



08 Ekim 2012

Sayı : B.09.1.TKG.0.0120200-010.07/ 20-8369
Konu : 6098 sayılı TBK/Kefalet

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

- İlgi** : a) Hukuk Müşavirliği'nin 26/07/2012 tarih ve B.09.1.TKG.061.045.02.12.704/4674 sayılı yazısı
b) Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün 26/09/2012 tarih ve B.03..0.HİG.00.00.03-045.02[02]-155-2012/3888/21520 sayılı yazısı

Bilindiği üzere; 04/02/2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 01/07/2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanunda birtakım yeni düzenlemeler öngörülmüş olup "Kefalet" konusu da 581 ilâ 603'üncü maddeleri arasında ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

Kanunun 581. maddesi ile "Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir" denilerek kişisel kefaletin düzenlendiği,

583. maddesi ile "Kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır." denilerek, kefaletin yazılı şekil koşuluna bağlı tutulduğu ve belli hususların kefilin el yazısı ile yazılmasının zorunlu olduğu,

584. maddesi ile "Eşlerden biri mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabilir; bu rızanın sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş olması şarttır" denilerek kişisel kefalette eşin rızasının zorunlu tutulduğu,

603. maddesinde ise "Kefaletin şekline, kefil olma ehliyetine ve eşin rızasına ilişkin hükümler, gerçek kişilerce, kişisel güvence verilmesine ilişkin olarak başka ad altında yapılan diğer sözleşmelere de uygulanır" denilerek kefalet sözleşmesinin kişisel güvence verilmesini gerektiren tüm sözleşmelere yaygınlaştırıldığı, görülmektedir.

Tapu sicilinde gerçekleştirilen kefalet ipoteklerinde taşınmaz maliki sınırlı ve aynı bir sorumluluk altına girmektedir. Lehine ipotek verilen kişi ya da kurumlar tarafından ipotek sözleşmesinde müşterek ve müteselsil kefaletle ilişkin hükümler eklenmesi hallerinde ise taşınmaz malikinin aynı zamanda müşterek ve müteselsil kefil olarak kabul edildiği yerleşmiş yargı kararları ile de sabittir. Ancak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile kefilin (kişisel güvence sağlayanların) korunması amacıyla getirilen sıkı tedbirler yukarıda değinilen TBK 583, 584 ve 603. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu maddeler ile; kefalet ya da kişisel güvence sağlayan sözleşmelerde kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi zorunluluğu getirilmiş, ayrıca eşlerden birinin mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabileceği; bu rızanın sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş olması gerektiği düzenlenmiştir.

Sayı : B.09.1.TKG.0.0120200-010.07/
Konu : 6098 sayılı TBK/Kefalet

Genel Müdürlüğümüz Hukuk Müşavirliği ve Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nden alınan ilgi (a) ve (b) yazılarda da özetle; borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı durumlarda tapu müdürlüklerince düzenlenecek ipotek resmi senedi içerisinde kefalete ilişkin hükümler bulunması halinde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 584. maddesi kapsamında, kefilin sorumlu olduğu azami miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla ve bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğinin kendi el yazısıyla belirtmesinin zorunlu olduğu, ayrıca bu durumda eşin rızasının aranmasının Kanunun amir hükmü ve kanun koyucunun amacına uygun olacağı belirtilmiş olduğundan bu görüşler doğrultusunda Kanunun amir hükmüne uygun olarak ipotek resmi senetlerinin düzenlenmesinde bu hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda; banka ve kredi kuruluşlarınca, kefalete yönelik olarak yapılan ipotek istemlerinde (resmi senet düzenlenmesi gereken veya onama ipoteği yoluyla tescilin talep edildiği yazılarda) yukarıda belirtilen hususların gereğinin yerine getirildiğinin yazılı olarak bildirilmesi veya yazı ekinde yer alan sözleşmede bu hususların Kanuna uygun olarak yer aldığı belirtilmesi ve işlemde kaynaklanacak hukuki sorumluluğun ilgili kuruluşlarca üstlenilmesi durumunda başkaca bir belge aranmaksızın işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.


Davut GÜNEY
Genel Müdür

EKLER:

İlgi (a) ve (b) yazılar (4 sayfa)

DAĞITIM

Gereği:

- Tüm Bölge Müdürlükleri

Bilgi:

- Tüm Merkez Birimleri
- Türkiye Bankalar Birliği