



T.C.
ANKARA SOSYAL BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

SİMSARLIK SÖZLEŞMESİ

Yüksek Lisans Tezi

Fatih Furkan BİLGE

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Hayrunnisa ÖZDEMİR

Ankara 2023



T.C.
ANKARA SOSYAL BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

SİMSARLIK SÖZLEŞMESİ

Yüksek Lisans Tezi

Fatih Furkan BİLGE

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Hayrunnisa ÖZDEMİR

Ankara 2023

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
ÖZET	v
ABSTRACT.....	vi
KISALTMALAR.....	vii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ GELİŞİMİ, TANIMI, UNSURLARI, ÖZELLİKLERİ, HUKUKİ NİTELİĞİ, KURULMASI, TARAFLARI, ŞEKLİ VE BENZER KAVRAMLARDAN FARKLILIKLARI

1.TARİHİ GELİŞİMİ.....	3
2.TANIM.....	5
3.UNSURLARI.....	7
3.1.Aracılık.....	8
3.2.Tarafların Anlaşması.....	10
3.3.Ücret.....	11
4.ÖZELLİKLERİ.....	12
4.1. Bağımsızlık.....	12
4.2. Sürekli Olmama.....	13
4.3. Meslek Edinme Zorunluluğunun Olmaması.....	13

5.VEKALET SÖZLEŞMESİ HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASI.....	14
6.HUKUKİ NİTELİĞİ.....	16
7.SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI.....	21
8.SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI.....	23
8.1.Simsar.....	23
8.2.Müvekkil.....	26
9.SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ.....	26
10.SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN BENZER KAVRAMLARDAN FARKLIKLARI.....	32
10.1. Vekalet Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi.....	32
10.2. Temsil ile Simsarlık Sözleşmesi.....	34
10.3. Eser Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi.....	37
10.4. Hizmet Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi.....	38
10.5. Acentelik Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi.....	40
10.6. Komisyon Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi.....	44
10.7. Pazarlamacılık Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi.....	47

İKİNCİ BÖLÜM

SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI

1. SİMSARIN BORÇLARI.....	49
1.1. Genel Olarak.....	49
1.2. Sadakat ve Özen Borcu.....	51
1.2.1. Sadakat Borcu.....	52
1.2.2. Özen Borcu.....	56
1.3. İşi Bizzat Yapma Borcu.....	58

1.3.1. İfa Yardımcısı.....	59
1.3.2. Alt Simsar.....	59
1.3.2.1. Simsarin Alt Simsar Atamasının Sonuçları.....	61
a. Simsar Yetkili Değil ise.....	61
b. Simsar Yetkili ise.....	62
c. Müvekkilin Durumu.....	63
1.4. Hesap verme ve Bilgilendirme Borcu.....	64
1.5. Sır Saklama Borcu.....	67
1.6. Talimatlara Uygun Davranma Borcu.....	69
2. MÜVEKKİLİN BORÇLARI.....	72
2.1. Ücret Ödeme.....	72
2.1.1. Ücrete Hak Kazanmanın Şartları.....	74
2.1.1.1. Esas Sözleşmenin Kurulması.....	74
2.1.1.2. Simsarin Aracılık Faaliyetinde Bulunmuş Olması.....	81
2.1.1.3. Esas Sözleşmenin Koşula veya Vadeye Bağlanması Halinde Koşulun veya Vadenin Gerçekleşmesi.....	83
2.1.1.4. İlliyyet Bağlı.....	88
2.1.2. Simsarin Devre Dışı Bırakılması.....	94
2.1.3. İfa Şartına Bağlanması.....	96
2.1.4. Ücretin Belirlenmesi.....	98
2.1.4.1. Sözleşme ile Belirlenmesi.....	98
2.1.4.2. Ücretin Tarifeye Göre Belirlenmesi.....	101
2.1.4.3. Ücretin Teamüle Göre Belirlenmesi.....	102
2.1.5. Ücretin Borçlusu.....	102
2.1.6. Aşırı Ücret.....	104
2.1.7. Ücret Garantisi.....	109

2.1.8. Evlenme Simsarlığı.....	112
2.1.9. Zamanaşımı.....	113
2.2. Giderleri Karşılama Borcu.....	115
2.3. Simsarın Ücret ve Gider Talep Etme Hakkını Kaybetmesi....	118
3. MÜVEKKİLİN HAKLARI.....	121
3.1. Esas sözleşmeyi Akdetmeme Hakkı.....	121
3.2. Simsarın Aracılığı Olmaksızın Sözleşme Akdetme Hakkı.....	122

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

1.GENEL OLARAK.....	124
2.SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME SEBEPLERİ.....	124
2.1. Esas Sözleşmenin Kurulması ya da Kurulamayacağının Anlaşılması.....	124
2.2. Sürenin Dolması.....	125
2.3. İkale.....	126
2.4. Tek Taraflı Sona Erdirme.....	127
2.5. Ölüm.....	136
2.6. Ehliyet Kaybı.....	137
2.7. İflas.....	138
SONUÇ.....	140
KAYNAKÇA.....	147

ÖZET

Uygulamada oldukça yaygın olarak kullanılan simsarlık sözleşmesi ile simsar, müvekkilinin bir sözleşme kurmasını sağlamaya yönelik olarak aracılık faaliyetinde bulunur. Simsar kural olarak gerçekleştirdiği aracılık faaliyeti neticesinde müvekkilinin bir esas sözleşme kurması ile ücrete hak kazanır. Türk Borçlar Kanunu'nda simsarlık sözleşmesi için detaylı bir düzenleme yapılmamıştır. Bunun nedeni simsarlık sözleşmesinin vekalet sözleşmesinin bir türü niteliğinde olması ve hüküm bulunmayan hallerde vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanacak olmasıdır. Bu kapsamda özellikle tarafların hakları ve borçları ile simsarlık sözleşmesinin sona erme hallerinin belirlenmesi için vekaletle ilişkin hükümlere başvurmak gerekecektir.

Anahtar Kelimeler: Simsarlık Sözleşmesi, Simsarin Ücret Hakkı, Simsarlık Sözleşmesinin Sona Ermesi.

ABSTRACT

With the brokerage contract, which is widely used in practice, the broker acts as an intermediary to ensure that his client concludes a contract. As a rule, the broker is entitled to a fee when his client concludes an articles of association as a result of his intermediary activity. In the Turkish Code of Obligations, no detailed regulation has been made for the brokerage contract. The reason for this is that the brokerage agreement is a type of the power of attorney agreement and in cases where there is no provision, the provisions of the agency agreement will be applied. In this context, it will be necessary to refer to the provisions regarding the power of attorney in order to determine the rights and obligations of the parties and the termination of the brokerage agreement.

Keywords: Brokerage Contract, Broker's Right to Wage, Termination of Brokerage Contract.

KISALTMALAR

ABD.	: Ankara Barosu Dergisi
AD.	: Adalet Dergisi
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BGE.	: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (İsviçre Federal Mahkemesi Kararı)
bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
ÇÜHFD.	: Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dpn.	: dipnot
E.	: Esas Numarası
eBK.	: 818 Sayılı eski Türk Borçlar Kanunu
EBYÜ-HFD.	: Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Ed.	: Editör
ERÜHFD.	: Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
eTK.	: 6762 Sayılı eski Türk Ticaret Kanunu
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK.	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK.	: İsviçre Borçlar Kanunu
İnÜHFD.	: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
K.	: Karar Numarası
m.	: Madde
MÜHF-HAD.	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
RG.	: Resmî Gazete

s.	: sayfa
S.	: Sayı
SDÜHFD.	: Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
TAAD.	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBB.	: Türkiye Barolar Birliği
TBK.	: Türk Borçlar Kanunu
TDK.	: Türk Dil Kurumu
TTHY.	: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik
THD.	: Terazı Aylık Hukuk Dergisi
TTK.	: Türk Ticaret Kanunu
vd.	: ve devamı
v.d.	: ve diğerleri
Y.	: Yıl
YBHD.	: Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YTD.	: Yargıtay Ticaret Dairesi

GİRİŞ

Sözleşme yapmak isteyen kişiler, farklı yerlerde yaşamaları, farklı dilleri konuşmaları ve birbirlerini tanımamaları gibi çeşitli nedenler yüzünden sözleşmenin karşı tarafını bulmakta zorluklarla karşılaşmaktadırlar. Yine yapılmak istenen sözleşmenin konusuna ve hukuken geçerli bir şekilde kurulabilmesi için aranan şartlara hâkim olmayabilirler. Bu gibi birtakım engeller, tarafları bir araya getirerek sözleşmenin kurulabilmesi için gerekli ortamı hazırlayan ve çoğu zaman sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulması için tarafları aydınlatan simsara başvurmalarına neden olmaktadır.

Sözleşme yapmak isteyen tarafların bir araya gelmelerindeki engelleri ortadan kaldıran ve sözleşme yapılabilmesi için uygun zemini hazırlayan simsarlara günümüzde hukukun değişik alanlarında sıkça rastlanmaktadır. Nitekim neredeyse tüm konularda simsarlık sözleşmesi yapılabilir. Gerçekten de günlük hayatta kurulan sözleşme türlerinin çeşitliliği ve bunların sayısı göz önünde bulundurulduğunda simsarlığın ekonomik hayattaki en önemli aracılık faaliyetlerinden biri olduğu anlaşılır. Özellikle uygulamada “*emlakçı*” olarak bilinen taşınmaz simsarları, taşınmaz satış ve kira sözleşmelerinin vazgeçilmez birer unsuru olmuştur.

Bu çalışmanın kapsamını TBK m. 520 ilâ m. 525 arasında düzenlenen simsarlık sözleşmesi oluşturmaktadır. Simsarlık sözleşmesi, sözleşme yapmak isteyen bir kişi (müvekkil-iş sahibi-vekalet veren) ile simsar arasında kurulur. Simsar kural olarak aracılık faaliyetleri neticesinde bir sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır. Anlaşılacağı üzere simsarlık sözleşmesi başka bir sözleşmenin kurulması amacıyla yapılır. Simsarlık sözleşmesinin taraflarını simsar ile müvekkil oluştururken, simsarın aracılığı sonucunda kurulan sözleşmenin (esas sözleşmenin) tarafları müvekkil ile üçüncü kişidir. Simsar esas sözleşmenin tarafı değildir, o sadece arz ve talebi bir araya getirerek tarafların sözleşme yapmasına aracılık eder. Bu bakımdan simsarlar genellikle belli bir konuda geniş bilgi ve çevreye sahiptir.

Türk Borçlar Kanunu simsarlıkla ilgili ayrıntılı bir düzenleme yapmamış, TBK m. 520/II’de vekalet sözleşmesine atıf yapmıştır. Bu nedenle vekalet sözleşmesine ilişkin hükümler niteliğine uygun düştüğü ölçüde simsarlık sözleşmesinde de uygulama alanı bulacaktır. Simsarlık sözleşmesi ile vekalet sözleşmesi arasındaki bu ilişki nedeniyle çalışmamız kapsamında gerektiğinde vekaletle ilişkin kurallara yer verilmiş ve simsarlık sözleşmesi ile karşılaştırılmıştır.

Çalışmamız Türk Borçlar Kanunu’nun sistematığı esas alınarak hazırlanmıştır. Bu çerçevede birinci bölümde simsarlık sözleşmesinin tanımı, unsurları, kurulması ve taraflarına yer verilmiştir. Doktrinde görüş birliği bulunmayan ve uygulama açısından büyük öneme sahip olan simsarlık sözleşmesinin hukuki niteliği de bu bölümde incelenmiştir. Yine birinci bölümde simsarlık sözleşmesinin kapsamının ve unsurlarının anlaşılmasını kolaylaştırmak ve yaşanan terim sorununun önüne geçmek amacıyla simsarlık sözleşmesinin benzerlik gösteren sözleşmelerden farkları ortaya konulmuştur.

Tez çalışmamızın ikinci bölümünde tarafların hak ve borçları incelenmiştir. Özellikle simsarlık sözleşmesini diğer sözleşmelerden ayıran müvekkilin ücret ödeme borcu ayrıntılı bir şekilde incelenmiş ve uygulamadaki durumun anlaşılabilmesi için çok sayıda Yargıtay kararıyla desteklenmiştir.

Üçüncü ve son bölümde ise simsarlık sözleşmesinin sona erme halleri yer almaktadır. Kanunda simsarlık sözleşmesinin sona ermesine ilişkin herhangi bir hükmün bulunmaması nedeniyle bu bölümde vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlere sıkça yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ GELİŞİMİ, TANIMI, UNSURLARI, ÖZELLİKLERİ, HUKUKİ NİTELİĞİ, KURULMASI, TARAFLARI, ŞEKLİ VE BENZER KAVRAMLARDAN FARKLILIKLARI

1. TARİHİ GELİŞİMİ

Bir sözleşme türünün kanun koyucu tarafından düzenlenmesinin altında çoğunlukla tarihi sebepler yatar. Sosyal ve ekonomik hayatta yapılan borç ilişkileri ile mahkeme içtihatlarının yüzyıllar süren gelişimi ve değişimi sonucunda kanunda yer alan sözleşme türleri ortaya çıkmıştır¹. Kanun ile, hukukun uygulanmasının kolaylaştırılması ve kişiler arasındaki hukuki ilişkilerde kamu düzeninin sağlanması amaçlanır. Sımsarlık, tarihi çok eski dönemlere kadar uzanan bir meslektir. İlk çağlardan beri yapılan aracılık faaliyetlerinin tarihi süreç içerisindeki gelişimi ve değişimi ile kanunda düzenlenme gereksinimi doğmuş ve sımsarlık günümüzdeki yasal düzenlemedeki halini almıştır.

İlk çağlarda özellikle Romalılar ve Yunanlılar arasında aracılık yapan kişilere rastlanmaktadır². Bu kişiler ticaret yapmak için gelen yabancılarla oradaki tacirler arasındaki bağlantıyı sağlamışlardır³. Bu dönemde yapılan aracılık genellikle yabancı tacirlere tercümanlık yapmak şeklinde olmuştur⁴. Yabancı tacirlerin herhangi bir bilgiye sahip olmadığı, hatta dilini dahi bilmediği bir yerde dolandırılmalarının önüne geçmeleri de bu kişilere olan ihtiyacı artırmıştır⁵. Bu bakımdan aracılık yapan kişiler sadece tacirleri bir araya getirmemiş, ayrıca güvenli bir şekilde alışveriş yapmalarını sağlamışlardır⁶.

¹ Cevdet **Yavuz**, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt* (İstanbul: Beta Basım, 2022), 3.

² Tamer **Bozkurt**, *Türk Hukukunda ve Uygulamada Tellallık* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2007), 66; Halil **Arslanlı**, *Kara Ticareti Hukuku Dersleri* (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1960), 208.

³ İsmail **Doğanay**, *Türk Ticaret Kanunu Şerhi Birinci Cilt - Madde 1-419* (İstanbul: Beta Basım, 2004).

⁴ Sevinç **Yasasever**, “Borçlar Hukukunda Tellallık Akdi”, *ABD C. 23, S. 4* (1966): 5; **Arslanlı**, *Kara Ticareti*, 208; Turgut **Erem**, *Ticaret Hukuku Prensipleri* (İstanbul: Hüsnütabiat Matbaası, 1962), 257.

⁵ **Bozkurt**, *Tellallık*, 67.

⁶ Sait Kemal **Mimaroglu**, *Ticaret Hukuku* (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1970), 402.

Orta çağda ise henüz ulaşım ve haberleşmenin gelişmemiş olması nedeniyle ticari nakil yollarında yaşanan güvenlik sorunları simsarların faaliyetinin kapsamının ve öneminin bugünkünden farklı olmasına neden olmuştur⁷. Öyle ki bu dönemde yabancı bir tacir için simsarın aracılığı olmaksızın ticari bir iş yapmak neredeyse imkânsızdı⁸. Ayrıca simsarlık bu dönemde, ticaret hukukunun bağımsız bir dal olarak kabul edilmesine kadar resmi bir sıfat ile icra ediliyordu⁹. Gerçekten de Hollanda ve İngiltere dışında Avrupa ülkelerinde simsarlık sadece resmi sığata sahip kişiler tarafından icra edilebiliyordu¹⁰. Bunun nedeni o dönemlerde simsarlığa büyük önem veriliyor olmasıydı. XII. yüzyılla birlikte İtalya’da simsarlar sıradan bir tacir olarak görülmüyor, göreve başlamaları için tacir loncalarında yemin etmeleri gerekiyordu¹¹. Almanya’da XVI. yüzyılın sonunda simsarlar resmi sığata sahip memur olarak kabul edilmiştir¹². Fransa’da ise 1572’den itibaren simsarlık resmi bir statüde yapılmıştır¹³. Bu nedenle aracılık yapan bu kişilerin bir tekel haklarının bulunduğu kabul edilmekteydi¹⁴. Simsarlığın serbest olarak yapılan bir meslek haline gelmesi ise 1897 tarihli Alman Ticaret Kanunu ile olmuştur¹⁵.

Sonuç olarak geçmişte ulaşım ve haberleşme alanlarındaki teknolojinin gelişmemiş olmasının simsarlığın önemli bir aracılık faaliyeti olmasında etkili olduğu söylenebilir¹⁶. Bugün var olan koşullar göz önüne alındığında ise ticari hayatın her geçen gün gelişmesi nedeniyle uzmanlık gerektiren yeni işkollarının ortaya çıkması simsara olan ihtiyacı artırmıştır¹⁷. Ayrıca günümüzde taşınmazların önemli bir yatırım haline gelmesi ve ulaşım alanında yaşanan gelişmeler ile insanların yaşadıkları yerlerden uzakta taşınmaz alması, bir simsarlık türü olan taşınmaz simsarlığının önemini göstermektedir.

Hukukumuzda simsarlık 1868 tarihli “*Umumi Borsalar Nizamnamesi*” ile kanuni düzenlemeye kavuşmuştur. Söz konusu nizamnamenin 15. maddesi simsara borsada

⁷ **Bozkurt**, *Tellallık*, 67; **Mimaroğlu**, *Ticaret Hukuku*, 402.

⁸ **Mimaroğlu**, *Ticaret Hukuku*, 402.

⁹ Reha **Poroy** ve Hamdi **Yasaman**, *Ticari İşletme Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015), 299.

¹⁰ **Arslanlı**, *Kara Ticareti*, 208; **Erem**, *Ticaret Hukuku*, 257.

¹¹ **Bozkurt**, *Tellallık*, 67; Yaşar **Karayalçın**, *Ticari İşletme Hukuku I. Giriş - Ticari İşletme* (Ankara: Güzel İstanbul Matbaası, 1968), 498; **Erem**, *Ticaret Hukuku*, 257.

¹² **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 498.

¹³ **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 498.

¹⁴ Nihat **Taşdelen**, *Ticari İşler Tellallığı* (İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1993), 7; **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 498; **Erem**, *Ticaret Hukuku*, 257.

¹⁵ **Erem**, *Ticaret Hukuku*, 257; **Mimaroğlu**, *Ticaret Hukuku*, 402.

¹⁶ **Mimaroğlu**, *Ticaret Hukuku*, 402.

¹⁷ **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 499.

faaliyet gösteren kişiler arasında yer vermiştir¹⁸. 1888 yılında “*Simsar ve Tellâl Nizamnamesi*” çıkarılmıştır. 1906 tarihli “*Esham ve Tahvilât Borsası Nizamnamesi*”nde ise simsarlık faaliyeti resmi ve özel olarak ayrılmıştır¹⁹. Cumhuriyet döneminde simsarlığa ilişkin düzenleme içeren ilk kanun 1925 tarih ve 655 sayılı “*Ticaret Odaları Kanunu*” olmuştur. 4355 sayılı “*Ticaret ve Esnaf Odaları ve Ticaret Borsaları Kanunu*”, Umumi Borsalar Nizamnamesini ve 655 sayılı kanunu ilga etmiş ve resmi-özel simsar ayrımı kaldırılmıştır²⁰. 5590 sayılı “*Ticaret ve Sanayi Odaları Birliği Kanunu*” ile 4355 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Son olarak 2004 tarih ve 5174 sayılı “*Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu*” çıkarılmış ve 5590 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

Yukarıda anılan kanunlarda sadece borsa simsarlığına ilişkin hükümler yer almaktaydı²¹. Simsarlık ile ilgili ilk genel düzenleme ise 818 sayılı eski Borçlar Kanunu’nda yer almıştır²². 865 sayılı eski Ticaret Kanunu’nda ise ticaret işleri simsarlığı düzenlenmişti. Bu kanundaki ticaret işleri simsarlığına ilişkin hükümler önemli bir değişiklik yapılmadan 6762 sayılı eski Türk Ticaret Kanunu’na alınmıştır. Ticaret işleri simsarlığı hükümleri 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’na alınmamış ve özel hüküm-genel hüküm durumu ortadan kaldırılmıştır²³. Bu nedenle yapılan aracılık faaliyeti ticari iş niteliğinde olsa dahi Türk Borçlar Kanunu²⁴ hükümlerinin uygulanması gerekecektir²⁵.

Halen yürürlükte olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun “*Vekâlet İlişkileri*” başlıklı dokuzuncu bölümünün üçüncü ayrımında 520 ilâ 525 maddeleri arasında “*Simsarlık Sözleşmesi*” düzenlenmiştir.

2. TANIM

Simsarlık sözleşmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 520 ilâ 525. maddeleri arasında düzenlenmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun fasıl başlığında ise “*Tellâllık*

¹⁸ Necip **Bilge**, *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1971), 311.

¹⁹ Şevket Memedali **Bilgişin**, *Ticaret Hukuku Prensipleri* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 1950), 360.

²⁰ **Arslanlı**, *Kara Ticareti*, 208; **Bilgişin**, *Ticaret Hukuku*, 361.

²¹ **Mimaroglu**, *Ticaret Hukuku*, 403.

²² Şakir **Berki**, *Borçlar Hukuku* (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973), 175; **Bozkurt**, *Tellallık*, 66.

²³ Cevdet **Yavuz**, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler İkinci Cilt* (İstanbul: Beta Basım, 2022), 1425.

²⁴ RG, 11.01.2011, S. 27836.

²⁵ Şaban **Kayihan**, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 267.

Simsarlık” şeklinde her iki ifade bir arada kullanılmış ancak bu konuyu düzenleyen m. 404 ile m. 409 arasında sadece “*tellal*” ve “*tellallık*” ifadeleri kullanılmıştı²⁶. Kanun koyucu, 6098 sayılı TBK’da “*tellâllık*” yerine “*simsarlık*” ifadesini tercih etmesinin nedenini madde gerekçesinde açıklamış değildir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun genel gerekçesinde maddelerin bir kısmının, kanun dilinin sadeleştirilmesi amacıyla değiştirildiği belirtilmiştir²⁷. Söz konusu hükümler mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu’ndan alınmıştır²⁸. “*A. Tanımı ve Şekli*” başlıklı TBK m.520’de simsarlık sözleşmesinin tanımı yapılmıştır²⁹. Söz konusu hüküm, “*Simsarlık sözleşmesi, simsarın taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkânının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir.*” şeklindedir. Simsarlık sözleşmesi, İsviçre Borçlar Kanunu/OR. Art. 412’de ise, “*Simsarlık sözleşmesi ile simsar ücret karşılığı bir sözleşmenin kurulması fırsatını gösterme veya bir sözleşmenin kurulmasına aracılık etmek vekaletini alır.*” şeklinde hüküm altına alınmıştır.³⁰

Türk Hukuk Lugatı’nda tellal, “*Tarafların hiçbirine mümessil, vekil, memur müstahdem yahut acente gibi bir sıfatla sürekli bir surette bağlı olmaksızın ücret karşılığında sözleşmelerin akti hususunda taraflar arasında aracılık yaptığı meslek edinen kimsedir.*” şeklinde açıklanmıştır³¹.

Hukuk Sözlüğü’ndeki tanım ise, “*Öyle bir sözleşmedir ki, bununla tellal taraflardan herhangi birisine devamlı olarak bağlı olmaksızın ücret karşılığında*

²⁶ 818 sayılı Borçlar Kanunu’ndaki tanım ise şu şekildeydi: “*Tellallık, bir akittir ki onunla tellal, ücret mukabilinde bir akdin yapılması imkanını hazırlamağa veya akdin icrasına tavassut etmeğe memur edilir.*” Her ne kadar 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda “*akdin icrasına tavassut*” ifadesi kullanılmış olsa da simsar kural olarak esas sözleşmenin ifa edilmesinden sorumlu değildir. Nitekim 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun yürürlükte bulunduğu dönemde “*akdin icrasına tavassut*” ifadesinin sözleşmenin kurulmasına aracılık etmek şeklinde anlaşılması gerektiği belirtilmekteydi. Bkz. Aytekin M. **Ataay** ve İsmet **Sungurbey**, *Açıklamalı Medenî Kanun ile Borçlar Kanunu* (İstanbul: Sermet Matbaası, 1968), 397.

²⁷ Ancak her iki ifadenin de Arapça kökenli olması nedeniyle kanun koyucunun, Kanun dilini Türkçeleştirme amacını taşıdığı söylenemez. Bkz. Gökhan **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 9.

²⁸ **Taşdelen**, *Ticari İşler*, 9.

²⁹ Mülga 6762 sayılı eski Ticaret Kanunu m. 100’de ise sözleşmenin değil tellalın tanımı yapılmıştı: “*Taraflardan hiçbirine ticari mümessil, ticari vekil, satış memuru veya müstahdem yahut acente gibi bir sıfatla daimi surette bağlı olmaksızın, ücret karşılığında, ticari işlere mütaallik mukavelelerin akti hususunda taraflar arasında aracılık yapmayı meslek edinen kimseye tellal denir.*”

³⁰ Mustafa Alper **Gümüş**, *Boçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt - II* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 205; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1426.

³¹ **Türk Hukuk Kurumu**, *Türk Hukuk Lûgatı* (Ankara: Başbakanlık Basımevi, 1998), 332.

sözleşmenin bağitlanması konusunda aracılık yapmayı meslek edinen kişidir.” şeklindedir³².

Tüm bu tanımlarla birlikte doktrinde yapılan tanımlar da göz önünde bulundurularak simsarlık sözleşmesinin tanımı şu şekilde yapılabilir: Simsarlık sözleşmesi, müvekkilin, bir sözleşme kurmasına yardımcı olması amacıyla simsarla yaptığı ve simsarin hazırladığı imkân veya gerçekleştirdiği aracılık sayesinde bir esas sözleşme kurması halinde ona ücret ödemeyi borçlandığı sözleşmedir³³.

3. UNSURLARI

Simsar, simsarlık sözleşmesi ile bir esas sözleşmenin kurulmasına yönelik olarak sözleşme yapma fırsatı gösterme veya sözleşmenin kurulmasına aracılık etme şeklinde faaliyette bulunur. Gerçekleştirilen simsarlık faaliyetleri neticesinde müvekkilin bir esas sözleşme kurması halinde simsar ücrete hak kazanır. Simsar bu işi meslek edinmiş olmak zorunda olmadığı gibi müvekkiliyle ilişkisi devamlılık arz etmez ve faaliyetlerini müvekkiline bağlı olmadan gerçekleştirir³⁴.

³² Ejder **Yılmaz**, *Hukuk Sözlüğü* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2005), 1217.

³³ Salih **Şahin**, *Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Tellallığı* (Emlak Komisyonculuğu - Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi (İstanbul: Beta Basım, 2002), 7; **Bozkurt**, *Tellallık*, 52; **Kayihan**, *Ticari İşletme*, 267; **Yasasever**, “Tellallık Akdi”, 664.

³⁴ YHGK 17/06/2015 T., 2014/13-7 E., 2015/1677 K.: “...Simsarlığın unsurları şu şekilde tespit olunabilir: a) Simsarlık ilişkisinin tarafları simsar ile iş sahibidir ve simsar, iş sahibi için, konusu özel olarak belirlenmiş bir vekalet edimi üstlenmiştir. O (simsar), iş sahibi için terine getireceği faaliyetin karşılığında ücret alacaktır. b) Simsarlık faaliyetinin konusu, çeşitli işlere ilişkin sözleşmelerin kurulması hususunda aracılık etmektir. Bu aracılık faaliyeti, bir sözleşme kurma fırsatı vermek şeklinde olabileceği gibi bir sözleşme görüşmesi için aracılık etmek şeklinde de olabilir. Simsarin kural olarak iş sahibini temsil yetkisi yoktur; fakat sözleşme ile kendisine temsil yetkisi verilebilir. c) Simsarlık ilişkisi, simsar ile iş sahibi arasında yapılan bir sözleşme ile kurulur. Simsar ile iş sahibi arasında sürekli bir hukuki bağlantı yoktur. Simsarlık sözleşmesinin geçerliliği bir şekle bağlı değildir; ne var ki TBK. m. 520/3 (BK m. 404/3) taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi için bir geçerlilik şekli kabul etmiştir. Buna göre, ‘taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz’. Simsarlık faaliyeti sonucu kurulacak sözleşme (asil sözleşme), herhangi bir nitelikte sözleşme olabilir. Simsarlık sözleşmesi, vekalet sözleşmesinin konusu belirli (akit yapma hususunda aracılık faaliyetinde bulunma) ve simsarin her zaman ücrete hak kazandığı özel bir çeşididir. Bu sebeple TBK. m. 520/2’ye (BK m.404/2) göre ‘simsarlık sözleşmesinde, kural olarak vekaletle ilişkin hükümler uygulanır’ denilmiştir.” (Sinerji Mevzuat)

3.1. Aracılık

Tanımlardan da anlaşılacağı üzere simsarlığın temelinde “*aracılık*” yapmak bulunmaktadır³⁵. Simsar, simsarlık sözleşmesi ile müvekkili için belli bir konuda aracılık yapmayı üstlenir³⁶. İleride detaylarıyla açıklanacağı üzere simsar gerçekleştirdiği aracılık faaliyeti sonucunda esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacaktır³⁷.

Türk Borçlar Kanunu m.520’den anlaşılacağı üzere simsarın gerçekleştireceği aracılık iki farklı şekilde olabilir³⁸. İlk olarak simsar bir sözleşme kurulması imkânını hazırlayarak faaliyette bulunabilir³⁹. Buna mehz İsveçre Borçlar Kanunu’ndaki ifadeye paralel olarak “*fırsat gösterme simsarı*” denilmektedir⁴⁰. Simsarın faaliyeti sözleşme yapmaya uygun üçüncü kişileri bulup onları müvekkiline bildirmekten ibaretse fırsat gösterme simsarlığı söz konusudur⁴¹. Fırsat gösterme simsarının tarafların iradelerini ortak bir noktada buluşturması yeterlidir⁴². Daha açık bir ifadeyle fırsat gösterme simsarının görevi üçüncü kişileri bulmak için araştırma yaparak sözleşme yapma niyeti olan ve müvekkilinin isteklerine cevap veren üçüncü kişileri müvekkile bildirmektir⁴³. O

³⁵ Senai **Olgaç**, *Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu Akdin Nevileri Cilt - III* (Ankara: Şark Matbaası, 1969), 190; **Bozkurt**, *Tellallık*, 52. Buradaki “*aracılık*” ifadesi teknik olarak anlaşılmamalıdır. Zira simsar için, oldukça geniş kapsamlı olan aracı ifadesi de kullanılmaktadır. Simsarın temel görevi, müvekkilinin üçüncü kişiyle bir esas sözleşme yapmasına aracılık etmektir. Simsar bu görevini müvekkil ile aralarındaki simsarlık sözleşmesinin içeriğine göre bir sözleşme kurulması imkânı hazırlayarak veya bir sözleşme kurulmasına aracılık ederek yerine getirir. Dolayısıyla aracılık ifadesi ile simsarın gerçekleştirdiği faaliyetin türü değil genel olarak simsarlık faaliyeti kastedilmektedir.

³⁶ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1428; Sabih **Arkan**, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021), 208; Ahmet M. **Kılıçoğlu**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2021), 578; Hüseyin **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019), 785; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 206; Ahmet Cemal **Ruhi**, *Sözleşmeler Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013), 2180. Futbol menajerliği ve futbolcu transfer sözleşmelerine simsarlık sözleşmesi özelliği verilebilir; bkz. Cemil **Güner**, “Yabancı Unsurlu Futbol Menajerliği Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları ve Uygulanacak Hukuk”, *İstanbul Hukuk Mecmuası* 77, S. 1 (2019): 103–151. Ayrıca bkz: Yargıtay 11. HD. 03.02.2021 T., 2019/2495 E., 2021/814 K. (Sinerji Mevzuat)

³⁷ Aşağıda bkz. s 76.

³⁸ Bununla birlikte doktrinde bazı yazarlarca kanunda belirtilen iki simsarlık türü arasında kalan ve “*yönlendirici simsarlık*” olarak adlandırılan üçüncü bir simsarlık türü olduğu belirtilmektedir. Aşağıda bkz: 2.1.1.2. Simsarın Aracılık Faaliyetinde Bulunmuş Olması

³⁹ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 208.

⁴⁰ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 206. Doktrinde “*fırsat gösterici simsar*” ifadesi de kullanılmaktadır. (**Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 281.) Hatemi ise fırsat gösterme simsarı için “*bulucu tellal*” ifadesini kullanmıştır. Bkz. Hüseyin **Hatemi**, Rona **Serozan**, ve Abdülkadir **Arpacı**, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992), 453.

⁴¹ Turgut **Uygur**, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt - II* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012), 2358; Oruç Hami **Şener**, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 308; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 206.

⁴² **Kılıçoğlu**, *Özel Hükümler*, 579.

⁴³ Umut **Yeniocak**, “Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti”, *İstanbul Barosu Dergisi* 83, S. 6 (2009): 3127; Bahar **Öcal Apaydın**, “İsveçre ve Türk Hukukunda Aracı Simsarlık Sözleşmesi Bakımından Çifte Simsarlık Faaliyeti Yürütülmesinin Hüküm ve Sonuçları”, *YBHD* C. 2, S. 3 (2018): 149.

halde fırsat gösterme simsarı aracılık faaliyetini sadece tarafları bir araya getirmek şeklinde yerine getirebilir⁴⁴. Onun sözleşme şartlarıyla ilgilenmesi gerekmez. Gerçek anlamda bir fırsat göstermesi gerekli ve yeterlidir⁴⁵. İkinci olarak, simsar, sözleşmenin kurulmasına aktif olarak katılabilir. Bu şekilde aracılık faaliyeti yapan simsara ise “*aracı simsar*” denilmektedir. Aracı simsar yapılması istenen esas sözleşmenin objektif esaslı unsurları ile tarafların taleplerini (sübjektif esaslı unsur) göz önünde tutarak bir sözleşme yapılması ortamını hazırlar⁴⁶. Fırsat gösterme simsarının faaliyetlerine ek olarak, sözleşmenin yapılması amacıyla kabul ve öneri aşamasında tarafların iradelerinin uyuşmasını sağlar⁴⁷. Dolayısıyla aracı simsarın sadece fırsat göstermesi ücrete hak kazandırmayacaktır⁴⁸.

Görüldüğü üzere aracı simsarın görevi, fırsat gösterme simsarına göre daha fazladır⁴⁹. Sözleşmeye muhtemel tarafı bulmak, onunla iletişime geçerek müvekkili ve sözleşme hakkında bilgi vermek ve sözleşme yapmaya ikna etmek aracı simsarın görevleridir⁵⁰. Tüm bunlarla birlikte pazarlık aşamasına katılarak tarafların bedelde anlaşmalarına yardımcı olabilir⁵¹. Tarafların sözleşmede anlaşamadığı hususların ortadan kaldırılmasını sağlar⁵². Bununla birlikte aracı simsarın yukarıda sayılan fiilleri tamamen

⁴⁴ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 208.

⁴⁵ Herman **Becker**, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi İkinci Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri Madde: 184 - 551* (Ankara: Yargıtay Yayınları, 1993), 746.

⁴⁶ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 208.

⁴⁷ **Kılıçoğlu**, *Özel Hükümler*, 578; **Bozkurt**, *Tellallık*, 167; **Becker**, *Borçlar Kanunu*, 746; **Erem**, *Ticaret Hukuku*, 257; **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şehi*, 2358.

⁴⁸ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 206; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 286.

⁴⁹ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 315; Ekrem **Kurt**, “Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri”, içinde *Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan Cilt - II* (İstanbul: Beta Basım, 2010), 1440; **Şener**, *Ticari İşletme*, 308. Yargıtay 3. HD., 18.07.2005 T., E. 2005/6219, K.2005/8082: “...Oysa taraf vekillerinin beyan ettiği üzere, kiralanın davacı veya bağlı olduğu odanın portföyünde bulunmadığı gibi, sözleşme içeriğine göre taraflar arasındaki ilişki fırsat gösterici tellallığı olarak nitelendirilecek tarzda olmayıp, aracılık hizmeti vermeyi yükümlenmiş, hatta devredışı bırakılmasını önlemek için cezai şart koymuştur. Ancak kendisi gayrimenkulu dışarıdan göstermekle yetinmiş, faaliyetini devam ettirerek gayrimenkulü gezdirip-gösterme ve kiracıyla kiralaan arasında akdi ilişkinin kurulmasına aracılık yapmamıştır.” (Sinerji Mevzuat)

⁵⁰ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 206.

⁵¹ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 209; **Şener**, *Ticari İşletme*, 308; **Erem**, *Ticaret Hukuku*, 257. Ancak aracı simsar müzakerelere katılmak zorunda değildir. Zira kanun koyucu simsarın bir sözleşme kurulması imkânını hazırlamasını veya bir sözleşme kurulmasına aracılık etmesini ücrete hak kazanması için yeterli görmüştür. Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için müzakerelere katılmış olması şartının da aranması, söz konusu kanun hükmünü simsar aleyhine ağırlaştırır.

⁵² **Şener**, *Ticari İşletme*, 308; **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şehi*, 2358.

yerine getirmemesi, görevini yapmadığı veya eksik yaptığı anlamına gelmez⁵³. Zira simsarın, tarafların sözleşme yapma konusunda iradelerini etkilemiş olması yeterlidir⁵⁴.

Taraflar kararlaştırmamışsa simsarın faaliyetinin türünün fırsat gösterme simsarı mı aracı simsar mı olacağı belirtilmemiştir. İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında taraflar arasında bir anlaşma yoksa simsarın aracı simsar şeklinde faaliyet göstermesi gerektiğini, simsarın aksini (fırsat göstermek için görevlendirildiğini) iddia etmesi halinde bunu ispatlaması gerektiğini belirtmiştir⁵⁵.

3.2.Tarafların Anlaşması

Simsarlık ilişkisi, simsarın aracılık faaliyetinde bulunmayı ve müvekkilin de bu aracılık sonucunda bir sözleşme kurarsa ücret ödemeyi üstlenmesiyle kurulur⁵⁶. Tarafların simsarlık sözleşmesinde simsarın üstlendiği simsarlık türünü belirlemiş olmaları gerekir. O halde simsar, simsarlık sözleşmesinde fırsat gösterme simsarı veya aracı simsar olarak faaliyette bulunmayı müvekkiline karşı taahhüt etmiş olmalıdır⁵⁷. Diğer bir ifadeyle simsar tarafından gerçekleştirilmesi gereken faaliyetin türü ve kapsamı, kurulması amaçlanan esas sözleşmenin konusu ve niteliği ve simsara ücret ödeneceği hususlarında tarafların anlaşmaları gerekmektedir⁵⁸.

Simsarlık ilişkisinde üç kişi bulunur⁵⁹. Bu kişiler simsar, müvekkil ve üçüncü kişidir. Simsar, müvekkilinin yapmak istediği sözleşmenin karşı tarafını bulmak ve tarafların sözleşme yapmasına aracılık etmek için görevlendirilir. Daha basit bir ifadeyle

⁵³ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 746; **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2359.

⁵⁴ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 218. İlliyyet bağı için bkz: s. 88.

⁵⁵ **Nihat Yavuz**, *Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2012), 764. Bu yönde bkz. HMK m. 190, TMK m. 6. BGE. 90 II 92 = JdT. 1965 I 37: "...Olayda çekişmeli nokta, sözleşmenin davacı tellalın gösterdiği fırsatın değerlendirilmesi sonucunda yapılmış olmasının, ücrete hak kazandırmaya yeterli olup olmadığı, tellalın ayrıca sözleşme görüşmelerine de aracılık etmiş olmasının gerekip gerekmediğidir. ...Aksine bir anlaşma olmadıkça, tellalın borcunun yalnız fırsat gösterme ya da istekli tanıştırmaya sınırlanmış sayılmasına ilişkin bir yorum kuralı, kanunda yoktur. ...Bu bakımdan, tellalın, aksine anlaşma yoksa, taraflar için bağlayıcı olan bir adet gereğince, yalnız bir sözleşme yapma fırsatını gösterme borcu altında olduğu söylenememektedir; böylece davalının tellalın aracılık faaliyetinde bulunma ödevini de borçlandığını ispat yükünü taşıdığını kabule yer yoktur. Aksine, kanunun düzeninden çıkan, tellalın kendi ödevinin yalnız fırsat göstermeyle sınırlı olduğunu ispat yükünü taşıdığı yolundaki sonuç olduğu gibi uygulanmalıdır." Karar için bkz. **Yavuz**, *Değişiklikler ve Yenilikler*, 764. Becker ise kural olarak simsarın fırsat gösterme şeklinde faaliyette bulunacağını, eğer müvekkil, simsarın aracılık simsarı şeklinde faaliyette bulunması gerektiğini ileri sürüyorsa bu yönde bir anlaşmanın varlığını ispat etmesi gerektiğini belirtmektedir. Bkz. **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 746.

⁵⁶ **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 783; **Gümüş**, *Hukuku Özel Hükümler*, 207; **Taşdelen**, *Ticari İşler*, 35.

⁵⁷ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 206.

⁵⁸ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 12.

⁵⁹ **Şener**, *Ticari İşletme*, 306.

simsarlık sözleşmesi başka bir sözleşmenin kurulması amacıyla yapılır. Bu iki sözleşmeyi (simsarlık sözleşmesi ile kurulması amaçlanan sözleşmeyi) birbirinden ayırmak gerekir. Simsarlık sözleşmesinin tarafları simsar ve müvekkildir⁶⁰. Simsarlık sözleşmesi ile simsar müvekkilinin sözleşme yapmasına aracılık eder. Söz konusu aracılık sonucunda kurulan sözleşmenin tarafları ise müvekkil ve üçüncü kişidir. Bu sözleşmeye asıl sözleşme veya esas sözleşme de denilmektedir.

3.3. Ücret

Ücret simsarlık sözleşmesinin zorunlu unsurudur⁶¹. TBK m.520’de yapılan simsarlık sözleşmesinin tanımından da bu husus anlaşılmaktadır⁶². Kural olarak simsar esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanır⁶³. Bu nedenle simsarlık sözleşmesinde gerçekleştirilen simsarlık faaliyetinden çok bu faaliyet sonucunda ulaşılan sonuç (müvekkilin aradığı şartlara uygun bir esas sözleşmenin kurulması) önem arz eder⁶⁴. Simsara ücret ödenmesinin kararlaştırılması simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı unsurunu oluşturur⁶⁵. Bu unsur simsarlık sözleşmesini vekalet sözleşmesinden ayırmaktadır⁶⁶. Dolayısıyla ücret ödenmeyeceğinin kararlaştırılması halinde vekalet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerekir⁶⁷.

Ücretin miktarı ise taraflarca sözleşmede serbestçe kararlaştırılabilir. Ücret ödeneceği kararlaştırılmış ancak miktarının belirlenmemiş olması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez⁶⁸. Uygulamada ücret çoğunlukla esas sözleşme bedelinin belli bir

⁶⁰ Rıza Ayhan, Hayrettin Çağlar, ve Mehmet Özdamar, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 504; Şener, *Ticari İşletme*, 307.

⁶¹ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, 579; Ali Bozer ve Celal Göle, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021), 148; Gümüş, *Özel Hükümler*, 207; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 787; Bozkurt, *Tellallık*, 161; Arkan, *Ticari İşletme*. YHGK. 07.10.2009 T., 2009/3-392 E., 2009/410 K.: “Yasal düzenlemede, tellallık sözleşmesinde ücret öğesinin yanı sıra içeriği de belirlenmiştir; diğer bir deyişle yasaca (BK. md. 404) ücret bu sözleşmenin zorunlu ögesi olarak öngörülmüş ve konusu da bir sözleşmenin yapılması olanağı hazırlamak ya da yapılmasına aracılık etmekle sınırlandırılmıştır.” (Sinerji Mevzuat)

⁶² Gümüş, *Özel Hükümler Cilt - II*, 207.

⁶³ Arkan, *Ticari İşletme*, 209. Yargıtay 3.HD., 04.02.2010 T., E.2009/19775., K.2010/1415: “...Davacının, alıcı ile satıcının alım-satım akdinin gerçekleştirme yönünde iradelerini uyuşturduğu böylece aracılık (tellallık) hizmetini gerçekleştirdiği kabul edilemeyeceğinden istemin reddi yerine kabulü yönünde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” (Sinerji Mevzuat)

⁶⁴ Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 8.

⁶⁵ Gümüş, *Özel Hükümler*, 207; Bozkurt, *Tellallık*, 168.

⁶⁶ Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 146.

⁶⁷ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 506; Arslanlı, *Kara Ticareti*, 210; Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 316; Arkan, *Ticari İşletme*, 209; Bozkurt, *Tellallık*, 168; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 783.

⁶⁸ Gümüş, *Özel Hükümler*, 207.

yüzdesi olarak kararlaştırılmaktadır. Belirli bir miktar para olarak tayin edilmesinin de önünde bir engel yoktur. Ücrete, tarafların hakları ve borçları kısmında detaylı olarak değinileceği için burada genel bilgiler vermekle yetiniyoruz⁶⁹.

4. ÖZELLİKLERİ

4.1. Bağımsızlık

Simsar aracılık faaliyetini müvekkilin işletmesi dışında ve ona bağlı olmadan gerçekleştirir⁷⁰. Bu bağımsızlık, sınırsız bir serbestlik olarak anlaşılmamalıdır. Simsarın sahip olduğu bağımsızlık özen ve sadakat borcu ile sınırlıdır⁷¹. Yine aynı şekilde müvekkil tarafından verilen talimatlar da simsarın bağımsızlığını sınırlar⁷². Ancak simsarın özen ve sadakat borcu ile talimatlara uygun davranma zorunluluğu onun taraflardan herhangi birine bağlı olduğu anlamına gelmez⁷³.

Simsar temsil yetkisine sahip değildir⁷⁴. Dolayısıyla müvekkili adına sözleşme yapmaz. Sadece müvekkilin sözleşme yapmasına yönelik aracılık faaliyetinde bulunur. Bu nedenle simsarın her iki tarafla simsarlık sözleşmesi yapması mümkündür⁷⁵ Zira simsar müvekkilin çalışanı değildir. Çalışma yerini, zamanını ve koşullarını kendisi belirler⁷⁶. Dolayısıyla simsarın taraflardan yalnızca biri ya da her ikisi ile simsarlık sözleşmesi yapmış olması bağımsızlığını etkilemez⁷⁷.

Ticaret işleri tellallığına ilişkin mülga 6762 sayılı TK m.100’de “*taraflardan birisine ticari mümessil, ticari vekil, satış memuru veya müstahdem yahut acente gibi bir sıfatla daimi surette bağlı olmaksızın*” ifadesiyle simsarın bağımsızlığı belirtilmekteydi. TBK’da ise açıkça simsarın bağımsızlığına ilişkin bir hüküm olmamakla birlikte TBK m.

⁶⁹ Aşağıda bkz. başlık 2.1. Ücret Ödeme.

⁷⁰ **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 785; **Bozer** ve **Göle**, *Ticari İşletme*, 147; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 207.

⁷¹ Vekalet sözleşmesinde bu husus için bkz. Türker **Yalçınduran**, *Vekalet Sözleşmesinde Ücret* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2004), 36.

⁷² **Yalçınduran**, *Vekalet*, 36.

⁷³ **Ayhan**, **Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 505.

⁷⁴ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 208; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 785; **Bozkurt**, *Tellallık*, 177; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 750; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1428.

⁷⁵ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 315; **Bozer** ve **Göle**, *Ticari İşletme*, 148; **Ayhan**, **Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 505; **Öcal Apaydın**, “Çifte Simsarlık”, 158; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 790.

⁷⁶ **Arsılanlı**, *Kara Ticareti*, 209; **Bozkurt**, *Tellallık*, 163; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 785; **Ayhan**, **Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 505.

⁷⁷ **Ayhan**, **Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 505.

523 hükmünden simsarın taraflardan hiçbirine bağlı olmaması gerektiği anlaşılmaktadır⁷⁸.

4.2. Sürekli Olmama

Simsar ile müvekkil arasında geçici nitelikte bir hukuki bağlantı bulunmaktadır⁷⁹. Simsar belirli bir veya birkaç sözleşmenin yapılmasına aracılık etmesi için görevlendirilir⁸⁰. Sözleşmenin yapılmasıyla ya da yapılmayacağının belli olmasıyla da simsar ile müvekkil arasındaki ilişki ortadan kalkar⁸¹.

Taraflar arasındaki ilişkinin sürekli olmadığı TBK m. 520'deki tanımdan çıkarılabileceği gibi simsarın gerçekleştirdiği aracılık faaliyetinden de anlaşılmaktadır⁸². Nitekim simsarın aracılığı belirli bir sözleşmenin yapılmasına yönelik olup süreklilik arz etmez. Kişinin bir tarafa sürekli olarak aracılık yapmayı taahhüt etmesi TBK'daki simsarlık hükümlerine tabi olmaz. Koşulları varsa pazarlamacılık ya da acente hükümleri uygulama alanı bulur⁸³.

Simsarın aracılık faaliyetinin uzun zaman alması, taraflar arasındaki ilişkinin süreklilik arz ettiği anlamına gelmez⁸⁴. Burada önemli olan, simsarın belirli bir veya birkaç sözleşmenin yapılması için aracılık ediyor olmasıdır.

4.3. Meslek Edinme Zorunluluğunun Olmaması

Simsar aracılık faaliyetlerini meslek şeklinde yapmak zorunda değildir⁸⁵. Tek bir iş için aracılık eden kişi hakkında da simsarlık hükümleri uygulanır⁸⁶. Dolayısıyla kişinin sürekli ya da geçici olarak aracılık işleri yapması, simsar sayılmasını etkilemeyecek, geçici veya tesadüfen aracılık faaliyeti icra eden kişiler hakkında da simsarlık hükümleri

⁷⁸ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 505.

⁷⁹ Yavuz, *Özel Hükümler*, 1428; Kayıhan, *Ticari İşletme*, 267; Mustafa İsmail Kaya ve Burçak Tatlı, *Ticaret Hukuku - I* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 127; Arkan, *Ticari İşletme*, 207; Poroy ve Yasaman, *Ticari İşletme*, 299; Bozkurt, *Tellallık*, 169; Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 313.

⁸⁰ Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 785; Şaban Kayıhan, *Türk Hukukunda Acentelik Sözleşmesi* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2008), 61.

⁸¹ Arkan, *Ticari İşletme*, 207.

⁸² Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 506.

⁸³ Arkan, *Ticari İşletme*, 207–208.

⁸⁴ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 505.

⁸⁵ Poroy ve Yasaman, *Ticari İşletme*, 299; Şener, *Ticari İşletme*, 312; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 147; Kaya ve Tatlı, *Ticaret Hukuku*, 128; Arkan, *Ticari İşletme*, 208; Bozkurt, *Tellallık*, 169; Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı*, 16; Hüseyin Avni Göktürk, *Borçlar Hukuku İkinci Kısım Aktin Muhtelif Nevileri* (Ankara: Ekrak Kitapevi, 1951), 532.

⁸⁶ Arkan, *Ticari İşletme*, 208.

uygulanacaktır⁸⁷. Bununla birlikte simsar, aracılık faaliyetlerini sürekli yapmak üzere meslek edinmişse ve TTK m. 12'deki koşulları sağlıyorsa, kendisi tacir, işletmesi ticari işletme sıfatına sahip olur⁸⁸. Aracılık yapmayı meslek edinen ve dolayısıyla tacir sıfatı bulunan simsarın, başka bir tacirin ticari işletmesiyle ilgili bir sözleşme yapmasına aracılık etmesi de mümkündür⁸⁹. Bu durumda simsar hem tacir hem de tacir yardımcısıdır.

Simsarlık sözleşmesinde ücretin zorunlu ve kanuni unsur olduğunu hatırlatmakta fayda vardır. Meslek edinmeden de simsarlık yapılabiliyor olması ücretsiz bir simsarlık sözleşmesinin mümkün olduğu anlamına gelmez. Meslek olarak yapılsın ya da yapılmasın gerçekleştirilen aracılık faaliyetinin simsarlık sayılması için ücret karşılığında yapılması gerekir.

5. VEKALET SÖZLEŞMESİ HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASI

Türk Borçlar Kanunu'nun "*Vekalet İlişkileri*" başlıklı dokuzuncu bölümü, üç ayrımda düzenlenmiştir. Birinci ayım "*Vekalet Sözleşmesi*", ikinci ayım "*Kredi Mektubu ve Kredi Emri*" ve üçüncü ayım ise "*Simsarlık Sözleşmesi*" hükümlerini içermektedir.

TBK m. 520/II'de "*Simsarlık sözleşmesine, kural olarak vekaletle ilişkin hükümler uygulanır*" denilmektedir. Doktrinde baskın görüş, söz konusu TBK m. 520/II hükmüne ve kanun sistematğinde "*Vekalet İlişkileri*" başlığı altında düzenlenmiş olmasına

⁸⁷ Kayıhan, *Ticari İşletme*, 267; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 506; Sıtkı Akyazan, "Tellallık", *BATİDER* C. 6, S. 3 (1973): 447; Yasasever, "Tellallık Akdi", 665.

⁸⁸ Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 147; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 787; Şener, *Ticari İşletme*, 312; Yılmaz Aslan ve Merve Ergün, *Ticaret Hukuku* (Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım, 2010), 89. TTK m. 12: "(1) Bir ticari işletmeyi, kısmen de olsa, kendi adına işleten kişiye tacir denir. (2) Bir ticari işletmeyi kurup açtığını, sirküler, gazete, radyo, televizyon ve diğer ilan araçlarıyla halka bildirmiş veya işletmesini ticaret siciline tescil ettirerek durumu ilan etmiş olan kimse, fiilen işletmeye başlamamış olsa bile tacir sayılır. (3) Bir ticari işletme açmış gibi, ister kendi adına, ister adi bir şirket veya her ne suretle olursa olsun hukuken var sayılmayan diğer bir şirket adına ortak sıfatıyla işlemlerde bulunan kimse, iyiniyetli üçüncü kişilere karşı tacir gibi sorumlu olur."

⁸⁹ Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 787.

dayanarak simsarlık sözleşmesinin, vekalet sözleşmesinin alt bir türü olduğunu ileri sürmektedir⁹⁰. Yargıtay'ın da görüşü bu yöndedir⁹¹.

Azınlıktaki görüşe göre ise, simsarlık sözleşmesi, vekalet sözleşmesinin alt bir türü değil kendine özgü bir sözleşmedir⁹². Bu görüşe göre simsarlık sözleşmesinin kendisine has özellikleri bulunmaktadır. Bu nedenle TBK m. 520/II hükmünü simsarlık sözleşmesinin niteliğine aykırı olmadıkça uygulanır şeklinde yorumlamak gerekir⁹³.

Maddi fiil vekaletinde fikri veya bedensel bir iş görülür, temsilci sıfatıyla hareket edilmez⁹⁴. Dolayısıyla vekilin hak kazanması ve borç yüklenmesi, maddi fiillere ilişkin vekalette söz konusu değildir⁹⁵. Bu itibarla simsarın faaliyeti, maddi fiil vekaleti niteliğindedir⁹⁶. Zira simsarın temsil yetkisi yoktur⁹⁷. Simsar sadece tarafların bir sözleşme yapmasına aracılık eder. Dolayısıyla TBK m. 502 ilâ m. 514 arasında düzenlenen vekalet sözleşmesi hükümleri tamamlayıcı olarak simsarlık sözleşmesine uygulanır⁹⁸. Bununla birlikte vekalet sözleşmesinin bazı hükümleri simsarlık

⁹⁰ Arslanlı, *Kara Ticareti*, 211; Aslan ve Ergün, *Ticaret Hukuku*, 89; Şükrü Yıldız, “Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Uyulmamasının Hukuki Sonuçları”, *MÜHF-HAD* C. 22, S. 3 (2016): 3046; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 516; Mustafa Reşit Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Beta Basım, 2002), 1124; Kurt, “Tellallık”, 1431; Akyazan, “Tellallık”, 447; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 782; Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 312; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1430; Ruhi, *Sözleşmeler Hukuku*, 2180; Kayıhan, *Ticari İşletme*, 267; Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Özel Bölüm*, 455; Taşdelen, *Ticari İşler*, 13; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 8; Göktürk, *İkinci Kısım*, 535; Bahar Öcal Apaydın, *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu C. 2*, ed. Rona Serozan v.d. (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018), 2248.

⁹¹ YHGK 07.03.2018 T., 2017/555 E., 2018/442 K.: “Simsarlık sözleşmesi vekalet sözleşmesinin, konusu belirli (akit yapma hususunda aracılık faaliyetinde bulunma) ve simsarın her zaman ücrete hak kazandığı özel bir çeşiddir. Bu sebeple TBK. m.520/2 maddesinde (BK m.404/2) “simsarlık sözleşmesine, kural olarak vekalet dair hükümler uygulanır” denilmiştir.” YHGK. 07.10.2009 T., 2009/3-392 E., 2009/410 K.: “...tellallık sözleşmesi vekillik sözleşmesinin, konusu belirli ve tellallığın her zaman ücrete hak kazandığı özel bir çeşidi olarak düzenlenmiş ve o nedenle de bu bağlamda genel olarak vekillik sözleşmesi kurallarının uygulanması hükmüne bağlanmıştır.” (Sinerji Mevzuat)

⁹² Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 748; Berki, *Borçlar Hukuku*, 175; Şener, *Ticari İşletme*, 312.

⁹³ Şener, *Ticari İşletme*, 309.

⁹⁴ Andreas Furrer, Markus Müller-Chen, ve Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022), 271; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 721; Karahasan, *Özel Borç İlişkileri*, 966.

⁹⁵ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), 359; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1262; Eren, *Özel Hükümler*, 721; Yalçınduran, *Vekalet*, 28.

⁹⁶ Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt - II*, 207; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 25.

⁹⁷ Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 313; Şahiniz, *Türk Borçlar Gayrimenkul Tellallığı*, 25; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 785; Furrer, Müller-Chen, ve Çetiner, *Genel Hükümler*, 271.

⁹⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 381. İsviçre Federal Mahkemesi de bir kararında, “Vekalet ve tellallık arasında yapılarından ileri gelen bir takım farklılıklar mevcuttur. Kanun koyucunun kendisi dahi bu hususu göz önünde bulundurmuş ve bu nedenle tellallığa ilişkin özel hükümler getirmiştir. Bu özel hükümler ile düzenlenmemiş hususlarda, (adi) vekaletle ilişkin hükümlere başvurulmalıdır.” şeklinde hüküm kurmuştur. Bkz. Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 21 dpn. 47.

sözleşmesinin niteliğine uygun düşmez. Bunlar vekalet sözleşmesinin hukuki fiillere ilişkin hükümleri olup simsarlık sözleşmesinde uygulama alanı bulmaz⁹⁹.

Simsarlık sözleşmesinin adi vekaletten farklı özelliklere sahip olması nedeniyle kanun koyucu TBK m. 520 ilâ m.525 arasında simsarlık sözleşmesine “*özel hükümler*” belirlemiştir¹⁰⁰. Bu nedenle, öncelikle simsarlık sözleşmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır¹⁰¹. Söz konusu hükümlerde bulunmayan hususlarda ise vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlere başvurulacaktır.

6. HUKUKİ NİTELİĞİ

TBK m. 520/II hükmü gereği simsarlık sözleşmesine vekalet hükümlerinin uygulanacağı sabittir. Vekalet sözleşmesinde kural olarak vekile ücret ödenmez. Bununla birlikte vekile ücret ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmışsa veya teamül varsa vekil ücrete hak kazanır (TBK m. 502/III). Vekalet sözleşmesi kural olarak eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir¹⁰². Sözleşme veya teamül gereği ücret ödenmesi gerekiyorsa vekalet sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme halini alır¹⁰³. Simsarlık sözleşmesinin hukuki niteliği ise tartışmalıdır.

Sözleşmeler, edim ilişkisine göre “*bir tarafa borç yükleyen sözleşmeler*” ve “*iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler*” olmak üzere ikiye ayrılır. Bir tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan yalnız biri borç altına girmektedir¹⁰⁴. Bağışlama vaadi ve kefalet sözleşmesi bir tarafa borç yükleyen sözleşmelere örnek olarak verilebilir¹⁰⁵. İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ise taraflardan her ikisi de borç altına girmektedir¹⁰⁶. İki tarafa borç yükleyen sözleşmeler de kendi içerisinde iki gruba ayrılır. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde edimler birbirinin karşılığını oluşturur ve birbirleriyle

⁹⁹ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 208; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 22. Örneğin TBK m. 509.

¹⁰⁰ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 22.

¹⁰¹ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 22.

¹⁰² Veysel **Başpınar**, *Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2004), 78.

¹⁰³ Şahin **Akıncı**, *Vekâlet Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Konya: Sayram Yayınları, 2004), 24; **Başpınar**, *Özen*, 78.

¹⁰⁴ Necip **Kocayusufpaşaoğlu** v.d., *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014), 98; Fikret **Eren**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 222; Kemal **Oğuzman** ve Turgut **Öz**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt - 1* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019), 47; Turgut **Akıntürk** ve Ateş **Karaman**, *Borçlar Hukuku* (İstanbul: Beta Basım, 2011), 23.

¹⁰⁵ **Eren**, *Genel Hükümler*, 222; **Akıntürk** ve **Karaman**, *Borçlar Hukuku*, 23; Turhan **Esener**, *Borçlar Hukuku I* (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969), 17; Selahattin Sulhi **Tekinay**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), 53.

¹⁰⁶ **Kocayusufpaşaoğlu** v.d., *Genel Bölüm*, 98.

mübadele (değiş tokuş) ilişkisi içerisinde¹⁰⁷. Edimler sözleşmenin niteliği gereği birbirine sebep sonuç ilişkisi ile bağlıdır¹⁰⁸. Taraflardan her biri hem alacaklı hem borçludur¹⁰⁹. Bu çeşit sözleşmelere sinallagmatik (karşılıklı) sözleşmeler de denilmektedir¹¹⁰. Satış, kira, hizmet ve eser sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelere örnektir¹¹¹. Eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler de karşılıklı borç doğurmakla birlikte tarafların borçları birbirinin karşılığını oluşturmaz¹¹². Diğer bir ifadeyle edimlerin değiştirilmesi amacı bulunmamaktadır¹¹³. Kullanım ödücü, saklama ve ücretsiz vekalet sözleşmeleri eksik iki tarafa borç yükler¹¹⁴.

Simsarlık sözleşmesinin hukuki niteliğinin tespitinden önce “*borç*” ve “*külfet*” terimleri açıklanmalıdır¹¹⁵. Zira simsarlık sözleşmesinin hukuki niteliği simsarın ediminin borç ya da külfet olmasına göre değişiklik gösterecektir. Simsarın edimi külfet olarak kabul edilirse sözleşme eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme; borç olarak kabul edilirse tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme kapsamına girer¹¹⁶. Bu ayrım da yalnızca teorik bir tartışma niteliğinde olmayıp ayrıca uygulama bakımından da birçok farklılığa neden olacaktır. Bu farklılıklardan en önemlisi simsarın aktif çaba göstermek zorunda olup olmamasıdır. Eğer simsarın edimi borç olarak nitelendirilirse, simsarın aktif olarak bir çaba sarf etmesi gerekir.

¹⁰⁷ Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler*, 48; Eren, *Genel Hükümler*, 223; Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 98; Akıntürk ve Karaman, *Borçlar Hukuku*, 24; Abdülkerim Yıldırım, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2015), 54; Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuku 1. Cilt Genel Hükümler* (İstanbul, 1972), 94; Esener, *Borçlar Hukuku I*, 18.

¹⁰⁸ Tekinay, *Genel Hükümler*, 53.

¹⁰⁹ Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 98.

¹¹⁰ Yıldırım, *Genel Hükümler*, 54; Tekinay, *Genel Hükümler*, 53.

¹¹¹ Tunçomağ, *Genel Hükümler*, 94; Esener, *Borçlar Hukuku I*, 18; Yıldırım, *Genel Hükümler*, 54; Tekinay, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 53.

¹¹² Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 98; Yıldırım, *Genel Hükümler*, 55.

¹¹³ Akıntürk ve Karaman, *Borçlar Hukuku*, 24.

¹¹⁴ Tunçomağ, *Genel Hükümler*, 94; Yıldırım, *Genel Hükümler*, 55; Eren, *Genel Hükümler*, 224; Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler*, 48. Örneğin vekalet sözleşmesinde vekil bir iş görme borcu altına girer. Müvekkil ise ancak vekil iş görme dolayısıyla bir masraf yapmışsa borçlanacaktır. Dolayısıyla vekalet sözleşmesinde vekil kesin olarak borç altına girerken, müvekkilin borç altına girmesi belli olayların gerçekleşmesine bağlıdır. Bkz. Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 99.

¹¹⁵ Aday, külfet yerine yükümlenti kavramını tercih etmektedir. Bkz. Aday, *Yükümlenti*, 154 vd.

¹¹⁶ Bozkurt, *Tellallık*, 149.

Borç kavramı iki ayrı anlamda kullanılmaktadır¹¹⁷. Geniş anlamda borç ile taraflar arasında kurulan borç ilişkisi ifade edilmektedir¹¹⁸. Dar anlamda borç kavramı ise borç ilişkisinden doğan borçları ifade etmektedir¹¹⁹. Alacaklı söz konusu borca dayanarak borçludan belli bir davranışta bulunmasını isteme hakkına sahiptir¹²⁰.

Külfette ise, yüklenilen davranış yerine getirilmezse, kişi kanunun kendisine tanıdığı haklardan yararlanma imkânını kaybeder¹²¹. Diğer bir ifadeyle külfetin yerine getirilmemesi halinde kişi kendi lehine olan bir hukuki durumdan yararlanamaz¹²². Bununla birlikte karşı taraf alacaklı sıfatına sahip değildir. Zira külfetin ifa edilmemesi halinde karşı tarafın ifaya zorlama ve tazminat talebinde bulunma yetkisi bulunmamaktadır¹²³. Görüldüğü üzere borç ve külfet ayrımında aktif çaba gösterme yükümlülüğünün bulunup bulunmaması ayırt edici bir rol oynamaktadır. Sımsarın gerçekleştireceği aracılık faaliyetinin borç mu yoksa külfet mi olduğunun tespiti sımsarlık sözleşmesinin hukuki niteliğini değiştirecektir. Doktrindeki baskın görüşe göre sımsarın aktif çaba gösterme zorunluluğu bulunmamaktadır¹²⁴. Sımsar müvekkilinin sözleşme yapmasına yönelik aracılık faaliyetinde bulunur¹²⁵. Ücrete hak kazanması da aracılık yaptığı esas sözleşmenin kurulması şartına bağlıdır. Müvekkil ise, sözleşme yapıp yapmamakta serbesttir¹²⁶. Sımsarın müvekkili sözleşme yapmaya zorlaması mümkün

¹¹⁷ Eren, *Genel Hükümler*, 21; Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 5; Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler*, 3.

¹¹⁸ Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler*, 3; Eren, *Genel Hükümler*, 21; Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 5.

¹¹⁹ Detaylı bilgi için bkz. Nejat Aday, *Özel Hukukta Yükleni Kavramı ve Sonuçları* (İstanbul: Beta Basım, 2000), 129 vd.; Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 5; Eren, *Genel Hükümler*, 21.

¹²⁰ Bkz. Eren, *Genel Hükümler*, 27 vd.; Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler*, 18 vd.

¹²¹ Yıldırım, *Genel Hükümler*, 27; Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler*, 18; Eren, *Genel Hükümler*, 45.

¹²² Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 32.

¹²³ Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 33.

¹²⁴ Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 744; Turan Şahin, *Uygulamada Taşınmaz Sımsarlığı Sözleşmesi* (İstanbul: Aristo Yayınevi, 2018), 31; Necat Kurak, *Emlak Komisyon Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 18; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 509; Arkan, *Ticari İşletme*, 209; Öcal Apaydın, “Çifte Sımsarlık”, 151; Bozkurt, *Tellallık*, 143; Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 19; Öcal Apaydın, *İstanbul Şerhi*, 2246; Yalçınduran, *Vekalet*, 53.

¹²⁵ Bozkurt, *Tellallık*, 224; Olgaç, *Akden Nevileri*, 203; Yeniocak, “Tellallık Ücreti”, 3123; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 790.

¹²⁶ Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 782. Yargıtay 13. HD. 30.10.1989 T., 3453 E., 6194 K.: “Davacılar, davalıya ait otelin üçüncü kişiye satışının sağlanması için kendisi ile sözleşme yaptıklarını, tellallık ücreti 2.000.000 liranın kabul edildiğini, tapu işlemlerine başladığı sırada satıcı (davalı)nın satıştan vazgeçtiğini ve ücretlerini de vermediğini öne sürerek 2.000.000 lira ücretlerinin dava gününe kadarki faizi 250.000 lira ile birlikte tahsilini istemişlerdir. Davalı, taşınmazın davacılar aracılığı ile üçüncü kişiye satışının gerçekleşmediğini, davacıların ücrete hak kazanmadığını savunmuştur. Mahkeme, davacıların tellallık görevini yaptıklarını, davalının akdin bozulmasına neden olduğunu, davacıların BK. md. 405’e göre ücrete

değildir¹²⁷. Müvekkil bu hakkından feragat edemez¹²⁸. Bu husus simsarın durumunu ağırlaştırmaktadır. Zira kural olarak esas sözleşme kurulmadığında simsar ücrete hak kazanamayacağı gibi kararlaştırılmadığı sürece yaptığı giderleri de talep edemeyecektir. Bunun yanında simsara bir de çaba gösterme zorunluluğunun yüklenmesi, taraflar arasındaki menfaat dengesini simsar aleyhine bozacaktır¹²⁹.

Doktrinde azınlıkta kalan görüş ise, simsarın aktif çaba göstermek zorunda olduğunu ileri sürerek aracılık faaliyetlerinde bulunmasının bir borç olduğunu, dolayısıyla simsarlık sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğunu ileri sürmektedir¹³⁰. Bu görüşe göre simsarın aracılık edimi ile müvekkilin ücret ödeme edimi karşılıklı ilişki içerindedir. Tarafların edimleri birbirlerinin sebep ve karşılığını oluşturmaktadır. Simsara ücretin esas sözleşmenin kurulmasıyla ödenecek olması, onun faaliyetlerini külfet olarak kabul etmek için yeterli değildir¹³¹. Aracılık faaliyeti külfet olarak nitelendirilirse simsarın keyfi bir şekilde aktif bir çaba göstermemesi halinde müvekkil simsara karşı bir talep ve dava hakkına sahip olmayacaktır. Bu durum da kanun koyucunun amacıyla örtüşmemektedir¹³². Zira müvekkil bazı hallerde simsardan uğradığı zararın tazminini talep edebilmektedir. Bu görüşe göre simsarın esas sözleşmenin kurulması amacıyla hiçbir çaba göstermemesi borcun ihlali anlamına gelecek ve simsarın TBK m. 112 uyarınca sorumluluğu gündeme gelecektir¹³³. Dolayısıyla bu görüşe göre,

hak kazandığını kabul ederek 2.000.000 liralık ücretin tahsiline, temerrüt faizi isteminin reddine karar vermiştir. Kararı davalı temyiz etmiştir. Hazırlık ve tavassut, akdin icrası ile sonuçlanırsa tellal ücrete hak kazanır (BK. md. 405/1). Olayda, davalı ile üçüncü kişi arasında aracılık yapılan satış akdi gerçekleşmediğinden davacılar ücret talebinde bulunamazlar. Davalının esas sözleşmeyi yapmaktan vazgeçmiş olması sonuca etkili değildir.”; YHGK 28.05.2008 T., 2008/19-398 E., 2008/407 K.: “Tellal tarafından önerilen sözleşmeyi yapıp yapmamak tamamen müvekkilin arzı ve takdirinde bırakılmıştır. Üstelik iş kendi çıkarına hizmet etmeye elverişli bulunsa da, tellala kaşı sözleşmeyi kurmakla yükümlü değildir.” (Sinerji Mevzuat)

¹²⁷ Hıfzı Veldet **Velidedeoğlu** ve Refet **Özdemir**, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi (Genel-Özel)* (Ankara: Yargıtay Yayınları, 1987), 624; **Olgaç**, *Akdin Nevileri*, 205; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 753; **Berki**, *Borçlar Hukuku*, 175.

¹²⁸ **Bozkurt**, *Tellallık*, 226. Müvekkilin söz konusu sözleşme yapma özgürlüğünden feragat etmesine ilişkin konulan şartlar geçersizdir. Bkz. **Berki**, *Borçlar Hukuku*, 175.

¹²⁹ Bkz. **Öcal Apaydın**, “Çifte Simsarlık”, 152.

¹³⁰ **Arslanlı**, *Kara Ticareti*, 209; **Olgaç**, *Akdin Nevileri*, 190; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1432; **Kılıçoğlu**, *Özel Hükümler*, 580; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 212; Nevzat **Boztaş**, *Taşınmaz Simsarlığı (Emlak Komisyonculuğu)* (İstanbul: Aristo Yayınevi, 2018), 25; **Velidedeoğlu** ve **Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 623; Gökhan **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 43; Serda **Kurtoğlu**, “Borçlar Hukukumuz Açısından Taşınmaza İlişkin Simsarlık Sözleşmesi”, *İBD C. 49*, S. 5–6 (1975): 46; Nafiz **Erdem**, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Dâvaları* (Adana: Metin Ofset Matbaası, 1990), 368.

¹³¹ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 211–212.

¹³² **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1433.

¹³³ **Olgaç**, *Akdin Nevileri*, 190-191.

simsarlık sözleşmesi, simsara bir iş görme borcu yükler¹³⁴. Simsarın mesaisinin tamamını müvekkili için yapacağı aracılığa ayırmaması ise simsarın yükümlülüğünün külfet olmasının değil, simsarlık sözleşmesinin iş görme borcu doğuran bir sözleşme olmasının sonucudur¹³⁵. Bu görüşün kabulü halinde TBK’da tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelere özgü olan hükümlerin simsarlık sözleşmesine de uygulanması gerekecektir¹³⁶.

Kanaatimizce, simsarın herhangi bir aracılık faaliyetinde bulunma yükümlülüğü olmayıp ücrete hak kazanmak amacıyla yapacağı aracılık faaliyeti onun için külfet niteliğindedir. Simsar aracılık faaliyetinde bulunmazsa sadece ücret hakkını kaybeder¹³⁷. Bu nedenle, dolaylı da olsa simsar ücrete hak kazanmak için çaba göstermeye zorlanmış sayılabilir¹³⁸. Ancak simsar aktif bir çaba göstereceğini taahhüt etmemiştir¹³⁹. Dolayısıyla müvekkil simsarı ifaya zorlayamaz, aktif çaba göstermediğini ileri sürerek TBK m. 112’ye göre tazminat talep edemez¹⁴⁰. Bu bakımdan simsarlık sözleşmesi bir “*ücret vaadidir*”¹⁴¹. Ayrıca müvekkilin ücret ödeme borcu, esas sözleşmenin kurulmasıyla doğacağından, müvekkil simsarın çaba göstermemesine karşı korunmuştur¹⁴². TTK m. 109/T’de acentenin “*müvekkilinin işlerini görmekle ve menfaatlerini korumakla yükümlü*” olduğu belirtilmiştir. Simsar için buna benzer bir hükmün TBK’da bulunmaması da bu görüşü destekler niteliktedir¹⁴³. Yine bu görüşe paralel olarak, 1909 İsviçre Borçlar Kanunu Tasarısında simsarla ilgili “*bir sözleşmenin kurulmasına aracılık etmekle yükümlü olur*” şeklindeki hüküm kanuna “*vekaletini alır*” şeklinde değiştirilerek alınmıştır. Simsarın yükümlü olmaması gerektiği için böyle bir değişiklik yapılmıştır. Zira simsara karşı, ifa için dava açılması da mümkün değildir. Dolayısıyla hükümde kullanılan “*vekalet*” kelimesinin, vekalet sözleşmesindeki teknik anlamdan farklı olduğu

¹³⁴ Gümüş’e göre aracılık faaliyetinde bulunma simsarın asli yükümü olmakla birlikte, eser sözleşmesindeki eser meydana getirme borcu gibi edim yükümü niteliğinde olmadığından simsardan ediminin ifası dava edilemez. Bkz. **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 212.

¹³⁵ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1433.

¹³⁶ Örneğin TBK m.97, m. 98, m. 123 vd.

¹³⁷ **Şener**, *Ticari İşletme*, 309; **Bozkurt**, *Tellallık*, 145.

¹³⁸ Bkz. **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 380; **Bozkurt**, *Tellallık*, 142.

¹³⁹ **Bozkurt**, *Tellallık*, 142.

¹⁴⁰ **Öcal Apaydın**, “Çifte Simsarlık”, 151.

¹⁴¹ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 744–745; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 209.

¹⁴² Bkz. **Bozkurt**, *Tellallık*, 142-143.

¹⁴³ **Ayhan**, **Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 509.

belirtilmiştir¹⁴⁴. Bununla birlikte taraflar simsarlık sözleşmesinde simsara aktif çaba sarf etme yükümlülüğü verebilirler¹⁴⁵.

Münhasır simsarlık sözleşmesinin yapılması halinde simsarın aracılık faaliyetinde bulunma borcu altında olduğu, bu nedenle münhasır simsarlık sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu belirtilmektedir¹⁴⁶.

7. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI

Simsarlık sözleşmesi rızai bir sözleşmedir¹⁴⁷. Simsarlık sözleşmesinin kurulması genel hükümlere tabidir¹⁴⁸. TBK m. 1'e göre sözleşme tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamalarıyla kurulur¹⁴⁹. İrade açıklamaları açık olabileceği gibi örtülü de olabilir (TBK m. 1/II). Susma kural olarak bir irade beyanı sayılmaz (TBK m.6). Bununla birlikte kanun koyucu zımnî kabul bakımından TBK m. 6 hükmünün özellik arz eden bir uygulama şeklini vekalet sözleşmesinde kabul etmiştir¹⁵⁰. TBK m. 503'te "*kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmi sifata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereği ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe, vekalet sözleşmesi kurulmuş sayılır.*" hükmü yer almaktadır. Vekalet sözleşmesinin kurulmasına ilişkin olarak belirli hallerde susmanın örtülü kabul sayılacağını belirten TBK m. 503 hükmü kesin karine niteliğindedir¹⁵¹. Her ne kadar simsar, aracılık faaliyetlerini meslek olarak yürütmek

¹⁴⁴ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 745.

¹⁴⁵ Karayalçın, simsarlık sözleşmesinin hukuki niteliğindeki tartışmalar nedeniyle, simsarın aracılık yapmakla yükümlü olmasını isteyen müvekkilin, simsarlık sözleşmesine buna ilişkin bir kayıt koymasının faydalı olacağını belirtmektedir. Bkz: **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 504.

¹⁴⁶ **Gümüş**, *Özel Hükümler*; 212; **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 507; **Öcal Apaydın**, "Çifte Simsarlık", 153; İtir **Bingöl**, "İnternet Üzerinden Faaliyetini Yürüten Taşıma İşleri Simsarının Sadakat ve Özen Borcu", *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi C. 10, S. 2* (2020): 225; **Bozkurt**, *Tellallık*, 147. Bu konuda İsviçre Federal Mahkemesi kararı için bkz. Şener **Akyol**, "İsviçre Federal Mahkemesi'nin 1974 Yılı Borçlar Hukuku Kararları", *Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, S. 13 (1976): 184–190.

¹⁴⁷ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 387; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1428; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 208; **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 503; **Şahin**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 31.

¹⁴⁸ **Gümüş**, *Boğlar Hukuku Özel Hükümler Cilt - II*, 137.

¹⁴⁹ **Kocayusufpaşaoğlu v.d.**, *Genel Bölüm*, 165; **Tekinay**, *Genel Hükümler*, 69; **Tunçomağ**, *Genel Hükümler*, 87; **Oğuzman** ve **Öz**, *Genel Hükümler*, 51; **Eren**, *Genel Hükümler*, 211; **Akıntürk** ve **Karaman**, *Borçlar Hukuku*, 25.

¹⁵⁰ Gökçe **Canarşlan**, "Vekalet Sözleşmesinin Örtülü Kabul İle Kurulması", *ERÜHFD C. 15, S. 2* (2020): 316; **Eren**, *Özel Hükümler*, 724; Fahrettin **Aral** ve Hasan **Ayrancı**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 442; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 290. TBK m. 6: "*Öneren, kanun veya işin özelliği ya da durumun gereği açık bir kabulü beklemek zorunda değilse, öneri uygun bir sürede reddedilmediği takdirde, sözleşme kurulmuş olur.*"

¹⁵¹ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 291; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 387.

zorunda değilse de resmi sığata sahipse, işin yapılması mesleğinin gereğı ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa kendisine önerilen işi derhal reddetmelidir. Aksi takdirde, herhangi bir cevap vermemesinin kabul olmadığını ispat ederek sözleşmenin kurulmuş olduğı hususunu çürütmesi mümkün değildir¹⁵². Bu kural TBK m.520/II gereğı simsarlık sözleşmesine de uygulanmalıdır. Zira TBK m.503 hükmü maddi fiillere ilişkin vekaletler için de uygulanır¹⁵³. Buna göre sözleşme, önerinin ulaşmasıyla, simsarin haberi olmasına gerek olmaksızın kurulur¹⁵⁴. Bununla birlikte simsarin aracılık yapma niyetiyle hareket etmesi sözleşmenin kurulması için yeterli değildir. Hatta simsarin çalışmalarından müvekkilin haberdar olması da durumu değiştirmeyecektir. Nitekim müvekkil, simsarin karşı taraf için çalıştığını düşünebilir¹⁵⁵.

Tarafların sözleşmenin objektif ve sübjektif esaslı unsurları üzerinde uyuşmuş olmaları gerekir (TBK m.2/I). Bu kapsamda simsar, taraflar arasında bir sözleşme yapılması fırsatı gösterme veya aracılık etme; müvekkil ise esas sözleşmenin kurulmasıyla bir ücret ödeme yönünde iradeye sahip olmalıdır¹⁵⁶. Sözleşmenin konusu imkânsız, hukuka ve ahlaka aykırı olmamalıdır¹⁵⁷. Simsarlık sözleşmesinde aracılık edilecek sözleşme ve aracılığın kapsamı belirlenmiş olmalıdır. Belirlenmemiş olsa bile TMK m. 2 hükmüne göre yapılacak yorumla belirlenebiliyor olmalıdır¹⁵⁸. Simsarin herhangi bir kapsam belirlenmeden, müvekkilinin sözleşme yapmasına genel olarak aracılıkta bulunması mümkün değildir¹⁵⁹. Zira bu durum taraflar arasındaki ilişkiyi sürekli kılacağından, acentelik ilişkisinin varlığından bahsedilir¹⁶⁰.

¹⁵² **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 387; Tandoğan'a göre vekalet sözleşmesinin TBK m. 512'ye göre her zaman tek taraflı olarak sona erdirilebiliyor olması zımni kabule ilişkin karinenin etkisini azaltmıştır. Bkz. **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 387.

¹⁵³ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 389.

¹⁵⁴ **Velidedeoğlu ve Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 606.

¹⁵⁵ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 748.

¹⁵⁶ **Bozkurt**, *Tellallık*, 147; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 206.

¹⁵⁷ Örneğin resmi ihaleye konu olan işlemlerde simsarlık faaliyetinde bulunulması mümkün değildir. Bkz. **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 787. Bu durum unsurları varsa rüşvet veya ihaleye fesat karıştırma suçunu oluşturabilir.

¹⁵⁸ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 47.

¹⁵⁹ **Taşdelen**, *Ticari İşler*, 36; **Bozkurt**, *Tellallık*, 127.

¹⁶⁰ Bkz. **Bozkurt**, *Tellallık*, 147.

8. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

8.1. Simsar

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda “tallal” terimi kullanılmaktaydı¹⁶¹. TDK sözlüğünde tallal için iki tanım bulunmaktadır. İlk tanımda tallal, “*herhangi bir şeyi, olayı veya bir şeyin satılacağını halka duyurmak için çarşıda, pazarda yüksek sesle bağırarak kimse, çağırma*” olarak; ikinci tanımda ise “*satışlarda aracılık eden kimse*” olarak açıklanmıştır. Tallal, Arapça kökenli bir terimdir. Arapçaya, Farsçadaki “sipsar” kelimesinden geçmiş olabileceği ve Farsçaya ise farklı bir dilden alınmamışsa Farsça “*sonuçlandırarak*” anlamındaki “sipes-ar” kelimesinden türemiş olabileceği düşünülmektedir¹⁶². 6098 sayılı TBK'da ise simsar terimi kullanılmış ancak tanımı yapılmamıştır¹⁶³. Bununla birlikte simsarlık sözleşmesinin tanımından yola çıkılarak şöyle bir tanım yapılabilir: Simsar, simsarlık sözleşmesi gereği taraflar arasında bir sözleşme kurulmasını sağlamaya yönelik aracılık faaliyeti yapan ve söz konusu esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanan kişidir¹⁶⁴. Tanımdan da anlaşılacağı üzere simsar sadece bir sözleşme yapılması için faaliyet gösterir. Yoksa yapılan esas sözleşmeye taraf değildir¹⁶⁵. Esas sözleşmenin kurulmasında irade beyanında bulunan kişiler, müvekkil ve üçüncü kişidir¹⁶⁶. Kanun'da simsarın tüzel kişi olabileceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. TBK m. 520/II hükmünde herhangi bir sınırlama olmadığı için tüzel kişilerin de simsar olabileceği belirtilmektedir¹⁶⁷.

¹⁶¹ Tallal yerine simsar teriminin kullanılması doktrinde eleştirilmiştir; Bkz. Mustafa Çeker, “Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücrete Hak Kazanma”, ÇÜHFD C. 1, S. 1 (2014): 14; Poroy ve Yasaman, *Ticari İşletme*, 299; Erzan Erzurumoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), 185.

¹⁶² Hüseyin Hatemi v.d., *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992), 453.

¹⁶³ Simsarın İngilizce karşılığı “broker”, Almanca karşılığı ise “makler” kelimeleridir. TTHY’de simsar için işletme, müvekkil için iş sahibi kavramlarını kullanmıştır.

¹⁶⁴ Kurt, “Tellallık”, 1429; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, 577; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 504; Gönül Büyüknacar, “Yargı Kararları Işığında Simsarlık Sözleşmesine İlişkin Ücret Hakkı”, *TBB Dergisi*, S. 156 (2021): 220; Aytekin Çelik, *Ticaret Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 97; Kayıhan, *Ticari İşletme*, 267; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 147.

¹⁶⁵ Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 147; Kurt, “Tellallık”, 1430; Erem, *Ticaret Hukuku*, 257; Kaya ve Tatlı, *Ticaret Hukuku*, 128; Büyüknacar, “Ücret Hakkı”, 220.

¹⁶⁶ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, 577.

¹⁶⁷ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 504; Büyüknacar, “Ücret Hakkı”, 223; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 778. Yargıtay 13. HD. 22.01.2010 T., 2009/10252 E., 2010/670 K.: “Gayrimenkul tellallığı sözleşmesinin yazılı şekilde düzenlenmesini geçerlilik şartı olarak öngörmüştür. Davacı tarafından sunulan “Yer Gösterme ve Komisyon Akdi” sözleşmesi dava dışı H. Ü. Tarafından, kendi adı yazılmak sureti ile imzalanmış olup, davalı şirket adına imzalandığına dair bir kayıt sözleşmede bulunmadığı gibi aynı sözleşmede şirketi temsilen imza atıldığına dair bir imza ya da paraf da bulunmamaktadır. Mevcut bu

TBK’da simsarlık yapılabilmesi herhangi bir şarta tabi tutulmamıştır. 2007 sayılı Türkiye’deki Türk Vatandaşlarına Tahsis Edilen Sanat ve Hizmetler Hakkında Kanun m. 1’de simsarlığın sadece Türk vatandaşlarınca yapılabileceği belirtilmekteydi. 4817 sayılı Yabancıların Çalışma İzinleri Hakkında Kanun’un 35. maddesi ile 2007 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Söz konusu 4817 sayılı kanunda ise simsarlık yapılabilmesine ilişkin vatandaşlık şartı bulunmamaktadır. Bu şekilde, yabancıların da simsarlık yapmalarının önü açılmıştır. Bununla birlikte TBK dışında farklı kanun ve yönetmeliklerle simsarlığın farklı görünümüne yönelik sınırlamalar getirilmiştir. Örneğin, taşınmaz ticareti faaliyetleri yapan gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârlar için TTHY’de bazı şartlar öngörülmüştür. Buna göre taşınmaz ticareti faaliyetleri, yetki belgesi bulunan işletme ve sözleşmeli işletmeler tarafından gerçekleştirilebilir¹⁶⁸. Bunun dışında borsa simsarları¹⁶⁹, iş ve işçi simsarlığı¹⁷⁰ ve sigorta brokerleri¹⁷¹ için özel şartlar öngörülmüştür¹⁷².

Niteliği gereği simsarlık yapması yasaklanmış meslek grupları bulunmaktadır. Bunlar avukatlar¹⁷³, doktorlar¹⁷⁴, diş hekimleri¹⁷⁵ ve veterinerlerdir¹⁷⁶.

Müvekkilin birden fazla kişiye simsarlık yetkisi vermesi mümkündür¹⁷⁷. Bu durum simsarlar arasındaki ilişkiye göre iki ayrı ihtimal çerçevesinde açıklanmaktadır¹⁷⁸. İlk olarak simsarlar bağımsız hareket etmek üzere görevlendirilmiş olabilir. Simsarların birbirlerinden haberdar olması gerekmez. Bu halde, birbirinden bağımsız birden fazla

olgular karşısında davaya konu şirket satın alsa dahi sorumluluğu dava dışı H. Ü. Şahsen üstlenmiştir. Öyle olunca taraflar arasında geçerli bir emlak komisyon sözleşmesinin varlığından bahsedilemeyeceğinden...” (Sinerji Mevzuat)

¹⁶⁸ Bkz. TTHY m.5. Yine TTHY m. 10’da ve m. 15’de mesleki yeterlilik belgesi ve yetkilendirme sözleşmesine sahip olunması gibi şartlar aranmaktadır.

¹⁶⁹ Bkz. Ticaret Borsalarında Alım Satım Yapan Aracılar Hakkında Yönetmelik m.12.

¹⁷⁰ Bkz. Türkiye İş Kurumu Kanunu m. 17. Tarımda İş Aracılığı Yönetmeliği m. 5-m. 6. Özel İstihdam Büroları Yönetmeliği m.12.

¹⁷¹ Bkz. Sigorta Murakabe Kanunu m.21.

¹⁷² Detaylı bilgi için bkz. **Bozkurt**, *Tellallık*, 265.

¹⁷³ Avukatlık Kanunu m. 11. Yargıtay 13. HD. 25.11.2019 T., 2017/4038 E., 2019/11484 K.: “*Simsarlık hizmetini üstlenen davalıların avukat olması ve Avukatlık Kanununun 11. Maddesiyle simsarlığın avukatlıkla birleşmeyen işlerden sayılması nedeniyle hukuka aykırı olduğundan TBK m.27 hükmü gereği kesin hükümsüz olup, tarafların aldıklarını geri vermeleri gerekir.*” (Sinerji Mevzuat)

¹⁷⁴ Bkz. Türk Tabipler Birliği Kanunu m. 64.

¹⁷⁵ Bkz. Türk Diş Hekimleri Birliği Kanunu m.11.

¹⁷⁶ Bkz. Veteriner Hekimliği Mesleğinin İcrasına, Türk Veteriner Hekimleri Birliği İle Odalarının Teşekkül Tarzına Ve Göreceği İşlere Dair Kanun m. 71.

¹⁷⁷ **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2363; **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 507; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 209.

¹⁷⁸ **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 507.

simsar görevlendirilmişse, sözleşmenin kurulmasına etkisi olan simsar ücrete hak kazanır¹⁷⁹. Başka bir simsarın da esas sözleşmenin kurulmasına etkisi olabilir. Bu durumda ücret simsarlara sözleşmenin kurulmasındaki etkileri oranında paylaşılır. Simsarların hangi oranda sözleşmenin kurulmasında etkili oldukları belirlenemiyor olabilir. Bu halde sözleşmenin kurulmasında etkisi olan bütün simsarlara ayrı ayrı ücretin tamamının ödenmesinin daha adil olacağı belirtilmektedir¹⁸⁰. Zira bu durumda müvekkil istediği sözleşmeyi yapabilme ihtimalini arttırarak lehine bir durum oluşturmuştur¹⁸¹. Bununla birlikte simsarların fırsat gösterme şeklinde faaliyet göstermek üzere atanması halinde etkilerinin araştırılmasına gerek yoktur. Fırsat gösterme simsarlığında, müvekkile aradığı şartlara uygun üçüncü kişiyi bildiren simsar ücrete hak kazanır¹⁸². Dolayısıyla hangi simsarın ne oranda katkısının olduğu, simsarların aracı simsar olarak faaliyet göstermeleri halinde belirlenmesi gereken bir durumdur.

İkinci olarak, birden fazla simsar işi birlikte hareket etme iradesiyle kabul etmiş olabilir¹⁸³. Bu halde simsarlar TBK m. 511/II uyarınca faaliyetlerinden müteselsilen sorumlu olurlar¹⁸⁴. Birlikte hareket eden simsarların faaliyetleri ile esas sözleşme kurulursa müvekkil tek bir ücret öder¹⁸⁵. Simsarlar ücrete kendi paylarına düşen oranda hak kazanırlar¹⁸⁶.

¹⁷⁹ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 138; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 208; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 320; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 752; **Şahin**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 59; **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 508; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 212; **Arslanlı**, *Kara Ticareti*, 217. Yargıtay 13. HD. 16.4.1987 T., 1143 E., 2296 K.: “Taraflar arasındaki uyumsuzluk tellallık sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Borçlar kanunu’nun 405. maddesi gereğince yaptığı hazırlık ve icra eylediği aracılık akdinin kurulmasına müncer olunca tellal ücrete hak kazanır. Davacı dayandığı sözleşme ile aracılık işini yüklenmiştir. Şu halde davacının tellallık ücretini isteyebilmesi için tellallık sözleşmesinde sözü edilen taşınmaz satışının davacının aracılığı ve çalışması ile gerçekleşmiş olması gerekir. Olayda taşınmaz satışına ilişkin esas sözleşmenin başka bir tellalın tavassudu ile kurulduğunda uyumsuzluk yoktur. Yasa hükümlerine göre birden çok tellal ayrı ayrı görevlendirilebilir. Taraflar arasındaki sözleşmede de bunu yasaklayan bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda esas sözleşmenin kurulmasına kim sebep olmuşsa tellallık ücretini o kazanır.” **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1128.

¹⁸⁰ **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3129; Baki **Toksal**, “Bir İşe Müteaddit Tellalların Tavassutu Halinde Ödenecek Ücret”, *İBD C. 29, S. 6* (1955): 379; **Kurtoğlu**, “Simsarlık”, 470; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 794; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 212; **Bozkurt**, *Tellallık*, 228; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 752; **Yasasever**, “Tellallık Akdi”, 672.

¹⁸¹ **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3129.

¹⁸² **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 752; **Şener**, *Ticari İşletme*, 311; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 139.

¹⁸³ Toksal’a göre birden fazla simsar birbirlerinden haberdar olarak bir simsarlık faaliyetine girmişlerse aralarında bir adi şirket ilişkisi bulunur ve aksi kararlaştırılmadıkça gelir ve giderler eşit paylaşılmalıdır. Bkz. **Toksal**, “Ücret”, 378. Benzer yönde bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 140.

¹⁸⁴ **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 507.

¹⁸⁵ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 140; **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 508.

¹⁸⁶ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 320; **Toksal**, “Ücret”, 377; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 209; **Arslanlı**, *Kara Ticareti*, 217.

8.2. Müvekkil

Türk Borçlar Kanunu'nda simsarla sözleşme yapan taraf için belirli bir ifade kullanılmamıştır. Doktrinde bu taraf, “müvekkil”, “iş sahibi” ve “vekalet veren” ifadeleri ile anılmaktadır. İfadelerden herhangi birinin kullanılması değişiklik yaratmamakla birlikte bu çalışma kapsamında yeknesaklık sağlaması için simsarla sözleşme yapan tarafı belirtmek amacıyla sadece müvekkil ifadesi kullanılmıştır.

Müvekkil, aradığı şartlarda bir sözleşme yapmasına yönelik faaliyet göstermek üzere simsarı görevlendiren ve amaçladığı sözleşmenin kurulmasıyla simsara ücret ödemesi gereken kişidir¹⁸⁷. Simsar gibi müvekkilin de tüzel kişi olmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır¹⁸⁸. Müvekkilin esas sözleşmeyi kuracak taraflardan birisi olması zorunlu değildir¹⁸⁹. Zira müvekkilin esas sözleşmeye konu olan malın maliki olması gerekmez¹⁹⁰. TBK m.520/II atfı gereği TBK m. 511/I hükmü simsarlığa da uygulanacaktır. Bu kapsamda simsarı birlikte görevlendiren müvekkiller, simsara karşı müteselsilen sorumludur¹⁹¹.

9. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Simsarlık sözleşmesinin geçerliliği için TBK'da herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir¹⁹². TBK m. 12'ye göre; “Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.” Bununla birlikte 02.09.1956 tarihinde 818 sayılı Borçlar Kanunu m.404'e üçüncü fıkra olarak “gayrimenkul tellallığı sözleşmesi

¹⁸⁷ Gökhan **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 39; **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 508; **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 224; **Öcal Apaydın**, “Çifte Simsarlık”, 147.

¹⁸⁸ **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 508; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 778.

¹⁸⁹ **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 224; YHGK 7.10.2009 T., 3-392/410: “Gayrimenkul tellallığı sözleşmesinin yazılı şekilde düzenlenmesi geçerlilik şartı olarak öngörülmüş olup, başkalarına ait taşınmazlar yönünden bu tür sözleşmeler yapılamayacağına ilişkin herhangi bir yasal düzenleme yoktur. Davada dayanıla sözleşme bu haliyle geçerlidir. Davacı, bu sözleşmeye dayanarak davalının paydaşı olduğu taşınmazın satışı için gereken çalışmaları yaptığına ve üçüncü şahsa satıldığına göre davacı sözleşmede kararlaştırılan ücretten sorumludur.” Nihat **Meydan** ve Fadime **Yapal**, *Emsal Yargıtay Kararları* (İstanbul: Zigana Yayıncılık, 2014), 991–994. Aynı yönde kararlar için bkz. Yargıtay 3. HD. 28.10.2019 T., 2008/11249 E., 2008/18113 K.; Yargıtay 13. HD. 2.10.2019 T., 2015/15019 E., 2015/9286 K.; Yargıtay 13. HD. 29.5.2002 T., 2002407 E., 2002/6360K.; Yargıtay 13. HD. 7.10.2003 T., 2003/6425 E., 2003/11472 K. (Sinerji Mevzuat)

¹⁹⁰ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 208; **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 224.

¹⁹¹ **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 508.

¹⁹² Yargıtay 11. HD. 3.12.1990, 7667/7730; “Taraflar arasında da taşınmaz mal tellallığı dışında bir tellallık söz konusu olduğundan bu sözleşmenin yazılı olarak yapılması gerekli değildir. Taraf vekilleri, tellallık sözleşmesinin sözlü yapıldığında birleştiklerine göre, bu tellallık sözleşmesinin kurulduğu anlaşılmış bulunmaktadır.”

yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz” hükmü eklenmiştir. Söz konusu hüküm 6098 sayılı TBK’ya “taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz” şeklinde alınmıştır. TBK m.520/III’te geçen bu hükmün karşıt anlamından da konusu taşınmazlarla ilgili olmayan simsarlık sözleşmelerinin herhangi bir şekle bağlı olmadığı çıkarılabilir.

TBK m.520/III’te taşınmazlara ilişkin öngörülen yazılı şekil, geçerlilik şeklidir¹⁹³. Adi yazılı şekil yeterlidir¹⁹⁴. Simsarlık sözleşmesinin şekle uygunluğu hâkim tarafından resen göz önünde bulundurulmalıdır¹⁹⁵. Bununla birlikte taşınmazlara ilişkin simsarlık sözleşmesinin yazılı geçerlilik şekline bağlanması bir kısım yazarlar tarafından eleştirilmiştir¹⁹⁶. Taşınmaz simsarlığı sözleşmesi kamu düzenini ilgilendirmez. Kanun koyucunun yazılı şekil öngörmesinin amacı kötüniyetli olarak hak iddia eden simsarlara karşı müvekkillerin menfaatini korumaktır. Bu görüşe göre, kanun koyucunun bu amacı gerçekleştirmek için yazılı geçerlilik şekli tedbirine başvurması, menfaat dengesine aykırı olarak tedbirde ileri gidildiğini göstermektedir¹⁹⁷. Zira sırf yazılı şekilde yapılmadığı için simsarın ücretten mahrum bırakılması adalete aykırı olur. Dolayısıyla bu görüşe göre, tarafların sözleşmenin varlığını kabul ettiği bir durumda, taraflar arasındaki uyuşmazlık sadece ücretin miktarında ise dava şekil eksikliği nedeniyle reddedilmemeli, bilirkişi aracılığıyla ücret belirlenmelidir¹⁹⁸.

¹⁹³ **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2359; **Yıldız**, “Taşınmaz Simsarlığı”, 3048; **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 501. Yargıtay 11. HD. 05.02.1985, 7888/1010: “Dava dilekçesindeki açıklamaya göre davacının dayandığı sözleşme gayrimenkul tellallığı sözleşmesidir. BK’nun 404. maddesinin 3. fıkrası gereğince gayrimenkul tellallığı akdi yazılı yapılmadıkça muteber olmaz. Başka ifade ile bu sözleşmenin yazılı yapılması geçerlilik ve sıhhat şartıdır. Yargıtay 13 HD. 05.03.2014 T., 2013/30032 E., 2014/6050 K.: “... Kanunun bu hükmü emredici niteliktedir. Tellallık sözleşmesi için öngörülen yazılı şekil ispat değil, geçerlilik şartıdır. Bu hususu mahkemenin kendiliğinden nazara alması gerekir...” (Sinerji Mevzuat)

¹⁹⁴ **Kurt**, “Tellallık”, 1437; **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2360; **Mürsel Yiğit**, *Emlak Danışmanlığı (Taşınmaz Simsarlığı) Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 43. Yargıtay 13. HD. 06.05.2014 T., 2014/324 E., 2014/14668 K.: “Taraflar arasında imzalanan sözleşme gayrimenkul tellallık sözleşmesi olup bu sözleşmenin taşınmaz sahibi veya alıcı ile yapılması mümkündür. Gayrimenkul tellallık sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı yapılması yeterlidir. Tellallık sözleşmesinin resmi şekilde veya satıcı ile yapılması şart değildir.” (Sinerji Mevzuat)

¹⁹⁵ **Olgaç**, *Akden Nevileri*, 198; **Yıldız**, “Taşınmaz Simsarlığı”, 3048.

¹⁹⁶ Bkz. **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 501; **Akyazan**, “Tellallık”, 450–451; **Kemal Fikret Arık**, “Türk Ticaret Kanunu Karşısında Medenî Hukuk Bakımından Bazı Mülâhazalar”, *I. Ticaret ve Banka Hukuku Haftası*, 1959, 344.

¹⁹⁷ **Akyazan**, “Tellallık”, 450.

¹⁹⁸ **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 501. Ayrıca bkz. **Lale Sirmen**, “Taşınmaz Satımında Bedelin Düşük Gösterilmesinin Hukuki Sonuçları”, *Prof. Dr. Jale G. Akipek’e Armağan* (Konya: Selçuk Üniversitesi Basımevi, 1991), 318.

Taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmaması halinde simsar ücrete hak kazanamayacaktır¹⁹⁹. Buna karşılık taşınmaz simsarı tacirse, her ne kadar yazılı bir taşınmaz simsarlığı sözleşmesi mevcut olmasa bile, simsarın TTK m. 20 hükmü gereği ücret talep edebileceği ileri sürülmektedir²⁰⁰. Ancak tacir olan taşınmaz simsarının ücret talep edebileceğinin kabulü, geçersiz bir sözleşmeye sanki geçerliymiş gibi sonuç bağlanması olur. Dolayısıyla sözleşmenin geçersizliğine rağmen simsarın ücrete hak kazanabileceğinin kabulü eleştirilebilir niteliktedir²⁰¹.

Taşınmaz üzerinde ister ayni ister şahsi hak kurmaya yönelik tüm sözleşmelerin yazılı yapılması gerekir²⁰². Her ne kadar Yargıtay 1974 tarihli bir kararında taşınmazın kiralanmasına ilişkin simsarlık sözleşmesinin yazılı yapılmasına gerek olmadığına karar vermişse de, TBK m. 520/III'e "*taşınmazlar konusundaki*" ifadesinin getirilmesiyle 6098 sayılı TBK döneminde bu görüşünden ayrılmıştır²⁰³. Dolayısıyla TBK m. 520/III hükmü dar yorumlanmamalı, taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı, sınırlı ayni hak ve şahsi hak tesis edilmesine yönelik sözleşmelerin yapılmasına ilişkin simsarlık sözleşmeleri de yazılı yapılmalıdır²⁰⁴. Demek ki simsarlık sözleşmesinin şekle bağlı olup olmadığına aracılık yapılan sözleşmenin konusuna göre karar vermek gerekir. Bunun dışında simsarın aracılığı sonucunda kurulması beklenen esas sözleşmenin şekle bağlı olması, simsarlık sözleşmesinin şeklini etkilemez²⁰⁵. Nitekim taşınmazlara ilişkin simsarlık sözleşmesinin

¹⁹⁹ **Mimaroğlu**, *Ticaret Hukuku*, 407. Taraflarca sözlü olarak kurulan bir taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin varlığı ispat edilemez. Bu yönde bkz: Yargıtay 13. HD. 23.11.2015 T., 2014/41626 E., 2015/34169 K.

²⁰⁰ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 209; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 787; Neytullah **Gül**, "Simsarın Ücret Hakkı", *AÜHFD C. 65, S. 4* (2016): 2799; **Gümüş**, *Boçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt - II*, 210. Yargıtay 11. HD. 24.05.2004 T., 12036 E., 5771 K.: "Dava, tellallık sözleşmesine dayalı alacak istemine ilişkindir. BK'nın 404/son maddesi hükmüne göre, her türlü taşınmaz tellallığı sözleşmesinin yazılı olmasının geçerlilik koşulu olduğu yolundaki buyurucu kurala uygun olarak, taraflar arasında bu nitelikte bir yazılı sözleşme bulunmadığı için, davacı emlak komisyoncusu bu sözleşme çerçevesinde ücret talebinde bulunamaz ise de, tarafların tacir olmasına ve davacının davalı tarafa ait taşınmazın satımında bir takım hizmetlerde bulunduğu iddia etmiş bulunmasına göre, TTK'nın 22'nci maddesi hükmü gözetilerek davacının bu yöndeki delilleri değerlendirilip, yukarıda anılan hükme göre bir miktar ücrete hak kazanmış olup olmadığı açıklığa kavuşturularak sonuca uygun bir karar verilmek gerekirken..." Gönen **Eriş**, *Ticari İşletme ve Şirketler* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013), 1122.

²⁰¹ Bkz. **Şahin**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 14; **Şener**, *Ticari İşletme*, 318.

²⁰² **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 50. Taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini konu alan simsarlık sözleşmelerinin de yazılı yapılması gerektiğine yönelik bkz. Yargıtay 3.HD. 20.12.1958 T., 6315 E., 533 K. Karar için bkz. **Akyazan**, "Tellallık", 450-451.

²⁰³ Bu yönde bkz. Yargıtay 3. HD. 25.11.2021 T., 2021/2810 E., 2021/12123 K; Yargıtay 3. HD. 12.12.2022 T., 2022/7407 E., 2022/9353 K; Yargıtay 13. HD. 12.11.2019 T., 2016/26675 E., 2019/11191 K. (Sinerji Mevzuat)

²⁰⁴ **Şahin**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 26; Serda **Kurtoğlu**, "Borçlar Hukukumuz Açısından Taşınmaza İlişkin Simsarlık Sözleşmesi", *İBD C. 49, S. 5-6* (1975): 461; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 209; **Yıldız**, "Taşınmaz Simsarlığı", 3048.

²⁰⁵ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1429; **Kurtoğlu**, "Simsarlık", 472.

yazılı şekil şartına bağlanmasının amacı da kötü niyetli simsarlara karşı bir koruma oluşturmaktır²⁰⁶.

TBK m. 14 hükmü, “yazılı şekilde yapılması öngörülen sözleşmelerde borç altına girenlerin imzasının bulunması zorunludur.” şeklindedir. Yazılı şekilde yapılması gereken taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesinde taraflardan birisinin imzasının bulunmamasının, simsarlık sözleşmesinin geçersiz hale gelmesine neden olup olmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki hâkim görüşe göre simsarlık sözleşmesinde her iki tarafında imzası bulunmalıdır²⁰⁷. Sözleşmede bulunmayan imzanın sonradan tamamlanması da sözleşmeyi geçerli hale getirmez²⁰⁸. İmzalardan birinin eksik olduğu belge simsarlık sözleşmesi değil tek taraflı bir irade beyanı olur ve bu belgeye dayanan tarafın iyiniyetli olması da bu hususu değiştirmez²⁰⁹.

²⁰⁶ Taşınmazlara ilişkin simsarlık sözleşmelerinin yazılı yapılmasının geçerlilik şartı olarak öngörülmesinin nedeni Adalet Encümeni Mazbatasında şu şekilde açıklanmıştır: “Tatbikatta gayrimenkul tellâllığı faaliyetleri, önlenmesi lazımgelen bir takım kötü hareketlere mevzu olmaktadır. Bunlardan başlıcası, bir kimsenin herhangi bir iş için vazifelendirilmediği bir tellâlin, onun peşini kovalayarak bir gayrimenkul alım satımı yapılmış olduğunu tesbit edince bu alım ve satımın kendi aracılığı ile yapılmış olduğu iddiasıyla dâvalar açması ve böylece bir takım redde mahkûm yersiz davaların mahkemeleri boş yere uğraştırmakda olmasıdır. Hem gayrimenkul tellâlları içinde doğrulukla iş görenleri üzüntüye uğratan hem de bir çok iş sahiplerini yersiz dâvalarla işgal eden durumlara kesin olarak son vermek maksadıyla gayrimenkul tellâllığı akdinin muteber olması için yazılı şekle bağlanması zaruri görülmüş ve bu itibarla Borçlar Kanununun 404. maddesine bunu bildiren bir hüküm eklenmiştir.” **Akyazan**, “Tellallık”, 450.

²⁰⁷ **İsmail Doğanay**, “Yazılı Şekilde Yapılması Gereken Gayrimenkul Tellallığı Sözleşmesinde, Her İki Tarafın İmzalarının Birlikte Bulunması Şart mıdır?”, *BATİDER* 6, S. 2 (1971): 247; **Çeker**, “Taşınmaz Simsarlığı”, 16; **Kurt**, “Tellallık”, 1437; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 209; **Şahin**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 14; **Boztaş**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 93; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3131; **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şehi*, 2360; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 51. Şener ise simsarlık sözleşmesinde sadece müvekkilin borç altına girdiğini, bu nedenle simsarlık sözleşmesinin tek tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğunu, sadece müvekkilin imzasının bulunduğu bir simsarlık sözleşmesinin geçerli olacağını savunmaktadır. Bkz. **Şener**, *Ticari İşletme*, 315-316.

²⁰⁸ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 210. Yargıtay 13. HD. 19.12.2019 T., 2016/28526 E., 2019/12863 K.: “Tellallık sözleşmesini düzenleyen TBK 520. maddesinde, taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmayacağı açıkça hükme bağlanmıştır. Yasa maddesi hükmü buyurucu niteliktedir. Tellallık sözleşmesi için öngörülen yazılı biçim ispat değil geçerlik koşuludur. O nedenle taraflar ileri sürmeseler dahi mahkemece doğrudan gözetilir. Yazılı olarak yapılması yasaca öngörülen ve özellikle Tellallık sözleşmesinde olduğu gibi tarafları karşılıklı yüküm altına sokan bir sözleşmenin hukuken geçerlik kazanabilmesi ancak borç yüklenenlerin imzalarının bulunmasıyla mümkündür.(T.B.K md 14.) Sadece bir tarafça imzalanmış bulunan bir belge hukuken tek taraflı bir irade açıklanması niteliğini taşır ve hakkın esasına yönelik bulunan biçim eksikliği nedeniyle tarafları bağlayıcılığı kabul edilemez. Bu nitelikte bir belgeye dayanan tarafın iyi niyetli olması dahi az yukarıda açıklanan yazılı biçime ilişkin hukuki esasları etkilemez. O nedenle tellallık aktinde her iki tarafın imzalarının bulunması şarttır. Davacının dava dilekçesi ekinde ibraz ettiği 23.09.2013 tarihli sözleşmenin incelenmesinde sözleşmede tellal olan davacının imzasının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda taraflar arasında geçerli bir sözleşmenin kurulduğundan bahsedilemez. Dava açıldıktan sonra imza noksanlığının tamamlanması sonuca etkili değildir.” (Sinerji Mevzuat)

²⁰⁹ **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şehi*, 2360.

Yargıtay tarafından da bu yönde²¹⁰ kararlar verilmekle birlikte Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 3.11.2010 T., E. 2010/19–559, K. 2010/546 sayılı kararında “*Mahkemeye ibraz edilen sözleşmede, davalı/borçlu şirketi temsilen imzanın bulunup davacı/alacaklı komisyoncunun imzasının olmadığı ancak, takibe konu edilen komisyonculuk alacağının dayanağı olan sözleşmenin davacı/alacaklının elinde bulunması nedeniyle her zaman elindeki sözleşmeyi imzalayabileceği belirgindir. Burada tarafların iradelerinin komisyonculuk sözleşmesinin kurulması konusunda birleştiği, her bir tarafın kendi elinde bulunan nüshayı imzalayarak diğerine verdiği ve sözleşmenin konusunu teşkil eden mal hususunda komisyonculuk hizmeti verilerek satışının gerçekleştirildiği; hatta davalı/borçlunun komisyonculuk sözleşmesinden kaynaklanan borcunun bir kısmını da ödediği anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, somut olayın özelliği de dikkate alındığında; gayrimenkul tellallığı sözleşmesinin, tarafların ortak iradesi ile BK’nun 404/3. fıkrasında emredilen geçerlilik şartına uygun şekilde, yazılı olarak kurulmuş olduğu ve taraflarca hayata geçirildiğinin kabulü gerektiği; sözleşmeye taraf olan davalı/borçlunun açıklanan şekilde imza eksikliğini ileri sürmesinin ise TMK.’nun 2. maddesinde açıklanan dürüstlük kuralları ve hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı olduğu; sonuç itibarıyla davacının taraflar arasındaki geçerli tellallık sözleşmesi gereği ücrete hak kazandığı yönündeki direnme kararı isabetlidir”* denilmek suretiyle imza eksikliğinin sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyeceğini, imza eksikliğinin ileri sürülmesinin dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil edeceğini ileri sürerek sözleşmenin geçerli olduğunu kabul etmiştir²¹¹. Ancak belirtmek gerekir ki Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, Hukuk Genel Kurulu’nun anılan kararındaki görüşünü benimsememiş ve kendi içtihadına istikrar kazandırmıştır. Ayrıca taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde tarafları borç ve yükümlülük altına sokan bütün

²¹⁰ Yargıtay 13. HD. 31.1.2007 T., 2006/13497 E., 2007/759 K.: “Yazılı olarak yapılması yasaca öngörülen ve özellikle Tellallık Sözleşmesinde olduğu gibi tarafları karşılıklı yüküm altına sokan bir sözleşmenin hukuken geçerlilik kazanabilmesi ancak borç yüklenenlerin imzalarının bulunmasıyla mümkündür. (BK.Md. 13) sadece bir tarafça imzalanmış bulunan belge hukuken tek taraflı bir irade açıklaması niteliğini taşıy ve hakkın esasına yönelik bulunan biçim eksikliği nedeniyle tarafları bağlayıcı kabul edilemez. Bu nitelikteki bir belgeye dayanan tarafın iyiniyetli olması dahi az yukarıda açıklanan yazılı biçime ilişkin hukuki esasları etkilemez.”. Yargıtay 13. HD. 20.02.2017 T., 2015/16735 E., 2017/2075 K.: “Söz konusu sözleşmede davacı emlak komisyoncularının imzası bulunmamaktadır. Bu durumda söz konusu belgenin, her iki tarafın imzasını taşıyan yazılı bir tellallık sözleşmesi olarak kabulü mümkün değildir. O halde davacılar geçerli olmayan sözleşmeye dayanarak tellallık ücreti talebinde bulunamayacağından, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.” (Sinerji Mevzuat)

²¹¹ Karar için bkz. Sinerji Mevzuat

sayfalarda tarafların imzaları bulunmalıdır²¹². Tarafları borç ve yükümlülük altına sokan tek bir sayfanın bile imzalanmamış olması simsarlık sözleşmesinin geçersiz olması sonucunu doğurur²¹³. Ayrıca taşınmazlara ilişkin simsarlık sözleşmelerinde, simsarın giderlerinin ödeneceğine ilişkin anlaşmanın da yazılı şekilde yapılması gerekir²¹⁴. Tüm bunlarla birlikte taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde şekil eksikliğinin ileri sürülmesi bazı hallerde hakkın kötüye kullanımı teşkil edebilir²¹⁵.

Uygulamada taşınmaz simsarlarının yer gösterme tutanağına başvurdıkları görülmektedir²¹⁶. Yer gösterme tutanağı hangi taşınmazın hangi tarihte kim tarafından kime gösterildiğini içerir²¹⁷. Bu sayede taşınmaz simsarı kendi haklarını koruma altına alır. Yer gösterme tutanağı, simsarlık sözleşmesinin unsurlarını içeriyorsa geçerli bir simsarlık sözleşmesi olarak kabul edilir²¹⁸.

²¹² **Boztaş**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 100.

²¹³ Yargıtay 13. HD. 05.03.2014 T., 2013/30032 E., 2014/6050 K.: “...iki sayfadan ibaret emlak sözleşmesinin incelenmesinde; tarafları borç ve yükümlülük altına sokan ilk sayfada imza bulunmadığı görülmektedir. Bu durumda, taraflar arasında yazılı olarak yapılmış geçerli bir tellallık sözleşmesinin varlığından bahsedilemez. Açıklanan nedenlerle davacı tellallık ücretine hak kazanamamıştır.” (**Şahin**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 16.) Aynı yönde bkz: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. HD. 27.12.2017 T., 2017/669 E., 2017/907 K.

²¹⁴ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 223.

²¹⁵ Bkz. **Sirmen**, “Taşınmaz Satımı”, 315-317; **Şener**, *Ticari İşletme*, 318. YTD. 03.03.1972 T., 1972/5927 E., 1972/1045 K.: “Şekil şartı gerçekleşmemiş olmamakla beraber davalı taraf akdin icra edildiğine ve davacının tellallık ücretinin ödendiğini savunduğundan ve icra edilen bir akitte şekil eksikliği nazara alınmayacağından, davacının dava dilekçesinde dayandığı yemin teklifi hakkının kendisine hatırlatılması ve sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken mücerret yazılı gayrimenkul mukavelesi bulunmamasına dayanılarak davanın reddi yolunda hüküm tesisi, kanuna aykırıdır.”; Yargıtay 11. HD. 01.03.1983 T., 1217 E., 1114 K.: “...gayrimenkul tellalı olarak hareket ettiği anlaşılmasına ve yine anılan madde hükmü uyarınca taraflar arasında bu konuda yazılı bir sözleşme bulunmaması nedeniyle geçerli bir akdi ilişki mevcut değilse de, tüm dosya kapsamı ve noter satış belgeleriyle davalının tellallık görevini fiilen ifa ettiği anlaşılmış ve bu mesaisi karşılığında hak ettiği ücret için kendisine dava konusu bono kooperatif yetkililerince düzenlenerek verilmiş olduğundan, böyle bir durumda, sırf geçerli bir sözleşme olmadığı gerekçesiyle hak edilen ücretin karşılığı bononun iptali BK’nun 2. maddesine aykırı düşeceği cihetle mümkün bulunmamasına nazaran, davacı kooperatif vekilinin yerinde görülmeyen tüm karar düzeltme istemlerinin reddi gerekmiştir.” Seliçi, sürekli borç ilişkisi kuran sözleşmelerde kuruluştaki eksikliklerin sözleşmeye olan etkisini ifaya başlanıp başlanmadığına göre değerlendirmektedir. Bkz. Özer **Seliçi**, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınlar, 1976), 41–63.

²¹⁶ **Yiğit**, *Emlak Danışmanlığı*, 57; Ömer Faruk **İlgün**, *Gayrimenkul Danışmanının (Taşınmaz Simsarının) El Kitabı* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 34-35. Bkz. Yargıtay 30.03.2016 T., 2014/859 E., 2016/428 K. (Sinerji Mevzuat)

²¹⁷ Bkz. TTHY m. 19.

²¹⁸ Yargıtay 13. HD. 04.12.2017 T., 2015/38577 E., 2017/11891 K.: “Davacının dayandığı, davacı emlakçı ile davalı arasında imzalanan 10.06.2013 tarihli ‘Yer Gösterme Ve Komisyon Akdi’ başlıklı sözleşme 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 520. (Eski BK.404.) maddesindeki şartlara uygun geçerli bir tellallık sözleşmesidir. Belge içeriğine göre davaya konu taşınmazın davacıya gösterildiği sabittir. Davacı ile davalı arasında imzalanan 10.06.2013 tarihli ‘Yer Gösterme Ve Komisyon Akdi’ adı altındaki sözleşme incelendiğinde, alıcının gördüğü gayrimenkul şahsı, ortağı veya kendisinin vasıtasıyla görüp beğenen

10. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN BENZER KAVRAMLARDAN FARKILIKLARI

10.1. Vekalet Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi

TBK m. 520/II gereği simsarlık sözleşmesine vekalet sözleşmesi hükümleri uygulanır. Bunun için vekalet hükümlerinin simsarlık sözleşmesinin niteliğine ters düşmemesi gerekir. Vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlerden hangilerinin simsarlık sözleşmesine uygulanacağı tayin edilirken iki sözleşme arasındaki ayırt edici özelliklerin açıklanması önem arz eder. Yine simsarlık sözleşmesinin iş görme sözleşmeleri kapsamında olması ve vekalet sözleşmesinin bir türü olması, vekalet sözleşmesi ile simsarlık sözleşmesinin karıştırılma ihtimalini artırmaktadır²¹⁹.

Simsarlık sözleşmesi ile vekalet sözleşmesinin birbirinden ayrılmasında ücret unsuru belirleyici bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır²²⁰. Zira simsarlık sözleşmesinde ücret zorunlu bir unsur olarak belirlenmiştir. Vekalet sözleşmesinde ise vekile ücret ödenmesi TBK m.502/III'te “sözleşme veya teamül” bulunmasına bağlanmıştır. Bu nedenle simsarlık sözleşmesinde ücret kararlaştırılmamışsa söz konusu sözleşme simsarlık değil, vekalet sözleşmesi niteliğindedir²²¹. Bununla birlikte günümüzde vekalet sözleşmesinin çoğunlukla ücretli yapıyor olması nedeniyle ücret unsurunu esas alarak iki sözleşmenin birbirinden ayrılmasının isabetli olmadığı ileri sürülmektedir²²².

İki sözleşme arasında ücretin doğum anı farklıdır. Simsar kural olarak esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanırken, vekil özen ve sadakat borcuna ve talimatlara uygun olarak gösterdiği çaba sonucunda sonuç gerçekleşmese bile iş görme borcunu ifa etmiş olur ve ücrete hak kazanır²²³. Bu kapsamda sonucun gerçekleşmeme

şahıslarca satın alması halinde satış bedeli üzerinden %3 komisyon + KDV ödeneceğinin kararlaştırıldığı ve taraflarca imza altına alındığı anlaşılmaktadır. Davacı tellal, davalıya taşınmazı göstermiş, davalı, davacı ile yaptığı sözleşmeyi ortadan kaldırmadan, davacının gösterdiği taşınmaz davalının eşi tarafından satın alınmış olduğuna göre, artık tellal üzerine düşen görevi yerine getirmiş ve ücret istemeye hak kazanmıştır.” (Sinerji Mevzuat)

²¹⁹ Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 26; **Bozkurt**, *Tellallık*, 115.

²²⁰ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 380; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 312; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 787.

²²¹ **Bozer ve Göle**, *Ticari İşletme*, 148; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 316; **Bozkurt**, *Tellallık*, 168.

²²² **Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 442; **Zevkliler ve Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 640; **Eren**, *Özel Hükümler*, 719; **Bozkurt**, *Tellallık*, 118.

²²³ **Başpınar**, *Özen*, 92; **Kılıçoğlu**, *Özel Hükümler*, 581; **Akıncı**, *Vekâlet*, 16; **Şebnem Akipek**, *Alt Vekâlet* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2003), 55; **Yalçınduran**, *Vekalet*, 75; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3121.

rizikosu simsarlık sözleşmesinde simsarın üzerindedir²²⁴. Vekalet sözleşmesinde ise müvekkile aittir²²⁵.

Simsarın aracılık edimi külfet olarak kabul edildiğinden simsarın aktif çaba gösterme yükümlülüğü bulunmamaktadır²²⁶. Zira simsar herhangi bir aracılık faaliyetinde bulunmazsa sadece ücret talep etme hakkını kaybeder²²⁷. Müvekkilin simsarı ifaya zorlaması mümkün değildir. Vekalet sözleşmesinde ise, vekilin üstlendiği iş görme edimi borç niteliğindedir²²⁸. Bu nedenle vekilin iş görme ediminin ifasına yönelik aktif çaba göstermesi zorunludur. Aksi takdirde müvekkil vekili cebri icra veya dava yoluyla ifaya zorlayabilir.

Simsarlığın konusu ve kapsamı vekaletin tersine kanunda belirlenmiştir²²⁹. Simsarlık sözleşmesinin konusu vekaletle göre daha sınırlıdır²³⁰. Simsarlık sözleşmesinin konusu, belirli bir veya birden fazla sözleşmenin kurulmasına aracılık yapılmasıdır²³¹. Vekalet sözleşmesinde ise vekil “vekalet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı” üstlenir. Vekil müvekkili adına sözleşme yapabilirken, simsar sadece taraflar arasında bir sözleşme kurulmasına aracılık eder, aracılık sonucu kurulan sözleşmeye taraf olmaz²³². Buna göre simsarın yaptığı aracılık faaliyetleri maddi fiil niteliğindeyken vekilin edimi maddi fiile ek olarak hukuki işlem şeklinde de ortaya çıkabilir.

TBK m. 521/III hükmü, “Simsarlık sözleşmesinde simsarın yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa, simsarın faaliyeti sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile giderleri ödenir.” şeklindedir. Buna göre simsarın giderlerini

²²⁴ Yavuz, Özel Hükümler, 1432; Yalçınduran, Vekalet, 53.

²²⁵ Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 364; Karahasan, Özel Borç İlişkileri, 967; Şaban Kayıhan ve Mustafa Ünlütepe, “Vekalet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri”, FSM İlmî Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi, S. 3 (2014): 172; Akıncı, Vekâlet, 6; Akipek, Alt Vekâlet, 36; Gümüş, Özel Hükümler, 130. Yargıtay 13. HD. 5.2.1991 T., 7902 E., 1070 K.: “Vekil iş görürken amaçlanan sonucun elde edilememesinden değil, bu sonucu kavuşmak için yaptığı çalışmaların özenle görülmemesinden sorumludur. İş sadakat ve özenle görülmüşse yönelinen sonuca erişilememiş olsa bile gereği gibi ifa vardır. Vekilin gerekli özeni gösterilmesine rağmen sonucun elde edilememesinin rizikosu vekile yüklenemez. Bu riziko müvekkilin üzerinde kalır.” (Sinerji Mevzuat)

²²⁶ Edim, borcun konusudur. Fransızcadan çeviri yapılması nedeniyle “edim külfeti” şeklinde ifade edilmiştir.

²²⁷ Şener, Ticari İşletme, 309.

²²⁸ Şahiniz, Gayrimenkul Tellallığı, 26.

²²⁹ Yalçınduran, Vekalet, 53.

²³⁰ Şahiniz, Gayrimenkul Tellallığı, 26; Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 380; Yalçınduran, Vekalet, 53.

²³¹ Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 380.

²³² Yavuz, Özel Hükümler, 1263; Gümüş, Özel Hükümler, 207; Yalçınduran, Vekalet, 53; Eren, Özel Hükümler, 721.

talep edebilmesi sözleşmede kararlaştırılmış olmasına bağlıdır²³³. Vekalet sözleşmesinde vekilin giderlerinin karşılanmasına ilişkin TBK m. 510/I'te, “*Vekalet veren, vekaletin gereği gibi ifası için vekilin yaptığı giderleri ve verdiği avansları faiziyle birlikte ödemek ve yüklendiği borçtan onu kurtarmakla yükümlüdür.*” hükmü yer almaktadır. Vekil iş görme edimi ile istenilen sonuca ulaşamamış olsa bile giderleri ve verdiği avansları müvekkil karşılamak zorundadır.²³⁴ Vekalet sözleşmesinde giderler her halükârda karşılanırken simsarlık sözleşmesinde simsarın giderlerini talep edebilmesi için sözleşmede bu hususun kararlaştırılmış olması gerekir²³⁵. Ayrıca müvekkil, vekilin yüklendiği borçtan onu kurtarır. Bu vekalet sözleşmesinde müvekkilin borcudur. Simsarlık sözleşmesinde ise kural olarak simsarın borç yüklemesi veya karşı tarafa avans vermesi söz konusu değildir. Vekalet sözleşmesi gibi simsarlık sözleşmesi de herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Bununla birlikte taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesinin yazılı yapılması gerekir²³⁶.

10.2. Temsil ile Simsarlık Sözleşmesi

Temsil ile, temsilci ve işlem yaptığı üçüncü kişi arasındaki dış ilişki ifade edilmektedir²³⁷. Temsil ile temsilci, bir hukuki işlemi başka bir kişi hesabına yapar²³⁸. Gerçek anlamda temsil ile doğrudan temsil ifade edilir²³⁹. Sadece doğrudan temsilde temsilcinin yaptığı sözleşmenin sonuçları temsil olunan üzerinde doğar²⁴⁰. Diğer bir ifadeyle doğrudan temsilde temsilci, temsil olunan ad ve hesabına işlem yapar²⁴¹.

Dolaylı temsilde ise temsilci, temsil olunanı doğrudan yaptığı hukuki işlemin tarafı durumuna getiremez. Dolaylı temsilde, doğrudan temsilden farklı olarak, temsilci kendi adına hareket eder²⁴². Bu nedenle dolaylı temsilde borç ilişkisi üçüncü kişi ile

²³³ **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 58; **Yalçınduran**, *Vekalet*, 53.

²³⁴ **Yalçınduran**, *Vekalet*, 53.

²³⁵ **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3121; **Taşdelen**, *Ticari İşler*, 14; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 27.

²³⁶ **Yalçınduran**, *Vekalet*, 53.

²³⁷ **Eren**, *Özel Hükümler*, 722; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 357; **Aral ve Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 441; Murat **Aydoğdu** ve Nalan **Kahveci**, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 792.

²³⁸ **Kocayusufpaşaoğlu v.d.**, *Genel Bölüm*, 620; **Eren**, *Genel Hükümler*, 477; **Oğuzman ve Öz**, *Genel Hükümler*, 221.

²³⁹ **Oğuzman ve Öz**, *Genel Hükümler*, 223; **Eren**, *Genel Hükümler*, 484.

²⁴⁰ **Eren**, *Genel Hükümler*, 477.

²⁴¹ **Akıntürk ve Karaman**, *Borçlar Hukuku*, 73; İhsan **Erdoğan**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Gazi Kitabevi, 2017), 101.

²⁴² **Akıntürk ve Karaman**, *Borçlar Hukuku*, 72; **Erdoğan**, *Genel Hükümler*, 101.

temsilci arasında kurulur²⁴³. Bu kapsamda hukuki işlemten doğan hak ve borçlar temsilciye aittir. Temsilci temsil olunan hesabına işlem yaptığı için daha sonra aralarındaki ilişki gereği elde ettiği tüm hak ve borçları temsil olunana devretmelidir²⁴⁴. Bu devir taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ve alacaklarda alacağın devri ile gerçekleştirilir²⁴⁵.

Temsil ile vekalet farklı kavramlardır. Ne var ki birbirlerine sıklıkla karıştırılmaktadır. Vekalet ile temsil bir arada bulunmak zorunda değildir. Temsil yetkisi verilmeyen bir vekalet sözleşmesi olabileceği gibi vekalet sözleşmesi bulunmadan da temsil yetkisi verilebilir²⁴⁶. Vekalet müvekkil ve vekil arasındaki iç ilişkiyi ifade etmektedir²⁴⁷. Temsil ise temsilcinin üçüncü kişilerle gerçekleştirdiği dış ilişkidir²⁴⁸. Her ne kadar temsilci ile temsil olunan arasındaki ilişki (iç ilişki) genellikle vekalet olarak karşımıza çıksa da böyle bir zorunluluk yoktur. Örneğin, bir hizmet sözleşmesi veya şirket sözleşmesi de iç ilişkinin kaynağını oluşturabilir²⁴⁹.

Temsilci, temsil olunan tarafından tek taraflı varması gereken bir irade beyanı ile atanır²⁵⁰. Temsilci bu irade beyanının kendisine ulaşmasıyla temsil yetkisine sahip olur. Burada hakimiyet alanına varması yeterlidir. Bunun dışında temsilcinin bu irade beyanını öğrenmesi veya buna rıza göstermesi aranmaz²⁵¹. Vekalet ise bir sözleşmedir²⁵². Kurulması için tarafların karlılık ve birbirine uygun irade beyanları gerekir²⁵³. Maddi fiillere ilişkin temsil yetkisinin verilmesi söz konusu değildir. Buna karşılık vekalette ise hukuki işlemlerin yanında maddi fiillerin de yapılması vekaletin konusunu

²⁴³ Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler*, 222.

²⁴⁴ Eren, *Genel Hükümler*, 483.

²⁴⁵ Kocayusufpaşaoğlu v.d., *Genel Bölüm*, 630.

²⁴⁶ Yavuz, *Özel Hükümler*, 1264; Başpınar, *Özen*, 100; Eraslan Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1997), 22.

²⁴⁷ Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 22; Eren, *Özel Hükümler*, 722; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 636; Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 792; Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Özel Bölüm*. Dolayısıyla vekalet sözleşmesinin geçersiz olması nedeniyle vekilin vekalet borcu doğmasa bile temsil yetkisinin verildiği tek taraflı işlem geçerlidir. Bkz. Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Özel Bölüm*, 440.

²⁴⁸ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 636; Eren, *Özel Hükümler*, 722; Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 441; Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 22; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, 792.

²⁴⁹ Yavuz, *Özel Hükümler*, 1265; Eren, *Özel Hükümler*, 721; Başpınar, *Özen*, 101.

²⁵⁰ Eren, *Özel Hükümler*, 722; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1265; Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 441; Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Özel Bölüm*, 439; Esener, *Borçlar Hukuku*, 247; Başpınar, *Özen*, 100; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, 792.

²⁵¹ Eren, *Genel Hükümler*, 489.

²⁵² Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Özel Bölüm*, 439.

²⁵³ Eren, *Özel Hükümler*, 722.

oluşturabilir²⁵⁴. Vekalet sözleşmesi ile vekil bir işi yapma borcu üstlenmiştir. Temsil de ise temsilcinin herhangi bir borç altına girmesi söz konusu değildir²⁵⁵.

Temsile ilişkin açıklamalardan sonra konumuz kapsamında simsarın temsil yetkisinin bulunup bulunmadığının üzerinde durulmalıdır. TBK m. 504/II hükmü, “vekalet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkilerini de kapsar.” şeklindedir. Söz konusu hüküm yalnızca hukuki fiillere ilişkin vekalette uygulama alanı bulur²⁵⁶. Dolayısıyla hukuki fiillere ilişkin vekalette vekilin temsil yetkisi bulunduğu kanuni bir karine olarak kabul edilmiştir²⁵⁷. Bu temsil yetkisi doğrudan ya da dolaylı olabilir. Temsil yetkisinin doğrudan mı yoksa dolaylı mı olduğu ise taraflar arasındaki sözleşmeye bakılarak belirlenir. Sözleşmeden anlaşılamıyorsa sözleşme yorumlanır²⁵⁸.

Yukarıda açıklandığı üzere simsarlık, maddi fiillere ilişkin vekalet kapsamındadır ve bu nedenle simsarın kural olarak müvekkili adına veya hesabına sözleşme yapması, bedel tahsil etmesi ve malları teslim alması söz konusu değildir²⁵⁹. Dolayısıyla vekile, iş görme ediminin ifası için gerekli hukuki fiilleri yapma yetkisi veren TBK m.504/II hükmü simsarlıkta uygulama alanı bulmayacaktır. Bir diğer deyişle, simsarın müvekkili temsil yetkisi bulunmamaktadır²⁶⁰. Bununla birlikte simsara temsil yetkisi verilmesi mümkündür²⁶¹. Simsar “sözleşme yapma fırsatı göstermek” ya da “sözleşmenin kurulmasına aracılık etmek” şeklinde aracılığa özgü maddi fiilleri gerçekleştirir²⁶². Bu bakımdan iş görme edimi maddi fiil niteliğinde olan simsarın sözleşme yapması

²⁵⁴ Kocayusufpaşaoğlu v.d., Genel Bölüm, 626.

²⁵⁵ Esener, Borçlar Hukuku, 247.

²⁵⁶ Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 394; Aral ve Ayrancı, Özel Borç İlişkileri, 445; Eren, Genel Hükümler, 478.

²⁵⁷ Hatemi, Serozan, ve Arpacı, Özel Bölüm, 454; Aral ve Ayrancı, Özel Borç İlişkileri, 445. Bununla birlikte TBK m. 504/II bir yorum hükmü olup her zaman vekile temsil yetkisinin verildiği anlamına gelmez. Bkz. Hatemi, Serozan, ve Arpacı, Özel Bölüm, 454.

²⁵⁸ Yavuz, Özel Hükümler, 1288; Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 395.

²⁵⁹ Karayalçın, Ticari İşletme, 506; Arkan, Ticari İşletme, 208; Ülgen v.d., Ticari İşletme, 786; Arslanlı, Kara Ticareti, 212; Kaya ve Tath, Ticaret Hukuku, 129; Şener, Ticari İşletme, 310.

²⁶⁰ Bilge, Özel Borç Münasebetleri, 313; Karayalçın, Ticari İşletme, 506; Hatemi, Serozan, ve Arpacı, Özel Bölüm, 454; Yavuz, Özel Hükümler, 1428; Arkan, Ticari İşletme, 208; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, Ticari İşletme, 505; Ülgen v.d., Ticari İşletme, 786.

²⁶¹ Hatemi, Serozan, ve Arpacı, Özel Bölüm, 454; Bilge, Özel Borç Münasebetleri, 313; Yavuz, Özel Hükümler, 1428; Bozkurt, Tellallık, 177; Şahiniz, Gayrimenkul Tellallığı, 25. Taşdelen’e göre simsara temsil yetkisi verilmesi hâlinde komisyoncu olarak nitelendirilmelidir. Bkz. Taşdelen, Ticari İşler, 11

²⁶² Ülgen v.d., Ticari İşletme, 786.

isteniyorsa ayrıca temsil yetkisi verilmelidir²⁶³. Bu halde simsar bir veya birkaç iş için kendisine geçici olarak verilen temsil yetkisini kullanırken simsar sıfatıyla değil temsilci sıfatıyla hareket eder²⁶⁴. Nitekim simsara temsil yetkisi verilmesi genel temsil kurallarına tabidir.

10.3. Eser Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi

Türk Borçlar Kanunu m. 470’de eser sözleşmesi, “*yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*” şeklinde tanımlanmıştır. Bir sonuç meydana getirilmesi, simsarlık ile eser sözleşmesinin ortak noktasını oluşturur²⁶⁵. Zira hem yüklenici hem de simsar için önemli olan iş görme faaliyetlerinin yürütülmesi aşaması değil, bu iş görme ile ortaya çıkan sonuçtur. Bununla birlikte yüklenici bir eser meydana getirme borcu altına girmiş, eser sözleşmesine uygun olarak sonucu gerçekleştirmeyi taahhüt etmiştir²⁶⁶. Simsarın sözleşmenin kurulmasına yönelik gerçekleştirdiği faaliyet ise, bir borç değil külfet olup simsar müvekkiline sonucu taahhüt etmiş değildir. Simsarın sonucu gerçekleştirmek üzere faaliyette bulunması zorunlu değildir. Simsar, iş görme faaliyetleri sonucunda esas sözleşmenin kurulamaması halinde sadece ücret talep etme hakkını kaybeder.

Eser sözleşmesi ile yüklenilen bir sonuç meydana getirme borcunun taahhüt edilebilir olması gerekir²⁶⁷. Diğer bir ifadeyle sonucun gerçekleşmesi yükleniciye bağlı olmalıdır. Simsarlık sözleşmesinde ise esas sözleşmenin kurulması müvekkilin iradesine bağlıdır. Zira müvekkil esas sözleşmeyi yapmak zorunda değildir. Dolayısıyla esas sözleşmenin kurulması simsarın nüfuz alanının dışındadır. Görüldüğü üzere simsarlık sözleşmesi ile eser sözleşmesi arasında sonucun yerine getirilmesinin taahhüt edilebilir olup olmadığı yönünden ayırt edici bir fark vardır.

Eser sözleşmesinin sona ermesi TBK m. 482 ila m. 486 arasında düzenlenmiştir. TBK m. 484’e göre iş sahibi sözleşmeyi feshederse yüklenicinin uğradığı

²⁶³ Simsarın reklam vermek gibi hukuki işlemler yapması ise temsil yetkisinin olduğu anlamına gelmez. Zira simsar söz konusu hukuki işlemleri sözleşmenin kurulmasını sağlamak amacıyla kendi ad ve hesabına yapar. Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 26.

²⁶⁴ Mustafa İsmail **Kaya**, *Acentelik Hukuku* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2014), 52.

²⁶⁵ **Kılıçoğlu**, *Özel Hükümler*, 580. Ayrıca bkz. Hayrunnisa **Özdemir**, *Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ücret Ödeme Borcu* (İstanbul: Aristo Yayınevi, 2018), 15 vd.

²⁶⁶ Hayrunnisa **Özdemir** v.d., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, ed. Turgut Öz (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 493; **Zevkliler ve Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 496; **Eren**, *Özel Hükümler*, 731.

²⁶⁷ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 37.

zararı tazmin etmelidir²⁶⁸. Simsarlık sözleşmesine ilişkin hüküm bulunmayan hallerde vekalet hükümlerinin uygulanacağını öngören TBK m. 520/II gereği taraflar, TBK m. 512'ye göre simsarlık sözleşmesini tazminat ödemekle yükümlü olmadan²⁶⁹ her zaman tek taraflı sona erdirmeye hakkına sahiptir.

10.4. Hizmet Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi

Hizmet sözleşmesi genel olarak, TBK m. 393 ila m. 447 arasında düzenlenmiştir. TBK dışında birçok kanunda hizmet sözleşmesine ilişkin özel hükümler yer almaktadır²⁷⁰. Bu kanunlarda hüküm bulunmayan hallerde hizmet sözleşmesine ilişkin TBK hükümleri uygulanacaktır. Bu nedenle burada TBK'da düzenlenen, genel anlamıyla hizmet sözleşmesi ile simsarlık sözleşmesi arasındaki farklara değinilecektir.

Türk Borçlar Kanunu m. 393'te hizmet sözleşmesi, "*işçinin işverene bağımlı olarak belirli veya belirli olmayan süreyle iş görmeyi ve işverenin de ona zaman veya yapılan işe göre ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*" şeklinde tanımlanmıştır. Hizmet sözleşmesinde işçi, bir işi ücret karşılığında bir süre boyunca işverene bağlı olarak yerine getirir²⁷¹. Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere hizmet sözleşmesinde işçi ile işveren arasında sürekli bir ilişki mevcuttur. Süreklilik unsuru hizmet sözleşmesinin tipik unsurlarından biridir²⁷² ve hizmet sözleşmesini diğer iş görme sözleşmelerinden ayırır²⁷³. Sözleşmenin belirli veya belirsiz süreli olması da bu hususu değiştirmez²⁷⁴. Simsarlık sözleşmesi ise belirli bir veya birkaç sözleşmenin kurulması amacıyla yapıldığından taraflar arasında sürekli bir ilişki doğurmaz.

İşçi hizmet sözleşmesi ile işverene yer, zaman ve ekonomik olarak bağımlıdır²⁷⁵. Hizmet sözleşmesi diğer iş görme sözleşmelerinden farklı olarak hiyerarşik bir düzen

²⁶⁸ Eren, *Özel Hükümler*, 732; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 510.

²⁶⁹ Bununla birlikte uygun olmayan bir zamanda sözleşmenin sona erdirilmesi hâlinde karşı tarafın zararları giderilmelidir.

²⁷⁰ 4857 sayılı İş Kanunu, 854 sayılı Deniz İş Kanunu ve 5953 sayılı Basın Mesleğinde Çalışanlarla Çalıştıranlar Arasındaki Münasebetlerin Tanzimi Hakkında Kanun gibi kanunlarda, hizmet sözleşmesine ilişkin oldukça kapsamlı hükümler bulunması nedeniyle TBK'daki hizmet sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanabilirliği azalmıştır. Bununla birlikte hizmet sözleşmesine ilişkin TBK hükümlerinin uygulanabilme imkânı tamamen ortadan kalkmış değildir. Nitekim diğer kanunlarda hüküm bulunmayan hâllerde TBK hükümlerine başvurulacaktır. Bkz. Yavuz, *Özel Hükümler*, 958

²⁷¹ Hamdi Mollamahmutoğlu, Muhittin Astarlı, ve Ulaş Baysal, *İş Hukuku* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2014), 343; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 455.

²⁷² Eren, *Özel Hükümler*, 547.

²⁷³ Yavuz, *Özel Hükümler*, 962.

²⁷⁴ Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 35.

²⁷⁵ Mollamahmutoğlu, Astarlı, ve Baysal, *İş Hukuku*, 357.

kurar. İşçi bu hiyerarşik düzen içerisinde, işverenin iş yerinde, onun talimatlarına uygun olarak edimini yerine getirir²⁷⁶. Sımsar ise müvekkile bağlı olmayıp çalışma usulünü, zamanını ve yerini kendisi belirler. Faaliyetlerini yerine getirirken işçiden daha geniş bir serbestiye sahiptir. Bu yönüyle bağımlılık unsuru hizmet sözleşmesini diğer iş görme sözleşmelerinden ve doğal olarak sımsarlık sözleşmesinden ayıran temel özelliktir²⁷⁷.

İki sözleşme arasındaki bir diğer fark ise, hizmet sözleşmesinde işçinin belirli bir edim sonucu ortaya çıkarmayı borçlanmamasıdır. İşçi sadece bir edim fiilini gerçekleştirmeyi borçlanır²⁷⁸. Sımsarın ücrete hak kazanması ise esas sözleşmenin kurulmasına bağlı olduğundan kural olarak sımsar, bir sonucu meydana getirmeye yönelik olarak faaliyet gösterir.

Hizmet sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir²⁷⁹. İşçinin yerine getirmesi gereken iş görme borcu ile işverenin ücret ödeme borcu arasında karşılıklılık ilişkisi vardır. Buna karşılık, sımsarın aracılık edimi külfet niteliğinde olduğundan sımsarlık sözleşmesi eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.

Son olarak hizmet sözleşmesinde kural olarak taraflar arasında zamana dayalı bir ilişki bulunur ve ücret zamana göre ödenir²⁸⁰. Sımsarlık sözleşmesinde ise sımsara sabit veya dönemsel ücret ödenmez, ücret kural olarak esas sözleşmenin kurulmasıyla ödenir.

²⁷⁶ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 974; **Eren**, *Özel Hükümler*, 730; **Zevkliler ve Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 457.

²⁷⁷ **Zevkliler ve Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 457; **Eren**, *Özel Hükümler*, 547. YHGK 21.02.2018 T., 2015/21-139 E., 2018/316 K.: ““4857 sayılı İş Kanunu ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda yer alan tanımlar dikkate alındığında iş sözleşmesinin unsurlarını “iş”, “ücret” ve “bağımlılık” oluşturmaktadır. İş sözleşmesinin belirtilen unsurları, aynı zamanda söz konusu sözleşmenin ayırt edici özellikleri olup, sözleşmenin taraflarının kararlaştırmış oldukları ilişkinin iş ilişkisi olarak tasnif edilip edilemeyeceği noktasında önem taşımaktadır. İş sözleşmesini belirleyen ölçüt, hukuki-kişisel bağımlılıktır. İş sözleşmesini diğer iş görme sözleşmelerinden ayırt eden nokta, gerek Türk hukukunda gerek Kıta Avrupası’nda işçinin işverene bağımlı olarak işini görmesi, işverenin iş organizasyonu içinde hiyerarşik bir bağ ile çalışması olarak ifade edilmektedir ve iş hukukunu da çembere alan ekonomik-teknolojik gelişmeler bağımlılık kavramını belirsizleştirmektedir (Doğan, Sevil: İş Sözleşmesinde Bağımlılık Unsuru, İzmir 2016, s. 19). Gerçek anlamda hukuki bağımlılık işçinin işin yürütümüne ve işyerindeki talimatlara uyma yükümlülüğünü içerir. İş sözleşmesinde bağımlılık unsurunun içeriğini işverenin talimatlarına göre hareket etmek ve iş sürecinin ve sonuçlarının işveren tarafından denetlenmesi oluşturmaktadır. Bağımlılık iş sözleşmesini karakterize eden unsur olup, genel anlamıyla bağımlılık, hukuki bağımlılık olarak anlaşılmakta olup, işçinin belirli veya belirsiz bir süre için işverenin talimatına göre ve onun denetimine bağlı olarak çalışmasını ifade eder. -Bağımlılık unsuru olarak nitelendirilen bu ilişki ile işçi işverenin emrinde hizmet etmek durumundadır. Oysa ki diğer borçlar hukuku sözleşmelerinde bu şekilde bir ilişki bulunmadığından, diğer iş görme sözleşmelerinde de iş sözleşmesinde olduğu kadar yoğun bir etki ve derecede bir bağımlılık ilişkisi bulunmamaktadır.” (Sinerji Mevzuat)

²⁷⁸ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 962.

²⁷⁹ **Eren**, *Özel Hükümler*, 552; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 972; **Zevkliler ve Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 454.

²⁸⁰ **Eren**, *Özel Hükümler*, 548.

Diğer bir ifadeyle müvekkil simsara işleme bağlı bir komisyon öder²⁸¹. Tek başına ücretin hesaplanma biçimi iki sözleşmeyi birbirinden ayırt etmek için yeterli olmasa da zamana dayalı olarak ücret ödenmesinin kararlaştırılması diğer unsurlarla birlikte iş görmenin hizmet sözleşmesine dayandığını gösterebilir.

10.5. Acentelik Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi

Acentelik TTK m. 102 ilâ m. 123 arasında düzenlenmiştir. TTK m. 102'ye göre, *“Ticari mümessil, ticari vekil, satış memuru veya işletmenin çalışanı gibi işletmeye bağlı bir hukuki konuma sahip olmaksızın, bir sözleşmeye dayanarak, belirli bir yer veya bölge içinde sürekli olarak ticari bir işletmeyi ilgilendiren sözleşmelerde aracılık etmeyi veya bunları o tacir adına yapmayı meslek edinen kimseye acente denir.”* Acentelik aynı simsarlık gibi bir çeşit aracılık işinden ibarettir²⁸². TTK m. 102 hükmünden de anlaşılacağı üzere acente, *“aracı acente”* ve *“sözleşme yapma yetkisine sahip acente”* olmak üzere ikiye ayrılır²⁸³. Sözleşme yapan acente şeklinde faaliyette bulunmak için birtakım şartların yerine getirilmesi aranmaktadır. Acentenin müvekkili adına sözleşme yapabilmesi kendisine yazılı olarak yetki verilmesine bağlıdır (TTK m.107/I). Ayrıca kanun koyucu sadece yazılı yetki verilmesini yeterli bulmamış, ayrıca yetki belgesinin tescil ve ilan edilmesini zorunlu kılmıştır²⁸⁴. (TTK m. 107/II). Kural olan, acenteliğin aracı acente şeklinde yapılmasıdır²⁸⁵. Aracı acente müvekkilinin sözleşme yapması için uygun üçüncü kişiye ulaşır ve tarafların sözleşme yapması için çalışır. Bu yönüyle aracı acente ile simsar benzer şekilde faaliyet gösterir²⁸⁶. Sözleşme yapan acente ise komisyoncuyla benzerlik gösterir²⁸⁷. Dolayısıyla bu başlık altında aracı acente ile simsar arasındaki farklara değinilecektir. Sözleşme yapma yetkisine sahip acente zaten bu özelliği ile simsardan ayrılır²⁸⁸. Simsar temsil yetkisine sahip olamamakla birlikte temsil yetkisi verilmesi halinde müvekkili hesabına sözleşmeyi temsilci sıfatıyla yapar.

²⁸¹ Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 785.

²⁸² Mimaroglu, *Ticaret Hukuku*, 416.

²⁸³ Reha Poroy - Hamdi Yasaman, *Ticari İşletme Hukuku*, 15. Baskı (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015), 254; Sözleşme yapan acenteye *“temsilci acente”* de denilmektedir. Bkz. Aslan ve Ergün, *Ticaret Hukuku*, 95.

²⁸⁴ Poroy ve Yasaman, *Ticari İşletme*, 259.

²⁸⁵ Fatih Bilgili, *“Ticari Defterler-Cari Hesap-Acente”*, *EBYÜ-HFD C. 16, S. 3-4* (2012): 78.

²⁸⁶ Arkan, *Ticari İşletme Hukuku*, 219; Kaya, *Acentelik Hukuku*, 49; Fahiman Tekil, *Ticari İşletme Hukuku* (İstanbul, 1990), 205; Bozkurt, *Tellallık*, 88; Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 29.

²⁸⁷ Tekil, *Ticari İşletme*, 205.

²⁸⁸ Taşdelen, *Ticari İşler*, 13.

Acenteye ise TTK m. 107 hükmüne uygun bir yetki verilirse sözleşmeyi bizzat acente sıfatıyla yapar²⁸⁹.

Acente de simsar gibi maddi fiil niteliğindeki aracılık eylemlerinde bulunur²⁹⁰. Nitekim TTK m. 102/II’de “*Bu Kısımda hüküm bulunmayan hâllerde aracılık eden acentelere Türk Borçlar Kanununun simsarlık sözleşmesi*” hükümlerinin uygulama alanı bulacağı belirtilmiştir.

TTK m. 102’de acentenin “*ticari bir işletmeyi ilgilendiren sözleşmelerde*” faaliyet göstereceği öngörülmüştür. Söz konusu hüküm emredici niteliktedir²⁹¹. Acente sadece ticari işletmeler için atanır²⁹². Bu itibarla acentenin müvekkilinin tacir olması zorunludur²⁹³. Acente, tacir olan müvekkilinin ticari işletmesiyle ilgili sözleşme yapmasına aracılık eder²⁹⁴. Ticari işletme sıfatına sahip olmayan işletmelerin acentelik sözleşmesine taraf olmaları mümkün değildir²⁹⁵. Simsarlık ilişkisinde ise, müvekkilin tacir olması zorunlu değildir. Simsar, tacir olup olmaması fark etmeksizin herhangi biri için aracılık faaliyetinde bulunabilir²⁹⁶.

Acente ile simsar asıl olarak süreklilik unsuru bakımından ayrılır²⁹⁷. Acentenin müvekkili ile ilişkisi sürekli²⁹⁸. Simsar ile müvekkil arasındaki ilişki ise geçici nitelikte olup simsar belirli bir veya birkaç sözleşme çerçevesinde aracılıkta bulunur²⁹⁹. Taraflar

²⁸⁹ **Kaya**, *Acentelik Hukuku*, 51.

²⁹⁰ **Bozkurt**, *Tellallık*, 85.

²⁹¹ Bu nedenle esnaf işletmesi veya tacir olmayan bir kişi için aracılık yapılması hâlinde acenteliğe ilişkin hükümler uygulama alanı bulmaz.

²⁹² **Bozkurt**, *Tellallık*, 86; **Bozer ve Göle**, *Ticari İşletme*, 162.

²⁹³ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 219; **Erem**, *Ticaret Hukuku*, 264; **Karayalçın**, *Ticari İşletme I. Giriş - Ticari İşletme*, 516; **Bozkurt**, *Tellallık*, 86; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 28.

²⁹⁴ **Yalçınduran**, *Vekalet*, 55.

²⁹⁵ **Aslan ve Ergün**, *Ticaret Hukuku*, 94.

²⁹⁶ Nitekim sözleşme yapmasına aracılık etmesi için simsarlık sözleşmesi yapan tarafın esnaf olması da mümkündür. Bkz. **Kaya**, *Acentelik Hukuku*, 51.

²⁹⁷ **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 484; **Arslanlı**, *Kara Ticareti*, 210; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 313; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 788; **Olgaç**, *Akden Nevileri*, 193; **Akyazan**, “*Tellallık*”, 457; **Hatemi, Serozan**, ve **Arpacı**, *Özel Bölüm*, 466; **Mimaroglu**, *Ticaret Hukuku*, 416; **Çeker**, “*Taşınmaz Simsarlığı*”, 14; **Kaya**, *Acentelik Hukuku*, 50; **Kayıhan**, *Acentelik Sözleşmesi*, 61; **Bilgili**, “*Ticari Defterler-Cari Hesap-Acente*”, 77.

²⁹⁸ **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 253; **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 533; **Kurt**, “*Tellallık*”, 1431; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 785; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 745; **Tekil**, *Ticari İşletme*, 205.

²⁹⁹ Yargıtay 11. HD. 08.01.2013 T., 2012/5206 E., 2013/129 K.: “*Somut olayda davacının davalı adına düzenlenmiş olduğu fatura örneklerinden davacının kendi nam ve hesabına bir mal alım ve satım işlemi gerçekleştirmediği, ...’daki firmalara karşı hiçbir yükümlülük altına girmediği açık olup, acentelik muayyen bir yer veya bölge içinde daimi bir surette ticari bir işletmeyi ilgilendiren akitlerde aracılık etmeyi veya bunları o işletme adına yapmayı meslek edinen kimseye verilen unvan olması, taraflar arasındaki*

arasındaki ilişki belirli bir sözleşmenin yapılmasına yönelik olup aracılık faaliyeti uzun süre bile acentelik değil, simsarlık söz konusudur³⁰⁰. Tacir ile arasındaki ilişki süreklilik arz eden kişi ise sözleşmede simsar kelimesi kullanılmış olsa bile simsar sayılmaz. Tacire bağımlı ise pazarlamacılık, bağımlı değilse acentelik hükümleri uygulanır³⁰¹. Süreklilik unsurunun doğal bir sonucu olarak acente faaliyetlerini meslek şeklinde sürdürür³⁰².

TTK m. 109’da, “*Acente, sözleşme uyarınca kendisine bırakılan bölge ve ticaret dalı içinde, müvekkilinin işlerini görmekle ve menfaatlerini korumakla yükümlüdür.*” denilerek acentenin faaliyet alanı sınırlandırılmıştır³⁰³. Bununla birlikte söz konusu sınırlama taraflarca ortadan kaldırılabilir³⁰⁴. Dolayısıyla acentelik sözleşmesinin diğer sözleşmelerden farkının belirlenmesinde tek başına ayırt edici bir unsur değildir³⁰⁵. Simsarın faaliyet göstereceği alan bakımından böyle bir sınırlama bulunmamaktadır³⁰⁶.

TTK m. 114 uyarınca acente taraflardan birinin edimini ifa ettiği anda ve ifa edildiği oranda ücrete hak kazanırken³⁰⁷, simsar kural olarak esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanır.

Acente gerçekleştirdiği faaliyetler sonucu ortaya çıkan giderleri kendisi karşılar. Bununla birlikte müvekkilinden olağanüstü giderlerinin³⁰⁸ tazminini talep edebilir³⁰⁹.

ticari ilişkinin başlangıcını oluşturan 06.09.2002 tarihli belgenin davacıya davalıyı ... 'da tüm işlemlerine karşı değil, sadece 4 işletmeye karşı temsil etme yetkisi vermesi ve davacının yapmış olduğu aracılık faaliyetleri sebebiyle sadece davacıdan değil, ... 'daki firmalardan da komisyon alması, hukuki ilişkinin acentelik değil davacı vekilinin 19.12.2007 tarihli dilekçesi ile de kabul ettiği üzere, tellallık faaliyeti kapsamında kaldığının kabulü gerekir. Öte yandan, acentelik faaliyetinin süreklilik arz etmesine karşın, tellallık geçici nitelikte olup tellal tek veya sınırlı sayıda sözleşmenin yapılmasına aracılık etmek üzere atanırken, acente belirli bir bölgede önceden belirlenmemiş sayıda sözleşme yapma konusunda görevlendirilmektedir. Acentelik faaliyetinin gerektirdiği süreklilik şartı, sadece aracılık işleminin belirli bir devamlılıkta, birden fazla yapılması ile gerçekleşmediği, bu bağlamda davacı tarafından yürütülen faaliyetin süreklilik niteliğinin hukuki anlamda oluşmadığı da açıktır.” (Sinerji Hukuk)

³⁰⁰ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 221.

³⁰¹ **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 785.

³⁰² **Aslan ve Ergün**, *Ticaret Hukuku*, 95; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 838; **Bozer ve Göle**, *Ticari İşletme*, 162; **Bilgili**, “Ticari Defterler-Cari Hesap-Acente”, 78.

³⁰³ **Bilgili**, “Ticari Defterler-Cari Hesap-Acente”, 77.

³⁰⁴ **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 256; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 219; **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 533.

³⁰⁵ **Aslan ve Ergün**, *Ticaret Hukuku*, 95; **Kaya**, *Acentelik Hukuku*, 51.

³⁰⁶ **Taşdelen**, *Ticari İşler*, 12; **Tekil**, *Ticari İşletme*, 205; **Kaya**, *Acentelik Hukuku*, 51.

³⁰⁷ **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 264; **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 543; **Bilgili**, “Ticari Defterler-Cari Hesap-Acente”, 83.

³⁰⁸ Olağanüstü gider, acentenin ya vekaletsiz iş gören sıfatıyla ya da müvekkilin talimatıyla müvekkilinin menfaatlerini korumak amacıyla yaptığı işlemlerden doğan giderlerdir. Bkz. **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 263.

³⁰⁹ **Kayihan**, *Ticari İşletme*, 272; **Bilgili**, “Ticari Defterler-Cari Hesap-Acente”, 85.

Simsarlıkta ise olağan-olağanüstü gider ayrımı yapılmamıştır³¹⁰. Kural olarak simsar yaptığı giderlerin ödenmesini, olağan-olağanüstü gider olması fark etmeksizin talep edemez.

Acentenin aracılık faaliyetinde bulunması onun için borçtur³¹¹. Tarafların edimleri birbirinin karşılığını oluşturması nedeniyle tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğindedir³¹². Simsarın aracılık faaliyeti ise külfet olup ve simsarlık sözleşmesi eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğindedir. İki sözleşme arasındaki bu fark sonucunda simsarın aracılığa ilişkin herhangi bir faaliyette bulunması zorunlu değilken, acentenin aktif çaba göstermesi gerekir.

Acente aracılığa konu olan sözleşmeye ilişkin her türlü ihtar, ihbar ve protesto gibi hakkı koruyan beyanları müvekkili adına yapabilir ve kabul edebilir (TTK m. 105/I). Simsarlıkla benzerlik gösteren aracı acente de bu yetkilere sahiptir. Buna göre acente hem pasif (muhatap olabilme) hem de aktif (hakkı koruyan beyanda bulunabilme) temsil yetkisine sahiptir³¹³. Acentenin beyanda bulunabilme ve kabul edebilme yetkisi aracılık yaptığı sözleşmelerle sınırlıdır³¹⁴. Acentenin hakkı koruyan beyanları ileri sürebilmesi, müvekkilden ayrıca bir yetki almasına bağlı olmadığı gibi bu yetkinin taraflarca ortadan kaldırılabilmesi mümkün değildir³¹⁵. Acentenin faaliyeti ile kurulan sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda acente, müvekkili adında dava açma hakkına sahiptir. Sözleşmenin diğer tarafının da acenteye karşı dava açması mümkündür (TTK m. 105/II)³¹⁶. Söz konusu

³¹⁰ Nihat **Yavuz**, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt 2* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 2772.

³¹¹ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 745.

³¹² **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 537.

³¹³ **Hatemi, Serozan, ve Arpacı**, *Özel Bölüm*, 467; **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 538.

³¹⁴ **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 844.

³¹⁵ **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme Hukuku*, 257; **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 538.

³¹⁶ Bu bakımdan acente aktif ve pasif dava ehliyetine sahip olup aracılık yaptığı sözleşmeye konulan buna aykırı kayıtlar geçersizdir. Bununla birlikte acente söz konusu davalarda vekil sıfatıyla bulunur. Dolayısıyla dava sonucunda kendi sorumluluğu doğmaz. Bkz. **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 257. YHGK 14.02.1986 T., 1984/11-582 E., 1986/135 K.: "Acentanın bu sıfatla yaptığı işlemlerin adına hareket ettiği ticari işletme hakkında da hukuki sonuçlar doğurması doğaldır. TTK'nun 119 uncu maddesi ayrıca acentaların yetkilerini de düzenleyerek ilk fıkra ile şu hükmü getirmiştir. "Acenta, aracılıkta bulunduğu veya akdettiği mukavelelerle ilgili her türlü ihtar ihbar ve protesto gibi hakkı koruyan beyanları müvekkili namına yapmaya ve bunları kabule salahiyetlidir." Yasa Koyucu Türk Ticaret kanunu'nuyla ilgili hazırlık çalışmalarında da açıkladığı üzere yabancı şirketlerle acentalar aracılığı ile veya doğrudan doğruya bizzat acenta tarafından gerçekleştirilen mukavelelerden doğan uyuşmazlıklarda yetki sorunları nedeniyle hakların sürüncemede kalmasını önlemek amacıyla 119 uncu maddenin 2 nci fıkrası ile "Bu gibi mukavelelerden çıkacak ihtilaflardan dolayı acenta, müvekkili namına dava açabileceği gibi, kendisine karşı da aynı sıfatla dava açılabilir" şeklinde bir düzenleme getirmiştir. Burada acenta yasanın özel bir hükmünde doğan temsil yetkisini kullanan durumunda bulunduğundan, müvekkilleri adına akdettikleri veya akdine aracılık ettikleri mukavelelerden doğan hak ve borçlar müvekkile ait olacağı gibi bu mukavelelerden

yetkiler acentenin sürekli bir biçimde faaliyet göstermesinin ve müvekkilinin menfaatlerini koruma yükümlülüğünün bir sonucudur³¹⁷. Simsar ise bu yetkilere sahip değildir³¹⁸.

Simsarlık sözleşmesinin sona ermesi “*simsarlık sözleşmesine kural olarak vekaletle ilişkin hükümler uygulanır*” hükmü gereği vekalet sözleşmesinin hükümlerine göre gerçekleşir. Buna göre simsarlık sözleşmesinde her iki taraf da her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirmeye hakkına sahiptir. Acentelik sözleşmesinin sona ermesi ise TTK’da özel olarak düzenlenmiştir. Belirsiz süreli yapılan acentelik sözleşmesini feshetmek isteyen taraf üç ay önceden ihbarda bulunmalıdır (TTK m. 121/I). Belirli süreli acentelik sözleşmesi ise haklı sebep varsa her zaman feshedilebilir (TTK m. 121/II).

Simsarın hem müvekkili hem de müvekkilin sözleşme yapacağı üçüncü kişi ile arasında simsarlık sözleşmesi bulunması mümkündür. Buna karşılık acente hiçbir zaman hem müvekkili olan tacir hem de üçüncü kişi adına faaliyette bulunamaz. Dolayısıyla simsara göre acentenin müvekkilinin çıkarlarını koruma yükümlülüğünün daha geniş olduğu söylenebilir³¹⁹.

10.6. Komisyon Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi

Türk Borçlar Kanunu’nun on birinci bölümünde komisyon sözleşmesi 532 ilâ m. 546. Maddeleri arasında “A. Alım veya satım komisyonculuğu” ve “B. Diğer komisyon işleri” şeklinde ikiye ayrılmıştır. Türk Borçlar Kanunu dışında Türk Ticaret Kanunu’nda 917 ila 930. maddeleri arasında “*taşıma işleri komisyonculuğu*” düzenlenmiştir.

TBK m. 532’te alım veya satım komisyonculuğu, “*komisyoncunun ücret karşılığında, kendi adına ve vekalet verenin hesabına kıymetli evrak ve taşınırın alım veya satımını üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde hüküm altına alınmıştır. Simsarlıktaki

doğan uyumsuzluklar dolayısıyla acenta sıfatıyla müvekkilleri namına açtıkları veya gene bu sıfatla aleyhlerine açılan davalarda acenta hakkında değil müvekkil hakkında karar verilmek icabedecektir Başka bir anlatımla hak sahibinin hakkını acentadan almasına olanak verecek biçimde hüküm tesis olunamaz.” (Sinerji Mevzuat)

³¹⁷ Kaya, Acentelik Hukuku, 53.

³¹⁸ Kurt, “Tellallık”, 1431; Kayıhan, Acentelik Sözleşmesi, 62; Boztaş, Taşınmaz Simsarlığı, 52; Bozkurt, Tellallık, 91; Şahin, Gayrimenkul Tellallığı, 30; Taşdelen, Ticari İşler, 13.

³¹⁹ Kaya, Acentelik Hukuku, 52.

gibi komisyonculuğun da temelini aracılık faaliyeti oluşturur³²⁰. Her iki sözleşmeye de hüküm bulunmayan hallerde vekalet hükümleri uygulanır (TBK m. 520/II - m. 532/II). Bununla birlikte iki sözleşmeyi birbirinden ayıran temel unsur komisyoncunun üçüncü kişilerle kendi adına sözleşme yapmasıdır³²¹. Komisyoncu dolaylı temsil yetkisine sahiptir³²². Zira komisyoncu kendi adına ve vekalet vereninin hesabına hukuki işlem yapar³²³. Bunun sonucu olarak hukuki işlemin sonuçları komisyoncuya aittir³²⁴. Daha sonrasında komisyoncu kendi üzerinde doğan hak ve borçları iş sahibine devreder. Simsar ise, sadece tarafların sözleşme yapması için faaliyette bulunur, kendisi sözleşmeye

³²⁰ **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 788. Bu nedenle uygulamada söz konusu iki sözleşmenin birbirine karıştırılmasına sıklıkla rastlanmaktadır. Bunun nedeni uygulamada sıklıkla taşınmaz simsarı için emlak komisyoncusu ve simsarin alacağı ücret için de komisyon ifadelerinin kullanılıyor olmasıdır. (Nevzat **Boztaş**, *Taşınmaz Simsarlığı (Emlak Komisyonculuğu)* (İstanbul: Aristo Yayınevi, 2018), 23.) Yargıtay 13. HD. 21.12.2015 T., 2014/32155 E., 2015/37273 K.: “Mahkemece her ne kadar davacı tellalın taşınmaz maliki ile satışa aracılık konusunda bir sözleşme yapmadığı ve ücrete hak kazanmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş ise de; davaya konu sözleşme, davacı komisyoncu ile davalı alıcı arasında düzenlenmiş tellallık (simsarlık) sözleşmesidir.” (Sinerji Mevzuat). Bununla birlikte TBK m. 19/I gereği tarafların kullanmış oldukları ifade sözleşmenin türünü ve dolayısıyla uygulanacak hükümleri etkilemeyecektir. YTD, 18.4.1963 T., 62/5146 E., 63/1885 K.: “Taraflar arasındaki yazışmalarda ‘komisyon’ kelimesinin kullanılmış olması, satış akdinin satıcı firmayla davacı arasında yapılmış ve satış bedelinin de satıcı firmaya akreditif yoluyla doğrudan ödendiğinin anlaşılmış bulunması karşısında, davacı ile davalı arasında bir tellallık münasebetinin bulunduğunu kabule mani olmaz.”; YHGK 04.11.1964 T., 876 E., 1964/635 K.: “İki taraf arasında akit yapmasında aracılık etme simsarlık niteliğinde bir iştir. Buna simsarlığa ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir. Bir kimsenin hukuk alanında komisyoncu sayılabilmesi için, onun yaptığı akitleri kendi adına ve fakat müvekkili olan kimsenin hesabına yapılmış olması şarttır. Ortada böyle bir durum bulunmadıkça taraflar arasında yazılan yazılarda komisyon ve komisyoncu sözlerinin kullanılmış olması, hukuki bağın komisyon akdi sayılmasını gerektirmez.”; Yargıtay 4. HD. 26.10.1957 T., 5687 E., 6310 K.: “Her ne kadar taraflar arasındaki akid kanuni manada komisyonculuk akdi ve davalının sıfatı da kanuni manada komisyoncu olmayıp akit simsarlık akdi ve davalı da bir simsardan ibaret bulunmasına göre hadisede ücret bakımından komisyon akdi hükümlerinin tatbiki kanuna uygun değilse de taraflar arasındaki akdin feshi iyniyete aykırı aykırı hareket tarihi olan karşılıksız çek çekme tarihinden itibaren hüküm ifade etmesine ve bu halin fesih için haklı sebep sayılmasının doğru olmasına göre fesih tarihinden sonra yapılmış bulunan muamelelerden doğan simsarlık paraları ile o tarihten sonra ödenen taksitler dolayısıyla hak kazanılan simsarlık paralarının davacı tarafça istenemeyeceğinin kabul edilmiş olması neticesi bakımından kanuna uygundur.” **Olgaç**, *Akdi Nevileri*, 199.

³²¹ **Olgaç**, *Akdi Nevileri*, 193; **Aslan ve Ergün**, *Ticaret Hukuku*, 102; **Akyazan**, “Tellallık”, 457; **Tekil**, *Ticari İşletme*, 206; **Boztaş**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 48; **Bozer ve Göle**, *Ticari İşletme*, 147; **Kurt**, “Tellallık”, 1430.

³²² **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 358; **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 481; **Tekil**, *Ticari İşletme*, 210; **Eren**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 722; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 802; **Bozer ve Göle**, *Ticari İşletme*, 151; **Bozkurt**, *Tellallık*, 61; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 205.

³²³ **Bozer ve Göle**, *Ticari İşletme*, 147. Yargıtay 20. HD. 20.09.2016 T., 2016/7057 E., 2016/7973 K.: “6098 satılı TBK’nın 523 vd maddelerindeki düzenlemeye göre komisyon sözleşmesi ‘Ücret karşılığında kendi adına ve vekâlet verenin hesabına kıymetli evrak ve taşınırın alım satımını üstlendiği sözleşmedir’. Aynı Kanunun 520-525. maddelerinde düzenlenen simsarlık sözleşmesi ise, Simsarin (tellalın), taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkanını hazırlamasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması halinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir. Simsar, ancak yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır.” (Sinerji Mevzuat)

³²⁴ **Bozer ve Göle**, *Ticari İşletme*, 151.

taraf olmaz³²⁵. O halde, simsarın gerçekleştirdiği aracılık maddi fiil niteliğindeyken, komisyoncu hukuki işlem yapar³²⁶.

Komisyoncu kural olarak kıymetli evrak ve taşınır eşya konusunda alım-satım yapar³²⁷. Komisyoncunun taşınmaz alım-satımı konusunda faaliyette bulunması mümkün değildir³²⁸. Simsarın faaliyet alanında ise böyle bir sınırlama bulunmadığından simsarın faaliyet alanı daha geniştir³²⁹.

TBK m.523 ‘te simsarın ücret hakkını kaybedeceği haller düzenlenmiştir. Buna benzer bir hüküm komisyoncu için TBK m.540’da düzenlenmiştir³³⁰. Bununla birlikte TBK m. 540/II ile müvekkile, komisyoncu alıcı veya satıcı yerine koyma hakkı verilmiştir. Buna benzer bir hüküm simsarlık ilişkisinde bulunmamaktadır. Zira simsar sözleşmeye taraf olmadığı için TBK m. 523’teki koşulların gerçekleşmesiyle sadece ücret ve giderlerini talep etme hakkını kaybeder³³¹.

Komisyoncunun ücrete hak kazanması yapılan sözleşmenin ifa edilmiş olmasına bağlıdır. Simsar ise, esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanır. Ayrıca üstlenmedikçe esas sözleşmenin ifa edilmesi gerekmez³³². Sözleşmenin ifasının simsarın ücrete hak kazanmasında herhangi bir öneminin olmaması, simsarı komisyoncudan daha iyi bir konuma yerleştirir³³³.

Komisyoncu TBK m. 538’e göre “vekalet verenin yararı için yaptığı bütün giderleri ve ödediği paraları faiziyle birlikte” talep etme hakkına sahiptir. Simsarın

³²⁵ **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 788; **Olgaç**, *Akden Nevileri*, 193; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 313; **Tekil**, *Ticari İşletme*, 206; **Çeker**, “Taşınmaz Simsarlığı”, 15; **Bozer** ve **Göle**, *Ticari İşletme*, 147; **Şener**, *Ticari İşletme*, 311; **Kurt**, “Tellallık”, 1430. Yargıtay 13. HD. 28.03.1996 T., 1996/2616 E., 1996/3067 K.: “BK’nın 316. maddesi hükmü gereğince alım ve satım komisyoncusu kendi namına ve başkası hesabına alım satımı üstlenen kimsedir. Bu durumda komisyoncu alım satım sözleşmesinin tarafıdır. ...Farklı bir anlatımla BK’nın 416 maddesi gereğince komisyoncu akit tarafların arasında aracılık icra eden tellal gibi olmayıp alım ve satımı müvekkili hesabına fakat kendi namına yapar ve bu surette akdin bizzat tarafını oluşturur.” (Sinerji Mevzuat)

³²⁶ **Bozkurt**, *Tellallık*, 105; **Öz Seçer**, *Alım Satım Komisyonculuğu Sözleşmesi* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013), 54; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 207. YHGK 17.04.1968 T., 235 E., 257 K.: “Tellallık akdinde, akit, tellal namına değil, kendisine tevassut edilen kimse (müvekkil) namına yapılır. Komisyoncu tellalden ayıran niteliklerden biri, akdi kendi namına yapmasıdır. ...Davacı kendi namına, müvekkil alıcı hesabına hareket etmediği takdirde, komisyon hükümlerinin uygulanması söz konusu olamaz.” **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1127.

³²⁷ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 382.

³²⁸ **Bozkurt**, *Tellallık*, 105; **Seçer**, *Alım Satım Komisyonculuğu*, 53; **Bozer** ve **Göle**, *Ticari İşletme*, 151.

³²⁹ **Kurt**, “Tellallık”, 1430; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 788; **Bozkurt**, *Tellallık*, 105.

³³⁰ TBK m. 540: “Komisyoncu, vekâlet verene karşı dürüstlük kurallarına aykırı davranır, özellikle ona satın aldığından fazla veya sattığından eksik bir bedel bildirirse, ücret alma hakkını kaybeder.”

³³¹ **Seçer**, *Alım Satım Komisyonculuğu*, 55.

³³² **Tekil**, *Ticari İşletme*, 207; **Seçer**, *Alım Satım Komisyonculuğu*, 55.

³³³ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 755.

giderleri talep edebilmesi ise, bu konuda tarafların anlaşmış olmasına bağlıdır. Bununla birlikte her iki sözleşmede de giderleri talep etme hakkı sözleşmenin kurulmasından veya ifa edilmesinden bağımsızdır³³⁴.

10.7. Pazarlamacılık Sözleşmesi ile Simsarlık Sözleşmesi

Pazarlamacılık sözleşmesi TBK m. 448 ila m. 460 arasında düzenlenmiştir. TBK m. 448’te pazarlamacılık sözleşmesi, “*pazarlamacının sürekli olarak, bir ticari işletme sahibi işveren hesabına ve işletmesi dışında, her türlü işlemin yapılmasına aracılık etmeyi veya yazılı anlaşma varsa, bu anlaşmada belirtilen işlemleri yapmayı, işletme sahibi işverenin de buna karşılık ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Hükümde de belirtildiği üzere, iki tür pazarlamacı mevcuttur³³⁵. Bunlar “*aracı pazarlamacı*” ile “*sözleşme yapmaya yetkili pazarlamacıdır.*” TBK m. 452’de “*aksine yazılı anlaşma olmadıkça pazarlamacı, sadece işlemlere aracılık etmeye yetkilidir*” denilerek pazarlamacının kural olarak aracılık yapacağı belirtilmiştir³³⁶. Bununla birlikte kendisine sözleşme yapma yetkisi verilebilir³³⁷. Bu yetki ancak yazılı bir anlaşmayla ile verilebilir. Sözleşme yapma yetkisi verilen pazarlamacı yazılı anlaşmadaki işlemleri tacirin ad ve hesabına (doğrudan temsilci sıfatıyla) müşterilerle bizzat yapabilir. Bu yönüyle sözleşme yapmaya yetkili pazarlamacı simsardan ayrılır. Asıl olarak aracılık eden pazarlamacı ile simsar birbirine benzer özelliklere sahiptir³³⁸.

Simsar gibi pazarlamacı da tarafların sözleşme yapması için aracılık faaliyetinde bulunur. Buna karşılık pazarlamacıyı ancak tacir veya ticari temsilcisi görevlendirebilir³³⁹. Üstelik pazarlamacı bağımlı tacir yardımcısı olması sebebiyle tacirin gözetiminde, onun emir ve talimatlarına göre iş görür³⁴⁰. TBK m. 450’de belirtilen pazarlamacının yükümlülükleri de bağımlılık unsurunun somutlaşmış görünümüdür³⁴¹. Pazarlamacılık sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli yapılması fark etmeksizin

³³⁴ Seçer, Alım Satım Komisyonculuğu, 55.

³³⁵ Yavuz, Özel Hükümler, 1065.

³³⁶ Poroy ve Yasaman, Ticari İşletme, 248.

³³⁷ Arkan, Ticari İşletme, 204.

³³⁸ İbrahim Çağrı Zengin, Pazarlamacılık Sözleşmesi (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013), 39.

³³⁹ Eren, Özel Hükümler, 588; Arkan, Ticari İşletme, 203; Yavuz, Özel Hükümler, 1064.

³⁴⁰ Metin Topçuoğlu, “Yeni Tacir Yardımcısı Pazarlamacı”, SDÜHFD C. 1, S. 2 (2016): 37; Zevkliler ve Gökyayla, Özel Borç İlişkileri, 481; Zengin, Pazarlamacılık, 23.

³⁴¹ Ülgen v.d., Ticari İşletme, 760.

pazarlamacının faaliyetleri süreklilik arz eder³⁴². Bu yönüyle simsarlık sözleşmesinden ayrılır³⁴³.

TBK m. 469’da pazarlamacılık sözleşmesine ilişkin hüküm bulunmayan hallerde hizmet sözleşmesinin genel hükümlerinin uygulanacağını belirtmiştir. Bu nedenle hizmet sözleşmesinde ücretin ödenmesine ilişkin TBK m. 406 hükmü pazarlamacılık sözleşmesine de uygulanacaktır. Söz konusu hüküm, “*aksine adet olmadıkça, işçiye ücreti her ayın sonunda ödenir.*” şeklindedir. Diğer bir deyişle, pazarlamacılık sözleşmesinde pazarlamacıya ödenecek ücret her ayın sonunda muaccel hale gelecektir³⁴⁴. Simsarın ücret hakkının doğumu ise, esas sözleşmenin kurulma anıdır. Görüldüğü üzere ücretin doğum anı iki sözleşmede farklıdır. Ayrıca iki sözleşmede ücrete hak kazanma şartları da farklıdır. Pazarlamacı iş görme borcunun ifası ile ücrete hak kazanır. Bunun dışında ücrete hak kazanması, müşteri ile sözleşme yapılması gibi bir sonuca bağlı değildir. Pazarlamacı iş görme ediminin karşılığında, bir sözleşme kurulmasa bile sabit bir ücrete hak kazanacaktır³⁴⁵. Buna ek olarak TBK m. 454 uyarınca belirli bir miktar komisyon ödeneceği de kararlaştırılabilir³⁴⁶. Simsar ise kural olarak esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanır.

³⁴² **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1065; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 759; **Eren**, *Özel Hükümler*, 588; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 203; **Zevkliler** ve **Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 481.

³⁴³ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 203; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 759; **Zengin**, *Pazarlamacılık*, 39; **Topçuoğlu**, “Pazarlamacı”, 37.

³⁴⁴ **Himmet Üçyıldız**, *Simsarlık Sözleşmesi* (Konya: Yüksek Lisans Tezi, 2019), 42.

³⁴⁵ **Zengin**, *Pazarlamacılık*, 39.

³⁴⁶ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1070.

İKİNCİ BÖLÜM

TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI

1. SİMSARIN BORÇLARI

1.1. Genel Olarak

Simsarlık sözleşmesinin taraflarını oluşturan simsar ve müvekkil sözleşmenin kurulmasıyla birbirlerine karşı bazı borçlar ve külfetler üstlenmekte, öte yandan birtakım haklara sahip olmaktadır³⁴⁷. Söz konusu borç, külfet ve hakların içeriği tarafların akdettiği simsarlık sözleşmesine bakılarak belirlenir. Zira, taraflar kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile hak, borç ve külfetleri belirlemede serbesttir³⁴⁸. Bu bakımdan tarafların sözleşmeye koyacakları hükümler ile simsarın yetkileri sınırlandırılabilmesi gibi genişletilmesi de mümkündür.

Simsarın simsarlık sözleşmesiyle üstlendiği en temel görevi müvekkilinin sözleşme yapmasına aracılık etmektir. Aksi yönde görüşler bulunmakla birlikte simsarın üstlendiği aracılık faaliyeti külfet niteliğindedir. Bu aracılık sayesinde bir esas sözleşme yapan müvekkil ise simsara ücret ödeme borcu altındadır. Bunlar dışında vekaletle ilişkin hükümler simsarlık sözleşmesinin niteliğine ters düşmedikçe uygulama alanı bulacağından, tarafların hak, borç ve külfetlerinin belirlenmesinde vekalet hükümleri de önem arz etmektedir (TBK m.520/II). Bu bakımdan TBK m. 505 vd. hükümlerinde belirtilen vekilin ve vekalet verenin borçları niteliğine uygun düştüğü ölçüde simsarlık sözleşmesi için de uygulama alanı bulacaktır. Nitekim simsarlık sözleşmesinde tarafların hak, borç ve külfetlerinden sadece ücret alacağı TBK m. 520 ilâ m. 525

³⁴⁷ Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 52.

³⁴⁸ Kanunun emredici hükümleri ile, öncelikle simsarlık sözleşmesine ilişkin TBK m. 520 vd. hükümleri, ardından vekalet sözleşmesine ilişkin TBK m. 502 vd. hükümlerinden emredici nitelikte olanlar kastedilmektedir. Ayrıca TBK m. 27 gibi genel olarak tüm borç ilişkilerine uygulanacak emredici hükümler de buraya dahildir.

arasında düzenlenmiştir³⁴⁹. Bununla birlikte hem taraflar arasındaki simsarlık sözleşmesinde hem de simsarlık ve vekaletin düzenlendiği maddelerde hüküm bulunmayan hallerde “*aracı acente*” hükümlerinin uygulanabileceği belirtilmektedir³⁵⁰.

Simsarlık ilişkisi vekalette olduğu gibi taraflar arasındaki güvene dayanır³⁵¹. Dolayısıyla simsar da vekil gibi müvekkilinin menfaatlerini korumakla yükümlüdür³⁵². Buna göre, simsar sadakat ve özen borcu altındadır. Bunun dışında simsarın sadakat ve özen borcunun birer görünümü olan talimatlara uyma, müvekkilini aydınlatma, müvekkile hesap verme, sır saklama ve işi bizzat yapma borçları da vardır³⁵³.

Mülga 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nda ticaret işleri tellahının bordro verme (m. 101) numuneleri saklama (m. 104), özel yevmiye defteri tutma ve gerektiğinde ibraz etme (m. 111, m. 112) borçları düzenlenmişti. Simsarın söz konusu borçları 6102 Sayılı TTK ve 6098 sayılı TBK’ya alınmamıştır³⁵⁴.

Simsarın sadakat ve özen borcu ile bunun görünümü şeklinde ortaya çıkan borçlara aykırı davranması halinde, külfetten farklı olarak, simsarın TBK m. 112 kapsamında sorumluluğu doğar³⁵⁵. Görüldüğü üzere simsarın külfetlerinin yanında teknik anlamda borçları da mevcuttur³⁵⁶. Simsarın söz konusu borçlarını yerine getirmediğini ileri süren müvekkil bunu ispatlamalıdır³⁵⁷.

Simsar her ne kadar bütün borç ve külfetlerini yerine getirmiş olsa da müvekkil esas sözleşmeyi imzalamadıkça ücrete hak kazanamayacaktır. Müvekkilin de esas sözleşmeyi kurup kurmamakta serbest olması simsarlık sözleşmesinin tesadüfi nitelikte bir sözleşme olduğunu göstermektedir³⁵⁸. Hem simsarın aktif çaba göstermekle yükümlü olmaması hem de simsarlık sözleşmesinin tesadüfi niteliği simsarın sadakat ve özen borcunun vekilinki kadar geniş olmamasını gerektirir³⁵⁹. Yine simsar ile müvekkil

³⁴⁹ Karahasan, *Özel Borç İlişkileri*, 1125.

³⁵⁰ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 52.

³⁵¹ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 512; Arslanlı, *Kara Ticareti*, 211.

³⁵² Bozkurt, *Tellallık*, 181.

³⁵³ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 54.

³⁵⁴ Bu husus öğretilde eleştirilmiştir. Mülga 6762 sayılı TK’da düzenlenen bordro verme yükümlülüğü, numune saklama yükümlülüğü ve özel yevmiye defteri tutma mükellefiyetine ilişkin hükümlerin TBK’ya alınması gerektiğine yönelik bkz. Poroy ve Yasaman, *Ticari İşletme*, 299; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 780–781.

³⁵⁵ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 54.

³⁵⁶ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 54; Bozkurt, *Tellallık*, 182.

³⁵⁷ Bkz. Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 432.

³⁵⁸ Öcal Apaydın, “Çifte Simsarlık”, 152.

³⁵⁹ Gümüş, *Özel Hükümler*, 212; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 63; Bozkurt, *Tellallık*, 183.

arasındaki ilişki esas sözleşmenin kurulmasıyla sona ererken vekalet sözleşmesinde müvekkil ile vekil arasındaki ilişki tek bir işlemin yapılmasına yönelik olmayabilir. Bu husus da simsarin sadakat borcunun vekilinki kadar kapsamlı olmadığını gösterir. Üstelik vekalet sözleşmesinin tarafları arasındaki güven ilişkisinin diğer iş görme sözleşmelerinden daha geniş olduğu kabul edilmektedir³⁶⁰. Bu nedenle hâkim, önüne gelen sadakat ve özen borcuna aykırılığa ilişkin somut olayda karar verirken simsarlık faaliyetinin ve simsarlık sözleşmesinin yukarıda sayılan niteliklerini ve özelliklerini hafifletici unsur olarak hesaba katmalıdır³⁶¹.

1.2. Sadakat ve Özen Borcu

Vekilin sadakat ve özen borcuna ilişkin eBK m. 390/II’de “*vekil, müvekkile karşı vekaleti iyi bir surette ifa ile mükelleftir*” denilmekteydi. Söz konusu hükümde geçen “*iyi bir surette ifa*” ifadesi, mehaza göre “*sadakat ve özen ile ifa*” anlamındaydı³⁶². 6098 sayılı TBK m. 506/II mehaza uygun olarak ele alınmış ve söz konusu hüküm, “*Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekalet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.*” şeklini almıştır.

Vekalet sözleşmesi iş görme sözleşmelerinin en tipik örneğidir. Vekalet sözleşmesinde vekil müvekkili için bir iş görmeyi üstlendiğinden doğal olarak sadakat ve özen borcu altına girer³⁶³. Bu nedenle TBK m. 506/II’de “*Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.*” denilmiştir. Bu borç vekilin en önemli borcudur³⁶⁴. TBK 520 vd. hükümlerinde ise simsarin sadakat ve özen borcu düzenlenmiş değildir. Ayrıca simsar kural olarak temsil yetkisine sahip değildir ve vekile göre bağımsızdır. Tüm bunlar simsarin sadakat ve özen borcu olmadığı anlamına gelmez. TBK m.520/II gereği TBK m.506/II hükmü simsarlığa da uygulanacaktır³⁶⁵. Hatta TBK m.520/II gereği, simsarlık

³⁶⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 406.

³⁶¹ Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 65.

³⁶² Bkz. Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 407; Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 292.

³⁶³ Yargıtay 3. HD. 09.09.1985 T., 1985/2552 E., 1985/5380 K.: “*Vekil işi sadakatla, yani müvekkilinin menfaatlerini en iyi koruyacak biçimde ve özenle görmelidir. Özen borcu ise vekilin iş görme ile hedef tutulan sonucun başarılı olması için hayat deneylerine ve işin normal akışına göre gerekli girişim ve davranışlarda bulunmasıdır. Genellikle kendisine başvuru vekil, uzman bir kişi olup yapılması veya yapılmaması gerekenlerin ne olduğunu özen ve sadakat yükümlülükleri çerçevesinde kendisi tayin eder.*” (Sinerji Mevzuat)

³⁶⁴ Aydoğdu ve Kahveci, *Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 799.

³⁶⁵ Uygur, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2359; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 511.

sözleşmesine vekalet hükümlerinin uygulandığı en somut halin, sadakat ve özen borcu olduğu söylenebilir³⁶⁶. Sadakat ve özen borcuna aykırı davranış simsarın TBK m. 112 uyarınca müvekkile karşı sorumlu olması sonucunu doğurur³⁶⁷.

1.2.1. Sadakat Borcu

Diğer iş görme sözleşmeleri gibi vekalet sözleşmesi de taraflar arasındaki karşılıklı güven ilişkisine dayanır³⁶⁸. Vekilin borçlarının çoğu söz konusu güven ilişkisinden ve müvekkilin menfaatine uygun hareket etme yükümlülüğünden ortaya çıkar³⁶⁹. Bu nedenle vekil iş görme edimini müvekkile bağlı, dürüstlük kurallarına uygun ve onun menfaatlerini koruyarak yerine getirmelidir³⁷⁰. Ayrıca müvekkilin vekile duyduğu güven arttıkça vekilin sadakat borcunun kapsamı da genişler³⁷¹.

Simsarın sadakat borcunun bulunması da müvekkil ile arasındaki güven ilişkisinin bir sonucudur³⁷². Zira müvekkil sözleşmenin kurulabilmesi amacıyla simsara kendi ekonomik ve kişisel durumu ile ilgili bilgiler verecektir. Söz konusu bilgilerin üçüncü kişiler tarafından öğrenilmesi ise müvekkilin menfaatini zedeleyebilir ve sözleşme kurmasını engelleyebilir. Örneğin müvekkil, ekonomik sıkıntıda olması nedeniyle evini acilen satmak istiyorsa simsarın bu durumu üçüncü kişilere bildirmesi, müvekkilin mecburen evini değerinden daha düşük bir bedele satmasına neden olabilir³⁷³.

Başka birine ait bir işin görüldüğü hallerde işi görülen kişinin menfaat ve iradesine uygun hareket edilmesi gerekir³⁷⁴. Bu hallerde sadakat borcu öngörülmesinin amacı başkası yerine iş gören kişinin bu yetkisini kötüye kullanmasının önüne geçmektir³⁷⁵. Üstelik müvekkilin menfaat ve iradesine uygun hareket edilmesi, vekaletin zorunlu bir

³⁶⁶ Bozkurt, *Tellallık*, 183.

³⁶⁷ Öcal Apaydın, “Çifte Simsarlık”, 153; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, 799.

³⁶⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 406; Gümüş, *Özel Hükümler*, 1316; Eren, *Özel Hükümler*, 745; Kemal T. Gürsoy, “Vekâlet Akdinin Ölüm Nedeniyle Sona Ermesi ve Sonuçları”, içinde *Temsil ve Vekâlete İlişkin Sorunlar (Sempozyum: 14-16 Haziran 1976)* (İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Yayını, 1977), 2.

³⁶⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 407.

³⁷⁰ Eren, *Özel Hükümler*, 745; Kurt, “Tellallık”, 1440; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 652; Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 447; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, 799.

³⁷¹ Akipek, *Alt Vekâlet*, 58.

³⁷² Arslanlı, *Kara Ticareti*, 211.

³⁷³ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 60.

³⁷⁴ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 407; Eser ve hizmet sözleşmesi gibi diğer iş görme sözleşmelerinde de sadakat borcu mevcuttur. Bkz. Eren, *Özel Hükümler*, 745.

³⁷⁵ Eren, *Özel Hükümler*, 745; Bozkurt, *Tellallık*, 189.

unsurudur³⁷⁶. Bu bakımdan vekil müvekkilinin yararına davranışlarda bulunmalı, onun zarar görmesine neden olacak davranışlardan kaçınmalıdır³⁷⁷. Ayrıca sözleşmede vekaletin yerine getirme usulü belirlenmemiş olsa ve müvekkilin bu konuda herhangi bir talimatı bulunmasa bile sadakat borcu doğar³⁷⁸.

Simsar da vekil gibi başkası için bir iş gördüğünden, onun menfaat ve iradesine uygun olarak faaliyetlerini gerçekleştirmelidir³⁷⁹. Simsar, esas sözleşme yapılmasına yönelik müvekkilinin menfaatlerini korumalı, müvekkilinin menfaatine olacak şekilde davranıp onun zararına olacak davranışlardan kaçınmalıdır³⁸⁰. İşin niteliği ve hayat tecrübelerine uygun bir şekilde aracılık yapmalı ve müvekkilinin menfaatine en uygun tarafı bulmaya çalışmalıdır³⁸¹. Yine sadakat borcu kapsamında üçüncü kişi hakkında müvekkilinin menfaatine aykırı olan bilgileri vermeli, onun kararını etkileyecek konularda uyarmalı ve koruma yükümlülüklerini yerine getirmelidir³⁸². Aksi takdirde müvekkilin sözleşme yapmasını engellemeye çalışırsa, kendisince bilinen ve müvekkilin sözleşme yapma kararını etkileyecek bilgiyi ona bildirmezse müvekkile karşı sorumlu olur³⁸³. Sadakat borcu simsarın müvekkilin yararına ve isteklerine uygun bir şekilde davranmayı gerektirdiğinden “dürüstlük kurallarına uygun ifa” olarak da ifade

³⁷⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 407.

³⁷⁷ Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 447; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 407.

³⁷⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 407; JdT 1982 I 542: “Başka bir deyimle, vekil sadakat borcu gereği olarak, müvekkilinin yararına olacak davranışlarda bulunmak ve ona zarar verecek davranışlardan kaçınmakla yükümlüdür. Sadakat borcu, vekâletin nasıl yerine getirileceği konusunda sözleşmede açık bir hüküm olmasa ve müvekkilinin herhangi bir talimatı bulunmasa da yüne zorunlu olarak ortaya çıkar.” Karar için bkz. Yavuz, *Özel Hükümler*, 1318, dpn. 243. Yargıtay 1. HD. 03.04.2019 T., 2016/8951 E., 2019/2386 K.; “Bilindiği üzere; Borçlar Kanununun temsil ve vekalet aktini düzenleyen hükümlerine göre, vekalet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar.... Bu itibarla vekil, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zararlandırıcı davranışlardan kaçınma yükümlülüğü altındadır. Vekaletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. (TBK’nin 504/1 maddesi) Sözleşmede vekaletin nasıl yerine getirileceği hakkında açık bir hüküm bulunmasa veya yapılan işlem dış temsil yetkisinin sınırları içerisinde kalsa dahi vekilin bu yükümlülüğü daima mevcuttur. Hatta malik tarafından vekilin bir taşınmazın satışında, dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapabileceği şeklinde yetkili kılınması, satacağı kimseyi dahi belirtmesi, ona dürüstlük kuralını, sadakat ve özen borcunu göz ardı etmek suretiyle, makul sayılacak ölçüler dışına çıkarak satış yapma hakkı vermez.” (Sinerji Mevzuat)

³⁷⁹ Arslanlı, *Kara Ticareti*, 211; Suat Sarı, *Vekâlet Sözleşmesinin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilmesi* (İstanbul: Beşir Kitabevi, 2004), 238; Bingöl, “Taşıma İşleri”, 237. Bkz. TTHY m. 14/II.

³⁸⁰ Karahasan, *Özel Borç İlişkileri*, 1001; Gümüş, *Özel Hükümler*, 212; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 789; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 511; Arkan, *Ticari İşletme*, 209.

³⁸¹ Öcal Apaydın, “İsviçre ve Türk Hukukunda Aracı Simsarlık Sözleşmesi Bakımından Çifte Simsarlık Faaliyeti Yürütülmesinin Hüküm ve Sonuçları”, 157.

³⁸² Kurt, “Tellallık”, 1441; Yalçınduran, *Vekalet*, 71.

³⁸³ Karayalçın, *Ticari İşletme*, 504.

edilmektedir³⁸⁴. Zira sadakat borcu TMK m. 2 kapsamındaki dürüstlük kuralının özel ve daha yoğun bir çeşididir³⁸⁵.

Simsarın sadakat borcunun bulunduğu TBK m. 523'ten de çıkarılabilir. Hükme göre simsarın her iki taraf için de simsarlık faaliyetinde bulunması mümkündür³⁸⁶. Bununla birlikte böyle bir durumda simsarın dürüstlük kurallarına aykırı davranmaması ve taraflardan birini kayırmaması gerekir³⁸⁷. Diğer bir ifadeyle simsar iki taraf için de aracılık yapıyorsa tarafsız davranmalı, her iki tarafın menfaatini bir denge içerisinde gözetmeli ve bir tarafı daha avantajlı bir konuma yerleştirmeye çalışmamalıdır³⁸⁸. Söz konusu TBK m. 523 hükmü tek başına simsarın sadakat borcu altında olduğunu göstermemekle birlikte simsarın sadakat borcunun bulunduğu bir göstergesi olarak kabul edilebilir³⁸⁹. Zira simsar müvekkilinin kendisine duyduğu güvene aykırı davranmaması gerektiği ve bunun da sadakat borcunun bir delili olduğu çıkarılabilir. Tüm bunlarla birlikte TBK m. 523 kapsamında müvekkil yalnızca ücret ve giderleri ödemekten kaçınma hakkına sahiptir. Bunun dışında uğradığı zararın tazminine ilişkin bir talep hakkı verilmemiştir. Simsarın sadakat borcuna aykırı davranışı nedeniyle ödeyeceği tazminat miktarı ise ücret ve gider miktarını aşabilir³⁹⁰.

Sadakat borcu simsarın aracılık yaptığı zamanla sınırlı bir borç değildir³⁹¹. Özen borcunun aksine sadakat borcu esas sözleşme yapılması imkânının sağlanması ile ortadan kalkmaz, sır saklama borcu olarak devam eder³⁹². Diğer bir ifadeyle sadakat borcu sır saklama borcuna dönüşür³⁹³. Simsarın sadakat borcu gerek aracılık faaliyetlerinin ifası sırasında gerek simsarlık sözleşmesi sona erdikten sonra müvekkilinin kendisine duyduğu güven gereği devam eder³⁹⁴. Dolayısıyla simsar, esas sözleşme kurulmuş ve simsarlık

³⁸⁴ **Bozkurt**, *Tellallık*, 189.

³⁸⁵ **Bozkurt**, *Tellallık*, 190.

³⁸⁶ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 210; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 315; **Velidedeoğlu ve Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 625; **Öcal Apaydın**, “Çifte Simsarlık”, 158. Gümüş ise aracı simsarlıkta her iki tarafa aracılık yapılmasının mümkün olmadığını ileri sürmektedir. bkz. **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 212.

³⁸⁷ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 210; **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 301.

³⁸⁸ **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 301; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 316; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 790; **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 505.

³⁸⁹ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 60.

³⁹⁰ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 60.

³⁹¹ **Aral ve Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 447; **Eren**, *Özel Hükümler*, 745; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1316; **Zevkililer ve Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 653.

³⁹² **Başpınar**, *Özen*, 145; **Bozkurt**, *Tellallık*, 190.

³⁹³ **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 58.

³⁹⁴ **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1001.

ilişkisi sona ermişken bile müvekkilin menfaatine uygun davranmalıdır³⁹⁵. Simsarlık ilişkisi, tek bir işlemin yapılmasına yönelik olup esas sözleşmenin kurulmasıyla sona erer³⁹⁶. Bu sebeple İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında esas sözleşmenin yapılması ile taraflar arasındaki ilişki sona erdikten sonra da simsarin sadakat borcundan sorumlu olmasının simsarlıktan değil dürüstlük kuralından ya da tarafların anlaşmasından kaynaklandığını belirtmiştir³⁹⁷.

Kural olarak simsarlık sözleşmesinin kurulmasından itibaren simsarin sadakat borcu doğar³⁹⁸. Bu andan itibaren simsarin müvekkilinin menfaatine zarar verecek davranışlardan kaçınması gerekir. Simsarin aracılık faaliyetlerine başlayıp başlamaması ise önemli değildir³⁹⁹. Zira sadakat borcu sadece ifaya ilişkin olmayıp ondan daha kapsamlıdır⁴⁰⁰. Sadakat borcunun kapsamı taraflar arasındaki simsarlık sözleşmesinin içeriğine göre belirlenir. Her borç ilişkisinde sadakat borcu aynı kapsamda ortaya çıkmaz. Sadakat borcunun kapsamı somut olaydaki işin niteliğine ve taraflar arasındaki güven ilişkisinin ölçüsüne göre değişkenlik gösterir. Taraflar sözleşmede sadakat borcunun kapsamına ilişkin bir belirlemede bulunmamışsa bu sefer işin niteliği göz önünde tutularak sözleşmenin yorumlanması ve tamamlanması gerekir⁴⁰¹.

³⁹⁵ **Öcal Apaydın**, “Çifte Simsarlık”, 156. YHGK 14.02.2019 T., 2017/13-2850 E., 2019/154 K.: “Sadakat, özen ve sır saklama borcu, BK’nın 390/2 maddesinde düzenlenmiş: maddede “vekil, müvekkile karşı vekaleti iyi bir surette ifa ile mükelleftir.” denilmiştir. ...Sadakat borcu, vekilin kendisine değil başkasına ait bir işi görmesinden ve işini gördüğü kimsenin menfaat ve iradesine uygun hareket etmesinin vekaletin zorunlu bir unsuru olmasından çıkarılabilir. Bu borç gereğince, gerek vekaletin devamı sırasında ve gerekse vekalet ilişkisi sona erdikten sonra vekil, müvekkilin yararını sözleşmenin amacına uygun bir biçimde korumak ve kollamakla yükümlüdür. Bu borç nedeniyledir ki, vekil daima müvekkilin yararını gözeterek hareket etmeli, davranışlarını müvekkilin bu sözleşme ile ulaşmak istediği sonuçlara göre yönlendirmelidir.” (Sinerji Mevzuat)

³⁹⁶ **Kurt**, “Tellallık”, 1442.

³⁹⁷ ATF 106 II 224=JdT 1981 I 153: “...bazı özel hallerde tellalın sadakat borcu esas sözleşmenin kurulmasından sonra da devam eder. Şöyle ki: Müvekkil ile tellal, tellallık sözleşmesinde, tellalın ücrete hak kazanması için esas sözleşmenin akdedilmesine ek olarak, bu sözleşmenin ifasının da tamamlanmış olmasını şart koşabilirler. Yine taraflar, ücret alacağının doğumunu veya esas sözleşmeyi herhangi bir geciktirici şarta bağlayabilirler. Bundan başka, ücret alacağının talep edilebilmesini bir vadeye bağlamak suretiyle geciktirebilir veya bu esas sözleşmeyi bozucu şarta bağlayarak ileride ortadan kalkmasını sağlayabilirler. Bütün bu gibi durumlarda, sadakat borcunun süresi uzamakta, yani sadakat borcu, müvekkil ile üçüncü kişi arasında esas sözleşmenin akdedilmesinden sonra bir süre daha devam etmektedir. Yukarıda belirtilen özel durumlardan biri var olmamasına rağmen, yine de esas sözleşmenin kurulmasından sonra sadakat borcunun varlığını sürdürmesi söz konusu ise, bu durum, ya tarafların anlaşmasından ya da CC.art.2 (MK.md.2)’deki dürüstlük kuralından kaynaklanır.” Karar için bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 61.

³⁹⁸ Hatta bazı hâllerde sadakat borcunun sözleşme müzakereleri ile başlaması söz konusu olabilir. Bkz **Öcal Apaydın**, “Çifte Simsarlık”, 152.

³⁹⁹ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 60.

⁴⁰⁰ **Bozkurt**, *Tellallık*, 189.

⁴⁰¹ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 63.

1.2.2. Özen Borcu

Özen, beşerî bir fiile ilişkin olarak belirli bir sonucun gerçekleşmesi için akıl ve iradenin kullanılmasını ifade eder⁴⁰². Sımsarın en önemli borçlarından biri aracılık faaliyetlerini özenle yapma borcudur. Özen borcu, sımsarın aktif olarak aracılık yapmaya başlamasıyla ortaya çıkar ve aracılık faaliyetleri devam ettiği sürece devam eder⁴⁰³. Diğer bir ifadeyle ifa sürecinde asli edime eşlik eder⁴⁰⁴. Bu yönüyle özen borcu, doğum anı bakımından sadakat borcundan ayrılır. Sadakat borcu sımsarlık sözleşmesi müzakereleri ile başlarken, özen borcu sımsarın aracılık ediminin ifasına yönelik hareketlere başlamasıyla ortaya çıkar ve aracılık faaliyetleri devam ettikçe varlığını korur⁴⁰⁵. Dolayısıyla sımsarın özen borcunun sona ermesi en geç sımsarlık sözleşmesinin sona ermesiyle olur⁴⁰⁶.

818 sayılı TBK m. 390'da "*Vekilin mesuliyeti, umumi surette işçinin mesuliyetine ait hükümlere tabidir*" denilerek vekilin sorumluluğu hizmet sözleşmesinde işçinin sorumluluğuna ilişkin hükümlere bağlanmıştır. Bu dönemde vekilin işçi gibi özenli davranması bekleniyor ve hafif kusurundan bile sorumlu tutuluyordu⁴⁰⁷. Söz konusu hüküm 6098 sayılı TBK'ya alınmamış, bunun yerine TBK m. 506/II'de vekaletle özgü bir düzenleme yapılmıştır.

Sımsarın özen borcunun konusunu, esas sözleşmenin kurulmasını sağlamak amacıyla hayat tecrübelerine ve işin olağan akışına göre kendisinden beklenen dikkat ve özeni göstermek ve esas sözleşmenin kurulmasını engelleyecek hareketlerden kaçınmak oluşturur⁴⁰⁸. Yine özen borcu kapsamında sımsar üçüncü kişi hakkında bilgi elde etmek ve müvekkilin menfaatine en uygun şartlara sahip tarafı bulmak amacıyla araştırma

⁴⁰² Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 448.

⁴⁰³ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 511; Şahin, *Taşınmaz Sımsarlığı*, 47.

⁴⁰⁴ Bozkurt, *Tellallık*, 184.

⁴⁰⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 409; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1317; Karahasan, *Özel Borç İlişkileri*, 1001; Eren, *Özel Hükümler*, 745; Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 387.

⁴⁰⁶ Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 62.

⁴⁰⁷ 818 sayılı TBK döneminde vekilin özen sorumluluğu hakkında detaylı bilgi için bkz. Veysel Başpınar, *Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2004).

⁴⁰⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 410; Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 448; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1306; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 650; Erdem, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 292. Yargıtay 13. HD. 05.02.1991 T., 1990/7902 E., 1991/1070 K.: "*Vekil, müvekkile karşı, vekaleti "sadakat ve özen ile" ifa etmekle yükümlüdür (BK. m. 390/2). Vekilin iş görme ile amaç tutulan sonucun başarılı olması için hayat deneylerine ve işlerin olağan akışına göre gerekli girişim ve davranışlarda bulunması ve başarılı sonucu engelleyecek davranışlardan kaçınması özen borcunun kapsamını oluşturur.*" (Sinerji Mevzuat)

yapmalı ve müvekkilini bilgilendirmelidir⁴⁰⁹. Zira müvekkil, simsar tarafından yapılan bu bilgilendirme ile simsara ücret ödemesi gerekip gerekmediğini bilir ve sözleşme şartlarını bu hususu göz önünde bulundurarak belirler⁴¹⁰. Görüldüğü üzere özen borcu, sadakat borcunun aracılığa ilişkin gerçekleştirilen faaliyetlerde somutlaşmasıdır.

TBK m. 506/III vekilin özen borcunun sınırının çizildiği, 818 sayılı TBK m. 390'da bulunmayan yeni bir hükümdür⁴¹¹. TBK m. 506/III hükmü, “*vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.*” şeklindedir. Söz konusu hüküm gereği vekilin göstereceği özenin derecesi objektif esaslara göre belirlenecektir⁴¹². Objektif esas kapsamında mesleğinde ortalama yeteneğe sahip olan ve kaçınılması mümkün olan hataya düşmeyen insan modeli ölçüt olarak alınır⁴¹³. İşin niteliği ve tarafların niteliklerine göre aynı şartlar altındaki basiretli ve özenli bir vekil nasıl davranıyorsa öyle davranılmalıdır⁴¹⁴. Uzman olan kişiden beklenen özen daha fazladır⁴¹⁵. Bunun sonucu olarak işi görebilecek nitelik ve olgunluğa sahip olmayan bir vekil vekaleti kabul etmemelidir⁴¹⁶. Aksi halde “*kabul ya da üstlenim kusuru*” işlemiş olacaktır⁴¹⁷. Dolayısıyla vekilin sübjektif yetersizliklere (örneğin bilgi ve deneyim eksikliğine, işlerinin yoğunluğuna ve zamanının yetersiz olduğuna) dayanarak sorumluluktan kurtulması mümkün değildir⁴¹⁸. Simsar özen borcuna aykırı davranırsa sözleşmeyi ihlal etmiş sayılır. Bu ihlalden müvekkil bir zarar görmüşse simsarın bunu gidermesi gerekir.

⁴⁰⁹ Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 749; Gümüş, *Özel Hükümler*, 214.

⁴¹⁰ Şener, *Ticari İşletme*, 320.

⁴¹¹ Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, 799. TBK m. 506/III hükmünde vekilin özen borcunun, kendi alanında iş gören basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranışa göre belirleneceği öngörüldüğünden, vekilin özen borcunun objektifleştirildiği söylenebilir. Bkz. Hayrunnisa Özdemir, “Hekimin Hukuki Sorumluluğu”, *ERÜHFD* C. 11, S. 1 (2016): 61.

⁴¹² Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 449; Eren, *Özel Hükümler*, 743; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1307; Yavuz, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2685; Uygur, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2311.

⁴¹³ Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 449; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, 799.

⁴¹⁴ Eren, *Özel Hükümler*, 743; Ahmet Murat Arpacı, “Borçlar Kanunu Açısından Vekâlet İlişkisinde Müvekkilin Hak ve Borçları”, içinde Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan (Filiz Kitabevi, 2013), 133; Cevdet İlhan Günay, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015), 1431.

⁴¹⁵ Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 650; Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 449. ATF 110 II 276=JdT 1985 I 30: “Dürüstlük kuralı, bazı hallerde, tellalın faaliyete sırasında daha yoğun bir itina ve dikkat göstermesini gerektirebilir. Örneğin, sözleşme ile üstlenilen aracılık faaliyetinin niteliği, konusunda bir uzman olarak tellala başvurulmuş olması, müvekkilin tellalın mesleği hakkında bilgisiz olması gibi hususlar, tellaldan daha yoğun bir özen talep edilmesini haklı kılar.” Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 68.

⁴¹⁶ Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 449; Eren, *Özel Hükümler*, 743.

⁴¹⁷ Eren, *Özel Hükümler*, 743.

⁴¹⁸ Eren, *Özel Hükümler*, 744.

Özen borcuna aykırı davranıldığını ispat külfeti müvekkile aittir⁴¹⁹. Sonucun elde edilememiş olması özen borcuna aykırı davranıldığına ilişkin fiili bir karine olarak kabul edilemez⁴²⁰. Bu nedenle müvekkilin gerçekleştirilen faaliyetlerin hayat tecrübelerine ve işlerin olağan akışına göre sonucun gerçekleşmemesine neden olduğunu ispatlaması gerekir⁴²¹. İspat yükünü yerine getiren müvekkile karşı simsarın sorumluluktan kurtulması kusursuz olduğunu ispatlamasına bağlıdır⁴²².

1.3. İş Bizzat Yapma Borcu

Türk Borçlar Kanunu m. 83'te kural olarak borçlunun borcunu bizzat ifa etmek zorunda olmadığı hükme bağlanmıştır⁴²³. Bununla birlikte borçlunun borcunu bizzat ifa etmesinde alacaklının menfaati varsa borçlu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Buna göre söz konusu temel kuralın istisnasını "*alacaklının menfaati*" oluşturur. Özellikle borçlunun kişiliğinin önem arz ettiği yapma borcu doğuran iş görme sözleşmelerinde borçlunun borcunu bizzat ifa etmesinde alacaklının menfaati bulunur⁴²⁴. Zira alacaklı borçlunun kişiliğini esas alarak onunla bir sözleşme yapmıştır. Bu nedenle TBK m. 83 hükmünün bir istisnası TBK m. 506'da hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hüküm, "*Vekil, vekalet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hallerde vekil, işi başkasına yaptırabilir.*" şeklindedir. Kanun koyucunun vekalet sözleşmesinde TBK m. 83'teki kuraldan ayrılmasının nedeni vekalet sözleşmesinin temelinde taraflar arasındaki güven ilişkisinin varlığıdır⁴²⁵.

⁴¹⁹ Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 432; Yavuz, Özel Hükümler, 1308 Yargıtay 13. HD. 5.2.1991 T., 1990/7902 E., 1991/1070 K.: "*Burada özen borcunun yerine getirilmediğini ispat külfeti müvekkile aittir. Müvekkil özen ve sadakat borcunun yerine getirilmemesinden dolayı amaçlanan sonucun ortaya çıkmadığını ispat edecek, vekil de borcun yerine getirilmemesinde bir kusuru olmadığını kanıtlayarak sorumluluktan kurtulabilecektir.*" (Sinerji Mevzuat)

⁴²⁰ Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 432.

⁴²¹ Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 432.

⁴²² Yavuz, Özel Hükümler, 1308; Şahin, Gayrimenkul Tellallığı, 85.

⁴²³ Söz konusu hüküm düzenleyici bir hukuk kuralı olduğundan taraflar, borçlunun kişisel ifa ile yükümlü olup olmadığı hususunu kararlaştırabilirler. Bkz. Oğuzman ve Öz, Genel Hükümler, 264; Eren, Özel Hükümler, 1042.

⁴²⁴ Akipek, Alt Vekâlet, 109; Safa Reisoğlu, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler (İstanbul: Beta Basım, 2013), 293; Fikret Eren ve Ünsal Dönmez, Eren Borçlar Hukuku Şerhi (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 1927; Eren, Özel Hükümler, 1041; Oğuzman ve Öz, Genel Hükümler, 264.

⁴²⁵ Aral ve Ayrancı, Özel Borç İlişkileri, 450; Bilge, Özel Borç Münasebetleri, 293; Eren, Özel Hükümler, 736; Özkaya, Vekalet Sözleşmesi, 389; Yavuz, Özel Hükümler, 1309; Yavuz, Borçlar Kanunu Şerhi, 2681; Akipek, Alt Vekâlet, 61; Erdem, Borçlar Kanunu Şerhi, 296; Başpınar, Özen, 195.

TBK m. 520/II gereği TBK m. 506 hükmü simsarlık sözleşmesi için de uygulama alanı bulacaktır. Dolayısıyla simsar da vekil gibi kural olarak işi bizzat yerine getirmekle yükümlüdür⁴²⁶.

1.3.1. İfa Yardımcısı

Simsar aracılık faaliyetini gerçekleştirirken iş yükünü hafifletmek veya çok tecrübeli olmadığı bir konuda yardım almak için başka kişilerden faydalanmak isteyebilir. Bu durumda TBK m. 506/I'deki üç koşuldan birinin gerçekleşmesi şartına tabi olmaksızın simsar üstlendiği edimin ifası için yardımcı kullanabilir⁴²⁷. Dolayısıyla yardımcı kişiye başvurulması TBK m. 506/I değil, TBK m. 116 kapsamında değerlendirilmelidir⁴²⁸. Yardımcı kişi ile simsar arasında sözleşmeye dayalı bir ilişki bulunması şart değildir. İfa yardımcısı, simsarın izni ile aracılık faaliyetlerine katılır. Yardımcı kişi ile müvekkil arasında doğrudan bir ilişki bulunmaz. Bu nedenle yardımcı kişinin müvekkile verdiği zararlardan TBK m. 116 uyarınca simsar sorumlu olur.

1.3.2. Alt Simsar

Alt simsarlık, simsarın bizzat yerine getireceği aracılık ediminin ifasını kendi adına yaptığı bir sözleşmeyle kısmen veya tamamen bir başkasına bırakmasıdır⁴²⁹. Simsar kendi üstlendiği aracılık faaliyeti için başkasını simsar olarak görevlendirir. Daha açık bir ifadeyle simsar ile alt simsar arasında bir simsarlık sözleşmesi yapılır. Simsarın kendi yerine koyduğu kişiye “alt simsar”, doğan hukuki ilişkiye ise “alt simsarlık” denilmektedir.

Alt simsarlığın mevcut olduğu hallerde müvekkil ile simsar arasındaki simsarlık sözleşmesi devam eder⁴³⁰. Bu ilişkiden bağımsız olarak simsar ile alt simsar arasında ikinci bir simsarlık sözleşmesi yapılmış olur. Alt simsar aracılık faaliyetlerini kendisi ile sözleşme yapan simsarın gözetim ve yönetimi altında olmadan gerçekleştirir. Simsar alt

⁴²⁶ **Erdem**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 369; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 748; **Şener**, *Ticari İşletme*, 322; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 212.

⁴²⁷ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 294; **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2310; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 459; **Aral ve Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 450; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1310; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 118; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 212; **Akıpek**, *Alt Vekâlet*, 143.

⁴²⁸ Mustafa Alper **Gümüş**, *Türk-İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu* (İstanbul: Beta Basım, 2001), 169; **Başpınar**, *Özen*, 196.

⁴²⁹ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 114.

⁴³⁰ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 459; **Aral ve Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 451; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 519.

simsara bu sözleşme uyarınca bir ücret vaadinde bulunur. Buna karşılık alt simsar ile müvekkil arasında akdi bir ilişki yoktur⁴³¹. Görüldüğü üzere alt simsarlık ilişkisinin kurulduğu hallerde birbirinden bağımsız tarafları farklı iki simsarlık sözleşmesi kurulur.

Simsarın alt simsar ataması, TBK m. 506/I'e göre gerçekleştirilebilir⁴³². Anılan hüküm gereği simsarın alt simsar ataması ilk olarak müvekkilin kendisine yetki verdiği hallerde mümkündür. Müvekkil simsarın alt simsar atamasına izin vermişse, simsar artık işi bizzat görmekle yükümlü değildir. Genel olarak bir yetki verilebileceği gibi müvekkilin yetkiyi belli kişi veya koşullar ile sınırlandırması da mümkündür⁴³³. Yetki müvekkil tarafından tek taraflı ve varması gereken bir irade beyanı ile verilir⁴³⁴. Müvekkil bu yetkiyi simsara sözleşme ile verebileceği gibi daha sonrasında açık veya örtülü bir şekilde de verebilir⁴³⁵. Bunun dışında simsarın alt simsar atamaya yetkili olduğu işin niteliğinden de çıkarılabilir. Müvekkilin, işin niteliğinden başkasını atamayı hesaba katması gerektiği anlaşılıyorsa zımnen yetki vermiş sayılır⁴³⁶. Örneğin, aracılık faaliyetlerini yürüttüğü bölgeden çok uzak bir yerde bulunan taşınmazın satışına aracılık etmesi için görevlendirilen simsara alt simsar tayin etme yetkisi verildiği kabul edilebilir⁴³⁷.

İkinci olarak durumun zorunlu kılması nedeniyle simsar alt simsar atamaya mecbur kalmış olabilir. Bu durumda vekilin kendi yerine başka birisini koyması bir yetki değil, yükümlülük olarak kabul edilmektedir. Durumun zorunlu kılması nedenine dayanarak simsarın alt simsar atayabilmesi için somut olayın özellikleri aciliyet arz

⁴³¹ **Bozkurt**, *Tellallık*, 202; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 459; **Aral ve Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 451; **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 114; **Eren**, *Özel Hükümler*, 740; **Başpınar**, *Özen*, 200.

⁴³² Tacir sıfatına sahip simsar alt simsar görevlendirirken TTK m. 18/II gereği “*basiretli bir iş adamı*” gibi davranmalıdır.

⁴³³ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 457; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1309; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 389.

⁴³⁴ **Aral ve Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 450.

⁴³⁵ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 709; **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 110; **Eren**, *Özel Hükümler*, 738; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 389.

⁴³⁶ **Aral ve Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 450.

⁴³⁷ Bu durumda, sadece taşınmazın gösterilmesi ile sınırlı bir faaliyet gösteren kişi alt simsar sayılmamalıdır. Simsarın bulunduğu yerden uzaktaki bir taşınmazın üçüncü kişilere gezdirilmesi için görevlendirilen kişi ifa yardımcısı olarak kabul edilmeli ve TBK m. 116 hükmü uygulama alanı bulmalıdır. Simsar tarafından görevlendirilen kişinin, taşınmazın gösterilmesinin dışında, üçüncü kişiye taşınmazı satmaya yönelik olarak aracılık faaliyetinde bulunması halinde alt simsarlık gündeme gelecektir. Dolayısıyla simsarın bulunduğu yerden uzak bir bölgede bulunan taşınmazın satışı için görevlendirdiği kişinin alt simsar mı yoksa ifa yardımcısı mı olduğu, gerçekleştireceği faaliyetlerin kapsamına göre belirlenmelidir. Taşınmazın satışına ilişkin faaliyetin bütünüyle oradaki kişiye bırakılması halinde alt simsarlık söz konusu olacaktır.

ediyor olmalıdır⁴³⁸. Ayrıca bu aciliyetin yanında müvekkilden izin alınması mümkün olmamalıdır. Dolayısıyla bir önceki örnekteki durum (aracılığa konu olan taşınmazın uzakta olması) tek başına durumun zorunlu kılması nedeniyle simsarın alt simsar atamaya yetkili olduğu sonucunu doğurmaz⁴³⁹. Ancak, vekilden farklı olarak simsarın aktif olarak çaba göstermek zorunda olmaması nedeniyle, kanaatimizce, simsarın zorunluluk arz eden hallerde dahi alt simsar atamaya yönelik bir borcunun bulunmadığı kabul edilmelidir.

Son olarak simsar, teamülün mümkün kıldığı hallerde alt simsar atamaya yetkilidir. Bu halde müvekkil tarafından simsara izin verilmediği gibi, zorunlu bir halin ortaya çıkması da söz konusu değildir. Simsar için başkası tarafından gördürülmesine ilişkin bir teamülün bulunduğu dayanarak alt simsar atar. Her ne kadar işin başkasına yaptırılması konusunda teamül bulunsun bile işin yapılması bir ruhsatın varlığı şartına bağlı ise simsar ancak ruhsata sahip birini alt simsar olarak atayabilir.

1.3.2.1. Simsarın Alt Simsar Atamasının Sonuçları

a. Simsar Yetkili Değil İse

Simsar yetkili olmamasına (müvekkil tarafından verilen bir izin veya böyle bir zorunluluk veya teamül bulunmamasına) rağmen işin görülmesini başkasına devretmişse, bu kişinin gerçekleştirdiği fiillerden TBK m. 507/I uyarınca kendi yapmış gibi sorumlu olur⁴⁴⁰. Simsar tüm bu sonuçlardan alt simsarın kusuru bulunmasa bile sorumlu olur⁴⁴¹. Zira böyle bir durum en başta sözleşmeye aykırılık teşkil eder⁴⁴². Alt simsarın

⁴³⁸ Bkz. **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 112.

⁴³⁹ Buna ek olarak simsarın müvekkilinin taleplerini tam olarak karşılayan bir taşınmazı, faaliyet gösterdiği bölgeden uzak bir bölgede bulmuş ve müvekkilinden onay almak için vaktinin bulunmuyor olması gerekir.

⁴⁴⁰ TBK m. 507/I hükmünde öngörülen sorumluluğun dayandığı esas hakkında görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre vekilin yetkisini aşarak yerine başkasını koyması, vekil kusursuz olsa bile, borç ihlali sayılır ve TBK m. 112 uyarınca sorumlu tutulmasını gerektirir. Bir başka görüş ise vekilin TBK m. 112'nin yanında TBK m. 116'ya göre de sorumlu olduğunu, dolayısıyla mazur görülebilecek bir hataya düştüğünü ispatlayarak sorumluluktan kurtulabileceğini ileri sürmektedir. Son olarak bir diğer görüş ise TBK m.507/I'de açıkça düzenlenen bir sorumluluk kuralı bulunduğunu ve bu kural mevcutken ayrıca TBK m. 112 veya TBK m. 116 hükümlerinin dayanak olarak gösterilmesine gerek bulunmadığını belirtmektedir. Zira bu görüşe göre TBK m. 507/I hükmü zaten TBK m. 116 ile düzenlenen sorumlulukla paralellik arz etmekte olup, onun özel bir uygulaması niteliğindedir. Doktrindeki görüşler ile ilgili detaylı bilgi için bkz. **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 179; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1312; **Aral** ve **Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 452; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 125; **Gümü**, *Özel Hükümler*, 150.

⁴⁴¹ **Velidedeoğlu** ve **Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 610; **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 179; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1312; **Olgaç**, *Akden Nevileri*, 131.

⁴⁴² Bkz. **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 465; **Eren**, *Özel Hükümler*, 740; **Aral** ve **Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 452; **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 179; **Özkaya**, *Vekâlet Sözleşmesi*, 521; Özellikle müvekkilin işi başkasına devretmeyi açıkça istemediğini ya da yasakladığını belirttiği hallerde sözleşmeye aykırılık olduğu aşıkardır. Bkz. **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 179.

gerçekleştirdiği davranışı simsar gerçekleştirseydi sadakat ve özen borcunu ihlal etmiş sayılacak idiyse zarardan simsar sorumlu olacaktır⁴⁴³. Bu husus belirlenirken alt simsarın değil, simsarın kişisel özellikleri ve tecrübesi esas alınır⁴⁴⁴. Simsar yetkisi olmadan alt simsar atamış ve alt simsar öngörülen biçimde aracılık faaliyetlerini yerine getirerek üçüncü kişinin sözleşme yapmayı kabul etmesini sağlamışsa, artık simsarın bir sorumluluğu ortaya çıkmaz⁴⁴⁵. Bu halde müvekkilin ifayı kabul etmemesi dürüstlük kuralları ile bağdaşmaz⁴⁴⁶.

b. Simsar Yetkili ise

Simsar, TBK m. 506/I uyarınca alt simsar atamaya yetkili olsa bile sorumluluğu gündeme gelebilecektir. Ancak bu sorumluluk yetkisiz olmasına rağmen alt simsar ataması haline göre daha hafiftir. TBK m. 507/II’de düzenlenen bu durumda simsar yalnızca alt simsarı seçerken ve talimat verirken gerekli özeni göstermekle yükümlüdür⁴⁴⁷. Simsar alt simsarı seçmede ve talimat vermede kusursuz olduğunu ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir. Bunun dışında simsarın yerine koyduğu kişiyi denetleme yükümlülüğü yoktur⁴⁴⁸. Ancak simsara alt simsar atama yetkisi veren müvekkil, denetleme zorunluluğu da getirebilir⁴⁴⁹.

Simsar gerek müvekkilin menfaati için gerek kendi menfaati için alt simsar atasın, TBK m. 507/II hükmünün uygulanması gerekir⁴⁵⁰. Nitekim TBK m. 507/II’de alt simsar atamanın kimin menfaatine göre gerçekleştirildiğine göre bir ayırım yapılmamıştır. Dolayısıyla alt simsarın kimin menfaatine atandığı simsarın sorumluluğunu

⁴⁴³ Bkz. **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1312; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 465; **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1026.

⁴⁴⁴ Bkz. **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 179; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 465; **Erdem**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 303; **Bozkurt**, *Tellallık*, 210; **Zevkliler** ve **Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 658; **Başpınar**, *Özen*, 197; Şafak **Parlak** ve Levent **Börü**, “Alt Vekâlet”, *TBB Dergisi* C. 24, S. 96 (2011): 35.

⁴⁴⁵ **Bozkurt**, *Tellallık*, 201. Ayrıca bkz. **Başpınar**, *Özen*, 198; **Parlak** ve **Börü**, “Alt Vekâlet”, 35.

⁴⁴⁶ **Parlak** ve **Börü**, “Alt Vekâlet”, 35.

⁴⁴⁷ Bu çerçevede TBK m. 507/II’de öngörülen sorumluluk TBK m. 116’ya göre hafifletilmiştir. Bkz. **Sarı**, *Vekâlet*, 222; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 466; **Parlak** ve **Börü**, “Alt Vekâlet”, 27. Vekilin görevlendirdiği kişinin alt vekil mi yardımcı kişi mi olduğu anlaşılamıyorsa yardımcı kişi olarak nitelendirilmelidir. Zira vekil borcunu bizzat ifa etmesi gerekirken başka bir kişiyi görevlendirmiştir. Bu nedenle sorumluluğu daha ağır olan yardımcı kişiye ilişkin hükümler uygulanmalıdır. Bkz. **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 145.

⁴⁴⁸ Bkz. **Hatemi**, **Serozan**, ve **Arpacı**, *Özel Bölüm*, 420; **Bozkurt**, *Tellallık*, 202; **Eren**, *Özel Hükümler*, 739; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 466. Aksi yönde bkz. **Berki**, *Borçlar Hukuku*, 164.

⁴⁴⁹ **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 164; **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1027.

⁴⁵⁰ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 126.

etkilemeyecek, simsar her iki halde de alt simsarı seçmede ve talimat vermede kusurlu olmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir⁴⁵¹.

c. Müvekkilin Durumu

Müvekkil TBK m. 507/III uyarınca simsarın, alt simsara karşı sahip olduğu bütün haklarını doğrudan alt simsara karşı ileri sürebilir. Anılan hükümde geçen “*her iki durumda*” ifadesiyle simsarın alt simsar atamaya yetkili olduğu ve yetkili olmadığı haller kastedilmektedir⁴⁵². Buna göre, simsar gerek alt simsar atamaya yetkili olsun gerek yetkili olmasın, müvekkil alt simsara başvurma hakkına sahiptir. Bu durum nisbilik ilkesinin bir istisnasıdır. Pozitif hukukumuzda aralarında hukuki ilişki bulunmayan taraflar arasında doğrudan talep hakkı yalnızca alt kira ve alt vekalet için kabul edilmiştir⁴⁵³.

Müvekkilin alt simsara karşı ileri sürebileceği haklar, simsarın alt simsara karşı ileri sürebileceği haller ile sınırlıdır. Buna göre müvekkil, kendi simsarına karşı sahip olduğu hakları veya kendi simsarının alt simsara karşı sahip olduğu haklardan fazlasını alt simsara karşı ileri süremez. Bu kapsamda müvekkil, alt simsarın görevini sona erdirmeye hakkına sahiptir⁴⁵⁴. Ancak bu halde müvekkil ile asıl simsar arasındaki ilişki sona ermez⁴⁵⁵.

Müvekkil ile alt simsar arasında kurulmuş herhangi bir akdi ilişki bulunmamaktadır. Buna karşın kanun koyucu TBK m. 507/III hükmü ile müvekkil ve alt simsar arasında adeta bir akdi ilişki kurmuştur⁴⁵⁶. Gerçekten de her iki sözleşme arasında fiili bir bağlılık bulunmaktadır⁴⁵⁷. Söz konusu hüküm bulunmasaydı, müvekkil ile alt simsar arasında bir akdi ilişki bulunmaması nedeniyle alt simsarın iş görme esnasında kendisine vereceği zararlar için müvekkilin sözleşmeden doğan bir tazminat davası

⁴⁵¹ Bununla birlikte doktrindeki bir diğer görüş vekilin kendi yerine başkasını atamasının “*müvekkilin menfaatine*” ise TBK m. 507/II hükmünün uygulanması gerektiğini belirtmektedir. Bu görüşe göre vekil “*kendi menfaatine*” alt vekil başvuruyorsa TBK m. 116 hükmü uygulanmalıdır. Bu görüşün kabul edilmesi hâlinde, yetkili olarak “*müvekkilin menfaatine*” alt simsara başvurulması hâlinde, simsar alt simsarı seçmede ve talimat vermede kusursuz olduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilirken, yine yetkili olarak ancak “*kendi menfaatine*” alt simsara başvurmuşsa kurtuluş kanıtı getirme imkânı olmayacaktır. Detaylı bilgi için bkz. **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 125-126.

⁴⁵² **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1310; **Hatemi**, **Serozan**, ve **Arpacı**, *Özel Bölüm*, 420.

⁴⁵³ **Parlak** ve **Börü**, “Alt Vekâlet”, 38. TBK m. 322/III’te kira sözleşmesinde kiraya verenin kiracıya karşı ileri sürebileceği hakları alt kiracıya da ileri sürebileceği düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren, alt kiracıdan, kiralananın kira sözleşmesine uygun kullanılmasını talep edebilir. Bkz. **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 188.

⁴⁵⁴ Bkz. **Sarı**, *Vekâlet*, 227; **Akıncı**, *Vekâlet*, 94; **Eren**, *Özel Hükümler*, 740.

⁴⁵⁵ Bkz. **Akıncı**, *Vekâlet*, 94.

⁴⁵⁶ **Bozkurt**, *Tellallık*, 202.

⁴⁵⁷ **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 185.

açması mümkün olmayacaktı⁴⁵⁸. Müvekkilin haksız fiil koşullarının gerçekleşmesi ile haksız fiil hükümlerinden yararlanması söz konusu olabilirdi ancak bu koşulların gerçekleşmesi de her durumda mümkün değildir. Bu ihtiyaçtan yola çıkan kanun koyucu, taraflar arasında var olan fiili ilişkiyi göz önünde bulundurarak TBK m. 507/III hükmünü getirmiştir⁴⁵⁹. Alt simsar ise, müvekkilden herhangi bir istemde bulunma hakkına sahip değildir. Alt simsar, müvekkil ile arasında akdi bir ilişki bulunmadığından esas sözleşmenin kurulması sonucunun gerçekleşmesine faaliyetleri ile katkı sağlamış olsa bile müvekkilden bir ücret talep etme hakkına sahip değildir. Alt simsar, yalnızca sözleşme yaptığı simsara karşı ileri sürebileceği bir alacak hakkına sahiptir.

Son olarak, simsarlık sözleşmesinde simsarın ediminin külfet niteliğinde olması nedeniyle simsar, alt simsardan aktif çaba göstermesini isteyemeyecektir. Bu nedenle müvekkilin de alt simsardan aktif çaba göstermesi şeklinde bir talepte bulunması söz konusu olmayacaktır.

1.4. Hesap verme ve Bilgilendirme Borcu

Vekalet sözleşmesinde vekilin hesap verme borcu TBK m. 508’de düzenlenmiştir. Anılan hüküm “*Vekil, vekalet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermek ve vekaletle ilgili olarak aldıklarını vekalet verene vermekle yükümlüdür.*” şeklindedir. Vekil sadakat borcu gereği hesap vermekle yükümlüdür⁴⁶⁰. Dar anlamda hesap verme borcu ile daha çok paraya ilişkin bir hesap verme ifade edilmektedir⁴⁶¹. Geniş anlamda hesap verme borcu ise, dar anlamda hesap verme borcunu da içerisine alan, genel anlamda bilgi verilmesi olarak değerlendirilmektedir⁴⁶². Diğer bir ifadeyle hesap verme borcu, bilgi verme borcunu da içeren geniş kapsamlı bir yapma borcudur⁴⁶³.

⁴⁵⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 469.

⁴⁵⁹ Akipek, *Alt Vekâlet*, 187.

⁴⁶⁰ YHGK 19.3.2019 T., 2017/14-1750 E., 2019/321 K.: “...Hesap verme borcu, vekilin göreviyle ilgili mali konularda, daha açık bir anlatımla aldığı mal veya paralar, yaptığı harcamalar hakkında ve aldığı avans ve masrafları nerelerde kullandığı hususlarında hesap vermek ve buna ait belgeleri müvekkile ibraz etmek zorunluluğu getirir. Bu, bir anlamıyla sadakat borcunun gereği olarak bilgi vermek yükümünün de bir türüdür.” (Sinerji Mevzuat)

⁴⁶¹ Bozkurt, *Tellallık*, 203.

⁴⁶² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 479; Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 455; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1320; Eren, *Özel Hükümler*, 748; Karahasan, *Özel Borç İlişkileri*, 1028; Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 540; Erdem, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 306.

⁴⁶³ Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 541; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 481; Karahasan, *Özel Borç İlişkileri*, 1028; Uygur, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2320.

Bilgilendirme yükümlülüğüne özellikle vekalet sözleşmesi olmak üzere iş görme sözleşmelerinde sıklıkla rastlanılmaktadır⁴⁶⁴. Bu kapsamda vekil, müvekkili için önem arz eden durum ve koşullar hakkında düzenli olarak müvekkiline bilgi vermelidir. Bilgilendirme, vekilin işleri talimatlara uygun olarak yerine getirip getirmediğini, kendi menfaatine uygun olarak işlerin ilerleyip ilerlemediğini öğrenmesi ve ona göre hareket etmesi bakımından müvekkilin yararınadır⁴⁶⁵. Söz konusu TBK m. 508 hükmü maddi fiillere ilişkin vekaletler için de uygulanır⁴⁶⁶. Bu bakımdan hesap verme borcu simsarlık ilişkisinde de varlığını gösterecektir. Buna karşılık simsarın hesap verme borcu daha çok geniş anlamdaki anlamıyla geçerlidir⁴⁶⁷. Zira, simsar kural olarak temsil yetkisine sahip olmadığından müvekkili adına herhangi bir para teslim almaz. Dolayısıyla simsarın, bu konuda bir hesap vermesi de gerekmez.

Bilgilendirme yükümlülüğünün konusu iş görme ile elde edilmeye çalışılan sonuca yönelik olarak müvekkile açıklamalarda bulunmaktır. Bilgi, tam ve gerçeğe uygun verilmelidir⁴⁶⁸. Bu sayede müvekkil, işe başlanıp başlanmadığından haberdar olur⁴⁶⁹. Simsar şartlarda meydana gelen değişiklikleri müvekkiline bildirmelidir⁴⁷⁰. Bu borç simsarlık sözleşmesinden doğabileceği gibi TMK m. 2 uyarınca sözleşmenin yorumlanması ile de simsarın yükümlülüklerinin arasına dahil edilebilir⁴⁷¹. Simsar

⁴⁶⁴ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 76.

⁴⁶⁵ **Eren**, *Özel Hükümler*, 747. YHGK 10.10.2019 T., 2017/13-628 E., 2019/1052 K.: “*Hesap verme müvekkilin hem de vekilin yararınadır. Zira vekilin müvekkile bilgi vermesi suretiyle müvekkil, vekili denetlemek, vekile ifa edeceği işle ilgili talimatları vermek, talimatların ne ölçüde yerine getirildiğini tespit etmek, gerektiğinde vekili azletmek ve ortaya istenmeyen bir sonucun veya zararın ortaya çıkmasını engellemek olanağına kavuşacağı gibi; vekil de, müvekkilin bu davranışları sayesinde, vekalet sözleşmesi ile üstlendiği işi daha kolay gerçekleştirecek ve müvekkile her aşamada zaten hesap verdiği için, sözleşmenin bitiminde vekilin iade borcunu daha kolay yerine getirebilecek, böylece vekilin, kendisinin müvekkilden olan alacaklarının mahsubunun sağlanması ve ifa ettiği iş dolayısıyla ibra edilmesi daha kolay gerçekleşecektir.*” (Sinerji Mevzuat)

⁴⁶⁶ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 482; **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1029; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1323; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 176.

⁴⁶⁷ **Bozkurt**, *Tellallık*, 203.

⁴⁶⁸ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 481; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 713; **Eren**, *Özel Hükümler*, 748.

⁴⁶⁹ **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 540; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 479.

⁴⁷⁰ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 316.

⁴⁷¹ Bunun dışında hesap verme yükümlülüğüne ilişkin TBK m. 508 hükmünün emredici nitelik arz edip etmediği doktrinde tartışmalıdır. Becker’e göre anılan hüküm emredici değil, tamamlayıcı niteliktedir. Bu nedenle müvekkilin hesap verilmesini isteme hakkından önceden feragat edebileceğini, ancak vekilin iyi niyet kurallarına aykırı davranmasının bu feragati ortadan kaldıracağını belirtmektedir; Bkz. **Becker**, *Borçlar Kanunu*, 714. Tandoğan ise hesap verilmesini isteme hakkından önceden feragat edilemeyeceğini, bu konuda adi ortaklık sözleşmesinde ortaklık işlerine ilişkin inceleme ve bilgi alma hakkını düzenleyen TBK m. 631’in uygulanabileceğini ve özellikle işin görülmesinin uzun zaman alması hâlinde söz konusu feragatin ileride doğan bir haktan feragat niteliğini taşıyacağı için TMK m.23/II’ye aykırılık teşkil edeceğini ileri süren Gautschi’nin görüşlerini benimsemiştir. Bkz. **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 483–484.

bilgilendirme borcu gereği müvekkili esaslı hususlarda uyarmalı ve aracılık faaliyetleri sırasında müvekkile tavsiyelerde bulunmalıdır⁴⁷². Bu bilgilendirme ile müvekkil simsarın ücrete hak kazanıp kazanmadığı hususunda fikir sahibi olur⁴⁷³. Hesap verme borcu sözleşmenin yerine getirildiğinin bildirilmesi ile sınırlı değildir⁴⁷⁴. Simsar, sadece işin sona ermesi ile değil, aynı zamanda işin devamı sırasında da müvekkilini bilgilendirmelidir⁴⁷⁵.

İsviçre Federal Mahkemesi'ne göre sadakat borcunun bir görünümü niteliğinde olan bilgilendirme yükümlülüğü gereği simsar, müvekkilinin bütün olasılıkları hesaba katarak bir karar verebilmesi için esas sözleşmenin kurulmasına engel olabilecek tüm hususlarda müvekkilini bilgilendirmekle yükümlüdür⁴⁷⁶. Simsar müvekkilinin menfaatlerini zedelemesi muhtemel konularda ona bilgi vermelidir. Bunun dışında simsarın, aracılık faaliyetinin ilerleyişine ilişkin genel bir bilgilendirme yapma yükümlülüğü bulunmamaktadır⁴⁷⁷. Simsarın esas sözleşmenin kurulması amacıyla ulaştığı ve müvekkiline yönlendirdiği bütün üçüncü kişiler hakkında müvekkiline haber vermesi gerekmemektedir. Dolayısıyla müvekkilin, esas sözleşmenin simsarın faaliyeti sonucunda kurulmuş olduğunu bilmesi gerekmemektedir. Müvekkilin bu hususu hesaba katamamasını simsara yüklemek mümkün değildir. Müvekkil, bir simsarlık sözleşmesi yapmıştır ve üçüncü kişinin kendisine simsar tarafından yönlendirilmiş olabileceğini göz önünde bulundurması gerekmektedir. Üstelik simsarın ücrete hak kazanması için esas sözleşmenin kendi aracılığının sonucu olarak kurulmuş olması yeterlidir. İletişime geçtiği üçüncü kişilerin tamamını müvekkile bildirmek zorunda değildir. Buna karşılık simsar yürüttüğü faaliyetin sonucu olumlu ise bu durumu müvekkiline bildirmelidir⁴⁷⁸. Aksi

⁴⁷² **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 713.

⁴⁷³ **Şener**, *Ticari İşletme*, 321.

⁴⁷⁴ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 479; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 540.

⁴⁷⁵ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 480; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi İlişkileri*, 713; **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2320.

⁴⁷⁶ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 76.

⁴⁷⁷ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 82.

⁴⁷⁸ BGE 84 II 521: "Tellâl önceden belirtilmiş bazı fiilleri yapmak ödevi altına girmiş değildir: o belirli bir amaca yönelmiş bir faaliyette bulunmayı yüklenmiştir. Bu amaç ta vekâlet verene sözleşmeyle ilgilenen bir kimseyi göstermek ya da aracı olarak görüşmeleri yürütmektir. Tellâl faaliyetini dilediği gibi düzenleyebilir ve uygun göreceği araçlardan yararlanabilir; meselâ ilânlar yapar, istekli olabilecek kimselere adam yollar. Kural olarak, vekâlet verenin oyunu almak zorunda değildir. Vekâlet veren yalnız sonuçla ilgilidir. Tellâl bir ilgiliyle görüşmelere girişmiş ve yaptığı teklif reddedilmişse, vekâlet veren için önem taşımayan bu teşebbüsünü bildirmek zorunda değildir. Ancak tellâllık sözleşmesinde aksine bir şart konulmuşsa, ya da özel durumlardan dolayı tellâl susmanın vekâlet verene zarar vereceğini düşünebiliyorsa, farklı bir

takdirde simsar, müvekkilin esas sözleşme şartlarını belirlerken simsarlık ücretini hesaba katmaması dolayısıyla uğradığı zararlardan sorumlu olur.

Bilgilendirme yükümlülüğü kapsamında simsarın aracılık faaliyeti ile ulaştığı esas sözleşmenin muhtemel tarafı olan üçüncü kişinin ödeme gücüne ilişkin bir araştırma yapması ve bunu müvekkiline bildirmesi gerekip gerekmediğinin üzerinde durulması gerekir. Simsar, ayrıca yüklenmiş olmadıkça ve işin niteliğinden anlaşılmadıkça⁴⁷⁹ müvekkiliyle sözleşme yapma ihtimali bulunan üçüncü kişinin ekonomik durumu hakkında araştırma yapmak ve bu hususta edindiği bilgileri müvekkiline bildirmekle yükümlü değildir. Zira, simsar esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacak olup, esas sözleşmeden doğan borçların ifa edilmemesinden sorumlu değildir⁴⁸⁰. Bununla birlikte üçüncü kişinin ekonomik olarak sıkıntıda olduğu yönünde göz ardı edilmemesi gereken duyumlar alan simsar, müvekkilini bilgilendirmekle yükümlüdür⁴⁸¹. Bu bilgilendirme ile birlikte müvekkil kendi menfaatlerini korumak amacıyla sözleşme yapmayabilir, karşı taraftan teminat göstermesini veya bedeli peşin vermesini isteyebilir⁴⁸². Aksi takdirde simsar sadakat borcundan doğan bilgilendirme yükümlülüğüne aykırı davranmış olur⁴⁸³.

1.5. Sır Saklama Borcu

Türk Borçlar Kanunu'nda vekilin ve simsarın sır saklama yükümlülüğüne ilişkin bir hüküm düzenlenmemiş olmakla beraber, vekilin (ve dolayısıyla simsarın) sadakat

sonuca varılabilir. Meselâ isteklinin tellâllın teşebbüsünü açıklamadan, doğrudan doğruya vekâlet verenle temasa geçeceğini düşündürebilecek sebepler varsa, tellâllın vekâlet verene bilgi vermek ödevi vardır. Bunun gibi tellâl kendiliğinden vekâlet verene bütün teşebbüsleri hakkında bilgi vermişse, vekâlet veren tellâllın temasta bulunduğu bütün kişilerin listesini elinde bulundurduğunu düşünebilir; bu bakımdan bir unutmama ve eksiklik vekâlet vereni yanıltabilir ve tellâl için bir borca aykırılık meydana getirir. Bundan başka, faaliyetinin sonucu olumlu ise, tellâl vekâlet verene herhalde bilgi vermelidir.” Karar için bkz. Yavuz, Borçlar Kanunu Şerhi, 2685; Selim Kaneti, İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1968), 170 vd.

⁴⁷⁹ Her ne kadar simsar üçüncü kişinin ödeme gücünü araştırmakla yükümlü olmasa da bunu üstlenmiş olabileceği gibi işin niteliği gereği de bu konuda araştırma yapması gerekebilir. Özellikle aracılık faaliyeti ile birlikte esas sözleşmedeki edimlerin ifası aşamasında da faaliyette bulunmayı üstlenen simsarın sadakat borcunun kapsamı genişleyeceğinden, üçüncü kişinin mali durumu hakkında araştırma yapmakla yükümlü olacağı söylenebilir. Bu yönde bkz. Şahiniz, Gayrimenkul Tellallığı, 77, dpn. 233.

⁴⁸⁰ Kurt, “Tellallık”, 1438.

⁴⁸¹ Karayalçın, Ticari İşletme, 504; Arkan, Ticari İşletme, 209–210; Olgaç, Akdin Nevileri, 191; Şener, Ticari İşletme, 321.

⁴⁸² Şener, Ticari İşletme, 321.

⁴⁸³ Karayalçın, Ticari İşletme, 504.

borcundan ve karşılıklı güven ilişkisinden kaynaklanan sır saklama yükümlülüğünün bulunduğu kabul edilmektedir⁴⁸⁴.

Simsar, müvekkili için bir aracılık faaliyeti gördüğünden doğal olarak onun hakkında bazı bilgiler öğrenir. Simsar, söz konusu bilgilerden müvekkilinin menfaatlerine maddi veya manevi zarar verebilecek ya da başkaları tarafından kınanmasına neden olabilecek olanları gizli tutmakla, sır saklamakla yükümlüdür⁴⁸⁵. Üstelik bu borç sadece aracılık faaliyetlerinin devam ettiği sırada değil, sona ermesinden sonra da devam eder.

Simsarın sır saklama borcuna aykırı davranmış sayılması için kendisinin haksız bir kazanç sağlamış olması gerekmez. Simsarın müvekkile ait bilgilerden onun menfaatine zarar verecek nitelikte olanların açıklaması, haksız bir kazanç elde etmese bile, hem dürüstlük kurallarına hem de sır saklama borcuna aykırılık teşkil eder. Bununla birlikte herkesçe bilinen bilgiler sır kavramına dahil değildir⁴⁸⁶.

Sır saklama borcunun kapsamı, müvekkilin ticari faaliyetleri ile sınırlı değildir. Bu kapsama müvekkilin ekonomik durumu, işletme geliri, planlamaları ve yazışmaları, hatta müvekkilinin bilgi ve tecrübesi gibi kişisel özellikleri de dahildir. Bu bakımdan simsar iş ile ilgili olsun veya olmasın müvekkilinin menfaatine zarar verebilecek tüm bilgileri saklamakla yükümlüdür.

Simsarın hangi bilgileri saklamakla yükümlü olduğu hususunda farklı görüşler⁴⁸⁷ bulunmakla birlikte bizim de katıldığımız görüşe göre simsarlık sözleşmesinde taraflar arasında karşılıklı bir güven ilişkisi bulunsan bile simsarın kişisel özelliklerinin büyük önem arz ettiği söylenemez⁴⁸⁸. Zira müvekkil için önemli olan, istediği şartlarda bir esas

⁴⁸⁴ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 750; **Hatemi, Serozan**, ve **Arpacı**, *Özel Bölüm*, 417; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 450; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 293; **Aral ve Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 512; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 390; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1318; **Aydoğdu ve Kahveci**, *Özel Borç İlişkileri*, 801; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 83; **Sarı**, *Vekâlet*, 300; **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 512. Taşınmaz satımı ile iştigal eden kimselerin sır saklama yükümlülüğü hakkında bkz. TTHY m. 14/II-a.

⁴⁸⁵ Bkz. **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 452; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1319; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 212; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 209.

⁴⁸⁶ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 453; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 390.

⁴⁸⁷ Bir görüşe göre simsarlık ilişkisinin niteliği gereği sır saklama yükümlülüğü bir öneme sahip değildir. Bu nedenle simsarın sadece müvekkil tarafından gizli kalması belirtilen bilgileri saklamakla yükümlü olduğu belirtilmektedir. Bu görüşün tam tersi yöndeki başka bir görüşe göre ise sır saklama yükümlülüğü simsarın en önemli yükümlülüklerinden biridir ve simsarın esas sözleşmenin kurulması amacına ulaşmaya hizmet edenler dışındaki konuları üçüncü kişilere açıklaması sır saklama yükümlülüğüne aykırılık teşkil eder. Detaylı bilgi için bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 84.

⁴⁸⁸ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 84.

sözleşme yapabilmektir. Müvekkil simsarın kişisel özelliklerinden daha çok esas sözleşmenin kurulması sonucunun gerçekleşmesi ile ilgilenir. Dolayısıyla simsarın kendi yerine başkasını koyması vekalet sözleşmesinden daha sık gerçekleşir. Bu nedenle simsarlık ilişkisinin özellikleri gereği simsarın sır saklama yükümlülüğü avukat veya doktor kadar geniş tutulmamalıdır. Ancak bu husus, simsarın sadece müvekkil tarafından verilen bilgileri saklamakla yükümlü olduğu şeklinde bir çıkarımda bulunmayı haklı çıkarmaz. Bu bilgilerin simsara müvekkil tarafından verilmiş olması zorunlu değildir. Simsar üçüncü kişilerden duyduğu veya kendiliğinden öğrendiği bilgileri de saklamakla yükümlüdür. Zira simsar, esas sözleşmenin kurulabilmesi amacıyla müvekkili ile ilgili birçok bilgi öğrenir. Simsarın nereden öğrendiğinin önemi olmaksızın bu bilgilerin (örneğin müvekkilinin ekonomik olarak sıkıntıda olduğunun) üçüncü kişilerle paylaşılması da müvekkilin zarara uğramasına neden olabilir. Gerektiğinde bu sırların duyulmaması için önlem alma yükümlülüğü de simsarın sır saklama yükümlülüğü kapsamına girer. Müvekkil, simsarın sır saklama yükümlülüğüne aykırı davranması halinde zararının tazminini talep edebilir⁴⁸⁹. Ayrıca TBK m. 523 hükmündeki şartlar gerçekleşmişse simsar ücret talep etme hakkını da kaybeder⁴⁹⁰.

1.6. Talimatlara Uygun Davranma Borcu

Simsar, iş görme edimini vekile göre daha bağımsız bir şekilde yerine getirir. Gerçekten de simsarlığın temelini oluşturan aracılık faaliyetinin niteliği simsarın bağımsız olmasını gerektirir. Zira simsarlık ilişkisinde simsarın gerçekleştirdiği aracılıktan ziyade sonuç önemlidir⁴⁹¹. Dolayısıyla simsar, sözleşme ve talimat ile tayin edilmeyen hususlarda kendi takdirine göre hareket eder⁴⁹². Vekil edim fiilinden sorumlu olması nedeniyle özenli, sadakatli ve talimatlara uygun olarak hareket etmesine rağmen,

⁴⁸⁹ Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 455; Yavuz, Özel Hükümler, 1319; Mustafa Reşit Karahasan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (İstanbul: Beta Basım, 2002), 1020; Özkaya, Vekalet Sözleşmesi, 391; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, Ticari İşletme, 512. Sır saklama yükümlülüğüne aykırı davranışın TCK m. 239 kapsamında suç teşkil etmesi de mümkündür.

⁴⁹⁰ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, Ticari İşletme, 512.

⁴⁹¹ Şahiniz, Gayrimenkul Tellallığı, 8. ATF 84 II 521 = JdT 1959 I 266 vd.: “Tellal, önceden belirtilmiş bazı fiilleri gerçekleştirmeyi üstlenmemiştir; o, belirli bir amaca (sonuca) yönelmiş bir faaliyette bulunmayı üstlenmiştir. Bu amaç da, müvekkile bir esas sözleşme akdetme fırsatını göstermek veya sözleşmenin kurulmasına da aracılık etmek (aracı olarak görüşmeleri de yürütmek) tir. Tellal faaliyet biçimini dilediği gibi düzenleyebilir ve uygun gördüğü araçlardan (yöntemlerden) yararlanabilir; örneğin gazetede ilanlar verir, istekli olabilecek üçüncü kişilere adam yollar. Müvekkilin rızasını almak zorunda değildir. Müvekkil yalnız sonuçla ilgilenir.” Karar için bkz. Şahiniz, Gayrimenkul Tellallığı, 69.

⁴⁹² Ancak belirtilmelidir ki simsar tam bir serbestliğe sahip olmayıp, müvekkilinin menfaat ve iradesine göre aracılık faaliyetlerini şekillendirmelidir.

sonucun gerçekleşmemesi halinde bir sorumluluğu doğmaz⁴⁹³. Oysa simsarın esas sözleşmenin kurulması amacıyla çaba göstermek zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu bakımdan simsarın talimatlara uyma borcu, vekilinkine göre birtakım farklılıklar göstermektedir⁴⁹⁴. Görüldüğü üzere simsarın bağımsız bir şekilde faaliyetlerini gerçekleştirmesi müvekkilinin talimatlarına uygun hareket etmeme hakkının olduğunu göstermez. Haliyle Türk Borçlar Kanunu'nun vekilin talimatlara uyma borcunu düzenlediği 505. maddesi simsarlık için de uygulanabilir⁴⁹⁵. Söz konusu hüküm, “*vekil, vekâlet verenin açık talimatına uymakla yükümlüdür.*” şeklindedir. Talimat vekalet sözleşmesi kurulduktan sonra müvekkil tarafından işin nasıl görüleceğini belirten, tek taraflı ve ulaşması gereken bir irade açıklamasıdır⁴⁹⁶. Bu nedenle talimatın kabul edilip edilmemesi talimatın geçerliliğini etkilemez⁴⁹⁷. Talimat, vekaletin kapsamına ilişkin belirli konularda sınırlama getirir. İşin nasıl görüleceğini somutlaştırır⁴⁹⁸. Talimat verme yenilik doğuran bir hak niteliğindedir⁴⁹⁹.

Taraflar işin nasıl görüleceğini sözleşme kapsamında kararlaştırmış olabilirler. Bu halde talimat, sözleşmede belirlenen hükümlerin sınırlarını aşmamalıdır. Zira tek taraflı bir irade açıklaması olan talimat ile sözleşmenin niteliği ve kapsamı değiştirilemez⁵⁰⁰. Diğer bir deyişle, sözleşmede kararlaştırılan hükümler talimattan önce gelir⁵⁰¹. Özellikle müvekkilin talimat verme hakkının ve simsarın da bu talimatlara uyma yükümlülüğünün

⁴⁹³ Eren, *Özel Hükümler*, 722; Bozkurt, *Tellallık*, 194; Yalçınduran, *Vekalet*, 75; Akıncı, *Vekâlet*, 16; Akipek, *Alt Vekâlet*, 55; Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 24.

⁴⁹⁴ Bozkurt, *Tellallık*, 195.

⁴⁹⁵ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 512.

⁴⁹⁶ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 654; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 436; Yavuz, *Türk Özel Hükümler*; Karahasan, *Özel Borç İlişkileri*; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*; Uygur, *Borçlar Kanunu Şerhi*; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, 800; Erdem, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 280.

⁴⁹⁷ Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 364; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 437.

⁴⁹⁸ Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 453; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 436-37; Eren, *Özel Hükümler*, 741; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1313; Gümüş, *Özel Hükümler*, 215; Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 363.

⁴⁹⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 436; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1313; Karahasan, *Özel Borç İlişkileri*, 1015; Uygur, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2304; Doktrinde talimat vermenin yenilik doğuran hak olmadığını belirten bir görüş de mevcuttur. Bu görüşe göre talimatın geri alınabilmesi ve değiştirilebilmesi yenilik doğuran bir hak olmadığını gösterir. Zira yenilik doğuran hakların geri alınması ve değiştirilmesi mümkün değildir. Bkz. Eren, *Özel Hükümler*, 741; Aral ve Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 453. Yenilik doğuran hakların özellikleri hakkında detaylı bilgi için bkz. Vedat Buz, *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2005), 55-85.

⁵⁰⁰ Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 364; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 438; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1314; Karahasan, *Özel Borç İlişkileri*, 1015; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, 800; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 656; Yalçınduran, *Vekalet*, 73.

⁵⁰¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 438.

olması, simsarın ücrete hak kazanması için sözleşmede kararlaştırılan şartların talimat ile ağırlaştırılabileceği anlamına gelmez. Müvekkilin bu gibi talimatları, yeni bir simsarlık sözleşmesi kurulmasına veya mevcut sözleşmenin değiştirilmesine yönelik bir öneri olarak kabul edilmelidir⁵⁰². Bu nedenle, ancak simsar tarafından kabul edilirse yerine getirilmesi gereken bir yükümlülük haline gelir⁵⁰³. Simsarın ise bu öneri niteliğindeki talimatı kabule zorlanması mümkün değildir.

Müvekkil sözleşmede değişiklik yapan talimatının uygulanması konusunda ısrarcı ise elindeki tek imkân, simsarlık sözleşmesini TBK m. 512 uyarınca tek taraflı olarak sona erdirmektir. Diğer taraftan simsar da sözleşme şartlarını kendi aleyhine ağırlaştıran bir talimat ile karşılaştığında sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir⁵⁰⁴. Ancak simsar sözleşmeyi sona erdirmek istemeyebilir. Zira simsarın yükümlülükleri, müvekkil sözleşmeyi sona erdirmedikçe, ilk başta kararlaştırılan içeriğe göre varlığını devam ettirir. Simsar kendi durumunu başta kararlaştırılan sözleşme içeriğine göre daha fazla ağırlaştıran talimatlar gibi hukuka ve ahlaka aykırı talimatlara da uymakla yükümlü değildir⁵⁰⁵. Nitekim bu talimatlar hukuka aykırılık teşkil eder. Bu halde TBK m. 527/II hükmü kıyasen uygulanabilir⁵⁰⁶. Ayrıca simsar, amaca aykırı nitelikteki talimatı müvekkile bildirmelidir⁵⁰⁷.

Sonuç olarak simsar, müvekkil ile yaptığı sözleşmeye göre faaliyetlerini gerçekleştirir. Müvekkil sözleşmenin içeriğini tek taraflı yapacağı talimatla değiştiremeyeceği gibi hukuka ve ahlaka aykırı talimatlarının uygulanmasını da bekleyemez. Müvekkil sadece sözleşmede tam olarak açık olmayan konuların sınırlandırılması, detayların açıklanması ve varsa değişen koşullara uygun hale getirilmesine yönelik olarak talimat verebilir⁵⁰⁸. Simsarın aracılık faaliyetinin kapsamını

⁵⁰² Bkz. **Erdem**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 281; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 438; **Aral** ve **Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 454; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 364.

⁵⁰³ Gayrimenkul simsarlığı sözleşmesinin yazılı şekle tabi olması nedeniyle söz konusu değişiklikler de aynı şekle uyularak yapılmalıdır. Aksi takdirde geçerli olmaz.

⁵⁰⁴ Bkz. **Aral** ve **Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 454; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 437.

⁵⁰⁵ **Eren**, *Özel Hükümler*, 741; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 442; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1314; **Aral** ve **Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 454; **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1015; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 364; **Aydoğdu** ve **Kahveci**, *Özel Borç İlişkileri*, 800; **Başpınar**, *Özen*, 219; **Arpacı**, “Müvekkilin Hak ve Borçları”, 134; Süheyl **Donay**, “Vekilin Talimata Uyuma ve Dürüstlükle Hareket Etme Borcu”, *Banka ve Ticaret Hukuku Degisi* C. 5, S. 4 (1970): 733.

⁵⁰⁶ Bkz. **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 442.

⁵⁰⁷ Bkz. **Eren**, *Özel Hükümler*, 742; **Aral** ve **Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 454; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 157; **Aydoğdu** ve **Kahveci**, *Özel Borç İlişkileri*, 800.

⁵⁰⁸ **Eren**, *Özel Hükümler*, 741.

genişleten ve ücrete hak kazanmasını zorlaştıran şartlar içeren talimatlarda bulunamaz. Simsarin ise, müvekkilin bu kapsama girmeyen talimatlarına uygun bir biçimde aracılık faaliyetlerini sürdürmesi gerekmektedir. Hatta müvekkil tarafından hiçbir talimat verilmemiş olsa bile, sadakat ve zen yükümlülüğünden simsarin müvekkilinin muhtemel menfaat ve iradesini gözetererek hareket etmesi gerektiğ ıkarılabilir⁵⁰⁹. Her iki taraf için de aracılık yapan simsar taraflı davranmamalı ve tarafların talimatlarını ortada buluştırmaya alıřmalıdır⁵¹⁰. Simsarin verilen talimattan ayrılması zen borcuna aykırılık oluşturacağndan müvekkilin bu sebeple uğradığı zararını karşılaması gerekecektir.

2. MÜVEKKİLİN BORÇLARI

2.1. cret deme

Simsarlık sözleşmesi, adi vekalet sözleşmesinden farklı olarak, ücret karşılığında yapılan bir iş görme sözleşmesidir. Vekalet sözleşmesinde ücret, ancak sözleşmede kararlaştırılmışsa veya teamül bulunuyorsa ödenir. Simsarlık sözleşmesinde ise ücret kanunda açıkça belirtildiğ üzere zorunlu bir unsurdur⁵¹¹. Bu bakımdan simsara ücret deneceğ kararlaştırılmayan bir sözleşmenin simsarlık sözleşmesi olduğndan bahsedilemez. Aracılık faaliyetlerinin ücret karşılığında yapılmamasını öngören bir sözleşme vekalet sözleşmesi niteliğindedir⁵¹². Bununla birlikte sözleşmede ücretin miktarı üzerinde anlaşılmamış olması, simsarlık sözleşmesi niteliğinde olmayacağı anlamına gelmez⁵¹³. Zira ücretin miktarı, simsarlık sözleşmesinde objektif esaslı unsur değildir⁵¹⁴.

Simsarlık sözleşmesinin zorunlu ve kanuni bir unsuru olan ücret için uygulamada “komisyon” ve “provizyon” kavramlarının kullanıldığı görülmektedir. Bunun nedeni ülkemizde simsarlık ücretinin esas sözleşmedeki bedel üzerinden oransal olarak kararlaştırılmasına sıklıkla rastlanmasıdır. Her ne kadar “komisyon” kavramı kullanılmış olsa bile sözleşmenin mahiyeti değışmez. TBK m. 19 uyarınca tarafların kullandıkları

⁵⁰⁹ Bkz. **Tandoğın**, *zel Borç İlişkileri*, 438.

⁵¹⁰ **Ayhan, ağlar**, ve **zdamar**, *Ticari İşletme*, 512.

⁵¹¹ **Bilge**, *zel Borç Münasebetleri*, 316; **eker**, “Taşınmaz Simsarlığı”, 17; **Büyüknacar**, “Yargı Kararları Işığında Simsarlık Sözleşmesine İlişkin cret Hakk”, 228.

⁵¹² **Bilge**, *zel Borç Münasebetleri*, 316.

⁵¹³ **Becker**, *Borçlar Kanunu şerhi*, 760; **Gümüş**, *zel Hükümler*, 220; **şener**, *Ticari İşletme*, 323; ağlar **ağlayan**, “Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmelerinde Yargıtay Uygulaması”, *ABD C. 1* (2016): 450; **Büyüknacar**, “cret Hakk”, 228.

⁵¹⁴ **şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 169; **Gümüş**, *zel Hükümler*, 207.

ifade değil, gerçek ve ortak iradeleri esas alınarak bir değerlendirme yapılır. Dolayısıyla tarafların “komisyon” ifadesini kullanmış olmaları söz konusu sözleşmenin simsarlık sözleşmesi niteliğinde olduğu gerçeğini değiştirmeyecektir.

TBK m. 520’de yer alan hüküm simsarın ücrete hak kazanmasını gerçekleştirdiği faaliyetin yoğunluğuna değil, sonuca bağlamıştır. Söz konusu hükümde simsarın “sözleşmenin kurulması halinde” ücrete hak kazanacağı belirtilmektedir. Burada bahsi geçen sözleşme simsarlık sözleşmesi değil esas sözleşmedir. Simsar gerçekleştirdiği aracılık faaliyetleri sonucunda bir esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacaktır. Müvekkil başarılı sonucun gerçekleşmesiyle ücret ödeme borcu altına girecektir; yoksa simsarın esas sözleşmenin kurulması amacıyla gösterdiği çabaya karşılık bir ücret ödenmesi söz konusu değildir⁵¹⁵. Zira müvekkil için simsarın harcadığı emek ve zamandan daha çok kendi menfaatleri ön plandadır ve kendi menfaatlerini göz önünde bulundurarak esas sözleşmeyi akdedip akdetmemeye karar verir. Dolayısıyla simsar yoğun bir çaba sarf etmesine rağmen ücrete hak kazanamayabileceği gibi yoğun bir sarf etmeden müvekkil esas sözleşmeyi yapmaya karar verebilir ve simsar ücrete hak kazanabilir. Görüldüğü üzere simsarın ücrete hak kazanması, harcadığı emek ve zamana dayalı değildir⁵¹⁶. Bu nedenle doktrinde simsarlık sözleşmesinin tesadüfe bağlı bir sözleşme karakterine sahip olduğu ve simsarlık ücretinin bir “başarı ücreti” olduğu kabul edilmektedir⁵¹⁷.

Simsarlık sözleşmesinin tesadüfi karakterinden kaynaklanan riskleri azaltmak için simsarların genellikle yüksek bir ücret talep ettiği görülür⁵¹⁸. Yüksek bir ücret talep edilerek diğer işlerde yoğun bir çaba gösterilmesine rağmen esas sözleşmenin kurulmaması ile uğranılacak zarar telafi edilmeye çalışılır. Ancak simsarlık sözleşmesinin tesadüfi niteliği her zaman simsarın aleyhine sonuç doğurmaz. Simsar az bir çaba göstermesine rağmen yüksek bir ücrete hak kazanabilir. Duruma müvekkil tarafından bakıldığında ise her ne kadar yüksek bir ücret ödemek zorunda kalabilecek olsa bile durumu kendi menfaatlerine göre değerlendirip esas sözleşmeyi kurmama hakkına

⁵¹⁵ Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 790.

⁵¹⁶ Gümüş, *Özel Hükümler*, 222; Sener, *Ticari İşletme*, 324; Yeniocak, “Tellallık Ücreti”, 3123.

⁵¹⁷ Deniz Sönmez, *Simsarlık Sözleşmesinde Ücret* (İstanbul: Yüksek Lisans Tezi, 2019), 114.; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 170.

⁵¹⁸ Bkz. Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 171.

sahiptir. Bu bakımdan ödeyeceği ücreti de göz önünde bulundurarak tam olarak kendi menfaatlerine uygun olsa bile esas sözleşmeyi akdetmemeye karar verebilir⁵¹⁹.

Taşınmaz simsarlarının hukukun “bağlanma parası” veya “cayma parası” niteliğinde olan bir miktar parayı “kapora” adı altında müvekkillerinden aldıkları görülmektedir⁵²⁰. Alınan paranın “bağlanma parası” olması halinde TBK m. 172 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Anılan hükme göre “borcun konusunu oluşturan şey, koşulun gerçekleşmesinden önce kendisine verilen alacaklı, koşul gerçekleşirse, koşulun gerçekleşmesine kadar elde ettiği yararların sahibi olur.” Buna göre koşulun gerçekleşmesine kadar elde edilen yararlar simsara ait olacaktır. Ancak koşulun gerçekleşmemesi halinde simsarın elde ettiği yararları müvekkile geri vermesi gerekecektir. “Cayma parası” olarak bir miktar paranın alınması halinde ise “cayma parası kararlaştırılmışsa, taraflardan her biri sözleşmeden caymaya yetkili sayılır; bu durumda parayı vermiş olan cayarsa verdiğini bırakır; almış olan cayarsa aldığının iki katını geri verir” şeklindeki TBK m. 178 hükmü uygulanır. Bu durumda simsar sözleşmeden cayarsa aldığı paranın iki katını vermekle yükümlü olurken, müvekkilin sözleşmeden cayması halinde verdiği para simsarda kalır. Tarafların “kapora” olarak adlandırdığı paranın hukukun bağlanma parası mı yoksa cayma parası mı olarak verildiği simsarlık sözleşmesinde belirtilmemişse tarafların iradesi göz önünde bulundurularak tayin edilir⁵²¹.

2.1.1. Ücrete Hak Kazanmanın Şartları

2.1.1.1. Esas Sözleşmenin Kurulması

TBK m. 520/I’de yapılan simsarlık sözleşmesinin tanımında belirtildiği üzere simsarın ücrete hak kazanması esas sözleşmenin kurulması şartına bağlıdır. Ayrıca TBK m. 521/I hükmünde de bu husus “simsar, ancak yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır” denilerek açıkça belirtilmiştir. Burada kurulması gereken sözleşme simsarlık sözleşmesi değil simsarın faaliyetleri sonucunda üçüncü kişi ile

⁵¹⁹ Bkz. Şahin, Gayrimenkul Tellallığı, 171.

⁵²⁰ Bkz. Yargıtay 3. HD. 31.05.2017 T., 2017/2060 E., 2017/8732 K.; Yargıtay 13. HD. 16.01.2018 T., 2015/30990 E., 2018/135 K.; Yargıtay 13. HD. 22.01.2015 T., 2014/14864 E., 2015/913 K. (Sinerji Mevzuat)

⁵²¹ Karayalçın, Ticari İşletme, 510. Ayrıca bkz. Yasasever, “Tellallık Akdi”, 670; Bilge, Özel Borç Münasebetleri, 319; Taşdelen, Ticari İşler, 87. Bununla birlikte TBK m. 177’de sözleşme yapılırken verilen paranın bağlanma parası olduğu yönünde bir karine mevcuttur. Bkz. Eren ve Dönmez, Şerh, 2841.

müvekkil arasında kurulacak olan esas sözleşmedir⁵²². Müvekkil ile üçüncü kişi arasında bir ön sözleşme kurulması, simsarın ücrete hak kazanması için tek başına yeterli değildir⁵²³. Zira üçüncü kişinin bu ön sözleşmeden cayması halinde esas sözleşmenin kurulduğundan bahsedilemeyecek ve simsar ücrete hak kazanamayacaktır⁵²⁴. Buna göre simsar esas sözleşme kurulmadıkça ücrete hak kazanamayacağı gibi tazminat talep etmesi de mümkün değildir. Zira simsara ödenecek olan ücret, onun harcadığı emek ve zamanın karşılığı değil, gerçekleşen sonucun bir karşılığıdır. Ancak esas sözleşmenin taraflarından birinin cayması halinde simsara ücret ödeneceği kararlaştırılabilir⁵²⁵. Bu yönde bir kayıt konulduysa simsar, cayma hâlinde ücret talep edebilecektir.

Kural olarak simsarın ücrete hak kazanması için esas sözleşmenin kurulması yeterlidir. Ayrıca bu sözleşmenin ifa edilmiş olması aranmaz⁵²⁶. Diğer bir ifadeyle esas sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulması ve hükümlerini doğurmaya başlaması yeterli ve gereklidir⁵²⁷. O hâlde simsarın gerçekleştirdiği hazırlık faaliyetleri, esas sözleşme kurulmadıkça ücrete hak kazanması sonucunu doğurmayacaktır⁵²⁸. Esas sözleşmenin kurulmasıyla birlikte edimlerin ifa edilmemesi nedeniyle simsardan ödenmiş olan ücretin iadesinin istenmesi mümkün değildir. Bununla birlikte TBK m. 521/I hükmü emredici nitelikte değildir⁵²⁹. Her ne kadar hükümde geçen “*ancak*” ifadesi hükmün emredici bir

⁵²² YHGK. 28.05.2008 T., 2008/19-398 E., 2008/407 K.; “*Tellallık ücretini talep hakkı, hemen simsarlık sözleşmesinin kurulmasıyla doğmaz. Kural olarak, tellalın yaptığı hazırlık ve icra ettiği aracılık hizmeti aktın kurulması ile sonuçlanınca ücrete hak kazanılır (BK m. 405) Tellal tarafından önerilen sözleşmeyi yapıp yapmamak tamamen müvekkilin arzu ve takdirine bırakılmıştır. Üstelik iş kendi çıkarına hizmet etmeye elverişli bulursa da, tellala karşı sözleşmeyi kurmakla yükümlü değildir. Müvekkili reddederse herhangi bir ücret ödemek zorunda değildir ve aksi kararlaştırılmamışsa, giderleri de ödeme borcu yoktur. Bu nedenle tellallık sözleşmesinde hazırlık hareketlerinin bir önemi bulunmamaktadır.*” (Sinerji Mevzuat)

⁵²³ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 216; **Gül**, “Simsarın Ücret Hakkı”, 2799.

⁵²⁴ **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 231.

⁵²⁵ **Bozkurt**, *Tellallık*, 222.

⁵²⁶ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 226; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 216; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 211.

⁵²⁷ Bunun nedeni simsarın temel görevinin tarafların sözleşme yapmasına yönelik aracılık etmek olmasıdır. Bu aracılık sonucunda esas sözleşmenin kurulmasının simsarın ücrete hak kazanması için yeterli olması da gayet doğaldır. Bu yönüyle simsarın ücrete hak kazanması acenteden ayrılır. Yukarıda da belirtildiği üzere acente müvekkilinin ekonomik sonucu elde etmesi ile ücrete hak kazanacaktır. Üçüncü kişinin işlemi yerine getirmeyeceği kesin olarak anlaşıldığında ise acentenin ücret hakkı düşecek, ödenmiş bir tutar varsa iadesi gerekecektir. (TTK m. 114)

⁵²⁸ **Berki**, *Borçlar Hukuku*, 175.

⁵²⁹ **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 302; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 219 ; Candaş **İlgün**, *Emlakçılık ve Taşınmaz Simsarlığı Davaları* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2015), 6. Yargıtay 13. HD. 22.11.2004 T., 2004/15671 E., 2004/16821 K.: “*Hukuk sistemimizde, BK'nun 19. maddesindeki buyurucu hükümlere aykırı olmamak koşuluyla irade hürriyeti ve akit serbestisi sınırları içinde taraflar diledikleri gibi sözleşme yapabilirler. Sözleşme ilkesine egemen olan ve öncelikle uyulması ve uygulanması gereken hükümler sırasıyla, amir hükümler ve amir hükümlere aykırı olmamak kaydıyla tarafların kendi kararlaştırmalarıdır.*”

kural getirdiği şeklinde görülse de kanunun lafzı yerine ruhu ve amacı göz önünde bulundurularak bir değerlendirme yapılmalıdır⁵³⁰. Dolayısıyla tarafların TBK m. 521/I hükmündeki prensipten ayrılımları mümkündür⁵³¹. Taraflar esas sözleşme kurulmamış olsa bile simsarın hazırlık faaliyetlerini yerine getirmesiyle ücrete hak kazanacağını kararlaştırabilirler⁵³². Ancak simsarın herhangi bir aracılık faaliyetinde bulunmaması hâlinde dahi ücrete hak kazanacağının kararlaştırılması mümkün değildir. Zira bu durum simsarlık sözleşmesinin niteliğine aykırıdır. Bunun yanında tarafların ücrete hak kazanılması için esas sözleşme kurulduktan sonra gerçekleşmesi gereken bazı ek koşullar kararlaştırmaları da mümkündür. Örneğin esas sözleşmenin kurulması ile birlikte ücrete hak kazanılması için edimlerin ifa edilmesi gerektiğini kararlaştırabilirler⁵³³.

Geçerli olarak kurulan ve hükümlerini doğurmaya başlayan esas sözleşme müvekkilin aradığı şartlara sahip olmalıdır⁵³⁴. Bunun tespitinde kurulan esas sözleşmenin hukuki niteliği değil, müvekkilin istediği ekonomik menfaati elde edip etmediği esas alınmalıdır⁵³⁵. Bu bakımdan simsarlık sözleşmesinde belirlenen esas sözleşme ile fiilen kurulan esas sözleşme arasında tam bir benzerlik olması zorunlu değildir⁵³⁶. Önemli olan,

Mahkemece hükme esas alınan BK'nun 405. maddesi amir hüküm olmayıp, düzenleyici hüküm mahiyetindedir. Düzenleyici hüküm ise ancak sözleşmede aksine hüküm olmadığı takdirde uygulanabilir. Oysa ki, taraflar sözleşmede ücrete ne zaman hak kazanılacağını ve cayan tarafın ne ödeyeceğini kararlaştırmışlardır." (Sinerji Mevzuat)

⁵³⁰ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1434; **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 104.

⁵³¹ Gül ise hükümde geçen "*ancak*" ifadesinin, hükmü nispi emredici hâle getireceğini ileri sürmektedir. Yazara göre esas sözleşme kurulmasa bile simsarın ücrete hak kazanacağına yönelik anlaşmalar geçersizdir. Bkz. **Gül**, "Simsarın Ücret Hakkı", 2797.

⁵³² **Çeker**, "Taşınmaz Simsarlığı", 17; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 210; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 759; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 793; **Öcal Apaydın**, *İstanbul Şerhi*, 2275. Yargıtay 13. HD. 23.09.2019 T., 2019/3696 E., 2019/8666 K.: "Davacının dayandığı, davacı emlakçı ile davalılar ve taşınmazın maliki satıcı arasında imzalanan 14.02.2013 tarihli "... Emlak Gayrimenkul Alım Satım Ön Antlaşması" başlıklı sözleşme 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 520.(Eski BK.404.) maddesindeki şartlara uygun geçerli bir tellallık sözleşmesidir. Belge içeriğine ve tarafların beyanlarına göre davaya konu taşınmazın davalılara gösterildiği sabittir. Sözleşmenin 5.maddesinde alıcı ve satıcının kendilerine bu anlaşmayı sağlayan emlak komisyoncusuna anlaşmanın imzalanmasından itibaren her birinin gerçek bedel üzerinden %3'er komisyon ödemeyi kabul ettikleri ve davalıların da sözleşmeyi kabul ederek bankanın yeterli kredi vermemesi ve annelerinin borç olarak vereceği parayı vermekten vazgeçmesi nedeniyle taşınmazı satın almaktan vazgeçtiklerinin anlaşılmasına göre, artık davacı tellal üzerine düşen görevi yerine getirmekle sözleşmede kararlaştırılan %3 oranındaki komisyon ücretini davalılardan istemeye hak kazanmış olup, bu husus dikkate alınmadan eksik incelemeyle ve yanılığlı gerekçeyle davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir." (Sinerji Mevzuat)

⁵³³ **Kurtoğlu**, "Simsarlık Sözleşmesi", 466; **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 302; **Göktürk**, *Aktin Muhtelif Nevileri*, 537; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 755.

⁵³⁴ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 318; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 210; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 211.

⁵³⁵ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 756; **Bilge**, *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri*, 318.

⁵³⁶ **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 791; **Şener**, *Ticari İşletme*, 331; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 318; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 217; 216; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 756. Örneğin satım sözleşmesi yerine

simsarlık sözleşmesi ile ulaşılmak istenen ekonomik amacın elde edilmesidir⁵³⁷. Bazı durumlarda ise müvekkil esas sözleşmenin kurulması ile kendisi dışında birinin menfaat elde etmesi için simsarlık sözleşmesi yapar. Diğer bir ifadeyle simsarlık sözleşmesindeki müvekkil, esas sözleşmenin tarafı olmayabilir. Esas sözleşmenin kurulmasıyla menfaat elde edecek kişinin müvekkil olmaması, simsarın ücrete hak kazanıp kazanamayacağını belirlenmesinde önemli değildir. Simsarın ücrete hak kazanması, simsarlık sözleşmesinde üstlendiği aracılık faaliyetlerini getirmesi ve bunun sonucunda istenen şartlarda bir esas sözleşmenin kurulması şartına bağlıdır.

Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için esas sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulmuş olması gerekir⁵³⁸. Bu çerçevede TBK m. 27/I hükmü çerçevesinde “*kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine kişilik haklarına aykırı veya konusu imkansız olan*” esas sözleşme kesin hükümsüz olduğundan simsar ücrete hak kazanamaz⁵³⁹. Geçersizlik hâkim tarafından re’sen inceleneyeceği gibi herkes tarafından da ileri sürülebilir. TBK m. 27/II kapsamında bir değerlendirme yapıldığında ise sözleşme hükümlerinden bir kısmının geçersiz olması hâlinde sözleşme geçerli olan hükümleriyle devam edecektir. Ancak geçersiz olan hükümler olmaksızın sözleşmenin kurulmayacağı anlaşırsa, sözleşme kesin hükümsüz olacak ve simsar ücrete hak kazanamayacaktır⁵⁴⁰.

Esas sözleşmenin geçersiz olmasına rağmen taraflar (müvekkil ile üçüncü kişi) edimlerini ifa etmiş olabilir. Tarafların geçersiz bir sözleşmeye dayanarak edimlerini ifa etmeleri hâlinde simsar geçersizliği biliyor olsa bile ücrete hak kazanır⁵⁴¹. Zira simsarın ücrete hak kazanmasında önem teşkil eden husus müvekkilin istediği ekonomik menfaati

trampa sözleşmesinin kurulması halinde de simsara ücret ödenmelidir. Bkz. **Arsılanlı**, *Kara Ticareti*, 216; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 210; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 318

⁵³⁷ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 226; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 318; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 210; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 756. BGE. 76 II 147 = JdT. 1951 I 39: “*Dâvacı tellâlî, kurulmuş olan satım sözleşmesinin öngörölmüş olan sözleşmeyle denk ve hatta ona oranla daha elverişli olduğunu ileri sürerek, ücreti talep etmektedir. Gerçekten bu tür durumlarda doktrin ve içtihadı göre, tellâl yine ücrete hak kazanır. Kurulan sözleşmeyle amaçlanmış olan sözleşme arasında denklik bulunup bulunmadığı sorununun çözümünde, dürüstlük kurallarına göre, hukuki sonuçtan çok iktisadi sonuç üzerinde durulmalıdır.*” Karar için bkz. **Kaneti**, *Borçlar Hukuku Kararları*, 382.

⁵³⁸ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 754; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 210; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 318; **Bozer ve Göle**, *Ticari İşletme*, 148; **Şener**, *Ticari İşletme*, 325; **Olgaç**, *Akden Nevileri*, 203; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 790; **Erdem**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 371.

⁵³⁹ **Erdem**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 371; **Kayıhan**, *Ticari İşletme*, 268; **Kurtoğlu**, “Simsarlık Sözleşmesi”, 470; **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 109.

⁵⁴⁰ **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 232; **Sönmez**, *Ücret*, 53.

⁵⁴¹ **Şener**, *Ticari İşletme*, 326.

elde etmiş olmasıdır⁵⁴². Dolayısıyla geçersiz bir sözleşme olsa dahi edimler ifa edilmiş olduğundan ve müvekkil simsarlık sözleşmesinde öngörülen ekonomik sonuca ulaştığından simsar ücrete hak kazanmalıdır.

TBK m. 12/II'ye göre kanunun geçerlilik şekli olarak aradığı şekle uyulmadan kurulan sözleşmeler hüküm doğurmayacaktır. Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için esas sözleşmenin kanunda öngörülen geçerlilik şekline uygun olarak yapılması gerekir⁵⁴³. Ayrıca bir makamdan izin alınması gerekiyorsa, izin alınmadan yapılan esas sözleşme geçersiz olacağından simsar ücrete hak kazanamayacaktır⁵⁴⁴. Esas sözleşme, simsarlık sözleşmesinin şekline bağlı değildir. Bu nedenle, örneğin konusu taşınmaz kirasının kurulmasına yönelik olarak ücret karşılığında aracılık faaliyetinde bulunmak olan bir simsarlık sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması gerekirken, esas sözleşme (taşınmaz kirası sözleşmesi) şekle bağlı değildir.

Taşınmaz satışına ilişkin esas sözleşmenin resmi şekilde akdedilmiş olması simsarın ücrete hak kazanması için yeterlidir⁵⁴⁵. Ayrıca taşınmazın tapuya tescil edilmesi bu bakımdan şart değildir. Zira tescil talebinde bulunulması ve tescilin yapılması ifaya ilişkin olup simsar ayrıca üstlenmedikçe esas sözleşmedeki edimlerin ifa edilmesinden sorumlu değildir.

Tarafların simsarlık sözleşmesinde, esas sözleşme geçersiz olsa bile simsarın ücrete hak kazanacağını kararlaştırmaları mümkündür. Tarafların simsarlık sözleşmesine bu yönde bir kayıt koymalarına rağmen müvekkil haklı sebeplerle sözleşmeden vazgeçerse simsara ücret ödeme borcu doğmaz⁵⁴⁶.

⁵⁴² Yargıtay 11. HD. 22.05.1992 T., 2633/7084: “Geçersiz bir sözleşmeye dayanarak bir hak iddia edilmesi mümkün değildir. Ancak buna rağmen sözleşme ifa edilmişse, tellâlin temel alacağını, isteyebileceği de uygulamada kabul edilmiştir. Davacı temel alacağını davalının 5.11.1987 tarihli talimatı gereğince dava dışı bankadan geç de olsa tahsil ettiğine göre, geçersiz akdi ilişkiye dayanarak ayrıca zarar ziyan davası açması mümkün değildir.” **Yavuz**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2771.

⁵⁴³ **Erdem**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 371.

⁵⁴⁴ **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 233; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 210; **Şener**, *Ticari İşletme*, 326.

⁵⁴⁵ Yargıtay 13. HD. 17.05.2018 T., 2015/41479 E., 2018/5980 K.; “... O halde Mahkemece, davacının faaliyeti sonucunda resmi şekle tabi sözleşmenin kurulmamış ve taraflar arasında imzalanan sözleşmede aksinin kararlaştırılmamış olması karşısında davacının ücrete hak kazanmadığının kabulü gerekir.” (Sinerji Mevzuat)

⁵⁴⁶ Yargıtay 13. HD. 13.11.2006 T., 9542/14822: “...taraflar sözleşmenin 5. maddesinde taşınmaz satışına ilişkin sözleşmenin resmi şekilde yapıp geçerlik kazanmasına bakılmaksızın komisyon (simsar ücreti) ödemeyi kabul etmişlerdir. Ne var ki satış sözleşmesi hukuken geçerli şekilde inikat etmese dahi ücret ödeneceğinin kararlaştırılması, haklı sebepler nedeniyle satış sözleşmesinin gerçekleşmemesi halinde bu kararlaştırma alıcı açısından hukuki sonuç doğurmaz. Nitekim davalı, tellâllik sözleşmesinin yapılmasından sonra satışa konu dairede projeye aykırı imalatlar yapıldığını, bu konuda davalar açıldığını

Tarafların esas sözleşmenin kurulmasına ve belirli bir hukuki sonucu doğurmasına yönelik karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının bulunmaması hâlinde sözleşme yok hükmündedir. Bu hâlde müvekkil ile üçüncü kişi arasında bir esas sözleşme kurulmuş olmayacağından simsar ücrete hak kazanamayacaktır.

Esas sözleşmenin taraflarından yanılma, aldatma veya korkutma sebebiyle iradesi sakatlanan taraf sözleşme ile bağlı olmayacaktır. İrade bozukluğuna bağlanan hukuki sonuca ilişkin olarak iki ana teori ileri sürülmektedir. Bu teorilerden biri olan geçersizlik teorisi, sözleşmenin başlangıçtan itibaren geçeriz olduğunu, ancak belirli bir süre içerisinde geçersizliğin ileri sürülmemesi durumunda sözleşmenin geçerli hâle geleceğini ifade etmektedir⁵⁴⁷. İptal teorisine göre ise, sözleşme baştan itibaren geçerlidir. İptal beyanının ileri sürülmesiyle sözleşme başından itibaren (geçmişe etkili olarak) geçersiz hâle gelir. Diğer bir ifadeyle iptal teorisine göre iptal hakkı bulunan taraf bu hakkını kullanmadıkça sözleşme başından beri olan geçerliliğini korur⁵⁴⁸. İrade bozukluğu altında yapılan bir sözleşme iradesi sakatlanan tarafın vereceği karara kadar askı hâlindeydir. Geçersizlik teorisinin kabul edilmesi hâlinde sözleşmenin geçerliliği söz konusu askı süresi içerisinde geciktirici koşula bağlıdır⁵⁴⁹. Bu geciktirici koşul sözleşmenin süresinde iptal edilmemesidir. Geciktirici koşul gerçekleşene kadar sözleşme geçersiz olduğundan tarafların üzerine bu sözleşme ile alacak ve borç doğmaz. İptal teorisi ise sözleşmenin geçerliliğinin bozucu şarta bağlı olması nedeniyle askı süresince sözleşmenin geçerli olduğunu ve taraflara ait hak ve borçların doğacağını belirtmektedir. TBK m. 39 hükmü, “yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır.” şeklindedir. Anılan hükümde iradesi sakatlanan tarafa bir yıl içerisinde sözleşmeyi iptal etme hakkı tanınmıştır. Bu süre içerisinde sözleşme geçerli sayılacak, iradesi sakatlanan taraf iptal hakkını kullanırsa sözleşme geçmişe etkili olarak

öğrendiğini, haklı nedenlerle satış sözleşmesinden vazgeçtiğini savunmuştur. ...satışa konu taşınmazda projesine aykırı imalatlar yapıldığı ve bunların yıkılmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda davalı haklı nedenlerle sözleşmeden vazgeçtiğinden davacının tellâllık hizmeti için davalıdan komisyon (simsar ücreti) isteme hakkı bulunmamaktadır.” (Sinerji Mevzuat)

⁵⁴⁷ Eren, Genel Hükümler, 459.

⁵⁴⁸ Detaylı bilgi için bkz. Emre Köroğlu, *Türk Borçlar Hukukunda İrade Bozukluğu Hallerinden Korkutma* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020), 172 vd.

⁵⁴⁹ Eren, Genel Hükümler, 460.

ortadan kalkacaktır⁵⁵⁰. Dolayısıyla iradesi sakatlanan taraf sözleşmenin geçerli hâle gelmesini önlemek için bir yıllık askı süresi içerisinde iptal beyanında bulunmalıdır⁵⁵¹. Bu husus simsarlık sözleşmesi kapsamında değerlendirildiğinde, esas sözleşme irade sakatlığı nedeniyle iptal hakkı kullanılmadıkça geçerliliğini koruyacak ve simsar ücrete hak kazanacaktır⁵⁵². İptal hakkından feragat edilmesi hâlinde de sözleşme geçerli hâle gelecektir. İptal hakkının kullanılması hâlinde ise esas sözleşme geçmişe etkili olarak geçersiz olacağından simsar ücrete hak kazanamayacaktır⁵⁵³. Simsarın ücretinin ödendikten sonra iptal beyanın ileri sürülmesi hâlinde ise müvekkil sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca ücretin iadesini talep edebilir⁵⁵⁴. Tüm bunlarla birlikte müvekkilin kusurlu davranışı nedeniyle irade sakatlığı doğmuşsa ve simsar esas sözleşme kurulurken bu durumdan haberdar değilse müvekkilin bu durumu simsara karşı ileri sürmesi, TMK m. 2'ye göre hakkın kötüye kullanılmasını oluşturur⁵⁵⁵. Örneğin, üçüncü kişiyi aldatan veya korkutan taraf müvekkilse, bu durumu bilmeyen simsarın ücret hakkı etkilenmemeli, kusuru bulunmayan simsar ücrete hak kazanmalıdır.

Muvazaa hâlinde ise simsarın ücrete hak kazanıp kazanmadığı muvazaanın çeşitlerine göre ikiye ayrılarak incelenmelidir. Bilindiği üzere muvazaa tarafların iradeleri ile beyanları arasında isteyerek bir uygunsuzluk yaratmalarıdır. Muvazaa, nispi ve mutlak olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Mutlak muvazaa hâlinde taraflar hüküm doğurmasını istemedikleri bir sözleşme yaparlar⁵⁵⁶. Nispi muvazaa da ise mutlak muvazaadan farklı olarak taraflar hüküm doğurmasını istemedikleri sözleşmenin arkasına iradelerine uygun ve hüküm doğurmasını istedikleri başka bir sözleşme gizlerler. TBK m. 19 gereği tarafların ortak iradeleri dikkate alınacağından tarafların iradelerine uygun olmayan görünürdeki sözleşme hüküm doğurmayacaktır⁵⁵⁷. O hâlde mutlak muvazaa durumunda

⁵⁵⁰ **Furrer, Müller-Chen, ve Çetiner**, *Genel Hükümler*, 257; **Reisoğlu**, *Genel Hükümler*, 130; **Yıldırım**, *Genel Hükümler*, 150.

⁵⁵¹ **Oğuzman ve Öz**, *Genel Hükümler*, 123.

⁵⁵² **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 233; **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 113.

⁵⁵³ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 211; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 793; **Şener**, *Ticari İşletme*, 326; **Şahin**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 40; **Gül**, “Simsarın Ücret Hakkı”, 2801.

⁵⁵⁴ **Şener**, *Ticari İşletme*, 326; **Bozkurt**, *Tellallık*, 224; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 211; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 233.

⁵⁵⁵ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 211; **Şener**, *Ticari İşletme*, 326.

⁵⁵⁶ **İsmail Atamulu**, *Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2017), 47; **Akıntürk ve Karaman**, *Borçlar Hukuku*, 55; **Esener**, *Borçlar Hukuku*, 86.

⁵⁵⁷ **Reisoğlu**, *Genel Hükümler*, 106; **Atamulu**, *Muvazaa*, 112; **Yıldırım**, *Genel Hükümler*, 126.

esas sözleşme geçersiz sayılacağından simsar ücrete hak kazanamayacaktır⁵⁵⁸. Nispi muvazaa hâlinde ise tarafların iradelerine uygun olan arka plandaki sözleşme esas ve şekil şartlarına uygun olarak yapılmışsa simsar ücrete hak kazanacaktır⁵⁵⁹.

2.1.1.2. Simsarın Aracılık Faaliyetinde Bulunmuş Olması

TBK m. 520 hükmünden anlaşıldığı üzere simsar, taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkânı hazırlayan veya kurulmasına aracılık eden ve söz konusu sözleşmenin kurulması hâlinde de ücrete hak kazanan kişidir. Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için esas sözleşmenin kurulmasının yanında bir aracılık faaliyetinde bulunmuş olması gerekir⁵⁶⁰. Aracılık faaliyetinde bulunmak simsarın en önemli görevidir⁵⁶¹. Her ne kadar simsar aktif bir şekilde çaba göstermekle yükümlü değilse de ücrete hak kazanabilmesi, esas sözleşmenin kurulmasına yönelik olarak simsarlık faaliyetinde bulunmuş olmasına bağlıdır⁵⁶². Simsarlık sözleşmesinde tarafların anlaşarak simsarın herhangi bir faaliyette bulunmasa bile ücrete hak kazanacağını kararlaştırmaları mümkün değildir⁵⁶³. Zira bu

⁵⁵⁸ **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 233; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3125; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 236; **Sönmez**, *Ücret*, 54.

⁵⁵⁹ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 216; **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 233; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3125; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 236; **Sönmez**, *Ücret*, 54. Bununla birlikte doktrindeki bir görüş muvazaa nedeniyle sözleşmenin geçersiz olmasında kusuru bulunmayan simsarın ücret hakkının etkilenmemesi gerektiğini ileri sürmektedir. Diğer bir görüş ise esas sözleşmenin muvazaalı olduğunu simsardan gizleyen müvekkilin simsarlık sözleşmesinden doğan borçlarını ihlal etmiş sayılacağını belirtmekle birlikte simsarın ücrete hak kazanması için temel koşul olan müvekkilin istediği ekonomik sonuca ulaşmasının gerçekleşmediğini ileri sürerek simsarın ücrete hak kazanamayacağını savunmaktadır. Bu görüşe göre simsar sadece boşuna çaba gösterdiği faaliyetlere karşılık olarak bir tazminat talebinde bulunabilir. Yine bu görüşe göre simsar aracılık ettiği esas sözleşmenin muvazaalı olduğundan haberdar ise hukuka veya ahlaka aykırı bir amacın gerçekleştirilmesine katılmış olacağından yine ücrete hak kazanamamalıdır. İlgili görüşlerin ayrıntıları ve İsviçre doktrinindeki taraftarları için bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 236-237.

⁵⁶⁰ Yargıtay 3. HD. 03.03.2009 T., 2008/21687 E., 2009/3243 K.; “*Davacı taşınmaz komisyoncusudur. Taraflar arasında geçerli bir tellallık sözleşmesinin bulunduğu uyumsuzluk konusu değildir. Uyumsuzluk, tellallık hizmetinin verilir verilmemesi noktasındadır. Sözleşmenin kurulmuş olması, ücrete hak kazanabilmesi için tek başına yeterli değildir. BK’nun 405/1. maddesi gereğince tellalın ücrete hak kazanabilmesi için yaptığı hazırlık sonucu davalı ile taşınmaz maliki arasındaki satış sözleşmesinin gerçekleşmiş olması veya taşınmaz maliki ile davalıyı bir araya getirerek sözleşmenin kurulmasına aracılık etmesi ve salt bu aracılık için sözleşmede ücret öngörülmesi gerekir.*” (Sinerji Mevzuat)

⁵⁶¹ **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 301.

⁵⁶² Yargıtay 3. HD. 07.06.2012 T., 11429/14562: “*Taraflar arasında geçerli bir tellallık sözleşmesinin bulunduğu uyumsuzluk konusu değildir. Uyumsuzluk, tellallık hizmetinin verilir verilmemesi noktasındadır. Tellallık ücretini talep hakkı hemen tellallık sözleşmesinin kurulmasıyla doğmaz. Eş söyleyişle sözleşmenin kurulmuş olması, ücrete hak kazanılması için yalnız başına yeterli değildir ... Şu hâlde, davacının tellallık ücretini isteyebilmesi için tellallık sözleşmesinde sözü edilen taşınmaz satışının davacının aracılığıyla ve çalışması ile gerçekleşmiş olması gerekir ... Davacı, yaptığı hazırlık ile taşınmaz maliki davalı ile alıcıyı bir araya getirip anlaştırdığını ve bunun sonucu olarak, sözleşmenin yapıldığını kanıtlayamamıştır. Açıklanan bu hususlar gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken, davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.*” (Sinerji Mevzuat)

⁵⁶³ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 219.

yöndeki bir kayıt İsviçre Federal Mahkemesi'nin de belirttiği üzere, sözleşmenin, simsarlık olarak değil şarta bağlı bağışlama vaadi olarak nitelendirilmesini gerektirir⁵⁶⁴.

Simsarın aracılık faaliyetinde bulunması ücrete hak kazanması için gerekli olsa da bu durum simsarın gerçekleştirdiği faaliyet dolayısıyla ücrete hak kazandığı anlamına gelmez. Simsar aksi kararlaştırılmadıkça esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacaktır. Esas sözleşme kurulmadıkça gerçekleştirdiği aracılık faaliyetleri, simsarın ücrete hak kazanmasını sağlamaz. Dolayısıyla simsarın ücrete hak kazanması için bir aracılık faaliyetinde bulunmuş olması şartının aranması, simsarlık ücretinin bir edim ücreti olduğunu ifade etmez.

TBK m. 520'de simsarın iş görme faaliyetinin kapsamı “*aracı simsar*” ve “*fırsat gösterme simsarı*” olmak üzere ikiye ayrılmıştır⁵⁶⁵. Doktrinde ve uygulamada bu iki simsarlık faaliyetinin arasında bulunan ve yönlendirici simsarlık olarak adlandırılan bir simsarlık türünün daha bulunduğu belirtilmektedir⁵⁶⁶. Fırsat gösterme şeklinde gerçekleştirilen simsarlıktan farklı olarak yönlendirici simsarın müvekkilinin aradığı şartlara uygun bir sözleşme yapabileceği üçüncü kişileri müvekkili ile görüşme yapmaya ikna etmesi gerekir⁵⁶⁷. Nitekim fırsat gösterme simsarının görevi ulaştığı üçüncü kişileri müvekkiline bildirmektir⁵⁶⁸. Ayrıca üçüncü kişiyi müvekkili ile sözleşme yapmak üzere görüşmeye ikna etmesine gerek yoktur. Bu bakımdan yönlendirici simsarın faaliyetinin kapsamı fırsat gösterme simsarına göre daha geniştir.

TBK m. 520/I'de simsarın faaliyetin kapsamı genel olarak belirlenmiştir. Tarafların sözleşme serbestisi kapsamında, belirtilen simsarlık türlerinden farklı olarak simsarın faaliyetinin sınırlarını belirlemeleri mümkündür. Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için simsarlık sözleşmesinde öngörülen kapsama uygun olarak faaliyette bulunması gerekir⁵⁶⁹. Dolayısıyla simsarın ücrete hak kazanıp kazanmadığının

⁵⁶⁴ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 279.

⁵⁶⁵ YHGK. 07.10.2009 T., 2009/3-392 E., 2009/410 K.: “Tellâllık iki şekilde gerçekleşebilir. Fırsat gösterme tellâllığında; sözleşmenin kurulması fırsatına ait bilginin sağlanması söz konusu olur. Aracılık etme tellâllığında ise; aracılık tellâli iki tarafı bir araya getirmek ve olası düşünce uyumsuzluklarını gidermek için uğraşmak zorundadır.” (Sinerji Mevzuat)

⁵⁶⁶ Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 747; Kurak, *Davalara*, 41; Gümüş, *Özel Hükümler*, 206. Şener söz konusu simsarlık türü için “esas sözleşmenin taraflarını bir araya getiren simsar” ifadesini kullanmıştır. Bkz. Şener, *Ticari İşletme*, 307.

⁵⁶⁷ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 289.

⁵⁶⁸ Gümüş, *Özel Hükümler*, 206.

⁵⁶⁹ BGE. 90 II 92 = JdT. 1965 I 37: “Fırsat gösterme ya da aracılığa ilişkin bir tellâllık sözleşmesi yapılmış olduğuna göre, tellâlin ücrete hak kazanması, sözleşmenin tellâlin gösterdiği fırsat ya da yürüttüğü aracılık

belirlenebilmesi için öncelikle simsarın faaliyetinin kapsamını oluşturan fiillerin tayini gerekir. Zira aracı simsarın sadece fırsat göstermesi ücrete hak kazanması için yeterli değildir⁵⁷⁰. Simsarın ücrete hak kazanmak için ne tür bir simsarlık faaliyetinde bulunması gerektiği hususu tarafların yaptıkları simsarlık sözleşmesine bakılarak belirlenir. Bu hususun sözleşme metninden açıkça anlaşılamadığı hâllerde sözleşmenin yorumlanması gerekir. Yorum yapılırken simsarlık mesleğindeki örf ve âdetler yol gösterebilir.

2.1.1.3. Esas Sözleşmenin Koşula veya Vadeye Bağlanması Halinde Koşulun veya Vadenin Gerçekleşmesi

Yukarıda açıklandığı üzere simsarın ücret alacağı kural olarak esas sözleşmenin kurulup hükümlerini doğurmaya başlamasına bağlıdır. Bununla birlikte taraflar sözleşmenin hüküm ifade etmesini veya hükümlerinin sona ermesini şarta bağlayabilirler. Koşul, TBK m. 170 ila m. 176 arasında düzenlenmiştir. Hukuki işlemin kurulması veya hükümlerini devam ettirmesi ileride gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belirsiz bir olaya bağlanması hâlinde koşul ve koşula bağlı bir işlemin varlığı söz konusu olur⁵⁷¹. İncelenecek olan husus simsarlık sözleşmesinin değil esas sözleşmenin koşula bağlanmasıdır.

Koşul, hukuki işleme olan etkisi bakımından “*geciktirici koşul*” ve “*bozucu koşul*” olarak ikiye ayrılır. Sözleşmenin hüküm ifade etmesi gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan bir olguya bağlanmışsa geciktirici koşuldan; sözleşmenin sona ermesi önceden gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan bir olguya bağlanmışsa bozucu koşuldan

sonucunda kurulmasına bağlıdır. Tellâl, yalnız fırsat gösterme ile aracılıkta bulunma arasında karma bir faaliyet göstermeyi (meselâ, bir istekliyi tanıştırmayı) yüklenmişse, aynı kural uygulanır. Ancak, tellâlin kararlaştırılan çeşitten bir faaliyet göstermesi sonucunda sözleşme kurulmuşsa, tellâllık ücreti borçlanılmış olur. (...) Aksine bir anlaşma olmadıkça, tellâlin borcunun yalnız fırsat gösterme ya da istekliyi tanıştırmayla sınırlanmış sayılmasına ilişkin bir yorum kuralı, kanunda yoktur. Tellâl, sözleşme görüşmelerine aracılık etmeden, yalnız sözleşme yapma fırsatını göstermek ya da istekliyi vekâlet verene tanıştırmakla yetinmişse; sözleşmenin bu faaliyeti sonucunda kurulmasına dayanan ücret istemini desteklemek için, ZGB. 8/MK. 6 gereğince, ödevinin yalnız fırsat gösterme ya da istekli tanıştırma ile sınırlı olduğunu, diğer bir deyişle, ücretin bu tür bir tellâllık faaliyeti karşılığında vaad edildiğini ispat yükü altındadır.” Karar için bkz. Kaneti, Borçlar Hukuku Kararları, 382.

⁵⁷⁰ Buna karşılık doktrindeki bazı yazarlar esas sözleşme simsarın faaliyetleri sonucunda kurulmuş oldukça simsarın faaliyetinin türünün hesaba katılmasının gerekmediğini savunmaktadır. Bu görüşe göre sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça simsarın faaliyetleri fırsat göstermekle sınırlı olup simsarın, fırsat gösterme değil aracı simsar olduğunu ileri süren müvekkilin bu durumu ispat etmesi gerekir. Bu yönde bkz. Becker, Borçlar Kanunu Şerhi, 746-747.

⁵⁷¹ Yıldırım, Genel Hükümler, 375.

bahsedilir⁵⁷². Bundan başka, taraflar bir sürenin geçmesini veya vadenin gelmesini kararlaştırabilir. Bu durumda esas sözleşme süreye veya vadeye bağlanmış olur.

Geciktirici koşul öngörülen sözleşmelerde, sözleşme kurulmuş olmasına rağmen hüküm ve sonuçları koşulun gerçekleşmesiyle doğar⁵⁷³. TBK m. 520’de simsarın ücrete hak kazanması esas sözleşmenin kurulmuş olması şartına bağlanmıştır. Esas sözleşmenin kurulması, simsarın ücrete hak kazanması için gerçekleşmesi gereken kanundan doğan bir geciktirici koşul olduğu belirtilmektedir⁵⁷⁴. Bununla birlikte doktrinde bir takım yazarlar tarafından, simsarın ücrete hak kazanmasının esas sözleşmenin kurulmasına bağlanması bir geciktirici koşul değil, hukuki koşul (condictio iuris) niteliğinde olduğu kabul edilmektedir⁵⁷⁵.

TBK m. 170’de geciktirici koşula ilişkin genel açıklamalar yapılmış olmakla birlikte, TBK m. 521’de geciktirici koşulun simsarın ücret hakkına olan etkisi özel olarak hüküm altına alınmıştır. TBK m. 170/II’de geciktirici koşula bağlı sözleşmelerin koşulun gerçekleştiği andan itibaren hüküm ifade edeceği belirtilmiştir. TBK m.521/II’de ise esas sözleşmenin geciktirici koşula bağlanması hâlinde ücretin koşulun gerçekleşmesi hâlinde ödeneceği öngörülmüştür. O hâlde, gerek TBK m. 170/II gerek TBK m. 521/II gereğince esas sözleşme geciktirici koşula bağlanmışsa, simsar ancak koşulun gerçekleşmesiyle ücrete hak kazanacaktır. Tarafların öngördükleri geciktirici koşulun gerçekleşip gerçekleşmemesi tamamen müvekkilin iradesine bağlı olabilir⁵⁷⁶. Dolayısıyla mutlak iradi koşul söz konusu olsa bile müvekkil koşulun gerçekleşmesine dürüstlük aykırı davranarak engel olmadıkça TBK m. 521/II hükmü uygulama alanı bulur⁵⁷⁷.

Esas sözleşme kurulmadan önce simsara ücreti ödenir ancak esas sözleşme geciktirici koşula bağlı olarak kurulursa ve koşul gerçekleşmezse müvekkil ödemiş olduğu ücretin sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iadesini isteyebilir⁵⁷⁸. Bununla

⁵⁷² Bkz. **Akintürk ve Karaman**, *Borçlar Hukuku*, 154; **Eren ve Dönmez**, *Şerh*, 2804.

⁵⁷³ **Eren ve Dönmez**, *Şerh*, 2812; **Reisoğlu**, *Genel Hükümler*, 452; **Akintürk ve Karaman**, *Borçlar Hukuku*, 158.

⁵⁷⁴ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 224.

⁵⁷⁵ Bkz. **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 745; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 215; **Yavuz**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2771.

⁵⁷⁶ **Arslanlı**, *Kara Ticareti*, 215; **Yavuz**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2771; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 240; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 755.

⁵⁷⁷ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 240. Ayrıca bkz. **Buz**, *Yenilik Doğuran Haklar*, 125-130.

⁵⁷⁸ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 217; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 755.

birlikte esas sözleşmenin tarafları kararlaştırdıkları koşuldan vazgeçerse simsar ücrete hak kazanır.

TBK m. 521/II hükmü emredici bir hüküm değildir⁵⁷⁹. Bu nedenle taraflarca söz konusu hükümdeki düzenlemenin aksi kararlaştırılabilir. Diğer bir ifadeyle esas sözleşme koşula bağlı olsa bile simsarın esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacağı kararlaştırılabilir⁵⁸⁰. Müvekkilin geciktirici koşul gerçekleşmeden önce simsara ücret ödemesi her zaman TBK m. 521/II hükmündeki prensipten ayrılmak istediği şeklinde yorumlanmamalıdır⁵⁸¹. Zira müvekkil, koşulun gerçekleştiğini düşünerek ücreti ödemiş olabilir. Dolayısıyla müvekkilin koşul gerçekleşmeden önce simsara ücret ödemiş olması tek başına TBK m. 521/II hükmündeki kuralın aksinin kararlaştırıldığı sonucunu doğurduğu şeklinde kesin bir yorum kuralı getirilemez.

Koşula bağlı hukuki işlemlerde taraflar, koşulun gerçekleşmesine veya gerçekleşmemesine dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde engel olmamakla yükümlüdür. TBK m. 175 uyarınca taraflardan biri dürüstlük kurallarına aykırı davranarak koşulun gerçekleşmesini engellerse koşul gerçekleşmiş sayılacaktır. Simsarlık sözleşmesinde taraflardan birinin, esas sözleşmedeki geciktirici koşulun gerçekleşmesini dürüstlük kurallarına aykırı olarak engellemesi hâlinde simsar ücrete hak kazanır⁵⁸². Bu hâlde esas sözleşmenin taraflarından biri TBK m. 175'e dayanarak koşulun gerçekleşmiş sayılmasına yönelik bir dava açabilir. Bununla birlikte taraflardan herhangi biri TBK m. 175'e dayanarak bir dava açmazsa simsar bizzat anılan hükme dayanan bir dava açarak koşulun gerçekleşmiş sayılmasına ilişkin bir karar alabilir. Özellikle müvekkilin simsara zarar vermek amacıyla, dürüstlük kurallarına aykırı davranarak geciktirici koşulun gerçekleşmesine engel olması hâlinde hiç şüphesiz simsar TBK m. 175'e dayanan bir dava açarak koşulun gerçekleşmiş sayılmasını sağlayabilir. Aynı şekilde müvekkil üçüncü kişiye zarar vermek amacıyla koşulun gerçekleşmesine engel olursa, bu davranış esas sözleşmeyi yapmaktan kaçınma hakkının kötüye kullanılması teşkil edeceğinden simsar TBK m. 175 uyarınca bir dava açarak koşulun gerçekleşmiş sayılmasına ilişkin bir dava açabileceğinden (henüz üçüncü kişi söz konusu davayı açmamış olmasa bile) simsar üzere hak kazanmalıdır. Buna karşılık esas sözleşmenin

⁵⁷⁹ **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 302.

⁵⁸⁰ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 318; **Gül**, "Simsarın Ücret Hakkı", 2803.

⁵⁸¹ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 241.

⁵⁸² **Büyüknacar**, "Ücret Hakkı", 235-236.

taraflarından biri dürüstlük kurallarına aykırı davranarak geciktirici koşulun gerçekleşmesini sağlarsa, koşul gerçekleşmemiş sayılacağından simsar ücrete hak kazanamayacaktır. Şayet koşulun gerçekleşmesini sağlayan taraf müvekkilse, simsar boşuna gösterdiği faaliyetler nedeniyle uğradığı zararın tazmini için müvekkile başvurabilecektir⁵⁸³.

Simsarlık sözleşmesine ilişkin hükümlerde geciktirici koşulun aksine bozucu koşul düzenlenmemiştir. TBK m. 521/II hükmünün düzenleyici bir kural olması nedeniyle taraflar, geciktirici koşul dışında bir koşul öngörebilirler⁵⁸⁴. Bozucu koşul öngörülmüş olması hâlinde, hukuki işlem hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başladıktan sonra, kararlaştırılan koşulun gerçekleşmesiyle hukuki işlemin sonuçları ortadan kalkar⁵⁸⁵. Bozucu koşulun düzenlendiği TBK m. 173/II hükmü, “*Bozucu koşula bağlanmış sözleşmenin hükümleri, koşulun gerçekleştiği anda ortadan kalkar.*” şeklindedir. Buna göre bozucu koşulun gerçekleşmesi hâlinde sözleşme hükümleri kendiliğinden geleceğe etkili olarak ortadan kalkar. O hâlde esas sözleşmenin bozucu koşula bağlı olarak kurulmasıyla, sözleşme koşul gerçekleşene kadar hükümlerini doğuracağından simsar ücrete hak kazanacaktır⁵⁸⁶. Bozucu koşulun gerçekleşmesi hâlinde ise simsarın almış olduğu ücretin geri istenip istenemeyeceği tartışmalıdır⁵⁸⁷. Alman hukuku doktrini ve uygulamasında bozucu koşul gerçekleştiğinde simsarın almış olduğu ücreti iadeye zorlanamayacağı görüşü baskındır⁵⁸⁸. İsviçre öğretisinde hâkim olan görüş

⁵⁸³ Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 243.

⁵⁸⁴ Oysa eTTK “*mukavele bir şarta bağlı ise*” denilerek geciktirici veya bozucu koşul ifadelerine yer verilmemiştir. Bununla birlikte eTTK dönemindeki ifade ile açıkça belirtilmese de geciktirici koşuldan bahsedilmekteydi. Zira söz konusu hükümde simsarın ücrete hak kazanması şartın gerçekleşmesine bağlanmıştır. Buna karşılık eTTK döneminde de bozucu koşulun öngörülmesinin önünde bir engel yoktu.

⁵⁸⁵ **Reisoğlu**, *Genel Hükümler*, 453; **Yıldırım**, *Genel Hükümler*, 378.

⁵⁸⁶ Tapu Sicili Tüzüğü m. 16/II’ye göre “*İstem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz.*” Buna karşılık tescilin dayanağı olan sözleşmenin şarta bağlı olarak yapılmasının önünde herhangi bir engel yoktur. Ancak koşula bağlı olarak yapılan sözleşmelerde koşul gerçekleşmedikçe tescil yapılamaz (TBK 243/I). Simsarın faaliyetleri sonucunda kurulan esas sözleşmenin konusunun bozucu koşula bağlı bir taşınmaz satımı olması halinde simsarın ücret alacağına ilişkin farklı görüşler bulunmakla birlikte doktrinde hâkim olan görüşe göre tescilin dayanağı olan esas sözleşmenin bozucu koşula bağlı olarak kurulmuş olması halinde tescil yapılması mümkün değildir. Dolayısıyla bu görüşe göre tescil yapılamayacağından esas sözleşme hüküm ve sonuçlarını doğurmayacak ve simsar da ücrete hak kazanamayacaktır. Nihayet bu görüş, taşınmaz satış sözleşmesindeki bozucu koşulun gerçekleşmeyeceğinin kesin bir şekilde anlaşılmasıyla simsarın ücrete hak kazanacağını belirtmektedir. Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 247.

⁵⁸⁷ Şüphesiz bozucu koşul gerçekleşmedikçe simsarın ücret alacağında herhangi bir değişme olmayacaktır.

⁵⁸⁸ Bozucu koşulun geçmişe etkili olmaması nedeniyle simsarın ücreti iade etmesi gerekmeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Bozkurt**, *Tellallık*, 231; **Şener**, *Ticari İşletme*, 328; **Velidedeoğlu ve Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 524; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 793; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 211; **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 123.

ise bozucu koşulun gerçekleşmesi hâlinde simsardan ödenen ücretin iade etmesinin istenebileceğini belirtmektedir⁵⁸⁹.

Bozucu koşulun gerçekleşmesine rağmen simsarlık sözleşmesinde öngörülen ekonomik menfaat müvekkilce elde edilmişse, simsardan ücreti iade etmesi istenemez⁵⁹⁰. Zira müvekkil bir esas sözleşme kurarak menfaat sağlamayı istemektedir. Bu menfaati elde edebilmek amacıyla da simsarla sözleşme yapar. Müvekkilin istediği menfaati elde etmesine rağmen simsardan ücretin iadesini talep etmesi dürüstlük kuralları ile bağdaşmaz.

Esas sözleşmenin taraflarından birinin borca aykırı davranışı ile bozucu koşul gerçekleşmişse simsara ödenen ücretin iadesi istenemez. Yine esas sözleşmenin taraflarından biri dürüstlük kurallarına aykırı davranarak bozucu koşulun gerçekleşmesini sağlarsa, TBK m. 175/II gereği koşul gerçekleşmemiş sayılacağından simsara ödenmiş olan ücretin iadesi istenemeyecektir. Nihayet taraflar simsarlık sözleşmesinde, bozucu koşula bağlı bir esas sözleşme kurulması hâlinde koşul gerçekleşse bile simsarın ücrete hak kazanacağını ve simsardan ücreti iade etmesinin istenemeyeceği kararlaştırabilirler ve bu durumda simsardan ücretin iadesi istenemez.

Son olarak esas sözleşme vadeye bağlı olarak kurulmuş olabilir. Bu hâlde taraflar sözleşmenin hükümlerini doğurmasını ya da ortadan kalkmasını bir vadeye bağlarlar. Belirsiz vade kararlaştırıldığı durumlarda, her ne kadar belirli olmasa da, belirsiz vade olarak belirlenen tarih bir gün mutlaka gelecektir. Eğer sözleşmenin hükümlerini doğurması belirsiz vadeye bağlanmışsa, geciktirici koşula bağlı olarak kurulmuş bir sözleşme gibi sonuç doğurur. Dolayısıyla simsar ancak vadenin gelmesiyle ücrete hak kazanır. Belirli vadenin belirlenmiş olduğu hâllerde ise müvekkil vadenin ne zaman geleceğini bildiği için simsar esas sözleşme kurulunca ücrete hak kazanır. Şayet esas sözleşmenin hükümlerinin ortadan kalkması bir vadeye bağlanmışsa bozucu koşula ilişkin hükümler uygulanır⁵⁹¹.

⁵⁸⁹ Bu yönde bkz. **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 755; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 245; **Kurtoğlu**, “Simsarlık Sözleşmesi”, 470; **Arsılanlı**, *Kara Ticareti*, 215.

⁵⁹⁰ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 755; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 245.

⁵⁹¹ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 249.

2.1.1.4. İlliyet Bağı

Simsarın ücrete hak kazanması için gereken bir diğer şart da gerçekleştirdiği aracılık faaliyetleri ile esas sözleşmenin kurulması arasında illiyet bağının bulunmasıdır⁵⁹². Esas sözleşmenin kurulması, simsarın çalışmasının bir sonucu olmalıdır. Bu şart TBK m. 521/I'de "*Simsar, ancak yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır.*" denilerek ifade edilmiştir. Söz konusu illiyet bağının, üçüncü kişinin esas sözleşme yapma kararı verdiği anda bulunuyor olması gerekir.

Doktrin ve uygulamada tartışmasız olarak kabul edildiği üzere simsarın ücrete hak kazanabilmesi için esas sözleşmenin kurulması ile simsarın faaliyetleri arasında bir illiyet bağı bulunmalıdır⁵⁹³. Buna karşılık simsarlık sözleşmesinde tazminat hukuku anlamındaki illiyet bağı değil, psikolojik illiyet bağı uygulanır⁵⁹⁴. Federal Mahkeme bir kararında psikolojik illiyet bağına ilişkin olarak şu açıklamalarda bulunmuştur: "...Üçüncü kişinin kararının yalnız tellalın faaliyeti neticesinde alınmış olması gerekli değildir. Üçüncü kişiyi esas sözleşmeyi akdetmeye sevk eden saiklerden (sebeplerden) bir tanesinin dahi tellalın faaliyeti neticesinde oluşmuş olması yeterlidir. Şu halde tellalın çabaları ile üçüncü kişinin kararı arasında, -sözleşme müzakerelerinin kesilmesi halinde bile varlığını koruyabilen- psikolojik bir bağın bulunması aranmaktadır..."⁵⁹⁵

Simsar faaliyetlerini TBK m. 520/I hükmü kapsamında fırsat gösterme ya da aracılık etme şeklinde gerçekleştirir. Esas sözleşmenin kurulmasıyla simsarın faaliyetleri arasında illiyet bağının bulunup bulunmadığı da simsarın gerçekleştirdiği faaliyetin

⁵⁹² **Arslanlı**, *Kara Ticareti*, 217; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 318; **Berki**, *Borçlar Hukuku*, 175; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 757.

⁵⁹³ Bununla birlikte Federal Mahkeme eski bir kararında illiyet bağının yanında simsarın sözleşme müzakerelerini de yönetmesi gerektiği şu şekilde ifade etmiştir: "*Tellâlin faaliyeti ile bağıtın yapılması arasında herhangi bir illiyet rabitası bulunması yani tellâlin faaliyeti ile 3. kişinin iradesi üzerinde onu bağıt yapmaya sevkeden sebeplerden birisini uyandırmaya yardım etmesi yetmez, mutavassıt sıfatıyla bağıtın müzakerelerini idare etmesi lazımdır.*" Ancak Federal Mahkemenin bu yorum tarzı, simsarın aracılığı ile esas sözleşmenin kurulması arasında illiyet bağının bulunmasının ücrete hak kazanması için yeterli olduğunu öngören kanun hükmünü simsar aleyhine ağırlaştırdığı için eleştirilmiştir. Karar ve eleştirisi için bkz. **Akyazan**, "Tellallık", 454.

⁵⁹⁴ **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2362; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 293; **Bozkurt**, *Tellallık*, 232; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 791; **Şener**, *Ticari İşletme*, 332; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi Madde*, 754. JdT 1957 I 31/32: "*Tellâlin bir ücrete hak kazanabilmesi için, faaliyetinin bir akdin inikadı sonucunu doğurması gerekir. Fakat, alıcının mukaveleyi imzalamak kararının münhasıran veya asli olarak tellâlin aracılığına bağlı olması elzem değildir. Vekilin çalışmasının alıcının kararını istihsal eden sebeplerden biri olması yeterlidir. Diğer taraftan, sonucun, doğrudan doğruya tellâlin çalışmasının bir neticesi olması da zaruri değildir, yeterki tellâlin faaliyeti ve mukavelelenin inikadı arasında hiç olmazsa psikolojik bir bağ bulunsun...*" Karar için bkz. Akar **Öçal**, "Tellallık Ücretine İlişkin İsviçre Federal Mahkeme Kararları", AD C. 57, S. 11 (1966): 832.

⁵⁹⁵ Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 54.

türüne göre değişecektir. Fırsat gösterme şeklinde bir faaliyet göstermeyi üstlenen simsarın, müvekkilinin daha önceden sahip olmadığı bir bilgiyi ona sunması gerekirken; aracılığı konu alan simsarlıkta, simsarın üçüncü kişinin sözleşme yapmaya yönelik iradesini etkilemiş olması gerekir⁵⁹⁶. Buna göre aracı simsarlıkta simsarın ücrete hak kazanabilmesi için üçüncü kişiyi sözleşme yapmaya yönelten düşüncelerden en az birini oluşturmayı başarmış olması gerekir. İlliyet bağının kurulduğundan bahsedebilmek için üçüncü kişinin esas sözleşmeyi akdetmeye karar vermesinde simsarın az çok etkili olması gerekir⁵⁹⁷. Üçüncü kişiyi esas sözleşmeye yöneltmeyen, üçüncü kişinin sözleşme yapma iradesini herhangi bir şekilde etkilemeyen bir düşüncenin yaratılması, psikolojik illiyet bağının kurulması için yeterli olmayacaktır.

Aracı simsar şeklinde yürütülen bir simsarlık faaliyetinde simsarın faaliyetlerinin üçüncü kişinin iradesini önemli sayılabilecek bir oranda etkilemiş olması gerekir⁵⁹⁸. Ne var ki üçüncü kişinin iradesi üzerinde nelerin etkili olduğunun belirlenmesi her zaman kolay olmaz. Özellikle üçüncü kişinin sözleşme yapmaya karar vermesinin uzun sürdüğü hâllerde iradesini hangi unsurların etkilediğinin tespiti oldukça zordur. Bu durumda üçüncü kişinin, simsarın faaliyetlerine verdiği önem göz önünde bulundurulmalıdır⁵⁹⁹. Esas sözleşmenin sadece simsarın yürüttüğü aracılık faaliyeti sayesinde kurulmuş olması zorunlu değildir⁶⁰⁰. Üçüncü kişinin sözleşme yapma konusunda iradesini, simsarın aracılığı dışında farklı unsurlar etkilemiş olsa dahi simsarın ücrete hak kazanması mümkündür⁶⁰¹. Söz konusu illiyet bağının, üçüncü kişinin, müvekkil ile esas sözleşmeyi

⁵⁹⁶ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 757; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 218; **Şener**, *Ticari İşletme*, 336; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 294-306.

⁵⁹⁷ **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 794.

⁵⁹⁸ Federal Mahkeme bir kararında simsarın ücrete hak kazanabilmesi için üçüncü kişinin sözleşme yapma iradesini etkilemiş olması gerektiğini şu şekilde belirtmiştir: “...Ancak, herhangi bir nedensellik bağı tellâlin ücrete hak kazanması için yeterli değildir. Tellâl isteklinin sözleşmeyi yapma konusundaki iradesinin oluşumunu doğrudan doğruya ya da dolayısıyla bilinçli olarak etkilendirmiş olmalıdır. Sözleşmenin kurulması konusunda istek uyandırıcı çalışmasıyla işin sonuçlanmasına hizmet etmelidir. ...Ancak, isteklinin sözleşmeyi yapma konusundaki kararının yalnız ya da başlıca tellâlin çalışmasıyla elde edilmiş olması gerekli değildir; tellâlin tellâllık sözleşmesi çerçevesindeki çalışmalarının, istekliyi sözleşme yapmaya yönelten nedenlerden birini yaratmış olması yeterlidir.” Karar için bkz. **Bozkurt**, *Tellallık*, 233.

⁵⁹⁹ Daha açık bir anlatımla üçüncü kişinin, simsarın gerçekleştirdiği fiillere subjektif olarak verdiği anlam belirlenmelidir. Yoksa üçüncü kişinin sözleşme yapmasına etki eden unsurların objektif olarak tayini önemli değildir. Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 295. Dolayısıyla simsarın fiillerini herhangi birini sözleşme yapmaya ikna edecek nitelikte olması simsarın ücrete hak kazanması için yeterli değildir. Simsarın ücrete hak kazanabilmesi müvekkili ile sözleşme yapan üçüncü kişinin iradesini etkilemiş olmasına bağlıdır.

⁶⁰⁰ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 218; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 746.

⁶⁰¹ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 212.

kurmaya karar verdiği anda mevcut olması gerekir. Simsarin bulduğu üçüncü kişi, son anda esas sözleşmeyi yapmaktan vazgeçip daha sonra bizzat müvekkil ile iletişim kurarak sözleşmeyi yaparsa, illiyet bağının bulunması şartıyla simsar ücrete hak kazanır⁶⁰².

Simsar, üçüncü kişi ile iletişime geçip onun sözleşme yapma iradesinde az çok etkili olduktan sonra müvekkil, müzakerelere bir başka simsar ile ya da bizzat devam ederek esas sözleşmeyi kurmuş olabilir. Bu durumda ilk simsarin, üçüncü kişinin sözleşme yapma kararındaki etkisi görmezden gelinmeyecek, dolayısıyla illiyet bağının kesildiğinden bahsedilemeyecektir. Bununla birlikte ilk simsarin gerçekleştirdiği faaliyetler o ana kadar herhangi bir sonuç vermemiş ve esas sözleşme sonraki simsarin ya da müvekkilin çalışmaları sonucunda kurulmuşsa artık ilk simsarin faaliyeti ile esas sözleşmenin kurulması arasındaki illiyet bağı kesilmiştir⁶⁰³.

Simsarlık sözleşmesinin sona ermesi de illiyet bağının kesilmesi sonucunu doğurmaz. Simsarlık sözleşmesi sona ermiş olsa bile esas sözleşme simsarin faaliyeti sonucunda kurulmuşsa illiyet bağı kesilmez. Simsarin üçüncü kişide, esas sözleşmeyi akdetme hususunda birtakım saikler yaratmasıyla birlikte üçüncü kişinin esas sözleşmeyi akdetmeye kesin olarak karar vermesinin, simsarlık sözleşmesinin sona ermesinden sonra olması da bu sonucu değiştirmeyecek ve simsar ücrete hak kazanacaktır⁶⁰⁴. Buna karşılık taraflar simsarin ücrete hak kazanabilmesi için esas sözleşmenin belirli bir süre içerisinde kurulmasını kararlaştırmışlarsa, bu süre geçtikten sonra esas sözleşmenin kurulması simsara ücret hakkı vermeyecektir. Üstelik illiyet bağının bulunması da bir önem arz etmeyecektir. Zira simsar, ücrete hak kazanabilmek için simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılan süre içerisinde esas sözleşmenin kurulması sonucunun gerçekleşmesini sağlayamamıştır.

Simsar üçüncü kişinin sözleşme yapmaya karar vermesini sağlamak için olumlu veya olumsuz birtakım faaliyetlerde bulunur. Simsarin esas sözleşmenin özellikleri ile ilgili üçüncü kişiye bilgi vermesi olumlu bir faaliyetken, esas sözleşmenin kurulmasına engel olan unsurların önüne geçmeye çalışmak olumsuz bir faaliyet niteliğindedir⁶⁰⁵. O hâlde simsarin üçüncü kişiye verdiği bilgi ve yaptığı açıklamalar gibi olumlu faaliyetler

⁶⁰² Müvekkilin simsarı aradan çıkararak ücret ödemekten kurtulmak için üçüncü kişiyle bizzat sözleşme yapması hali için aşağıda bkz. s. 96.

⁶⁰³ **Olgaç**, *Akđin Nevileri*, 203.

⁶⁰⁴ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 211; **Göktürk**, *Aktin Muhtelif Nevileri*, 535.

⁶⁰⁵ **Becker**, *Borçlar Kanunu şerhi*, 757; **şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 294.

sonucunda ücrete hak kazanması için bu bilgi ve açıklamaların, üçüncü kişide sözleşme yapma isteği uyandırması gerekir. Üçüncü kişinin sözleşme yapma iradesinin ortaya çıkmasında simsarın ortadan kaldırdığı engeller etkili olmuşsa, simsar gerçekleştirdiği olumsuz faaliyet sonucunda ücrete hak kazanır⁶⁰⁶.

Simsarın, faaliyetleri sonucunda ulaştığı ve müvekkili ile sözleşme yapmaya ikna ettiği üçüncü kişinin, müvekkilin daha önceden tanımadığı bir kişi olması zorunlu değildir. Simsarın bulduğu üçüncü kişi, müvekkilin daha önceden sözleşme görüşmelerinde bulunduğu ya da beklentisini bildiği ancak sözleşme yapmadığı bir üçüncü kişi olabilir. Müvekkilin daha önceden bildiği bir üçüncü kişiyle esas sözleşme yapmasına aracılık eden simsarın ücrete hak kazanması, üçüncü kişinin daha önceden sözleşme yapmamasına neden olan sorunları ortadan kaldırmasına ve onu kesin olarak ikna etmesine bağlıdır⁶⁰⁷.

İlliyet bağının kurulmuş sayılması için simsarın bilerek ve isteyerek üçüncü kişiyi sözleşme yapmaya yöneltmiş ve iradesini etkilemiş olması gerekir⁶⁰⁸. Diğer bir ifadeyle illiyet bağının varlığından bahsedebilmek için simsarın doğrudan bir faaliyeti bulunmalıdır. Üçüncü kişinin esas sözleşme yapma imkânını simsarın faaliyeti sonucunda değil, tesadüf sonucu öğrendiği bir durumda simsarın faaliyeti ile esas sözleşmenin kurulması arasında illiyet bağının bulunduğu söylenemeyecektir. Bu nedenle simsarın faaliyetlerinin dolaylı olması hâlinde simsar ücrete hak kazanamayacaktır. Gerçekten de simsarın ulaştığı üçüncü kişi ile değil de, farklı bir üçüncü kişi ile esas sözleşmenin kurulması hâlinde illiyet bağının varlığından söz edilemez. Yine aynı şekilde esas sözleşmeyi kuran üçüncü kişinin, simsarın ulaştığı kişi değil de, bu kişinin etkisiyle sözleşme yapmaya karar veren bir kişi olması hâlinde de illiyet bağı kurulamamıştır⁶⁰⁹.

⁶⁰⁶ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 295.

⁶⁰⁷ Bkz. Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 295.

⁶⁰⁸ Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 758.

⁶⁰⁹ BGE. 76 II 378 = JdT. 1951 I 491: “...Tellâlin ücrete hak kazanabilmesi için, çalışmalarıyla sözleşmenin kurulması arasında bir nedensellik (=illiyet) bağının bulunması gereklidir. Ancak herhangi bir nedensellik bağı tellâlin ücrete hak kazanması için yeterli değildir. Tellâl isteklinin sözleşmeyi yapma konusundaki iradesinin oluşumunu doğrudan doğruya ya da dolayısıyla bilinçli olarak etkilendirmiş olmalıdır; sözleşmenin kurulması konusunda istek uyandırıcı çalışmasıyla işin sonuçlandırılmasına hizmet etmelidir. Tellâl yalnız bir sonuç için değil, çalışmasının sonucu için ücret almaktadır. Ancak isteklinin sözleşmeyi yapmak konusundaki kararının yalnız ya da başlıca tellâlin çalışmasıyla elde edilmiş olması gerekli değildir; tellâlin tellâllik sözleşmesi çevresindeki çalışmalarının, istekliyi sözleşmeyi yapmaya yönelten nedenlerden birini yaratmış olması yeterlidir. Sözleşmenin kurulmasıyla bu çalışma arasında hiç olmazsa ruhsal (= psikolojik) bir bağlantı varsa, işin sonuçlandırılmasının doğrudan doğruya tellâlin çalışmasından ileri gelmesi zorunlu değildir. ...sözleşme tellâlin üzerinde çalıştığı istekliyle değil de, bir

Zira böyle bir durumda müvekkil ile sözleşmeyi kuran üçüncü kişiyi simsar değil, simsarın iletişime geçtiği kişi ikna etmiştir. Simsarın bir kişiyle esas sözleşme kurulmasına yönelik görüşmeler yaptığını öğrenip bundan etkilenen üçüncü kişiyle esas sözleşme yapılması hâlinde de sonuç değişmeyecektir.

Eğer müvekkil, simsarın faaliyetleri sayesinde bir üçüncü kişiyle esas sözleşme yaptıktan sonra aynı üçüncü kişi ile başka sözleşmeler de yaparsa, simsar daha sonra yapılan sözleşmelere dayanarak ücret talep edemez⁶¹⁰. Zira simsar, simsarlık sözleşmesinde öngörülen esas sözleşmenin kurulması sonucunu gerçekleştirmiş ve bu faaliyeti sonucunda ücrete hak kazanmıştır. Bundan sonra, müvekkil ile aynı üçüncü kişi arasında kurulan diğer sözleşmelerde simsarın doğrudan bir etkisinin bulunduğu ve dolayısıyla illiyet bağının bulunduğu bahsedilemez. Benzer şekilde, kurulan esas sözleşme, simsarlık sözleşmesinde kararlaştırıldan tamamen farklı konu ve nitelikte ise simsar illiyet bağının kurulmamış olması nedeniyle ücrete hak kazanamayacaktır⁶¹¹.

Fırsat gösterici simsarlıkta, müvekkile aradığı şartlarda esas sözleşme yapacak üçüncü kişinin bildirilmesi gerekir⁶¹². Müvekkilin simsarın bildiriminden önce üçüncü kişiden haberdar olmaması gerekir⁶¹³. Buna göre esas sözleşme yapmaya niyetli üçüncü

üçüncü kişiyle kurulmuşsa, hukuk yönünden değer taşıyan bir nedensellik bağının varlığı kabul edilemez; çünkü, bu durumda, tellâlin sözleşmeyi yapan tarafın irade oluşumunu ve kararını eylemli olarak etkilemesi yolundaki zorunlu şart eksiktir. Bunun gibi, üçüncü kişi tellâlin üzerinde çalıştığı istekli tarafından sözleşmeyi yapmaya yönlendirilmişse, kural olarak, durum aynıdır.” Karar için bkz. Kaneti, Borçlar Hukuku Kararları, 380.

⁶¹⁰ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 758.

⁶¹¹ Tüm bunlarla birlikte müvekkilin esas sözleşmeyi yaptığı üçüncü kişinin, simsar tarafından bulunan kişi ile sıkı bir ekonomik veya sosyal bir bağ içerisinde bulunması halinde illiyet bağının bulunduğu kabul edilmektedir. Simsarlık sözleşmesinde öngörülen esas sözleşmenin kurulmasından sonra bu sözleşmenin tarafları başka birtakım sözleşmeler daha yaparsa ve bu sözleşmeler arasında ekonomik bir bütünlük varsa veya bu sözleşmenin yapılacağı daha önceden düşünülmüşse simsar daha sonra yapılan sözleşmeler için de ücret talep edebilecektir. Yine taraflar simsarın esas sözleşmenin kurulmasına dolaylı bir etkisi olsa veya kurulan esas sözleşme simsarlık sözleşmesinde öngörülenden tamamen farklı konu ve niteliğe sahip olsa bile simsarın ücrete hak kazanacağını kararlaştırmış olabilir. Son olarak taşınmazı satın alacak bir üçüncü kişiyi bulması için simsar ile sözleşme yapan müvekkil, simsarın bulduğu üçüncü kişi ile taşınmaz satış sözleşmesini yaptıktan sonra taşınmaz üzerinde önalım hakkı bulunan kişinin bu hakkını kullanarak taşınmazı satın alması halinde de simsarın bu kişiye bir teması olmamasına rağmen ücrete hak kazanacağı kabul edilmektedir. **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 305. Ayrıca bkz. **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 792.

⁶¹² Taşınmaza ilişkin fırsat gösterme şeklinde yerine getirilecek simsarlık faaliyetinde, simsar müvekkile üçüncü kişiye ulaşabilmesi için gereken bilgileri vermemiş, sadece üçüncü kişiye taşınmazı göstermiş olsa dahi esas sözleşme kuruldukça simsar ücrete hak kazanır. Bkz. **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 218. Buna karşılık aracı simsarın sadece taşınmazı göstermiş olması ücrete hak kazanması için yeterli değildir. Bu yönde Yargıtay 3. HD. 18.07.2005 T., 2005/6219 E., 2005/8082 K.: “...sözleşme içeriğine göre taraflar arasındaki ilişki fırsat gösterici tellallığı olarak nitelendirilecek tarzda olmayıp, aracılık hizmeti vermeyi yükümlenmiş, hatta devre dışı bırakılmasını önlemek için cezai şart koymuştur. Ancak kendisi gayrimenkulü dışarıdan göstermekle yetinmiş, faaliyetini devam ettirerek gayrimenkulü gezdirip gösterme ve kiracı ile kiralayan arasında akdi ilişkinin kurulmasına aracılık yapmamıştır...” (Sinerji Mevzuat)

⁶¹³ **Gümüş**, *Hukuku Özel Hükümler*, 218; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 757.

kişi veya kişilerle ilgili bilgiler, iletişime geçebilmesi için müvekkile verilmelidir. Bu bakımdan aracı simsarlıktan daha dar kapsamlı bir faaliyetin yürütülmesi söz konusudur. Zira fırsat gösterici simsarlıkta illiyet bağının kurulduğundan bahsedebilmek için üçüncü kişinin müvekkile bildirilmesi ve bu kişiyle müvekkilin esas sözleşme yapması yeterlidir.⁶¹⁴

Yönlendirici simsarlığın konusu, simsarın üçüncü kişiyi bularak müvekkili ile esas sözleşme kurmak üzere müzakere yapmaya yönlendirmesidir. Yönlendirici simsarın faaliyeti ile esas sözleşmenin arasında illiyet bağının bulunduğu bahsedebilmek için, simsarın üçüncü kişiyi bulması ve bu kişiyi müvekkili ile sözleşme görüşmeleri yapmaya ikna etmesi gerekir⁶¹⁵.

Simsar, kurulan esas sözleşmenin kendi faaliyetlerinin bir sonucu olduğunu ispat etmelidir. O hâlde illiyet bağının varlığını ispat yükü simsara düşer⁶¹⁶. Simsar, illiyet bağının bulunduğunu her türlü delille ispat edebilir⁶¹⁷. Bununla birlikte, illiyet bağının ispat edilmesinde simsar birtakım zorluklarla karşılaşabilir. Zira simsar gerçekleştirdiği faaliyetlerin üçüncü kişinin iradesini etkilediğini her zaman kolay bir şekilde ispat edemez. Bu nedenle Federal Mahkeme, simsarın gerçekleştirdiği faaliyetlerin, üçüncü kişinin iradesini etkilemeye elverişli olması hâlinde illiyet bağının bulunduğu yönünde bir fiili karinenin bulunduğunu kabul etmiştir⁶¹⁸. Dolayısıyla aracılığı konu alan

⁶¹⁴ Şener, *Ticari İşletme Hukuku*, 332.

⁶¹⁵ Gümüş, *Özel Hükümler*, 218.

⁶¹⁶ Arkan, *Ticari İşletme*, 212; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 791; Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 758; Şener, *Ticari İşletme*, 332; Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 323; Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 308; Bozkurt, *Tellallık*, 235; Uygur, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2362. Yargıtay 3. HD. 11.06.2012 T., 2012/11550 E., 2012/14797 K.: "...BK. 404. maddesi gereğince davacı tellahın, davalı ile taşınmaz malikini bir araya getirip akdin kurulmasına aracılık etmesi gerekir. Davacı yer gösterme tutanağı dışında tarafları bir araya getirip anlaştırdığını da iddia ve ispat edememiştir. Bu nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir." (Sinerji Mevzuat)

⁶¹⁷ Yargıtay 11. HD. 03.12.1990 T., 1989/7667 E., 1990/7730 K.: "Taraflar arasında tellallık sözleşmesi oluşmasına göre, bu sözleşme hükümlerinin davacının (tellâl) yerine getirdiği ve ücrete hak kazandığını ispat etmesi gerekir. Taraflar arsında tellallık sözleşmesi yapıldığı kabul edildiğinden, davacının tanıkla dahi bu sözleşmeyi yerine getirdiğinin ispatı olanaklıdır." YHGK. 04.02.2020 T., 2017/13-543 E., 2020/64 K.: "...Hukuki işlemin içinde de maddi vakıalar vardır; başka bir deyimle, her hukuki işlem maddi bir vakıaya dayanır. Hukuki işlemin kendisi değil de içindeki maddi vakıalar üzerinde durulursa, maddi vakıaların ispatı bakanesi ile hukuki işlemin ispatı mümkün olduğu gibi yanlış bir sonuca varılabilir. Örneğin, bir borcu ödemek, maddi bir vakıadır. Fakat ödeme, bir borcu sona erdirmek amacıyla yapıldığı için, bir hukuki fiil değil, hukuki işlemidir. Bu nedenle, ispat sınırından bir borcun ödendiği, tanıkla ispat edilemez; ancak senet (kesin delil) ile ispat edilebilir. O hâlde, senetle ispat zorunluluğu olup olmadığını değil, hukuki fiil mi yoksa hukuki işlem mi olduğunu araştırmak gerekir: Hukuki işlem ise tanıkla ispat edilemez; hukuki fiil ise tanıkla ispat edilebilir." (Sinerji Mevzuat)

⁶¹⁸ "Eğer tellal, karşı taraf üzerinde etkili olamaya elverişli bir faaliyet icra etmişse, onun bu faaliyetinin öngörülen sonuca ulaştığı (esas sözleşmenin kurulmasında etkili olduğu) kabul edilmelidir, meğer ki hal ve şartlar bunun kabulüne imkan vermesin." Karar için bkz. Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 309.

simsarlıkta, simsar üçüncü kişinin iradesi üzerinde objektif olarak etkili olacak şekilde faaliyette bulunduğunu ispat etmelidir. Anılan fiili karine fırsat gösterici simsarlıkta da geçerlidir. Buna göre esas sözleşmenin tarafı olan üçüncü kişinin müvekkile bildirilmiş olduğunun ispat edilmesi yeterlidir. Buna karşılık her iki simsarlık türünde de müvekkil söz konusu karinenin aksini ispat edebilir.

2.1.2. Simsarın Devre Dışı Bırakılması

Müvekkil, simsarın aracılık faaliyetleri sonucunda bulduğu karşı taraf ile sözleşme yapmak zorunda değildir. Simsar da müvekkili sözleşme yapmaya zorlayamaz. Bununla birlikte müvekkil haklı bir nedeni⁶¹⁹ olmamasına rağmen simsarı aradan çıkarmak amacıyla sözleşme yapmaz ve sonradan karşı taraf ile bizzat ilişki kurarak sözleşme yaparsa simsar ücrete hak kazanır⁶²⁰. Müvekkil, simsarın bulduğu kişiden farklı bir kişiyle sözleşme yapabilir. Örneğin müvekkil bir satış sözleşmesi kapsamında daha yüksek bedel veren bir kişi bulursa, onunla sözleşme yapabilir ve simsara ücret ödemez. Ancak aynı özelliklere sahip sözleşmeyi haklı bir nedeni olmaksızın, sırf simsara ücret ödememek için başka bir kişiyle yapan müvekkil, simsara ücret ödemekten kurtulamaz⁶²¹. Bu hususun dayanağı TBK m. 2/II ile TBK m. 175 hükümleridir⁶²². Zira, her ne kadar müvekkil simsar tarafından önerilen sözleşmeyi yapmak zorunda değilse de simsarlık ücretini ödemekten kaçınmak için sözleşmeyi yapmaması dürüstlük kurallarına aykırıdır. Müvekkilin sözleşmeyi, simsarın gösterdiği üçüncü kişinin menfaatine hareket eden biriyle yapması hâlinde de simsar ücrete hak kazanır⁶²³. Bununla birlikte Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararına konu olan bir olayda, taraflar simsarlık sözleşmesinde, esas sözleşmenin üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile yapılması hâlinde de

⁶¹⁹ Örneğin, üçüncü kişinin ödeme gücü içinde bulunması hâlinde müvekkil sözleşme yapmayabilir ve simsar herhangi bir ücret talep edemez. Yargıtay 13. HD. 13.11.2006 T., 2006/9542 E., 2006/14822 K.: “Tüm dosya içeriğinden, satışa konu taşınmazda projesine aykırı imalatlar yapıldığı ve bunların yıkılmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda davalı haklı nedenlerle sözleşmeden vazgeçtiğinden davacının tellallık hizmeti için davalıdan komisyon (simsar ücreti) isteme hakkı bulunmamaktadır.” (Sinerji Mevzuat)

⁶²⁰ Ülgen v.d., Ticari İşletme, 792; Göktürk, Aktin Muhtelif Nevileri, 539.

⁶²¹ Karayalçın, Ticari İşletme, 508; Şahiniz, Gayrimenkul Tellallığı, 109; Bozkurt, Tellallık, 227; Büyüknacar, “Ücret Hakkı”, 237; Bilge, Özel Borç Münasebetleri, 319; Karahasan, Özel Borç İlişkileri, 1127; Arkan, Ticari İşletme, 211.

⁶²² Ayrıca, taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmelerinde, taşınmazın, işletme aradan çıkarılarak doğrudan müvekkilden satın alınması veya kiralanması halinde de simsarın ücrete hak kazanacağı TTHY m. 20/8’de düzenlenmiştir.

⁶²³ Şener, Ticari İşletme, 329. Örneğin, müvekkil, simsarın aracılık faaliyetleri sayesinde ulaştığı üçüncü kişi ile değil de, üçüncü kişinin bir yakını ile sözleşme yaparsa simsar ücrete hak kazanmalıdır.

simsarın ücrete hak kazanacağını kararlaştırmışlardır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, eşin, üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları kapsamına girmediğini, dolayısıyla esas sözleşmenin müvekkilin eşi ile yapılması hâlinde simsarın ücrete hak kazanamayacağına hükmetmiştir⁶²⁴. Söz konusu karara karşı oy kullanan üyelerce ise üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ibaresinin amaca uygun olarak yorumlanması gerektiği ve müvekkilin eşinin esas sözleşmeyi kurması hâlinde de simsarın ücret hak kazanması gerektiği belirtilmiştir⁶²⁵. Yargıtay daha yeni tarihli kararlarında ise simsarın bulduğu üçüncü kişi ile değil de, onun eşi ile esas sözleşme yapılması hâlinde simsarın ücrete hak kazanacağı yönünde kararlar vermiştir⁶²⁶.

⁶²⁴ YHGK. 20.03.2013 T., 2012/131038 K., 2013/377 K.: “Davacı ile davalı arasında 15.02.2007 tarihli tellallık sözleşmesi yapıldığı, bu sözleşmede alıcının gördüğü gayrimenkulleri sözleşme tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde şahsı, ortağı veya çalışanı bulunduğu şirket, şirket ortakları, şirketin ortak olduğu kuruluşlar ya da kan ve sıhri hısımları satın alması halinde satış bedeli üzerinden %3 komisyon + KDV komisyon bedeli ödeyeceğinin kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Davacı tellalın sözleşmede yazılı taşınmazı göstermesinden sonra davalının eşi tarafından M. Recidence 9. Blok Kat: 2, 6 no.lu bağımsız bölümün satın alındığı ihtilafsızdır. Davacının dayandığı davalı ile yapılan 15.02.2007 tarihli Sözleşmede, aracılık hizmetine konu taşınmazın davalı dışında hangi şahıslar tarafından alınması halinde davacının komisyon ücretine hak kazanacağı tahdidi olarak belirlenmiş olup, eş ibaresinin yer olmadığı anlaşılmaktadır. Sözleşmede her ne kadar davalının kan ve sıhri hısımları tabirine yer verilmiş ise de, Medeni Kanunun 18. maddesinde “Eşlerden biri ile diğer eşin kan hısımları, aynı tür ve dereceden kayın hısımları olur.” Denilmek suretiyle sıhri (kayın) hısımlığın tanımı yapılmış, bu tanımlama çerçevesinde eşleri birbirine karşı sıhri hısım olarak nitelendirmek mümkün değildir. Bu itibarla davalı, taraflar arasındaki sözleşme hükümlerine göre komisyon ücretinden sorumlu tutulamaz.” (Sinerji Mevzuat)

⁶²⁵ YHGK. 20.03.2013 T., 2012/131038 K., 2013/377 K. Karşı oy yazısı: Dava, taşınmaz tellallığı sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, yukarıda yapılan özetten de anlaşılacağı üzere yanlar arasında sözleşmenin varlığı, davacı tarafın yer göstermesi yaptığı ve taşınmazın daha sonra bir başka tellal vasıtasıyla davalının eşi tarafından satın alındığı çekişmesizdir. Taraflar arasında imzalanan sözleşmede yukarıda adresi bulunan gayrimenkulü/gayrimenkulleri belirtilen tarihte satın almak/kiralamak amacı ile gördüm. Söz konusu yeri 1 yıl içinde şahsım, ortağı veya çalışanı bulunduğu şirket, şirket ortakları, şirketin ortak olduğu kuruluşlar ya da kan ve sıhri hısımlarının satın aldığı takdirde yukarıda yazılı satış bedelini %3+KDV’sini kiraladığı taktirde yıllık kira bedelinin %12+KDV’sini Evyap Emlak’a hizmet bedeli olarak ödemeyi taahhüt ediyorum.. hükmüne yer verilmiş bulunmaktadır. Sözleşmede yer alan bu hüküm geçerli olup, bu hükmün geçersiz sayılmasını gerektirir emredici bir yasa hükmü mevcut değildir. Zaten de, Yüksek Özel Dairece bozma kararında bu yönde bir gerekçeye yer verilmemiştir. Bu durumda uyumsuzluk sözleşmenin bu hükmünün davalının eşini de kapsayıp kapsamadığı noktasındadır. Yerel mahkemece bu hükmün eşi de kapsadığı kabul edilerek dava kabul edilmiş, Yüksel Özel Daire ise sözleşme metninde eş ibaresine yer verilmediği ve eşin kan ve sıhri hısım sayılmayacağı gerekçesiyle yerel mahkeme kararı bozulmuştur. Gerçekten de sözleşme metninde eş ibaresine yer verilmemiş ve eş de metinde yer alan nitelikteki hısımlardan değil ise de, burada sözleşmenin lafzına değil tarafların gerçek maksadına bakılması gerekir. Sözleşmeyle ortağı bulunduğu şirketi, şirket ortakları, derece belirtmeksizin kan ve sıhri hısımların alımını kapsama alan tarafların davacının en yakını durumunda bulunan, birlikte yaşamadıkları ileri sürülmeyen eşi dışarıda bırakması düşünülemez. Kaldı ki, 6762 sayılı TTK’nun 22’nci maddesi uyarınca gördüğü hizmet karşılığı ücret isteme hakkı bulunan davacı şirketin davasının tamamen reddi gerektiğine dair Yüksek Özel Daire’nin bozma ilamının yerinde olmadığı görüşünde olduğumuzdan sayın çoğunluk kararına karşıyız.” (Sinerji Mevzuat)

⁶²⁶ Yargıtay 13. HD. 04.12.2017 T., 2015/38577 E., 2017/11891 K.: “Davacı tellal, davalıya taşınmazı göstermiş, davalı, davacı ile yaptığı sözleşmeyi ortadan kaldırmadan, davacının gösterdiği taşınmaz davalının eşi tarafından satın alınmış olduğuna göre, artık tellal üzerine düşen görevi yerine getirmiş ve

Gerçekten de esas sözleşmeyi müvekkil ile aralarında yakın bir bağ bulunan bir kişinin yapması hâlinde de müvekkilin menfaatinin varlığı kabul edilmeli ve simsar ücrete hak kazanmalıdır⁶²⁷.

Yine benzer şekilde, müvekkil simsarı azleder ve simsarın faaliyetinden faydalanarak onun bulduğu üçüncü kişi ile sözleşme yaparsa simsara ücret ödemekten kurtulamaz⁶²⁸. Son olarak simsarlık sözleşmesinde taraflar bir süre belirlemiş olabilirler. Müvekkilin simsara ücret ödememek için simsarın önerdiği üçüncü kişi ile sürenin dolmasından sonra sözleşme yapması hâlinde de simsar ücrete hak kazanır⁶²⁹.

Her ne kadar esas sözleşmenin kurulmasında simsarın aracılık faaliyetlerinin etkisi olduğunu ispat yükü simsara ait olsa da, simsarın devre dışı bırakılarak yapılan sözleşmelerde simsarın faaliyeti sayesinde sözleşme kurulduğuna ilişkin bir fiili karine vardır⁶³⁰.

2.1.3. İfa Şartına Bağlanması

Simsarlık ücretinin doğumu esas sözleşmenin kurulmasına bağlıdır. Kural olarak esas sözleşme geçerli olarak kurulduktan sonra bu sözleşmenin taraflarının sözleşmeden

ücret istemeye hak kazanmıştır.” Aynı yönde bkz: YHGK. 15.03.2017 T., 2017/13-644 E., 2017/460 K. (Sinerji Mevzuat)

⁶²⁷ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 217; **Şener**, *Ticari İşletme*, 329; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 302; Barış **Ülker**, “Taşınmaz Simsarlığı (Emlak Komisyonculuğu) Sözleşmesinde Genel İşlem Koşulları ve Haksız Şartlar”, *THD C. 15*, S. 167 (2020): 1441. Yargıtay 13. HD. 13.10.2014 T., 2014/5401 E., 2014/30849 K.: “Taraflar arasında yazılı şekilde düzenlenmiş olan gayrimenkul görme ve bilgi formu gereğince, davalıya gösterilip tanıtılacak taşınmazın satış bedeli üzerinden %2 oranında tellaliye ücretinin ödenmesinin taahhüt edildiği anlaşılmaktadır. Davalının, davacı komisyoncuyla devre dışı bırakarak taşınmazı eşi adına satın almış olması nedeniyle sözleşmede öngörülen ve dava konusu yapılan satış bedeli üzerinden sözleşme gereğince üstlendiği ücreti ödemekle yükümlü olduğunda duraksama olmamalıdır. Sözleşmede düzenlenen taşınmazın satın alınması halinde tellallık ücreti ödeneceğine ilişkin hüküm, taraflarca itiraz edilmeksizin imzalanmış olmakla ve aksi yönde yasa hükmü de bulunmamakla sözleşme serbestisi ilkesi gereğince geçerlidir ve sözleşmenin taraflarını bağlar. Bu ilkeler ışığında davacı tellalın ücrete hak kazandığı ve davalının bu ücretten sorumlu olduğu gözetilerek davacının alacağı yönünden gerektiğinde bilirkişi incelemesi yapılarak neticesine göre hüküm kurulması gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.” (Sinerji Mevzuat) Ayrıca bkz. Yargıtay 3. HD. 29.11.2005 T., 2005/11697 E., 2005/2907 K. **Günay**, *Şerh*, 1461.

⁶²⁸ **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 302; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 110.

⁶²⁹ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 754; **Çeker**, “Taşınmaz Simsarlığı”, 22; **Şener**, *Ticari İşletme*, 346; **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 792.

⁶³⁰ Uygulamada taşınmaz simsarları ücret hakkını koruma altına almak amacıyla yer gösterme tutanağına başvurmaktadır. Simsar, taşınmazı gösterdiği kişiyi ve hangi taşınmazın gösterildiğini içeren tutanağı, üçüncü kişiye imzalatır. Bu şekilde ileride kendisinin aradan çıkarılarak müvekkilin doğrudan üçüncü kişi ile sözleşme yapması hâlinde ücret alacağını güvence altına almaya çalışır. Bkz. Tamer **Bozkurt v.d.**, *Ticaret Hukuku Pratik Çalışmaları - Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 114. TTHY m. 19’da yer gösterme tutanağı için “taşınmaz gösterme belgesi” ifadesi kullanılmıştır.

doğan edimlerini hiç veya gereği gibi ifa etmemeleri, sözleşmeyi feshetmeleri veya sözleşmeden dönmeleri, simsarın ücrete hak kazanmış olduğu hususunda bir değişiklik yaratmaz. Buna karşılık simsarın ücret hakkını düzenleyen TBK m. 521 hükmünün emredici nitelikte olmadığı ve bu nedenle tarafların söz konusu hükmün aksini kararlaştırabileceği yukarıda ifade edilmişti⁶³¹. Bu durumda simsarın ücret alacağı esas sözleşmenin ifa edilmesiyle doğacağından simsarın ücrete hak kazanması kendi iradesi dışındaki unsurlara bağlanmış olur.

Esas sözleşmenin tarafları, sözleşmenin kurulmasında simsarın etkisinin olmadığı görüntüsünü yaratmak amacıyla edimlerinin ifasını geciktirebilir. Bu olasılıkta TBK m. 175 hükmü gereği simsar, esas sözleşmenin kendi çalışmaları sayesinde kurulduğunu, tarafların kendisine ücret ödememek amacıyla ifayı geciktirdiklerini ileri sürerek ücret talep edebilir⁶³². Eğer esas sözleşmenin ifa edilmemiş olması tamamen müvekkile yüklenebiliyorsa, simsar ücret talep edebilir⁶³³. Esas sözleşmedeki edimini ifa etmeyen taraf üçüncü kişiye, müvekkil üçüncü kişinin ifa etmesi için üzerine düşen her şeyi yapmış olmalıdır. Aksi takdirde simsar yine ücrete hak kazanmalıdır⁶³⁴. Müvekkilin esas sözleşmeden doğan edimini yerine getirmemesi nedeniyle üçüncü kişiden müspet zararının tazminini alması hâlinde simsarlık sözleşmesinde belirlenen ekonomik menfaati elde edeceğinden simsar ücret talep edebilir⁶³⁵.

Simsar üçüncü kişinin edimini ifa edeceğine yönelik olarak müvekkile teminat verebilir. Böylece simsar esas sözleşmedeki edimin üçüncü kişi tarafından ifa edilmemesi hâlinde müvekkile zararının karşılayacağını taahhüt etmiş olur. Bu durumda müvekkil doğrudan simsara karşı bir tazminat davası açabilir. Ancak simsar ücret hakkını kaybetmeyecektir. Zira simsar esas sözleşmenin ifa edileceğine ilişkin müvekkile teminat vermiştir ve sadece verdiği teminat uyarınca sorumluluğu doğacaktır⁶³⁶.

Simsarlık sözleşmesine, esas sözleşmeden dönülmesi hâlinde simsarın ücret hakkının etkilenmeyeceğine ilişkin bir kayıt konulabilir. Müvekkil, taraflardan birine veya her ikisine dönme hakkının tanındığı bir esas sözleşmenin kurulması için simsarı

⁶³¹ Federal Mahkeme simsarın ücrete hak kazanması için ifa şartı öngörülmesinin simsarın sadakat borcunun genişlemesi sonucunu doğuracağını belirtmiştir. Bkz. Akar **Öçal**, “İsviçre Federal Mahkemesi Kararları”, *BATİDER* C. 12, S. 4 (1984): 127–173.

⁶³² **Bozkurt**, *Tellallık*, 237.

⁶³³ **Şener**, *Ticari İşletme*, 327; **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 230.

⁶³⁴ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 255.

⁶³⁵ **Üçyıldız**, *Simsarlık*, 156; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 255.

⁶³⁶ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 253.

görevlendirmiş olabilir. Bunun gibi durumlarda simsar esas sözleşmenin kurulmasını sağladıkça, sözleşmeden dönülse bile simsar ücrete hak kazanacaktır. Bunlar dışında esas sözleşmenin taraflarının kendi aralarından birine dönme hakkı tanımaları hâlinde iradi bozucu koşul hükümleri uygulanır⁶³⁷.

2.1.4. Ücretin Belirlenmesi

Simsarlık sözleşmesinde ücretin belirlenmesi hakkındaki TBK m. 522 hükmü, “*Ücret, belirlenmemişse tarife, tarife yoksa teamüle göre ödenir.*” şeklinde ele alınmıştır. Ücret simsarlık sözleşmesinin kanunen zorunlu bir unsurudur. Buna karşılık simsarlık sözleşmesinde ücretin belirlenmiş olması zorunlu değildir. Zira ücret miktarı üzerinde anlaşılmış olması, simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı unsuru değildir⁶³⁸.

Tarafların sözleşmede ücret miktarını kararlaştırmamış olmaları hâlinde tamamlayıcı bir kural öngören TBK m. 522 hükmü uygulanır. Buna göre ücret miktarı sözleşmede belirlenmemişse, öncelikle tarife, o da mevcut değilse teamüle göre bir ücret belirlenir. Anılan hükümde yer almamakla birlikte, herhangi bir teamülün de bulunmaması hâlinde ücret miktarını hâkim belirler.

2.1.4.1. Sözleşme ile Belirlenmesi

Ücret miktarının tespitinde ilk olarak simsarlık sözleşmesinin hükümlerine bakılmalıdır⁶³⁹. Simsarlık sözleşmesinin tarafları, sözleşme serbestisi kapsamında ücretin miktarını serbestçe belirleyebilirler⁶⁴⁰. Taraflar ücret miktarı üzerinde simsarlık sözleşmesinde bir anlaşmaya varmışlarsa artık TBK m. 522 hükmüne başvurulmaz⁶⁴¹.

⁶³⁷ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 256 vd.

⁶³⁸ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 220.

⁶³⁹ Taşınmaz simsarlığında tarafların ücret miktarını adi yazılı şekilde kararlaştırmaları gerekir. **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 220.

⁶⁴⁰ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 316; **Yavuz**, *Hukuku Özel Hükümler*, 1436; **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2364; **Çağlayan**, “Taşınmaz Simsarlığı”, 450.

⁶⁴¹ Yargıtay 13. HD. 14.04.2004 T., 2004/214 E., 2004/6414 K.: “Taraflar arasındaki ihtilaf Tellallık sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Davacı taşınmaz komisyoncusudur. İddiasına göre satışına aracılık yapmaya yetkili olduğu taşınmazı göstermiş, taşınmazın alımına aracılık etmiş, ancak davalı komisyon ücretini ödemiştir. Somut olayda davacı tellalın alıcı davalı ile satıcıyı bir araya getirdiği ve üzerine düşen yükümlülüğü yerine getirerek, ücrete hak kazandığı anlaşılmaktadır. Mahkemenin kabulü de bu yöndedir. Uyuşmazlık davacı tellala ödenecek ücretin miktarına ilişkindir. Taraflar arasındaki her iki tarafın imzasını taşıyan tellallık sözleşmesinde taşınmaz satış bedeli 85.000.000.000 TL. olarak belirlenmiş ve bunun %2 + KDV’ni hizmet bedeli olarak ödemeyi davalı alıcı kabul ve taahhüt etmiştir. Bu nedenle tellallık ücretinin kararlaştırılan bu miktar üzerinden verilmesi gerekirken...” **Yavuz**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2685.

Uygulamada çoğunlukla simsarın ücreti, müvekkilin esas sözleşme ile elde ettiği edim üzerinden oransal olarak kararlaştırılmaktadır⁶⁴². Taraflar simsarlık sözleşmesinde, esas sözleşmenin belirli bir bedelden az olmamak şartıyla kurulmasını kararlaştırmış olabilir. Bu durumda esas sözleşme, belirlenen asgari değer üzerinden değil, kurulan esas sözleşmedeki değer üzerinden oransal olarak hesaplanır⁶⁴³.

Uygulamada taşınmaz satış sözleşmelerinde tarafların daha az vergi ödemek için satış bedelini satış sözleşmesinde kararlaştırdıklarından düşük gösterdiklerine sıklıkla rastlanmaktadır⁶⁴⁴. Bu durumda simsara ücretin tapuda gösterilen bedel üzerinden ödenmesi hakkaniyete aykırılık teşkil eder. Zira bu gibi durumlarda satıcı konumunda olan müvekkilin elde ettiği edimin değeri tapuda gösterilenden daha fazladır. Dolayısıyla simsara ödenecek olan ücretin, tarafların sözleşmede belirlediği miktar üzerinden hesaplanması gerekir⁶⁴⁵.

Simsarlık ücreti belirli bir miktar para olarak da belirlenebilir. Bu durumda kurulacak esas sözleşmedeki edim değerinin, ücretin tespitinde bir önemi yoktur. Dolayısıyla esas sözleşmedeki edim değerinin düşük olduğu ve ücretin oransal olarak kararlaştırıldığı hâllerde simsarın alacağı ücret de düşük olacağından, ücretin belirli bir para olarak belirlenmesi tercih edilmektedir⁶⁴⁶. Tarafların ücreti belirlemede başvurdukları bir başka yöntem ise sabit bir oran yerine esas sözleşmedeki edim değeri arttıkça, ücretin tespiti için uygulanacak yüzdenin azalması şeklindedir. Son olarak

⁶⁴² **Velidedeoğlu ve Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 625; **Çeker**, “Taşınmaz Simsarlığı”, 18; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3131; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 216. Bkz. YHGK 26.03.2008 T., 2008/13-274 E., 2008/273 K. (Sinerji Mevzuat)

⁶⁴³ Örneğin, konusu bir satım sözleşmesinin kurulması olan simsarlık sözleşmesinde, satım bedelinin en az 10.000 TL olması gerektiği kararlaştırılmışsa ve daha sonra esas sözleşmenin konusu olan mal 20.000 TL'ye satılırsa simsarın ücreti 20.000 TL üzerinden hesaplanır. Buna karşılık Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 03.06.2002 tarih ve 5541/6488 sayılı kararında aksi yönde bir hüküm kurmuştur: “*Taraflar ücreti belirli bir satış bedelinin bir yüzdesi olarak belirlemişlerse (örn. 900.000 TL'lik satış bedelinin %3'ü), asıl sözleşme daha yüksek bir satış bedeli üzerinden akdedilse bile (örn. 1.000.000 TL üzerinden) sözleşmede belirtilen satış bedeli tutarı simsarlık ücretine esas alınır.*” (Sinerji Mevzuat)

⁶⁴⁴ **Sirmen**, “Taşınmaz Satımı”, 305.

⁶⁴⁵ Yargıtay 13. HD. 25.03.2019 T., 2019/607 E., 2019/3886 K.: “*Sözleşmede dava konusu taşınmazın davacı tarafından davalıya gösterildiği yazılı olup, taraflar arasında düzenlenen bu sözleşmenin geçerli olduğu, taraflar arasındaki sözleşmenin iptal edildiği iddia ve ispat edilemediğinden davacı tellalın tellallık ücretine hak kazandığı gerekçesiyle hükmün bozulması üzerine, Mahkemece bozma ilamına uyulmasına karar verilerek yargılamaya devam olunmuştur. Bu kez mahkemece işin esası incelenerek davanın kısmen kabulüne, taşınmazın değeri 350.000,00 TL üzerinden %3 olarak 10.500,00 TL tellallık ücretine karar verilmişse de; 07/03/2012 tarihli tellallık sözleşmesinde taşınmazın gerçek değerinin %3'ü üzerinden tellaliye ücretinin ödenmesi kararlaştırıldığından ve sözleşmede de taşınmazın değerinin 620.000 USD gösterildiğinden, mahkemece, bu durum gözardı edilerek tapudaki satış değeri üzerinden hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.*” (Sinerji Mevzuat)

⁶⁴⁶ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 172.

simsarlık sözleşmesinde, esas sözleşme ile müvekkilin elde edeceği edimin değeri belirlenip, bu değeri aşan kısmın simsara ücret olarak ödeneceği kararlaştırılabilir⁶⁴⁷.

Sözleşmede kararlaştırılan bedelin, simsarın ücrete hak kazanması için bir şart niteliğinde olduğunu ileri süren müvekkil bunu ispatlamalıdır⁶⁴⁸. Esas sözleşme, simsarlık sözleşmesinde belirlenenden miktardan daha düşük bir bedelle kurulursa ve müvekkil bu bedelin ücrete hak kazanılması için öngörülmüş bir şart olduğunu ispat edemezse, hâkim tarife ve teamülü göz önünde bulundurarak bir ücret belirler⁶⁴⁹.

Simsara ödenecek ücretin miktarını belirlemeye yönelik yöntemler yukarıda açıklananlarla sınırlı değildir. Taraflar ücret miktarının belirlenmesi için sözleşme serbestisi sınırları içerisinde başkaca yöntemler de kararlaştırabilirler. Ancak belirtmek gerekir ki ücret miktarını tarafların serbestçe belirleyebilmeleri kural olmakla birlikte 30442 sayılı Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik m. 20’de taşınmazın alımı, satımı ve kiralınmasında belirlenebilecek ücret miktarına ilişkin sınırlama getirilmiştir. Söz konusu hüküm, “(1) Alım satıma aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla olamaz. (2) Kiralamaya aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık tutarından fazla olamaz.” şeklindedir. Yine 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu⁶⁵⁰ m. 12 ve 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu⁶⁵¹ m. 62’de tarafların kararlaştırabileceği azami miktarı gösteren fiyat tarifelerini belirleme görevi odalara verilmiştir⁶⁵². Odalarca belirlenen fiyat tarifeleri simsarlık ücretinin taraflarca belirlenmesinde bir sınır teşkil eder. Taraflarca bu sınırı aşan

⁶⁴⁷ Örneğin, taraflar simsarlık sözleşmesinde müvekkile ait evin 500.000 TL’ye satılması hususunda anlaşılır ve ev, simsarın faaliyetleri sonucunda 525.000 TL’ye satılırsa, simsara 25.000 TL ücret ödenmesi gerekir.

⁶⁴⁸ Detaylı bilgi için bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 274-276.

⁶⁴⁹ **Şener**, *Ticari İşletme*, 334.

⁶⁵⁰ Anılan kanunun “Odaların görevleri” başlıklı 12. maddesinde (ı) bendinde odalara “Gerektiğinde 507 sayılı Esnaf ve Küçük Sanatkarlar Kanununun 125 inci maddesinde sayılan mal ve hizmetlerin azami fiyat tarifelerini, kendi üyeleri için, Bakanlıkça çıkarılacak yönetmeliğe uygun olarak tespit etmek ve onaylamak” görevi verilmiştir.

⁶⁵¹ Söz konusu kanunun 62. maddesine göre, “Bu kanuna tabi esnaf ve sanatkarlarca üretilen mal ve hizmetlerin fiyat tarifeleri, bağlı bulundukları odalarca hazırlanır ve odanın mensubu olduğu birlik yönetim kurulu tarafından fiyat tarifesinin sunulmasından sonra otuz gün içerisinde onaylanır veya reddedilir. Onaylanan fiyat tarifesi belediye, mülki amirlik ve ilgili odaya yedi gün içerisinde bildirilir ve bu andan itibaren yürürlüğe girer. Fiyat tarifeleri, uygulanacak azami hadleri gösterir.”

⁶⁵² Bu kapsamda, fiyat tarifelerinin belirlenmesine yönelik düzenlemeler içeren Esnaf ve Sanatkarlarca Üretilen Mal ve Hizmetlerin Fiyat Tarifeleri Hakkında Yönetmelik bulunmaktadır.

bir ücret belirlenmesi hâlinde aşan kısım, kısmi hükümsüzlük yaptırımına tabi olur ve fiyat tarifesindeki azami miktar ödenir. Ancak bunun için mahkemeye başvurulması gerekir. Söz konusu sınırlamalar, ilgili meslek odalarına kayıtlı simsarlar için geçerlidir⁶⁵³. Odaya kayıtlı olanlar kısmi hükümsüzlüğü ileri sürerek ücretin azami sınıra çekilmesini talep edebilirler. İlgili odaya kaydolmayan simsarlar, fiyat tarifesindeki azami miktara uygun olarak sözleşme yapmak zorunda değildir. Yine aşırı yararlanmaya ilişkin TBK m. 28 ile aşırı ücretin indirilmesine ilişkin TBK m. 525 hükümleri tarafların ücret miktarını serbestçe belirleme haklarını sınırlandırmaktadır⁶⁵⁴.

2.1.4.2. Ücretin Tarifeye Göre Belirlenmesi

Simsarlık sözleşmesinde taraflarca ücretin miktarı tayin edilmemişse TBK m. 522 gereği ilk olarak tarifelere başvurulur. TBK m. 522’de belirtilen tarifeler, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca çıkarılan resmi tarifelerdir⁶⁵⁵. Yetkili olmayan kuruluşlarca hazırlanmayan veya onaylanmayan ücret tarifeleri ise özel tarife⁶⁵⁶ niteliğinde olduğundan bağlayıcı nitelikte değildir⁶⁵⁷. Buna karşılık özel tarifelerin iki durumda uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir⁶⁵⁸. Özel tarifenin uygulama alanı bulacağı ilk hâl tarafların simsarlık sözleşmesinde özel tarifenin uygulanacağını kararlaştırmış olmalarıdır. İkinci hâl ise özel tarifenin âdet olarak uygulanıyor olmasıdır. Söz konusu ikinci hâlde taraflar özel tarifenin uygulanacağını kararlaştırmamalarına rağmen özel tarife âdet olarak kabul edilmiştir. Dolayısıyla bu iki hâl dışında, özel tarifeler doğrudan uygulama alanı bulamaz⁶⁵⁹.

⁶⁵³ Çağlayan, “Taşınmaz Simsarlığı”, 451.

⁶⁵⁴ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 172.

⁶⁵⁵ Şener, *Ticari İşletme*, 333; Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 317; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 176; Gümüş, *Özel Hükümler*, 220. Örneğin, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu m. 47/IV resmi tarife niteliğindedir. Anılan hükme göre, “Borsa komisyoncusu, ajan ve simsarların aracılık ettikleri işlemlerden alacakları ücretler, alım satım tutarının binde beşini ve yıllık aidat tavan ücretini geçmemek üzere, borsa meclisince tespit edilir ve Birlikçe onaylanır.”

⁶⁵⁶ Simsarların örgütlenmesi ile oluşan özel hukuk tüzel kişisi niteliğindeki dernek veya kooperatifler tarafından hazırlanmış tarifeler özel tarife niteliğindedir. Bkz. Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 174; Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 760; Yavuz, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2773.

⁶⁵⁷ Yeniocak, “Tellallık Ücreti”, 3132; Gümüş, *Özel Hükümler*, 220; Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 317; Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 760; Yavuz, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2773.

⁶⁵⁸ Gümüş, *Özel Hükümler*, 220; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 176.

⁶⁵⁹ Bununla birlikte özel tarifelerin varlığı, teamülün bulunduğunu gösterebilir. Bkz. Gümüş, *Özel Hükümler*, 220.

2.1.4.3. Ücretin Teamüle Göre Belirlenmesi

Sözleşmede taraflarca ücret miktarının belirlenmemiş olması ve ücrete ilişkin resmi bir tarifenin de bulunmaması durumunda TBK m. 522 gereği ücret miktarı teamüle göre tayin edilir. Teamül ile, ücretin tespitinde belirli bir bölgede aynı veya benzer simsarlık faaliyetlerine uygulanması âdet hâline gelen ücret ifade edilmektedir⁶⁶⁰. Belirli bölge olarak esas alınması gereken bölge, simsarın faaliyetlerini gerçekleştirdiği yerdir⁶⁶¹. Ankara Ticaret Odası Oda Meclisi'nin 25.09.1978 tarihli ve 43 sayılı toplantısında, taşınmaz alım-satımlarında tarafların aksine özel bir anlaşma yapmadığı sürece simsara %2'ser komisyon ödemeleri gerektiği teamül olarak kararlaştırılmıştır⁶⁶². O hâlde ücret miktarına ilişkin taraflar arasında ortaya çıkan bir uyuşmazlıkta, ücretin miktarı sözleşmede belirlenmemiş ve bir tarife de bulunmuyorsa, hâkim o bölgede aynı veya benzer işler için bir teamülün bulunup bulunmadığını araştırmalıdır. Bir teamülün bulunduğunu tespit eden hâkim takdir yetkisine sahip olmayıp söz konusu teamül re'sen uygulamalıdır.

Eğer herhangi bir teamül de bulunmuyorsa ücret miktarını hâkim belirler⁶⁶³. Zira taraflar sözleşmede ikinci derecedeki ücret miktarını belirlememişlerdir. Ayrıca bu hususta uygulanması gereken herhangi bir tamamlayıcı hukuk kuralı da bulunmamaktadır. Dolayısıyla ücret miktarının hâkim tarafından tayin edilmesinin gerekçesi olarak TMK 1/II gösterilebilir⁶⁶⁴. Buna göre hâkimin, tarafların farazi iradelerini esas alarak sözleşme boşluğunu doldurması gerekir. Hâkim somut olayda teamülün varlığının ispat edilemediği gerekçesiyle davayı reddetmeye yetkili değildir⁶⁶⁵. Hâkim somut olayda benzer nitelikteki işlerde mutat ücreti göz önünde bulundurur. Ayrıca hâkim ücret miktarını belirlerken, simsarın alacağı ücretin, çalışmasının değil, ortaya çıkan sonucun karşılığı olduğunu hesaba katmalıdır⁶⁶⁶. Aksi takdirde simsarlık ücretinin, emeğin değil sonucun karşılığı olduğunu göz ardı etmiş olur.

⁶⁶⁰ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 221; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 177.

⁶⁶¹ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 760; **Yavuz**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2773; **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 131.

⁶⁶² **Arkan**, *Ticari İşletme*, 212.

⁶⁶³ **Velidedeoğlu ve Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 625; **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1130; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 213; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 760; **Uygur**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2364; **Gümüş**, *Hukuku Özel Hükümler*, 221.

⁶⁶⁴ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1436; **Büyüknacar**, "Ücret Hakkı", 243; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 179.

⁶⁶⁵ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 761.

⁶⁶⁶ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 179; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 761.

Ücretin kararlaştırılmadığı ve bir tarifenin de bulunmadığı hâllerde taraflar, teamülün tespiti için ilgili Ticaret ve Sanayi Odaları ile Meslek Odalarına başvurabilirler⁶⁶⁷.

2.1.5. Ücretin Borçlusu

TBK’da simsarın her iki taraf için de simsarlık faaliyetinde bulunması yasaklanmamıştır⁶⁶⁸. Yasaklanan, simsarın taraflardan birinin menfaatine aykırı davranmasıdır. Ücretin borçlusunun tespit edilmesi için de simsarın taraflardan biri için mi yoksa her ikisi için mi aracılık faaliyetinde bulunduğu belirlenmelidir.

Simsar taraflar arasında menfaat çatışması bulunmuyorsa her iki taraf için de aracılık faaliyetinde bulunabilir⁶⁶⁹. Bu durumda simsar iki taraftan da ücret talep edebilir⁶⁷⁰. Buna karşılık simsarlık sözleşmesinde simsarın sadece müvekkil için aracılıkta bulunacağı kararlaştırılmışsa veya taraflar arasında menfaat çatışması bulunuyorsa simsarın her iki taraf için de faaliyette bulunması mümkün değildir.

Türk Borçlar Kanunu’nda ücretin kim tarafından ödeneceğine ilişkin bir hüküm bulunmamakla birlikte kanunun kaleme alınış biçimi göz önünde bulundurulduğunda, simsarın genellikle iki taraf için değil de, kendi müvekkili için faaliyette bulunacağı esas alınarak bir düzenleme yapıldığı sonucuna varılmaktadır⁶⁷¹. Bu nedenle kural olarak ücretin, simsarı görevlendiren kişi tarafından ödenmesi gerekir⁶⁷². Simsarı birden fazla kişinin görevlendirdiği hâllerde ise TBK m. 511/I kıyasen uygulanır ve bu kişiler simsara karşı müteselsilen sorumlu olur⁶⁷³.

⁶⁶⁷ Yavuz, *Özel Hükümler*, 1436; Büyüknacar, “Ücret Hakkı”, 243.

⁶⁶⁸ Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 148; Arkan, *Ticari İşletme*, 210; Öcal Apaydın, “Çifte Simsarlık”, 158.

⁶⁶⁹ Bkz. Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 408.

⁶⁷⁰ Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 795; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 87; Sönmez, *Ücret*, 66.

⁶⁷¹ Özel İstihdam Büroları Yönetmeliği m. 22’de ise ücret alınabilecek kişiler sınırlandırılmıştır: “Özel istihdam büroları, iş arayanlardan ve geçici iş ilişkisi ile çalıştırılacak işçilerden aracılık faaliyeti kapsamında ve aracılık faaliyetine yönelik olarak düzenleyecekleri eğitimlerden menfaat temin edemez ve hizmet bedeli alamaz. Bu kapsamda sunulacak eğitimlerin ücretleri sadece işverenden alınır. Ancak, 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında da faaliyet gösteren özel istihdam büroları, aracılık faaliyeti dışında sunacakları eğitimlerden ücret alabilir. (2) Özel istihdam büroları aracılık faaliyetleri kapsamında sadece; profesyonel sporcu, teknik direktör, antrenör, manken, fotomodel ve sanatçı meslek gruplarında yer alanlar ile genel müdür veya bu göreve eş ya da daha üst düzey yönetici pozisyonlarında işe yerleştirilecek kişilerden ücret alabilir.”

⁶⁷² Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 513; Arkan, *Ticari İşletme*, 213; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 148; Gümüş, *Özel Hükümler*, 215; Büyüknacar, “Ücret Hakkı”, 244.

⁶⁷³ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 514.

Her ne kadar mülga 6762 sayılı Ticaret Kanunu’nda yer alan ticaret işleri tellâllığı hükümleri 6102 sayılı TTK’dan çıkarılmış ve TBK’ya alınmamış olsa da eTK m. 108’de geçen “*Tellâl ücretini hangi tarafın ödeneceği mukavele veya kanun ile tayin edilmemiş ise, mahallindeki ticari teamül nazara alınır; bu da yoksa taraflar bu ücreti yarı yarıya öderler.*” şeklindeki hükmün hâlen uygulanabileceği belirtilmektedir⁶⁷⁴. Taşınmazların alım, satım ve kiralınması konularındaki simsarlık sözleşmeleri için 30442 sayılı Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik m. 20/V’te de aynı doğrultuda bir düzenleme yapılmıştır. Anılan hüküm, “*...hizmet bedeli, alım satıma veya kiralamaya aracılık sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmadıkça taraflar arasında eşit paylaşılarak ödenir.*” şeklindedir.

2.1.6. Aşırı Ücret

“*Ücretten indirim*” başlığını taşıyan TBK m. 525 hükmü, “*Sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa, borçlunun istemi üzerine, bu ücret hakim tarafından hakkaniyete uygun olarak indirilebilir.*” şeklindedir. Sözleşmede kararlaştırılan aşırı ücretin indirilmesi 818 sayılı BK m. 409’da ise şu şekilde hüküm altına alınmıştır: “*Hizmet mukavelesi ve gayrimenkul satışı imkanı hazırlamak veya bunlardan birinin icrasına tavassut etmek için fahiş bir ücret şart edilmiş ise borçlunun talebi üzerine bu ücret hakim tarafından adilane bir surette tenkis edilebilir.*” Görüldüğü üzere 818 sayılı eBK döneminde simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılan ücretin aşırı olması nedeniyle indirim talep edilebilmesi, esas sözleşmenin gayrimenkul satış sözleşmesi veya hizmet sözleşmesi olduğu hâllerde mümkündü. Dolayısıyla eBK m. 409 hükmü, simsarlık sözleşmesinde tarafların serbestçe ücret miktarı kararlaştırma haklarını sınırlamaktaydı⁶⁷⁵. Bu sınırlandırma herhangi bir haklı gerekçesi olmaması nedeniyle eleştirilmiş⁶⁷⁶ ve 6098 sayılı TBK ile kaldırılmıştır. Böylece aşırı ücretin indirilmesinin uygulama alanı genişlemiş ve herhangi bir sınırlama olmadan bütün simsarlık sözleşmelerinde uygulanabilmesi mümkün hâle gelmiştir.

Aşırı ücretin indirilmesini, simsar ile arasında simsarlık sözleşmesi bulunan ve ücret ödemekle yükümlü olan müvekkil talep edebilir⁶⁷⁷. Müvekkil, belirlenen ücretin

⁶⁷⁴ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1436 dpn. 114; **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 514.

⁶⁷⁵ Söz konusu sınırlandırmanın öngörülmesinin bir nedeni simsara karşı müvekkilin daha zayıf bir durumda olduğu düşüncesi idi.

⁶⁷⁶ Bkz. **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1437.

⁶⁷⁷ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 221.

aşırı olduğunu ve TBK m. 525'e göre indirilmesini açacağı dava ile veya simsarın açtığı davada def'i olarak ileri sürebilir⁶⁷⁸. Müvekkilin esas sözleşmede alıcı veya satıcı olması ise herhangi bir önem arz etmez. Bununla birlikte ücret ödeme borcu, borcun nakli veya üçüncü kişi yararına sözleşme ile esas sözleşmenin karşı tarafı olan üçüncü kişiye yüklenirse, müvekkil değil, üçüncü kişi ücretten indirim talep edebilir⁶⁷⁹.

Aşırı ücretin indirilmesi sözleşme serbestisi ilkesini sınırlandırıcı niteliktedir. Bu nedenle kamu düzeninin gerektirdiği ve ciddi bir şekilde hakkın kötüye kullanımının varlığı hâlinde ücretten indirim talep edilebilmelidir. TBK m. 525 hükmü ile kamu düzeninin korunması amaçlandığından, indirim talep etme hakkından önceden vazgeçilmesinin mümkün olmadığı kabul edilmektedir⁶⁸⁰.

Doktrinde ücretin aşırı olup olmadığı tespit edilirken giderlerin hesaba katılıp katılmayacağı, diğer bir ifadeyle giderlerin TBK m. 525'te geçen "ücret" ifadesi kapsamına girip girmediği tartışmalıdır. Bir görüşe göre TBK m. 525'e göre indirim yapılırken giderler de göz önünde bulundurulmalıdır⁶⁸¹. Bizim de katıldığımız diğer bir görüş ise giderlerin de ücret ifadesi kapsamına dahil olduğu sonucuna, ne lafzi ne de amaçsal yorum ile ulaşamayacağını, bu şekilde geniş bir yorum yapılmaması gerektiğini savunmaktadır⁶⁸². Nitekim simsarın ücrete hak kazanması ile giderlerin kendisine ödenmesi farklı hukuki rejimlere tabidir. Simsarın ücrete hak kazanması esas sözleşmenin kurulmasına bağlıyken, giderleri talep edebilmesi esas sözleşmenin kurulmasından bağımsız olarak tarafların bu hususta anlaşmış olmalarına bağlıdır. Bu nedenle TBK m. 525 hükmündeki ücret ifadesinin giderleri de kapsadığı şeklinde geniş yorumlanması kanunun lafzına ve ruhuna aykırılık oluşturur

Ücretin indirilebilmesi için ilk olarak edimler arasında aşırı bir orantısızlık bulunmalıdır⁶⁸³. Bu orantısızlık belirlenirken, müvekkilin ödeyeceği ücret ile simsarın

⁶⁷⁸ Müvekkilin TBK m. 525'e dayanan bu talebi yargısal yolla ileri sürülebilen kısmi iptal talebi niteliğindedir. **Gümüş**, *Boçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt - II*, 222.

⁶⁷⁹ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 191.

⁶⁸⁰ **Şener**, *Ticari İşletme*, 339.

⁶⁸¹ **Kurtoğlu**, "Simsarlık Sözleşmesi", 468. Bu görüşe göre TBK m. 525 hükmünden kaçınmak amacıyla ücret makul bir miktar belirlenip, giderler için aşırı bir miktar belirlenmiş olabilir. Bu durumda ücretin yanında giderlerin de indirime tabi tutulmasının herhangi bir kanuni dayanağı bulunmasa bile ücretin aşırı olup olmadığına karar verirken giderler de dahil edilmeli ve ona göre bir indirim uygulanmalıdır.

⁶⁸² Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 190; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 221.

⁶⁸³ **Velidedeoğlu ve Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 626; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 321; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 764; **Şener**, *Ticari İşletme*, 339; **Kurt**, "Tellallık", 1439; **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1130; **Yavuz**, *Hukuku Özel Hükümler*, 1437.

gerçekleştirdiği sonuç karşılaştırılır⁶⁸⁴. Bu karşılaştırma ile müvekkilin ücret ödeme ediminin, simsarın aracılık ediminden açıkça fazla olduğu sonucu çıkıyorsa aşırı ücretin varlığından söz edilir⁶⁸⁵. O hâlde edimler arasında müvekkil aleyhine aşırı bir dengesizlik varsa edimler arasında aşırı bir orantısızlık olduğu söylenebilir⁶⁸⁶. Her ne kadar müvekkilin ediminin parasal değeri (sözleşmede kararlaştırılan ücret olduğu için) kolayca belirlenebilse de, simsarın ediminin değeri müvekkilinki kadar net olmadığından belirlenmesi o kadar da kolay değildir⁶⁸⁷. Simsarın ediminin değeri, gerçekleştirdiği faaliyet değil, bu faaliyet sayesinde elde edilen sonuç esas alınarak belirlenmelidir. Zira simsara ödenmesi gereken ücret, simsarın çabası neticesinde ulaşılan başarının karşılığıdır⁶⁸⁸. Dolayısıyla ücretin aşırı olup olmadığı belirlenirken, simsarlık sözleşmesinin tesadüfi niteliği göz ardı edilmemeli ve simsarın harcadığı emek ve zaman esas alınmamalıdır⁶⁸⁹. Hâkim müvekkilin mali durumunu, sözleşmedeki koşulları ve simsarın ediminin gerçek değerini hesaba katarak bir karara varmalıdır⁶⁹⁰. Özetle simsara ödenmesi gereken ücret ile simsarın gerçekleştirmesi gereken sonuç karşılaştırılmalıdır. Ortaya çıkan uygun tesadüfler sayesinde esas sözleşme kurulmuşsa, sırf simsarın yoğun bir çaba göstermemiş olması ücretten indirim yapılmasını gerektirmez⁶⁹¹.

⁶⁸⁴ **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3134.

⁶⁸⁵ Üstelik simsarın ücreti kazançtan pay verilmesi şeklinde belirlenmiş olsa bile indirim yapılabilir. Bkz. **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 765.

⁶⁸⁶ BGE. 83 II 151 = JdT. 1958 I 176: “Gayrimenkul tellâllığı alanında, benzer durumlarda, tellâllık ücretinin satım parasının % 2 si civarında olması âdettir. Oysa davacı %11’in üstünde bir ücret vaadettirmiştir. Dâvacının meslekten tellâl olmayışı, bu aşırılığı daha göze batır yapmaktadır. Bu bakımdan, bu işteki başarının diğer işlerdeki başarısızlığını karşıladığını ileri süremez. Diğer yandan, çekişmeli ücret vaad edildiği zaman, kendisine satış işini veren birlikte mirasçı olduğu ortak maliklerin vekili idi. Davalının sözleşmeyi yapacağı kişiyi bulmak yükü olmadığı gibi, gayrimenkulün diğer maliklerinin kendisine karşı besledikleri güven de işini çok kolaylaştırıyordu. Ne var ki, dâvacının çok yüksek bir ücret vaad ettiği ve dâvacının bu vaad üzerine faaliyete geçtiği gözönünde tutulmak gerekir. Bu bakımdan ücret, sözleşmeyle hiç kararlaştırılmamışçasına, belirtilemez.” Karar için bkz. **Kaneti**, *Borçlar Hukuku Kararları*, 174-175.

⁶⁸⁷ Hâkim simsarın gerçekleştirdiği sonucun değerini belirlerken öncelikle objektif ölçütlere başvurulmalıdır. Hâkim TMK m. 4 uyarınca takdir yetkisini kullanırken taraflar arasındaki şartları hesaba katarak hukuka ve hakkaniyete uygun bir karar vermelidir. Bunun için de tarifeler ve teamüller hâkime yol gösterir. Hâkim ücretin tarife olarak öngörülen veya teamül olan ücretten daha düşük bir tutara indirilmesine karar veremez. Bununla birlikte hâkim sadece objektif ölçütleri esas alarak edimler arasında orantısızlık olup olmadığına karar vermemeli, sübjektif ölçütleri de göz önünde bulundurmalıdır. Zira kanun koyucu hâkimin objektif ölçütlerle sınırlı bir inceleme yapmasını ve karar vermesini isteseydi hâkime takdir yetkisi tanımazdı. Dolayısıyla müvekkilin fazla bir ücret vadetmesini haklı kılacak bir menfaatinin olup olmadığı gibi sübjektif ölçütler hâkim tarafından araştırılmalıdır. Bkz. **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3134.

⁶⁸⁸ **Boztaş**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 30; **Şener**, *Ticari İşletme*, 324; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 790.

⁶⁸⁹ **Şener**, *Ticari İşletme*, 339; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 210; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 761; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 222.

⁶⁹⁰ **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1130; **Olgaç**, *Akadin Nevileri*, 213.

⁶⁹¹ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 765; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3134.

Edimler arasında orantısızlık bulunup bulunmadığı belirlenirken o bölgede simsara ödenmesi teamül hâline gelen ücret göz önünde bulundurulmalıdır⁶⁹². Tarafların kararlaştırdığı ücret tutarı haklı bir neden olmaksızın o bölgedeki teamül ücretini büyük ölçüde aşıyorsa, ücretin aşırı olduğu kabul edilebilir⁶⁹³. Buna karşın, somut olayda teamül olan ücretten uzaklaşılmasını haklı kılacak yeterli nedenler bulunabilir. Müvekkilin bir an önce esas sözleşmeyi yapmak istemesi, teamül olan ücretin aşılmasında haklı bir neden olarak kabul edilebilir⁶⁹⁴. Ayrıca ücretin aşırı olup olmadığına karar verilirken sınırlı da olsa TBK m. 28’de düzenlenen aşırı yararlanma şartlarının da göz önünde bulundurulabileceği belirtilmektedir⁶⁹⁵.

Ücretten indirim yapılmasında hâkimin TMK m. 4 çerçevesinde takdir yetkisi bulunur⁶⁹⁶. Ancak TBK m. 525’e göre ücretten indirim “*borçlunun istemi üzerine*”, hâkim tarafından yapılır. Dolayısıyla hâkimin, borçlunun bu yönde bir talebi olmaksızın re’sen ücretten indirim kararı vermesi mümkün değildir⁶⁹⁷.

⁶⁹² **Akyazan**, “Tellallık”, 455; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1438; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 210; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 213; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3134; **Şener**, *Ticari İşletme*, 339. Yargıtay 13. HD. 01.05.1987 T., 2249/2653: “...fahiş ücret şart edilmişse, bu ücret hakim tarafından adilâne bir surette indirilir. Mahkemece bu yönde araştırma yapılmamış ve bir karar verilmemiştir. Bu amaçla mahkemenin ilgili ticaret odasından ticari teamül gereğince belirlenecek tellallık ücreti miktarını sorarak tespit etmesi, tarafların mali durumunu göz önünde bulundurması, söz konusu taşınmazların satışı için tellâlin faaliyet ve çalışmasının derecesi, elde edilen istimlâk bedelinin tutarı da gözetilerek hakkaniyet üzere bir bedele hükmetmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır.” **Yavuz**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2780.

⁶⁹³ **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3134.

⁶⁹⁴ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 765; **Şener**, *Ticari İşletme*, 341; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3134.

⁶⁹⁵ **Olgaç**, *Kanunu Akdin Nevileri*, 213; **Velidedeoğlu ve Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 626; **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1131.

⁶⁹⁶ **Şahin**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 48.

⁶⁹⁷ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 321; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 221. TBK m. 182’de düzenlenen ceza koşulunun indirilmesi ile simsarlık ücretinde aşırı ücretin indirilmesi benzerlik göstermektedir. Buna karşılık hâkim, sözleşmede kararlaştırılan ceza koşulunun aşırı olduğuna kanaat getirirse kendiliğinden indirebilir. (TBK m. 182/3) Yargıtay 13. HD. 23.06.2003 T., 2003/3743 E., 2003/8165 K.: “Sözleşmenin 3. maddesinde iş sahibinin satış bedelinin %3’ü ile KDV sini emlakçıya ödeyeceği 4. maddesinde ise emlakçının aynı oranda ücret ve KDV.yi sözleşmenin karşı tarafından da isteme hakkına sahip olduğu, sözleşmenin karşı tarafının emlakçının, bu talebini kabul etmemesi ve iş sahibinin de karşı taraftan talep edilen ücret ve KDV.yi ödemeyi kabul etmemesi halinde iş sahibinin taşınmazın değerinin %6 sı KDV.sini hizmet bedeli olarak ödemeyi kabul edeceği yazılıdır. Mahkemece bu esas alınarak taşınmazın %6 değeri üzerinden tahsili kararı verilmişse de, dava dışı alıcının ödemesi gereken tellallık ücretinin davalıya yükletilmesi, BK.nun 158 maddesi gereğince cezai şart hükmündedir. Hakimin aşırı gördüğü cezaları indirmekle görevli olduğu BK. md.161/3 de açıkça belirtilmiştir. Durum böyle olmasına karşın yerel mahkemece saptanan ceza koşulunun aşırı olup olmadığı yönünden tartışma yapılmamış yukarıda sözü edilen yasa hükmü gözardı edilmiştir. Öyle ise konunun üzerinde durulmalı ve tartışma açılmalıdır. Burada kararlaştırılan ceza koşulunun aşırı olup olmadığını belirlemede başvurulması gereken ölçüt (kıstas) önem taşır. Gerçekte de, aşırılığı saptamak için hakimin gözönünde bulundurmak zorunda olduğu yönler vardır. Şöyle ki; ceza koşulunun sözleşenler arasındaki ilişkiye uygun düşmeyecek ölçüde yüksek tutulması ve açıkça hakseverliğe aykırı bulunması durumunda aşırılığın varlığı kabul edilmelidir. Böyle bir sonucun

TTK m. 22’de aşırı ücretten indirim talep edebilecek kişilere ilişkin bir sınırlama getirilmiştir. Söz konusu hüküm, “*Tacir sıfatını haiz borçlu, Türk Borçlar Kanununun 121 inci maddesinin ikinci fıkrasıyla 182 nci maddesinin üçüncü fıkrasında de 525 inci maddesinde yazılı hallerde, aşırı ücret veya ceza kararlaştırılmış olduğu iddiasıyla ücret veya sözleşme cezasının indirilmesini mahkemeden isteyemez.*” şeklindedir. Anılan hüküm gereği simsarlık sözleşmesinde ücretin borçlusu olan müvekkil tacirse aşırı ücretin indirilmesini talep edemeyecektir⁶⁹⁸. Tacir olan müvekkil, koşulları varsa aşırı yararlanma hükümlerine başvurabilir⁶⁹⁹. Ancak tacir olan müvekkil, kendi ticaret alanına dahil işlerde düşüncesizlik veya deneyimsizliğe dayanarak aşırı yararlanma iddiasında bulunamaz. Tacir olan müvekkilin kendi ticaret alanı içerisindeki bir işte aşırı yararlanma hükümlerine başvurması ancak zor durumda kalma nedenine dayanılması hâlinde mümkündür. Zira tacirin TTK m. 18/II gereği “*basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir.*” Bu nedenle tacir olan müvekkilin, düşüncesizlik veya deneyimsizliğe dayanarak aşırı yararlanma hükümlerine başvurabilmesi için işin kendi ticaret alanı dışında olması gerekir⁷⁰⁰. TTK m. 19/II hükmü, “*Taraflardan yalnız biri için ticari iş niteliğinde olan sözleşmeler, Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, diğeri için de ticari iş sayılır.*” şeklindedir. Bu kapsamda, müvekkil tacir olmamasına rağmen, anılan hüküm gereği sözleşme kendisi içinde ticari iş sayılsa bile müvekkil ücretten indirim talep edebilir⁷⁰¹.

TBK’da aşırı olan ücret ödendikten sonra, müvekkilin indirip talep edip simsardan indirilen tutarın iadesini isteyip isteyemeyeceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır⁷⁰². Doktrindeki bir görüşe göre müvekkil iradi olarak ödediği ücretin indirilmesini talep edemez⁷⁰³. Federal Mahkeme ise ödemenin herhangi bir ihtirazi kayıt ileri sürülmeksizin

benimsenebilmesi için, alacaklının asıl edimi yerine getirmesindeki çıkarı ile ceza koşulu olarak saptanan miktar arasındaki oranın ve borçlunun borca aykırı davranmasındaki kusur derecesinin ve de borçlunun ekonomik durumunun gözönünde bulundurulması gerekir.” (Sinerji Mevzuat)

⁶⁹⁸ **Kayıhan**, *Ticari İşletme*, 268.

⁶⁹⁹ **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 510. Simsarlık sözleşmesinde ücretin indirilmesi hususu TBK m. 28’de düzenlenen aşırı yararlanma ile benzerlik göstermektedir. Ancak simsarlık ilişkisinde müvekkilin indirim talep edebilmesi TBK m. 28’de aranan düşüncesizlik, deneyimsizlik veya zor durumda kalma gibi şartlara bağlı değildir. Bkz. **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1437; **Şener**, *Ticari İşletme*, 341; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 222.

⁷⁰⁰ **Gül**, “Simsarın Ücret Hakkı”, 2811.

⁷⁰¹ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 213.

⁷⁰² **Bozkurt**, *Tellallık*, 259.

⁷⁰³ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 321; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 221; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1438; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 198; **Şahin**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 50. Müvekkil kendi ihtiyariyle simsarlık ücretini ödemişse ve TBK m. 138 kapsamında aşırı ödeme güçlüğü durumu söz konusu değilse, ihtirazi

yapılması hâlinde ücretten indirim talep edilemeyeceğini belirtmektedir⁷⁰⁴. Federal Mahkeme'ye göre tarafların ücret miktarını özgürce belirleme hakları kanunla sınırlandırılmıştır ve bu nedenle kararlaştırılan ücret bir kesinliğe sahip değildir. Bu nedenle ihtirazi kayıt ileri sürülmeksizin ödeme yapılması müvekkilin indirim talep etme hakkından vazgeçtiği anlamına gelir. Dolayısıyla Federal Mahkeme'ye göre ücretin aşırı olduğunu bilen ve ihtirazi kayıt ileri sürerek ödeme yapan müvekkil indirim talep edebilmelidir.

TBK m. 525'te geçen “*Sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa*” ifadesinden anlaşıldığı üzere ücretten indirim talep edilebilmesi için ücretin sözleşmede kararlaştırılmış olması gerekir. Ücretin tarife veya teamüle göre belirlenmesi hâlinde ücretin aşırı olduğu ileri sürülerek indirim talep edilemez⁷⁰⁵.

2.1.7. Ücret Garantisi

Simsarın esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacağına ilişkin TBK m. 521 hükmünün düzenleyici olması nedeniyle tarafların söz konusu hükmün aksini kararlaştırabileceği kabul edilmektedir. Şöyle ki, taraflar simsarin ücrete hak kazanması için gereken şartların bir kısmından vazgeçebilirler. Gerçekten de simsarlık sözleşmesinin tesadüfi bir karaktere sahip olması nedeniyle simsarin ücrete hak kazanamama ihtimali her zaman azımsanamayacak kadar fazladır⁷⁰⁶.

Taraflar, simsarin ücrete hak kazanması için aranan illiyet bağının bulunması şartından vazgeçebilirler⁷⁰⁷. Geniş anlamıyla ücret garantisi olarak adlandırılan bu durumda simsar, simsarlık sözleşmesinde öngörülen faaliyetleri yerine getirmiş ve bir

kayıtla ödeme yapmış olsa bile ücretten indirim talep edemez. Bkz. **Şahin**, *Uygulamada Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesi*, 50. Aşırı ücret ödenmişse, bir kısmının iade edilebileceği yönünde bkz. **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1131; **Velidedeoğlu** ve **Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 1131; **Bozkurt**, *Türk Hukukunda ve Uygulamada Tellallık*, 259.

⁷⁰⁴ BGE 83 II 147: “...ödeme, aşırı ücretin geri ödenmesi hakkını düşürmez; meğer ki aşırı ücretin indirilmesinin istenebileceğinden haberdar olan vekâlet veren tarafından, ihtirazi kayıtsız bir ödeme yapılsın ve böylece simsarin ücreti hukuki yandan tanınmış olsun.” Karar için bkz: **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1438. Federal Mahkeme ile aynı yönde bkz: **Gül**, “Ücret Hakkı”, 2812.

⁷⁰⁵ **Yavuz**, *Hukuku Özel Hükümler*, 1437; **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 251; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3135; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 191; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 221.

⁷⁰⁶ **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3135.

⁷⁰⁷ **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1435; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 219; **Şener**, *Ticari İşletme*, 332; **Yeniocak**, “Tellallık Ücreti”, 3136.

esas sözleşme kurulmuşsa ücrete hak kazanacaktır⁷⁰⁸. Ayrıca simsarın faaliyeti ile esas sözleşmenin kurulması arasında bir illiyet bağının varlığı aranmayacak, simsar illiyet bağını ispat etmese bile ücrete hak kazanacaktır. Dolayısıyla esas sözleşmenin kurulması sonucu, müvekkilin veya bir üçüncü kişinin çalışması neticesinde ortaya çıksa dahi simsarın ücrete hak kazanacağı kararlaştırılmışsa, illiyet bağı şartından vazgeçildiği, geniş anlamda ücret kaydı konulduğundan bahsedilecektir.

Taraflar esas sözleşme kurulmamış olsa bile simsarın ücrete hak kazanacağını kararlaştırabilirler⁷⁰⁹. Simsarlık sözleşmesine bu yönde bir kayıt konulması hâlinde dar anlamıyla ücret garanti edilmiş olur ve simsar, simsarlık sözleşmesindeki şekliyle faaliyetlerini yerine getirmesiyle ücrete hak kazanır⁷¹⁰. Bunun dışında, bu faaliyetler sayesinde bir esas sözleşmenin kurulmuş olması gerekmez⁷¹¹.

Bir simsarlık sözleşmesi yapılmış olması, müvekkilin aynı anda kendisinin de faaliyette bulunmasına ya da aynı iş için başka bir simsarla daha sözleşme yapmasına engel değildir. Esas sözleşme müvekkilin veya başka bir simsarın faaliyeti sayesinde kurulmuşsa simsar ücret talep edemeyecektir. Üstelik simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılmadıkça simsar esas sözleşmenin kurulması amacıyla yaptığı giderleri de elde

⁷⁰⁸ **Şahiniz**, Gayrimenkul Tellallığı, 311. Yargıtay 3. HD. 25.05.2006 T., 2006/4173 E., 2006/6487 K.; “Somut olayda; davacının alıcı ve dava dışı satıcıyı bir araya getirdiği, taşınmazın satışı için aracılık ettiği sözleşme içeriğinden anlaşılmaktadır. Mahkeme kabulünün aksine, tellal (komisyoncu) sözleşmede açıkça kararlaştırılmış ise, hazırlık işlemlerinin ikmali halinde dahi ücrete hak kazanır. Taraflar arasında düzenlenen 11.05.2004 tarihli sözleşmede, “sözleşmenin imzasından itibaren gerçek satış bedeli üzerinden %3 + KDV tutarında aracılık hizmet ücreti ödeneceği” kararlaştırılmıştır. Buna göre, davalı %3 oranında komisyon ücretini sözleşme hükümleri uyarınca her koşulda davacıya ödemekle yükümlüdür. O halde, dava konusu taşınmazın sözleşmedeki değeri üzerinden % 3 (+KDV) oranında komisyon bedelinin davalıdan tahsiline karar verilmesi gerekirken, yanlışlıklarla değerlendirme ve aksi düşüncelerle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” (Sinerji Mevzuat)

⁷⁰⁹ **Berki**, Borçlar Hukuku, 175; **Becker**, Borçlar Kanunu Şerhi, 759; **Ülgen** v.d., Ticari İşletme, 793.

⁷¹⁰ **Şahiniz**, Gayrimenkul Tellallığı, 311. Burada belirtmek gerekir ki simsarın, esas sözleşme kurulmamış olsa bile ücrete hak kazanacağını kararlaştırılması, müvekkilin esas sözleşmeyi yapmak zorunda olduğu anlamına gelmez. Bu durumda müvekkil esas sözleşmeyi yapmaya zorlanmamakta, sadece esas sözleşmeyi yapmasa bile ücret ödemekle yükümlü olmaktadır. Nitekim müvekkilin mutlaka sözleşmeyi yapacağına ilişkin kayıtlar geçersizdir. Bkz. **Berki**, Borçlar Hukuku, 176.

⁷¹¹ Yargıtay 13. HD. 13.10.2015 T., 2014/31958 E., 2015/29872 K.; “Taraflar arasında imzalanan sözleşme gayrimenkul tellallık sözleşmesi olup, bu sözleşmenin taşınmaz sahibi veya alıcı ile yapılması mümkündür. Mahkemece, davalının taşınmazı satın almadığı ve sadece yer göstermenin ücrete hak kazandırmayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de sözleşmenin 4/3. maddesinde “Bölge ortağı, satıcı ile alıcıyı bir araya getirmekle kendi üzerine düşen yükümlülüğü gerçekleştirmiş olmaktadır ve komisyon ücretine hak kazanır.... Nihai satışın tapudan her ne sebeple yapılmamış olması komisyon ücretini ortadan kaldırmaz.” yazılı olup sözleşmede belirtilen dava konusu taşınmazın davalıya gösterildiği davacının sözleşmeyle yüklendiği edimleri yerine getirdiği anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca; mahkemece, sözleşmenin geçerli ve davalı açısından bağlayıcı olduğu gözetilerek davacının talep edebileceği ücret hesaplanıp davanın hesaplanan bu miktar üzerinden kabulüne karar verilmesi gerekirken ...” (Sinerji Mevzuat)

edemeyecektir. Bu nedenle simsarlık sözleşmesinde tarafların sıklıkla tekel kaydına yer verdikleri görülmektedir⁷¹².

Taraflar simsarlık sözleşmesine tekel kaydı koyabilirler⁷¹³. Tekel kaydı ile müvekkil, simsarlık sözleşmesi süresince aynı işte kendisinin faaliyette bulunmayacağını veya başka bir simsar görevlendirmeyeceğini taahhüt eder⁷¹⁴. Bu durumda müvekkil bir yapmama borcu üstlenmiştir⁷¹⁵. Müvekkil bizzat faaliyette bulunursa veya başka bir simsar görevlendirirse borca aykırı davranmış olur ve simsarın zararını tazmin etmek zorunda kalır (TBK m. 114/II)⁷¹⁶. Taraflar söz konusu yapmama borcuna aykırı davranış hâlinde müvekkilin ödeyeceği tazminat miktarını belirlemişse cezai şart hükümleri uygulanır (TBK m. 179 vd.).

Müvekkilin borca aykırı davranmış sayılması için esas sözleşmenin kurulmuş olması aranmaz. Müvekkilin bizzat faaliyette bulunması veya başka bir simsar görevlendirmesi yeterlidir. Ancak esas sözleşmenin kurulmuş olup olmadığı simsara ödenecek tazminat miktarının tayininde rol oynar. Müvekkil tekel kaydına aykırı bir şekilde davrandığı ve müvekkilin, esas sözleşme kurmaya olumlu bakan bir üçüncü kişiyi bulduğu ispat edilirse, simsar belirlenen ücret miktarına yakın veya eşit bir tazminata hak kazanır. Buna karşılık müvekkil, tekel kaydını ihlal etmiş ancak henüz bir esas sözleşme akdetmemişse, simsar yaptığı giderlerin sonuçsuz kalması nedeniyle uğradığı zarar ile sınırlı bir tazminat talep edebilir⁷¹⁷.

Tekel kaydı ile müvekkilin kendi çalışmasının mı yoksa başka bir simsar görevlendirmesinin mi yasaklandığı anlaşılamıyor olabilir. Bu durumda, tekel kaydının dar yorumlanması gerektiği ve sadece başka bir simsar ile anlaşılmaması gerektiğine yönelik bir yükümlülük yüklediği kabul edilmelidir⁷¹⁸.

⁷¹² Yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere simsarlık sözleşmesi tesadüfi bir karaktere sahiptir. Müvekkil simsar tarafından kendisine sunulan esas sözleşmeyi akdetmek zorunda değildir. Ayrıca müvekkil herhangi bir nedene dayanmaksızın her zaman simsarlık sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirebilir. Söz konusu olumsuz sonuçları hafifletmek için simsar sözleşmeye ücret garanti eden kayıtlar eklemek isteyecektir. Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 321.

⁷¹³ **Şener**, *Ticari İşletme*, 336; **Öcal Apaydın**, *İstanbul Şerhi*, 2275.

⁷¹⁴ **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 794; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 318.

⁷¹⁵ **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 263.

⁷¹⁶ **Şener**, *Ticari İşletme*, 336; **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 263. Bu yönüyle tekel kaydı ve cezai şart, geniş anlamda ücret garantisinden ayrılır. Zira geniş anlamda bir ücret garantisi kararlaştırılmışsa illiyet bağın aranmaksızın simsar ücrete hak kazanır; yoksa simsara herhangi bir tazminat ödenmesi söz konusu değildir. Ayrıca belirtilmelidir ki tekel kaydına rağmen müvekkilin kendi veya başka bir simsarın faaliyeti ile esas sözleşme yapması, esas sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. **Şener**, *Ticari İşletme*, 336.

⁷¹⁷ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 318.

⁷¹⁸ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 320.

Hatırlatmak gerekir ki, simsar ücrete hak kazanabilmek için bir aracılık faaliyetinde bulunmuş olmalıdır. Söz konusu kayıtlar ile, simsarın ücrete hak kazanması için gereken faaliyette bulunmuş olması şartı kaldırılamaz⁷¹⁹. Ayrıca bu yöndeki kayıtlar, tarafların simsarlık sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirmeye haklarını sınırlandırmamalıdır⁷²⁰. Bunlara aykırı kayıtlar geçersiz olacaktır.

2.1.8. Evlenme Simsarlığı

Evlenme simsarlığı simsarlık sözleşmesinin bir türüdür. Ancak TBK’da evlenme simsarlığının tanımına yer verilmemiştir. Simsarlığa ilişkin genel hükümlerden yola çıkarak, evlenme simsarlığı, bir evlilik sözleşmesi kurulması amacıyla fırsat göstermeyi veya sözleşmenin kurulmasına aracılık etmeyi konu edinen simsarlık türüdür şeklinde tanımlanabilir⁷²¹. 818 sayılı eBK’deki düzenleme “*Evlenme tellallığı, ücrete hak bahşetmez.*” şeklindeydi. 6098 sayılı TBK ile evlenme simsarlığına ilişkin hükümde amaca uygun bir değişikliğe gidilmiştir⁷²². Söz konusu hükme, TBK m. 524’te, “*Evlenme simsarlığından doğan ücret hakkında dava açılmaz ve takip yapılamaz.*” şeklinde yer verilmiştir. TBK m. 524 ile evlenme simsarlığı yasaklanmamış, bu amaçla kurulan sözleşmeler geçersiz sayılmamıştır⁷²³. Sadece evlenme simsarlığından doğan ücret borcunun tıpkı kumar ve bahisten doğan borçlar gibi eksik borç olduğu düzenlenmiştir⁷²⁴. Ancak evlenme simsarlığından doğan borcun eksik borç olması simsarın sözleşmeye aykırı davranmasını haklı kılmaz. Örneğin, simsar sır saklama yükümlülüğünü ihlal etmesi hâlinde doğan zararlardan TBK m. 112’ye göre sorumlu olur⁷²⁵. Her ne kadar evlenmeye aracılığın ücret karşılığında yapılması kanuna ve ahlaka aykırı olmasa da

⁷¹⁹ Büyüknacar, “Ücret Hakkı”, 262; Gümüş, *Özel Hükümler*, 219.

⁷²⁰ Gümüş, *Özel Hükümler*, 220.

⁷²¹ Bozkurt, *Tellallık*, 393; Taşdelen, *Ticari İşler*, 31; Erdoğan, *Genel Hükümler*, 23; Sahir Talât Akev, “Evlenme Tellallığı”, AD C. 54, S. 3–4 (1963): 387; Tunçomağ, *Genel Hükümler*, 28.

⁷²² Mehmet Demir, *Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Yenilikler* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2012), 102. 818 sayılı eBK m. 28’deki hükmün İsviçre Borçlar Kanunu’ndan yanlış çevrildiğine yönelik olarak bkz. Tunçomağ, *Borçlar Hukuku 1. Cilt Genel Hükümler*, 28. “818 sayılı Borçlar Kanununun 408 inci maddesinde kullanılan “ücrete hak bahşetmez” şeklindeki ibare, Tasarıda burada bir eksik borcun söz konusu olduğu göz önünde tutularak “ücret dava edilemez” şeklinde dönüştürülmüştür.” (Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Madde Gerekçeleri madde 524)

⁷²³ Kurt, “Tellallık”, 1436; Velidedeoğlu ve Özdemir, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 626; Taşdelen, *Ticari İşler*, 32.

⁷²⁴ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*; Bozkurt, *Tellallık*, 394; Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 763; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 148. Eksik borçlarla ilgili detaylı bilgi için bkz: Ahmet Gökhun Buz, *Eksik Borçlar* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021).

⁷²⁵ Yavuz, *Özel Hükümler*, 1434.

kanun koyucu evlilik kurumunun kutsallığından dolayı böyle bir aracılıktan doğan ücretin yasa ile koruma altına alınmasını uygun görmemiştir⁷²⁶. Bu nedenle simsarın aracılığı sonucunda evlilik gerçekleşse bile herhangi bir borç doğmaz⁷²⁷. Ancak evlenme simsarlığından doğan borcun ödenmesi mümkündür⁷²⁸. Buna karşılık evlilik gerçekleştikten sonra ödenen ücret, yasal iktisap sebebidir ve sebepsiz zenginleşmeye dayanarak iadesi istenemez⁷²⁹. Ödenmemiş ücretin ödenmesi için alacak davası açılması ve takip yapılması da mümkün değildir⁷³⁰.

Kanun koyucu kumar ve bahis borçlarının eksik borç niteliğinin aşılammaması amacıyla TBK m. 605/I'de söz konusu borçlar için verilen adi alacak senedi ve kambyo senedine dayanarak takip yapılma imkânının olmadığını öngörmüştür. Kumar ve bahis borçları için öngörülen TBK m. 605/I hükmü kıyasen evlenme simsarlığından doğan borçlara da uygulanmalıdır⁷³¹. Aksi takdirde TBK m. 524 hükmünde düzenlenen dava ve takip edilemezlik yaptırımının aşılmasının önü açılır⁷³².

2.1.9. Zamanaşımı

Mülga 818 sayılı BK'nın adi simsarlığa (m. 404 ilâ 409), mülga 6762 sayılı TK'nın ise ticaret işleri simsarlığına (m. 100 ilâ 115) uygulanacak hükümler içermesi genel hüküm-özel hüküm ayrımının doğmasına neden olmuştur. Söz konusu hükümler arasındaki farklardan birini simsarın ücret alacağının tabi olduğu zamanaşımı süresi oluşturmaktaydı.

Mülga 6762 sayılı Ticaret Kanunu döneminde ticaret işleri simsarının ücret isteme hakkı bir yıllık zamanaşımına tabi tutulmuştu (eTK m. 106/II). 818 sayılı BK'da ise ticari simsarlık ücreti alacağı dışındaki simsarlık sözleşmesinden doğan alacakların beş yıllık zamanaşımına tabi olduğu öngörülmüştü. Mülga 6762 sayılı eTK'daki bir yıllık zamanaşımının öngörüldüğü m. 106/II dahil olmak üzere ticaret işleri simsarlığına ilişkin hükümler yeni TTK'dan çıkarılmıştır. 6098 sayılı TBK'da ise ticari simsarlık ücreti

⁷²⁶ **Olgaç**, *Akdin Nevileri*, 212; **Buz**, *Eksik Borçlar*, 49; **Akev**, “Evlenme Tellâllığı”, 386; Erdoğan, *Genel Hükümler*, 23; **Taşdelen**, *Ticari İşler*, 32; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 317.

⁷²⁷ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 210.

⁷²⁸ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 763; **Buz**, *Eksik Borçlar*, 49.

⁷²⁹ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 210; **Tekinay**, *Genel Hükümler*, 28.

⁷³⁰ **Bozer ve Göle**, *Ticari İşletme*, 148. Evlenme simsarının, yaptığı giderlerin ödenmesini dava etmesi de mümkün değildir. Bkz. **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 763.

⁷³¹ **Akev**, “Evlenme Tellâllığı”, 392 **Buz**, *Eksik Borçlar*, 50.

⁷³² **Buz**, *Eksik Borçlar*, 50.

alacağı dışındaki simsarlık sözleşmelerinden doğan alacaklar için beş yıllık zamanaşımının uygulanacağı hükmü korunmuştur (TBK m.147/b.5).

TBK m. 147/b.5 gereği adi simsarlıkta zamanaşımı süresinin beş yıl olduğuna şüphe yoktur. Buna karşılık TBK m.147/b.5'te “*ticari simsarlık ücreti dışında*” ifadesinin kullanılması ancak TTK'da ticari simsarlıkta uygulanacak zamanaşımına ilişkin bir hüküm bulunmaması, ticari simsarlığa ilişkin zamanaşımı süresinin belirlenmesi hususunda doktrinde görüş ayrılıklarının doğmasına neden olmuştur. Mülga 6762 sayılı eTK'daki ticaret işleri simsarlığı hükümlerinin kaldırılmasına rağmen TBK'da ticari simsarlıktan bahsedilmesi nedeniyle ticari simsarlık ücretinin tabi olduğu zamanaşımı hususunda bir boşluk bulunmaktadır.

Doktrindeki baskın olan görüşe göre mülga 6762 sayılı eTK m. 106'nın TTK'ya alınmamasıyla TBK m. 147/b.5'te geçen “*ticari simsarlık ücreti dışında*” ifadesinin hiçbir anlamı kalmamıştır. Bu görüş, her türlü simsarlık sözleşmesinden doğan alacakların TBK m. 147/b.5'teki beş yıllık zamanaşımına tabi olması gerektiğini ileri sürmektedir⁷³³. Bu nedenle alacağın adi veya ticari simsarlık sözleşmesinden doğması, uygulanması gereken zamanaşımı bakımından bir farklılık yaratmayacaktır⁷³⁴. Bir başka görüşe göre TBK ve TTK'yı hazırlayan komisyonlar arasındaki iletişim eksikliğinden⁷³⁵ kaynaklanan bir kanun boşluğu oluşmuştur ve bu kanun boşluğu eTK m. 106/II'ye uygun olarak bir yıl şeklinde doldurulmalıdır⁷³⁶. Doktrindeki bir diğer görüş ise ticari simsarın ücret alacağının tabi olduğu zamanaşımına ilişkin bir hükmün bulunmaması nedeniyle,

⁷³³ Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 53; Kayıhan, *Ticari İşletme*, 269; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 519; Arkan, *Ticari İşletme*, 213–214; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1438; Bakar, *Taşınmaz Simsarlığı*, 97; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 149; Bakar, *Taşınmaz Simsarlığı*, 97.

⁷³⁴ Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 53.

⁷³⁵ Bkz. *Türk Ticaret Kanunu Tasarısı Toplantıları I-II-III* (Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2008), 385.

⁷³⁶ Murat Oruç, “Örtülü Bir Boşluk: Ticari Simsarlık Ücret Alacağının Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi”, *TAAD C. 7, S. 30* (2017): 234. Oruç'a göre kanun koyucu, 818 sayılı BK'da ticari simsarın ücret alacağını bir yıl olarak düzenleyerek ticari uyuşmazlıkların daha kısa sürede çözülmesini amaçlamıştır. Yazar, taşıma işleri komisyoncusu için bir yıl (TTK m. 930), komisyon sözleşmesi için beş yıl (TBK m. 147/V); ticari haksız rekabet için bir yıl (TTK m. 60), adi haksız rekabet için iki yıl (TBK m. 72) olan zamanaşımı sürelerini örnek göstererek Türk Kanun Koyucusunun ticari işlerin niteliği gereği hızlı bir şekilde çözülmesi iradesini taşıdığını, ticari iş – adi iş ayrımının görmezden gelinmemesi gerektiğini ve ticari simsarlıkta zamanaşımının bir yıl olarak uygulanması gerektiğini belirtmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Oruç, “Zamanaşımı”, *TAAD C. 7, S. 30* (2017): 234. Ancak bu görüş, herhangi bir hüküm bulunmamasına rağmen ticari simsarın, ücret alacağını isteyebilmesine zaman bakımından bir sınırlama getirmesi nedeniyle eleştirilebilir niteliktedir.

boşluğun TBK m. 146 hükmü uyarınca on yıllık zamanaşımı ile doldurulması gerektiğini savunmaktadır⁷³⁷.

Zamanaşımının işlemeye başlayacağı tarih ise muacceliyet tarihidir. Bu bakımdan, kural olarak esas sözleşmenin kurulmasıyla birlikte simsarın ücret alacağına ilişkin zamanaşımı işlemeye başlayacaktır.

2.2. Giderleri Karşılama Borcu

Kural olarak simsar, esas sözleşmenin kurulması amacıyla yaptığı giderleri müvekkilden isteyemez. Üstelik simsarlık faaliyetlerinin esas sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanması da bu hususta bir değişiklik yaratmaz⁷³⁸. Bununla birlikte tarafların simsarlık sözleşmesinde simsara yaptığı giderlerin ödeneceği kararlaştırılabilir. Tarafların böyle bir anlaşma yapması hâlinde simsarın faaliyetleri başarıyla sonuçlansın veya sonuçlanmasın simsar yaptığı giderlerin kendisine ödenmesini isteyebilir⁷³⁹. Bu husus TBK m. 521/III'te, "*Simsarlık sözleşmesinde simsarın yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa, simsarın faaliyeti sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile giderleri ödenir.*" şekilde hüküm altına alınmıştır. Vekalet sözleşmesinde ise müvekkil, herhangi bir kararlaştırma olmasa bile vekaletin gereği gibi ifası için vekilin yaptığı giderleri ödemekle yükümlüdür⁷⁴⁰. Görüldüğü üzere vekalet sözleşmesi ile simsarlık sözleşmesi arasında giderlerin talep edilebilmesine ilişkin olarak farklılıklar bulunmaktadır. Müvekkilin giderleri ödemekle yükümlü olması simsarlık sözleşmesinde istisnaysa, vekalet sözleşmesinde kuraldır. İki sözleşme arasındaki bu farklılığın nedeni simsarın herhangi bir faaliyette bulunmak zorunda olmaması ve gerçekleştirdiği faaliyetin değil, bu faaliyet sayesinde sonuca ulaşılmasının bir karşılığı olarak ücrete hak kazanmasıdır. Ayrıca simsar faaliyetlerini gerçekleştirirken vekile göre

⁷³⁷TBK m. 147/b.5 hükmünün herhangi bir boşluk yaratmadığı, kanun koyucunun ticari simsarın ücret alacağını TBK m. 146'daki genel hüküm uyarınca doldurulmasını istediği için bilerek "*ticari simsarlık ücreti alacağı dışında*" ifadesini kullandığı şeklindeki bir yorumla da bu görüş desteklenebilir. Bkz. **Oruç**, "Zamanaşımı", 227; **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 798.

⁷³⁸ **Kayhan**, *Ticari İşletme*, 269.

⁷³⁹ **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 90; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 219. Gider ile simsarın malvarlığında iradesi ile meydana gelen azalmalar ifade edilmektedir. Simsarın malvarlığında iradesi dışında meydana gelen azalmalar ise gider olarak kabul edilemez.

⁷⁴⁰ Vekalet sözleşmesinde müvekkilin, vekil tarafından yapılan giderleri ödeme borcu için bkz. Vehbi Umut **Erkan**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Vereninin Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları", *AÜHFD* C. 62, S. 2 (2013): 444-451.

daha geniş bir serbestiye sahiptir⁷⁴¹. Nitekim uygulamada genellikle simsarlar muhtemel giderlerini de hesaba katarak bir ücret talep ederler. O hâlde, taraflar giderlerin ödeneceği hususunda anlaşmamışsa, simsar giderlerini müvekkilin ödeyeceği ücret ile karşılayacaktır.

Simsarlık sözleşmesinde, giderlerin ödeneceği kararlaştırılmışsa, simsarın giderleri talep edebilmesi, esas sözleşmenin kurulmuş olmasından bağımsızdır. Esas sözleşme kurulmuş olsun ya da olmasın, kararlaştırılmışsa simsara giderlerin ödenmesi gerekir. Zira simsara giderlerinin ödenmesine ilişkin TBK m. 521/III hükmünden de bu husus anlaşılmaktadır. Sözü geçen hükümdeki “...sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile” ifadesiyle simsarın faaliyeti gerek başarıyla gerek başarısızlıkla sonuçlansın, kararlaştırıldığı sürece giderlere hak kazanacağı sonucu çıkmaktadır⁷⁴². Simsara giderlerin ödeneceği sözleşme ile kararlaştırılabileceği gibi örtülü olarak da kararlaştırılabilir. Taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmelerinin yazılı yapılması gerektiğinden giderlerin ödenmesine ilişkin kayıt da bu şekle uygun olmalıdır.

Simsarlık sözleşmesinde giderlerin karşılanacağı kararlaştırılmış ve sözleşme müvekkil tarafından TBK m. 512’ye göre tek taraflı olarak sona erdirilmişse simsarın giderleri karşılanmalıdır⁷⁴³. Buna karşılık sözleşmede simsarın giderlere hak kazanacağı kararlaştırılmamış ve müvekkil sözleşmeyi uygun olmayan zamanda tek taraflı sona erdirmişse simsarın zararını gidermekle yükümlü olur. Her ne kadar giderlerin ödeneceği kararlaştırılmamışsa da hâkim tazminat tutarını belirlerken simsarın yaptığı giderleri dikkate alabilir.

Kanunda simsara ödenecek giderlerin kapsamı ve konusuna ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle giderlere ilişkin adi vekalet hükümleri, niteliğine uygun düştüğü ölçüde simsarlık sözleşmesine uygulanır. TBK m. 510/I’de müvekkilin “vekâletin gereği gibi ifası için vekilin yaptığı giderleri” ödemekle yükümlü olduğu hüküm altına alınmıştır. Yapılan giderlerle simsarlık faaliyeti arasında doğrudan bir ilişki

⁷⁴¹ Bu nedenle simsarlık sözleşmesinde giderlerin karşılanması, vekalet, vekaletsiz iş görme ve komisyon sözleşmelerinden farklı bir şekilde düzenlenmiştir.

⁷⁴² Bununla birlikte taraflar simsarlık sözleşmesinde, simsarın yalnızca esas sözleşmenin kurulamaması hâlinde giderlerini talep edebileceğini kararlaştırabilir. Bu hâlde gider tutarı, esas sözleşme kurulsaydı simsarın alacağı ücret tutarından fazla olmamalıdır. Zira simsarın faaliyetlerinin başarısız olması hâlinde ödenecek giderlerin, başarılı olması hâlinde ödenecek ücretten fazla olması uygun olmaz. Ayrıntılı bilgi için bkz. Şahin, Gayrimenkul Tellallığı, 219.

⁷⁴³ Ülgen v.d., Ticari İşletme, 799.

bulunmalıdır⁷⁴⁴. Buna göre simsar, simsarlık faaliyetlerinin ifası için yapmış olduğu zorunlu ve faydalı olan giderleri talep edebilir⁷⁴⁵. Simsar müvekkilin talimatı üzerine yaptığı giderleri de talep edebilir. Buna karşılık, simsarın dükkân kirasını, yanında çalışanlara ödediği ücreti ve harcadığı zamanın karşılığını gider olarak talep etmesi mümkün değildir⁷⁴⁶.

Kural olarak, giderlerin ödeneceği kararlaştırılmışsa, müvekkilin giderleri ödeme borcu, giderler yapılıncaya kadar ve müvekkilden talep edilmesiyle muaccel olur. Ancak simsarlık sözleşmesinde giderlerin ödenmesi esas sözleşmenin kurulması şartına bağlanmışsa, esas sözleşmenin kurulmasıyla simsarın hem ücret hem de gider alacağı doğar ve muaccel olur. Ayrıca giderlerin talep edilebilmesi için simsarlık sözleşmesinin sona ermiş olması aranmaz.

Ücretin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 522'ye benzer bir düzenleme giderlerin belirlenmesi için bulunmamaktadır. Bu nedenle simsarın yaptığı giderlerin teamül veya tarifeye göre belirlenmesi söz konusu değildir. Simsarın giderlerini belgelemesi gerekir. Simsar yaptığı giderlerin ödeneceğinin kararlaştırıldığını, gider miktarını ve bu giderlerin işle olan ilgisini ispat etmelidir.

Simsarlık sözleşmesinde simsara başlangıçta bir avans verilmiş ancak bu avansın ücret avansı mı yoksa gider avansı mı olduğu sözleşmeden açıkça anlaşılamıyor olabilir. Tereddüt hâlinde, başlangıçta verilen avansın ücret avansı olduğu kabul edilmelidir⁷⁴⁷. Nitekim simsara giderleri ancak sözleşmede kararlaştırılmışsa ödenir. Aksi takdirde simsar, yaptığı giderlere kendi katlanacağından sözleşmede giderlerin ödeneceği kararlaştırılmamasına rağmen avansın türündeki belirsizlikten faydalanamaması ve giderleri talep edememesi gerekir⁷⁴⁸.

⁷⁴⁴ Acentelikten farklı olarak (TTK m. 117) simsarlıkta olağan – olağanüstü gider ayrımı yapılmamıştır. Bu nedenle makul olmak şartıyla simsarın olağanüstü giderlerini de talep edebilmesi mümkündür. Bkz. **Yavuz**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2772; **Bozer** ve **Göle**, *Ticari İşletme*, 149.

⁷⁴⁵ Bkz. **Bozkurt**, *Tellallık*, 393. Şahiniz ise simsarın aracılık faaliyetlerinin yerine getirilmesi için zorunlu giderleri isteyebileceğini, aracılığın ifası için zorunlu olmayan giderlerin istenebilmesinin ise müvekkilin bu konuda bir talimat vermiş olmasına bağlı olduğunu ileri sürmektedir. Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 221.

⁷⁴⁶ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 222.

⁷⁴⁷ **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 91; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 218.

⁷⁴⁸ Diğer bir görüşe göre ise sözleşmeden açıkça anlaşılamıyorsa, söz konusu avansın gider avansı olduğu kabul edilmelidir. Bu görüş simsara ücretin, esas sözleşmenin kurulması hâlinde ödeneceğini, esas sözleşmenin kurulup kurulmayacağına ise başlangıçta belirsiz olduğunu ileri sürerek, ödenip ödenmeyeceği belli olmayan bir ücret için müvekkilin avans vermiş olamayacağını savunmaktadır. Bu yönde bkz. **Üçyıldız**, *Simsarlık*, 129. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 218.

2.3. Sımsarın Ücret ve Gider Talep Etme Hakkını Kaybetmesi

Vekalet sözleşmesinde olduğu gibi sımsarlık sözleşmesiyle de taraflar arasında güven temelli bir ilişki doğar. Gerçekten de sımsarlık sözleşmesinin iş görme sözleşmeleri arasında yer alması, sımsarın özen ve sadakat borcuna özel bir önem kazandırmaktadır. Bu nedenle sımsar, müvekkilinin menfaatlerini gözetmek ve dürüstlük kurallarına uygun davranmakla yükümlüdür. Bu çerçevede TBK m. 523'te sımsarın, sadakat borcuna aykırı davranması hâlinde uygulanacak özel bir yaptırım hüküm altına alınmıştır⁷⁴⁹. Anılan hüküm, “*Sımsar, üstlendiği borcuna aykırı davranarak diğer tarafın menfaatine hareket eder veya dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan ücret sözü alırsa, ücrete ve yaptığı giderlere ilişkin haklarını kaybeder.*” şeklindedir. Sımsarın ücret ve giderleri talep etme hakkının düşmesi kanuni cezai şart niteliğindedir⁷⁵⁰. Bu hükmün uygulanabilmesi için öncelikle sımsarın ücrete hak kazanmış olması gerekir. O hâlde, sımsarın ücret hakkını kaybetmesinin söz konusu olabilmesi için kural olarak esas sözleşmenin kurulmuş olması gerekir. Sımsarın giderlerini talep etme hakkını kaybetmesi için ise sımsarlık sözleşmesinde giderlerin ödeneceğinin kararlaştırılmış olması gerekir⁷⁵¹. Sımsarın, ücret ve gider hakkının düştüğünden habersiz olarak ücret veya gideri ödemiş olan müvekkil, sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak geri alabilir⁷⁵².

Sözü geçen hükümde sımsarın sadakat borcuna aykırı davranması hâlinde ücret ve giderleri talep edemeyeceği öngörülerek sımsarın dürüstlük kurallarına aykırı davranmaması sağlanmaya çalışılmıştır⁷⁵³. Nitekim ücret talep edebilme sımsar en önemli hakkıdır. Ücret ve giderleri talep etme hakkının düşmesi yaptırımı ile sımsar daha dürüst davranmaya yönelecektir⁷⁵⁴. Anılan hüküm genel bir hukuk ilkesi olan kimsenin kendi kusuruna dayanarak bir hak iddia edememesinin bir görünümüdür⁷⁵⁵. Taraflardan sadece birine sımsarlık sözleşmesi ile bağlı olan sımsarın sadece bu kişiye sadakat borcu

⁷⁴⁹ Benzer bir hüküm komisyoncu için de öngörülmüştür. Bkz. TBK m. 540.

⁷⁵⁰ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 215; **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 510; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 322.

⁷⁵¹ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 214.

⁷⁵² **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 99.

⁷⁵³ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 322.

⁷⁵⁴ **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 510.

⁷⁵⁵ **Bozkurt**, *Tellallık*, 248.

vardır⁷⁵⁶. Bununla birlikte kural olarak simsar, hem müvekkil hem de üçüncü kişinin menfaatine faaliyette bulunabilir. Ancak taraflar arasında menfaat çatışması bulunuyorsa simsarın bir tarafın lehine aracılık yapmayı bırakması gerekir⁷⁵⁷. Müvekkil, ücret ve gider miktarını aşan bir zararının olduğunu ispat ederse, simsardan zararını da talep edebilir⁷⁵⁸.

Simsarın ücret ve giderlere ilişkin hakkını kaybetmesi iki hâlde gündeme gelir. Bunlardan ilki simsarın “*üstlendiği borcuna aykırı davranarak diğer tarafın menfaatine hareket*” etmesi, ikincisi ise “*dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan ücret sözü*” almasıdır.

Simsarın ücret ve giderleri talep etme hakkını kaybedeceği ilk hâl olan simsarın üstlendiği borcuna aykırı davranarak diğer tarafın menfaatine hareket etmesi hususunun uygulama alanına ilişkin olarak farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Bir görüşe göre, simsarın diğer tarafın menfaatine hareket etmesinin ücret ve giderlere ilişkin hakkını kaybetmesi sonucunu doğurması için bu durumun sadakat borcunun ağır ihlali niteliğinde olması gerekmektedir⁷⁵⁹. Bir başka görüş ise simsarın sadakat borcuna aykırı davranarak üçüncü kişinin menfaatine faaliyette bulunduğu her durumda ücret ve gider talep etme hakkını kaybedeceğini ileri sürmektedir⁷⁶⁰. Bizim de katıldığımız görüşe göre ise TBK m 523 hükmü dar yorumlanmalıdır. Dolayısıyla simsarın ücret ve giderlere ilişkin hakkını kaybetmesi sonucunun doğması için karşı tarafın menfaatine hareket etmeyeceğini taahhüt etmiş veya bunun işin niteliğinden anlaşılıyor olması gerekir⁷⁶¹.

⁷⁵⁶ Bazı durumlarda simsar müvekkilin esas sözleşmeyi yapabilmesi için ödün vermesini tavsiye ve teşvik etmek zorunda kalır. Şüphesiz bu hâlde simsar esas sözleşmenin karşı tarafı lehine de hareket etmiş olacaktır. Örneğin esas sözleşmenin kurulabilmesi için taşınmazını satmak isteyen müvekkile istediği bedelden daha düşük bir fiyata inmesinin gerektiğini söyleyebilir. Bu gibi hâllerde simsar müvekkilinin esas sözleşmeyi yapabilmesi amacıyla hareket ettiği sürece sadakat borcuna aykırı davranmış olmayacaktır. Diğer bir ifadeyle somut olayın özellikleri simsarı söz konusu teşvikte bulunmaya yöneltmiş olmalıdır. Simsar müvekkilinin menfaatini üçüncü kişinin menfaatinden üstün tuttuğu sürece ücret ve gider talep etme hakkını kaybetmeyecektir.

⁷⁵⁷ **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 247; **Yasasever**, “Tellâllık Akdi”, 666.

⁷⁵⁸ **Arkan**, *Ticari İşletme*, 215.

⁷⁵⁹ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 762.

⁷⁶⁰ **Öcal Apaydın**, “Çifte Simsarlık”, 160.

⁷⁶¹ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 88; **Bakar**, *Taşınmaz Simsarlığı*, 139; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 215; **Büyüknacar**, “Ücret Hakkı”, 247; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 322; **Karayalçın**, *Ticari İşletme*, 511. BGE 124 II 481: “...Tellâllık sözleşmesinin ayırt edici özelliği, ivazlı oluşu yanında, tellâllın herhangi türden bir sözleşmenin belgelendirilmesi veya bu sözleşmeye aracılık konusundaki faaliyetindeki başarısına bağlı olmasıdır... Tellâllık sözleşmesinde belirtilen asıl sözleşmenin tellâllın gayretleri sonucunda akdedilmesi durumunda, tellâllık ücreti doğar. Öte yandan OR Art. 415 uyarınca ayrık tutulan durumun her halde dikkate alınması gerekir. Buna göre, tellâl tellâllık sözleşmesini ihlâl edecek şekilde sözleşmenin karşı tarafından ücret vaadi almış olduğu takdirde, ücret veya masraf talep etmesi mümkün değildir. Ancak, bunun sözleşme ile yasaklanmamış olması ve bir menfaat çatışmasına yol açmamış olması gerekir.” Karar için bkz. **Yavuz**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 2775.

Simsarın ücret ve giderlere ilişkin haklarını kaybetmesi sonucunu doğuran ikinci hâl ise “*dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan ücret sözü*” almasıdır. TBK m. 523 hükmünde ücret sözünden bahsedilmekle birlikte amaçsal yorum yapılmalı ve herhangi bir menfaat sözü almak da bu kapsamda değerlendirilmelidir⁷⁶². Ayrıca simsarın bir menfaat sözü alması yeterli olup, menfaati elde etmiş olması önemli değildir. Ayrıca belirtmek gerekir simsarın ücret ve gider hakkını kaybedeceği ilk durumda simsarın üstlendiği borcuna aykırı davranarak diğer tarafın menfaatine hareket etmesi gerekir, bunun dışında üçüncü kişiden bir ücret vaadi alması gerekmez. Her iki taraf için de aracılık faaliyetinde bulunan simsarın, bir taraftan simsarlık ücreti dışında başkaca bir menfaat sözü alması da dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil eder⁷⁶³.

Bu başlık altında ayrıca incelenmesi gereken bir husus da simsarın esas sözleşmeye kendisinin taraf olmasıdır. Temsilcinin kendi kendisiyle sözleşme yapmasının sadece temsil olunanın açıkça yetki verdiği veya bu durumda temsil olunan için herhangi bir zarar görme tehlikesinin bulunmadığı hâllerde mümkün olduğu kabul edilmektedir⁷⁶⁴. Bu husus simsarlık ilişkisinde de ortaya çıkabilir. Üstelik simsarın kendi kendisiyle sözleşme yapması için temsil yetkisinin bulunmasına da gerek yoktur.

Esas sözleşmenin karşı tarafında simsarın olması hâlinde, simsar hem kendi hem de müvekkili menfaatine hareket etmiş olur⁷⁶⁵. Dolayısıyla böyle bir durumda simsarın sadakat borcuna aykırı davranıp davranmadığı sorunu gündeme gelecektir. Zira esas sözleşmeye simsarın taraf olması, müvekkilin menfaatiyle simsarın menfaatlerinin çatışmasına neden olabilir⁷⁶⁶. Ancak simsarın kendi kendisiyle sözleşme yapması her zaman müvekkilinin menfaatine zarar vermez. Müvekkil için ulaşmak istediği ekonomik menfaati elde etmesi önem arz eder; yoksa istediği özelliklere sahip esas sözleşmenin kiminle kurulduğu önemli değildir⁷⁶⁷. Bu bakımdan simsarlık sözleşmesinde, esas sözleşme konusunun satışı için asgari bir bedel öngörülmüş ve simsar bu asgari bedele veya daha yüksek bir bedele esas sözleşmeyi kendisi için kurmuşsa sadakat borcuna

⁷⁶² **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 213.

⁷⁶³ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 323; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 214.

⁷⁶⁴ Bkz. **Eren**, *Genel Hükümler*, 501.

⁷⁶⁵ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 100.

⁷⁶⁶ Simsarlık ücretinin bedel üzerinden oransal olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı bir simsarlık sözleşmesi kapsamında simsar satış bedelini yüksek tutmaya çalışacaktır. Buna karşılık esas sözleşmeye kendisinin taraf olması hâlinde satış bedelini düşük tutmak isteyecektir.

⁷⁶⁷ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 101.

aykırı davranmış sayılmaz⁷⁶⁸. Eğer müvekkil malını belirli bir bedel aralığında satılması için simsar ile anlaşmış ve simsar malı alt sınırdan kendisi satın almışsa müvekkilinin menfaatlerini korumamış olur⁷⁶⁹. Dolayısıyla simsarın kendi kendisiyle esas sözleşme yapmasının sadakat borcuna aykırılık teşkil ettiği hâller TBK m. 523 hükmüne ek olarak simsarın ücret isteme hakkını kaybetmesine yol açar⁷⁷⁰. Bununla birlikte üzerinde durulması gereken başka bir sorun ise simsarın kendi kendisiyle esas sözleşme yapmasının sadakat borcuna aykırılık teşkil etmediği hâllerde müvekkilden ücret talep edip edemeyeceğidir. Gerçekten de müvekkil simsarın taraf olduğu bir olasılıkta ücret ödemeyeceği düşüncesiyle istediği fiyattan daha düşük bir bedelle esas sözleşmenin kurulmasını kabul edebilir. Daha sonrasında simsarın ücret talep etmesi ise müvekkilin zarara uğramasına neden olur⁷⁷¹. O hâlde hem esas sözleşmeye taraf olmayı hem de ücrete hak kazanmayı isteyen simsarın, Federal Mahkemenin içtihadına paralel olarak, ücretten vazgeçmediğini müvekkile bildirmesi gerekir⁷⁷². Simsarın müvekkiline herhangi bir bildirim yapmaması hâlinde ise simsarlık sözleşmesinin ortadan kalktığı, sadece esas sözleşmenin mevcut olduğu kabul edilmeli ve simsarın ücret talebi reddedilmelidir⁷⁷³.

3. MÜVEKKİLİN HAKLARI

3.1. Esas Sözleşmeyi Akdetmeme Hakkı

Simsar, aracılık faaliyetleri sonucunda ulaştığı üçüncü kişiyi sözleşme yapmaları için müvekkiline yönlendirir. Bununla birlikte simsar ulaştığı kişiyi müvekkiline

⁷⁶⁸ Buna karşılık müvekkil asgari bedeli simsarın tavsiyesi ile belirlemiş ve simsar ile esas sözleşmeyi yaptıktan sonra söz konusu bedelin rayicin altında olduğunu fark etmişse, simsarı sadakat ve özen borcuna aykırılık ile sorumlu tutabilir. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 102.

⁷⁶⁹ Örneğin müvekkilin 100 TL ilâ 150 TL arasında satmak istediği malını, simsarın 100 TL'ye kendisinin alması sadakat borcuna aykırılık teşkil eder. Bkz. **Bozkurt**, *Tellallık*, 180.

⁷⁷⁰ **Bozkurt**, *Tellallık*, 180.

⁷⁷¹ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 102.

⁷⁷² **Şener**, *Ticari İşletme*, 344; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 102; **Bozkurt**, *Tellallık*, 180. ⁷⁷² JdT 1958 I 181: “Olayda, vekâlet verenin istediği fiyat elde edilemese bile, tellâla indirilmiş bir ücret verileceği vaat edilmiştir. Tellâlin temel yükümü vekâlet verene mümkün olan en yüksek fiyata satış yapma olanağını sağlamaktır. Tellâlin nesneyi vekâlet verenin belirttiği fiyattan daha aşağıya kendisinin satın almak istemesi, bu ödevle bağdaşmaz. Bu hal ve şartlar altında, nesneyi vekâlet verenin belirttiği fiyattan daha aşağısına kendisi satın almış olan tellâlin, ücrete hak kazanacağı kendiliğinden anlaşılamaz. Sözleşmeyi kendisinin yapmış olmasına rağmen, ücret talebinde bulunmak istiyorsa dürüstlük kuralına göre, vekâlet verene sözleşmenin kurulmasından önce, bunu bildirmek zorundaydı. Vekâlet verenin bu isteği bilmek konusunda korunmaya değer bir menfaati vardı; çünkü bu nokta satılanı teklif edilen fiyata satmak ya da daha yüksek bir fiyat istemek konusundaki kararına etkiliydi. Bu bakımdan, tellâlin vekâlet verenle kendisinin satım sözleşmesi yapmasından sonra, (bu yöndeki isteğini bildirmeden) ileri sürdüğü ücret talebi reddedilmelidir.” Karar için bkz. **Kaneti**, *Borçlar Hukuku Kararları*, 162.

⁷⁷³ **Ülgen** v.d., *Ticari İşletme*, 796.

bildirmekle ücrete hak kazanamaz. Bundan başka, müvekkilin bu kişiyle esas sözleşme yapması gerekir. Ancak müvekkil esas sözleşmeyi yapmakta serbesttir⁷⁷⁴. Sımsarlık sözleşmesinin tesadüfi nitelikte bir sözleşme olarak kabul edilmesinin altında yatan temel sebep de sımsarın esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacak olup, müvekkilin esas sözleşmeyi yapıp yapmamakta serbest olmasıdır. Gerçekten de sımsar aracılık faaliyetlerini gerçekleştirdiğini ve esas sözleşmenin kurulmaması hâlinde emeklerinin boşa gideceğini ileri sürerek müvekkili sözleşmeye yapmaya zorlayamayacaktır. Zira müvekkilin sımsarlık sözleşmesi yaptığı sıradaki menfaatleri ve günün koşulları, esas sözleşmenin yapılacağı zaman ile büyük ölçüde farklılık gösterebilir. Bu bakımdan müvekkilin baştaki isteklerini tamamen karşılarsa bile değişen menfaat ve koşullar gereği müvekkilin esas sözleşmeyi yapmama hakkı bulunmaktadır. Buna aykırı olarak, müvekkilin esas sözleşmeyi kurmakla yükümlü olduğuna ilişkin, sımsarlık sözleşmesine konulan şartlar geçersizdir⁷⁷⁵. Müvekkil de bu hakkından feragat edemez⁷⁷⁶.

Müvekkilin esas sözleşmeyi yapmaması keyfiyet arz etse bile bu durum değişmeyecek ve sımsar tarafından sözleşme yapmaya zorlanamayacaktır. Buna karşılık müvekkilin esas sözleşmeyi kurmak istememesi TMK m. 2 ve TBK m. 175 hükümlerinin sınırları içerisinde olması gerekir. Müvekkil dürüstlük kurallarına aykırı bir biçimde geciktirici koşulun gerçekleşmesine engel olursa, koşul gerçekleşmiş sayılır ve sımsar ücrete hak kazanır. Müvekkilin herhangi bir gerekçe göstermeden esas sözleşmeyi kurmak istememesi tek başına dürüstlük kuralına aykırı davranış sayılmaz. Buna ek olarak müvekkilin, sımsarın ücrete hak kazanmasını engellemek amacıyla hareket etmesi gerekir.

3.2. Sımsarın Aracılığı Olmaksızın Sözleşme Akdetme Hakkı

Sımsarlık sözleşmesinde taraflar aksine bir anlaşma yapmadıkça, müvekkil de esas sözleşme akdetme amacıyla araştırma yapma ve ulaştığı üçüncü kişiyle sımsarın aracılığı olmadan esas sözleşme akdetme hakkına sahiptir⁷⁷⁷. Ayrıca müvekkil, kendi faaliyetleri, sımsarın faaliyetlerini yararsız hâle getirmediği sürece sımsara haber

⁷⁷⁴ **Karahasan**, *Özel Borç İlişkileri*, 1127; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 318; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 754; **Olgaç**, *Akden Nevileri*, 205; **Velidedeoğlu ve Özdemir**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 624; **Şener**, *Ticari İşletme*, 325.

⁷⁷⁵ **Bozkurt**, *Tellallık*, 226.

⁷⁷⁶ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 319.

⁷⁷⁷ **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 751; **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 111; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 751; **Göktürk**, *Aktin Muhtelif Nevileri*, 540.

vermekle yükümlü değildir. Kural olarak simsarlık sözleşmesinde simsara tekel hakkı verilmiş olması müvekkilin kendi başına faaliyette bulunmasını engellemez⁷⁷⁸. Tekel hakkı, müvekkilin aynı işi, aynı zamanda başka bir simsara vermesini engeller. Müvekkil kendi girişimleri ile bir esas sözleşme yapma fırsatı bulur ve bu sözleşmeyi yaparsa simsara ücret ödeme borcu doğmaz. Bu hâlde simsarın müvekkilden bir tazminat talebinde bulunması da mümkün değildir. Simsar tarafından sunulan sözleşme yapma fırsatı, müvekkilin kendi çabası ile bulduğundan daha iyi koşullara sahip olması da herhangi bir önem arz etmez. Simsarın sunduğu sözleşme yapma fırsatından daha elverişsiz olsa bile müvekkil kendi çabası ile ulaştığı esas sözleşmeyi tercih edebilir ve simsara ücret ödemez.

⁷⁷⁸ Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 111

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

1. GENEL OLARAK

Simsarlık sözleşmesinin sona ermesine ilişkin olarak TBK m. 520 ilâ m. 525 hükümleri arasında düzenlenmiş özel bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle TBK m. 520/II hükmü gereği, TBK m. 512 vd. hükümlerinde düzenlenen vekalet sözleşmesinin sona erme sebepleri simsarlık sözleşmesi için de uygulama alanı bulur⁷⁷⁹.

Vekalet sözleşmesinin sona erme sebepleri TBK m. 512 ve m. 513 hükümlerinde düzenlenmiş olup bunlar tek taraflı sona erdirmeye, ölüm, ehliyetin kaybedilmesi ve iflas hâlleridir. Bunlar dışında genel hükümlerde düzenlenen sözleşmelerin sona erme sebepleri de niteliğine ve özelliğine uygun düştüğü ölçüde simsarlık sözleşmesine uygulanır⁷⁸⁰. Kanun koyucu vekalet sözleşmesine özgü sona erme sebeplerini düzenlerken bu sözleşmede kişisel borç niteliğindeki vekilin iş görme borcunu ve taraflar arasındaki güvene dayanan ilişkiyi göz önünde bulundurmuştur⁷⁸¹.

2. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME SEBEPLERİ

2.1. Esas Sözleşmenin Kurulması ya da Kurulamayacağının Anlaşılması

Bir şey verme veya iş görme borcu olması fark etmeksizin sözleşmeden doğan borcun ifa edilmesi tüm sözleşmeler için bir sona erme sebebi teşkil eder⁷⁸². Simsarın gereği gibi ifası ise, kural olarak, yaptığı aracılığa bağlı olarak esas sözleşmenin

⁷⁷⁹ Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 798; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 516; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1438; Kayıhan, *Ticari İşletme*, 269; Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 142; Bozkurt, *Tellallık*, 148; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme Hkuku*, 149; Poroy ve Yasaman, *Ticari İşletme*, 302.

⁷⁸⁰ Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 142; Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 300.

⁷⁸¹ Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 300; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 613; Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 663.

⁷⁸² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 609; Yalçınduran, *Vekalet*, 86.

kurulmasıdır⁷⁸³. O hâlde simsar taraflar arasında esas sözleşmenin kurulmasını sağlamasıyla simsarlık sözleşmesi çerçevesinde üstlendiği edimi yerine getirmiş olur ve simsarlık sözleşmesi sona erer⁷⁸⁴. Borcun ifası, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi sonucunu doğuracağı için artık diğer sona erme sebeplerinin gerçekleşmesini beklemeye gerek yoktur⁷⁸⁵. Aynı şekilde simsarın, kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği sözleşmenin kurulmasının imkânsız hâle gelmesiyle de simsarlık sözleşmesi sona erer⁷⁸⁶. Zira bu durumda esas sözleşmenin kurulamayacağı açıkça ortadadır⁷⁸⁷. Bu durumda, simsarlık sözleşmesinin tesadüfi karakteri, simsarın müvekkilden tazminat talep etmesini engeller. Nitekim müvekkil esas sözleşmeyi yapmak zorunda olmadığından imkânsızlık, simsarın bir zarara uğramasına neden olmaz. Ancak müvekkil, imkânsızlığı simsara bildirmezse, simsarın boşuna gösterdiği çaba ve yaptığı giderlerden oluşan zararını tazmin etmek zorunda kalır⁷⁸⁸. İmkânsızlık, simsarlık sözleşmesi kurulduktan sonra ortaya çıkmış olmalıdır⁷⁸⁹. Aksi takdirde, simsarlık sözleşmesi kurulurken esas sözleşmenin kurulmasının imkânsız olması, baştaki imkânsızlık teşkil eder ve simsarlık sözleşmesinin batıl olmasını sonucunu doğurur⁷⁹⁰.

2.2. Sürenin Dolması

Simsarlık sözleşmesi belirli bir süre ile sınırlandırılarak kurulabilir⁷⁹¹. Süre dolduktan sonra simsarlık sözleşmesi kendiliğinden sona erer⁷⁹². Belirlenen süre

⁷⁸³ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 323; **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 302; **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 516; **Bozkurt**, *Tellallık*, 149; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 142.

⁷⁸⁴ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 323; **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 516; **Kurt**, “Tellallık”, 1442; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 208. Vekalet sözleşmesinde vekil, özen ve sadakat borcuna uygun bir şekilde edimini yerine getirirse, amaçlanan sonuca ulaşılmasa bile, vekil edimini gereği gibi ifa etmiş olur. Simsarlık sözleşmesinde ise simsar her ne kadar özen ve sadakat borcuna uygun olarak elinden gelen çabayı göstermiş olsa bile kural olarak, simsar ücrete hak kazanamayacaktır. Yargıtay 13. HD. 05.02.1991 T., 1990/7902 E., 1991/1070 K.: “İş sadakatla ve özenle görülmüşse yönelilen sonuca erişilmemiş olsa bile gereği gibi ifa vardır. Vekilin gerekli özeni göstermesine rağmen sonucun elde edilememesinin rizikosu vekile yüklenemez. Bu riziko müvekkilin üzerinde kalır.” (Sinerji Mevzuat)

⁷⁸⁵ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 617; **Yalçınduran**, *Vekalet*, 87.

⁷⁸⁶ **Kurt**, “Tellallık”, 1444; **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 516; **Bozkurt**, *Tellallık*, 149; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 168.

⁷⁸⁷ Örneğin aracılığa konu olan taşınmazın yıkılması veya kamulaştırılması hâlinde simsarlık sözleşmesi doğal olarak sona erer. Bkz. **Olgaç**, *Akden Nevileri*, 193.

⁷⁸⁸ Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 168.

⁷⁸⁹ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 611; **Bozkurt**, *Tellallık*, 149; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 168.

⁷⁹⁰ **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 517.

⁷⁹¹ Örneğin acil paraya ihtiyacı olan müvekkil, belirli bir süre içinde belirli bir miktar paraya taşınmazının satılması için simsarla süreli bir sözleşme yapabilir. Bkz. **Bozkurt**, *Tellallık*, 150.

⁷⁹² **Ayhan, Çağlar, ve Özdamar**, *Ticari İşletme*, 517; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 323; **Kurt**, “Tellallık”, 1442; **Poroy ve Yasaman**, *Ticari İşletme*, 302.

içerisinde esas sözleşmenin kurulamamış olması da sözleşmenin sona ermesini engellemez⁷⁹³. Ancak taraflar sürenin dolmasına rağmen sözleşmeyi devam ettirirlerse simsarlık sözleşmesi belirsiz süreli hâle dönüşür⁷⁹⁴.

Simsarlık sözleşmesinde esas sözleşme kurulamasa bile simsarın ücrete hak kazanacağına yönelik bir kayıt yoksa, sürenin dolması ile simsar ücret talep edemez⁷⁹⁵. TTK m. 113/III’te acentelik ilişkisinin sona ermesinden sonra kurulan işlemler için acentenin, “*işleme aracılık etmişse veya işlemin yapılmasının kendi çabasına bağlanabileceği ölçüde işleri hazırlamış ve işlem de acentelik ilişkisinin bitmesinden sonra uygun bir süre içinde kurulmuşsa*” ücret isteyebileceği öngörülmüştür. Söz konusu hükme benzer bir düzenleme simsarlık sözleşmesinde bulunmamaktadır⁷⁹⁶. Ancak, benzer şekilde sürenin dolmasından sonra kurulan esas sözleşmede simsarın bir etkisi varsa simsar ücrete hak kazanır. Diğer bir ifadeyle simsarın aracılık faaliyeti ile esas sözleşmenin kurulması arasında illiyet bağı bulunuyorsa, süre dolmuş ve simsarlık sözleşmesi sona ermiş olsa bile simsar ücret talep edebilecektir⁷⁹⁷. Buna karşılık taraflar esas sözleşmenin belirli bir süre içerisinde kurulmasını simsarın ücrete hak kazanmasının bir şartı olarak kararlaştırmış olabilirler⁷⁹⁸. Dolayısıyla sürenin sona ermesinden sonra kurulan esas sözleşmenin simsara ücret hakkı kazandırıp kazandırmayacağı, tarafların iradelerine bakılarak belirlenmelidir. Eğer esas sözleşmenin belirli bir süre içerisinde kurulması simsarın ücrete hak kazanmasının bir şartı niteliğindeyse, sürenin sona ermesinden sonra kurulan sözleşme, simsarın faaliyetleri sayesinde kurulmuş olsa bile simsara ücret talep etme hakkı vermeyecektir.

2.3. İkale

Borçlar Kanunu’nda düzenlenmemiş olmakla birlikte irade özerkliği kapsamında tarafların aralarındaki borç ilişkisini sona erdirmek amacıyla bir sözleşme yapmaları mümkündür⁷⁹⁹. İkale sözleşmesi olarak adlandırılan bu sözleşme ile taraflar, herhangi bir

⁷⁹³ Bilge, *Özel Borç Münasebetleri*, 323.

⁷⁹⁴ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 517.

⁷⁹⁵ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 517.

⁷⁹⁶ Bozkurt anılan hükme benzer bir düzenlemenin simsarlık için de getirilmesinin isabetli olacağını belirtmektedir. Bozkurt, *Tellallık*, 151.

⁷⁹⁷ Bozkurt, *Tellallık*, 150; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 517; Büyüknacar, “Ücret Hakkı”, 259; Ülgen v.d., *Ticari İşletme*, 792.

⁷⁹⁸ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 262.

⁷⁹⁹ Eren ve Dönmez, *Şerh*, 2504; Erdoğan, *Genel Hükümler*, 238; Yıldırım, *Genel Hükümler*, 323.

sözleşmeyi ortadan kaldırır⁸⁰⁰. Bir ikale anlaşmasının varlığından söz edebilmek için tarafların irade beyanlarının karşılıklı ve birbirine uygun olması gerekir. Doktrinde, ikale sözleşmesinin herhangi bir şekil şartına tabi olmadığı, üstelik ortadan kaldırılmak istenen sözleşmenin özel bir şekil şartına tabi olmasının da bu hususu değiştirmeyeceğini belirtilmektedir⁸⁰¹. Bu kapsamda ikale sözleşmesinin örtülü olarak yapılması da mümkündür. Müvekkil ile simsar da ikale sözleşmesi ile aralarındaki simsarlık sözleşmesini ortadan kaldırabilirler⁸⁰². Kaldı ki tarafların sözleşmeyi her zaman tek taraflı olarak sona erdirme hakkının bulunduğu göz önünde bulundurulduğunda, aynı sonucun tarafların anlaşmasıyla da elde edilmesinin önünde bir engel olmamalıdır⁸⁰³. Simsarın, elindeki tüm belgeleri müvekkile iade etmesi hâlinde örtülü olarak yapılmış bir ikale anlaşmasının varlığı kabul edilebilir⁸⁰⁴. Tarafların ikale sözleşmesi yapmaları, simsarlık sözleşmesini geçmişe etkili olarak sona erdirir⁸⁰⁵. O hâlde taraflar, karşı tarafın malvarlığında meydana gelen zenginleşmenin iadesini sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca talep edebilirler⁸⁰⁶.

2.4. Tek Taraflı Sona Erdirme

Türk Borçlar Kanunu'nda vekalet sözleşmesinin sona erme sebepleri belirlenirken taraflar arasındaki güven ilişkisi, iş görmenin şahsiliği ve müvekkilin menfaatleri etkili olmuştur⁸⁰⁷. Taraflar aralarındaki güven ilişkisinin zedelenmesi hâlinde sözleşmeyi sona erdirilebilirler⁸⁰⁸. Nitekim taraflardan birinin, karşı tarafa duyduğu güvenin sarsılmasına rağmen sözleşmeye devam etmesi düşünülemez⁸⁰⁹. Bu nedenle kanun koyucu vekalet sözleşmesinde taraflara, istedikleri zaman sözleşmeyi tek taraflı irade beyanları ile sona

⁸⁰⁰ **Erdoğan**, *Genel Hükümler*, 238.

⁸⁰¹ **Yıldırım**, *Genel Hükümler*, 323; **Eren ve Dönmez**, *Şerh*, 2506.

⁸⁰² **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 142.

⁸⁰³ Bkz. **Öz Seçer**, “Vekâlet Sözleşmesinin Vekâlete Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”, *İNÜHFD C. 6, S. 4* (2016): 882; **Seliçi**, *Sürekli Borç İlişkileri*, 104.

⁸⁰⁴ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 143.

⁸⁰⁵ Bkz. **Akıncı**, *Vekâlet*, 36.

⁸⁰⁶ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 143.

⁸⁰⁷ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 613.

⁸⁰⁸ **Seliçi**, *Sürekli Borç İlişkileri*, 142; **Berki**, *Borçlar Hukuku*, 167; **Yalçınduran**, *Vekalet*, 89; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 623; **Hatemi, Serozan, ve Arpacı**, *Özel Bölüm*, 436.

⁸⁰⁹ **Mehmet Erdem**, “Vekaletten Azil ve İstifa (Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi)”, içinde *Erdoğan Teziç'e Armağan* (İstanbul: Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 2007), 950. Örneğin simsar yetkili olmamasına rağmen alt simsar görevlendirmişse, müvekkilin simsara duyduğu güven sarsılacağından, simsarı azledebilir. **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 184.

erdirme hakkı vermiştir⁸¹⁰. Bu husus, TBK m. 512/I’te, “*Vekâlet veren ve vekil her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilirler.*”⁸¹¹ şeklinde hüküm altına alınmıştır. Sözleşmeyi müvekkilin tek taraflı olarak sona erdirmesi için azil, vekilin sona erdirmesi için istifa kavramları kullanılmaktadır⁸¹². Müvekkilin her zaman vekili azledebilmesi aralarındaki güven ilişkisinin bir sonucu olarak görülebilir. Vekilin her zaman istifa edebilme hakkı da benzer şekilde güven ilişkisine dayandırılmaktadır. Gerçekten de vekilin bizzat ifa (TBK m. 506/III) ve sadakat borcu (TBK m. 506/II) gibi tarafların sözleşmeyi tek taraflı sona erdirme hakları da bu güven ilişkisinin TBK’da somutlaşmış hükümlerine örnek teşkil etmektedir⁸¹³. Ayrıca vekil, işin görülmesinin toplumsal veya ticari olarak kendisine zarar verebileceği veya kendi etik değerlerine aykırı olduğu gibi gerekçelerle her zaman istifa edebilmelidir⁸¹⁴. Doktrinde tek taraflı sona erdirme hakkının, müvekkilin talimat verme, vekilin talimatlara uyma hakkının bir görünümü olduğu ifade edilmektedir⁸¹⁵.

Bu hükmün TBK m. 520/II gereği simsarlık sözleşmesi için de uygulama alanı bulacağı belirtilmektedir⁸¹⁶. O hâlde hem müvekkil hem de simsar her zaman, haklı bir gerekçe göstermelerine gerek olmaksızın simsarlık sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirme hakkına sahiptir⁸¹⁷.

⁸¹⁰ Veysel **Başpınar**, “Taşınmaz Satımında Vekalet”, *AÜHFD* C. 45, S. 1 (1996): 504; **Erdem**, “Azil ve İstifa, 950. Taraflara sözleşmeyi her zaman tek taraflı olarak sona erdirme hakkı verilerek ahde vefa ilkesi zayıflatılmıştır. Bkz. **Sarı**, *Vekâlet*, 64; **Kayihan** ve **Ünlütepe**, “Sona Erme”, 181; **Yalçınduran**, *Vekalet*, 36.

⁸¹¹ Tasarıda ise “*fesih*” ibaresi kullanılmıştır. Ancak azil ve istifa herhangi bir sebep göstermeden kullanılabilirken, sözleşmenin feshedilmesinin sadece belirli sebeplerin bulunması hâlinde mümkün olduğundan tasarı hükmü eleştirilmekteydi. Bkz. **Kayihan** ve **Ünlütepe**, “Sona Erme”, 179. 818 sayılı BK m. 396’da ise bu husus “*Vekâletten azil ve ondan istifa her zaman caizdir.*” Şeklinde kaleme alınmıştır. Görüldüğü üzere 6098 sayılı TBK “*azil ve istifa*” yerine “*tek taraflı sona erdirme*” ifadesini tercih etmiştir.

⁸¹² **Zevkililer** ve **Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 670; **Aydoğdu** ve **Kahveci**, *Özel Borç İlişkileri*, 803; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 301; **Kurt**, “Tellallık”, 1442.

⁸¹³ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 127.

⁸¹⁴ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 616.

⁸¹⁵ Rona **Serozan**, *Sözleşmeden Dönme* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1975), 138. Vekalet sözleşmesinde müvekkil menfaatine bir iş görmenin bulunması nedeniyle müvekkile, talimat verme hakkının tanınmış olması doğaldır. Vekilin ise söz konusu talimatlara uyma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle müvekkil, talimatlarına uymayan vekili azledebileceği gibi vekilde talimatlara uymak istemiyorsa istifa edebilecektir. Bkz. **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 623.

⁸¹⁶ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 323; **Serozan**, *Dönme*, 137; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 211; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 215; **Sönmez**, *Ücret*, 107.

⁸¹⁷ Simsarlık sözleşmesinin belirli süreli olarak kurulması da tek taraflı sona erdirme hakkının her zaman kullanılabilmesi hususunu etkilemez. Nitekim tek taraflı sona erdirme hakkını kullanmak isteyen taraf, belirlenen süreyi beklemek zorunda değildir. Bkz. **Kurt**, “Tellallık”, 1442.

Taraflar, tek taraflı sona erdirmeye haklarını haklı bir nedene dayanmaksızın her zaman, tek taraflı varması gereken bir irade beyanı ile kullanabilirler⁸¹⁸. Sözleşmeyi sona erdirmeye ilişkin irade beyanı, karşı tarafa varmakla hüküm doğurur⁸¹⁹. Tek taraflı sona erdirmeye hakkının hükümlerini ileriye etkili olarak doğuran bozucu yenilik doğuran bir hak olduğu kabul edilmektedir⁸²⁰. Yargıtay da tek taraflı sona erdirmeye hakkının sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir hak niteliğinde olduğunu kabul etmektedir⁸²¹.

Azil ve istifa hakkının kullanılmasının etki edeceği zaman dilimi bakımından bir görüş birliği bulunmamakta ve farklı ifadeler tercih edilmektedir. Bir görüşe göre azil ve istifa, geri alma olarak kabul edilmelidir⁸²². Bir başka görüş ise, müvekkilin geri alma, vekilin ise fesih hakkının bulunduğu savunmaktadır⁸²³. Bir diğer görüş ise vekalet sözleşmesinin ani ya da sürekli borç ilişkisi tesis edebileceğini belirterek bir ayrım yapılması gerektiğini ve buna göre, ani edimli ve ifasına başlanmamış sürekli vekalet sözleşmelerinde dönmenin, ifasına başlanmış sürekli vekalet sözleşmelerinde ise feshin söz konusu olduğunu ileri sürmektedir⁸²⁴. Son olarak bir başka görüş ise vekalet ister ani ister sürekli borç ilişkisi tesis etsin, TBK m. 512 ile taraflara ileriye etkili bir sona erme imkânı verildiği kabul edilmektedir⁸²⁵.

⁸¹⁸ **Aral ve Ayrancı**, *Özel Borç İlişkileri*, 461; **Zevkliler ve Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 668; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 619; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 301; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 728.

⁸¹⁹ Avukatlık Kanunu m. 15'te ise “*Belli bir işi takipten veya savunmadan isteği ile çekilen avukatın o işe ait vekalet görevi, durumu müvekkiline tebliğinden itibaren onbeş gün süre ile devam eder.*” denilerek avukatın istifası hâlinde, müvekkile tebliğ edilmesinden on beş gün sonra sözleşmenin sona ereceği hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte müvekkil, on beş gün dolmadan avukatın işten ayrılmasını isteme hakkına sahiptir.

⁸²⁰ **Seçer**, “Sona Erme”, 882; **Seliçi**, *Sürekli Borç İlişkileri*, 135; **Eren**, *Özel Hükümler*, 727; **Akıncı**, *Vekâlet*, 55; **Erdem**, “Azil ve İstifa”, 950; **Tunçomağ**, *Genel Hükümler*, 33; **Yalçınduran**, *Vekalet*, 89; **Vedat Buz**, *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme* (Ankara: Yetkin Yayınları, 1998), 89-90.

⁸²¹ Bkz. Yargıtay 1. HD. 28.06.2022 T., 2022/1847 E., 2022/5214 T.; Yargıtay 1. HD. 08.06.2022 T., 2022/3177 E., 2022/4626 K.; Yargıtay 13. HD. 11.04.2018 T., 2015/40736 E., 2018/4394 K. (Sinerji Mevzuat)

⁸²² **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 621; **Akıncı**, *Vekâlet*, 57.

⁸²³ **Gümüş**, *Özen Borcu*, 36.

⁸²⁴ **Sarı**, *Vekâlet*, 82; **Hatemi, Serozan, ve Arpacı**, *Özel Bölüm*, 432.

⁸²⁵ K. Emre **Gökyayla**, *Avukatlık Sözleşmesinin Avukatın Azli ve İstifasıyla Sona Ermesi* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2007), 54; **Seliçi**, *Sürekli Borç İlişkileri*, 135; **Seçer**, “Sona Erme”, 882. Bu görüşe göre TBK m. 512’de tek taraflı sona erdirmeye hakkı ani edimli ve sürekli borç ilişkisi ayrımı yapılmadan düzenlenmiştir. Dolayısıyla tek taraflı sona erdirmeye hakkı feshe göre daha geniş kapsamlıdır. Bununla birlikte vekaletin sürekli borç ilişkisi niteliğinde olması hâlinde tek taraflı sona erdirmeye hakkı olağan fesih hakkından başka bir şey değildir. **Seliçi**, *Sürekli Borç İlişkileri*, 135. Azil ve istifanın serbestçe kullanılabilen bir fesih hakkı niteliğinde olduğuna yönelik bkz. **Vedat Buz**, *Dönme*, 85.

Tarafların sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirmeye haklarını kullanmaları herhangi bir şekle şartına bağlı değildir⁸²⁶. Yazılı veya sözlü olabileceği gibi açık veya örtülü olarak da bu hak kullanılabilir⁸²⁷. Bu çerçevede muhatapın öğrenmesini sağlayacak şekilde yapılması şartıyla bu hakkın kullanıldığını gösteren bir eylemde bulunulması da yeterlidir⁸²⁸. Buna karşılık her iki tarafın da tacir olması ve simsarlık sözleşmesinin tarafların ticari işletmesini ilgilendirmesi hâlinde, tek taraflı sona erdirmeye hakkının TTK m. 18/III’te belirtilen şekle uygun olarak kullanılması gerekir⁸²⁹. Tek taraflı sona erdirmeye hakkı bir defa kullanılmakla tükenir. Ancak TBK m. 10 hükmü kıyasen uygulanabilir. Buna göre sona erdirmenin geri alındığına ilişkin açıklama, sona erdirmeye beyanından önce veya aynı anda ulaşılmışsa ya da daha sonra ulaşmakla birlikte karşı tarafça sona erdirmeye beyanından önce öğrenilmişse, sözleşme sona ermez⁸³⁰.

Tek taraflı sona erdirmenin şarta bağlanmasının mümkün olup olmadığı hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre yenilik doğuran bir hak niteliğinde olan azil ve istifa hakkının, hukuki güvenlik ve kesinlik ihtiyacı nedeniyle kural olarak şarta bağlı olarak kullanılması mümkün değilse de, eğer muhatap için belirsiz bir durum oluşturmuyorsa ve şartın yarattığı şüpheli durum muhatap için katlanılmaz değilse hakkın şarta bağlı olarak kullanılabilirliği kabul edilmelidir⁸³¹. Bir diğer görüş ise, taraflardan birinin her zaman sona erdirmeye hakkı bulunmasına dayanarak tek taraflı sona erdirmenin şarta bağlanabileceğini belirtmektedir⁸³². Son olarak bir başka görüş ise, tek taraflı sona erdirmeye hakkının şarta bağlanmasının mümkün olmadığını savunmaktadır⁸³³.

⁸²⁶ Eren, *Özel Hükümler*, 727; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 622; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, 803; Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 664; Seçer, “Sona Erme”, 883.

⁸²⁷ Sarı, *Vekâlet*, 86.

⁸²⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 622; Sarı, *Vekâlet*, 86; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 670; Kayıhan ve Ünlütepe, “Sona Erme”, 183.

⁸²⁹ TTK m. 18/3: “Tacirler arasında, diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshe, sözleşmeden dönmeye ilişkin ihbarlar veya ihtarlar noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılır.” Hükümde tarafların ticari işletmesini ilgilendirmesinin arandığı belirtilmemiştir. Bununla birlikte TTK m. 18/III hükmünün ancak ihbar ve protestolarla ilgili işin, her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendirmesi hâlinde uygulama alanı bulacağı belirtilmektedir. Bkz. Arkan, *Ticari İşletme*, 215. Ayrıca belirtilmesi gerekir ki Türk Ticaret Kanunu’nda öngörülen bu şekle şartı geçerlilik değil ispat şartıdır. Nitekim madde gerekçesinde de bu husus belirtilmiştir: “Hükümdeki şekil, geçerlilik şartı olmaktan çıkarılmış, ispat şartına dönüştürülmüştür. Bu amaçla eski metinde yer alan “muteber olması için” ibaresine metinde yer verilmemiştir.”

⁸³⁰ Erdem, “Azil ve İstifa”, 951; Seçer, “Sona Erme”, 885.

⁸³¹ Sarı, *Vekâlet*, 89.

⁸³² Akıncı, *Vekâlet*, 61; Erdem, “Vekaletten Azil ve İstifa”, 951.

⁸³³ Eren, *Özel Hükümler*, 727; Seçer, “Sona Erme”, 885. Yenilik doğuran hakların şarta bağlanamayacağına yönelik olarak ayrıca bkz. Buz, *Yenilik Doğuran Haklar*, 258.

Kanun koyucu TBK m. 512 ile taraflara tek taraflı sona erdirmeye hakkı vermiş olmakla birlikte hükmün devamında bu hakkın uygun olmayan bir zamanda kullanılması hâlinde sözleşmeyi sona erdiren tarafın, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlü olacağını düzenlemiştir⁸³⁴. Şu hâlde, kanun koyucu uygun olmayan zamanda tek taraflı sona erdirmeye hakkının kullanılmasını yasaklamamış, sadece uygun olmayan zamanda bu hakkın kullanılması ile karşı tarafın uğradığı zararı tazmin zorunluluğu getirmiştir⁸³⁵. Dolayısıyla tek taraflı sona erdirmeye hakkının uygun olmayan bir zamanda kullanılması hâlinde de sözleşme sona erer⁸³⁶. Söz konusu hakkın uygun olmayan bir zamanda kullanılıp kullanılmadığının tespitinde ise iş görme faaliyetinin yürütülmesi kapsamında, karşı tarafın bu hakkın kullanılması ile içerisinde kaldığı durum değerlendirilmelidir⁸³⁷. Eğer taraflardan birinin tek taraflı sona erdirmeye hakkını kullanması diğer taraf bakımından özel bir olumsuz sonucun doğmasına neden oluyorsa, sona erdirmenin uygun olmayan bir zamanda yapıldığından söz edilebilir. Burada tazmin edilecek zarar menfi zarardır⁸³⁸. Uygun olmayan zamanda sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdiren tarafın tazminat ödemekle yükümlü tutulmasının nedeni sözleşmeyi ihlal etmiş olması değildir⁸³⁹. Söz konusu tazminat, hakkaniyete dayanmakta olup karşı tarafın sözleşmenin sona erdirilmesi ile karşılaştığı olumsuz sonuçların giderilmesine yöneliktir⁸⁴⁰. Sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdiren taraf haklı bir sebebe dayanıyorsa, uygun olmayan zamanda sona erdirmeye ile tazminat ödeme yükümlülüğü doğmaz⁸⁴¹.

⁸³⁴ Bu bakımdan tek taraflı sona erdirmeye hakkının kullanılmasının dolaylı da olsa sınırlandırıldığı söylenebilir. **Sarı, Vekâlet**, 131. Kanun koyucunun tek taraflı sona erdirmeye hâlinde tazmin yükümlülüğü öngörerek karşı taraf için beklenmedik bir durumun doğumuna engel olmaya çalışmıştır. Bkz. **Buz, Yenilik Doğuran Haklar**, 441-442.

⁸³⁵ **Bilge, Özel Borç Münasebetleri**, 301; **Sarı, Vekâlet**, 129.

⁸³⁶ **Yalçınduran, Vekâlet**, 90; **Zevkliler ve Gökyayla, Özel Borç İlişkileri**, 670; **Sarı, Vekâlet**, 90.

⁸³⁷ Özkaya'ya göre uygun olmayan zaman ifadesi daha çok istifa için kullanılabilir niteliktedir. Yazara göre müvekkilin vekili azletmesi için ise “uygun olmayan zaman” ifadesi yerine “haksız azil” ifadesi kullanılması daha isabetlidir. Bkz. **Özkaya, Vekâlet Sözleşmesi**, 666;

⁸³⁸ **Aral ve Ayrancı, Özel Borç İlişkileri**, 463; **Yavuz, Özel Hükümler**, 1336; **Tandoğan, Özel Borç İlişkileri**, 640; **Eren, Özel Hükümler**, 728; **Erdem, “Azil ve İstifa”**, 957; **Sarı, Vekâlet**, 139; **Akıpek, Alt Vekâlet**, 76; **Zevkliler ve Gökyayla, Özel Borç İlişkileri**, 672.

⁸³⁹ Mehmet Serkan **Ergüne, Olumsuz Zarar** (İstanbul: Beta Basım, 2008), 272; **Şahin, Gayrimenkul Tellallığı**, 153; **Sarı, Vekâlet**, 131; **Seçer, “Sona Erme”**, 898; **Aral ve Ayrancı, Özel Borç İlişkileri**, 463. Aksi yönde bkz. **Tandoğan, Özel Borç İlişkileri**, 640; **Akıncı, Vekâlet**, 115.

⁸⁴⁰ **Aral ve Ayrancı, Özel Borç İlişkileri**, 463; **Şahin, Gayrimenkul Tellallığı**, 153.

⁸⁴¹ **Tandoğan, Özel Borç İlişkileri**, 635; **Gümüş, Özel Hükümler**, 199. Örneğin azil veya istifaya neden olan taraf, sözleşmenin uygun olmayan zamanda sona erdirildiğine dayanarak tazminat isteme hakkına sahip değildir. **Aral ve Ayrancı, Özel Borç İlişkileri**, 463

Sözleşmenin uygun olmayan zamanda sona erdirildiğini ise tazminat talep eden taraf ispat etmelidir⁸⁴².

Vekalet sözleşmesi için öngörülen sözleşmenin uygun olmayan zamanda sona erdirileceği hâlinde karşı tarafın uğradığı zararın giderilmesine ilişkin TBK m. 512 hükmünün simsarlık sözleşmesi için de uygulama alanı bulup bulamayacağı tartışmalıdır. Azınlıkta kalan görüşe göre, anılan hüküm simsarlık sözleşmesinde uygulama alanı bulamayacak, uygun olmayan zamanda azil veya istifanın gerçekleştiği ileri sürülerek tazminat talep edilemeyecektir⁸⁴³. Bu görüş simsarın aktif çaba sarf etmekle yükümlü olmamasına ve müvekkilin de simsarın aracılığıyla bulunan sözleşmeyi yapmak zorunda olmamasına dayanmakta ve bu nedenle tarafların sona erdirmeye ile bir zarara uğramalarının söz konusu olmayacağını ileri sürmektedir. Bu görüşe göre simsarın çaba göstermek zorunda olmaması nedeniyle, müvekkil, simsar istifa etmeseydi sözleşmenin kurulacağını ileri süremez. Müvekkilin simsarı azletmesi hâlinde ise, müvekkil sözleşme yapmak zorunda olmadığı için simsar ücrete hak kazanacağını ileri süremeyecektir. Bizim de katıldığımız doktrinde hâkim olan görüş ise, TBK m. 512'deki kuralın simsarlık sözleşmesi içinde uygulama alanı bulacağıdır⁸⁴⁴. Bununla birlikte simsarlık sözleşmesinin tesadüfi nitelikte bir sözleşme olması nedeniyle söz konusu hüküm, vekalet sözleşmesindeki gibi geniş bir uygulama alanı bulmaz⁸⁴⁵. Ayrıca belirtmek gerekir ki simsarlık sözleşmesinin uygun olmayan zamanda sona erdirildiğini ileri sürerek tazminat talep eden tarafın, sona erdirmeyi haklı kılacak bir sebep yaratmamış olması ve sona erdirmeye yüzünden bir zarar uğramış olması gerekir.

Bozucu yenilik doğuran bir hak niteliğinde olan TBK m. 512'deki hakkın kullanılması ile sözleşme ilişkisi ileriye etkili olarak sona erdiğinden, müvekkilin bundan sonra esas sözleşme yapması simsara ücret hakkı vermeyecektir. Ancak esas sözleşme, müvekkilin simsarı azletmesinden sonra kurulmuş olsa bile, simsarın faaliyeti ile esas sözleşmenin kurulması arasında illiyet bağı bulunuyorsa simsar ücrete hak kazanır⁸⁴⁶. Bu kapsamda müvekkilin, simsara ücret ödemekten kurtulmak amacıyla esas sözleşmeyi

⁸⁴² **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 729. Bu yönde bkz. YHGK. 03.11.2010 T., 2010/13-571 E., 2010/550 K. (Sinerji Mevzuat)

⁸⁴³ **Ülgen v.d.**, *Ticari İşletme*, 799; **Yasasever**, “Tellâllık Akdi”, 670.

⁸⁴⁴ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 323; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 152; Oğuz **İmregün**, *Kara Ticareti Hukuku Dersleri* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1996), 150.

⁸⁴⁵ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 152.

⁸⁴⁶ **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 323; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 110; **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 219.

kurmadan hemen önce simsarı azletmesi TBK m. 175'e göre dürüstlük kurallarına aykırı olarak koşulun gerçekleşmesini engellemek teşkil edecek ve koşul gerçekleşmiş sayılacağından simsar ücrete hak kazanacaktır⁸⁴⁷. Buna karşılık müvekkil simsarı azletmekte haklı nedenlere sahipse simsar ücret talep edemeyecektir.

Simsarın giderlerini talep edebilmesi için bu hususun simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılmış olması gerekir. Simsarın müvekkil tarafından azledilmiş veya kendisinin istifa etmiş olması da bu durumda bir değişiklik yaratmaz. Zira tek tarafı sona erdirmeye etkili olarak sözleşmeyi ortadan kaldırdığından simsarın giderlerini isteme hakkı azil ve istifadan etkilenmeyecek, sözleşmede kararlaştırıldığı sürece simsar giderlerinin ödenmesini talep edebilecektir.

Doktrinde ve uygulamada kabul gören hâkim görüşe göre, adi vekalet sözleşmesinde hem vekil hem de müvekkil sözleşmeyi tek taraflı sona erdirmeye hakkından önceden feragat edemez⁸⁴⁸. Bu görüşe göre, vekalet sözleşmesinin taraflar arasındaki güven ilişkisine dayanan niteliği nedeniyle TBK m. 512 hükmü emredici niteliktedir ve tarafların bu haklarından doğrudan feragat etmek suretiyle söz konusu hükmün aksini kararlaştırmaları mümkün değildir⁸⁴⁹. Benzer şekilde taraflar, tek taraflı sona erdirmeye hakkının dolaylı olarak sınırlandırılması anlamına gelen kayıtlara da yer veremezler⁸⁵⁰. O hâlde taraflar tek taraflı sona erdirmeye hakkından feragat edemez, bu hakkın kullanılması hâlinde cezai şart veya cayma tazminatı ödeneceğini kararlaştırmazlar⁸⁵¹. Yine azil ve istifa hakkının kullanılmasının belirli bir süreye bağlanmasına ilişkin kayıtlar da

⁸⁴⁷ **Şahin**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 147.

⁸⁴⁸ **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 75; Aydın **Zevkliler** v.d., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri* (İzmir: Fakülteler Barış Kitabevi, 2013), 630; **Berki**, *Borçlar Hukuku*, 167; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 301; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, 1438; **Gürsoy**, “Ölüm”, 3; **Akıncı**, *Vekâlet*, 66; **Gümüş**, *Özen Borcu*, 36–38; **Arkan**, *Ticari İşletme*, 215; **Aydoğdu** ve **Kahveci**, *Özel Borç İlişkileri*, 803; Murat **Canyürek**, “Özellikle Maddi Fiillere İlişkin Vekâlet Yönünden Vekâlet Sözleşmelerinin Bazı Özellikleri”, *Argumentum C. 1*, S. 12 (1991): 185; Leyla **Tekin**, *Vekilin Müvekkilin Talimatlarına Uyuma Yükümlülüğü* (İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010), 44; **Zevkliler** ve **Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 669; **Erdem**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 335. Tarafların vekalet sözleşmesini belirli süreli olarak kurmaları, tek taraflı sona erdirmeye hakkından feragat ettikleri anlamına gelmez. Bu yönde bkz. Özer **Seliçi**, *Süreklili Borç İlişkileri*, 142. TBK m. 42’de hukuki işleminden doğan temsil yetkisinin her zaman temsil olunan tarafından geri alınabileceği veya sınırlandırılabilirliği ve temsil olunanın bu hakkından önceden feragat etmesinin mümkün olmadığı düzenlenmiştir.

⁸⁴⁹ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 197; **Hatemi**, **Serozan**, ve **Arpacı**, *Özel Bölüm*, 436; **Akıncı**, *Vekâlet*, 66; **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 75; **Zevkliler** ve **Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 669.

⁸⁵⁰ **Bilge**, *Borç Münasebetleri*, 301.

⁸⁵¹ **Gümüş**, *Özel Hükümler*, 197; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 624; **Bilge**, *Özel Borç Münasebetleri*, 301; **Akıncı**, *Vekâlet*, 67; **Zevkliler** ve **Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 670.

geçersizdir⁸⁵². Yargıtay'ın da hâkim görüşle aynı doğrultuda birçok kararı mevcuttur⁸⁵³. Bir diğer görüş ise, TBK m. 512 hükmünün emredici niteliğinin, vekaletin tipik ya da atipik olması durumuna göre belirlenmesi gerektiğini savunmaktadır⁸⁵⁴. Bu görüşe göre güven unsurunun bulunduğu vekalet sözleşmeleri tipik olup bu sözleşmelerde tarafların tek taraflı sona erdirmeye hakkının sınırlandırılması mümkün değildir. Diğer bir ifadeyle tipik vekalet sözleşmeleri için TBK m. 512 hükmü emredici niteliktedir⁸⁵⁵. Bu görüş, güven unsurunun bulunmadığı vekalet sözleşmelerinin ise atipik olduğunu ve atipik vekalet sözleşmelerindeki güven ilişkisinin, diğer herhangi bir sözleşmedeki kadar olduğunu, bu nedenle atipik vekalet sözleşmelerinde tek taraflı sona erdirmeye hakkının sınırlandırılabilceğini ileri sürmektedir⁸⁵⁶.

TBK m. 520/II yollamasıyla simsarlık sözleşmesinde de uygulama alanı bulan TK m. 512 hükmünün simsarlık sözleşmesi için de emredici nitelikte olup olmadığı hususunda görüş birliği bulunmamaktadır. Bizim de katıldığımız hâkim görüşe göre, vekalet sözleşmesindeki gibi simsarlık sözleşmesinde de tarafların tek taraflı olarak

⁸⁵² **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 624. Her ne kadar azil ve istifa hakkının belirli bir süreye bağlı olarak kullanılabileceğini ilişkin hükümler geçersiz olsa da, sözleşmeye konulan bu yöndeki hükmün azil ve istifanın yapıldığı zamanın uygun olup olmadığının tespitinde dikkate alınabileceği belirtilmektedir. (**Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 624.)

⁸⁵³ Yargıtay 11. HD. 16.11.2020 T., 2020/730 E., 2020/5053 K.: *Bilindiği üzere, vekalet sözleşmesi, karşılıklı güvene dayalı bir sözleşme olup, güven, sözleşmenin temelini oluşturan, olmazsa olmaz önemli bir özelliğini teşkil eder. Bu nedenle taraflardan her biri, sözleşmeyi her zaman feshedebilir yahut olayımızda olduğu gibi istifa suretiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Nitekim bu husus, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 512. maddesinde, "Vekalet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir." 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 396. maddesinde de "vekaletten azil ve ondan istifa, her zaman caizdir." şeklindeki hükümlerde de açıkça belirtilmiştir. Emredici nitelikteki bu hüküm gereğince müvekkil, vekilini her zaman azletmek hakkından, vekil de her zaman istifa edebilmek hakkından önceden vazgeçemez. Bunun aksini öngören sözleşmeler geçersiz olduğu gibi, istifa ve azil hakkını zorlaştıran kararlaştırmalar da geçersizdir."* Aynı yönde bkz. Yargıtay 13. HD. 16.06.2015 T., 2014/19562 E., 2015/20555 K.; Yargıtay 13. HD. 07.11.1997 T., 1997/7395 E., 1997/8923 K. (Sinerji Mevzuat)

⁸⁵⁴ Erden **Kuntalp** v.d., *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler* (İstanbul: Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 2005), 250; **Erdem**, "Azil ve İstifa", 953; Nil Karabağ **Bulut**, *Medeni Kanunu 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 155; **Seçer**, "Sona Erme", 891–892; **Eren**, *Özel Hükümler*, 728; **Yalçınduran**, *Vekalet*, 44; **Sarı**, *Vekâlet*, 115.

⁸⁵⁵ Bu görüşe göre güvene dayanan tipik vekalet sözleşmeleri bakımından TBK m. 512'nin ikinci cümlesinde düzenlenen uygun olmayan zamanda sözleşmenin sona erdirilmesine ilişkin kural da emredici niteliktedir. Bkz. **Seçer**, "Vekâlet Sözleşmesinin Vekâlete Özgü Sebeplerle Sona Ermesi", 901; **Erdem**, "Vekaletten Azil ve İstifa (Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi)", 959.

⁸⁵⁶ **Eren**, *Özel Hükümler*, 728; **Erdem**, "Azil ve İstifa", 954. Seliçi ise belirli ve sürekli borç ilişkisi olan vekalette vekilin tek taraflı sona erdirmeye hakkının kaldırılabilceğini belirtmektedir. Bkz. **Seliçi**, *Sürekli Borç İlişkileri*, 143–144.

sözleşmeyi sona erdirmeye haklarından feragat etmeleri mümkün değildir⁸⁵⁷. Sımsarlık sözleşmesinin tarafları arasında da vekalet sözleşmesindeki gibi güvene dayalı bir ilişki söz konusudur. Güven ilişkisinin ortadan kalkmasına rağmen sözleşmenin devam etmesi sımsarlık sözleşmesinin niteliğine uygun düşmez. Dolayısıyla sımsarlık sözleşmesinde de tek taraflı sona erdirmeye hakkı doğrudan veya dolaylı olarak sınırlandırılmaz⁸⁵⁸. Bu kapsamda tek taraflı sona erdirmeye hakkının kullanıldıktan belirli bir süre sonra hüküm doğuracağı veya hakkın ihbar sürelerine uyularak kullanılabileceği kararlaştırılmaz. Yine hakkın kullanılmasına ilişkin cezai şart öngörülmesi veya yalnızca belirli şartlarda kullanılabileceğine ilişkin hükümler geçersizdir. Sözleşmede hakkın kullanılmasını sınırlandıran veya ortadan kaldıran kayıtlar bulunsaydı bile taraflar her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilirler.

Alt vekalet ilişkisinin kurulması ve sona ermesi asıl vekalet ilişkisinden bağımsızdır⁸⁵⁹. Dolayısıyla asıl vekilin, alt vekili azletmesi hâlinde müvekkil ile vekil arasındaki vekalet sözleşmesi sona ermez⁸⁶⁰. Aynı şekilde müvekkilin asıl vekili azletmesi hâlinde alt vekalet devam eder⁸⁶¹. Birden fazla vekil, birbirlerinden bağımsız olarak hareket etmek üzere görevlendirilmişse, vekillerden her biri vekalet sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirebilir⁸⁶². Bu durumda vekillerden birinin istifası, diğer vekilleri etkilemez⁸⁶³. Müvekkil de birbirlerinden bağımsız olarak görevlendirdiği vekilleri ayrı ayrı azledebilir. Vekiller birlikte hareket etmek üzere görevlendirilmişse, vekalet

⁸⁵⁷ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 160; **Yasasever**, “Tellâlik Akdi”, 670; **Taşdelen**, *Ticari İşler*, 114; **Kurt**, “Tellallık”, 1442. Becker ise belirli bir süre için tarafların tek taraflı sona erdirmeye haklarından feragat etmelerinin geçerli olacağını ancak sımsarın hastalanması gibi haklı sebeplerin varlığı hâlinde söz konusu hakkın kullanılabileceğini ileri sürmektedir. Bkz. **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 751.

⁸⁵⁸ **Şahiniz**’e göre taraflar sımsarın talep edebileceği gider tutarını önceden götürü olarak belirlemeksizin sımsarın giderlerini isteyebilmesini, müvekkilin sımsarı azletmesi şartına bağlayabilirler. Bu durumda müvekkilin sımsarı azletmesi hâlinde sımsar o zamana kadar yaptığı gider tutarını müvekkilden talep edebilecektir. Buna karşılık taraflar, gider tutarını önceden götürü olarak belirlemiş ve sımsarın belirlenen gider tutarını talep edebilmesini müvekkilin sımsarı azletmesi şartına bağlamış olmaları hâlinde, götürü olarak belirlenen gider tutarı sımsarın yaptığı gider tutarını aşılırsa, aşan kısım müvekkilin sımsarı azletmesini sınırlandıran bir unsur teşkil edeceğinden geçersizdir. Bkz. **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 164.

⁸⁵⁹ **Zevkliler ve Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 658.

⁸⁶⁰ **Seçer**, “Sona Erme”, 903; **Akipek**, *Alt Vekâlet*, 239; **Zevkliler ve Gökyayla**, *Özel Borç İlişkileri*, 659; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 644; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 666; **Parlak ve Börü**, “Alt Vekâlet”, 43.

⁸⁶¹ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 644; **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 666; **Parlak ve Börü**, “Alt Vekâlet”, 43. Akıncı’ya göre asıl vekili azleden müvekkil, alt vekilin işi görmeye devam etmesine sesini çıkarmazsa, zımni irade beyanı ile müvekkil ve alt vekil arasında yeni bir sözleşme kurulmuş olur. Bkz. **Akıncı**, *Vekâlet*, 94–95.

⁸⁶² **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 667.

⁸⁶³ **Erdem**, “Azil ve İstifa”, 952; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 644; **Seçer**, “Sona Erme”, 903.

sözleşmesini ancak birlikte tek taraflı olarak sona erdirebilirler⁸⁶⁴. Müvekkil de birlikte hareket eden vekilleri azletmek istiyorsa tek taraflı sona erdirme iradesini vekillerin her birine yöneltmelidir⁸⁶⁵.

2.5. Ölüm

İş görme sözleşmelerinden olan vekalet sözleşmesinde hem taraflar arasında güvene dayanan bir ilişki bulunması hem de iş görmeden doğan hak ve borçların tarafların kişisel özellikleri ile sıkı sıkıya bağlı olması nedeniyle kanun koyucu taraflardan birinin ölümü hâlinde sözleşmenin geleceğe etkili olarak kendiliğinden sona ereceğini düzenlemiştir (TBK m. 513)⁸⁶⁶.

TBK m. 520/II gereği söz konusu hüküm simsarlık sözleşmesinde de uygulanır ve simsarın veya müvekkilin ölümü kural olarak simsarlık sözleşmesini sona erdirir. Taraflardan birinin tüzel kişi olması hâlinde tüzel kişiliğin sona ermesi veya taraflardan birinin gaipliğine karar verilmesi de ölümle benzer sonuç doğurur⁸⁶⁷. Nitekim TBK m. 506 gereği vekil borcunu şahsen ifa etmekle yükümlüdür. Müvekkil sözleşmeyi vekilin kişisel özelliklerini göz önünde bulundurarak onunla yapmaya karar vermiştir. Dolayısıyla vekilin ölümü hâlinde işin vekilin kendisi tarafından yapılması imkânsız hâle gelir ve müvekkilin menfaati ortadan kalkar⁸⁶⁸. Ancak TBK m. 513'te hüküm altına alınmış söz konusu düzenleme emredici nitelikte değildir. Bu husus hükümde “*sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça...*” ifadesi ile belirtilmiştir. Buna göre taraflar ölüm hâlinde sözleşmenin sona ermeyeceğini kararlaştırabilecekleri gibi işin niteliği de simsarlık sözleşmenin devam etmesini gerektirebilir.

⁸⁶⁴ Seçer, “Sona Erme”, 904.

⁸⁶⁵ Sarı, *Vekâlet*, 238; Erdem, “Azil ve İstifa”, 953.

⁸⁶⁶ Seliçi, *Sürekli Borç İlişkileri*, 82; Akıncı, *Vekâlet*, 70; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Miras Hukuku* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2021), 4.

⁸⁶⁷ Yavuz, *Özel Hükümler İkinci Cilt*, 1337; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 664; Eren, *Özel Hükümler*, 757; Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 731; Sarı, *Vekâlet*, 60; Canyürek, “Özellikle Maddi Fiil”, 186; Yalçınduran, *Vekalet*, 93. 818 sayılı BK m. 397’deki düzenleme ise şu şekildeydi: “*Mukaveleden veya işin mahiyetinden anlaşılmadıkça vekalet, gerek vekilin gerek müvekkilin ölümüyle ve ehliyetinin zavalı veya iflası ile nihayet bulur.*” 818 sayılı BK döneminde her ne kadar tüzel kişiliğin sona ermesine ilişkin bir düzenleme yapılmış olmasa da, söz konusu hükmün tüzel kişiliğin sona ermesi hâlinde de uygulanacağı kabul edilmekteydi. 6098 sayılı TBK’da ise bu husus açıkça düzenlenmiştir. Bkz. Akıncı, *Vekâlet*, 78.

⁸⁶⁸ Sarı, *Vekâlet*, 60; Canyürek, “Maddi Fiil”, 186; Yalçınduran, *Vekalet*, 93; Akıncı, *Vekâlet*, 71; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 613.

Simsarın ölümü hâlinde simsarlık ilişkisinin sona ereceği kabul edilmektedir⁸⁶⁹. Zira simsarın iş görme sözleşmesi niteliğinde olan simsarlık sözleşmesinden doğan edim borcunu bizzat ifa etmesi gerektiğinden bu borcun mirasçılara geçmesi söz konusu olmaz⁸⁷⁰. O hâlde simsarın ölümü hâlinde simsarlık sözleşmesinin sona ermeyeceğinin kararlaştırılmış olması da simsarlık sözleşmesinin sona ermesini engellemeyecektir⁸⁷¹. Müvekkilin ölümü hâlinde de kural olarak, simsarlık sözleşmesi sona erer. Ancak müvekkilin ölümü hâlinde sözleşmenin devam edeceği kararlaştırılabileceği gibi bu husus işin niteliğinden de anlaşılıyor olabilir⁸⁷².

Esas sözleşmenin kurulmasında simsarın ölmeden önce gerçekleştirdiği faaliyetler etkili olmuşsa ücret hakkı mirasçılara geçer. Müvekkil, simsarın ölümüne kadar iktisap etmiş olduğu şeylerin geri verilmesini simsarın mirasçılarından talep edebilir. Müvekkilin aynı iş için birden fazla simsarla, birlikte hareket etmelerine yönelik simsarlık sözleşmesi yapması hâlinde, simsarlardan birinin ölümü simsarlık sözleşmesini sona erdirmez.

Simsar ile müvekkilin mirasçıları anlaşarak sözleşmesinin devam etmesini sağlayabilirler⁸⁷³. Sözleşmenin ölüm hâlinde sona ermeyeceğine ilişkin müvekkil ve simsar arasında yapılan anlaşma ise mirasçıları bağlamaz. Mirasçılar simsarın faaliyetine devam etmesini istemiyorlarsa sözleşmeyi her zaman tek taraflı olarak sona erdirebilirler. Esas sözleşme kurulmamış olsa bile simsara ücret ödeneceği kararlaştırılmışsa ve simsar, müvekkilin ölümüne kadar çalışmalarını sürdürmüşse, o ana kadar gerçekleştirdiği faaliyete orantılı bir ücret talep edebilir⁸⁷⁴.

2.6. Ehliyet Kaybı

TBK m. 513 hükmü uyarınca vekalet sözleşmesini sona erdiren bir diğer sebep vekil veya müvekkilin ehliyetini kaybetmesidir. Gerçekten de müvekkilin ehliyetsizlik nedeniyle talimat verme ve tek taraflı sona erdirmeye hakkını kullanamayacak duruma

⁸⁶⁹ Kurt, “Tellallık”, 1443; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 517; Bozkurt, *Tellallık*, 154; Sönmez, *Ücret*, 109.

⁸⁷⁰ Bozkurt, *Tellallık*, 154.

⁸⁷¹ Kurt, “Tellallık”, 1443.

⁸⁷² Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 518; Kurt, “Tellallık”, 1443; Seçer, “Sona Erme”, 910; Sönmez, *Ücret*, 109.

⁸⁷³ Taşdelen, *Ticari İşler*, 116; Tandoğan, *Borç İlişkileri*, 649.

⁸⁷⁴ Üçyıldız, *Simsarlık*, 146.

düşmesi hâlinde vekalet sözleşmesi sona ermelidir⁸⁷⁵. Sözü geçen ehliyet fiil ehliyetidir⁸⁷⁶. Ehliyetini kaybeden müvekkil veya vekile bir yasal temsilci atanır. Yasal temsilci ehliyetini kaybeden kişi adına işlemler yapar. Bu nedenle vekalet sözleşmesi sona erer⁸⁷⁷. Müvekkilin sınırlı ehliyetsiz olması hâlinde kanuni temsilcinin muvafakati ile sözleşmenin devam etmesi mümkündür⁸⁷⁸. Vekilin sınırlı ehliyetsiz duruma düşmesi hâlinde ise müvekkilin vekile olan güveni azalacağından kural olarak vekalet sözleşmesi sona erer⁸⁷⁹. TBK m. 513 hükmü simsarlık sözleşmesine de uygulanır. Gerek simsarın gerek müvekkilin ayırt etme gücünü kaybetmesi hâlinde simsarlık sözleşmesi sona erer⁸⁸⁰.

Hâkim görüşe göre tarafların kararlaştırması veya işin niteliğinden anlaşılması hâlinde vekaletin sona ermeyeceğine ilişkin TBK m. 513 hükmü sadece ölümü değil, ehliyetsizlik ve iflas hâlini de kapsar⁸⁸¹. Gerçekten de kanun hükmünden söz konusu istisnanın sadece ölüm hâli için kabul edildiğinin çıkarılması mümkün değildir.

2.7. İflas

TBK m. 513'e göre taraflardan birinin iflas etmesi vekalet sözleşmesini sona erdirir. Vekalet sözleşmesinin taraflar arasındaki güven ilişkisine dayanması ve taraflardan birinin iflas etmesi ile söz konusu güvenin sarsılacağı düşüncesiyle, kanun koyucu iflası bir sona erme sebebi olarak düzenlemiştir⁸⁸². Bu hüküm simsarlık sözleşmesinde de uygulama alanı bulacaktır.

Maddi fiilleri konu alan vekalet sözleşmesinde müvekkilin iflas etmesi durumunda genellikle sözleşme devam eder⁸⁸³. Vekile ücret ödenmesinin kararlaştırıldığı vekalet sözleşmelerinde ise, müvekkilin iflas etmesi ile vekil ücretini tahsis edememek tehlikesi ile karşılaşacağından, sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirmeyi tercih edebilir⁸⁸⁴. Bu hâlde vekalet sözleşmesinin işin niteliği gereği devam ettiğini müvekkil ispat etmelidir. Yine bu tür vekalet sözleşmelerinde, vekilin iflas etmesi de vekalet

⁸⁷⁵ Akıncı, *Vekâlet*, 78.

⁸⁷⁶ Eren ve Dönmez, *Şerh*, 2502.

⁸⁷⁷ Seçer, "Sona Erme", 922; Bozkurt, *Tellallık*, 154.

⁸⁷⁸ Akipek, *Alt Vekâlet*, 79.

⁸⁷⁹ Akipek, *Alt Vekâlet*, 79; Erdem, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 350.

⁸⁸⁰ Bkz. Sarı, *Vekâlet*, 61.

⁸⁸¹ Özkaya, *Vekalet Sözleşmesi*, 719; Gümüş, *Özel Hükümler*, 202; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 518; Eren, *Özel Hükümler*, 757; Yavuz, *Özel Hükümler*, 1337.

⁸⁸² Akıncı, *Vekâlet*, 84.

⁸⁸³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 669; Kayıhan ve Ünlütepe, "Sona Erme", 202; Erdem, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 351; Erdal Tercan, *İflâsın Sözleşmelere Etkisi* (Ankara: Adil Yayınevi, 1996), 271.

⁸⁸⁴ Tandoğan, *Borç İlişkileri*, 669; Kayıhan ve Ünlütepe, "Sona Erme", 202.

sözleşmesini sona erdirmesini⁸⁸⁵. Ancak bu durum taraflar için sözleşmeyi tek taraflı sona erdirmeye nedeni oluşturabilir⁸⁸⁶. Dolayısıyla vekile olan güveni sarılan müvekkil, vekili azledebilir⁸⁸⁷.

Simsarlık sözleşmesinde müvekkilin iflası hâlinde iflasın açıldığı tarihten itibaren müvekkilin malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunma imkânı ortadan kalkacağından simsarlık sözleşmesi sona erer⁸⁸⁸. Simsarın iflas etmesi hâlinde ise simsarlık sözleşmesinin sona erip ermeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, simsarın iflas etmesi hâlinde müvekkilin simsara duyduğu güven ortadan kalkacağından, müvekkilin simsar ile çalışmaya devam etmek isteyeceği söylenemez ve bu nedenle simsarlık sözleşmesi sona erer⁸⁸⁹. Bir diğer görüş ise, simsarın iflas etmesi hâlinin her zaman simsarlık sözleşmesinin sona ermesi sonucunu doğurmayacağını ileri sürmektedir⁸⁹⁰. Gerçekten de simsarın iflas etmesi aracılık faaliyetlerini yerine getirmeye engel değildir. Bununla birlikte, simsarın iflas etmesi, müvekkilin sözleşmeyi sona erdirmeyi tercih etmesine neden olabilir. Simsarın iflas etmesi hâlinde müvekkil, simsarlık ücretini iflas masasına ödemelidir. Aksi takdirde müvekkil ikinci bir ödeme yapmak zorunda kalabilir⁸⁹¹. İflas nedeniyle sona eren sözleşme iflasın kalkmasıyla kendiliğinden devam etmez⁸⁹². Tarafların yeni bir simsarlık sözleşmesi yapmaları gerekir.

⁸⁸⁵ **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 720; **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 672; **Erdem**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 352.

⁸⁸⁶ **Özkaya**, *Vekalet Sözleşmesi*, 720; **Tercan**, *İflâs*, 273.

⁸⁸⁷ **Tandoğan**, *Özel Borç İlişkileri*, 672.

⁸⁸⁸ **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 167; **Bozkurt**, *Tellallık*, 155; **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 518; **Kurt**, “Tellallık”, 1443.

⁸⁸⁹ **Kurt**, “Tellallık”, 1443; **Becker**, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 750; **Şahiniz**, *Gayrimenkul Tellallığı*, 167.

⁸⁹⁰ **Ayhan, Çağlar**, ve **Özdamar**, *Ticari İşletme*, 518. Vekalet sözleşmesinde, edimin yerine getirilmesi için ödeme yeteneğinin önem arz etmediği hallerde, vekilin iflasının sözleşmeyi sona erdirmeyeceğine yönelik bkz: **Seliçi**, *Sona Erme*, 88.

⁸⁹¹ **Bozkurt**, *Tellallık*, 155.

⁸⁹² **Yalçınduran**, *Vekalet*, 95.

SONUÇ

Simsarlığın kökeni ilk çağlara kadar dayanmakta olup, ticari hayatta duyulan ihtiyaç sonucunda yabancılara aracılık hizmeti veren bir meslek olarak ortaya çıkmıştır. Günümüzde ise neredeyse her alanda simsarlık faaliyetine rastlanmaktadır. Hukukumuzda ilk genel düzenlemeye 818 sayılı eBK ile kavuşan simsarlık, esaslı bir değişiklik yapılmadan 6098 sayılı TBK'ya alınmıştır.

Simsarlık sözleşmesi, simsarin bir sözleşmenin yapılması imkânını hazırlamayı veya sözleşmenin kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği, müvekkilin ise simsarin faaliyeti neticesinde bir sözleşme kurması hâlinde ona ücret ödemeyi borçlandığı sözleşmedir. Bu tanım çerçevesinde simsarlık sözleşmesinin temel unsurunun, müvekkilin bir esas sözleşme kurmasına yönelik olarak aracılık faaliyetinde bulunmak olduğu söylenebilir. Zira simsarlığın temelinde “*aracılık*” faaliyeti bulunur. Simsar, aracılık faaliyetini bir sözleşme kurulması imkânını hazırlayarak (fırsat gösterme simsarı) veya sözleşmenin kurulmasına aktif olarak katılarak (aracı simsar) yerine getirebilir. Simsarlık sözleşmesinin bir diğer unsuru ise müvekkilin, simsarin aracılık faaliyeti sonucunda bir esas sözleşme kurması hâlinde ücret ödemeyi vadetmiş olmasıdır. Ücret simsarlık sözleşmesinin kanuni ve zorunlu unsurudur. Son olarak bir simsarlık sözleşmesinin varlığından bahsedebilmek için simsarin, bir aracılık faaliyetinde bulunmayı ve müvekkilin ise bu aracılık sonucunda bir esas sözleşme kurarsa ücret ödemeyi üstlenmiş olması gerekir. Diğer bir ifadeyle simsarlık sözleşmesinin tarafları arasında bir anlaşma olmalıdır.

Simsar faaliyetlerini bağımsız olarak yürütür, çalışma koşullarını ve zamanını müvekkiline bağlı olmaksızın kendisi belirler. Simsar belirli bir veya birkaç sözleşmenin yapılmasına aracılık etmek üzere görevlendirildiğinden taraflar arasındaki ilişki geçici niteliktedir. Simsar aracılık faaliyetlerini meslek edinmiş olmak zorunda değildir. Kişinin tek bir iş için aracılık faaliyetinde bulunuyor olması simsarlık hükümlerinin uygulanmasını engellemez. Bununla birlikte simsar aracılık faaliyetlerini

sürekli yapmak üzere meslek edinmiş olabilir. Bu hâlde, TTK m. 12'deki koşullar sağlanıyorsa simsarın tacir olduğu kabul edilir.

Simsarlık sözleşmesi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamalarıyla kurulur. İrade beyanları açık olabileceği gibi örtülü de olabilir. TBK m. 6 gereği kural olarak susma bir irade açıklaması sayılmaz. Ancak kanun koyucu TBK m. 503'de, TBK m. 6 hükmünün özellik arz eden bir uygulama şeklini hüküm altına almıştır. Buna göre simsar resmi sifata sahipse, işin yapılması mesleğinin gereği ise veya bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa kendisine önerilen işi derhâl reddetmelidir. Simsarlık sözleşmesinin geçerliliği ise, TBK'da herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Buna karşılık taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi yazılı şekilde yapılmalıdır. Taşınmazlara ilişkin öngörülen şekil şartı geçerlilik şartı olup, sözleşmede her iki tarafında imzasının bulunması gerekir.

Kanun koyucu simsarlık sözleşmesinin adi vekaletten farklı özelliklere sahip olması nedeniyle simsarlık sözleşmesine özel hükümler öngörmüştür. Ancak simsarlık sözleşmesine ilişkin hükümlerde detaylı düzenleme yapılmamış genel esasların belirlenmesi ile yetinilmiştir. Bunun nedeni simsarlık sözleşmesinin vekalet sözleşmesinin bir alt türü olmasıdır. Hem TBK m.520/II'de vekalet sözleşmesine atıf yapılmış olması hem de simsarlık sözleşmesinin "*Vekalet İlişkileri*" başlığı altında düzenlenmiş olması göz önünde bulundurulduğunda da bu sonuca ulaşılabilir.

Simsarlık sözleşmesi hukuki niteliği itibarıyla eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Zira simsarın üstlendiği aracılık faaliyetinde bulunma edimi borç değil, külfet niteliğindedir. Müvekkil simsar tarafından kendisine sunulan esas sözleşmeyi yapmak zorunda değildir. Simsarın bu hususta müvekkili zorlaması veya müvekkilin bu hakkından feragat etmesi de mümkün değildir. Kural esas sözleşme kurulmadıkça simsar ücrete hak kazanamayacaktır. Dolayısıyla simsarın aktif çaba göstermekle yükümlü olmadığı, herhangi bir aracılık faaliyetinde bulunmazsa sadece ücrete hak kazanamayacağının kabulü gerekir.

Simsarlık sözleşmesinin kurulmasıyla simsar ve müvekkil birbirlerine karşı borç ve külfetler üstlenmekte, bununla birlikte birtakım haklara sahip olmaktadır. Simsarlık sözleşmesinin tarafları arasında güven temeline dayanan bir ilişkinin bulunması nedeniyle simsarın, vekil gibi müvekkilinin menfaatlerini koruması gerekir. Bu kapsamda simsarın sadakat ve özen borcu bulunmaktadır. Ancak simsarın sadakat ve özen

borcunun, müvekkilin ücret ödeme borcu ile mübadele ilişkisi içerisinde olduğundan bahsedilemez.

Simsarlık sözleşmesinin kurulmasıyla simsarın sadakat borcu doğar. Buna göre simsar faaliyetlerini dürüstlük kurullarına uygun ve müvekkilinin menfaatlerini gözeterek yerine getirmelidir. Simsarın aktif olarak aracılık faaliyetlerine başlamasıyla ayrıca özen borcu da doğar ve simsarın faaliyetleri devam ettiği sürece varlığını korur. Sadakat borcu ise özen borcunun aksine gerek aracılık faaliyetleri icra edilirken gerekse simsarlık sözleşmesi sona erdikten sonra kendisine duyulan güven gereği devam eder. Simsarın özen ve sadakat borcuna aykırı davranışı müvekkilin bir zarara uğramasına neden olursa, simsar kusursuzluğunu ispat etmedikçe doğan zararlardan müvekkiline karşı sorumlu olur.

TBK m. 83'e göre kural olarak borçlu borcunu bizzat ifa etmek zorunda değildir. Ancak vekalet sözleşmesinin temelinde taraflar arasındaki güven ilişkisinin bulunması nedeniyle TBK m. 506'da söz konusu kurala bir istisna getirilmiştir. O hâlde simsar da vekil gibi kural olarak iş görme edimini bizzat yerine getirmekle yükümlüdür. Buna karşılık simsara yetki verilmişse, mevcut koşullar zorunlu kılıyorsa veya teamüle göre mümkünse simsar işi başkasına yaptırabilir. Dolayısıyla simsar TBK m. 506/T'e göre alt simsar atayabilir. Simsarın alt simsar atamasının hukuki sonuçları ise simsarın yetkili olup olmamasına göre değişir. Simsar yetkili olmamasına rağmen alt simsar atamışsa onun fiillerinden kendisi yapmış gibi sorumlu olur. Bu durumda alt simsarın gerçekleştirdiği fiili asıl simsar gerçekleştirseydi sadakat ve özen borcunun ihlali sayılacaksa, doğan zarardan asıl simsar sorumlu olur. Simsar alt simsarı atamaya yetkili ise sadece alt simsarı seçerken ve talimat verirken gerekli özeni göstermekle yükümlüdür. Simsar alt simsar atamaya yetkili olsun veya olmasın müvekkil, simsarın alt simsara karşı sahip olduğu bütün hakları doğrudan alt simsara karşı ileri sürebilir.

Müvekkilin temel borcu ise simsara ücret ödemektir. Ücret karşılığı yapılmayan bir sözleşme simsarlık sözleşmesi olarak kabul edilmez. Aracılık faaliyetinin ücretsiz bir şekilde yapılacağına ilişkin sözleşmeler ise, vekalet sözleşmesi niteliğindedir. Buna karşılık ücret miktarı simsarlık sözleşmesinin esaslı unsuru olmadığından ücret ödenmesi kararlaştırılmış ancak ücret miktarının belirlenmemiş olması sözleşmenin simsarlık sözleşmesi olmasını engellemez.

Simsarın ücrete hak kazanması için kural olarak esas sözleşmenin simsarın aracılık faaliyetleri neticesinde kurulmuş olması gerekir. Diğer bir ifadeyle esas sözleşmenin kurulmasıyla simsarın faaliyetleri arasında bir illiyet bağı bulunmalıdır. Bununla birlikte esas sözleşmenin sadece simsarın etkisi ile kurulmuş olması aranmaz. Üçüncü kişiyi sözleşme yapmaya yöneltten saiklerden birinin bile simsarın çabası sonucunda oluşmuş olması yeterlidir. Esas sözleşme ile müvekkil hedeflediği ekonomik menfaati elde ediyor olmalıdır. Bunun dışında esas sözleşme kurulduktan sonra esas sözleşmeden doğan edimlerin ifa edilip edilmemesi simsarın ücret hakkını etkilemez. Ancak taraflar simsarın ücrete hak kazanmasını esas sözleşmeden doğan edimlerin ifa edilmesi şartına bağlayabilirler.

Esas sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulmuş olması gerekir. Buna göre irade bozukluğu altında yapılan bir esas sözleşme, iptal hakkı kullanılmadıkça geçerliliğini koruyacağından simsar ücrete hak kazanacaktır. İptal hakkını kullanılması hâlinde ise, esas sözleşme geçmişe etkili olarak geçersiz olacağından simsar ücrete hak kazanamayacaktır. Mutlak muvazaa hâlinde tarafların gerçek iradelerine uygun bir sözleşme bulunmadığından simsar ücrete hak kazanmaz. Nisbi muvazaa hâlinde ise tarafların iradelerine uygun olan gizli sözleşme esas ve şekil yönünden geçerlilik şartlarına uygun olarak kurulmuşsa simsar ücrete hak kazanacaktır.

Taraflar simsarın ücretini garanti altına alan kayıtlara yer verebilirler. Bu kapsamda esas sözleşmenin kurulması ile simsarın faaliyetleri arasında bir illiyet bağı bulunması şartından vazgeçebilecekleri gibi esas sözleşme kurulmamış olsa bile simsarın ücrete hak kazanacağını kararlaştırabilirler. Buna karşılık simsar herhangi bir simsarlık faaliyetinde bulunmamış olsa bile ücrete hak kazanacağının kararlaştırılması mümkün değildir. Zira her ne kadar simsar aktif çaba göstermekle yükümlü değilse de ücrete hak kazanabilmesi için bir aracılık faaliyetinde bulunmuş olması gerekir. Simsarın aracılık faaliyetinde bulunmasa bile ücrete hak kazanacağına ilişkin bir kaydın bulunması hâlinde simsarlık sözleşmesi değil, şarta bağlı bağışlama vaadi söz konusu olur.

Simsar iş görme faaliyetini aracı simsar veya fırsat gösterme simsarı olarak yerine getirebilir. Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için yerine getirilmesi gereken faaliyetin türü simsarlık sözleşmesinde belirlenebilir. Simsarlık sözleşmesinde simsarın faaliyetinin türü belirlenmemişse sözleşmenin yorumlanması gerekir. Simsarın ücrete hak kazanması için yerine getirmesi gereken faaliyetin türü simsarlık sözleşmesinde belirlenmemişse

simsarın fırsat gösterme simsarı olarak faaliyette bulunmasının yeterli olacağı yönünde bir yorum yapmak mümkün değildir. Nitekim TBK m. 520 hükmünden de bu yönde bir sonuç çıkarılamaz.

Geciktirici koşula bağlı olarak kurulan simsarlık sözleşmesinde simsar ancak koşulun gerçekleşmesiyle ücrete hak kazanır. Eğer müvekkil koşul gerçekleşmeden önce simsara ücret ödemişse sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak ödediği ücretin iadesini isteyebilir. Müvekkilin dürüstlük kuralına aykırı davranarak koşulun gerçekleşmesini engellemesi hâlinde koşul gerçekleşmiş sayılacağından simsar ücrete hak kazanır. Simsarlık sözleşmesinin bozucu koşula bağlı olarak kurulması da mümkündür. Bozucu koşulun gerçekleşmesi hâlinde sözleşme geleceğe etkili olarak ortadan kalkacağından simsar kendisine ödenmiş olan ücreti iadeye zorlanamaz. Müvekkil dürüstlük kuralına aykırı olarak bozucu koşulun gerçekleşmesini engellerse koşul gerçekleşmiş sayılır ve simsara ödenen ücretin iadesi istenemez.

Müvekkil, simsarın ulaştığı üçüncü kişi ile sözleşme yapmak zorunda olmamakla birlikte sırf simsara ücret ödememek için sözleşme yapmaz, daha sonra bizzat karşı taraf ile iletişime geçerek sözleşme yaparsa simsar ücrete hak kazanır. Simsarlık sözleşmesinde aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa müvekkil aşırı ücretin indirilmesini talep edebilir. Ücretin aşırı olduğundan söz edebilmek için edimler arasında aşırı bir orantısızlık bulunması gerekir. Ancak simsarlık sözleşmesinin tesadüfe bağlı bir sözleşme olması nedeniyle sırf simsarın yoğun bir çaba göstermemiş olması ücretten indirim yapılmasını gerektirmez. Hâkimin müvekkil tarafından herhangi bir talep olmaksızın ücretten indirim kararı vermesi mümkün değildir.

Evlenme simsarlığından doğan borçlar kumar ve bahisten doğan borçlar gibi eksik borçtur. Dolayısıyla evlenme simsarlığından doğan borcun ödenmesi için dava ve takip yapılamayacağı gibi ödenmiş olan ücretin iadesi de istenemez.

Mülga 6762 sayılı TK m. 106/II’de ticaret işleri simsarının ücret alacağı için bir yıllık zamanaşımı öngörülmüştü. Bunula birlikte mülga 6762 sayılı TK m. 100 ilâ m. 115 arasında düzenlenen ticaret işleri simsarlığına ilişkin hükümler 6102 sayılı TTK’ya alınmamıştır. Ancak 6098 sayılı TBK m. 147/b.5’te ticari simsarlık ücret alacağı dışındaki simsarlık sözleşmelerinden doğan alacaklar için beş yıllık zamanaşımı uygulanacağı hükmü korunmuştur. Artık TBK m. 147/b.5’te geçen “*ticari simsarlık*

ücreti dışında” ifadesinin bir anlamı kalmadığından her türlü simsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar için beş yıllık zamanaşımı uygulanmalıdır.

Simsarın aracılık faaliyetlerini gerçekleştirirken yaptığı giderlerin karşılanması simsarlık sözleşmesinde bu hususta bir kaydın bulunmasına bağlıdır. Taraflar simsarın yaptığı giderlerin karşılanacağını kararlaştırmışlarsa simsar, esas sözleşme kurulmasa bile giderlerin kendisine ödenmesini talep edebilir.

TBK m. 523’te simsarın sadakat borcunun bir görünümü niteliğinde olan iki davranıştan birinin gerçekleştirilmesi hâlinde simsarın ücret ve gider talep etme hakkının düşeceği belirtilmiştir. Bu davranışlar simsarın borcuna aykırı davranarak diğer tarafın menfaatine hareket etmesi ile dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan ücret sözü almasıdır.

Simsarın müvekkilin yapmak istediği esas sözleşmeye taraf olması mümkündür. Zira müvekkil için önem arz eden husus sözleşmeyi kiminle yaptığı değil, sözleşme ile amaçladığı ekonomik menfaati elde etmesidir.

Müvekkil aynı anda ve aynı işte aracılık yapmaları için birden fazla simsar görevlendirebilir. Simsarlar birbirinden bağımsız olarak aracılık yapmak üzere görevlendirilmişse esas sözleşmenin kurulmasına katkısı olan her simsar kendisine vadedilen ücrete hak kazanır. Simsarlar birlikte hareket etmek üzere görevlendirildiğinde ise müvekkil bir simsarlık sözleşmesi ile sadece bir ücret vaadinde bulunduğundan esas sözleşme kurulduğunda müvekkil tek bir ücret öder. Simsarlar, arasındaki iç ilişkide bir anlaşma yapmamışlarsa her simsar ücretten eşit pay alırlar.

TBK m. 520 ilâ m. 525 arasında simsarlık sözleşmesinin sona ermesine ilişkin bir hüküm bulunmadığından TBK m. 512 ile m. 513 hükümlerinde düzenlenen vekalet sözleşmesinin sona erme sebepleri simsarlık sözleşmesine de uygulanacaktır. Sözleşme ilişkilerini genel olarak sona erdiren diğer sebepler de simsarlık sözleşmesini sona erdirir.

TBK m. 512’de düzenlenen tek taraflı sona erdirme hakkı her zaman ve herhangi bir nedene dayanmaksızın tek taraflı ve varması gereken bir irade beyanı ile kullanılabilir. Uygun olmayan zamanda sözleşmenin sona erdirilmesi hâlinde karşı tarafın uğradığı zarar giderilmelidir. Ancak simsarlık sözleşmesinin tesadüfi niteliği bu kuralın vekalet sözleşmesindeki kadar geniş bir uygulama alanı bulmasını engeller. TBK m. 512 hükmü emredici nitelikte bir hükümdür ve tek taraflı sona erdirme hakkını sınırlayan veya

ortadan kaldıran kayıtlar geçersizdir. Kural olarak, simsarlık sözleşmesi sona ermiş olsa bile, esas sözleşmenin kurulması ile simsarın aracılık faaliyeti arasında illiyet bağı bulunuyorsa simsar ücrete hak kazanır.



KAYNAKÇA

- Aday, Nejat.** *Özel Hukukta Yüklenti Kavramı ve Sonuçları*. İstanbul: Beta Basım, 2000.
- Akev, Sahir Talât.** “Evlenme Tellâllığı”. *AD C.* 54, S. 3–4 (1963): 366–375.
- Akipek, Şebnem.** *Alt Vekâlet*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2003.
- Akıncı, Şahin.** *Vekâlet Sözleşmesinin Sona Ermesi*. Konya: Sayram Yayınları, 2004.
- Akıntürk, Turgut, ve Ateş Karaman.** *Borçlar Hukuku*. İstanbul: Beta Basım, 2011.
- Akyazan, Sıtkı.** “Tellallık”. *BATİDER C.6*, S. 3 (1973): 447–461.
- Akyol, Şener.** “İsviçre Federal Mahkemesi’nin 1974 Yılı Borçlar Hukuku Kararları”. *Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, S. 13 (1976): 155–196
- Aral, Fahrettin, ve Hasan Ayrancı.** *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Arık, Kemal Fikret.** “Türk Ticaret Kanunu Karşısında Medenî Hukuk Bakımından Bazı Mülâhazalar”. *I. Ticaret ve Banka Hukuku Haftası*, 1959, 342–345.
- Arkan, Sabih.** *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021.
- Arpacı, Ahmet Murat.** “Borçlar Kanunu Açısından Vekâlet İlişkisinde Müvekkilin Hak ve Borçları”. *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan*. Filiz Kitabevi, 2013.
- Arslanlı, Halil.** *Kara Ticareti Hukuku Dersleri*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1960.
- Aslan, Yılmaz, ve Merve Ergün.** *Ticaret Hukuku*. Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım, 2010.

- Ataay, Aytekin M., ve İsmet Sungurbey.** *Açıklamalı Medenî Kanun ile Borçlar Kanunu*. İstanbul: Sermet Matbaası, 1968.
- Atamulu, İsmail.** *Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.
- Aydıncık, Şirin.** *Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları*. İstanbul: Yüksek Lisans Tezi, 2010.
- Aydoğdu, Murat, ve Nalan Kahveci.** *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Ayhan, Rıza, Hayrettin Çağlar, ve Mehmet Özdamar.** *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Bakar, Gökhan.** *Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Başpınar, Veysel.** “Taşınmaz Satımında Vekalet”. *AÜHFD* C. 45, S. 1 (1996): 483–504.
- Başpınar, Veysel.** *Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2004. (Özen)
- Becker, Herman.** *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi İkinci Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri Madde: 184 - 551*. Ankara: Yargıtay Yayınları, 1993.
- Berki, Şakir.** *Borçlar Hukuku*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973.
- Bilge, Necip.** *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1971.
- Bilgili, Fatih.** “Ticari Defterler-Cari Hesap-Acente”. *EBYÜ-HFD* C. 16, S. 3–4 (2012): 55–91.
- Bilgişin, Şevket Memedali.** *Ticaret Hukuku Prensipleri*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 1950.

- Bingöl, İtir.** “İnternet Üzerinden Faaliyetini Yürüten Taşıma İşleri Simsarınnın Sadakat ve Özen Borcu”. *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi C. 10, S. 2* (2020): 219–249.
- Bozer, Ali, ve Celal Göle.** *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021.
- Bozkurt, Tamer.** *Türk Hukukunda ve Uygulamada Tellallık*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2007. (Tellallık)
- Bozkurt, Tamer, Ebru Atık, Oğuz Yolal, ve Mehmet Cemil Türk.** *Ticaret Hukuku Pratik Çalışmaları - Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Boztaş, Nevzat.** *Taşınmaz Simsarlığı (Emlak Komisyonculuğu)*. İstanbul: Aristo Yayınevi, 2018.
- Buz, Ahmet Gökhan.** *Eksik Borçlar*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021. (Eksik Borçlar)
- Buz, Vedat.** *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*. Ankara: Yetkin Yayınları, 1998. (Dönme)
- Buz, Vedat.** *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2005. (Yenilik Doğuran Haklar)
- Büyüknacar, Gönül.** “Yargı Kararları Işığında Simsarlık Sözleşmesine İlişkin Ücret Hakkı”. *TBB Dergisi*, S. 156 (2021): 217–270.
- Canarslan, Gökçe.** “Vekalet Sözleşmesinin Örtülü Kabul İle Kurulması”. *ERÜHFD C. 15, S. 2* (2020): 305–340.
- Canyürek, Murat.** “Özellikle Maddi Fiillere İlişkin Vekâlet Yönünden Vekâlet Sözleşmelerinin Bazı Özellikleri”. *Argumentum C. 1, S. 12* (1991): 182–186.
- Çağlayan, Çağlar.** “Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmelerinde Yargıtay Uygulaması”. *ABD C. 74, S. 1* (2016): 441–455.
- Çeker, Mustafa.** “Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücrete Hak Kazanma”. *ÇÜHFD C. 1, S. 1* (2014): 13–24.

Çelik, Aytekin. *Ticaret Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Demir, Mehmet. *Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2012.

Doğanay, İsmail. *Türk Ticaret Kanunu Şerhi Birinci Cilt - Madde 1-419*. İstanbul: Beta Basım, 2004.

Doğanay, İsmail. “Yazılı Şekilde Yapılması Gereken Gayrimenkul Tellallığı Sözleşmesinde, Her İki Tarafın İmzalarının Birlikte Bulunması Şart mı’dır?” *BATİDER* C. 6, S. 2 (1971): 247–256.

Donay, Süheyl. “Vekilin Talimata Uyma ve Dürüstlikle Hareket Etme Borcu”. *BATİDER* C. 5, S. 4 (1970): 728–749.

Erdem, Mehmet. “Vekaletten Azil ve İstifa (Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi)”. *Erdoğan Teziç’e Armağan*. İstanbul: Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 2007. (Azil ve İstifa)

Erdem, Nafiz. *Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Dâvaları*. Adana: Metin Ofset Matbaası, 1990. (Borçlar Kanunu Şerhi)

Erdoğan, İhsan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Gazi Kitabevi, 2017.

Erem, Turgut. *Ticaret Hukuku Prensipleri*. İstanbul: Hüsnütabiat Matbaası, 1962.

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019. (Genel Hükümler)

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021. (Özel Hükümler)

Eren, Fikret, ve Ünsal Dönmez. *Eren Borçlar Hukuku Şerhi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022. (Şerh)

Ergüne, Mehmet Serkan. *Olumsuz Zarar*. İstanbul: Beta Basım, 2008.

Eriş, Gönen. *Ticari İşletme ve Şirketler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013.

- Erkan, Vehbi Umut.** “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Veren Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları”. *AÜHFD* C. 62, S. 2 (2013): 441–472.
- Erzurumoğlu, Erzan.** *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.
- Esener, Turhan.** *Borçlar Hukuku I*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969.
- Furrer, Andreas, Markus Müller-Chen, ve Bilgehan Çetiner.** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- Göktürk, Hüseyin Avni.** *Borçlar Hukuku İkinci Kısım Aktin Muhtelif Nevileri*. Ankara: Ekrag Kitapevi, 1951.
- Gökyayla, K. Emre.** *Avukatlık Sözleşmesinin Avukatın Azli ve İstifasıyla Sona Ermesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2007.
- Gül, Neytullah.** “Simsarın Ücret Hakkı”. *AÜHFD* C. 65, S. 4 (2016): 2795–2820.
- Gümüş, Mustafa Alper.** *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt - II*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014. (Özel Hükümler)
- Gümüş, Mustafa Alper.** *Türk-İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu*. İstanbul: Beta Basım, 2001. (Özen Borcu)
- Günay, Cevdet İlhan.** *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2015.
- Güner, Cemil.** “Yabancı Unsurlu Futbol Menajerliği Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları ve Uygulanacak Hukuk”. *İstanbul Hukuk Mecmuası* C. 77, S. 1 (2019): 103–151.
- Gürsoy, Kemal T.** “Vekâlet Akdinin Ölüm Nedeniyle Sona Ermesi ve Sonuçları”. İçinde *Temsil ve Vekâlete İlişkin Sorunlar (Sempozyum: 14-16 Haziran 1976)*. İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Yayını, 1977.

- Hatemi, Hüseyin, Rona Serozan, ve Abdülkadir Arpacı.** *Borçlar Hukuku Özel Bölüm.* İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992.
- İlgün, Candaş.** *Emlakçılık ve Taşınmaz Simsarlığı Davaları.* Ankara: Adalet Yayınevi, 2015.
- İlgün, Ömer Faruk.** *Gayrimenkul Danışmanının (Taşınmaz Simsarinin) El Kitabı.* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.
- İmregün, Oğuz.** *Kara Ticareti Hukuku Dersleri.* İstanbul: Filiz Kitabevi, 1996.
- Kaneti, Selim.** *İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları.* Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1968.
- Karabağ Bulut, Nil.** *Medeni Kanunu 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi.* İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Karahasan, Mustafa Reşit.** *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* İstanbul: Beta Basım, 2002.
- Karayalçın, Yaşar.** *Ticari İşletme Hukuku I. Giriş - Ticari İşletme.* Ankara: Güzel İstanbul Matbaası, 1968.
- Kaya, Mustafa İsmail.** *Acentelik Hukuku.* Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.
- Kaya, Mustafa İsmail, ve Burçak Tatlı.** *Ticaret Hukuku - I.* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Kayıhan, Şaban.** *Ticari İşletme Hukuku.* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021. (Ticari İşletme)
- Kayıhan, Şaban.** *Türk Hukukunda Acentelik Sözleşmesi.* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2008. (Acentelik Sözleşmesi)
- Kayıhan, Şaban, ve Mustafa Ünlütepe.** “Vekalet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri”. *FSM İlmî Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi*, S. 3 (2014): 171–212.

- Kılıçoğlu, Ahmet M.** *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2021.
(Özel Hükümler)
- Kılıçoğlu, Ahmet M.** *Miras Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2021.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, ve Abdülkadir Arpacı.** *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014.
- Köroğlu, Emre.** *Türk Borçlar Hukukunda İrade Bozukluğu Hallerinden Korkutma*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Kuntalp, Erden, Nami Barlas, Ahu Moralı, Pelin Işıntan, Mehtap İpek, Mert Yaşar, ve Sedef Koç.** *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler*. İstanbul: Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 2005.
- Kurak, Necat.** *Emlak Komisyon Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Kurt, Ekrem.** “Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri”. *Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan Cilt - II*. İstanbul: Beta Basım, 2010.
- Kurtoğlu, Serda.** “Borçlar Hukukumuz Açısından Taşınmaza İlişkin Simsarlık Sözleşmesi”. *İBD C. 49, S. 5–6 (1975): 460-477*.
- Meydan, Nihat, ve Fadime Yapal.** *Emsal Yargıtay Kararları*. İstanbul: Zigana Yayıncılık, 2014.
- Mimaroğlu, Sait Kemal.** *Ticaret Hukuku*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1970.
- Mollamahmutoglu, Hamdi, Muhittin Astarlı, ve Ulaş Baysal.** *İş Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2014.
- Oğuzman, Kemal, ve Turgut Öz.** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt - 1*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.
- Olgaç, Senai.** *Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu Akdin Nevileri Cilt - III*.

Ankara: Şark Matbaası, 1969.

Oruç, Murat. “Örtülü Bir Boşluk: Ticari Simsarlık Ücret Alacağının Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi”. *TAAD C. 7, S. 30* (2017): 221–236.

Öcal Apaydın, Bahar. *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu C. 2.* Editör Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, K. Emre Gökyayla, ve Murat Develioğlu. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018. (İstanbul Şerhi)

Öcal Apaydın, Bahar. “İsviçre ve Türk Hukukunda Aracı Simsarlık Sözleşmesi Bakımından Çifte Simsarlık Faaliyeti Yürütülmesinin Hüküm ve Sonuçları”. *YBHD C. 2, S. 3* (2018): 143–173. (Çifte Simsarlık)

Öçal, Akar. “İsviçre Federal Mahkemesi Kararları”. *BATİDER C. 12, S. 4* (1984): 127–173.

Öçal, Akar. “Tellâllık Ücretine İlişkin İsviçre Federal Mahkeme Kararları”. *AD C. 57, S. 11* (1966): 830–836.

Özdemir, Hayrunnisa. *Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ücret Ödeme Borcu.* İstanbul: Aristo Yayınevi, 2018.

Özdemir, Hayrunnisa. “Hekimin Hukuki Sorumluluğu”. *ERÜHFD C. 11, S. 1* (2016): 33–81.

Özdemir, Hayrunnisa, Ebru Ceylan, Murat Doğan, Şebnem Akipek Öcal, , Kemal Şenocak, Emre Cumalıoğlu, ve Selin Sert Sütçü. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler.* Ed. Turgut Öz. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Özkaya, Eraslan. *Vekalet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması.* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1997.

Parlak, Şafak, ve Levent Börü. “Alt Vekâlet”. *TBB Dergisi C. 24, S. 96* (2011): 17–48.

Poroy, Reha, ve Hamdi Yasaman. *Ticari İşletme Hukuku.* İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015.

- Reisoğlu, Safa.** *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta Basım, 2013.
- Ruhi, Ahmet Cemal.** *Sözleşmeler Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013.
- Sarı, Suat.** *Vekâlet Sözleşmesinin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilmesi*. İstanbul: Beşir Kitabevi, 2004.
- Seçer, Öz.** *Alım Satım Komisyonculuğu Sözleşmesi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.
- Seçer, Öz.** “Vekâlet Sözleşmesinin Vekâlete Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”. *İNÜHFD* C. 6, S. 4 (2016): 877–944. (Sona Erme)
- Seliçi, Özer.** *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınlar, 1976.
- Serozan, Rona.** *Sözleşmeden Dönme*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1975.
- Sirmen, Lale.** “Taşınmaz Satımında Bedelin Düşük Gösterilmesinin Hukuki Sonuçları”. *Prof. Dr. Jale G. Akipek’e Armağan*. Konya: Selçuk Üniversitesi Basımevi, 1991.
- Sönmez, Deniz.** *Simsarlık Sözleşmesinde Ücret*. İstanbul: Yüksek Lisans Tezi, 2019.
- Şahin, Turan.** *Uygulamada Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesi*. İstanbul: Aristo Yayınevi, 2018.
- Şahiniz, Salih.** *Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Tellallığı (Emlak Komisyonculuğu - Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi*. İstanbul: Beta Basım, 2002.
- Şener, Oruç Hami.** *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Tandoğan, Haluk.** *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.
- Taşdelen, Nihat.** *Ticari İşler Tellallığı*. İstanbul: Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1993.
- Tekil, Fahiman.** *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul, 1990.
- Tekin, Leyla.** *Vekilin Müvekkilin Talimatlarına Uyma Yükümlülüğü*. İstanbul: Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010.

- Tekinay, Selahattin Sulhi.** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.
- Tercan, Erdal.** *İflâsın Sözleşmelere Etkisi*. Ankara: Adil Yayınevi, 1996.
- Toksal, Baki.** “Bir İşe Müteaddit Tellalların Tavassutu Halinde Ödenecek Ücret”. *İBD* C. 29, S. 6 (1955): 376-379.
- Topçuoğlu, Metin.** “Yeni Tacir Yardımcısı Pazarlamacı”. *SDÜHFD* C. 1, S. 2 (2016): 27–70.
- Tunçomağ, Kenan.** *Borçlar Hukuku 1. Cilt Genel Hükümler*. İstanbul, 1972.
- Türk Hukuk Kurumu.** *Türk Hukuk Lûgatı*. Ankara: Başbakanlık Basımevi, 1998.
- Türk Ticaret Kanunu Tasarısı Toplantıları I-II-III.** Ankara: TBB Yayınları, 2008.
- Üçyıldız, Himmet.** *Simsarlık Sözleşmesi*. Konya: Yüksek Lisans Tezi, 2019.
- Ülgen, Hüseyin, Mehmet Helvacı, Arslan Kaya, ve Füsun Nomer Ertan.** *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.
- Ülker, Barış.** “Taşınmaz Simsarlığı (Emlak Komisyonculuğu) Sözleşmesinde Genel İşlem Koşulları ve Haksız Şartlar”. *THD* C. 15, S. 167 (2020): 1438–1449.
- Uygur, Turgut.** *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt - II*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet, ve Refet Özdemir.** *Türk Borçlar Kanunu Şerhi (Genel-Özel)*. Ankara: Yargıtay Yayınları, 1987.
- Yalçınduran, Türker.** *Vekalet Sözleşmesinde Ücret*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2004.
- Yasasever, Sevinç.** “Borçlar Hukukunda Tellâllık Akdi”. *ABD* C. 23, S. 4 (1966): 664–675.
- Yavuz, Cevdet.** *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt*. İstanbul: Beta Basım, 2022.
- Yavuz, Cevdet.** *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler İkinci Cilt*. İstanbul: Beta Basım,

2022. (Özel Hükümler)

Yavuz, Nihat. *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt 2.* Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
(Borçlar Kanunu Şerhi)

Yavuz, Nihat. *Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler.* Ankara: Adalet Yayınevi, 2012. (Değişiklikler ve Yenilikler)

Yeniocak, Umut. “Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti”. *İBD* C. 83, S. 6 (2009): 3119–3138.

Yiğit, Mürsel. *Emlak Danışmanlığı (Taşınmaz Simsarlığı) Hukuku.* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Yıldırım, Abdülkerim. *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler.* Ankara: Adalet Yayınevi, 2015.

Yıldız, Şükrü. “Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Uyulmamasının Hukuki Sonuçlar”. *MÜHF-HAD* C. 22, S. 3 (2016): 3045–3059.

Yılmaz, Ejder. *Hukuk Sözlüğü.* Ankara: Yetkin Yayınları, 2005.

Zengin, İbrahim Çağrı. *Pazarlamacılık Sözleşmesi.* İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013.

Zevkliler, Aydın, Şeref Ertaş, Ayşe Havutçu, Murat Aydoğdu, ve Emre Cumahoğlu. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri.* İzmir: Fakülteler Barış Kitabevi, 2013.

Zevkliler, Aydın, ve K. Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Ankara: Turhan Kitabevi, 2016.