ (2019) 77(1) *Ankara Barosu Dergisi* 89.

⁵ Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, her iki taraf için de doğan edim yükümlülüklerinin en az iki tanesi “*edim-karşı edim*” ilişkisi içindedir. Türk, İsviçre ve Alman Hukuklarında edim-karşı edim ilişkisinin ifadesi olarak ve genellikle aynı anlamda olmak üzere “*mübadele ilişkisi*” (*Austauschverhältnis - Rapport d’échange*), “*karşılıklı bağlılık / karşılıklılık ilişkisi*” (*Gegenseitigkeitverhältnis - La réciprocité*) ve “*synallagma*” kavramları da kullanılmaktadır. Bu konuda ayrıca bkz. Pierre Engel, *Traité des obligations en droit suisse* (2ème éd., CH : Staempfli 1997) 161; Tercier (n 2) 59; Francois Dessemontet, Art 1–10, in Luc Thévenoz and Franz Werro (eds), *Code des obligations I: Commentaire romand* (Helbing Lichtenhahn 2003) 6; Adrien Vion, *L’étendue minimale de l’accord en droit suisse des contrats (Art 1 et 2 CO)* (Lausanne 2019) 188; Fabienne Hohl, ‘Art 68–83’ içinde Luc Thévenoz ve Franz Werro (eds), *Commentaire Romand, Code des obligations I* (Helbing Lichtenhahn 2003) 494; Claude Ramoni, *Demeure du débiteur et contrats de droit suisse* (Zurich 2002) 24; Albert Comment, ‘De la demeure du débiteur dans les contrats bilatéraux (Art 107–109 CO)’, içinde M Monod, *La résolution des contrats synallagmatiques parfaits: Étude comparative de droit suisse et de droit français* (Lausanne 1987) 84 vd.; Andreas von Tuhr, *Borçlar Hukuku Cilt I-II* (Çev. Cevat Edege) (Yargıtay Yayınları 1983) 140; Peter Gauch, Walter R Schluep ve Pierre Tercier, *La partie générale du droit des obligations vol II* (Zürich 1982) N. 1741; ATF 136 III 247 c.5; ATF 128 V 224 c. 2b; ATF 122 IV 322 c. 3b, JdT 1998 I p. 109; ATF 116 III 70 c. 3. 13. Karşılıklı kavramının kullanımı için bkz. ATF 136 III 247 c. 5; ATF 128 V 224 c. 2b; ATF 122 IV 322 c. 3b, JdT 1998 I p. 109; ATF 116 III 70 c. 3.

⁶ Lachat (n 2) 1311; Tercier (n 2) 263; Jörg Schmid, ‘Die gemeinsame Miete – ausgewählte Fragen’ (2016) 1 *Aktuelle Juristische Praxis* 31, 31.

me ilişkisine tabi “*dış ilişkiden*” yani kira sözleşmesinden bağımsız ve ayrı bir sözleşme ilişkisi oluşturur. Birlikte kiracılar arasındaki iç ilişkinin, dış ilişki üzerinde etki alanına sahip olup olmadığı ise ilişkinin hukuki niteliğine göre ayrıca değerlendirilmelidir. Zira birlikte kiracıların paylı mülkiyet, adi ortaklık, miras ortaklığı ya da evlilik birliği gibi ilişkilerden kaynaklı birliktelikleri bulunabilir.

Birlikte kiracılık sıfatına sahip kiracıların müteselsilen borçlu oldukları sözleşmede açıkça kararlaştırılmamışsa ya da kanundan doğan bir müteselsil sorumluluk hali bulunmuyorsa kiracılar kısmen borçlu veya alacaklıdır. Bu nedenle her somut olayda *teselsül ilişkisinin* bulunup bulunmadığı ayrıca değerlendirilmelidir⁷. Özellikle olağan hak toplulukları yönünden bölünebilir edimlerde kısmi alacak ya da kısmi borç ilişkisi; bölünemeyen edimlerde ise TBK. m. 85 hükmü uyarınca müteselsil borçluluk ya da alacaklılık kabul edilmeli; elbirliği ile mülkiyet ilişkisinde ise TBK. m. 162 ve m.169 hükümleri uyarınca borç ve alacak yönünden teselsül ilişkisi geçerli sayılmalıdır. Tereddüt bulunan ihtimallerde ise teselsül değil, kısmi borç ve alacak ilişkisinin meydana geldiği kabul edilmelidir⁸.

A. BİRLİKTE KİRACILARIN EHLİYETLERİ

Birlikte kiracıların birden fazla gerçek ya da tüzel kişiden oluşması mümkündür. Bu durumda sözleşmeye ait ilk *geçerlilik unsuru* şüphesiz tarafların ehliyetlerine ilişkindir.

Sözleşmenin karşılıklığı ve tam iki tarafa borç yükler niteliği gerçek kişiler yönünden tarafların fiil ehliyetine sahip *tam ehliyetli* olmalarını gerektirir. Bu bağlamda *sınırlı ehliyetlilerin* kiracı sıfatına sahip olabilmesi ayırt etme gücüne sahip küçük ya da kısıtlının yasal temsilcisinin rızasına bağlıdır. Rıza izin ya da onama şeklinde verilebilir. Hatta TMK. m. 462/1 hükmü ile bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kiralalarında vesayet makamı olarak sulh mahkemesinin de izni aranır. *Tam ehliyetliler* ise ayırt etme gücünden yoksun olmaları sebebiyle kendilerini borç altına sokan işlemleri yapamaz. Kendilerine yasal danışman atanan *sınırlı ehliyetliler* bakımından TMK. m. 429 hükmünde sayılan işlemlerden olmadığı için sınırlı ehliyetlilerin bizzat kira sözleşmesi yapabilmelerinin önünde bir engel bulunmaz.

Fiil ehliyet grupları yönünden doktrinde bazı tartışmalar yer alsa da ister tam ehliyetli ister sınırlı ehliyetli kategorisinde değerlendirilsin evli kişilerin kiracı sıfatı ile yer alacakları kira sözleşmeleri aşağıda da inceleneceği üzere “*aile konutu ile sınırlı olmak kaydı ile*” özel bir anlam taşır. Zira Türk Medeni Kanunu’nun 186/1 hükmü uyarınca eşlerin oturacakları aile konutunu birlikte seçmeleri gerekir. Bu hüküm karşısında eşlerden her birinin tek başına *evlilik birliği adına*

⁷ Lachat (n 2) 94.

⁸ Higi (n 3) N 102 vd; Roger Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Achter Titel: Miete (Art 253–274g OR) (6. Auflage, Basel 2015) N.1; Lachat (n 2) 1311; Tercier (n 2) 262, 263.

kira sözleşmesi yapamaması; bu yönde bir sözleşmeyi eşlerin ya birlikte yapması ya da sözleşme yapacak eş diğer eşin yetki vererek rıza göstermesi gerekir.

Tüzel kişiler yönünden ise birlikte kiracılık sıfatına sahip olarak kira sözleşmesi yapabilmeleri kanuna ve kuruluş belgelerine uygun gerekli organlara sahip olarak fiil ehliyeti kazanmaları ön şartına bağlıdır. (TMK. m.49) Bir başka ifadeyle tüzel kişilerin medenî haklarını kullanabilmeleri için, kanunlarda veya tüzüklerinde öngörülen *kanuni ve zorunlu organlara* sahip bulunmaları gereklidir. Her tüzel kişi tipinde bulunması kanundan ötürü zorunlu ve gerekli olan organlar esas itibarıyla tüzel kişinin iradesinin oluşmasını sağlayan "*irade organı*" ile tüzel kişinin iradesine uygun olarak onu içte yöneten, dışa karşı faaliyete geçmesini sağlayan "*yönetim ve temsil organı*"dır⁹.

Kural olarak tüzel kişiler, bünyelerinden gelen bazı farklar dışında, gerçek kişiler ile aynı kapsamda fiil ehliyetine sahip olup hukukî işlem ehliyetleri vardır. Ancak unutmamak gerekir ki tüzel kişiler bir hedefe ulaşmak, bir amacı gerçekleştirmek için varlık kazandıklarından, bütün faaliyetlerini bu amaca yöneltilmeleri zorunludur. Bu bakımdan tüzel kişilerin, sahip buldukları bütün haklarda olduğu gibi kira sözleşmesinin de aynı amaca yönelik olarak kurulması gerekir.

B. BİRLİKTE KİRACILIK SIFATINI MEYDANA GETİREN HALLER: İÇ İLİŞKİ

Kira sözleşmesinde kiracı sıfatı ile birden fazla kişinin bulunması bu kişiler ile kiralayan arasında kurulan kira sözleşmesinden ayrı ve bağımsız olarak bir *iç ilişkiye* dayanır. Bu iç ilişkinin belirlenmesi her şeyden önce kiralayan ile aralarındaki dış ilişki yani kira sözleşmesi üzerindeki etki alanının tespiti bakımından önemlidir. Şüphesiz iç ilişkide bir sözleşme ilişkisinin varlığı ya da ortaklıktan kaynaklı birlikte kiracılık sıfatında ortaklığın türü dış ilişki üzerinde aynı hukuki sonuçları doğurmayabilir¹⁰. Dolayısıyla, birden fazla kiracının kendi aralarındaki

⁹ Gerek Medenî Kanun'a gerek Ticaret Kanunu'na göre her tüzel kişi, iradesini açığa çıkaran bir irade organına, yani "genel kurula" sahip olmak zorundadır. Bu, MK. m.50 hükmünden örtülü olarak (zımnen) anlaşılır. Fakat MK. m.72 hükmünde derneklerin bir genel kurulunun bulunması gerektiği açıkça ifade edilmiştir. Dernekler Kanunu'nda da bu hususta açık (sarih) hükümler mevcuttur (m.4 d, e). Aynı durum Ticaret Kanunu'nda da söz konusudur (TK. m. 415, 446, 448, 536, 622; m.536 vd.). Vakıflarda mahiyetleri gereği olarak irade organı (genel kurul) mevcut değildir. İrade organından başka, Medenî Kanun ve Dernekler Kanunu'na göre derneklerde yönetim ve denetim işlevlerini görececek organların, yani "yönetim kurulu" ile "denetim kurulu"nun da bulunması zorunludur (MK.m.72; DK. m.4 f). Vakıflarda ise, yönetim organı, yönetici veya yönetim kurulu olarak zorunlu bir organdır (MK. m.109). Ticaret Kanunu'na göre, anonim şirketin yönetim ve temsili için "yönetim kurulu" zorunlu organdır (TK. m.359 vd.) Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Kişiler Hukuku* (19. Baskı, Beta Yayınevi 2024) 553. Ayrıca bkz. Bilge Öztan, *Medenî Hukuk Tüzel Kişilerinde Organ Kavramı ve Organın Fiillerinden Doğan Sorumluluk* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1970).

¹⁰ Lachat (n 2) 1311; Schmid (n 6) 33; Zafer Kahraman, 'Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-308)' içinde Emre Gökyayla, Faruk Acar, Hüseyin Murat Develiöğlü, Rona Serozan, Turgut Öz (eds.) *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu* (2. Baskı, Vedat Kitapçılık 2017) N. 24, 31.

ilişki, söz konusu kişilerin oluşturduğu topluluğu düzenleyen kurallara göre şekillenir. Bu ilişki miras ortaklığı (TMK. m. 640 vd.), adi ortaklık (TBK. m. 620 vd.), evlilik birliği (TMK. m. 185 vd.) gibi hukuki ilişkilerden doğabileceği gibi birlikte kiracılar arasında kurulan sözleşme ilişkilerine dayalı olarak da ortaya çıkabilir. Dolayısıyla birlikte kirada iç ilişkinin her somut olay özelinde uygulama alanı belirlenmelidir¹¹.

1. Sözleşme İlişkisinden Doğan Birlikte Kiracılık

a. Genel Şartlar

Kira sözleşme ilişkisinin kurulabilmesi için tarafların iradelerinin birbirine uygunluğu ve karşılıklığı sözleşmenin asli kurucu unsurunu oluşturur. (TBK. m.1/I) Taraflar ise sözleşmenin hukuki sonuçlarını kendi hâkimiyet alanlarında gerçekleştiren ve bundan etkilenen kiracı ile kiralayandır. Her ne kadar çoğunlukla kira sözleşmesi kurulurken iki veya daha fazla kişinin kiracı sıfatı ile iradelerini açıklıyor olmaları gerekse de birden çok irade açıklamasının varlığı tek başına yeterli değildir. Bir başka ifadeyle kira sözleşmesinin birlikte kiracılardan her biri için geçerli hüküm ve sonuçları doğurabilmesi için her bir kiracının sözleşmeden doğan haklara sahip olma ve borçları yerine getirme iradesini açıklamış olması gerekir¹². Bu bağlamda birlikte kiracılar arasında “*beraberlik ve dayanışma*” önem taşır¹³.

Birden fazla kişinin gerçekten kira sözleşmesine *birlikte kiracı* sıfatı ile taraf olup olmadıkları ise şüphesiz sözleşme kurulurken açıkladıkları karşılıklı irade beyanlarına göre belirlenir. Sözleşmenin kurucu unsuru olan irade beyanlarındaki uygunluğun gerçek fiili bir uygunluk ya da normatif yani hukuki bir uygunluk şeklinde olması şarttır.

Uygunluk ihtilafının varlığı halinde tarafların gerçek iradelerini belirleyecek olan *güven teorisidir*¹⁴. İrade beyanlarının uygunluğu yalnızca sözleşmenin kurulması yönünden değil aynı zamanda sözleşmenin içeriğinin tespiti bakımından da önem taşır. Bu sebeple irade beyanlarının birbirine uygunluğu, sözleşmenin objektif ve sübjektif tüm esaslı noktalarını içermelidir¹⁵. Buna göre kira sözleşmesinin esaslı unsurları; *kiraya veren tarafından kullanımı birlikte kiracılara*

¹¹ Hıgi (n 3) N. 107; Birlikte kirada iç ilişkiye dayalı yönetim ve temsil farklılıkları ile daha detaylı bilgi için bkz. Bayram (n 4) 108 vd.

¹² ATF 140 III 598, 3.2.

¹³ William Almeida Carreira, Le “colocataire-garant”: Enjeux de la mise en œuvre des garanties personnelles en droit du bail (Rapport de recherche, Université de Genève 2025) 4;

¹⁴ Acar (n 2) N. 43.

¹⁵ Dessemontet (n 5) 7 vd; Engel (n 5) 123 vd.; Pierre Tercier, *Le droit des obligations* (3. Baskı, Schulthess 2004) 112 vd.; Von Tuhr (n 5) 190; Eren (n 2) 263; Selahattin Sulhi Tekinay, Sami Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (7. Baskı, Ankara 1993) 76; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I* (23. Baskı, Vedat Kitapçılık 2025) 72 vd.



birakılan kiralanan ve birlikte kiracıların da elde etmiş olduğu bu hak karşılığında ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile bu unsurlar üzerinde tarafların iradelerinin uyuşmasıdır.

Birlikte kiracılık ilişkisine kaynak kira sözleşmesi TBK. m. 12 uyarınca herhangi bir geçerlilik şekil şartına bağlı olmadığı gibi¹⁶; kira sözleşmesi açık ya da örtülü bir irade beyanıyla da kurulabilir¹⁷. Mamafih uygulamada kira sözleşmesinin çoğunlukla yazılı şekilde yapılması tercih edilmekte ve hatta artık Hazine ve Maliye Bakanlığı sistemi ile e-devlet üzerinden de akdedilebilmektedir¹⁸. Bu, pek tabii geçerlilik bakımından değil, ispat bakımından söz konusu olan bir şekildir. Kamu tüzel kişilerine ait olup ihale yoluyla kiraya verilen taşınmazların bu kural kapsamında yer almadıklarını ve kira sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılması ve hatta sözleşmenin noter tarafından onaylanması gerektiğini anımsatmak bu noktada yerinde olacaktır (Devlet İhale Kanunu m.57)¹⁹.

Yazılı şekil şartına bağlı kurulan bir kira sözleşmesinin kural olarak “*taraf sıfatına sahip her bir kiracı tarafından*” bizzat ya da temsilcisinin aracılığıyla imzalanması gerekir. Temsilcinin, aldığı temsil yetkisine dayanarak ve temsil olunan adına hareket ettiğini açıklayarak kira sözleşmesini akdetmesi durumunda, temsil olunan kişi ya da kişiler kira sözleşmesinin tarafı olur. Doğrudan temsil olarak adlandırılan bu hâlde, temsil olunanın adına ve hesabına hareket eden temsilci, kira sözleşmesinin tarafı olmaz. Buna karşılık, temsilcinin açıklama ilkesini

¹⁶ Daniel Guggenheim, ‘Art 11–16’ içinde Luc Thévenoz ve Franz Werro (eds), *Commentaire Romand*, Code des obligations I (Helbing Lichtenhahn 2003) 66 vd.; Engel (n 5) 246 vd.; Tercier (n 15) 130 vd.; Eren (n 2) 327; Aral ve Ayrancı (n 2) 211; Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 373; YİBK, T: 18.03.1942, E: 37, K: 6, RG. 5150.

¹⁷ Lachat (n 2) 205; ATF 124 III 363, II/2a.

¹⁸ Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından, 04.11.2024 tarihi itibarıyla kira sözleşmelerinin E-devlet üzerinden akdedilmesi mümkün hale gelmiştir. Ancak sistem şimdilik kira sözleşmesinin yapılabileceği tek şekle özgü olup bu yönde bir zorunluluğa ilişkin düzenleme de yoktur. Buna göre kira sözleşmelerini yalnızca 18 (on sekiz) yaş ve üzerindeki gerçek kişi mülk sahibi e-Devlet kullanıcıları tarafından hazırlanabilmektedir. “*Hazine ve Maliye Bakanlığı / Kira Sözleşme İşlemleri*” bölümüne kiracıya ve varsa kefile ait bilgiler, sözleşmenin başlangıç tarihi, sözleşme dönemi, bedeli, ödeme şekli gibi bilgiler sisteme girildikten sonra sözleşme yine e-Devlet sistemi üzerinden kiracı ve varsa kefilin onayına sunulur. *Üç günlük süre* içinde kiracı ve varsa kefil tarafından onaylanmayan sözleşmeler geçerli hale gelmez. Kira sözleşmesinin onaylanmasının ardında kira sözleşmesi barkodlu belge olarak düzenlenmekte ve taraflar diledikleri zaman barkodlu kira sözleşmesini e-Devlet kapısından PDF olarak indirebilmektedirler. Düzenleme kapsamında sistem şimdilik yalnızca taşınmazın malikinin gerçek kişi ve hissedar sayısının 10’un altında olduğu taşınmazların kiralınmasında kullanılabilir. Bu kapsamda kiracı ve kefil için kira sözleşmesini onaylama süresi diğer hissedarların onayının ardından başlamaktadır. Bakanlık tarafından yıl sonu itibarıyla emlak danışmanları ve yetki verilen kişilerin de sözleşme hazırlama ve taraf onayına sunabilmeleri yönünde çalışma da yapılmaktadır.

¹⁹ Devlet İhale Kanunu’nun bu düzenlemesi bir geçerlilik şartı olup, öngörülen şekilde yapılmamış olan kira sözleşmesi kesin hükümsüzdür. Yargıtay 15. HD, T. 20.09.1995, E. 2598, K. 4838, Yargıtay 1. HD, T. 19.04.1984, E. 4128, K. 4128. Yargıtay uygulamalarında da görüleceği üzere pek tabiidir ki, bu geçersizliği ileri sürebilmenin sınırı TMK. m. 2 anlamında dürüstlük kuralları ve hakkın kötüye kullanımındır.

yerine getirmemesi durumunda, dolaylı temsilden söz edilir ve temsilcinin karşı tarafla yaptığı sözleşme, hüküm ve sonuçlarını önce temsilcinin hukuk alanında doğurur. Bu durumda, kurulan kira sözleşmesinin tarafı temsil olunan değil; temsilcidir. Temsilci sonrasında, kendi hukuk alanında doğmuş olan alacakları ve borçları temsil olunana devreder²⁰.

Kira sözleşmesine ilişkin yazılı bir belgede, *birden fazla bağımsız kira sözleşmesinin düzenlenmiş olması*, kanaatimizce birlikte kira sözleşmesinin bulunmadığı yönünde dar yorumlanmalıdır. Zira bu yöndeki bir kira sözleşmesinde birden fazla kişiye ait imzanın birbirinden bağımsız kira sözleşmelerinin varlığına işaret etme ihtimali daha yüksektir.

Bununla birlikte yazılı olarak kurulmayan bir kira sözleşmesinde *taraf iradelerinin örtülü* olarak da açıklanabilmesi mümkündür. O halde kiraya verenin örneğin taşınmaza ait anahtarı konutu kullanmak isteyen iki kişiye birlikte vermiş olması da birlikte kira sözleşmesinin örtülü olarak kurulması sonucu doğuracaktır²¹.

b. Evlenme Akdinden Doğan Birlikte Kiracılık

Evlilik birliğinin kurulmasıyla eşlerin *kiracı sıfatı* ile yer alacakları kira sözleşmeleri "*aile konutu ile sınırlı olmak kaydı ile*" özel bir anlam ve önem taşır. Zira Türk Medeni Kanunu'nun 186/1 hükmü uyarınca eşlerin oturacakları aile konutunu birlikte seçmeleri gerekir. Bu hüküm karşısında eşlerden her birinin tek başına *evlilik birliği adına* kira sözleşmesi yapamaması; bu yönde bir sözleşmeyi eşlerin ya birlikte yapması ya da sözleşme yapacak eşe diğer eşin yetki vererek rıza göstermesi gerekir.

Diğer yandan aile konutu eşlerden biri tarafından kira sözleşmesi ile temin edilmişse, sözleşmenin tarafı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelmesi ve bildirimde bulunan eşin de böylece diğer eşle birlikte kiraya verene karşı müteselsilen sorumlu olması sonucu doğar. (TMK. m. 194; TBK. m. 349) Söz konusu bildirim geçerliliği, herhangi bir şekle tâbi tutulmadığına göre, her türlü vasıta ile yapılabilir. Bildirim, varması gerekli bir irade açıklamasıdır ve kiralayana herhangi bir yolla ulaştığı anda hüküm doğurur. Şüphesiz ispat kolaylığı bakımından bildirim hiç değilse yazılı biçimde yapılmasında yarar vardır. Bildirimden sonra artık kira sözleşmesi eşlerden biri tarafından tek başına feshedilemez ancak birlikte ortak irade ile feshedilebilir. Buna göre kiraya veren de artık fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı ödeme süresini hem kiracıya hem de eşine ayrı ayrı yöneltmek zorundadır.

Aile konutu seçiminde eşlerden birinin rızasının bulunmaması haklı sebeple hâkimin müdahalesini istenmeye imkân verirken; aynı imkân kira sözleşmesinin feshine ilişkin aranan rıza için de geçerlidir. (TMK. m. 195) Zira kiracı eşin,

²⁰ Bu konuda bkz. Şener Akyol, *Türk Medeni Hukukunda Temsil* (Vedat Kitapçılık 2009) 46.

²¹ Schmid (n 6) 32.



diğer eşin açık rızası olmamasına karşın kira sözleşmesinin feshine ilişkin irade açıklaması hiçbir hukukî sonuç doğurmaz. Kanun koyucu pek tabii bu hâlde de diğer eşin hiçbir haklı ve inandırıcı sebebi olmamasına karşın rıza göstermekten kaçınması durumunda, kiracı eşe hâkime başvuru imkânı tanır²². (TMK. m. 195)

O halde *evli bir kimsenin kiracı sıfatıyla kira sözleşmesini tek başına akdetmesi* durumunda, diğer eş kiralananı onunla birlikte kullansa ve hatta söz konusu kiralanan aile konutu niteliğinde olsa bile, kiracı yönünden birlikte kiradan söz edilemez²³. Zira kira sözleşmesinin taraf sıfatına sahip olan kiracısı tek bir kişidir. Bununla birlikte, TMK. m. 194/IV uyarınca, aile konutu eşlerden “biri tarafından” kiralanmak suretiyle sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiraya verene yapacağı bildirimle “sözleşmenin tarafı” hâline gelir ve böylece artık birlikte kiradan söz edilebilir. Kiracının eşinin kira *sözlenmesinde, kiracı olarak anılmaksızın, imzasının yer alması durumunda ise*; ortada bir borca katılmanın mı, birlikte kiranın mı yoksa kişisel bir teminatın mı bulunduğu ise ancak iradelerin yorumlanması yoluyla belirlenebilir.

c. Adi Ortaklık Sözleşmesinden Doğan Birlikte Kiracılık

Adi ortaklıkta ortakların kira sözleşmesinde kiracı olarak yer almaları birlikte kirayı meydana getirirken aşağıda da ayrıca vurgulanacağı üzere kimi zaman da birden fazla kişinin bir kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer almaları adi ortaklığı meydana getirebilir²⁴. Gerçekten de adi ortaklık sözleşmeleri, TBK. m. 620 uyarınca, iki ya da daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmelerdir. Kurulmuş olan bir adi ortaklıkta ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığı için ortakların birlikte kiracı sıfatı ile kira sözleşmesi akdetmeleri ortaklık üzerindeki malvarlığına ilişkin elbirliğiyle hak sahipliği (TBK. m. 638/I) ve ortaklık borçlarından tam malvarlıkları ile sınırsız ve müteselsil sorumlulukları yönünden çoğunlukla tercih edilendir. Kaldı ki kiracı ile diğer kişiler arasındaki hukukî ilişkinin adi ortaklık ilişkisi olması durumunda, ortağın katılım payı, bir şeyin kullandırılmasından oluşacağı için TBK. m. 621/III gereğince, kira sözleşmesindeki hasara, ayıptan ve zapttan sorumluluğa ilişkin hükümler de kıyas yoluyla uygulanır²⁵.

²² Gerek aile konutunu kiralamış olan eşe, gerek konutun maliki olan eşe hâkimin müdahalesini isteme hakkının tanınması, son derece isabetlidir. Zira böylece hâkime, diğer eşin rıza verip vermeme konusunda hakkını kötüye kullanmasını engelleme imkânı sağlanmış ve sonuçta “bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz” (TMK. m. 2/II) ilkesi de uygulanmış olacaktır. Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Aile Hukuku* (25. Baskı, Beta Yayınevi 2024) 123; Ayrıca bkz. Şükran Şıpka, *Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası* (TMK. m.194), (2. Baskı, Beta Yayınevi 2004) 145; Kemal Oğuzman ve Saibe Seliçi Özdemir, *Kişiler Hukuku* (21. Baskı, Filiz Kitabevi 2022) 215; Alper Gümüş, *Türk Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler* (Seçkin Yayınevi 2003) 58.

²³ Schmid (n 6) 32.

²⁴ David Lachat, Karin Grobet Thorens, Xavier Rubli and Pierre Stastny, *Le bail à loyer* (ASLOCA 2019) 205; Schmid (n 6) 34.

²⁵ Weber (n 4) 93.

Bununla birlikte aralarında elbirliği ilişkisi bulunmayan ancak birlikte kiracı olarak oturmak veya çalışmak için bir yeri kiralamak amacı taşıyan kişiler arasında adi ortaklık türü bir yapı bulunup bulunmadığı da her somut olaya göre ayrıca değerlendirilmelidir. Zira bu kişiler arasındaki “birlikte kiracı sıfatıyla kiralananda oturmak ya da çalışmak amacıyla bir yeri kiralama iradesi” pekâlâ adi ortaklığın “ortak bir amaca erişme” unsurunu oluşturabilir. Aynı şekilde kiracıların “kira bedelini ödeme borcunu birlikte ifa etmeyi üstlenmeleri” de adi ortaklığın “katılma payı taahhüdünde bulunma” unsurunu meydana getirebilir. Nitekim İsviçre Federal Mahkemesi de bir kararında, bir işyerinin veya konutun birlikte kiralanmasının, adi ortaklığın ortak amaca erişme unsurunu oluşturabileceğini dış hekimliği faaliyeti yürütmek amacıyla bir işyeri kiralayan ve söz konusu muayenehanenin masraflarını açtıkları ortak bir banka hesabından birlikte ödeyen kişiler arasında bir adi ortaklık ilişkisi bulunduğu hükmetmiştir²⁶. O halde aralarında elbirliği ilişkisi bulunmayan birden fazla kişiye ait hukuki ilişki nitelendirmesinin de yine her somut olay özelinde ayrıca yapılması gerekir.

d. Sözleşmenin Devri ve Sözleşme İlişkisine Katılmadan Doğan Birlikte Kiracılık

TBK. m.323 hükmü uyarınca kira sözleşmesinin bir üçüncü kişiye devri yani bir diğer ifade ile bu kişi tarafından üstlenilmesi mümkündür. Böyle bir durumda başlangıçta tek bir kiracının bulunduğu bir kira sözleşmesi, sonradan birlikte kiracıların yer aldığı bir kira ilişkisine dönüşebilir. Bunun için her şeyden önce mevcut ve geçerli bir kira ilişkisinin varlığı ve kiraya verenin devre ilişkin yazılı rıza göstermesi gerekir. Zira rıza değiştirici yenilik doğuran bir etkiye sahip olup ancak rıza ile devreden kiracı sözleşme ilişkisinden çıkarak onun yerine devralan üçüncü kişiler birlikte kiracı sıfatıyla sözleşmeye dahil olabilir.

Kiraya verenin beyan edeceği rızanın muhatabı kiracıdır ve sözleşme ilişkisini devralacak olan kiracılar kiraya verenden bu yönde bir rıza talep edemez. Kiraya verenin rızasının yazılı rıza şeklinde olması ve işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermektan kaçınmayacağı hükme bağlanmıştır. (TBK. m.323/II) Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen birlikte kiracılar artık kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. İşyeri kiralalarında ise devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur. (TBK. m. 323/III)

Diğer yandan kiralananın *alt kiraya verilmesi veya kullanım hakkının devredilmesi* (TBK. m. 322/I), alt kiracıyı ya da kullanım hakkını devralan kişiyi, asıl kira sözleşmesinin tarafı hâline getirmediğinden, birlikte kiranın oluşumuna da neden olmaz²⁷.

²⁶ ATF 21.11.2012, 4A_352/2012; 4A_358/2012.

²⁷ Acar (n 2) N. 29-30; Kahraman (n 10) N. 36.



Başlangıçta kiracı sıfatı ile tek başına kurulan bir kira sözleşmesinin daha sonradan değiştirilerek sözleşme ilişkisine başka kiracıların da dahil edilebilmesi TBK. m. 206 hükmü uyarınca sözleşmeye katılma ile mümkündür. Sözleşmeye katılma anlaşmasının, kira sözleşmesine katılarak birlikte kiracılık sıfatını kazanan olan kiracı ile hâlihazırdaki sözleşme tarafları arasında gerçekleştirilmesi gerekir²⁸.

Kira sözleşmesine katılarak birlikte kiracı olan kişi de diğer kiracı ile aynı hak ve borçlarına sahip olacak ve anlaşmada aksi kararlaştırılmamışsa birlikte kiracılar kiralayana karşı müteselsilen alacaklı ve borçlu olacaktır. (TBK. m.206/II) Sözleşmeye katılmanın geçerliliği, katılma konusu sözleşme olan kira sözleşmesinin geçerlilik şekline tabidir. (TBK. m.206/III)

2. Vekaletsiz İş Görmeden Doğan Birlikte Kiracılık

Bazı Yargıtay kararlarında da görüleceği üzere birlikte kiracılık sıfatının vekaletsiz iş görme ilişkisinden de doğması mümkün olabilir²⁹. Bu durumda birlikte kiracılık, katılanların sözleşmeyi taraf sıfatıyla birlikte imzalamamış olmalarına rağmen meydana gelir.

Gerçek vekaletsiz iş görme, iş görenin vekaleti olmaksızın iş sahibinin menfaatine ve varsayılan iradesine uygun olarak ya da onun geçerli bir yasaklamasına aykırı olmayarak gördüğü işler için geçerli olup akdi ya da kanuni bir yetki ya da yükümlülük olmaksızın başkası yararına iş yapılmasını gerektirir³⁰. Bu doğrultuda aralarında herhangi bir vekalet ilişkisi bulunmayan bir kişinin, bir diğerinin menfaatine ve hesabına kira sözleşmesi akdetmesi ve bu kişinin de yapılan işi uygun bulması durumunda birlikte kiracılık sıfatları doğabilecek ve bu sıfatla kira sözleşmesine taraf olabileceklerdir.

Birlikte kiracılık sıfatına uygun verilen icazet *değiştirici yenilik doğurucu hak*³¹ olup iş sahibinin tek taraflı varması gerekli irade beyanı ile kullanılır. Dolayısıyla iradenin kiraya verenin değil birlikte kiracılık sıfatının kurulabilmesi

²⁸ Murat M. İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt I* (Oniki Levha Yayınları 2014) 568 vd.

²⁹ YHGK., 30.11.2011 tarihli, E. 2011/13-606, K. 2011/717. “*Davacı A.İ., dava dayanağı sözleşmeyi diğer iki davacının düğün merasimleri için yapmış; bu merasim diğer iki davacının varlığıyla gerçekleşmiştir. Sözleşmenin konusunu kendi düğün merasimleri teşkil ettiğine göre, gelin ve damat konumundaki davacılar başlangıçta sözleşmede taraf olmasa da gerek merasime katılmak gerekse eldeki davayı diğer davacı ile birlikte sözleşmeye dayalı olarak açmak suretiyle, bu sözleşmenin aynı zamanda kendileri adına da akdedilmesine ve yapılan işe icazet vermişlerdir. O halde, davacı A.İ. ile diğer davacılar arasındaki ilişkinin vekaletsiz iş görme olduğu, verilen icazet karşısında da bu ilişkiye başından itibaren vekalet hükümlerinin uygulanması gerektiğinde duraksama bulunmamaktadır.*”

³⁰ Anne Héritier Lachat, ‘Art 419–424’ içinde Luc Thévenoz ve Franz Werro (eds), *Commentaire Romand, Code des obligations I* (Helbing Lichtenhahn 2003) 2185; Tercier (n 2) 766; Haluk Tandoğan, *Vekaletsiz İş Görme* (Ankara Üniversitesi Yayınları 1957) 74 vd.; Eren (n 2) 911, Gümüş (n 2) 226; Zevkililer ve Gökyayla (n 2) 630; Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 1323.

³¹ Héritier Lachat (n 30) 2188; Tercier (n 2) 766; Eren (n 2) 920.

adına iş görenin hakimiyet alanına ulaşmış olması hüküm ve sonuçları doğurması için yeterlidir. Bu durumda artık TBK. m. 531 hükmü uyarınca vekaletle ilişkin hükümler uygulanır.

3. Ölüm Sebebiyle Doğan Birlikte Kiracılık

Kiralayan ile tek bir kiracı arasında kurulan kira sözleşmesinin kiracının ölümü sebebiyle birlikte kiracılık ilişkisine dönüşmesi mümkündür³². Kiracının ölümü ile birlikte mirasçılar külli halefiyet ilkesi uyarınca mirasbırakanın yerine geçerek kira sözleşmesinin tarafı haline gelir³³. Birden fazla mirasçının bulunması ihtimalinde mirasçılar yasal fesih bildirim sürelerine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshetmezlerse (TBK. m.333) kira ilişkisinde birlikte kiracı sıfatı ile yer alacaklarından sözleşme birlikte kiraya dönüşür.

Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından ise TBK. m.356 hükmünde; ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanların, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilecekleri metne alınmıştır. Bir diğer ifade ile *çatılı işyeri kiralalarında* sözleşmede taraf sıfatına haiz olmayan kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları, kiracının ölümüyle birlikte sözleşmenin tarafı haline gelebilecekken; *konut kiralalarında* ise kiracı ile aynı konutta oturan ve onun mirasçısı niteliği taşımayan kişiler de kiracının ölümü ile birlikte sözleşmenin tarafı haline gelebilir.

Kanun koyucu bu kişilerin kira sözleşmesini sürdürebilmelerinden bahsederken şüphesiz bu yöndeki iradelerinin kiraya verene bildirim gerekir ve kanaatimizce bu kişilerin kira sözleşmesine taraf olabilmeleri bildirim ile gerçekleşir³⁴. Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye devam etme iradelerini kiraya verene açıkça bildirimde bulunabilecekleri gibi örtülü davranışlarıyla da aynı iradeyi ortaya koyabilirler. Aksi hâlde, kira sözleşmesinin tarafı olmak istemeyen kişilerin, bu yönde bir talepleri olmasa bile kanun gereği sözleşmenin tarafı hâline getirilmesi kabul edilmiş olur ki zaten kanun koyucu da TBK. m.

³² Lachat (n 2) 1312; Tercier (n 2) 262; Kimi yazarlar kira sözleşmesinde kiracının ölümüne ilişkin hükümlerin, kiracının gaipliğine karar verilmesi hâlinde de uygulanması gerektiği görüşündedir. Bkz. Eren (n 2) 393; Murat M. İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt II* (Oniki Levha Yayınları 2014) 281; Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)* (On İki Levha Yayınları 2013) 130.

³³ Bkz. Cansu Kaya Kızılırmak, 'Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü İle Sona Ermesi', içinde Tufan Öğüz, Halil Akkanat ve Emrehan İnal (eds), *Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan* (Der Yayınları, İstanbul 2015) 587-607; Eren (n 2) 393; İnceoğlu (n 32) 277; Acar (n 2) N. 13; Aydın (n 32) 129.

³⁴ İnceoğlu (n 32) 291; Kaya Kızılırmak (n 33) 602; Bayram (n 4) 100. Bu konuda yasal sözleşme devri görüşü için bkz. Gümüş (n 2) 361; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku* (3. Baskı, Adalet Yayınevi 2017) 689; Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 590.



356’da ölen kiracının ortaklarının veya ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanların taraf olarak kira sözleşmesini “*sürdürebileceğinden*” söz etmektedir.³⁵

Böylelikle başlangıçta tek bir kiracı ile kurulan kira sözleşmesi, çatılı işyeri kiralarda, ölen kiracının birden fazla ortağının veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten birden fazla mirasçısının; konut kiralarda ise ölen kiracıyla aynı konutta oturan birden fazla kişinin kiraya verene yapacağı bildirimle birlikte kiraya dönüşebilir.

4. Fiili İlişkilerden Doğan Birlikte Kiracılık

Birden fazla kişinin birlikte kiracılık sıfatı her zaman evlilik birliği, miras ortaklığı, ya da vekaletsiz iş görme gibi hukuki ilişkilere dayalı olarak meydana gelmeyebilir. Örneğin aynı evi paylaşan öğrenciler ya da resmi nikah olmadan bir arada yaşayarak ortak hayat sürdüren kişiler arasında birlikte kiracılık sıfatı ile kira sözleşmesi kurmak sıklıkla karşılaşılan durumlardandır. Ülkemizde aynı sıklıkla hısımlık ilişkilerine dayalı bir arada yaşamaya ilişkin örneklerle de karşılaşılmakta ancak bu ihtimalde çoğunlukla kişiler, bireysel kira sözleşmeleri akdederek üst soy ya da alt soy gibi hısımlarının aynı konuttan yararlanmalarına imkân sağlamayı tercih etmektedirler.

Bu ve benzeri ihtimallerde şüphesiz birlikte kiracılık sıfatından bahsedilebilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin birden fazla kiracı tarafından akdedilmesi ya da sonradan bu kişilerin kira sözleşmesine katılarak taraf sıfatını kazanmaları gerekir. Haliyle aynı konutta birlikte yaşayan kişiler, ancak kira sözleşmesinin tarafı iseler kiracı sıfatı ile haklara sahip olup yine kiracı sıfatı ile borçlardan da sorumlu tutulabilirler. Kira sözleşmesine taraf olmamasına rağmen kiralayanda oturması sebebiyle doğan kanuni yükümlülüklerin sınırını ise TBK. m. 316 hükmü çizmektedir. Zira bu kişilerin de kiracı ile birlikte kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve komşulara gerekli saygıyı gösterme yükümlülükleri vardır. Buna karşılık kural olarak sırf aynı konutta oturmak sebebiyle ödenmeyen kira bedelinden sorumlulukları ya da kanuni bir teminat yükümlülükleri doğmaz.

Kira sözleşmesinin sadece bir kişi tarafından akdedilmiş olması durumunda kiracı ile kiralanda oturan diğer kişiler arasındaki ilişkinin hukuki niteliği farklılık gösterebilir. Gerçekten de kiracı ile kiralananı kullanan diğer kişiler arasında alt kira (TBK. m. 322), kullanım ödücü (TBK. m. 379) ya da adi ortaklık (TBK. m. 620) gibi hukuki ilişkilerin bulunması mümkündür³⁶. Alt kira ve kullanım hakkının devri yönünden sınır TBK. m. 322 hükmünde açıkça belirlenmiş olup iç ilişkiye ait hukuki nitelendirmenin bu sınırlar içinde yapılması gerekir. Diğer yandan *fiili ilişkilerin fiili ortaklıklara*³⁷ dönüştüğü durumlarda birlikte kiracılı-

³⁵ İnceoğlu (n 32) 294.

³⁶ Bayram (n 4)108.

³⁷ Fiili ortaklık (société de fait) için bkz. Engel (n 5) 641.

ğın hukuki temeli somut olayın özelliğine göre adi ortaklıktan da kaynak alabilir. Bu kişiler arasında adi ortaklığın varlığından söz edebilmek içinse konuta ait giderlerin ortak bir hesaptan ortaklaşa karşılanıp karşılanmadığı ve bu kişilerin aynı konutta beraber oturmalarında esas olarak ortak bir amacın bulunup bulunmadığı belirleyicidir³⁸. Ortak amaç ekonomik bir amaç olabileceği gibi sportif, sanatsal, kültürel, ya da bilimsel ideal bir amaç da olabilir³⁹. Yeter ki mümkün, hukuka ve ahlaka uygun bir amaç olsun⁴⁰. Bu ilişkinin her iki unsur yönünden de birlikte kiracılık ilişkisi kuran öğrenciler bakımından değerlendirilmesi nispeten daha kolay olsa da hısımlık ilişkileri yönünden yapılacak olan değerlendirmenin kanundan doğan bakım yükümlülükleri (TMK. m. 327, TMK. m. 364) öncelikli olarak dikkate alınarak yapılması gerekir. Zira aralarında bakım yükümlülüğü olan kişiler yönünden adi ortaklığın varlığından söz edilemez. Buna karşılık, aralarında hısımlık ilişkisi bulunan kiracıların bakım yükümlülüğü yoksa taraflar arasındaki iç ilişkinin adi ortaklık olarak nitelendirilmesi gündeme gelebilir⁴¹.

Yine evlilik birliği olmadan ortak bir hayatı sürdürmek amacıyla bir arada yaşayan kişiler yönünden de şüphesiz öncelikli amaç beraber kiralanacak olan konuttan yararlanarak konuta ait giderlere birlikte katılmak isteği değildir. Bu kişiler yönünden çoğunlukla amaç evlilik birliği ilişkisi içine girmeden, bir başka değişle resmi evlenme töreni gerçekleştirilmeden kuracakları ortak bir hayatı sürdürebilme iradeleridir. Bu noktada yapılacak olan değerlendirmede yine bu kişilerin birlikte kiracısı oldukları konutun kiralanmasından doğan borçların ödenmesi için açtıkları ortak bir banka hesaplarının bulunması önem taşıyabilir⁴². Ancak yine bu kişiler yönünden yapılacak olan incelemenin de her somut olayın özellikleri dikkate alınarak yapılması gerekeceğini vurgulamak yerinde olur.

II. BİRLİKTE KİRACILIK İLİŞKİLERİNDE BAZI KİŞİSEL TEMİNAT İHTİMALLERİ

Kiralayanın kiraya konu taşınmazına verilebilecek zararlara ve bilhassa kira alacağına garanti oluşturmak üzere kişisel bazı teminatlardan yararlanmak istemesi hemen hemen tüm kira sözleşmelerinde karşılaşılan bir durumdur. Zira aslında kiraya veren kira sözleşmesi yaparak ve taşınmazın kullanımını kiracılara bırakarak bir risk almaktadır. Bir kimsenin başkası karşısında bulunduğu riski kendi üzerine alması ise en geniş anlamı ile *teminat sözleşmeleri* ile mümkün

³⁸ Weber (n 4) 93.

³⁹ Tercier (n 2) 942; Francois Chaix, 'Art 530 CO II' içinde Pierre Tercier and Marc Amstutz (eds), Commentaire Romand, Code des obligations II, Art. 530–1186 CO, (2nd edn, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Bâle 2017) Art. 538.

⁴⁰ Amaçtaki ahlaka aykırılıkla ilgili bkz. Derya Ateş, *Borçlar Hukuku Sözleşmelerinde Genel Ahlaka Aykırılık* (Turhan Kitabevi 2007) 220 vd.

⁴¹ Weber (n 4) 93.

⁴² Weber (n 4) 92-93; Schmid (n 4) 350.



olabilir. Aynı teminatlardan farklı olarak *kişisel teminat* sözleşmelerinde alacaklı, borçlusunun malvarlığının yanında teminat veren kişinin malvarlığına da başvur- ma olanağı elde eder. Bu sebeple kişisel teminatlar yönünden önemli olan husus teminat verenin *borçlu dışında bir kişi olması* gerekliliğidir⁴³.

Kira sözleşmesine ilişkin bazı kişisel teminat ihtimallerine göz atmadan önce belirtmek gerekir ki TBK. m. 162/I hükmü uyarınca birden çok borçludan her birinin, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiği **müteselsil borçluluk** kişisel bir teminat oluşturmanın ötesinde birden fazla kişinin doğrudan borçlu sıfatına haiz olduğunu ifade eder⁴⁴. Zira müteselsil borç; birden çok borç- ludan her birinin sözleşme veya kanun gereği alacaklıya karşı borcun tamamın- dan sorumlu olduğu ve alacaklının borcun tamamını borçlulardan her birinden talep edebildiği ancak borçlulardan birinin ifasıyla sona eren bir borç ilişkisidir⁴⁵.

Kanundan doğan müteselsil borç ilişkilerinin dışında hukuki işlemde kaynak alan müteselsil borçluluk tarafların açık ya da örtülü ancak mutlaka ortak irade beyanları ile doğar. Bu bağlamda birden fazla kiracının müteselsil borçlu olarak birlikte kiracılık sıfatı kurmaları elbette ki mümkündür. Bu durumda birlikte ki- racıların her biri kiraya veren karşısında borcun tamamından sorumlu olmakta ancak edimin yalnızca bir defa ifa edilmesi ile borç sona ermektedir. Kiraya ve- renin sözleşme ilişkisi kurulurken aldığı risk karşılığında elini kuvvetlendiren ilk husus şüphesiz kiracılara karşı birbiriyle yarışan talep hakkına sahip olması; ikinci husus ise müteselsil birlikte kiracıların her birinin kendisine karşı borcun tamamından kişisel olarak sorumluluğunun bulunmasıdır. Bu sebeple kanaati- mizce müteselsil birlikte kiracılık hali borç ilişkisinin özelliği gereğince içinde bir nevi teminat barındırır.

Kanundan doğan müteselsil borç ilişkilerinin varlığı halinde örneğin karı ko- canın her ikisinin de ayrı ayrı ve kiracı sıfatı ile imzaladıkları bir kira sözleşme- sinde “*müteselsil olarak*” ya da “*müteselsil borçlu sıfatıyla*” gibi ibareler yer almasa dahi müteselsil borçluluklarının varlığından söz edilebilmelidir⁴⁶. Ancak tam olarak bu noktada şu hususun da altını çizmek gerekir ki bir kira sözleşme- sinde sadece kira parası ödeme borcu ile sınırlı olarak düzenlenen müteselsil borçluluk müteselsil borçluya tek başına ve kendiliğinden birlikte kiracılık ya da ev arkadaşlığı statüsü kazandıramaz⁴⁷.

⁴³ Tandoğan (n 2) 689.

⁴⁴ Bu konuda bkz. Turgut Akıntürk, *Müteselsil Borçluluk* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1971).

⁴⁵ Hohl, (n 5) n 3 ad art 70 CO.; Alain Thévenaz, ‘La prétendue solidarité des colocataires lorsque la chose louée n’est pas restituée à l’échéance du bail’ (2001) *Journal des Tribunaux* (JdT) 379.

⁴⁶ ATF 47 II 213, ATF 49 II 205. Tercier (n 2) 264; Henri Deschenaux, Paul-Henri Steinauer ve Margareta Baddeley, *Les effets du mariage* (Stämpfli 2000) 403 vd.

⁴⁷ Almeida Carreira (n 13) 4-5.

Hukuki işlemde kaynak alan bir diğer müteselsil borçluluk hali TBK. m.201 hükmü uyarınca üçüncü bir kişinin alacaklıya karşı mevcut bir borcu asıl borçlu yanında ve onunla birlikte üstlendiği **borca katılma** imkanındır⁴⁸. Niteliği itibarıyla ayrı bir sözleşme olan ve borca katılan kişi ile alacaklı arasında kurulan katılma sözleşmesiyle artık üçüncü bir kişi alacaklıya karşı borcu asıl borçlu ile birlikte üstlenmiş olur. Kural olarak tek tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğinde kurulsun da alacaklının katılana karşı bir karşı edim taahhüdü bulunan durumlarda karşılıklı sözleşme niteliğinde de kurulabilir. Teminat amaçlı borca katılma sözleşmesi ise tıpkı garanti sözleşmesi gibi başlı başına sui generis bir teminat sözleşmesidir⁴⁹.

Borca katılma kural olarak şekle tabi olmayan bir sözleşmedir. (TBK. m.201) Bununla birlikte eşler arasında gerçekleşecek olan borca katılma sözleşmelerinde şekil şartının aranıp aranmayacağı ise doktrinde tartışılmaktadır. Bir görüş, borca katılmanın temel işlevinin teminat sağlama olmadığı bu sebeple şekil kuralı öngörülmemiş olan borca katılma sözleşmesinin, herhangi bir şekil şartına tabi tutulmaması gerektiği yönündedir⁵⁰. Buna karşılık bizim de katıldığımız görüşe göre teminat amaçlı borca katılmalarda, evli kişiler bakımından kefaletle ilişkin hükümler uyarınca yazılı şekilde ve eş rızası aranarak yapılması gerekir (TBK. m. 603). Bu görüşü savunanlar, borca katılmanın ilk borçlu ile borca katılan arasında müteselsil borçluluk ilişkisi meydana getirdiğinden hareket etmekte ve müteselsil sorumluluk kefilin fer'i sorumluluğundan daha ağır bir sorumluluk doğurduğundan, kefalet sözleşmesine ilişkin şekil kurallarının, gerçek kişilerce teminat amacıyla yapılan borca katılma sözleşmeleri bakımından da uygulanması gerektiği sonucuna varmaktadırlar. Zira borca katılma kefaletten doğan fer'i sorumluluklara göre daha ağır sonuçlar doğuran bir kişisel teminatdır. Dolayısıyla kural olarak geçerlilik şekline tabi olmayan borca katılma eğer teminat amaçlı gerçekleşirse ve katılan bir gerçek kişi ise TBK. m.603'un kıyasen uygulanması ile kefalet sözleşmesi için aranan şekil (TBK. m. 583) ve eşin rızası dahil ehliyet

⁴⁸ Akıntürk (n 44) 74; Seza Reisoğlu, *Türk Kefalet Hukuku* (2013) 65 vd; Tandoğan (n 2) 702; Ayrıca bkz. Sabah Altay, *Borca Katılma* (Yayımlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2010); Oruç Hami Şener, 'Sözleşmeyle Yapılan Teminat Amaçlı Borca Katılma' (2009) 11 Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (Özel Sayı) 1279-1322; Gamze Turan Başara, 'Türk Borçlar Kanunuyla Getirilen Yeni Bir Müessesese: Borca Katılma' (2014) 63(2) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 419-447. Ayrıca bkz. Seda Yıldız Portakal, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borca Katılma (On İki Levha Yayıncılık 2016); Hasibe Sena Akkışla, 'Borca Katılma Sözleşmesi' (2019) 31(141) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 363-415.

⁴⁹ Mustafa A. Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (Yetkin Yayınları 2021) 1155.

⁵⁰ Murat Hüseyin Develioğlu, 'İsviçre Federal Mahkemesi'nin 23 Eylül 2003 Tarihli Kararı Işığında Kefalet Sözleşmesi-Borca Katılma Ayrımı' içinde *Prof. Dr. Erden Kuntalp'e Armağan*, C I (Özel Hukuk) (2004) 293, 320. Develioğlu'na göre, TBK'nun 603. maddesi kıyasen dahi olsa borca katılmaya uygulanması mümkün değildir. Zira, hukukun temel prensibi şekil serbestisi olup, bu madde istisnai bir düzenlemedir. İstisna öngören kanun hükümlerinin uygulama alanını yorum yoluyla genişletilmesi söz konusu olamaz (s. 320).



şartları (TBK. m.584, TMK. m. 449) uygulama alanı bulacaktır. Hatta aynı kıyasen uygulama kapsamında müteselsil borçluluğu doğacak olan katılan gerçek kişinin adi yazılı şekilde akdedilecek teminat amaçlı borca katılma sözleşmesinde katılma iradesinin ayrıca el yazısıyla metne alınması da gerekir. (TBK. m.583/I)⁵¹

Her ne kadar Borçlar Kanunu'nun 201'inci maddesinde borca katılma sözleşmesinin borca katılan ile alacaklı arasında yapılacağı düzenlenmişse de öğretilerde borca katılanın asıl borçluyla yapacağı bir sözleşme ile alacaklı yararına borca katılmanın da mümkün olduğu kabul edilmektedir. Bu durumda borca katılma sözleşmesinin, tam **üçüncü kişi yararına sözleşme** niteliği kazındığı kabul edilir⁵² ve tam üçüncü kişi yararına sözleşmelerde üçüncü kişinin vaat edilen edimin ifasını talep yetkisi bulunur. (TBK. m. 129/II; CO, m. 112) Bununla birlikte üçüncü kişi yararına sözleşme alacaklı ile borçlu arasındaki sözleşmenin bir unsuru olabileceği gibi, ondan ayrı yan bir sözleşme niteliği de taşıyabilir. Üçüncü kişi yararına sözleşmeler yönünden de kanun özel bir şekil şartı düzenlememiştir. Bununla birlikte tarafların yapmak istedikleri sözleşme yönünden aranan kanuni şekil şartı varsa bu şekil şartına uyulması gerekir. (TBK. m. 12/I)

Borçlar Kanunu'nun 128 inci maddesi bir diğer kişisel teminata imkân tanımakta ve düzenleme ile birlikte (CO m.111) üçüncü bir kişinin fiilini başkasına karşı üstlenen kişi bu fiilin gerçekleşmemesinden doğan zararı gidermekle yükümlü kılınmaktadır. Üçüncü kişinin fiilini üstlenme de niteliği itibariyle sözleşme ilişkisi olup üstlenen kişi edim yerine getirilmediği takdirde edimi değil, ifa etmemeden doğan zararı tazmin borcu altına girer⁵³. Esas itibariyle garanti sözleşmesinin özel bir türü niteliğindeki üçüncü kişinin fiilini üstlenmede, üstlenen kişi kendi adına ve hesabına borç altına girerek risk almakta ve aynı zamanda üstlenilen edimin yerine getirilmemesi durumunda tazminat ödeme borcu altına girmeyi taahhüt etmektedir.⁵⁴ Bir başka deyişle teminat altına alınan, üçüncü kişiye ait fiilin yerine getirilecek olması değil gerçekleşmemeden doğan zararın tazmin

⁵¹ Gümüş (n 49) 1155.

⁵² Burak Özen, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi* (Vedat Kitapçılık 2014) 8 vd.; Altay (n 48) 103; Şener (n 48) 1291 vd.; Develioğlu (n 50) 301; Kahraman (n 10) 116. Bu konuda ayrıca bkz. Şener Akyol, *Tam Üçüncü Kişi Yararına Sözleşme* (Beta 2008); Yavuz Can Aslan, *Üçüncü Kişi Yararına Sözleşme* (On İki Levha Yayıncılık 2020); Dilşah Büşra Kartal, *Üçüncü Kişi Yararına Sözleşme* (On İki Levha Yayıncılık 2021).

⁵³ Silvia Tevini Du Pasquier, 'Art 110–113' içinde Luc Thévenoz and Franz Werro (eds), *Commentaire Romand, Code des obligations I* (Helbing Lichtenhahn 2003) 661 vd.; Engel (n 5) 429; Safa Reisoğlu, *Garanti Mukavelesi* (Ajans Türk Matbaası 1963) 44. Ayrıca bkz. Zafer Kahraman, *Saf Garanti Taahhütleri*, (Vedat Kitapçılık, 2017); Sevgi Kayak, *Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt*, (Vedat Kitapçılık 2010).

⁵⁴ ATF 120 II 34; ATF 96 II 18, 2b, JdT 1971 I 354; Engel (n 5) 430; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II* (20. Baskı, Vedat Kitapçılık 2025) 417; Reisoğlu (n 53) 49; Haluk Tandoğan, *Garanti Mukavelesi* (Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü 1959) 45 vd; Eren (n 2) 1292. Ayrıca YİBK. 11.06.1996, 969/6 K.

edilecek olmasıdır⁵⁵. Bunun içindir ki üçüncü kişinin fiilini üstlenme ile kefalet sözleşmesi arasındaki en temel fark kefaletin bağımlı ve tali niteliği karşısında üçüncü kişinin fiilini üstlenmenin asli ve bağımsız bir borç niteliği taşımasıdır⁵⁶.

Kefalet sözleşmesi ise, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği bir kişisel teminat sözleşmedir⁵⁷. (TBK. m.581 vd.; CO m.492 vd.) Sözleşme kefil ile alacaklı arasında kurulsun da borç ilişkisi ve ifa edilecek borç yönünden sadece alacaklıya değil borçluya da yarar sağlar. Zira çoğu zaman sözleşme ilişkisinin kurulabilmesi kefalet sözleşmesi ile sağlanacak olan teminattan güç alır. Kira sözleşmeleri yönünden de kefaletle sıklıkla başvurulduğu görülür.

Kefil, kefalet sözleşmesiyle birlikte asıl borçlunun borcunu devralmamakta, onun borcunu kendi borcu haline getirmemektedir⁵⁸. Kefil, güvence altına aldığı borcun doğduğu *asıl ilişkinin tarafı da değildir*. Kefalet sözleşmesiyle birlikte ortaya bu sözleşmeden doğan yeni bir borç çıkar. Kefil, güvence altına aldığı borcun doğduğu asıl ilişkinin bir tarafı da değildir. Bununla birlikte kefilin yükümlülüğü güvence altına alınan asıl borca bağlıdır

Teminat veren olarak daha zayıf konumdaki kefilin korumak amacıyla kefalet sözleşmesi son derece katı şartlara bağlanmıştır. Mevcut ve geçerli bir asıl borcun varlığına bağlı olan kefalet sözleşmesi için kefil olacak kişinin kefalet ehliyetine sahip olması gerekir. Buna göre tam ehliyetliler kefalet sözleşmesi yapabilirken sınırlı ehliyetliler yönünden sözleşme yasal danışman rızasına bağlıdır. (TMK.m.429/9) Sınırlı ehliyetsizler bakımından ise yasal işlemler arasında bulunan kefalet (TMK.m.449) hukuki işlem ehliyeti olmayan tam ehliyetsizler tarafından da yapılamaz. Evli kişiler ise kefalet sözleşmesi yapabilmek diğer

⁵⁵ Engel (n 5) 433.

⁵⁶ Sylvain Marchand, *Les stipulations codifiées du droit suisse* (Helbing Lichtenhahn 2023) 155. Nitekim kefalette kefil borçlunun alacaklıya karşı borçlandığı edimi ifa edeceğini taahhüt etmez sadece borcun ifa edilmemesi halinde doğan sonuçlardan şahsen sorumluluğu içerir. TF, 10.12.2007, 4A_290/2007, c.6.

⁵⁷ Philippe Meier, ‘Art 492–512’ içinde Luc Thévenoz and Franz Werro (eds), *Commentaire Romand, Code des obligations I* (Helbing Lichtenhahn 2003) 2532; Pierre Tercier, BIERI Laurent et Carron Blaise, *Les contrats spéciaux* (5ème édition, Schulthess Editions Romandes 2016) 913; Hasan Ayrancı, ‘Şekil Şartına Uyulmadan Yapılan Kefalet Sözleşmesinde İfanın Sonuçları’ (2004) 53(2) *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 95, 95; Gümüş (n 49) 320; Banu Bilge Sarıhan, ‘Kefalet Sözleşmesinde Şekil ve Eşin Rızası’ (2022) 30(1) *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 221, 224; Gökhan Şahan, *Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Yetkin Yayınları 2009) 17; Yavuz, Acar ve Özen (n 52) 1521; Merve Yılmaz, ‘6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı’ (2011) 24(97) *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 155, 156; Süleyman Yılmaz, ‘Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu’ (2008) 57(3) *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 753, 755; Aydoğdu ve Kahveci (n 34) 813; Eren (n 2) 773; Zevkliler ve Gökyayla (n 2) 699.

⁵⁸ Eren (n 2) 776; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Baskı No, Vedat Kitapçılık 2014) 322; Özen (n 52) 59; Reisoğlu (n 48) 20; Yavuz, Acar ve Özen (n 52) 1524.



eşin rızasına bağlı kılınmıştır (TBK. m. 584, CO m.494)⁵⁹. Kefalet sözleşmesi yönünden aranan yazılı şekil şartında ise *kefilin sorumlu olacağı azami miktarın, kefalet tarihinin ve müteselsil kefil olma durumunda bu yöndeki iradenin el yazısı ile yazılması kuralı* getirilmektedir. (TBK. m.583, CO m.493)⁶⁰

Kefilin sorumluluğunun kapsamı tespit edilirken TBK. m. 583 ve m. 589 bir arada değerlendirilmeli ve öncelikle kefilin el yazısıyla belirttiği azami miktar üst sınır olarak göz önünde bulundurulmalıdır (TBK. m. 583). Bununla birlikte kefilin kanundan doğan sorumluluk kapsamına ilişkin TBK. m. 589 hükmünde belirtilen kalemler emredici nitelikte değildir⁶¹.

Kira sözleşmesinden doğan *hangi borçların teminat altına alındığı özel olarak belirlenmişse* teminatın kapsamı o borçlar ile sınırlı tutulur⁶². Örneğin sadece kira bedelinin ödenmemesi konusunda açıkça teminat verilmiş ise artık sadece kira bedeli için sorumluluk ortaya çıkacak ve diğer borçlardan sorumluluk doğmayacaktır⁶³. Buna karşılık kefalet sözleşmesinde, kira sözleşmesinden doğan tüm borçlara kefil olduğuna ilişkin ifadesinin yer alması durumunda kapsam TBK. m. 589 hükmü ile belirlenir. Bu bakımdan kefil azami miktarı aşmamak kaydıyla öncelikle asıl borçtan sorumlu olup borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçlarından da sorumlu olur⁶⁴. Kefilin kusurunun yasal sonuçlardan kastın, alacaklının ifa menfaatine olan kaybindan kaynaklanan zararlar olduğu

⁵⁹ İsviçre hukuku yönünden ise evli bir kişi, eşler hakkında mahkemece verilmiş bir aylık kararı olmadıkça; ancak eşinin yazılı rızasıyla, geçerli olarak kefil olabilir; bu rızanın, işlemin yapılmasından önce veya en geç işlemin yapıldığı anda verilmiş olması gerekir. Kefalet sözleşmesinde sonradan yapılan değişiklikler için, kefaletin toplam miktarı artırılmadıkça veya adı kefalet, müteselsil kefaletle dönüştürülmedikçe ya da değişiklikler, güvencelerin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğurmadıkça, eşin rızası gerekmez. Ayrıca bu düzenleme kıyasen aynı cinsiyetteki kişiler arasında kurulan hayat ortaklıklarında (partenaires enregistrés) da uygulanır. Meier (n 57) 2559 vd.

⁶⁰ İsviçre hukuku yönünden aranan şekil şartı ise 493'üncü maddede düzenlenmiş olup buna göre; kefaletin geçerliliği, kefilin yazılı açıklamasına ve aynı senette, sorumlu olduğu toplam miktarın rakamla belirtilmesine bağlıdır. Ayrıca kefil, bir gerçek kişi ise, kefalet açıklamasının, işlem yerinde yürürlükte olan kurallara uygun olarak resmî şekilde yapılması zorunludur. Kefalet miktarı 2000 frangı aşmıyorsa, kefilin, aynı senette kendi el yazısıyla, sorumlu olduğu kefalet miktarını ve gerektiğinde, müteselsil kefil sıfatıyla yükümlülük altına girdiğini yazması yeterlidir. Kefalet miktarının artırılması ve adı kefaletin müteselsil kefaletle dönüştürülmesi dışında kefalet sözleşmesinde sonradan yapılacak değişiklikler için, yazılı şekle uyulması yeterlidir. Meier (n 57) 2547 vd.

⁶¹ Gümüş (n 58) 412; Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 1581.

⁶² Özen (n 52) 127.

⁶³ Serkan Ayan, 'Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması' içinde Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, (2017) 19(Özel Sayı) *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 295, 321.

⁶⁴ Yavuz, Acar ve Özen (n 2) 1581; Özlem Acar Ünal ve Nihal Ural Çınar, 'Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi' (2016) 15 (2-1) *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 43, 58; Eren (n 2) 795; Gümüş (n 58) 412-413; Yılmaz (n 57) 165.

ifade edilmelidir⁶⁵. Doktrinde bir görüş sorumluluk kapsamı tespit edilirken edim yükümlülükleri ve yan yükümlülüklerin ayrı değerlendirilmesi gerektiği yönünde olup buna göre kira sözleşmesinden doğan bütün borçların güvence altına alındığı ifade ediliyorsa sorumluluk kapsamına asli ve yan edim yükümlülükleri girmelidir. Ancak yan yükümlülükler yönünden sınır yan yükümlülüğün ifa menfaatinin korunmasına hizmet edip etmediği olmalı; ifa menfaatine değil bütünlük menfaatine yönelik olan koruyucu yan yükümlülükler kefalet kapsamı dışında tutulmalıdır⁶⁶.

Kefalet sözleşmesinde, kira sözleşmesinden doğan *hangi borçların teminat altına alındığı düzenlenmemiş* ise sorumluluk kapsamına ilişkin bir görüş kira sözleşmesinden doğan bütün borçlara kefil olduğu yönünde iken⁶⁷ bir diğer görüşe göre ise kefilin yalnızca kira bedeline ilişkin olarak güvence verdiğinin kabul edilmesi gerektiği yönündedir⁶⁸. Borçlu lehine yorum ilkesinden yola çıkan bu görüşe göre 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, kefil koruma ilkesi de bu duruma gerekçe olarak gösterilebilir⁶⁹.

III. TÜRK VE İSVİÇRE HUKUKLARINDA BİRLİKTE KİRACILIK VE KİŞİSEL TEMİNAT SINIRI DEĞERLENDİRMESİ

Türk ve İsviçre hukuklarında birlikte kiracılık ve kişisel teminatlar yönünden şüphesiz benzer pek çok alan ve yasal düzenleme bulunmakla birlikte Türk Hukukundan farklı olarak İsviçre hukukunda, İsviçre Borçlar Kanunu'nun (CO) 257e maddesinin 4. paragrafı uyarınca, kantonların da ayrıca ek yasal düzenlemeler getirebileceği hükme bağlanmıştır. Bunlardan en kapsamlı olanı Cenevre Kantonuna ait Kiracılar Tarafından Sağlanan Teminatları Koruma Kanunu (*Loi protégeant les garanties fournies par les locataires*) olup kanun içeriğine ait hükümler kira sözleşmelerindeki teminatlara ilişkin hem genel çerçeveleri belirler

⁶⁵ Gümüş (n 58) 413.

⁶⁶ Serkan Ayan, *Kefalet Sözleşmesi* (Adalet Yayınevi 2018) 565. 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 bütünlük menfaatine ilişkin olduğundan kefalet kapsamında talepte bulunamaz.

⁶⁷ Bu görüş gereğince kefil, kira bedellerinden sorumlu olmasının yanı sıra kiracının diğer borçlarının yerine getirilmemesinden doğan zarardan da sorumlu olmaktadır. Acar Ünal ve Ural Çınar (n 64) 59, 60.

⁶⁸ Ayan (n 66) 563.

⁶⁹ Alper Uyumaz ve Hüseyin Bulut, 'Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi' (2023/1) *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi* 37, 87.



hem de kira hukuku yönünden tamamlayıcı yasal düzenlemeler içerir⁷⁰. Benzer yasal sınırlar Vaud Kantonu⁷¹ ile Valais kantonlarında da bulunur⁷². O halde İsviçre hukuku yönünden kira sözleşmelerine ilişkin Borçlar Kanunu ve Medeni Kanun hükümleri yanında kantonlara ait yasal düzenlemeler ve sınırlar da dikkate alınarak değerlendirme yapılmak zorundadır. Özellikle konut kiralalarında müşteri ve müteselsil kefaletin yasaklanması ya da teminat tutarı olarak üç aylık kira sınırının çizilmesi gibi özel durumlar zaman zaman farklı uygulamalara ve hukuki karışıklıklara sebep olabilmektedir. Bu nedenle İsviçre Hukukunda birlikte kiracılık ve kira sözleşmesi teminatları değerlendirilirken somut olay özelinde değerlendirme yapılması ayrıca önem taşır.

Uygulamada zaman zaman kiracıların yakınlarının ve özellikle ebeveynlerin konutta oturma iradeleri bulunmamasına rağmen sadece teminat amaçlı olarak kira sözleşmelerini birlikte kiracı sıfatı ile akdettikleri görülür. Böylesi bir durumda kiralananı kullanma iradesi olmayan ve fiilen de kullanmayan birlikte kiracının sorumluluğunun sözleşme taraf sıfatı ile mi yoksa örtülü bir kişisel teminat ile mi sınırlandırılacağı sorusu gündeme gelebilir. Zira daha önce de açıklandığı üzere birlikte kiracılık birden fazla kişinin kiracı sıfatı ile kira sözleşme ilişkisi içinde yer almasını gerektirir ve bunun sonucu da kira sözleşmesinden doğan hem haklar hem de borçlar yönünden aynı birlikte varlığıdır. Örneğin ödenmeyen bir kira borcu yönünden kiralayanın her bir kiracıdan talep hakkı doğar. Böyle bir talep karşısında kiracı sıfatı ile sözleşme ilişkisi içinde bulunan bir kimsenin sadece kişisel teminat veren olduğunu iddia etmesi ihtimalinde ise

⁷⁰ 18 Nisan 1975'te kabul edilen yasa 31 Mayıs 1975'ten bu yana yürürlüktedir: Bk. <https://silgeneve.ch/legis/index.aspx> (Erişim Tarihi: 11.02.2026) Bu kanun kira sözleşmelerine dair hem kişisel teminatlar hem de diğer teminatlara ilişkin sınırlar çizmektedir. Kanunun 1'inci maddesini göre "Kiracı veya kiracı yararına üçüncü bir şahıs tarafından kiralayan lehine nakit veya menkul kıymet olarak verilen her türlü teminat Devletin emanet hesabına veya Borçlar Kanunu'nun 633. Maddesinin 3. paragrafı anlamında emanet hesabı olarak tanınan bir bankaya blokeli mevduat şeklinde oluşturulmalıdır". Düzenlemenin amacı CO m. 257e/1 hükmünün kapsamını kiracı için teminat sağlayabilecek üçüncü kişiler yönünden genişletmektir. Buna karşılık, kanun özellikle teminat miktarlarını üç aylık kira ile sınırlandırarak (m.1/2-3), diğer teminat türlerinin düzenlenme olasılığını da sınırlamaktadır (m.2). Özellikle kefalet sözleşmeleri yönünden ticari kira sözleşmeler ile konut kiralalarında sınır konulmakta ve konut kiralaları yönünden, kiracı tarafından açıkça aksi talep etmedikçe, teminat için yalnızca adi kefalet senedi kullanılabileceği düzenlenmektedir.

⁷¹ Konut Kira Sözleşmelerinin Uygulanması ve Kiracıların Korunmasına İlişkin Yönetmelik (*Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires*). Örneğin ilgili yönetmeliğin 5 inci maddesi uyarınca açıkça izin verilmedikçe, bina sahiplerinin kiracılardan depozito talep etmesi yasaklanmıştır. (m.5/5) Vaud Kantonuna ait diğer mevzuatlar ve yönetmelik için bkz. <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/politique-du-logement/bases-legales>, (Erişim Tarihi: 11.02.2026)

⁷² İsviçre Medeni Kanunu'nun Uygulanması Hakkındaki Kanun (Loi d'application du code civil suisse) Örneğin kanun kira ilişkilerine dair 191 inci maddesinde konut kiralalarının ödenmesi için müşterek ve müteselsil teminat verilmesini kesinlikle yasaklamaktadır. Bkz. https://lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/211.1 (Erişim Tarihi: 11.02.2026)

yapılması gereken şüphesiz irade beyanları arasındaki bu uyumsuzluk sebebiyle sözleşmenin yorumlanmasıdır⁷³.

Borçlar Kanunu'nun 1 inci maddesi bir sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesini tarafların iradelerine değil irade beyanları arasındaki uygunluğa bağlamıştır. Bu sebeple olması istenen aslında ilk olarak gerçek iradelerin yansıtılması ve bunların da birbirine fiili olarak uygunluğudur⁷⁴. İsviçre Federal Mahkemesi kararına konu bir olayda, Valais kantonundan üniversitede okumak için Cenevre'ye gelen 22 yaşındaki Sophie, kiralardan yüksek olması ve öğrenci olarak kiralık ev bulmakta sıkıntı yaşanması sebebiyle çözümü Valais'de yaşayan babası Michel ile birlikte kira sözleşmesi kurmakta bulmuş ancak babası Michel'in daireyi kullanma niyeti hiçbir zaman bulunmadığından ve sadece kişisel teminat sağlamak amacı taşıdığından sözleşmenin yorumlanmasına gidilmiştir⁷⁵. Federal Mahkeme kira sözleşmesinin yorumlanmasında her iki sözleşme tarafının da gerçek iradelerine dayanarak taraf iradelerin somut olgulara dayanmasının gerektiğini vurgulamaktadır. Bu tespit ise öncelikle olan şüphesiz tarafların gerçek irade beyanlarıdır. Bu noktada sözleşme metni içinde taahhütte bulunan kişinin birlikte kiracı olarak mı yoksa kişisel teminat veren örneğin kefil sıfatı ile mi sözleşmeyi akdettiğini ispatlaması gerekir ki bu noktada da şüphesiz ispat yükü iddiada bulunan kişidedir. (CC. m.8, TMK. m. 6)

Fiili uygunluğun sağlanamadığı durumlarda ise hâkimin yapması gereken taraflardan birinin diğerinin irade beyanına vermesi gereken anlamın güven ilkesi uyarınca belirleyerek hukuki uygunluğun araştırılmasıdır⁷⁶. Zira taraflardan birinin diğerinin beyanına vermesi gereken ancak karşı tarafın gerçek iradesine uymayan anlam hukuken ancak bu şekilde korunabilir. Sözleşme ilişkisinin kurulabilmesi için de bu uygunluk şarttır. (TBK. m.1/I) Federal Mahkeme de anılan olayda irade beyanı değerlendirmesini yaparken sözleşme tarafları arasındaki ilişkiler, konutun tipi, kira sözleşmesinin sebepleri, sözleşme öncesi görüşmeler gibi pek çok unsuru değerlendirmektedir⁷⁷. Kira sözleşmesinin kurulmasını sağlayan bütün

⁷³ Lachat (n 2) 95.

⁷⁴ Necip Kocayusufoğlu ve diğerleri, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm: Birinci Cilt* (Filiz Kitabevi 2017) 171.

⁷⁵ TF 03.07.2006 tarihli ve 4C_103/2006 sayılı kararı. Benzer yönde ayrıca bkz. TF 08.05.2018, 4A_624/2017. Almeida Carreira (n 13) vd.

⁷⁶ Bernard Corboz, 'Le contrat et le juge' içinde François Bellanger, François Chaix, Christine Chappuis and Anne Héritier Lachat (eds), *Le contrat dans tous ses états* (Berne 2004) 275-276.

⁷⁷ Nitekim kararda Sophie'nin öğrenci olması, yüksek lisansını tamamlamak için iki yıllığına Cenevre'ye taşınması, kiraya verenin bu durumu bilmesi, öğrenci olarak gelirinin sınırlı olması, Valais kökenli olması, kiralanan konutun Cenevre Üniversitesi'ne yakınlığı, ayrıca stüdyo daire olması ve ancak tek kişinin yaşamasına uygun olması gibi bilgilerle babası Michel'in aynı konutta yaşama iradesinin bulunmadığını düşünmenin daha makul olduğu ve fiili iradesinin sözleşmenin kurulmasına ilişkin kişisel bir teminat özelliğine daha yakın olduğu vurgulanmaktadır. Ayrıca aynı kararda Federal Mahkeme kiraya verenin kiralananın geri verilmesi talebine ilişkin olarak bölünemez bir edim olan iade borcu kapsamında birlikte kiracılık sıfatını tartışmış ve Michel'in herhangi bir



bu unsurlar kiralayanda birlikte oturma iradesi yerine ne kadar çok kira bedelinin ödenmesini sağlanmaya destek yönünde fazla ise taahhüt altına girenin kişisel teminat oluşturma iradesini destekleme ihtimali de o kadar artar⁷⁸. Şüphesiz bu değerlendirmeler sözleşmenin kurulmasından sonra değişen şartlara ilişkin değil sadece sözleşmenin kurulma anı üzerinde etkili unsurlara dairdir⁷⁹.

İrade beyanlarının yorumu neticesinde somut olay özelinde birlikte kiracılık sıfatının değil kişisel teminatın varlığı ispatlanırsa bu durumda da yapılması gereken öncelikle teminatın türünün tespit edilmesi ardından da geçerliliğinin incelenmesidir. Zira yukarıda da incelendiği üzere kişisel teminatlar teminatın türüne bağlı olarak bazı özel geçerlilik şartları içerebilir. Bilhassa kefalet sözleşmesi yönünden bu geçerlilik şartları çok daha katıdır. İsviçre Federal Mahkemesinin kişisel teminat türlerini belirlerken *teminat verenin durumu, teminat verenin menfaati, teminatın kapsamının bilinmesi ve sözleşme hükümlerinin analizi* gibi bazı kriterler geliştirdiği de görülmektedir⁸⁰:

Örneğin Federal Mahkeme teminat verenin mesleki faaliyet alanı gereğince sürekli teminat veren durumu ve teminatlara ilişkin hukuki bilgi sahibi olması, bu tür hukuki işlemlerle ilgili faaliyetler yürütmesi gibi kriterler bir arada değerlendirildiğinde üçüncü kişinin fiilini taahhüt olarak değerlendirilmeye daha yakın olduğu görülür⁸¹. Buna karşılık teminat verenin aile üyesi veya yakın bir arkadaş olduğu durumlarda, içtihatlar değerlendirmenin kefalet yönünde yapılması eğilimi gösterir⁸². İsviçre Federal Mahkemesine göre kişisel teminat verenin teminattan sağlamayı düşündüğü menfaat de değerlendirmeye alınmalıdır. Teminat veren borcun ifasından doğrudan ve maddi bir menfaat elde ediyorsa ya da teminat mesleki bir faaliyetinden kaynaklanıyorsa borcun üstlenilmesi ya da borca katılma bulunabilir⁸³. Buna karşılık teminat verenin tek amaca kiracının konut edinmesini sağlamaksa, bu durumda taahhüt kefalet olarak nitelendirilmeye daha yakındır⁸⁴. Aynı şekilde teminat verenin mesleki olarak ya da hukuki bilgi birikimi yönünden özellik arz etmediği durumlarda taahhüdünün kapsamına ilişkin bilgi sahibi olunması ve bilgilendirme de özel önem taşır. Bilhassa taraflardan

şekilde borca aykırılığının bulunamayacağına zira kira sözleşmesinin bitmesine rağmen kiralayanda oturan kişinin kendisi olmadığına dahası kendisinin kiralayanda hiç ikamet etmediğine bu sebeple iadesinin de imkansız olduğuna hükmederek doğan zararın tazmini yönünde de sorumluluğunun bulunmayacağına hükmetmiştir.

⁷⁸ ATF 129 III 702, c. 2.3, JdT 2004 I 535.

⁷⁹ Ackermann, Ruedi, *Der Mietvertrag mit mehreren Mietern*, Sui Generis, Bâle, 2023, s. 57-58; Almeida Carreira (n 13) 9.

⁸⁰ Almeida Carreira (n 13) 10 vd.

⁸¹ Federal Mahkeme sözleşme akdedilirken kişisel teminat verenin durumunun ve kimliğinin de belirleyici olabileceğini belirtmektedir. ATF 129 III 702.

⁸² Marchand (n 56) 161.

⁸³ ATF 129 III 702.

⁸⁴ ATF 113 II 434.

birinin hukuki ilişkinin farklı bir kişisel teminat özelliği taşıdığı yönünde iddiası mevcutsa sözleşmeye ait hükümlerin incelenmesi önem taşır⁸⁵. Örneğin Federal Mahkeme teminat tutarı sabitse ve doğrudan ana para borcuna bağlı kararlaştırılmışsa kefalet yönünde buna karşılık herhangi bir tutar belirtilmemişse üçüncü kişinin fiilini taahhüt şeklinde garanti sözleşmesine yaklaşmaktadır⁸⁶. Şüphesiz tüm bu incelemeler ışığında belirlenen kişisel teminatın şekil şartı unsuru içerdiği durumlarda şekle aykırılığın da özel olarak incelenmesi gerekir.

Kira sözleşmeleri hem kişisel teminat veren hem de konutu fiilen kiracı ile birlikte kullanan kişiler yönünden de şüphesiz değerlendirmeye açık olup somut olay özelinde bu kişilerin birlikte kiracı mı yoksa teminat veren mi olduklarının belirlenememesi durumunda dahi kişisel teminat kapsamı dışında “*kiralanan- da kiracı ile birlikte oturanlar*” çerçevesinde hüküm ve sonuçlar doğabileceği açıktır. Bununla birlikte unutulmaması gerekir ki kira sözleşmesinin birlikte kiracılardan her biri için geçerli hüküm ve sonuçları doğurabilmesi için her bir kiracının sözleşmeden doğan haklara sahip olma ve borçları yerine getirme iradesini açıklamış olması gerekir. Nitekim bu çerçevede Yargıtay da bir kararında kira sözleşmesinde kefil sıfatıyla yer alan kişiyi kiracı olarak kabul eden ve kiralananan tahliyesine karar veren yerel mahkeme kararını bozmuştur⁸⁷.

SONUÇ

Birden fazla kişinin kiracı sıfatı ile kira sözleşmesi içinde yer almasından doğan *birlikte kiracılık*, ev arkadaşlığı ilişkisinden farklı olup ev arkadaşlığı, aynı konutu beraber kullanma iradesi taşıyan ve bu irade ile bir arada yaşayan kişileri ifade eder. Bu sebeple ev arkadaşlığı hem daha genel bir kavram hem de mutlak olarak kira sözleşmesine kiracı sıfatı ile taraf olmayı gerektirmeyen bir durumdur.

Birlikte kiracılık kiracılar arasındaki iç ilişkiden kaynak alır ve kiralayan ile kurulan dış ilişkiden yani kira sözleşmesinden ayrı ve bağımsız bir nitelik taşır. Birlikte kiracılar arasındaki iç ilişkinin, dış ilişki üzerinde etki alanına sahip olup olmadığı ise ilişkinin hukuki niteliğine göre ayrıca değerlendirilmelidir. Zira birlikte kiracılık ilişkisinin paylı mülkiyet, adi ortaklık, miras ortaklığı ya da evlilik birliği gibi farklı hukuki ilişkilerden, sözleşmelerden ya da fiili birlikteliklerden ve hatta vekaletsiz iş görmeden kaynaklı kurulması mümkün olabilir.

Kiraya verenin taşınmazının kullanımını kiracıya bırakarak aldığı risk karşılığında gerek taşınmaza verilebilecek zararlar gerekse sözleşme ilişkisine aykırılıktan kaynaklı sonuçlar yönünden kişisel teminatlardan yararlanmak istemesi

⁸⁵ İsviçre Federal Mahkemesi bu yöndeki bir iddiası bulunan tarafın kefalete ilişkin sözleşmeyi muhafaza etmediğini iddia etmesi örneğinde bu durumun gerçek sebebinin önemsemektedir. ATF 129 III 702. Almeida Carreira (n 13) 11.

⁸⁶ Marchand (n 56) 161.

⁸⁷ Yargıtay 6. HD., 26.05.2016 tarihli, E. 2016/4077, K. 2016/4142 sayılı kararı.



sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Bu yönde kira sözleşmesine ilişkin başvuru kişisel teminatlar önem kazanır. Zira bu teminatlar ile kiraya veren kiracıların malvarlığının yanında teminat veren kişinin malvarlığına da başvurma olanağı elde eder. Bu sebeple kişisel teminatlar yönünden önemli olan husus teminat verenin *borçlu dışında bir kişi olması* gerekliliğidir.

Birlikte kiracılık ilişkisinin farklı hukuki sebeplere ve iç ilişkilere dayalı kurulması her zaman kiracılar arasında teselsül ilişkisinin bulunması sonucunu da doğurmayacaktır. Bu noktada özellikle olağan hak toplulukları yönünden bölünemeyen edimlerde kısmi alacak ya da kısmi borç ilişkisi; bölünemeyen edimlerde ise TBK. m. 85 hükmü uyarınca müteselsil borçluluk ya da alacaklılık kabul edilmeli; elbirliği ile mülkiyet ilişkisinde ise TBK. m. 162 ve m.169 hükümleri uyarınca borç ve alacak yönünden teselsül ilişkisi geçerli sayılmalıdır. Tereddüt bulunan ihtimallerde ise teselsül değil, kısmi borç ve alacak ilişkisinin meydana geldiği kabul edilmelidir.

Bu noktada belirtmek gerekir ki TBK. m. 162/I hükmü uyarınca birden çok borçludan her birinin, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiği *müteselsil borçluluk* kişisel bir teminat oluşturmanın ötesinde birden fazla kişinin doğrudan borçlu sıfatına haiz olması sonucunu doğurur. Bu yönüyle aslında kiraya veren karşısında müteselsil borçlu sıfatına haiz birden fazla kiracının bulunması da kendi içinde özel bir teminat niteliği de taşır. Buna karşılık bir kira sözleşmesinde sadece kira parası ödeme borcu ile sınırlı olarak düzenlenen müteselsil borçluluk müteselsil borçluya tek başına ve kendiliğinden birlikte kiracılık ya da ev arkadaşlığı statüsü kazandırmayacaktır.

Kiraya veren karşısında birlikte kiracılık sıfatına dayalı olarak borca katılma, üçüncü kişi yararına sözleşme, üçüncü kişinin fiilini üstlenme ya da kefalet gibi farklı teminat şekilleri ile kira sözleşmesinin güvence altına alınması da mümkündür. Bu noktada birlikte kiracılık sıfatı ile kişisel teminat veren arasındaki sınırı belirlemek her zaman kolay olmayabilir. Zira birlikte kiracı sıfatına sahip olmasına rağmen kiralananı hiçbir zaman fiilen kullanma iradesine sahip bulunmama ya da kişisel teminat veren olmasına rağmen kiralananı kiracı ile birlikte fiilen kullanmak gibi durumlarla karşılaşılabılır. Birlikte kiracılık ve kişisel teminat veren sınırının belirlenmesi kira para borcundan ziyade kiralananı iade borcu gibi bölünemez edimler ile sadece kiracılara ait borçlar bakımından özel bir anlam taşır. Kaldı ki her kişisel teminatın kapsamının aynı olmadığı da göz önünde bulundurulduğunda kişisel teminata ilişkin gerçek hukuki ilişkinin tespiti de ayrıca önem kazanır.

Kiralananı hiçbir şekilde kullanma iradesi olmamasına rağmen farklı saikler ile birlikte kiracılık sıfatına sahip kişinin kira sözleşmesine taraf olarak mı yoksa örtülü bir kişisel teminat veren olarak mı değerlendirileceği her şeyden önce sözleşmeye ait irade beyanlarının yorumlanması ile çözülebilir. Fiili uygunluğun sağlanmadığı durumlarda hâkimin güven ilkesi uyarınca hukuki uygunluğu

araştırması gerekir. Kaldı ki zaten sözleşme ilişkisinin geçerli olarak kurulabilmesi adına da bu uygunluk şarttır. İrade beyanları değerlendirilirken İsviçre Federal Mahkeme kararlarında da zaman zaman dikkate alınan *sözleşme tarafları arasındaki ilişkiler, konutun tipi, kira sözleşmesinin sebepleri, sözleşme öncesi görüşmeler* gibi farklı kriterler dikkate alınabilir.

İrade beyanlarının yorumu neticesinde somut olay özelinde birlikte kiracılık sıfatının değil kişisel teminatın varlığı ispatlanırsa bu durumda artık yapılması gereken teminatın türünün ve geçerlilik şartlarının araştırılmasıdır. Zira her kişisel teminat kendi içinde ve özelinde farklı geçerlilik unsurları barındırabilir. Kişisel teminat türü belirlenirken de *teminat verenin durumu, teminat verenin menfaati, teminatın kapsamının bilinmesi ve sözleşme hükümlerinin analizi* gibi özel durumların incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekir.

Kişisel teminat veren olup kiracı ile birlikte fiilen kiralananı kullanan kişi yönünden de somut olay özelinde aynı incelemenin yapılması gerekir. Ancak bu durumda kişisel teminat verenin birlikte kiracılık sıfatı bulunmasa dahi kanun gereği *“kiralanda kiracı ile birlikte oturanlar”* arasında değerlendirilmesine engel bulunmayacağı unutulmamalıdır. Diğer yandan aynı değerlendirme yapılırken kira sözleşmesinin birlikte kiracılardan her biri için geçerli hüküm ve sonuçları doğurabilmesi için her bir kiracının sözleşmeden doğan haklara sahip olma ve borçları yerine getirme iradesini açıklamış olması gerekeceği de açıktır.

KAYNAKÇA

- Acar F, Kira Hukuku Şerhi (TBK. m.299-312) (2. Baskı, Beta Yayıncılık 2013)
- Acar Ünal Ö ve Ural Çınar N, ‘Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi’ (2016) 15 (2-1) İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 43-80
- Akıntürk T ve Ateş D, Aile Hukuku (25. Baskı, Beta Yayınevi 2024)
- Akıntürk T, Müteselsil Borçluluk (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1971)
- Akıpek J, Akıntürk T ve Ateş D, Kişiler Hukuku (19. Baskı, Beta Yayınevi 2024)
- Akkışla HS, ‘Borca Katılma Sözleşmesi’ (2019) 31(141) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 363-415
- Akyol Ş, Tam Üçüncü Kişi Yararına Sözleşme (Beta 2008)
- Akyol Ş, Türk Medeni Hukukunda Temsil (Vedat Kitapçılık 2009)
- Altay S, ‘Borca Katılma’ (Yayımlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2010)
- Aral F ve Ayrancı H, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (9. Baskı, Yetkin Yayınları 2021)



- Arpacı A, Kira Hukuku ve Uygulaması (Temel Yayınları 2002)
- Aslan YC, Üçüncü Kişi Yararına Sözleşme (On İki Levha Yayıncılık 2020)
- Ateş D, Borçlar Hukuku Sözleşmelerinde Genel Ahlakla Aykırılık (Turhan Kitabevi 2007)
- Ayan S, ‘Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması’ (2017) 19(Özel Sayı) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 295-348
- Ayan S, Kefalet Sözleşmesi (Adalet Yayınevi 2018)
- Aydın GS, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK. m. 327-333) (On iki Levha Yayınları 2013)
- Aydoğdu M ve Kahveci N, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku (3. Baskı, Adalet Yayınevi 2017)
- Ayrancı H, ‘Şekil Şartına Uyulmadan Yapılan Kefalet Sözleşmesinde İfanın Sonuçları’ (2004) 53(2) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 95-120
- Bayram AE, ‘Birlikte Kira’ (2019) 77(1) Ankara Barosu Dergisi 89-154
- Carreira WA, ‘Le “colocataire-garant”: Enjeux de la mise en œuvre des garanties personnelles en droit du bail’ (Rapport de recherche, Université de Genève 2025)
- Chaix F, ‘Art 530 CO II’ içinde Pierre Tercier and Marc Amstutz (eds), Commentaire Romand, Code des obligations II, Art. 530–1186 CO, (2nd edn , Helbing & Lichtenhahn Verlag, Bâle 2017)
- Comment A, ‘De la demeure du débiteur dans les contrats bilatéraux (Art 107–109 CO)’ içinde Monod M (ed), La résolution des contrats synallagmatiques parfaits: Étude comparative de droit suisse et de droit français (Lausanne 1987)
- Deschenaux H, Steinauer PH ve Baddeley M, Les effets du mariage (Stämpfli 2000)
- Dessemontet F, ‘Art 1–10’ içinde Thévenoz L ve Werro F (eds), Code des obligations I: Commentaire romand (Helbing Lichtenhahn 2003)
- Develioğlu MH, ‘İsviçre Federal Mahkemesi’nin 23 Eylül 2003 Tarihli Kararı Işığında Kefalet Sözleşmesi–Borca Katılma Ayrımı’ içinde Prof Dr Erden Kuntalp’e Armağan, C I (Özel Hukuk) (2004)
- Doğan M, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi (Adalet Yayınevi 2011)
- Engel P, Traité des obligations en droit suisse (2ème éd, CH : Staempfli 1997)
- Eren F, Borçlar Hukuku Özel Hükümleri (7. Baskı, Yetkin Yayınevi 2019)

Gauch P, Schluemp WR ve Tercier P, La partie générale du droit des obligations vol II (Zürich 1982)

Gümüş MA, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (2. Baskı, Vedat Yayınevi 2012)

Gümüş MA, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Vedat Kitapçılık 2014)

Gümüş MA, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri (Yetkin Yayınları 2021).

Gümüş MA, Türk Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler (Seçkin Yayınevi 2003)

Hatemi H ve diğerleri, Borçlar Hukuku Özel Bölüm (Filiz Kitabevi1992)

Héritier Lachat A, 'Art 419–424' içinde Luc Thévenoz ve Franz Werro (eds), Commentaire Romand, Code des obligations I (Helbing Lichtenhahn 2003).

Higi P, Zürcher Kommentar, Band V/2b, Die Miete, Erste Lieferung (Art 253–265 OR) (3. Auflage, Zürich 1994)

Hohl F, 'Art 68-83' içinde Thévenoz L ve Werro F (eds), Commentaire romand: Code des obligations I: Art. 1-529 CO (2. Auflage, Helbing & Lichtenhahn 2003)

İnceoğlu MM, Kira Hukuku Cilt I (On İki Levha Yayıncılık 2014)

İnceoğlu MM, Kira Hukuku Cilt II (Oniki Levha Yayınları 2014)

Kahraman Z, 'Kira Sözleşmesi (TBK. m. 299-308)' içinde Gökyayla E ve diğerleri (eds), İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu (2. Baskı, Vedat Kitapçılık 2017)

Kahraman Z, Saf Garanti Taahhütleri (Vedat Kitapçılık 2017)

Kartal DB, Üçüncü Kişi Yararına Sözleşme (On İki Levha Yayıncılık 2021)

Kaya Kızıllırmak C, 'Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü İle Sona Ermesi' içinde Öğüz T, Akkanat H ve İnal E (eds), Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan (Der Yayınları 2015) 587-607

Kayak S, Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt (Vedat Kitapçılık 2010)

Kocayusufpaşaoğlu N ve diğerleri, Borçlar Hukuku Genel Bölüm: Birinci Cilt (Filiz Kitabevi 2017)

Lachat D ve diğerleri, Le bail à loyer (Asloca 2019)

Lachat D, 'Art 253-274g CO' içinde Pichonnaz P, Foëx B ve Piotet D (eds), Code Obligations I: Commentaire Romand (Helbing & Lichtenhahn 2016)

Marchand S, Les stipulations codifiées du droit suisse (Helbing Lichtenhahn 2023)

Meier P, 'Art 492–512' içinde Thévenoz L ve Werro F (eds), Commentaire Romand, Code des obligations I (Helbing Lichtenhahn 2003)



Micheli J, 'Les colocataires dans le bail commun' içinde 8e Séminaire sur le droit du bail (Neuchâtel 1994)

Oğuzman K ve Öz T, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I (23. Baskı, Vedat Kitapçılık 2025)

Oğuzman K ve Seliçi Özdemir S, Kişiler Hukuku (21. Baskı, Filiz Kitabevi 2022)

Özen B, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi (Vedat Kitapçılık 2014)

Öztan B, Medenî Hukuk Tüzel Kişilerinde Organ Kavramı ve Organın Fiillerinden Doğan Sorumluluk (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1970)

Ramoni C, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse (Zurich 2002)

Reisoğlu S, Garanti Mukavelesi (Ajans Türk Matbaası 1963)

Reisoğlu S, Türk Kefalet Hukuku (2013)

Sarıhan BB, 'Kefalet Sözleşmesinde Şekil ve Eşin Rızası' (2022) 30(1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 221-258

Schmid H, 'Der gemeinsame Mietvertrag' (1991) SJZ 349-357.

Schmid J, 'Die gemeinsame Miete – ausgewählte Fragen' (2016) 1 Aktuelle Juristische Praxis 31-41

Şahan G, Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi (Yetkin Yayınları 2009)

Şener OH, 'Sözleşmeyle Yapılan Teminat Amaçlı Borca Katılma' (2009) 11 Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (Özel Sayı) 1279-1322

Şıpka Ş, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. m.194) (2. Baskı, Beta Yayınevi 2004)

Tandoğan H, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2 (3. Baskı, Olgaç Matbaası 1985)

Tandoğan H, Garanti Mukavelesi (Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü 1959)

Tandoğan H, Vekaletsiz İş Görme (Ankara Üniversitesi Yayınları 1957)

Tercier P, BIERI Laurent et Carron Blaise, Les contrats spéciaux (5ème édition, Schulthess Editions Romandes 2016)

Tercier P, Le droit des obligations (3. Baskı, Schulthess 2004)

Tercier P, Les Contrats Speciaux (3ieme editonu, Schulthess 2003)

Tevini Du Pasquier S, 'Art 110–113' içinde Thévenoz L ve Werro F (eds), Commentaire Romand, Code des obligations I (Helbing Lichtenhahn 2003)

Thévenaz A, 'La prétendue solidarité des colocataires lorsque la chose louée n'est pas restituée à l'échéance du bail' (2001) Journal des Tribunaux (JdT)

Tunçomağ K, Türk Borçlar Hukuku Cilt II Özel Borç İlişkileri (3. Baskı, Sermet Matbaası 1977)

Turan Başara G, 'Türk Borçlar Kanunuyla Getirilen Yeni Bir Müessese: Borca Katılma' (2014) 63(2) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 419-447

Uyumaz A ve Bulut H, 'Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi' (2023/1) ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi 37-109

Vion A, L'étendue minimale de l'accord en droit suisse des contrats (Art 1 et 2 CO) (Lausanne 2019)

Von Tuhr A, Borçlar Hukuku Cilt I-II (Çev. Cevat Edege, Yargıtay Yayınları 1983)

Weber R, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Achter Titel: Miete (Art 253–274g OR) (6. Auflage, Basel 2015)

Weber R, Berner Kommentar, Band VI/1/4: Die Erfüllung der Obligation (Art 68–96 OR) (2. Auflage, Stämpfli 2005)

Weber R, Der gemeinsame Mietvertrag (Schulthess 1993)

Yavuz C, Acar F ve Özen B, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (11. Baskı, Beta Yayınevi 2022)

Yıldız Portakal S, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borca Katılma (On İki Levha Yayıncılık 2016)

Yılmaz M, '6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı' (2011) 24(97) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 155-170

Yılmaz S, 'Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu' (2008) 57(3) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 753-778

Zevkliler A ve Gökyayla KE, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (16. Baskı, Turhan Yayınevi 2016)

