



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010-07/20-3156
Konu : 6098 sayılı TBK/Kefalet

19 Ocak 2013

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

İlgi : a) 08.10.2012 tarih ve B.09.1.TKG.0.0120200-010.07/20-8349 sayılı duyuru,
b) 22.10.2012 tarih ve B.09.1.TKG.0.0120200-010.07/20-8849 sayılı duyuru.

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



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010-07/
Konu : 6098 sayılı TBK/Kefalet

yaşama hakkı doğmadıkça, ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabileceği; bu rızanın sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş olması gerektiği düzenlenmiştir.

Buna göre; borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı durumlarda tapu müdürlüklerince düzenlenecek ipotek resmi senedi içerisinde **gerçek kişilerce verilecek kefalet** ya da Türk Borçlar Kanunu'nun 603. maddesi kapsamında herhangi bir kişisel güvenceye yönelik hüküm bulunması halinde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 583 ve 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 yazılı rızasının aranması,

Banka ve kredi kuruluşlarının borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı ipotek istemlerinde (Resmi senet düzenlenmesi gereken veya onama ipoteği yoluyla tescilin talep edildiği yazılarda) Kanunda belirtilen hususların gereğinin yerine getirildiğinin veya TBK'nın 603. maddesi kapsamında kefalet ve kişisel güvence sağlayacak herhangi bir hükmün ipotek sözleşmesinde yer almadığının bildirilmesi ya da istem yazısında bu hususların gereğinin Kanuna uygun olarak yerine getirildiğinin bildirilmesi ve işlemde kaynaklanacak hukuki sorumluluğun ilgili kuruluşlarca üstlenilmesi durumunda başkaca bir belge aranmaksızın işlemlerin yerine getirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda; banka ve kredi kuruluşlarının borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı ipotek istemlerinde kefalet ya da Türk Borçlar Kanunu'nun 603. maddesi kapsamında herhangi bir kişisel güvenceye yönelik hüküm bulunmaması halinde "*İpotek sözleşmesinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 581 ilâ 603 maddeler kapsamında kefalet ya da kişisel güvence sağlayan diğer sözleşmelere ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu hususlara ilişkin tüm hukuki sorumluluk bankamıza/tafimize aittir*" şeklinde belirtilmesi,

Banka ve kredi kuruluşlarının borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı ipotek istemlerinde kefalet ya da Türk Borçlar Kanunu'nun 603. maddesi kapsamında kişisel güvenceye yönelik hüküm bulunması halinde ise "*Kefalet ya da kişisel güvence sağlayan diğer sözleşmelere ilişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 581 ilâ 603. maddeler kapsamında belirtilen hususlar tarafımızdan yerine getirilmiştir. Söz konusu hususlara ilişkin tüm hukuki sorumluluk bankamıza/tafimize aittir.*" şeklinde belirtilmesi,

Ancak, 11/04/2013 tarih ve 28615 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 28/3/2013 tarih 6455 sayılı Gümrük Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 77'nci maddesi ile 6098 sayılı TBK'nın 584'üncü maddesine "*Ticaret siciline kayıtlı ticari işletmenin sahibi veya ticaret şirketinin ortak ya da yöneticisi tarafından işletme veya şirketle ilgili olarak verilecek kefaletler, mesleki faaliyetleri ile ilgili olarak esnaf ve sanatkârlar siciline kayıtlı esnaf veya sanatkârlar tarafından verilecek kefaletler, 27/12/2006 tarihli ve 5570 sayılı Kamu Sermayeli Bankalar Tarafından Yürütülen Faiz Destekli Kredi Kullanılmasına Dair Kanun kapsamında kullanılacak kredilerde verilecek kefaletler ile tarım kredi, tarım satış ve esnaf*



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



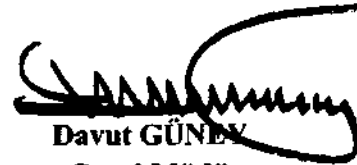
Sayı : 23294678-010-07/
Konu : 6098 sayılı TBK/Kefalet

ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri ile kamu kurum ve kuruluşlarınca kooperatif ortaklarına kullanılacak kredilerde verilecek kefaletler için eşin rızası aranmaz." hükmünü içeren yeni bir fıkra eklenmiş olduğundan; tapu müdürlüklerince düzenlenecek ipotek resmi senedi içerisinde gerçek kişilerce verilecek kefaletle ya da Türk Borçlar Kanunu'nun 603. maddesi kapsamında herhangi bir kişisel güvenceye yönelik hüküm bulunması ve 6098 sayılı TBK'nın 584'üncü maddesi üçüncü fıkrası gereğince eş rızasının aranmaması gerektiği belirtilerek istemde bulunulması ve söz konusu maddede belirtilen ayrıksı durumun ilgili kurum(lar)dan alınacak resmi belgeler ile (yetki belgesi, oda kaydı vb.) kanıtlanması halinde, eş muvafakati aranmaksızın kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini resmi senedin uygun bir yerine kendi el yazısıyla yazarak imzalaması,

Banka ve kredi kuruluşları tarafından borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı ipotek istemlerinde söz konusu yasal değişiklikte yer alan kefaletle ilişkin ayrıksı koşulların bulunması durumunda ise "Bu ipotek sözleşmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 584'üncü maddesi üçüncü fıkrasında yer alan kefalet hükümlerine tabidir. Kefalet ya da kişisel güvence sağlayan diğer sözleşmelere ilişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 581 ilâ 603. maddeleri kapsamında belirtilen (eş rızası dışındaki) diğer hususlar tarafımızdan yerine getirilmiştir. Söz konusu hususlara ilişkin tüm hukuki sorumluluk bankamıza/tarafımıza aittir." şeklinde belirtilmesi,

İlgi (a) ve (b) duyurular yürürlükten kaldırılmış olup, uygulamanın yukarıda belirtilen şekilde yönlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm tapu müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.


Davut GÜNEY
Genel Müdür

19/04

DAĞITIM

Gereği:
Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri

Bilgi:
Tüm Merkez Birimleri

19.04/2013 T.K. Uzmanı : C. KAHRAMAN
13.04/2013 Şube Müdürü : E. DIVARCI
17.04/2013 Daire Başkanı : H. GÜVENÇ
11.04/2013 Genel Müdür Yrd. : H. KESİMOĞLU