

**T.C.  
OKAN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMESİNDE  
ÜCRET VE TABİ OLDUĞU HÜKÜMLER**

**Gökhan BAKAR**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
EKONOMİ HUKUKU**

**DANIŞMAN  
Prof. Dr. Cevdet YAVUZ**

**İSTANBUL, Ağustos 2014**

**T.C.  
OKAN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMESİNDE  
ÜCRET VE TABİ OLDUĞU HÜKÜMLER**

**Gökhan BAKAR  
(112015009)**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
EKONOMİ HUKUKU**

**DANIŞMAN  
Prof. Dr. Cevdet YAVUZ**

**İSTANBUL, Ağustos 2014**

T.C.  
OKAN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMESİNDE  
ÜCRET VE TABİ OLDUĞU HÜKÜMLER

Gökhan BAKAR  
(112015009)

YÜKSEK LİSANS TEZİ  
EKONOMİ HUKUKU

Tezin Enstitüye Teslim Edildiği Tarih:

Tezin Savunulduğu Tarih:

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Cevdet YAVUZ

Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Fulya ERLÜLE

Yrd. Doç. Dr. Ali Murat SEVİ

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

İSTANBUL, Ağustos 2014

# İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

İÇİNDEKİLER.....	i
ÖZET .....	iv
SUMMARY .....	xi
KISALTMALAR.....	viii
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMESİ

§ 1. GENEL OLARAK SİMSARLIK SÖZLEŞMESİ.....	4
I. Sımsarlık sözleşmesinin tarihî gelişimi.....	4
II. Sımsar kavramı ve sımsarlık sözleşmesine genel bakış.....	8
A. Sımsar kavramı .....	8
B. Sımsarlık sözleşmesine genel bakış .....	11
III. Sımsarlık sözleşmesinin tanımı, unsurları ve özellikleri .....	14
A. Sımsarlık sözleşmesinin tanımı.....	14
B. Sımsarlık sözleşmesinin unsurları ve özellikleri .....	16
1. Sımsarlık sözleşmesinin tarafları.....	16
(a) Sımsar:.....	16
(b) İş sahibi: .....	23
2. Asıl sözleşmenin kurulmasına ilişkin aracılık faaliyeti.....	25
3. Ücret .....	30
4. Tarafların Anlaşması .....	35

**§ 2. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN HUKUKÎ NİTELİĞİ VE BENZER İŞ GÖRME SÖZLEŞMELERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI..... 38**

- I. Sımsarlık sözleşmesinin hukukî niteliği..... 38
- II. Sımsarlık sözleşmesinin benzer hukukî ilişkilerle karşılaştırılması ..... 40
  - A. Vekâlet sözleşmesi ile karşılaştırılması ..... 40
  - B. Komisyonculuk sözleşmesi ile karşılaştırılması ..... 43
  - C. Pazarlamacılık sözleşmesi ile karşılaştırılması ..... 47
  - D. Acentelik sözleşmesi ile karşılaştırılması ..... 50

**§ 3. TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, KONUSU VE ŞEKLİ..... 53**

- I. Taşınmaz sımsarlığı sözleşmesinin tanımı ..... 53
- II. Taşınmaz sımsarlığı sözleşmesinin konusu ..... 54
- III. Taşınmaz sımsarlığı sözleşmesinin şekli..... 56

**§ 4. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI..... 64**

- I. Sımsarın Borçları..... 64
  - A. Sımsarlık Faaliyetinde Bulunma Borcu ..... 64
  - B. Sımsarın Sadakat ve Özen Borcu ..... 66
- II. İş Sahibinin Borçları ..... 69
  - A. Ücret ödeme borcu ..... 70
  - B. Masrafları ödeme borcu..... 71
  - C. İş sahibinin diğer borçları..... 74

**§ 5. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN ALACAKLAR YÖNÜNDEN ZAMANAŞIMI..... 75**

- I. Sımsarlık sözleşmesinin sona ermesi ..... 75
- II. Sımsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar yönünden zamanaşımı ..... 77

## İKİNCİ BÖLÜM

### SİMSARLIK ÜCRETİ VE TABİ OLDUĞU HÜKÜMLER

#### § 6. SİMSARLIK ÜCRETİ KAVRAMI VE SİMSARIN ÜCRETİ HAK ETME ZAMANI.....79

I. Sımsarlık ücreti kavramı .....	79
II. Sımsarın ücreti hak etme zamanı .....	82
A. Sımsarın ücrete hak kazanmasının koşulları .....	84
1. Asıl sözleşmenin geçerlilik şekline uygun olması .....	86
2. Asıl sözleşmenin esas yönünden geçerli olması .....	88
(a) Yokluk.....	88
(b) Kesin hükümsüzlük.....	88
(c) Muvazaa .....	90
(d) İptal edilebilirlik.....	92
3. Sımsarlık faaliyeti ile asıl sözleşmenin kurulması arasında nedensellik bağının bulunması .....	93
B. Koşula bağlı kurulan asıl sözleşmenin sımsarın ücreti hak etme zamanına etkisi .....	100

#### § 7. SİMSARLIK ÜCRETİNİN MİKTARININ BELİRLENMESİ VE AŞIRI SİMSARLIK ÜCRETİNİN İNDİRİLMESİ..... 102

I. Sımsarlık ücretinin sözleşme ile belirlenmesi .....	103
II. Sımsarlık ücretinin tarifeye göre belirlenmesi .....	108
III. Sımsarlık ücretinin teamüle göre belirlenmesi .....	109
IV. Aşırı sımsarlık ücretinin indirilmesi.....	111

#### § 8. SİMSARIN ÜCRETE VE YAPTIĞI GİDERLERE İLİŞKİN HAKLARINI KAYBETMESİ..... 117

#### SONUÇ..... 119

#### KAYNAKÇA ..... 140

# ÖZET

## TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMESİNDE ÜCRET VE TABİ OLDUĞU HÜKÜMLER

Simsarlık sözleşmesi, pozitif hukukumuzda, 818 sayılı Borçlar Kanunu'na, mehz İsviçre Borçlar Kanunu'ndan (OR) geçmiş olup, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 520 - 525 hükümleri arasında düzenleme alanı bulmuştur. Buna karşılık, (mülga) 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu m. 100 - 115 hükümleri arasında düzenlenen ticarî işler tellallığına ilişkin hükümlere, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda yer verilmemiştir. Simsarlık sözleşmesinin en önemli unsurlarından biri ücrettir. TBK m. 521 - 525 arasında sadece simsarin ücret alacağına ilişkin hükümler bulunmaktadır. TBK m. 520 f. 2 hükmüne göre, vekâlet sözleşmesi hükümleri, bünyesine uygun düştüğü ölçüde simsarlık sözleşmesine de uygulanır. Ayrıca simsarlık sözleşmesinde de sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerlidir. Özellikle sözleşme özgürlüğü ilkesi ve simsarlık sözleşmesi alanındaki yasal düzenlemeler dikkate alınarak simsarlık sözleşmesinde ücreti hak etme zamanı (TBK m. 521), ücretin belirlenmesi (TBK m. 522), simsarin haklarını kaybetmesi (TBK m. 523), ücretten indirim (TBK m. 525) gibi konular üzerinde durulmuştur. Simsarlık sözleşmesinde ücreti etkileyebilecek mevzuata da yer verilmiştir. 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu, 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkârlar Meslek Kuruluşları Kanunu, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve konumuz ile ilgili yönetmelik, tebliğ gibi düzenlemeler de incelenmiştir.

Simsarlık sözleşmesinin kanunî ve zorunlu bir unsuru olan ücret konusu tartışılmış, simsarlık sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz simsarlığı sözleşmesi; simsarin bir taşınmaz üzerindeki aynî veya şahsî hakkın tesisini konu edinen bir asıl sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi veya sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi ve iş sahibinin de aksi kararlaştırılmadıkça asıl sözleşme kurulursa ücret ödemeyi borçlandığı bir sözleşme olarak tanımlanmıştır. Simsarlık sözleşmesinin, iş görme borcu doğuran vekâlet sözleşmesinin borç yükleyen bir alt dalı olarak, diğer iş görme sözleşmeleri ile vekâlet sözleşmesinden ayrılan yönleri üzerinde de durulmuştur.

Simsarlık faaliyetinin konusunu, taşınmaz üzerinde aynî veya şahsî hak kurulmasına ilişkin bir (asıl) sözleşmenin oluşturması, taşınmaz simsarlığı sözleşmesini diğer simsarlık sözleşmelerinden ayıran temel özellik olarak belirlenmiştir. TBK m. 520 f. son'daki "yazılı şekil" şartı taşınmaz simsarlığı sözleşmesi ile ilgili öngörülen tek istisnai hükümdür. Bunun dışında, taşınmaz simsarlığı sözleşmesi bakımından da aynen uygulanacak olan hükümler değerlendirme konusu yapılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Simsarlık Sözleşmesi, Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesi, Simsar, Ücret  
**Tarih:** 21.08.2014



# **SUMMARY**

## **BROKERAGE’S FEE IN THE REAL ESTATE BROKERAGE CONTRACT**

Brokerage contract has been incorporated to Turkish applicable legislation, the Code of Obligations no. 818, from the referred Swiss Code of Obligations (OR), and is regulated under Articles 520 – 525 of Turkish Code of Obligations no. 6098 (TcO). Notwithstanding, the provisions on ‘brokerage at business transactions’ which had been regulated under Articles 100 – 115 of the (former) Turkish Commercial Code no. 6762 has not been incorporated to the current Turkish Commercial Code no. 6102. One of the essential elements of the brokerage contract is the ‘fee’. Articles 521 – 525 of TcO only regulate the fees of the broker. According to Article 520 (2) of TcO, provisions on attorney-ship would also be applicable to brokerage contracts, to the appropriate extents. Further, the ‘freedom of contract’ principle is also valid for brokerage contracts. (This article), in light of, particularly, the freedom of contract principle and the legal regulations on brokerage contracts, emphasises on items such as the fee progress under brokerage contracts (TcO Ar. 521), determination of the fees (TcO Ar. 522), lose of brokerage rights (TcO Ar. 523), reduction in fees (TcO Ar. 525). Also, (this article) includes references to the legislation which might affect the brokerage fees. The Law on Turkish Union of Chambers and Exchange Commodities no. 5174, the Law on Union of Chamber of Merchants and Craftsmen no. 5362, the Consumer Protection Law no. 6502 as well as relevant regulations and communiques are also subject of the study.

The study emphasizes on the brokerage fees, a legal and mandatory provision essential for brokerage contracts; and the mutually obligatory (istin synallagmatic) nature of such contracts. The real estate brokerage contract has been described as a contract where the broker acts as either an agent or an intermediary for consitution of an agreement subjecting establishment of right(s) in rem or individual right(s) over a real property; whereby the job owner undertakes to pay brokerage fees conditioned upon the execution of the main agreement. Also, the study evaluates the brokerage contract as an obligating sub-branch of attorney-ship agreements, and its differences from other transaction contracts (and attorney-ship agreement).

The subject of the (real estate) brokerage contract 'being' the constitution, via a definite agreement, of right(s) in rem or individual right(s) over a real estate has been defined as the main difference of the real estate brokerage contract from other brokerage contracts.

The 'requirement of written form' as is stipulated by TcO Article 520 is the sole exceptional provision with regards to the real estate brokerage contracts. Apart from that, the study focuses on provisions which are also applicable for the simple brokerage contracts.

**Keywords:** Brokerage Contract, Real Estate Brokerage Contract, Broker, Fees  
**Date:** 21.08.2014

# KISALTMALAR

§	: Paragraf
ABD	: Ankara Barosu Dergisi
Art	: article
ATF	: İsviçre Federal Mahkemesi Karar(lar)ı (Arrêt(s) du Tribunal fédéral suisse)
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AY.	: Anayasa
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BGB	: Alman Medenî Kanunu (Bürgerliches Gesetzbuch)
BGE	: İsviçre Federal Mahkemesi İçtihadları Resmi Külliyatı (Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes)
BK	: 818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu
bkz.	: bakınız
C.	: cilt
CO.	: Code des Obligations
Çev.	: Çeviren
D.	: Dergi
DEÜ İİBF	: Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi
DEÜHFD.	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: dipnot
E.	: Esas
Ed.	: Editör
f.	: fıkra
fas.	: fasikül
G.	: Gazete
Gazi Ü. HFD	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HHFD	: Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK.	: İcra ve İflâs Kanunu
İTO.	: İstanbul Ticaret Odası
JdT	: Journal des Tribunaux
K.	: Karar (veya Kanun)
karş.	: karşılaştırınız
m.	: madde
n.	: numara (not)
MHAD.	: Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
MK. (veya TMK.)	: 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu
MÜHF - HAD.	: M.Ü. Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
OR.	: Obligationenrecht

RG.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
SDÜHFD	: Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBKYUK.	: 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun
THD	: Terazi Hukuk Dergisi
TK. (veya TTK)	: 6762 sayılı (mülga) Türk Ticaret Kanunu
TKHK.	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TTK.	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
vol.	: volume
Y.	: yıl
Yarg.	: Yargıtay
Yarg. HD.	: Yargıtay Hukuk Dairesi
YD.	: Yargıtay Dergisi
YHGK. (Yarg. HGK.)	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi
ylt.	: Yüksek lisans tezi

# GİRİŞ

Aracılık faaliyetlerine tarihî süreç içerisinde duyulan gereksinim ve özellikle orta çağda atfedilen değer, simsarlık sözleşmesinin kanunla düzenlenmesinin genel tarihî sebebi olarak görülebilir. Simsarlığın lüzumu çeşitli sebeplerden ötürü bir araya gelemeyen kimseleri birbirlerine yaklaştırmak ve sözleşme yapmak isteyen tarafların birbirleriyle bir kısım sebeplerle bir araya gelememesi hususundaki çeşitli engelleri aracılık faaliyeti ile aşmak olarak görülebilir.

Simsarlık sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 520 ilâ 525 inci maddeleri arasında genel şekilde ele alınarak düzenlenmiştir. Simsarlık sözleşmesi, simsarin bir asıl sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi veya sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi ve iş sahibinin de aksi kararlaştırılmadıkça en erken asıl sözleşme kurulduğunda ücret ödemeyi borçlandığı bir sözleşmedir.

Simsarlık sözleşmesi acentelik ve komisyonculuk sözleşmesi gibi uluslararası ticarî ilişkinin en köklü ve en eski görünüm tiplerinden biridir. Ülkemizde de, her köşe başında, “emlakçı” adı altında taşınmaz simsarlığı yapan kimselere rastlamak mümkündür. Ülkemizde emlak sektörünün önemli bir yatırım haline gelmesi, özellikle taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin yaygınlaşmasını sağlamıştır.

Simsarlık faaliyetinin konusunu, taşınmaz üzerinde aynî veya şahsî hak kurulmasına ilişkin bir (asıl) sözleşmenin oluşturması, taşınmaz simsarlığı sözleşmesini diğer simsarlık sözleşmelerinden ayıran temel özelliktir. Bu ayrıma kanun tarafından bağlanan biricik sonuç ise TBK m. 520 f. son'da öngörülen ve taşınmaz simsarlığı sözleşmesini müstesna kılan, onu diğer simsarlık sözleşmelerinden ayıran “yazılı şekil” şartına yer verilmiş olmasıdır. Bunun dışında, taşınmaz simsarlığı sözleşmesi bakımından da, TBK m. 520 – 525 hükümleri (evlenme simsarlığını eksik borç niteliği veren TBK m. 524 hariç) geçerlidir. Simsar, ücretini iş sahibinden talep edebilir; bu yönüyle ücret ödeme borcu, iş sahibinin borçlarından en önemlisidir. Öyle ki TBK. m. 521 – 525 arasında sadece simsarin ücret alacağına ilişkin hükümler bulunmaktadır. Bu

sebeplerle uygulaması en yaygın olan taşınmaz simsarlığı sözleşmesi kapsamında ücret unsuru incelememizin konusunu oluşturmuştur.

Tezimizin ilk altı paragrafı taşınmaz simsarlığı sözleşmesini tabî olduğu hükümler çerçevesinde ele alan birinci bölümü oluşturmaktadır. Bu bakımdan tezimizin de temelini oluşturan birinci bölüm ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilen hususlar etrafında incelenmiştir. Birinci paragrafta, genel olarak simsarlık sözleşmesi ve tarihi gelişimi üzerinde durulmuştur. Bu paragrafta simsar kavramı, simsarlık sözleşmesinin tanımı, unsurları ve özellikleri incelenmiştir. İkinci paragrafta ise simsarlık sözleşmesinin hukukî niteliği tespit edilmiştir. Ayrıca simsarlık sözleşmesinin vekâlet sözleşmesiyle ve diğer benzer iş görme sözleşmeleri ile ilişkisi ve farklılıkları üzerinde durulmuştur. Üçüncü paragrafta, simsarlık sözleşmesinin unsurları gözetilerek taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin tanımı yapılmış, taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin konusu ve onu diğer simsarlık sözleşmelerinden ayıran en önemli özelliği olarak gördüğümüz geçerlilik şekli üzerinde durulmuştur. Dördüncü paragrafta, simsarlık sözleşmesinde simsarın ve iş sahibinin borçları anlatılmıştır. Burada çalışmamızın temel konusu taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde ücret olduğu için, simsarlık sözleşmesinde tarafların borçlarına (dolayısıyla haklarına) genel olarak değinilmiştir. Beşinci paragrafta ise, simsarlık sözleşmesinin sona ermesi ve simsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar yönünden zamanaşımı konusu üzerinde durulmuştur. Özellikle 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ticari işler simsarlığı konusunda hüküm içermediği gözetilerek ticarî simsarlık ücret alacağına zamanaşımı ele alınmıştır.

Tezimizin altıncı, yedinci ve sekizinci paragrafları taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde ücret ve ücretin tabî olduğu hükümleri daha yoğun şekilde incelediğimiz ikinci bölümü oluşturmaktadır. Altıncı paragrafta, simsarlık ücreti kavramı, simsarın ücreti hak etme zamanı, simsarın ücrete hak kazanmasının koşulları Türk Borçlar Kanunu'nun 520 ve 521. maddeleri kapsamında inceleme konusu yapılmıştır. Koşula bağlı kurulan asıl sözleşmenin simsarın ücreti hak etme zamanına etkisi de bu bölüm altında incelenmiştir. Yedinci paragrafta, simsarlık ücretinin miktarının belirlenmesi Türk Borçlar Kanunu'nun 522. maddesi kapsamında değerlendirilmiştir. Kararlaştırılmış aşırı simsarlık ücretinin indirilmesi başlığı altında Türk Borçlar Kanunu'nun 525. maddesi incelenmiştir. Bu paragrafta simsarlık sözleşmesinde ücreti etkileyebilecek mevzuata da yer verilmiştir. 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar

Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu, 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkârlar Meslek Kuruluşları Kanunu üzerinde ayrıca durulmuştur. Sekizinci paragrafta ise Türk Borçlar Kanunu'nun 523. maddesiyle öngörülen simsarin ücrete ve yaptığı giderlere ilişkin haklarını kaybetmesine yönelik yaptırım değerlendirme konusu yapılmıştır.

# BİRİNCİ BÖLÜM

## TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMESİ

### § 1. GENEL OLARAK SİMSARLIK SÖZLEŞMESİ

Bu çalışmada “simsarlık sözleşmesi” adına hasredilen konular, çalışmamızı oluşturan “taşınmaz simsarlığı sözleşmesi” bakımından da -istisnai bir durumdan söz edilmedikçe- aynen uygulanacaktır.

#### I. Simsarlık sözleşmesinin tarihî gelişimi

Bir sözleşme tipinin kanunla düzenlenmesi hususu çok defa tarihî sebeplerle açıklanabilir<sup>1</sup>. Gerçekten Türk Borçlar Kanunu'nun<sup>2</sup> ikinci kısmında yer alan sözleşmelerin çoğu iş hayatının ve mahkeme içtihatlarının yüzyıllar süren gelişmesi sonucunda bugünkü şekillerini almıştır<sup>3</sup>. Sosyal ve ekonomik hayatta aynı tarzda tekrarlanan borç ilişkisi görüntülerinin esaslı unsurları soyutlanmak suretiyle bugün mevcut olan akit tipleri ortaya çıkmıştır<sup>4</sup>.

Aracılık faaliyetlerine tarihî süreç içerisinde duyulan gereksinim ve özellikle orta çağda atfedilen değer de, simsarlık sözleşmesinin kanunla düzenlenmesinin genel tarihî sebebi olarak görülebilir.

Birbirlerini hiç tanımayan veya tanımalarına rağmen yekdiğerini arayıp bulmak için gereken zaman ve imkândan mahrum olan yahut karşı tarafın konuşma dilini bilmediği için onunla anlaşması imkânsız olan kimselerin, bir sözleşme yapabilmeleri için kendilerini yan yana getirebilecek bir “aracı”ya ihtiyaçları vardır<sup>5</sup>. Simsar gibi aracı bir sınıf, özellikle dışarıya mal satmak veya dışarıdan mal satın almak konusunda

<sup>1</sup> Bkz. YAVUZ, C., Borçlar Hukuku Dersleri, Yenilenmiş 12. Basıyı hazırlayanlar: YAVUZ, C. / ACAR, F., ÖZEN, B., İstanbul 2013, s. 1 vd.

<sup>2</sup> RG. 4.2.2011, 27826

<sup>3</sup> Bkz. YAVUZ, C., Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yenilenmiş 9. Basıyı hazırlayanlar: YAVUZ, C. / ACAR, F., ÖZEN, B., İstanbul 2014, s. 3

<sup>4</sup> TANDOĞAN, H., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/1, 6. Bası, İstanbul 2008, s. 8; YAVUZ, s. 4

<sup>5</sup> DOĞANAY, İ., Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C. 1, 4. Bası, İstanbul 2004, s. 548



önemli bir yere sahip olmuştur<sup>6</sup>. Aracılar, geçmişten günümüze, tarafları buluşturmanın dışında, yapılmak istenilen sözleşme konusunda uygun koşulları sağlamak, yabancı kimselere tercümanlık yaparak onları kuracakları sözleşmeler konusunda aydınlatmak, aldatılmalarını önlemek gibi faaliyetlerde de bulunmuştur<sup>7</sup>.

İşte çeşitli sebeplerden ötürü bir araya gelemeyen kimseleri birbirlerine yaklaştırmak hususunda aracılık yapmayı kendilerine meslek edinen şahıslardan müteşekkil bir sınıf, ta eski zamanlardan beri meydana gelmiş bulunmaktadır<sup>8</sup>. Genel olarak yukarıda bahsi geçen faydaları, simsarlık kurumunu çok eski çağlardan günümüze kadar taşımıştır.

İlk Çağ'da, Doğu Romalılarda ve Yunanlılarda, daha çok ticaretle uğraşan yabancılara çevirmenlik yapan bazı kimseler; bu görevleri sayesinde yabancıların bir kısım işlerinde de aracılık sıfatıyla faaliyette bulunmuştur<sup>9</sup>.

Orta Çağ'da, gelişen ticarî hayata rağmen iletişim ve ulaşım imkânının çok kısıtlı olması sebebiyle ayrı şehir ve ülkelerde bulunan kimselerin, bir hukukî işlemi sonuca bağlaması olabildiğince güçtü. Özellikle ticarî işlerde aracılık faaliyetinde bulunan kimseler, Orta Çağ'da resmî memur olarak anılırlardı. Bilhassa 12. yüzyıldan itibaren İtalya'da; Fransız ihtilaline kadar Fransa'da; İtalya'nın etkisi altında olan Almanya'da da 16. yüzyılın sonlarında simsarlar resmi memur kabul edilmiştir<sup>10</sup>. Şehir yönetimi veya tacir loncaları tarafından yemin ettirilerek görevlerine atanan bu kimseler, aracılık konusunda bir tür tekel hakkına sahip kabul edilirler ve özellikle yabancı tacirlerin başvurdukları kimseler olarak piyasada bilinirlerdi<sup>11</sup>.

1600-1800 yılları arasında, uzmanlaşmış teknik gelişme tayin edici bir şekilde insan üretiminin önkoşullarını dönüştürdüğünde, Sanayi Devrimi; nazik bir ruh insanın sosyal ilişkilerinde benzer şekilde öncesi olmayan normları tesis ettiğinde, Fransız Devrimi; Batı Avrupa'daki iki önemli dönüşüm olarak anılabilir<sup>12</sup>. Bu dönüşüm, sadece Avrupalılar arasında değil dünya çapında etki yaratmıştır. Buna bağlı olarak,

---

<sup>6</sup> TAŞDELEN, N., Ticari İşler Tellallığı (yayımlanmamış ilt.), İstanbul 1993, s. 6

<sup>7</sup> Bkz. ŞAHİNİZ, C. S., Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Tellallığı (Emlak Komisyonculuğu – Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul 2002, s. 1 vd.; BOZKURT, T., Türk Hukukunda Ve Uygulamada Tellallık, 1. Bası, Ankara 2007, s. 67

<sup>8</sup> BİLGE, N., Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, 3. Bası, Ankara 1971, s. 311; YAVUZ, s. 752

<sup>9</sup> YASASEVER, S., Borçlar Hukukunda Tellallık Akdi, ABD, C. XXIII, S. 4, 1966, s. 664

<sup>10</sup> GÜNEŞ, D., Ticari İşler Tellalının Ücret Alacağı (yayımlanmamış ilt.), Eskişehir 1992, s.4

<sup>11</sup> Bkz. MİMAROĞLU, S. K., Ticaret Hukuku (İşletme Hukuku), C. I, 3. Bası, Ankara 1978, s. 495

<sup>12</sup> Bkz. HODGSON, M. G. S. (Çev. KANLIDERE, A. / AYDOĞAN, A.), Dünya Tarihini Yeniden Düşünmek (Rethinking World History), 2. Bası, İstanbul 2003, s. 91

liberalleşme ve uzmanlaşmış teknik gelişme, simsarların, aracılık konusundaki tekeli ni kaybetmesi sonucunu doğurmuştur. 1897 tarihli Alman Ticaret Kanunu'yla resmî simsarlık tamamen kaldırılmıştır. Böylece aracılık serbest bir faaliyet olarak görülmeye başlanmış; bunu izleyen diğer kanunlarda da aynı görüş benimsenmiştir<sup>13</sup>. Simsarlık kurumunun gelişimi her ülkede aynı değildir. İngiltere ve Hollanda'da simsarlık serbest bir meslek olarak gelişebilmiştir<sup>14</sup>.

Osmanlı Devleti'nin ipek ticaretinde 15. yüzyılda sıkı bir denetim uyguladığı bilinmektedir. Bursa gümrüğünden geçen yabancı tüccarların malları hanlara, kervansaraylara getirilir, devletin görevlendirdiği Simsar'ın izniyle tüccarlar ticaretlerini gerçekleştirebilirdi<sup>15</sup>. 18. yüzyıldan itibaren Avrupa'da yaşanan ekonomik gelişmeler Osmanlı Devleti'ni de yoğun şekilde etkilemiştir. İthalatın artmasıyla, Hristiyan tüccarların Selanik, İzmir ve Halep gibi ticaret merkezlerinde ticaretlerinin yoğunlaşması önemli oranda yerli toptancı, tercüman ve simsar istihdamını ortaya çıkarmıştır<sup>16</sup>. 1829 yılında Osmanlı Devleti'nin Ruslar ile imzaladığı Edirne Antlaşması'yla Karadeniz uluslararası ticarete bütünüyle açılmıştır; böylece daha çok Balkanlar, Ege, Akdeniz ve İstanbul'da yabancı tüccarlara tercüman ve simsar gibi görevler ile aracılık etmede söz sahibi olan Osmanlı teb'ası Rum ve Ermeniler yabancı

---

<sup>13</sup> MİMAROĞLU, s. 495

<sup>14</sup> ARSLANLI, H., Kara Ticareti Hukuku Dersleri, 3. Bası, İstanbul 1960, s. 208; TAŞDELEN, s. 7

<sup>15</sup> ALTUN, D., "XIX. Yüzyılda Bursa'da İpek Böcekçiliği", BAÜ Fen Edebiyat Fakültesi Karesi Tarih Kulübü Bülteni, 2007/1, s. 103

<sup>16</sup> AÇIKGÖZ, Ö., Osmanlı Para Politikasında Reform Çabaları: 1800 – 1844 Dönemi Üzerine Bir Değerlendirme, ZKÜ SBD, C. VI, S. 12, 2010, s. 374; -İstanbul esir pazarında ve diğer esir pazarlarında, ipek, kumaş, silah gibi değerli mallar için "dellaliye" denilen bir ücret ödeniyordu. Dellal ya da simsar kölelerin satılmasına da yardımcı olan kişi idi. Dellaliye vergisinin bir kısmı hazine, bir kısmı dellal için tahsil edilirdi., GÜNEŞ YAĞCI, Z., İstanbul Gümrük Defterlerine Göre Karadeniz Köle Ticareti (1606-1607), History Studies Dergisi (e-journal; <http://www.historystudies.net>), vol. 3/2, 2011, s. 373; -Osmanlı tarihinde simsarlığın yaygın bir meslek olarak yapıldığı bilinmektedir. Örneğin, 262 numaralı Adıyaman kadı sicilindeki belgelere göre, simsarlığın Adıyaman bölgesinde de yaygın olduğu belirtilmektedir., GÖKDENİZ, Ö. F., 262 Numaralı Hisn-ı Mansûr (Adıyaman) Kadı Sicilinin Transkripsiyonu ve Değerlendirilmesi (yayımlanmamış ylt.), Kahramanmaraş 2006, s. 215; -Alıcı, İzmir yemiş çarşısında vizita usulüne göre satılan incirleri simsarla veya yardımcısıyla birlikte kontrol ederdi. Vizita usulünde simsar çuvalın ağzı açıldıktan sonra elini çuvala sokup incirin (malın) kontrolünü sağlardı. Alıcı ve satıcının pazarlığı bu kontrol üzerinden gerçekleşirdi., ÖZGÜN, C., "19. Yüzyılın İkinci Yarısında İzmir'in Aydın Sancağı İle Ticari İlişkileri", 2. Ulusal İktisat Kongresi - DEÜ İİBF, İzmir, 20-22 Şubat 2008 ([http://www.deu.edu.tr/userweb/iibf\\_kongre/dosyalar/ozgun.pdf](http://www.deu.edu.tr/userweb/iibf_kongre/dosyalar/ozgun.pdf)), s. 11; -İslâm Hukuku'nda, simsarlık sözleşmesi günümüzdeki komisyonculuk sözleşmesini de kapsamına alacak şekilde geniş tanımlanmıştır. Özellikle -konsinye satışları- dışarıda bırakılarak kendi adına fakat vekâlet veren hesabına ücret karşılığı alım veya satım yapan kimselere "simsar" denilmiştir., KALLEK, C., Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi, C. 37, İstanbul 2009, s. 215 - 218; - Mecelle'nin 1504. maddesinin 2. cümlesinde ise, "ücret ile satıma vekil olan kimse" olarak simsar örnek gösterilmektedir., Bkz. İLHAN, C., Mecelle, 2. Bası, Ankara 2014, s. 459

tüccarların aracılığı haline gelmiştir<sup>17</sup>. 1830 yılında Osmanlı Devleti ile Amerika Birleşik Devletleri arasında Ticaret ve Seyr-i Sefâin Antlaşması imzalanmıştır. Buna göre Amerikan tüccarının da Türkiye’de simsar kullanabilmesine ve bu simsarların her milletten ve dinden olmasına imkân tanınmıştır<sup>18</sup>.

Türkiye’de ise, 4355 sayılı Ticaret ve Sanayi Odaları, Esnaf Odaları, Ticaret Borsaları Kanunu (1943) ile, 655 sayılı Kanun ve bu kanunla ilgili nizamname yürürlükten kaldırılmış; böylece Esham ve Tahvilât Borsası Nizamnamesi (1906) ile getirilen resmî ve özel simsar ayırımına da son verilmiştir<sup>19</sup>. Simsarlık sözleşmesi, pozitif hukukumuzda, 818 sayılı Borçlar Kanunu’na<sup>20</sup>, mehz İsviçre Borçlar Kanunu’ndan (OR) geçmiş olup, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun<sup>21</sup> 520 vd. hükümlerinde de düzenleme alanı bulmuştur. Buna karşılık, (mülga) 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu<sup>22</sup> m. 100 – 115 hükümleri arasında düzenlenen ticarî işler tellallığına ilişkin hükümlere, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nda<sup>23</sup> yer verilmemiştir.

Simsarlık sözleşmesinin zamanla geliştiği; ama eskiden olduğu gibi sadece yabancılar ile ilişkilerde değil<sup>24</sup>; daha çok yerliler arasında uygulanmaya başlandığı belirtilmelidir. Ne var ki simsarlık sözleşmesi acentelik ve komisyonculuk sözleşmesi gibi uluslararası ticarî ilişkinin en köklü ve en eski görünüm tiplerinden biridir. Ülkemizde de, her köşe başında, “emlakçı” adı altında taşınmaz simsarlığı yapan kimselere rastlamak mümkündür<sup>25</sup>. Bu durum küreselleşme olgusu ile birlikte simsarlık kurumunun daha yerel niteliğe büründüğü çıkarımında bulunmaya imkân verecektir. Buna göre, acentelik simsarlığın ve temsilciliğin geliştirilmiş, nitelikli uzantısı olarak ifade edilmektedir; yabancı firma ürünlerini pazarlayan acenteler göz önüne getirilmelidir<sup>26</sup>.

---

<sup>17</sup> **AÇIKGÖZ**, s. 374; **AYGÜN, N.**, Osmanlı Devleti’nin Son Zamanlarında Karadeniz’in Güney Kesiminde İktisadi Faaliyetler, Karadeniz Araştırmaları, C. VI, S. 23, Güz 2009, s. 42

<sup>18</sup> **ÖKSÜZ, M.**, Osmanlı Topraklarında Hukukî Statü Arayışı ve Varlık Mücadelesinde Amerikan Kurumları, History Studies Dergisi (e - journal; <http://www.historystudies.net>), vol. 2/1, 2010, s. 149

<sup>19</sup> Bkz. **ARSLANLI**, s. 208; **BOZKURT**, s. 65; **TAŞDELEN**, s. 8 vd.

<sup>20</sup> RG, 8.5.1926, S. 366

<sup>21</sup> RG, 4.2.2011, S. 27836

<sup>22</sup> RG, 9.7.1956, S. 9353

<sup>23</sup> RG, 14.2.2011, S. 27846

<sup>24</sup> Bkz. **YASASEVER**, s. 664

<sup>25</sup> **SEROZAN, R.**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 2002, s. 18

<sup>26</sup> **SEROZAN**, s. 18

Ülkemizde, emlak sektörünün önemli bir yatırım haline gelmesi, *mortgage*'ın devreye girmesiyle birlikte emlak sektöründe yeni istihdamların yaratılması, taşınmaz simsarlığının yaygınlaşmasını sağlamıştır<sup>27</sup>. Bu yaygınlaşmaya karşılık simsarların, işletme, hukuk, pazarlama gibi alanlarda uzmanlaşarak, kendi alanlarındaki tüm yeniliklerden haberdar olmaları, işinin gerektirdiği teknik bilgiyle donatılmış olmaları da gerekmektedir<sup>28</sup>. Bu defa teknik gelişme ve uzmanlaşma olgusu, aracılık faaliyetlerinin daha çok yaygınlaşmasını tesis edecektir. Buna bağlı olarak simsarlık sözleşmesi varlığını geliştirerek sürdürecektir.

## II. Simsar kavramı ve simsarlık sözleşmesine genel bakış

### A. Simsar kavramı

Hukukî işlemin kurulmasında **aracı** rolünü oynayan kişiler **temsilci, noter, çevirmen, acenta, yazıcı, ulak** veya konumuz yönünden “**simsar**” olabilir<sup>29</sup>. Uygulamada, “**simsar**” yerine, aracılık faaliyetini üstlendiğinden “**aracı**” ifadesine de yer verilmektedir. Görüldüğü gibi, aracılık müessesinin çatısı altında, rolleri farklılaşan, başka araçların da bulunduğu unutulmamalıdır<sup>30</sup>. “Simsar” yerine “komisyoncu” teriminin uygulamada sıklıkla kullanılması da doğru değildir. Komisyoncu, kanunda ayrıca düzenlenen komisyon sözleşmesinin tarafıdır ve “simsar” yerine “komisyoncu” denilmesi hatalı kabul edilmektedir.

818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu'nun<sup>31</sup> vekâlet babının üçüncü fasıl başlığı olarak “tellâllık (simsarlık)” ifadesine birlikte yer verilerek, kanunda “tellâllık” ve “simsarlık” kavramları bir arada kullanılmıştır. Tellâl (dellal; delalet eden)<sup>32</sup>, sözleşmenin yapılmasına aracılık eden kimseyi karşılamak için kullanılmaktadır. Türkçe sözlükteki birinci anlamıyla kullanıldığında ise, herhangi bir şeyi veya bir şeyin

<sup>27</sup> **BERKSAN, D.**, Emlak Komisyonculuğu Ofislerinde Çalışanların Mesleki Eğitim Durumlarını Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma: Ankara Çayyolu Örneği (yayımlanmamış ylt.), Ankara 2008, s. 1 vd.

<sup>28</sup> Bu konuda bkz. **BERKSAN**, s. 86 vd.

<sup>29</sup> Bkz. **AKYOL, Ş.**, “Temsilci Olmayan Aracının Faaliyeti / Temsil Teorisinde Ulak (Nuntus)”, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2007, s. 3

<sup>30</sup> Bununla ilgili olarak, **Akyol** ise; bir hukukî işlemin kurulmasında kendisinden yararlanan kişilerin, Borçlar Hukuku'nda bir başka kavram olan yardımcı şahıslar, işlem yardımcıları ya da hukukî işlem kurma yardımcıları şemsiyesi altında toplanabileceğini savunmaktadır. (**AKYOL**, s. 3)

<sup>31</sup> 818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu'nun vekâlet babının üçüncü faslında (m. 404 – 409); simsarlık sözleşmesi düzenlenmiştir.

<sup>32</sup> **POROY, R. / YASAMAN, H.**, Ticari İşletme Hukuku, 14. Bası, İstanbul 2012, s. 281

satılacağını halka duyurmak için çarşıda, pazarda yüksek sesle bağırarak (çağırmaç) kimseye<sup>33</sup> karşılık gelmektedir. Simsar, “aracı” sözcüğünden alıntıdır<sup>34</sup>. Bir görüş ise, Arapça “simsar” sözcüğünün farsî kökenli olduğunu belirtir<sup>35</sup>. Bu doğrultuda, *Hatemi*; simsar teriminin aslının, farsça “sonuçlandırıcı” anlamındaki “sipes-âr” olabileceğini savunmaktadır<sup>36</sup>.

1 Temmuz 2012’de yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun genel gerekçesinde, terim birliğinin sağlanmasına yönelik olarak, kanunda kullanılan terimlerin günümüzde yerleşmiş veya kullanılmaya başlanmış olan ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu’nda<sup>37</sup> da yer almış bulunan yeni karşılıkları ile değiştirildiği ifade edilmiştir<sup>38</sup>. Bu kapsamda, “tellâllık” yerine, “simsarlık” terimi tercih edilmiştir.

Simsar ifadesinin olumsuz anlamlar çağrıştırdığı (insan simsarı vb.) ve tellâl ifadesinin aracılık faaliyetini en iyi şekilde yansıttığı gerekçesiyle, Türk Borçlar Kanunu’nun, “tellâllık” yerine “simsarlık” terimini tercih etmesi eleştirilmiştir<sup>39</sup>. Simsar kavramının uygulamada hemen hiç kullanılmadığı ve kulağa nahoş geldiği yönünde de bir görüş ileri sürülmüştür<sup>40</sup>. Diğer bir görüşe göre, simsar sözcüğünün yaygın bir kullanımının olmadığı ama tellâl deyiminin de günümüz dijital dünyasında önemini yitirdiği ileri sürülerek, günümüzde “emlakçılık uğraşı” veya “emlakçılık sözleşmesi” ifadelerinin daha işlevsel olduğu eleştirisi yapılmıştır<sup>41</sup>. Öncelikle, “emlakçılık sözleşmesi” veya “emlakçılık uğraşı”, daha çok taşınmaz simsarlığı sözleşmesini karşılayacağından, “emlakçı” ifadesi genel olarak “simsar” sözcüğünün alternatifi olarak görülemez.

<sup>33</sup> Bkz. Türkçe Sözlük (TDK), Ankara 1974, s. 677; **YILMAZ, E.**, Hukuk Sözlüğü, 9. Bası, Ankara 2005, s. 1217; -Arapçada, “dl” kökünden gelen dallâl ( ) “alıcı ile satıcıyı buluşturan aracı, malı çarşıda göstererek müşteri bulan çıkartkan” sözcüğünden alıntıdır. Dalâlat ( دالال ) “gösterme, işaret etme” sözcüğünün meslek adıdır. (<http://www.nisanyansozluk.com>, 22.12.2013)

<sup>34</sup> Arapça’da simsâr ( سمسار ), **Aramice/Süryanice** aynı anlama gelen sarsūrā veya spsr̄ sözcüğü ile eş kökenlidir. (<http://www.nisanyansozluk.com>, 22.12.2013); -Arapça’da sifsâr ve sifsîr de denilmektedir. Kelime batı dillerine censial, sensal, sensalis ve sensale şeklinde girmiştir., **KALLEK**, s. 215

<sup>35</sup> Muarrab 83 (<http://www.nisanyansozluk.com>, 22.12.2013)

<sup>36</sup> **HATEMİ, H. / SEROZAN, R. / ARPACI, A.**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992, s. 453

<sup>37</sup> RG, 8.12.2001, S. 24607

<sup>38</sup> **YAVUZ, C.**, Medeni Kanun (MK.) - (YUK.) / Türk Borçlar Kanunu (TBK.) - (TBKYUK), 10. Bası, İstanbul 2012, *Türk Borçlar Kanunu Genel Gerekçe*, VI. 2, s. 417

<sup>39</sup> Bkz. **HATEMİ, H. / GÖKYAYLA, E.**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 23: “BK.nun “Tellâllık” terimi yerine “simsarlık” demekle, TBK’da Türkçeleştirme yolunda bir adım atılmış değildir. Tellâlin aslı Arapça “dellâl”dir. Simsar da eski Farsça bir terimden gelmektedir.”; **BOZKURT**, s. 52 vd.

<sup>40</sup> **POROY / YASAMAN**, s. 281; **KAYA, A.**, Yeni Borçlar Kanunu Taslağının Değerlendirilmesi, İstanbul 2009, s. 80

<sup>41</sup> **ERZURUMLUOĞLU, E.**, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 3. Bası, Ankara 2013, s. 193

“Tellâllık” ifadesinin “çağırmaç” anlamındaki kullanımı da gözetildiğinde, “simsarlık” ifadesinin köken ve anlamı itibarıyla kanun koyucu tarafından tercih edilmesi kanaatimizce yerindedir<sup>42</sup>. Diğer taraftan, tellallığın da olumsuz tamlamaları dilimizde mevcuttur. Örneğin; şemet tellâlı, felaket tellâlı gibi güzel adlandırmalar ile bunlara benzer deyimlerin, tek başına “tellâllık” yönünden bir olumsuzluk çağrıştırmadığı ve mecaz anlam kazandığı belirtilmelidir.

Simsarlık ile ilgili asıl olumsuzluk çağrışımının “simsar” kavramıyla ilgisi yoktur; bu izlenimin aracılık faaliyetinin ya simsarlar tarafından kötüye kullanılmasıyla ya simsara ihtiyaç duyan kimselerin arzu ettikleri aracılık faaliyetinin konusu ve onların ahlâka aykırı beklentileriyle ilişkili olduğu söylenebilir. Örneğin Fransız yazar *Molière*’in meşhur “Cimri” piyesindeki Harpagon karakterinin kendi zorbalığını aracılık perdesi arkasına gizlemesi, çöpçatan (evlenme simsarı) Frosine karakterinin entrikacı bir kadın olması gibi unsurlar da aynı olumsuzluğun en karakteristik görünümleridir. Kanun koyucu da simsarın ücret talep hakkına etki eden (TBK m. 523; TBK m. 524) ve taşınmaz simsarlığı sözleşmesini şekle (TBK m. 520 f. 3) bağlayan düzenlemeleriyle menfi karşılanabilecek ilişki, istenmeyen görüntülerin hukukî bakımdan önünü almaktadır.

Sonuç olarak “simsarlık” ifadesinin, bir meslek adı olup, bizatihi olumsuz anlam çağrıştırdığı söylenemez. Türk Borçlar Kanunu’nda, “tellâllık” ifadesi terk edilerek, sadece “simsarlık” kavramının korunması, kanun koyucunun terim birliğini sağlaması yönünden olumlu bir tasarruftur. Bu çerçevede, konumuz, 6098 sayılı Türk Borçlar

---

<sup>42</sup> - Tellâl, daha çok bir şeyin satılacağını halka duyurmak için çarşıda pazarda bağırarak kimse olarak kabul edilmektedir. İİK m. 115 (RG, 19.6.1932, S. 2128) ve İİK Yönetmeliği m. 49 (RG, 11.4.2005, S. 25783; İİK Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik: RG, 16.4.2013, S. 28620) kapsamında yapılan ihalelerde açık artırma ile satışa çıkarılan mal için üç defa bağırarak kimselere de tellâl denilmektedir. Bu doğrultuda aynı ifadenin simsarlar için kullanılmasının hatalı olduğu ileri sürülmektedir., TAŞDELEN, s. 4; KURU, B., İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı, 2. Bası, Ankara 2013, s. 621; - Yarg. 12. HD., 4.7.2013, E. 2013 / 17368, K. 2013 / 25235 s.lı k.1 (www.kazanci.com); - Yarg. 12. HD., 18.6.2013, E. 2013/15683, K. 2013 / 22854 s.lı k.1: “İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği’nin 49. maddesi gereğince satışta satış gerçekleştirilecek icra müdürü veya yardımcısı ya da katibiyle birlikte *tellâlin* da hazır bulunması ve tutanağı imzalaması zorunludur. Artırma icra müdürü veya yardımcısı, katibi tarafından yönetilir. Artırma yapılırken belediye tarafından görevlendirilmiş bir *tellâlin* (münadinin) bulundurulması gerekir. Bu şekilde görevlendirilmiş bir *tellâlin* satış yerinde hazır bulunmaması halinde, satış memurunun *tellâlin* bulunmama ya da bulundurulmama nedenini tutanağa geçirdikten sonra tensip edeceği kişiyi *tellâl* olarak görevlendirmesi de mümkündür. İhalenin yapılmasında *tellâlin* bulundurulması şekil koşullarından olup, buna uyulmaması geçersizlik sonucunu doğurur. Bu ilke yargısal uygulamada yerleşmiş ve H.G.K.’nin 29.6.1988 gün ve 1988/12-379-670 sayılı kararında da açıkça vurgulanmıştır” (www.kazanci.com).

Kanunu kapsamında ele alınmış olup; açıklamalarımızda “simsarlık” terimi tercih edilmiştir. Aynı şekilde gerekli durumlar dışında 818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu hükümlerine yer verilmemiştir.

## B. Simsarlık sözleşmesine genel bakış

Simsarlık sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu’nun vekâlet ilişkilerini düzenleyen dokuzuncu bölümün üçüncü ayrımında, “**A. Tanımı ve şekli**” ile “**B. Ücret**” başlıkları altında düzenlenmiştir. Simsarlık sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu’nun 520 ilâ 525 inci maddeleri arasında genel şekilde ele alınarak düzenlenmiş<sup>43</sup> ve bu hükümlerde aracılık faaliyetinin meslek şeklinde icrası şartı aranmamıştır<sup>44</sup>.

6762 sayılı (mülga) Türk Ticaret Kanunu’nun ticarî işlerde simsarlığı düzenleyen hükümleri (m. 100-115); 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu tarafından ele alınmamıştır. Buna bağlı olarak, Türk Ticaret Kanunu Genel Gereğesinde<sup>45</sup>, ticarî işler tellallığına ilişkin hükümlerin kaldırılması lüzumu şu şekilde açıklamıştır:“6762 sayılı Kanunda ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş bulunan ticaret işleri tellallığı (m. 100 – 115), eskimiş ve uygulanma olanağı artık kalmamış hükümlere yer vermişti. Aynı konunun Borçlar Kanunu’nda düzenlenmiş bulunduğu dikkate alınarak ve Borçlar Kanunu’ndaki bu hükümler uygulama yönünden yeterli görülerek, ticarî işler tellallığına ilişkin maddeler kanundan çıkarılmıştır”<sup>46</sup>. Gerçekten, Borçlar Kanunu’nda tellâllık (simsarlık) sözleşmesi tarif edilirken, (mülga) Türk Ticaret Kanunu sadece tellâli tarif ediyordu. Esasen bunun gibi pek çok noktada rastlanacağı üzere, her iki temel kanunumuz,

<sup>43</sup> TBK. m. 521 – 525 arasında sadece simsarın ücret alacağına ilişkin hükümler bulunmaktadır.

<sup>44</sup> **ARKAN, S.**, Ticarî İşletme Hukuku, 18. Bası, İstanbul 2013, s. 188

<sup>45</sup> Bkz. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu / Genel Gereğçe (H, I, 8, § 111); -“İlginçtir ki, ticari işler tellallığına yeni BK.nda yer verilmemiştir. Bunun nedeni ticari işler tellallığının esasen acentenin faaliyetlerine çok benzediği ve aracılık işlerinin yaygın olarak onlar tarafından yürütüldüğü ve uygulamada ticari işler tellallığına pek rastlanmaması olabilir”., **TUNCAY, A. C.**, “Pazarlamacılık (Ticari Gezgin) Sözleşmesi ve Düşündürdükleri”, Çimento İşveren, C. 26, S.2, Mart 2012 (www.ceis.org.tr), s. 8; **TOPUZ, M.**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Pazarlamacılık Sözleşmesi (TBK. m. 448 – 460), MÜHF – HAD, C. 19, S. 1, 2013, s. 313; - **Bahtiyar** ise, mülga TK’da yer alan ticaret işleri tellallığına özgü olup da mülga BK’da yer almayan hükümlerin hakkıyla gözden geçirilmediği ve TBK’da bu açıdan (yevmiye defter tutma, bordro düzenleme, örnek üzerine satışta örneği saklama yükümlülüğü gibi) eksikliklerin bulunduğunu belirtmektedir., **BAHTİYAR, M.**, Ticari İşletme Hukuku, 14. Bası, İstanbul 2013, s. 202; **KAYA**, s. 78 – 79; - **Can**, ticari işler tellallığı ile ilgili hükümlerin kanundan çıkarılması gerekçesini komisyonun hakim üyelerinin şu sözleri ile açıklamaktadır: “Biz bunca yıllık meslek hayatımızda bu hükümleri neredeyse hiç uygulamadık. Zaten Türk hukukunda tellallık Borçlar Kanunu’nda düzenlenen bir müessesedir, bugüne kadar hiç uygulanmamış olan hükümleri kanunda tutmanın çok faydası yoktur.”, **CAN, M.**, Türk Ticaret Kanunu Tasarısı Toplantıları, I – II – III, Toplantı II / Ankara / 17- 20 Ocak 2008, s. 382

<sup>46</sup> **MEMİŞ, T. / BOZBEL, S.**, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu, C. I, Ankara 2013, s. 38

aralarında bir âhenk ve irtibat gözetilmeksizin aynı hukukî kurumları simsarlık bahsinde ayrı ayrı ele almaktaydı<sup>47</sup>. Türk Ticaret Kanunu'nun ticari simsarlık (tellallık) sözleşmesine yer vermemiş olması konuya ilişkin olan özel hüküm genel hüküm ikiliğini de ortadan kaldırmıştır<sup>48</sup>. Bundan böyle ticarî işler tellâlî Türk Ticaret Kanunu'na alınmadığından aracılık işleri ister tacirler arasında isterse tacir olmayanlar arasında akdedilsin, Türk Borçlar Kanunu'nun simsarlık sözleşmesi ile ilgili 520 – 525'inci maddeleri tatbik edilecektir<sup>49</sup>.

İnceleme konumuzun sınırını oluşturan taşınmaz simsarlığının dışında, evlenme simsarlığı, borsa simsarları, sigorta brokerleri<sup>50</sup>, özel istihdam büroları (iş ve işçi simsarlığı), gemi ve navlun simsarları, menkul kıymetler borsasında faaliyet gösteren aracı kurumlar, ödünç para verme işlerinde aracılardan gibi simsarlığın farklı görünüşleri, özel türleri ve uygulama alanları olduğu bilinmektedir<sup>51</sup>.

<sup>47</sup> Bkz. **BİLGİŞİN, Ş. M.**, Ticaret Hukuku Prensipleri, C. I, 2. Bası, İstanbul 1948, s. 355

<sup>48</sup> **YAVUZ**, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 604; **YAVUZ**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 13: “6102 sayılı (yeni) Türk Ticaret Kanunu ticaret işleri tellallığını düzenlememiş, böylelikle, Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş sözleşmelerin ayrıca Ticaret Kanununda ele alınmaması ve hüküm çatışması yaratılmaması eğilimine uygun davranılmıştır. Her iki kanunun uygulaması olarak bir hüküm çatışması ortaya çıktığında, Ticaret Kanunu'nun Borçlar Kanunu'na oranla özel nitelikte olduğu gerekçeleriyle Ticaret Kanunu hükümlerinin tercih edilmesi gerekecektir”.

<sup>49</sup> **AYHAN, R. / ÖZDAMAR, M. / ÇAĞLAR, H.**, Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar, 5. Bası, Ankara 2012, s. 356

<sup>50</sup> Simsarlık ile sigorta brokerinin birbirine çok benzemesine karşın aynı kurum olmadıkları, brokerin kanun gereği (5684 s.lı Sigortacılık Kanunu m. 2-d) sigorta ettirenin temsilcisi olduğu, broker ile sigorta sözleşmesi arasında çoğu zaman süresiz ya da uzun süreli bir sözleşme bulunduğu ve sui generis bir aracı olduğu hususunda bkz. **ÖZDAMAR, M.**, “Sigorta Brokeri ve Hukukî Niteliği”, AÜHFD, C. 5, S. 3, 2008, s. 546 vd.; - Sigorta brokerinin, “kanun gereği temsil yetkisine sahip kılınmış özel bir simsar” olduğu yönünde bkz. **BOZKURT**, s. 364; -Yarg. 11. HD., 31.1.2006, E. 2005/1159, K. 2006/795 (**GÜNAY, C. İ.**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara 2012, s. 1533); Yarg. 11. HD., 26.4.2010, E. 2008/12729, K. 2010/4484 s.lı k.i: “Taraflar arsında brokerlik sözleşmesinin kurulduğu mahkemenin kabulünde olup, uyuşmazlık, bulduğu teklifle ve sigorta şirketiyle sigorta akdinin yapılmaması halinde brokerin ücrete hak kazanıp kazanmayacağı noktasında toplanmaktadır. Bu itibarla, mahkemece, yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde uyuşmazlık değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi yerine yanılığılı değerlendirme ile taraflar arasındaki brokerlik sözleşmesine tellallıkla (simsarlık sözleşmesi ile) ilgili hükümlerin uygulanarak eksik inceleme ve yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, kararın bu nedenlerle davacı yararına bozulması gerekmiştir”(www.lebiblyalkin.com)

<sup>51</sup> Simsarlığın uygulamadaki farklı görünüşleri (çeşitleri) konusunda geniş bilgi için bkz. **BOZKURT**, s. 265 - 418; **GÜNEŞ, D.**, s. 13 - 22; -Ayrıca bkz. **POROY / YASAMAN**, s. 283; **GÜMÜŞ, M. A.**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. II, 3. Bası, İstanbul 2014, s. 205 vd.; **KURT, E.**, Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri, Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan, c. II, İstanbul 2010, s. 1432 – 1436; **MİMAROĞLU**, s. 497-501; - Ayrıca sözleşme özgürlüğü ilkesi doğrultusunda, simsarlık sözleşmesi ve özellikle aracılık faaliyetinin kendisini gösterdiği türlü türlü sözleşme tipleri de mevcuttur: -İnternet üzerinden açık artırmalarda, açık artırma firmalarının konumlarının, faaliyetleri itibarıyla, sözleşmelerin kurulmasına aracılık eden simsarın konumuna büyük ölçüde benzerlik gösterdiği söylenebilir, **ŞENOCAK, Z.**, İnternette Kurulan Açık Artırma İle Satım Sözleşmesi, AÜHFD, C. 50, S. 3, 2001, s.102; - *Gezi aracılığı sözleşmesinin* hukuksal nitelikçe simsarlık sözleşmesi (maklervertrag) olduğu yollu görüş ve diğer görüşler için bkz. **OKTAY, S.**, Gezi Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul 1997, s. 12 – 13; - Bkz. **YURT, B.**, Seyahat Düzenleme Sözleşmesi, 1. Bası, Ankara 2000, s. 44; Diğer taraftan bkz.



Bu farklı uygulama alanlarına ilişkin hüküm farkı varsa, kural olarak özel hüküm, genel hükmün uygulanmasına engel olacak (*lex specialis derogat legi generali*) ve sadece özel hüküm uygulanacaktır<sup>52</sup>. Örneğin, 5174 sayılı Türkiye Odalar Ve Borsalar Birliği İle Odalar Ve Borsalar Kanunu'nun<sup>53</sup> 47/I. maddesinde, “borsa alım satımlarında yalnız aracılık yapanlara borsa simsarı denir”. tanımına yer verilmiştir. Bu bağlamda, borsa simsarları hakkında özel hükümler olduğundan, öncelikle bu özel hükümlerin uygulanması gerekecektir. 6102 sayılı Kanunda, mülga TTK m. 100, f. 4, son cümlesinde olduğu gibi borsa simsarları hakkındaki özel hükümlerin saklı tutulduğunun belirtilmemiş olması, elbette bu sonucu değiştirmeyecektir<sup>54</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nda yapılan düzenleme içinde, bazı tür simsarlık sözleşmelerine uygulanmak üzere özel hükümler de getirilmiştir<sup>55</sup>. Örneğin, TBK m. 524'e göre, “evlenme simsarlığından doğan ücret hakkında dava açılmaz ve takip yapılamaz”. Konumuzu oluşturan taşınmaz simsarlığı bakımından da TBK m. 520 f.3 hükmü böyle bir özellik göstermekle, geçerlilik şekli öngörmektedir. Buna göre, “taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz”<sup>56</sup>.

---

**ALTOP, A.**, Yönetim Danışmanlığı Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul 2003, s. 80, dn. 179'dan naklen: - **Huber**, danışmanın bir veya daha fazla sayıda kişi ile müşteri arasında bir hizmet sözleşmesi kurulmasını sağlamayı taahhüt ettiği **personel danışmanlığı sözleşmesini** simsarlık sözleşmesi olarak nitelendirmektedir (**HUBER, M. O.**, *Rechtliche Aspekte der Personalberatung*, Zürich 1989, s. 27); -Barter organizasyon şirketinin işlevinin, simsarlık sözleşmesi ile örtüştüğü yollu görüş için bkz. **TOSUN, Ö.**, Barter Sözleşmesi, THD, C. 9, S. 89, 2014, s. 23: “Organizasyon şirketi, barter sistemiyle, tellal (simsar) gibi taraflara doğrudan bir aracılık hizmeti vermiyor ise de, bir sistem kurmakta ve bu sistemin işlemesi ve devamlılığı ile taraflar buluşmakta ve edim değişikliği yoluna giderek menfaat sağlamaktadırlar”; - Barter organizatörü ile üye arasında sürekli bir iş görme ilişkisi kuran üyelik sözleşmesinin, bu yönüyle simsarlık sözleşmesi niteliğinde olduğunun kabulünün benzerliklerine rağmen mümkün olmadığı yönündeki görüş için bkz. **KESKİN, A. D.**, Barter Sözleşmesi, Ankara 2004, s. 57; **BELEN, H.**, Barter Sistemi, 1. Bası, İstanbul 2007, s. 57 vd.

<sup>52</sup> **NOMER, H. N. / ENGİN, B.N.**, Türk Borçlar Kanunu II. Kısım, Özel Borç İlişkileri, fas. I, Ankara 2013, s. 15; **TANDOĞAN, C. I.**, s. 1

<sup>53</sup> RG, 18.5.2004, S. 25479

<sup>54</sup> 6762 sayılı Kanun m. 115'e göre, esnaf arasında aracılık yapan kimseler hakkında, mülga TTK m. 100 ila 105 arasındaki ticarî işler simsarlığına ilişkin hükümler değil, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 404 ilâ 409. maddeleri uygulanmaktaydı. Ayrıca, 6762 sayılı TTK m. 100, f. 3 hükmüne göre, ticarî olmayan işlere ilişkin sözleşmelerin akdi konusunda aracılıkla meşgul olan veya ticarî bir aracılık işini arzî olarak üzerine alan kimseler hakkında da 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 404 ilâ 409. maddeleri uygulanmaktaydı.

<sup>55</sup> **ARKAN**, s. 188

<sup>56</sup> **YAVUZ**, s. 1275; **ARKAN**, s. 188; **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 455; **GÜMÜŞ**, s. 205

### III. Simsarlık sözleşmesinin tanımı, unsurları ve özellikleri

#### A. Simsarlık sözleşmesinin tanımı

Türk Borçlar Kanunu m. 520 f. 1’de simsarlık sözleşmesi şu şekilde tanımlanmaktadır: “Simsarlık sözleşmesi, simsarin taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkânının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir”<sup>57</sup>. Buna karşılık mehaz İsviçre Borçlar Kanunu’nun (OR. Art. 412/I)<sup>58</sup> verdiği tanıma göre, “simsarlık sözleşmesi ile simsar ücret karşılığı bir sözleşmenin kurulması fırsatını gösterme veya bir sözleşmenin kurulmasına aracılık etmek vekâletini alır”<sup>59</sup>.

Doktrinde de çeşitli simsarlık sözleşmesi tanımlarının verildiği görülmektedir. *Becker*, simsarlık sözleşmesini, “asıl sözleşmenin kurulmasına aracılık için veya kurulması fırsatını göstermesi için müvekkilin (sözleşmenin diğer tarafı; iş sahibi) simsara bir ücret vaadettiği bir sözleşme” olarak tanımlamaktadır<sup>60</sup>. *Bilge*’ye göre, simsarlık sözleşmesi, öyle bir vekâlet sözleşmesidir ki, onunla simsar tarafların hiçbirisine daimî surette bağlı olmaksızın, ücret karşılığında, sözleşmelerin kurulması hususunda aracılık yapmayı taahhüt eder<sup>61</sup>. Benzer şekilde *Yasasever*’e göre, simsarin aracılık ettiği sözleşme öyle bir vekâlet sözleşmesidir ki, bunun simsar sözleşmenin yapılması için araya girdiği tarafların hiç birisine daimî olarak bağlı kalmaksızın, ücret karşılığında, bir sözleşmenin kurulması imkânlarını hazırlamak, ya da sözleşmenin hazırlanmasında aracılık etmeyi borçlanır<sup>62</sup>. *Kurt*, bu tanıma, hizmet sunucularla hizmet

<sup>57</sup> Simsarlık sözleşmesine ilişkin Türk Borçlar Kanunu’nda öngörülen hükümler için bkz. **YAVUZ, C.**, MK. - YUK. / TBK. - TBKYUK, s. 700 – 701 (TBK. m. 520 – 525) ; **ANTALYA, O. G.**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK), 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (TBK – UK), 2. Bası, İstanbul 2011, s. 555 - 559; **HELVACI, İ.**, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, 1. Bası, İstanbul 2011, s. 915 - 922; Borçlar Kanunundan Türk Borçlar Kanununa, T.C. Adalet Bakanlığı, Ankara 2011, s. 602 - 605; **KOÇ, N. / AKİPEK, Ş. / ULUSOY, E.**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, Ankara 2012, TBK. m. 520 – m. 525; **KOSTAKOĞLU, C.**, Gerekçeli ve Açıklamalı Yeni Türk Borçlar Kanunu, 1. Bası, İstanbul 2011, s. 664 - 669

<sup>58</sup> **HELVACI**, s. 915, OR: Art. 412/I; **BRACHER, N.**, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht - Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft - Art. 319 -529 OR, 2. Auflage, Zurich 2012, Art. 412, n. 1 vd.; **GÜNEŞ**, s. 6

<sup>59</sup> **GÜMÜŞ**, s. 205; **BECKER, H.** (Çev. **DURA, S.**), “Schweizerisches Obligationendecht, II. Abteilung, Die einzelnen Vertragsverhältnisse = İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, s. 577 - 595”, *Tellâlık Sözleşmesi*, YD., C. 9, S. 1-2, 1983, s. 75

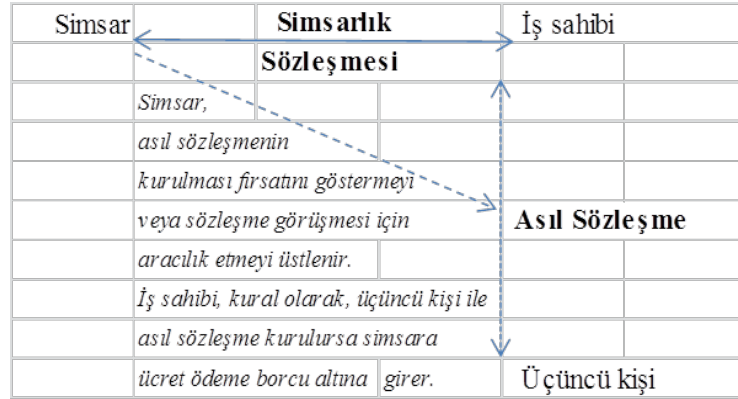
<sup>60</sup> **BECKER**, s. 76

<sup>61</sup> **BİLGE**, s. 312;

<sup>62</sup> **YASASEVER**, s. 664

alıcılar arasında yapılan simsarlık hizmetlerinin eklenmesi gerektiğini ifade etmiştir: Örneğin bir sigorta aracı her hangi bir malın devredilmesi işlemine değil, bir sigorta hizmetinin teminine aracılık etmektedir<sup>63</sup>. *Yavuz* ise, kanunun getirdiği tanımın, mehzar İsviçre Borçlar Kanununa uygun olarak anlaşılması gerektiğini ileri sürmektedir. Buna göre, “Simsarlık, (mehaza uygun olarak) simsarın bir ücret karşılığında, ya diğer tarafa bir sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi ya da ona bir sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi üstlendiği bir sözleşmedir”<sup>64</sup> şeklinde anlaşılmalıdır. *Şahiniz* ise, şöyle bir tanım önermektedir: “Simsarlık öyle bir sözleşmedir ki, bununla müvekkil (sözleşmenin diğer tarafı; iş sahibi), simsarın gösterdiği fırsatın ya da yaptığı aracılığın bir esas sözleşmenin kurulması ile sonuçlanması şartına bağlı olarak simsara ücret ödemeyi borçlanır”<sup>65</sup>.

Kanaatimizce, “simsarlık sözleşmesi, simsarın bir asıl sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi veya sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi ve iş sahibinin de aksi kararlaştırılmadıkça en erken asıl sözleşme kurulduğunda ücret ödemeyi borçlandığı bir sözleşmedir”. Simsarın, hem iş sahibi hem de asıl sözleşmenin diğer tarafı üçüncü kişiyle simsarlık sözleşmesi yaptığı çifte simsarlık gibi istisnai durumlar dışında genel olarak tarafların tekil anıldığı yasal kurguda simsarlık sözleşmesinin tipik şematik görüntüsü aşağıdaki gibidir:



Şekil 1.1: Simsarlık Sözleşmesinin Tipik Görünümü

Yukarıdaki şekle göre (Şekil 1.1), iş sahibi, üçüncü bir kişiyle istediği bir konuda sözleşme (asıl sözleşme) yapmak için aracı tayin etmekte, yani simsar ile

<sup>63</sup> KURT, s. 1429

<sup>64</sup> Bkz. YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 1275; GÜMÜŞ, s. 199

<sup>65</sup> Bkz. ŞAHİNİZ, s. 7

simsarlık sözleşmesi yapmaktadır. Simsar, bu sözleşmeyle, ya asıl sözleşmenin kurulması imkânını hazırlama ya da asıl sözleşmenin kurulmasına aracılık etme borcunu üstlenmektedir. Bu borcun kapsam ve sınırı simsarlık sözleşmesi ile belirlenir. Yine, simsarın aracılık faaliyetinde bulunma borcu ve asıl sözleşme kurulursa iş sahibinden alacağı ücret, simsarlık sözleşmesinin unsurlarıdır. Simsar, simsarlık sözleşmesinden kaynaklanan aracılık faaliyetinde bulunma borcu ve faaliyet türünün sınırları kapsamında, asıl sözleşmenin kurulmasına aracılık eder.

Simsarlık sözleşmesi ile asıl sözleşmeyi de birbirine karıştırmamak gerekir. Simsarlık sözleşmesinin tarafları simsar ile iş sahibi olduğu halde, aracılığa konu asıl sözleşmenin tarafları iş sahibi ile üçüncü kişidir<sup>66</sup>. Asıl sözleşmenin diğer tarafına üçüncü kişi denilmesi; onun simsarlık sözleşmesinin tarafı olmamasından ileri gelir. Simsarın kendisi ile iş sahibi arasında asıl sözleşmenin yapılması durumunda, bu yönde önceden bir bildirim söz konusu değilse, ücret talebi de reddedilmelidir<sup>67</sup>.

## B. Simsarlık sözleşmesinin unsurları ve özellikleri

### 1. Simsarlık sözleşmesinin tarafları

Simsarlık sözleşmesinin<sup>68</sup> tarafları; *simsar* ve onu aracı olarak tayin eden kişi<sup>69</sup>, yani *iş sahibidir*.

(a) **Simsar:** Simsar, iş sahibinin istihdam ettiği bir kimse değildir; sadece iş sahibi ile üçüncü kişi arasında aracılık etmeyi borçlanmaktadır<sup>70</sup>. Simsar, bir sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi (*fırsat gösterici simsar; bulucu simsar*) veya sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi (*aracı simsar*) ücret karşılığında üstlenen kimsedir<sup>71</sup>. Simsarlık sözleşmesine karakteristik niteliğini veren edimi gerçekleştiren

---

<sup>66</sup> TAŞDELEN, s. 55

<sup>67</sup> -Federal Mahkeme, 6.6.1957, 1. HD., BGE. 83 II 147 = JdT. 1958 I 81, YAVUZ, N., 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Bası, Ankara 2012, s. 763

<sup>68</sup> -Simsarlık sözleşmesinin özellikleri bu kısımda simsarlık sözleşmesinin unsurları kapsamında ele alınmıştır.; -Simsarlık sözleşmesinin en genel özellikleri ve genel bilgi için bkz. SARICA, A., Ticaret Hukuku, 3. Bası, Ankara 2013, s. 40

<sup>69</sup> KURT, s. 1437

<sup>70</sup> KURT, s. 1437

<sup>71</sup> HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 453; TAŞDELEN, s. 4; OLGAC, S., Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu Şerhi (m. 372 – 545), C. IV, 2. Bası, Ankara 1976, s. 277; RAYRAUX, F., Code des obligations I., Commentarie Romand, Basel 2003, Ed: THÉVENOZ, L. / WERRO, F., Art. 412, n. 4 (Atf yapılan eserin ilgili kısımları tez çalışması sırasında Prof. Dr. Cevdet Yavuz'un önerisi ile teze işlenmiştir.); BRACHER, Art. 412, n. 4

taraf simsardır; bu sebeple sözleşme de kanunda, “simsarlık sözleşmesi” olarak adlandırılmıştır.

(i) TBK m. 520 f. 1 (OR Art. 412 / 1) hükmüne göre, simsar ya asıl sözleşmenin kurulması imkânını hazırlar ya da asıl sözleşmenin kurulmasına aracılık eder. Böylece, kanun simsarlığın iki ana çeşidini ayırt etmektedir: fırsat gösterme ve aracılık<sup>72</sup>. Şu halde, simsarın, simsarlık sözleşmesinin yasal tanımı çerçevesinde, *fırsat gösterici simsar* ve *aracı simsar* olmak üzere iş görme borcunun kapsamına göre tespit edilebilen temel iki türü bulunmaktadır<sup>73</sup>. Sadece sözleşme kurulması imkânını gösterme simsarlığı; sözleşmenin kurulmasına aracılık simsarlığına nazaran daha dar kapsamlıdır<sup>74</sup>. Örneğin, fırsat gösterici simsarın, işyerini, kiralık ya da satılık eşya sahibini göstermesi yeterli görülmektedir. Fırsat gösterici simsarın, asıl sözleşmenin taraflarını buluşturma gibi bir borcu söz konusu değildir; o sadece bulduğu üçüncü kişi veya kişileri iş sahibine bildirmekle, iş sahibinin bu kişilerle irtibata geçmesine imkân verecek açıklıkta bilgiyi sağlamakla yükümlüdür<sup>75</sup>. Taşınmaz simsarları da çoğu zaman bu şekilde bir aracılıkla yetinirler<sup>76</sup>.

Aracı simsarlık faaliyetleri, genel itibariyle, tarafların bir araya getirilmesi, onların asıl sözleşme görüşmelerine itilmesi ve pazarlığa girişmelerinde rol üstlenilmesi ile uyuşmazlık noktalarının giderilmesinde arabuluculuk yapılması gibi aşamaları da kapsamına almaktadır. Doktrinde, aracı simsarın, asıl sözleşmenin nihai kuruluş aşamasına kadar fiili olarak faaliyette bulunmuş olmasının gerekmediği, bu sözleşmenin kurulacağına neredeyse kesinleştiği ana kadar faaliyetini icra etmiş olmasının yeterli olduğu ileri sürülmektedir<sup>77</sup>. Kanaatimizce böyle bir durumda, aracılık faaliyeti ile asıl

---

<sup>72</sup> Federal Mahkeme, 19.5.1964 , 1. HD., BGE. 90 II 92 = JdT. 1965 I 37, **KANETİ, S.**, İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları (1955 – 1964), C. II, Özel Borç İlişkileri, Borç İlişkilerinde Yasaların Çatışması, 1968, s. 164; **BRACHER**, Art. 412, n. 4

<sup>73</sup> Bkz. **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 453; **UYGUR, T.**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi (m. 237 – 649), C. II, Ankara 2012, s. 2358; - YHGK., 3.11.2010, E. 2010/19-559, K. 2010/546 s.lı k.r: “Tellallık iki şekilde gerçekleşebilir: Fırsat gösterme tellallığında; sözleşmenin kurulması fırsatına ait bilginin sağlanması söz konusu olur. Aracılık etme tellallığında ise; aracılık tellalı iki tarafı bir araya getirmek ve olası düşünce uyuşmazlıklarını gidermek için uğraşmak zorundadır (Turgut Uygur, Borçlar Kanunu, Ankara 2003, C. 8, S. 8975) Davaya konu sözleşme göz önüne alındığında, bunun bir aracılık etme tellallığı sözleşmesi olduğu anlaşılmaktadır.” (www.kazanci.com); -YHGK., 7.10.2009, E. 2009/3-392, K. 2009/410 (www.kazanci.com; **SALDIRIM, M.**, Açıklamalı ve İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu, 1. Bası, Ankara 2013, s. 1113 - 1115)

<sup>74</sup> **BİLGE**, s. 315

<sup>75</sup> Bkz. **ŞAHİNİZ**, s. 284, dn. 1019'daki yazarlar

<sup>76</sup> **BİLGE**, s. 315

<sup>77</sup> Bkz. **ŞAHİNİZ**, s. 287

sözleşmenin kurulması arasındaki nedensellik bağının varlığı *fiili karine*<sup>78</sup> olarak kabul edilir. Ne var ki iş sahibi, bu karinenin aksini olay özelliğine göre ispatlayabilir. Diğer taraftan, simsarin ücret alacağını bertaraf etmek için aracılık faaliyetinin engellenmesi durumu ise, dürüstlük kuralı ile birlikte değerlendirilir.

Yukarıda açıklanan iki simsarlık türü dışında, üçüncü bir simsarlık türünün varlığı da ileri sürülmektedir. Buna göre iş sahibi ile irtibata geçerek sözleşme görüşmelerinde bulunması hususunda üçüncü kişinin ikna edilmesi edimini üstlenen simsarin; “yönlendirici simsar” olarak anılabileceği ileri sürülmektedir<sup>79</sup>. Böylece, konusu üçüncü kişiyi, iş sahibi ile bir sözleşme müzakeresine girişmeye yönlendirmek olan üçüncü tip simsarlıktan bahsedilmektedir<sup>80</sup>. En basit haliyle, bu tür bir simsarlık, fırsat gösterici simsarlık ile aracı simsarlık arasında ve simsarlık sözleşmesi dahilinde kabul edilecektir. Lakin simsarlık sözleşmesi, kapsamı sınırlandırılmış bir vekâlet sözleşmesidir<sup>81</sup>. Yasal kapsamın sınırları dışına sözleşme ile çıkılması durumunda taraflar arasındaki sözleşme, simsarlık sözleşmesi özelliğini kaybedecektir. Böyle bir durumda simsarlık sözleşmesini aşan bir kapsamın, adi vekâlet sözleşmesine taşması ve adi vekâlete ilişkin hükümlerin uygulanması akla ilk gelen ihtimaldir; ama taraflar arasındaki sözleşmenin, simsarlık sözleşmesi niteliğini kaybedeceği her durumda, vekâlete ilişkin hükümlerin doğrudan uygulanması mümkün olmayabilir. Çünkü sözleşme serbestisi kapsamında tayin edilen konusu ve muhtevasına göre, taraflar arasındaki sözleşme, kanunda düzenlenmeyen (atipik) bir sözleşme niteliğini kazanabilecektir.

---

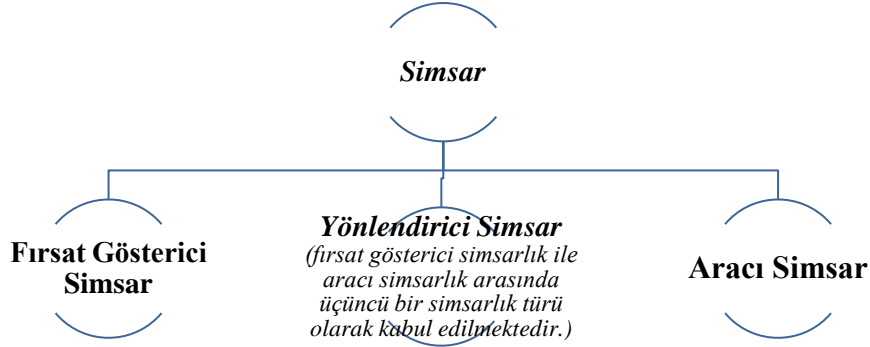
<sup>78</sup> Fiili karine konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. TAŞPINAR, S., Fiili Karinenin İspat Yükünün Dağılımındaki Rolü, AÜHFD, C. 45, S. 1-4, 1996, s. 533 – 572; KARAKAŞ, F. T., Karine Kavramı, Kanuni Karineler ve Varsayımlar, AÜHFD, C. 62, 2013, s. 761 - 817

<sup>79</sup> Bu konuda bkz. ŞAHİNİZ, s. 289; Şahiniz, “Zufürmaeklerei” ya da “courtage de présentation” olarak adlandırılan bu türe, “yönlendirici simsarlık” denilmesinin uygun olacağını ifade etmiştir.; GÜMÜŞ, s. 206; RAYRAUX, Art. 412, n. 4; BRACHER, Art. 412, n. 4

<sup>80</sup> YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 1275, dn. 77

<sup>81</sup> Bkz. BİLGE, s. 312

Tüm bu açıklamalardan sonra, simsarlık tipleri şekil üzerinde aşağıdaki gibi gösterilebilir:



Şekil 1.2: Simsarlık Tipleri

Yukarıdaki şekle göre (Şekil 1.2), evlenme simsarlığı üzerinden konuyu örneklendirirsek şu şekilde bir ayırım yapılabilir: Evlenmek isteyen bir kadının (iş sahibi), evlenme simsarı ile yaptığı simsarlık sözleşmesinin konusu, sadece münasip erkek ya da erkeklerin fotoğraflarının ve açık adresinin temininden, net bir bilgi sağlanmasından ibaret ise, fırsat gösterici simsarlık söz konusu olur. Evlenme konusunda üçüncü kişinin görüşmeye ikna edilmesi faaliyeti de varsa, yönlendirici simsarlıktan bahsedilir. Bunun da ötesinde, evlilik görüşmelerine iştirak etme, taraflar arasındaki ihtilafları giderme, arabuluculuk aşamalarını kapsayan bir faaliyette bulunuluyorsa, aracı simsarın varlığı kabul edilir. Ayrıca bu örnekteki evlenme simsarlığı sözleşmesinin bir tarafını evlenmek isteyen bir kadının oluşturması yanılığa yol açmamalıdır; iş sahibinin evlenecek erkek ve kadın dışında bir kimse olması da mümkündür. Simsarın faaliyetinin kapsamı hangi yoğunlukta olursa olsun, “evlenme simsarlığından doğan ücret hakkında dava açılmaz ve takip yapılamaz” (TBK m. 524).

Simsar, tespit edilen sözleşme kapsamı dışına çıkamaz; çıktığı anda vekâletsiz iş gören durumuna düşer<sup>82</sup>.

(ii) Simsarın, TBK m. 520 vd. hükümleri kapsamında aracılık faaliyetini meslek şeklinde icrası şartı aranmamıştır<sup>83</sup>. Simsarlık, arızî olarak da yapılabilir. Diğer bir

<sup>82</sup> TAŞDELEN, s. 37

<sup>83</sup> ARKAN, s. 188; BAHTİYAR, s. 202; TAŞDELEN, s. 4

anlatımla bir seferlik aracılık faaliyeti de simsarlık sözleşmesine konu olabilir<sup>84</sup>. Simsarın, taraflardan biri ile yahut her ikisi ile simsarlık sözleşmesi yapmış olması, aracılık yaptığı sözleşmelerde bir tarafa bağlı olduğu anlamına gelmez<sup>85</sup>.

Simsar, iş sahibi için, konusu özel olarak belirlenmiş bir vekâlet edimi üstlenmiş olup, iş sahibi için yerine getireceği faaliyetin karşılığında ücret alacaktır<sup>86</sup>. Simsarlık sözleşmesine, TBK m. 520 – 525 hükümleri dışında kural olarak uygun düştüğü ölçüde vekâlete ilişkin hükümler uygulanır (TBK m. 520 f. 2)<sup>87</sup>.

(iii) 2007 sayılı (mülga) Kanun<sup>88</sup> m. 1 hükmüne göre, simsarlık, sadece Türk vatandaşlarınca icra edilecek mesleklerdendi<sup>89</sup>. 4817 sayılı “*Yabancıların Çalışma İzinleri Hakkında Kanun*”un<sup>90</sup> 35. maddesi ile, 2007 s.lı Kanun yürürlükten kaldırıldığından, simsarlığın, yabancılar tarafından yapılması mümkün hale geldiği söylenebilecektir. Oysaki taşınmaza ilişkin aracılık faaliyetlerinde bulunmak için belirli idarî yasal sınırlamalar söz konusudur<sup>91</sup>.

Taşınmaza Yönelik Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik<sup>92</sup> kapsamında, tapu işlemlerine yönelik aracılık

<sup>84</sup> **BERZEK, A. N.**, Ticaret Hukukunun Genel İlkeleri, 10. Bası, İstanbul 2013, s. 180

<sup>85</sup> **AYHAN / ÖZDAMAR / ÇAĞLAR**, s. 357; **TAŞDELEN**, s. 4

<sup>86</sup> **YAVUZ**, s. 1275

<sup>87</sup> **POROY / YASAMAN**, s. 282

<sup>88</sup> RG, 16.6.1932, S. 2126

<sup>89</sup> Bkz. Yarg. 6. HD., 23.10.1978, E. 1978/6975, K. 1978/7306 (www.corpus.com.tr).

<sup>90</sup> RG, 6.3.2003, S. 25040

<sup>91</sup> Bkz. **GÜMÜŞ**, s. 209; **BOZKURT**, s. 281 vd.; - Mecburi Standart Tebliği (ÖSG – 2003 / 59 sayılı Tebliğ, RG, 8.7.2003, 25162) ile; taşınmaz simsarlığı konusunda, genel kurallar ve standartlar getirilmiştir. Ancak söz konusu Tebliğ hukukî kavram ve tanımlara yer vermemiştir. Örneğin, “taşınmaz simsarlığı” yerine “emlak komisyonculuğu” ifadesine yer verilmiş (m. 0.0.2), taşınmaz kavramının hukukî tanımı yerine “emlak” sözcüğü günlük örneklerden yola çıkılarak, “ev, arsa, bağ, bahçe vb. taşınmazların ortak adı” denilmek suretiyle tanımlanmıştır (m. 0.2.1.). Bunun dışında, taşınmaz simsarlarına yönelik belirli sınırlamalar (Tebliğ, m. 1.1 vd.), hizmet ortamının özellikleri ve çalışanlarla ilgili kurallar (Tebliğ, m. 1.2 vd.) getirilmiştir.; -Mecburi Standart Tebliği için bkz. **ORKUN, E.**, Emlakçının El Kitabı, 7. Bası, İstanbul 2010, s. 1- 8

<sup>92</sup> 28366 sayılı ve 27.7.2012 tarihli resmi gazetede yayımlanan, “*Taşınmaza Yönelik Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*” kapsamında, taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerinin tabi olacağı usul ve esaslara yönelik düzenlemeler getirilmiştir. – Yönetmelik, tapu işlerine aracılık edenlere lisans vermek, görev, yetki, sorumluluk ve denetimleri ile lisans sınavına ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacına ilişkin hükümler içermektedir (Yönetmelik, m. 1, m. 2). Böylece, (bu zamana kadar tasarı halinde kalan) Emlak Müşavirliği Yasa Tasarısı’nın emlak müşavirliği için getirmeyi öngördüğü bir kısım düzenlemelerin benzerleri, lisans sahiplerine ilişkin olarak bu yönetmelik kapsamına alınmıştır. Ancak, Yönetmelik m. 6 f. 1’e göre, lisans sahibinin emlakçılık kapsamına giren faaliyetleri yürütemeyeceği yönünde sınırlama getirmiştir.; – Söz konusu yönetmelikle lisans sınavı zorunluluğu öngörülmekle, genel şartlar şu şekilde sıralanmıştır: “**a**) Türk vatandaşı olmak; tüzel kişiler için Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulmuş olmak; **b**) Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olmak; **c**) Kamu haklarından mahrum bulunmamak; **ç**) Türkiye’de yerleşim yeri sahibi



faaliyetleri lisansı belgesi alabilmek için, “Türk vatandaşı olmak; tüzel kişiler için Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulmuş olmak” (m. 12/a) şartı öngörülmüştür. Anılan yönetmelik kapsamındaki lisans sahibi yönetmelik kapsamında öngörülen faaliyetlerde bulunur ve bunun karşılığında ücrete hak kazanır (Yönetmelik, m. 6; m. 7; m. 8). Gerçi lisans sahibi, taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin kapsamına giren faaliyetleri yürütemez (Yönetmelik, m. 6 f. 1). Yönetmelikte, “aracılık” ifadesinin kullanılması yanıltıcıdır; lisans sahiplerine ilgili yönetmelikle tanınan yetkilerin kapsamı (Yönetmelik, m. 5), tapu işlerinin ücret karşılığı yürütülmesine ilişkin (daha çok hukukî fiillere ilişkin) vekâlet sözleşmesi niteliğindedir<sup>93</sup>. Gerçekte simsarlar da, mesleki teamüllerden olan tapudaki bir kısım işleri yürütmek suretiyle, “simsarlık” dışında “vekillik” sıfatını da kazanabilir<sup>94</sup>. Ne var ki anılan Yönetmeliğin 6. maddesinin 3. fıkrasında belirtildiği üzere, “lisans sahibi hariç, hak sahibi veya temsilcisi tarafından

---

olmak”(Yönetmelik, m. 12/1). – Söz konusu yönetmeliğin 13. maddesinde, en az iki yıllık eğitim veren yükseköğretim kurumlarından mezuniyet şartı ve lisans sınavında başarılı olma şartı getirilmiştir.; - Ayrıca, söz konusu Yönetmeliğin, tapu sicilini ilgilendiren iş ve işlemlere yönelik aracılık faaliyetleri ile sınırlı düzenleme getirdiği görülmüştür. Bu kapsamda, TMK. m. 998 hükmüne göre; “Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir: 1. Arazi, 2. Taşınmaz üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar, 3. Kat Mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir. Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tabidir”. TMK. m. 999 f. 1’e göre, “Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz”. Görüldüğü gibi, Türk Medenî Kanunu tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilecek şeyleri; “arazi”, “taşınmaz üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar” ile “kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler” olarak üç kategori şeklinde sıralamıştır. Taşınmaz kavramı ile ilgili olarak TMK. m. 704 hükmü de aynı belirlemeye yer vermiştir.; - Tapu siciline kaydedilecek taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **İSLAMOĞLU, H.**, Yapı Alacaklılarının Kanunî İpotek Hakkı (yayımlanmamış ilt.), İstanbul 2009, s. 9 – 17; **ÜNAL, M. / BAŞPINAR, V.**, Şekilî Eşya Hukuku, 5. Bası, Ankara 2010, s. 305 vd.; - Yukarıdaki açıklamalarımız, tapu sicilini ilgilendiren iş ve işlemlere yönelik aracılık faaliyetleri ile ilgili olarak anılan yönetmelik kapsamıyla sınırlı anlaşılmalıdır. Taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin konusu ayrıca inceleme konusu yapılacaktır.

<sup>93</sup> Taşınmaza Yönelik Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 5 hükmüne göre, lisans sahiplerinin görevi, yetkisi ve kapsamı şu şekilde belirlenmiştir: “(1) Lisans sahipleri, talep halinde gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara ilişkin olarak bu kişiler veya temsilcileri ile yazılı hizmet sözleşmesi düzenleyerek aşağıdaki işlemleri yapmaya yetkilidir. a) Taşınmazlar ile ilgili mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerin düzenlenmesi ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî ve şahsî hakların tesisi, terkin ve düzeltme işlemlerinin hazırlık işlerini yürütmek ve bu işlemlere aracılık etmek. b) Bu Yönetmelik hükümleri kapsamında tapu işlemlerine aracılık edenler, kimlik belgesini ve hizmet sözleşmesini ibraz etmek ve harç, döner sermaye ücreti ve benzeri giderleri ödemek kaydı ile (a) bendi gereği yürüteceği işler için gerekli olan bilgi ve belgeleri temin etmeye yetkilidir. Bu belgelerin temininde güvenli elektronik yöntemler de kullanılabilir. (2) Bu Yönetmelik hükümleri kapsamında tapu işlemlerine aracılık edenler, Tapu Müdürlüklerine ibraz ettikleri her türlü belgenin gerçeğe uygun olmasından ve istemde bulunanların hak sahibi olduğunun tespitinden sorumludurlar. (3) Bu Yönetmelik hükümleri kapsamında tapu işlemlerine aracılık edenler, Tapu Müdürlüklerinde aracılık ettiği işlemlere yönelik düzenlenecek resmî senet veya tescil/terkin istem belgesini ‘aracılık eden’ sıfatıyla imzalarlar”.

<sup>94</sup> **BOZKURT**, s. 301 - 303

18/1/1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenen vekâletnameyle verilmiş yetki bulunmaksızın Tapu Müdürlüklerinde iş takibi yapılması veya aracılık faaliyetlerinde bulunulması yasaktır”. Fakat simsarların da, MK m. 1020 f. 2’ye göre, tapu sicilini inceleyebilecekleri ve örnek alabilecekleri kabul edilmektedir.

Diğer bir yasaklama örneği de avukatlık mesleği ile ilgilidir. 1136 sayılı Avukatlık Kanunu m. 11 kapsamında, avukatın simsarlık yapamayacağı sonucuna ulaşılmaktadır<sup>95</sup>.

(iv) MK m. 1020 f. 2 hükmüne göre; “İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir”<sup>96</sup>. Bu yönüyle, simsarların da, haklı ve hukuken korunan menfaatini inanılır kılmak suretiyle tapu sicilini inceleyebilecekleri ve örnek alabilecekleri kabul edilir. Örneğin; taşınmaz simsarlarının, geçerli bir simsarlık sözleşmesinin varlığı ve taşınmaz devrinin gerçekleşmesi nedeniyle aracılık ücretine hak kazanmaları durumunda tapu sicilini inceleme hakkına sahip olacakları açıktır.<sup>97</sup> Burada simsarın ekonomik menfaati söz konusudur. Tapu memuru somut olay çerçevesinde mülkiyetin devrine, satım bedelinin miktarına, resmî sözleşmenin yapılma anına ilişkin bilgileri ve bunların birer örneğini simsara verebilir<sup>98</sup>.

(v) Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça<sup>99</sup> birden çok simsarın<sup>100</sup> asıl sözleşmeye

<sup>95</sup> Bu konuda bkz. **YAVUZ**, s. 1278; Başkaca örnek sınırlamalar için bkz. **BOZKURT**, s. 132; - Yarg. 4. HD., 2.2.1965 T. 2026 E. 454 K. ve 1.6.1965 T. 8907 E. 2929 K., **KARAHASAN, M. R.**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. VI, 1. Bası, İstanbul 1992, s. 767

<sup>96</sup> **YAVUZ, C.**, Türk Medeni Hukuku ve Borçlar Hukuku Mevzuatı: Türk Medeni Kanunu, Borçlar Kanunu ve Diğer Mevzuat, Yenilenmiş 12. Basıyı hazırlayanlar: **YAVUZ, C. / ERLÜLE, F. / SAĞLAM, İ.**, İstanbul 2014; 12. Bası, İstanbul 2014, TMK m. 1020, s. 1013

<sup>97</sup> **ŞENGÜL, M.**, Tapu Sicilinin Aleniyeti, Ankara 2013, s. 286

<sup>98</sup> **ŞENGÜL**, s. 288

<sup>99</sup> Yarg. 13. HD., 3.7.2012, E. 2012/15389, K. 2012/17275 s.lı k.1: “Sözleşmede düzenlenen başka bir emlakçı (simsar) aracılığı ile taşınmazın satışı halinde tellâllık ücreti (simsarlık 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. Davacı tellâllık (simsarın) 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 aykırıdır.” (www.khyk.kazancihukuk.com)

<sup>100</sup> -Türk Borçlar Kanunu, “simsar”dan tekil söz etmişse de, bu tutum birden fazla simsarın aynı işle ilgilenmeyeceği anlamına gelmez., Bkz. **TOKSAL, B.**, Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C. II, Ankara 1991, s. 919; - Türk Borçlar Kanunu henüz tasarı halindeyken, ücreti hak etme zamanını düzenleyen madde metninin birinci fıkrasına, birden çok simsarın ayrı ayrı görevlendirilmesi halinde asıl sözleşmenin kurulmasına kim sebep olmuşsa onun simsarlık ücretine hak kazanacağı yönünde bir ekleme yapılmasının uygun olacağı görüşü ileri sürülmüştür., **KUNTALP, E. / BARLAS, N. / AYANOĞLU MORALI, A. / ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN, P. / İPEK, M. / YAŞAR, M. / KOÇ, S.**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na

yönelik birbirlerinden ayrı ve bağımsız veya birlikte faaliyette bulunması, yani iş sahibinin birden fazla simsarla anlaşması mümkündür. Simsarların birbirlerinden ayrı ve bağımsız faaliyette bulunması halinde, asıl sözleşmenin kurulması ile faaliyeti arasında nedensellik bağı bulunan simsarın ücrete hak kazanacağı kabul edilmektedir<sup>101</sup>. Birden fazla simsarın birlikte faaliyette bulunmak üzere görevlendirilmesi durumunda ise, payları oranında simsarlık ücretine hak kazanılır<sup>102</sup>.

(vi) Simsar, sadece taraflar arasında bir sözleşmenin kurulmasına aracılık eder. Simsarın asıl sözleşmenin taraflarını temsil yetkisi yoktur ve aracılık ettiği asıl sözleşmenin tarafı değildir<sup>103</sup>. Simsara sözleşme ile temsil yetkisi verilebilir. TBK m. 520 f. 2'deki kural simsarın temsil yetkisine sahip olmasını sağlamaz<sup>104</sup>.

(b) **İş sahibi:** TBK m. 520 vd. hükümleri, simsarlık sözleşmesinin diğer tarafını belirten hiçbir ifadeye yer vermemiştir. TBK m. 520 f. 1 hükmünün ilk cümlesindeki, “taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkânının hazırlanması” ibaresinde kullanılan “taraflar” ifadesi, simsarlık sözleşmesinin taraflarını değil, yapılacak olan sözleşmenin (asıl sözleşme) taraflarını ifade etmek üzere kullanılmıştır. Fransızca metinde ise (CO Art. 412 / I) , “diğer tarafa sözleşme yapma fırsatını (imkânını) bildirmek” ibaresinde yer alan “diğer taraf”, asıl sözleşmenin diğer tarafını değil, simsarlık sözleşmesinin diğer tarafını ifade etmek için kullanılmıştır<sup>105</sup>. TBK m. 523'te, “diğer taraf” ifadesine rastlanmaktadır; ama bu hükümde kullanılan “diğer taraf” ifadesi asıl sözleşmenin diğer tarafını (üçüncü kişi) ifade etmek için kullanılmıştır. TBK m. 525'te, “borçlu” ifadesi ile kastedilen, ücretten indirim talep edebilecek olan iş sahibidir. Doktrinde ve uygulamada ise simsarlık sözleşmesinin diğer tarafını ifade etmek üzere “vekâlet veren (müvekkil)”<sup>106</sup> veya “iş sahibi”<sup>107</sup> terimlerinin kullanıldığı görülmektedir. Genel

---

İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005, s. 252; Aynı görüş için bkz. YAVUZ, N., 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler, s. 761

<sup>101</sup> BECKER, s. 83; -Yarg. 13. HD., 16.4.1987, E. 1987/1143, K. 1987/2296, TAŞDELEN, s. 83

<sup>102</sup> GÜMÜŞ, s. 209

<sup>103</sup> AYHAN / ÖZDAMAR / ÇAĞLAR, s. 358; TAŞDELEN, s. 5; GÜNEŞ, s. 8

<sup>104</sup> AKYOL, S., Türk Medeni Hukukunda Temsil, İstanbul 2009, s. 84

<sup>105</sup> Bkz. HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 453; YAVUZ, s. 1275

<sup>106</sup> TANDOĞAN, H., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II, 5. Bası, İstanbul 2010, s. 380; BİLGE, s. 316; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, 413; ŞAHİNİZ, s. 1; GÜMÜŞ, s. 208; ARKAN, s. 190

<sup>107</sup> ARSLANLI, s. 14; YAVUZ, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 1275; ZEVKLİLER, A. / GÖKYAYLA, E., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Bası, Ankara 2013, s. 604; YALÇINDURAN, T., Vekalet Sözleşmesinde Ücret, Ankara 2004, s. 53; KURT, s. 1437; YENİOCAK,

anlamda vekâlet sözleşmesinin diğer tarafı için, TBK m. 502 vd. hükümlerinde kullanılan “vekâlet veren” ifadesi, simsarlık sözleşmesinin diğer tarafını belirtmek için kullanıldığında karışıklığa sebep olabilecektir. Bu sebeple, çalışmamızda, iş görme borcu doğuran simsarlık sözleşmesinin diğer tarafını ifade etmek üzere, “iş sahibi” terimi tercih edilmiştir.

(i) İş sahibi, simsarlık sözleşmesi gereği, kural olarak kendisi ile üçüncü kişi arasındaki simsarlık faaliyetine bağlı olarak asıl sözleşme kurulduğunda ücret ödeme borcu altına giren kimsedir. Diğer yönüyle, simsarı, söz konusu faaliyetler yönünden, aracı olarak tayin eden kişidir<sup>108</sup>.

(ii) Simsarlık sözleşmesinde, iş sahibi, tüketici de olabilir. Yargıtay, 4077 sayılı (mülga) Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun<sup>109</sup> döneminde, simsarlık sözleşmesini, tüketici işlemi kapsamındaki bir sözleşme ilişkisi olarak görmediğinden, bu konudaki ihtilaflarda genel mahkemelerin görevli olacağını kabul etmiştir<sup>110</sup>.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un<sup>111</sup> 3 / k. maddesine göre, “tüketici, ticarî veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi” ifade eder<sup>112</sup>. Tüketici işlemi ise, “mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında

---

U., Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti, İBD., C. 83, S. 6, 2009, s. 3120

<sup>108</sup> KURT, s. 1437

<sup>109</sup> RG 8.3.1995, S. 22221

<sup>110</sup> Yarg. 3. HD., 5.12.2005, E. 2005/12365, K. 2005/13137 s.lı k.1: “Bir hukuki işlemin 4077 sayılı yasa kapsamında kaldığının kabul edilmesi için yasanın amacı içerisinde taraflar arasında mal ve hizmet satışına ilişkin bir hukuki işlemin olması gerekir. Somut olayda, uyuşmazlık; davacı (tellal) ile davalı (saticı) arasında dava konusu gayrimenkulün satımına aracılık etmek hususunda yapılan tellallık sözleşmesinden kaynaklanan alacağa ilişkindir. Dolayısıyla davacı ile davalı arasında bir alım-satım sözleşme ilişkisi bulunmamaktadır. 4077 sayılı yasa kapsamında her hangi bir sözleşme ilişkisi de mevcut değildir. Davanın bu haliyle genel mahkemelerde bakılması gerekirken tüketici mahkemelerinin görevine girdiğinden bahisle görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmemiştir.” (www.kazanci.com)

<sup>111</sup> RG, 28.11.2013, 28835

<sup>112</sup> YAVUZ, C., Saticının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul 1989, s. 3: “Tüketici, kavram olarak, meslekî olmayan, kişisel ihtiyaçları için bir mal ya da hizmet sağlama sözleşmesinde taraf olan kişi şeklinde tanımlanmaktadır.”; YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 61, dn. 50; - Tüketici işlemi oluşturan sözleşmenin türü önemli değildir, her türlü sözleşme şartları varsa tüketici işlemi olabilir., ALTOP, A., Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı, İKÜHFD, C. III, S. 1- 2, 2004, s. 5; - Gerçek kişi tüketicinin; öğrenci, ev hanımı, avukat veya profesör olması fark yaratmaz., Alman medenî hukukunda “duruma bağlı yaklaşım olarak tüketici kavramı” için bkz. WOLF, C. / Von BISMARCK, M. (Çev. ÖZ, K.), “Tacir, Müteşebbis, Tüketici – Ne zaman Alman Medeni Kanunu, Ne Zaman Alman Ticaret Kanunu, Ne Zaman Tüketici Hukuku Uygulanır?”, Hukuk Köprüsü (Rechtsbrücke), S. 5, İstanbul 2013, s. 218

kurulan, eser, taşıma, *simsarlık*, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi” ifade etmektedir (TKHK m. 3 / 1). Görüldüğü gibi, simsarlık sözleşmesi de, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında, tüketici işlemi olarak görülebilecek örnek hukukî işlemler arasında açıkça gösterilmiştir. Böylece, yasada yapılan örneklendirme ile, *tüketici işleminin* dar anlamda ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamındaki sözleşmelerle sınırlı şekilde anlaşılmasının önüne geçilmiştir<sup>113</sup>. Tüketici işlemi olarak tespit edildiği durumlarda, simsarlık sözleşmesi, 6502 sayılı Kanun kapsamına tâbi olacaktır<sup>114</sup>. Bu kapsama giren simsarlık sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda görevli mahkeme; Tüketici Mahkemesi’dir (TKHK m. 73). Diğer yandan, şartları bulunduğu tüketici kuruluşlarına başvurma imkânı mevcuttur<sup>115</sup>.

## 2. Asıl sözleşmenin kurulmasına ilişkin aracılık faaliyeti

Simsarın kurulması için aracılık faaliyetinde bulunmayı üstlendiği iş sahibi ile üçüncü kişi arasındaki sözleşmeye “asıl sözleşme” denir<sup>116</sup>. Asıl sözleşme uygulamada daha çok taşınmaz satış sözleşmesi ve kira sözleşmesi gibi sözleşme tipleriyle karşımıza çıkar. Simsarlık faaliyetinin konusu, çeşitli işlere ilişkin sözleşmelerin kurulması hususunda aracılık etmektir; bu yönüyle simsar, konusu özel olarak belirlenmiş bir

<sup>113</sup> **ŞAHİN, T. / KİZİR, M.**, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Genel Esaslar, Haksız Şartlar ile Ayıplı Mal ve Hizmetler Konusunda Getirdiği Yenilik ve Değişiklikler, THD, C. 9, S. 89, 2014, s. 70: “Yeni kanunla beraber, tüketicinin taraf olduğu (karşı tarafın mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler olduğu) eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlem tüketici işlemi olarak tanımlanmış; tartışmaların sonlandırılması amaçlanmıştır.”; - 6502 s.lı TKHK m. 3 gerekçesinde belirtildiği üzere; “tüketici işlemi; eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere kurulan her türlü sözleşme ve hukuki işlemi ifade eder şeklinde yeniden tanımlanmıştır. Böylece uygulamada ortaya çıkan ve tüketici sözleşmelerinin kapsamının daraltan yorumların da önüne geçilmiş olacaktır”., **BAŞÖZ, L. / ÇAKMAKCI, R.**, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 1. Bası, İstanbul 2014, s. 14; **YILDIRIM, A.**, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Tasarısı Taslağının Bazı Maddelerine İlişkin Değerlendirmeler, Gazi Ü. HFD, C. XVII, S. 1-2, 2013, s. 1020 vd.; **ASLAN, İ. Y.**, 6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, 4. Bası, Bursa 2014, s. 20 – 29.

<sup>114</sup> Vekâlet sözleşmesi yönünden bkz. **GÜMÜŞ, M. A.**, Türk – İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu, İstanbul 2001, s. 41 vd.

<sup>115</sup> Bkz. **TUTUMLU, M. A.**, 6502 Sayılı TKHK’ya Göre Tüketici Hakem Heyetlerinin Yetki ve Görev Sınırları, THD, C. 9, S. 89, 2014, s. 116 – 119

<sup>116</sup> “Asıl sözleşme” kavramına karşılık gelen “le contrat principal” veya “hauptvertrag” ifadeleri için bkz. **RAYRAUX**, Art. 413, n. 10 vd.; **BRACHER**, Art. 412, n. 2

vekâlet edimi üstlenmiştir<sup>117</sup>. Sımsarlık sözleşmesi, konusunun sözleşme kurulmasına aracılık şeklinde kendini gösteren bir iş görmeyle sınırlı bulunması yönünden vekâletten ayrılır<sup>118</sup>.

Asıl sözleşmenin konusunun ne olduğu hususu, akdedilen sımsarlık sözleşmesinde aracılık faaliyetinin hangi nitelikte asıl sözleşmeye yöneldiğinin tespitine göre değişir. Taşınmaz sımsarlığı sözleşmesinde ise, asıl sözleşme, taşınmaz üzerindeki aynî veya şahsî hak kurulmasına ilişkin bir sözleşme olarak karşımıza çıkar.

Sımsarlık sözleşmesinin konusunun, kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olması durumunda kesin hükümsüzlük yaptırımı söz konusu olacaktır. Diğer bir ifadeyle, sımsarlık sözleşmesinde iş görmenin konusu TBK m. 26 hükmü kapsamında kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirlenebilecek olup, TBK m. 27 hükmüne aykırı olmamalıdır<sup>119</sup>.

Sımsar, asıl sözleşmenin kurulması için aracılık etmeyi borçlanır. Lakin sımsar için bir iş görme (aracılık faaliyetinde bulunma) borcunun bulunmadığı, ayrıca taahhüt edilmedikçe sımsarın bir külfet altında bulunduğu ileri sürülmüştür<sup>120</sup>. Bu bakımdan, sımsarlık sözleşmesiyle, sımsarın sözleşme konusu hizmeti gerçekleştirme yönünde gerçek anlamda bir borcu değil bir külfetinin bulunduğu belirtilmiştir<sup>121</sup>. Özellikle bu görüş, Türk Hukuku'nda, *Şahiniz ve Bozkurt* tarafından ileri sürülmüştür<sup>122</sup>: Buna göre, sımsara karşı, edimin ifasının talep ve dava edilemeyeceği, sımsarın ücrete hak kazanabilmesi için üstlendiği külfeti yerine getirmek zorunda olduğu kabul edilmektedir. Bu görüş, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 1911 tarihli revizyonla

<sup>117</sup> YAVUZ, s. 1275

<sup>118</sup> TANDOĞAN, C. II, s. 380; YASASEVER, s. 665; -YHGK., 7.10.2009, E. 2009/3-392, K. 2009/410 (www.kazanci.com)

<sup>119</sup> -TBK m. 27 hükmünün eleştirisi konusunda bkz. HATEMİ, H., BK. 19 – 20 ve TBK. 27'nin Karşılaştırılması (Tebliğ), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3 - 4 Haziran 2011, III), Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 95 - 97; TAŞDELEN, s. 35 vd.; OLGAC, s. 278; -Sımsarın rezervasyon anlaşması konusundaki geçersizlik tartışmaları için bkz. WÜRDİNGER, M. (Çev. ÖZ, K.), "Sımsarın Rezervasyon Anlaşması – quo vadis?", Hukuk Köprüsü (Rechtsbrücke), S. 5, İstanbul 2013, s. 239 -245

<sup>120</sup> Aracılık ediminin teknik anlamda bir "borç"un konusunu oluşturmayıp bir "külfet"in konusunu oluşturduğu yönündeki karşı görüş için bkz. BECKER, s. 76; ŞAHİNİZ, s. 17; YALÇINDURAN, s. 53; BOZKURT, s. 143; -Tandoğan'a göre de; "Tellâlin (sımsar) zamanının tamamını müvekkil (iş sahibi) için ayırmaması ve yapacağı işlerin belirli bir içeriği bulunmaması yüzünden, onu doğrudan doğruya icbar etmek güçtür; bu nedenle, tellâlin ancak faaliyeti sonucunda akit geçerli olarak kurulmuşsa ücrete hak kazanması, onu iş görme külfetini yerine getirmeye zorlamak için yeterli sayılmıştır.", TANDOĞAN, s. 380; YENİOCAK, s. 3121

<sup>121</sup> YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 1279

<sup>122</sup> ŞAHİNİZ, s. 17; BOZKURT, s. 143

değiştirilmesi konusundaki tarihsel nedenlere ve kanun koyucunun iradesine<sup>123</sup> de dayandırılmaktadır: Çünkü simsar yükümlü olmamalıdır ve bu nedenle böyle bir vekâlet in ifası için dava açılmaz”<sup>124</sup>. Türk Hukuku’nda ise, hâkim görüş, simsarın aracılık faaliyetini “kulfet” değil, “borç” olarak kabul etmektedir<sup>125</sup>:

*Yavuz*’a göre; simsar, bir sözleşme kurulması imkânını hazırlamak veya sözleşmenin kurulmasına aracılık etmek” ile yükümlüdür; yani simsar, iş sahibi için, konusu özel olarak belirlenmiş bir vekâlet edimi üstlenmiştir, o (simsar), iş sahibinin yerine getireceği faaliyetin karşılığında ücret alacaktır<sup>126</sup>.

*Arslanlı*’ya göre; vekâlette olduğu gibi simsarlıkta da simsar kendisine bırakılan işte aracılık yapmayı borçlanmış sayılır; ama simsar simsarlık sözleşmesi ile taahhüt ettiği aracılığın sonucunu, yani asıl sözleşmenin kurulmasını üzerine almış değildir<sup>127</sup>. Bu kapsamda, simsar, iş sahibinin müstahdemi olmadığı gibi faaliyetinin zaman ve tarzını dilediği gibi tayin edebileceğinden, aracılık taahhüdünün ifası istenebilse dahi bu talebin, hukuken infazı mümkün olmaz<sup>128</sup>. Fakat simsarın aracılık hususunda hiçbir çabası yoksa iş sahibi bu yüzden uğradığı zararın tazminini isteyebilir<sup>129</sup>.

*Yasasever* de, simsarın, yalnız aracılık etmeyi borçlanacağını, iş sahibinin müstahdemi olmadığını ifade etmekle birlikte, İsviçre ve Alman hukuklarında ise simsarın aracılık yapma hususunda borçlanmadığını ve aracılığın iş sahibi tarafından istenemeyeceğini, yalnız sözleşme kurulmayınca ücret talep edilemeyeceğinden simsarın, dolayısıyla aracılığa zorlanmış olacağını belirtmiştir<sup>130</sup>.

*İmregün*, aracılık faaliyetini simsarın aslî borcu olarak görmüş<sup>131</sup>; *Hatemi* de simsarlık sözleşmesini karşılıklı borç yükleyen bir vekâlet türü olarak nitelemiştir<sup>132</sup>.

---

<sup>123</sup> 1909 Tasarısında simsarın edim borcunu içeren hüküm, İsviçre kanun koyucusu tarafından reddedilmiştir, **BECKER**, s. 76

<sup>124</sup> **BECKER**, s. 76; **ŞAHİNİZ**, s. 17

<sup>125</sup> Bkz. **YAVUZ**, s. 1122; **ARSLANLI**, s. 209; **YASASEVER**, s. 665; **İMREGÜN**, s. 147; **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 455; **KURT**, s. 1440; **GÜMÜŞ**, s. 211 vd.; **DALAMANLI, L. / KAZANCI, F. / KAZANCI, M.**, İlmî ve Kazâî İçtihatlarla Borçlar Kanunu (m. 372 – 544), C. IV, İstanbul 1990, s. 163; **ŞENGÜL**, s. 286

<sup>126</sup> **YAVUZ**, s. 1275

<sup>127</sup> **ARSLANLI**, s. 209

<sup>128</sup> Bkz. **ARSLANLI**, s. 209

<sup>129</sup> Bkz. **ARSLANLI**, s. 209

<sup>130</sup> **YASASEVER**, s. 665; -İsviçre Federal Mahkemesi, simsarın uzun süre hareketsiz kalarak aracılık yönünde her hangi bir girişimde bulunmamasını sözleşmeye aykırılık olarak nitelendirmiş ve simsarın iş sahibinin menfaatini koruma borcuna aykırılık teşkil ettiğini belirtmiştir (Semaine Judiciaire 2000/I No. 21, s. 321), **POROY / YASAMAN**, s. 284.

<sup>131</sup> **İMREGÜN, O.**, Kara Ticareti Hukuku Dersleri, 12. Bası, İstanbul 2001, s. 147

<sup>132</sup> **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 455

*Kurt*, simsarın temel borcunun iki tarafı bir araya getirerek sözleşme yapmalarına aracılık etmek olduğunu ifade etmiştir<sup>133</sup>.

Konuya ilişkin olarak, *Gümüş*, ayrıca şunları yazmaktadır: “Her ne kadar simsarlık ücretini talep hakkının doğması, *condictio iuris* (yasal koşul) olarak vekâlet verenin (iş sahibinin) istediği sözleşmenin istediği şartlarda akdedilmiş olmasını gerektirse de; bu sonuç simsarın simsarlık faaliyetinde bulunma borcu altında olmadığı anlamına gelmez. Simsarlık faaliyetinde bulunması simsarın asli yükümüdür. Lâkin bu yüküm, eser sözleşmesindeki yüklenicinin eser meydana getirme borcu gibi edim yükümü niteliği taşımadığından simsardan ifası dava edilemez”<sup>134</sup>.

Bize göre, ücreti hak etme zamanının sözleşmenin kurulması yönündeki yasal koşula<sup>135</sup> bağlanması, simsarın asıl sözleşmenin kurulmasına yönelik aracılık faaliyetinde bulunma borcunu, külfet haline dönüştürmez. Bu bağlamda, aracılık faaliyetinin, simsarın asli borcu olduğu kabul edilmelidir. TBK m. 521 f. 1’in, simsarı ödüllendirme ya da simsarın borcunu külfete dönüştürme gibi bir fonksiyonu yoktur; aksine söz konusu hüküm, simsarın bağlandığı sözleşmeye karşı muhtemel keyfiyetini onun (simsar) yönünden olumsuz bir yasal sonuçla tehdit ederek, simsarın ücret alacağını asıl sözleşmenin kurulması anına ötelemektedir. Simsarlık sözleşmesinde, sadece aracılık faaliyetinin sonucunda asıl sözleşmenin kurulamamasının rizikosu simsara yüklenir. Diğer bir ifadeyle, simsar yönünden sözleşmenin bağlayıcı sonucunun kanun tarafından kuvvetlendirilmesi söz konusudur; bu çerçevede TBK m. 521 f. 1 hükmünü simsarı ifaya zorlamak için öngörölmüş emredici olmayan bir düzenleme olarak değerlendirmek gerekir<sup>136</sup>. Kaldı ki borçta borçlu borçlanmış olduğu davranışı

---

<sup>133</sup> **KURT**, s. 1440

<sup>134</sup> **GÜMÜŞ**, s. 211 vd

<sup>135</sup> **SİRMEN, L.**, Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara 1992, s. 84: “*Kanunî şart (Rechtsbedingung, condicione juris)*, gerçek anlamdaki şartlar gibi, varlık kazanmış bir hukukî işleme sonradan katılan olgulardır. Bir işlemin etkisi kanundan ötürü geleceğe ilişkin ve gerçekleşmesi şüpheli bir olguya bağlanmışsa, kanunî şart söz konusu olur”.; -Gerçekten, kanunî (hukukî) şart, teknik anlamdaki şart gibi tarafların iradesine değil, doğrudan doğruya bir kanun hükmüne istinat eder, **AKINTÜRK, T.**, Şart ve Mükellefiyet Kavramları Üzerinde Bir İnceleme, AÜHFĐ, C. 27, S. 3-4, 1970, s. 227

<sup>136</sup> **Siber** ise, simsarlık sözleşmesinin, “germanik anlamda borç” (= Schuld im germanischen Sinne) dediği bir edim yükümünü ihtiva ettiğini ileri sürmektedir; bu türde simsarlık sözleşmesi yönünden hukuk düzeninin serbest irade ile yerine getirilecek edime avantajlar sağlaması şeklinde tezahür ettiği, böylece simsarın sözleşmenin kurulması için uğraşı göstermek zorunda olduğu ifade edilmiştir., **ADAY, N.**, Özel Hukukta Yükümlü Kavramı ve Sonuçları, İstanbul 2000, s. 58, dn. 268’den naklen: **SİBER, H.**, Der Rechtszwang im Rechtsverhältnis nach deutschem Reichsrecht, Leipzig 1903, 67; - **Von Buchka** da, simsarlık sözleşmesini, dolaylı edim yükümleri arasında zikretmektedir; bu tür borçlarda edim yükümü ya edimin yerine getirilmesine bir takım avantajlar sağlanması ya da ihmalinin elverişsiz hukuksal



yerine getirmediği takdirde alacaklı borçluya ifa veya tazminat davası açarak onu zorlayabildiği halde, külfette hukuk düzeni diğer bir kişiye, külfet yükümlüsüne karşı, külfeti oluşturan davranışı yerine getirmeye ilişkin bir talep ve dava hakkı tanımamıştır<sup>137</sup>. İşte iş sahibi bakımından ifa talebinin cebri icrası güç olsa bile madalyonun arka yüzü tamamen boş değildir, simsar da külfet yükümlüsü gibi simsarlık faaliyetini yerine getirmediğinde sadece bazı haklarını kaybetmekle kalmaz; çünkü iş sahibinin koşulları gerçekleştiğinde uğradığı zararın tazminini isteme hakkı bulunmaktadır. Külfet nitelemesinin doğal bir sonucu olarak, iş sahibi simsara karşı bu konuda aynen ifa veya tazminat davası açıp onu zorlayamayacaktır<sup>138</sup>. Bu kabulün ise tam anlamıyla kanunumuzun öngördüğü bir sonuç olmadığı kanaatindeyiz. Nitekim kanun koyucu, simsarlık sözleşmesini, tesadüfi bir sözleşmeden ziyade *iş görme borcu doğuran*<sup>139</sup> bir sözleşme olarak gördüğünden, bir iş görme borcu doğuran vekâlet sözleşmesinin borç yükleyen bir alt dalı olarak düzenlemiştir.

Vekâlet sözleşmesinin konusunun maddî fiillerden oluştuğu durumlarda, “maddî fiillere ilişkin vekâlet” (*Tathandlungsauftrag*) kavramıyla karşılaşılabilecektir; burada vekilin, iş sahibi için hukukî muamele ya da hukukî muamele benzeri iş yapmak dolayısıyla haklar kazanması ya da borçlar yüklenmesi söz konusu değildir<sup>140</sup>. Simsarlık sözleşmesi, maddî fiillere ilişkin bir vekâlet türüdür. Simsarın asli yükümünün niteliği gereği (simsarın zamanının tamamını iş sahibi için ayırmaması ve yapacağı işlerin belirli bir içeriğinin bulunmaması sebebiyle<sup>141</sup>) onu doğrudan doğruya ifaya zorlamak

---

sonuçlarla tehdit edilmesi yoluyla güvenceye alınmaktadır., **ADAY**, s. 61, dn. 278 – 279’dan naklen: **Von BUCHKA, G.**, Die indirekte Verpflichtung zur Leistung, Leipzig 1904, 1 – 2 – 44.

<sup>137</sup> **OĞUZMAN, M. K. / ÖZ, M. T.**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 11. Bası, İstanbul 2013, s. 18; **EREN, F.**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 16. Bası, Ankara 2014, s. 45; **TEKİNAY, S. S. / AKMAN, S. / BURCUOĞLU, H. / ALTOP, A.**, Tekinay Borçlar Hukuku, 7. Bası, İstanbul 1993, s. 31 vd.; **ANTALYA, O. G.**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Bası, İstanbul 2013, s. 15; -“Obliqenheit, incombance” kavramını karşılamak üzere, “külfet” yerine “yükümlü” terimini öneren *Hatemi*’ye göre, yükümlüler, borçların ifasında değil hakların kullanılmasında söz konusu olur; bu davranış kuralları karşı tarafa bir “ifa talebi”, bir talep yetkisi vermez., **HATEMİ / GÖKYAYLA**, s. 23; - Yükümlülerin karşı tarafa bir ifa talebi sağlayıp sağlamadığı konusundaki tartışmalar için bkz. **ADAY**, s. 22 – 55; -*Toksall*, yükümlüyü ifa yöntemindeki serbestinin, simsarın başka kişi ve konularla da ilgilenmesi imkânını tabii kıldığını ifade ederek, “yükümlü” deyimini kullanmıştır. Buna göre işi verenin talimat olanağı, sonucun nicelik ve niteliğine münhasır kalır., **TOKSAL**, s. 915

<sup>138</sup> Bkz. **BOZKURT**, s. 143

<sup>139</sup> **ERDEM, N.**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları, Özel Hükümler C. II, Ankara 1988, s. 2

<sup>140</sup> **YAVUZ**, s. 1121; -*Tandoğan* ise konuyu şu şekilde değerlendirmektedir; “simsarlık sözleşmesini maddî fiillere ilişkin vekâletin özel bir çeşidi olarak görmektedir: zira, simsar temsil yetkisini haiz olmayıp sadece bir sözleşme yapma olanağını gösterme veya akit öncesi görüşmelere ve pazarlığa katılmak suretiyle aracılıkta bulunur.”, **TANDOĞAN**, s. 360

<sup>141</sup> **TANDOĞAN**, s. 380

güçtür. Diğer bir ifadeyle, yapacağı işler yönünden simsarı ifaya zorlamadaki güçlük, iş görme borcunun niteliğinden ileri gelmektedir. Yargıtay da, simsarlık sözleşmesinin “simsar ile bu sözleşmeyi imzalayan kişi arasında (iş sahibi) karşılıklı hak ve borç doğuran bir sözleşme”<sup>142</sup> olduğu görüşündedir.

### 3. Ücret

Simsarlık sözleşmesinin unsurlarından bir diğeri de simsara ödenecek ücrettir (TBK m. 520 vd); yani simsarlık sözleşmesinin ivazlı (karşılıklı) olması, yasal tanımından da anlaşılacağı gibi zorunludur. Buna karşılık, TBK. m. 502 f. son’a göre, ücret vekâletin kanunî ve zorunlu bir unsuru değildir; ancak sözleşmede şart edildiği veya teâmül bulunan durumlarda vekil, ücret isteme hakkına sahiptir<sup>143</sup>. Simsarlık sözleşmesinin ücretli olması, onu vekâletten ayıran unsurlardan biridir. Simsarlık sözleşmesi, kanunî tanımında (TBK m. 520 f.1) belirtildiği gibi ücretli bir sözleşmedir, şu durumda karşılıklı borç yükleyen bir vekâlet türüdür<sup>144</sup>. Ücret, simsarlık sözleşmesinin zorunlu ve kanunî bir unsurudur<sup>145</sup>. Demek ki, bir sözleşme ilişkisinin

<sup>142</sup> YHGK., 3.11.2010, E. 2010/19-559, K. 2010/546 (www.kazanci.com.tr); -YHGK., 7.10.2009, E. 2009/3-392, K. 2009/410 s.lı k.1: “Tellallık (simsarlık) sözleşmesi tellal (simsar) ile bu sözleşmeyi imzalayan kişi (iş sahibi) arasında karşılıklı hak ve borç doğuran bir sözleşmedir. Davacı hür iradesi ile bir sözleşme düzenlemiştir. Davalının, bu sözleşme gereğince üzerine düşen edimleri yerine getirdiği, sözleşmeye konu olan taşınmazın makul süre içerisinde satışına aracılık ettiği konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Bu durumda, davalı imzaladığı sözleşme gereğince kararlaştırılan ücretten sorumludur.” (www.kazanci.com); - Yarg. 13. HD., 11.3.1996, E. 1996/1614, K. 1996/2226 s.lı k.1: “Tellallık (simsarlık) sözleşmesinin tellal (simsar) ile tellalın (simsar) hizmetinden yararlanan kişiler arasında karşılıklı hak ve yükümlülükleri içerecek şekilde (taşınmaz simsarlığı yönünden) yazılı düzenlenmesi gerekir. Bu yön sözleşmenin geçerlilik koşuludur ve doğrudan göz önünde tutulması gerekir.” (www.kazanci.com); **OLGAÇ**, s. 277

<sup>143</sup> **YAVUZ**, s. 1131; **TANDOĞAN**, s. 364; **YALÇINDURAN**, s. 97; **BOZKURT**, s. 118; **AKINCI, Ş.**, Roma Borçlar Hukuku, Konya 2013, s. 169: “Roma Hukukunda vekâlet sözleşmesi ücretsizdi. Bu nedenle vekilin ücret ödeme borcu bulunmamaktaydı. Ancak yüksek hizmetler olarak görülen doktorluk avukatlık gibi işlerin bir hizmet değil vekâlet sözleşmesine konu olacağı kabul ediliyordu. Fakat alınan ücret alelade bir ücret değil şeref ücreti olarak nitelendiriliyordu.”; **BASPINAR, V.**, Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, 2. Bası, Ankara 2004, s. 78: “Vekâlet sözleşmesi, taraflarca ücret kararlaştırılmaksızın yapıldığında eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Ancak bu sözleşmenin, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olarak yapılması da mümkündür. Gerçekten de, ücret kararlaştırıldığı takdirde vekâlet, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliği kazanır.”

<sup>144</sup> **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 455

<sup>145</sup> **TANDOĞAN**, s. 380; **YAVUZ**, s. 1275; **BİLGE**, s. 312; **YASASEVER**, s. 665; **KURT**, s. 1431; **ZEVKLİLER / GÖKYAYLA**, s. 654; **ŞAHİNİZ**, s. 8; **BOZKURT**, s. 119; **YENİOCAK**, s. 3122; -YHGK., 7.10.2009, E. 2009/3-392, K. 2009/410 s.lı k.1: “Yasal düzenlemede, tellallık (simsarlık) sözleşmesinde ücret ögesinin yanı sıra içeriği de belirlenmiştir; diğer bir deyişle yasaca (BK. m. 404 -TBK. m. 520-) *ücret bu sözleşmenin zorunlu ögesi olarak öngörülmüş ve konusu da bir sözleşmenin yapılması olanağını hazırlamak ya da yapılmasına aracılık etmekle sınırlanmıştır*. Böylece *tellallık sözleşmesi vekillik sözleşmesinin, konusu belirli ve tellallığın her zaman ücrete hak kazandığı özel bir*

simsarlık sözleşmesi olabilmesi için ücret bulunması zorunlu bir unsurdur.

Simsarlık sözleşmesi, açık veya örtülü (zımnî) biçimde ücret unsurunu mutlaka içerir. Simsar, ücretini iş sahibinden talep edebilir; bu yönüyle ücret ödeme borcu, iş sahibinin borçlarından en önemlisidir. Öyle ki, TBK. m. 521 – 525 arasında, sadece simsarın ücret alacağına ilişkin hükümler bulunmaktadır<sup>146</sup>. Ücretsiz olması kararlaştırılmış bir sözleşme, ancak bir adi vekâlet olarak nitelendirilir. Fakat borçlanma iradesi olmaksızın başkası yararına bir hizmet yapma, vekâlet sözleşmesinin kurulmasına da yol açmaz<sup>147</sup>. Örneğin, hatır için<sup>148</sup>, yani bir sözleşme kurma iradesi bulunmaksızın, karşılıksız ve sorumluluk yüklenmeksizin komşusunun evine kiracı bulan bir kimsenin bu faaliyeti dolayısıyla vekâlet ilişkisinin doğduğu da kabul edilemez.

Simsarlık ücretini talep hakkı simsarlık sözleşmesinin hemen kurulmasıyla değil, simsarlık faaliyeti sonucunda asıl sözleşmenin kurulmasıyla meydana gelir (TBK m. 521 f. 1)<sup>149</sup>. Simsarın ücret alacağının doğumu için simsarlık faaliyetinin konusu asıl sözleşmenin iş sahibinin isteğine uygun ve hukuken geçerli olarak kurulması ve asıl sözleşmenin kurulması ile simsarın faaliyeti arasında da nedensellik bağının bulunması gerekmektedir. Bu şartlar birlikte gerçekleşmeden kural olarak ücrete hak kazanılamaz. Bu açıdan simsarın borcunun değil külfetinin bulunduğunu ileri süren görüşe göre, simsar, söz konusu aracılık faaliyetini yerine getirmezse, sadece ücret alacağı elde edemeyecektir. Fakat sözleşmede aksi kararlaştırılabileceği gibi işin niteliğinden de aksi sonuca varılabilir<sup>150</sup>. Ayrıca simsarın faaliyeti sonucunda kurulan asıl sözleşme geciktirici koşula bağlanmış ise, ücret koşulunun gerçekleşmesi hâlinde ödenir (TBK m. 521 f. 2). Simsarlık sözleşmesinde simsarın yapacağı giderlerin kendisine iş sahibince ödeneceği kararlaştırılmışsa, asıl sözleşme kurulamasa bile simsarın yaptığı giderler ödenir (TBK m. 521 f. son). TBK. m. 525'e göre, "sözleşmede aşırı bir ücret

---

*çeşidi olarak düzenlenmiş ve o nedenle de bu bağlamda genel olarak vekillik sözleşmesi kurallarının uygulanması hükme bağlanmıştır.*" (www.kazanci.com)

<sup>146</sup> YAVUZ, s. 1278

<sup>147</sup> Bkz. YAVUZ, s. 1130

<sup>148</sup> Hatır İlişkileri (Gefälligkeitsverhältnis) yönünden bkz. HATEMİ / GÖKYAYLA, s. 18 vd.

<sup>149</sup> BECKER, H. (Çev. DURA, S.), İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri (m. 184 – 551), Yargıtay Yayını No: 24, 1993, s. 753; - Yarg. 13. HD., 30.10.1989, E. 1989/3454, K. 1989/6194 s.lı k.ı: "Hazırlık ve tavassut, akdin icrası ile sonuçlanırsa tellal ücrete hak kazanır ( BK. m. 405; TBK m. 521 f. 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." (www.kazanci.com)

<sup>150</sup> BGE 103 II 129; JdT 1978 I 150, YAVUZ, s. 1279; POROY / YASAMAN, s. 284

kararlaştırılmışsa, *borçlunun istemi üzerine* bu ücret hâkim tarafından hakkaniyete uygun olarak indirilebilir”. Aşırı ücretin indirilmesi, sadece belirli konulara ilişkin simsarlık sözleşmeleri bakımından değil, her türlü simsarlık sözleşmesi bakımından bir ihtiyaç olarak ortaya çıkabilir<sup>151</sup>. TTK. m. 22 hükmüne göre, tacir sıfatını haiz borçlu, Türk Borçlar Kanunu’nun 525’inci maddesinde öngörüldüğü gibi aşırı ücretin indirilmesini isteyemeyecektir.

Simsar, simsarlık sözleşmesiyle iş sahibine karşı üstlendiği sadakat ve özen borcuna aykırı davranarak asıl sözleşmenin diğer tarafı üçüncü kişi menfaatine hareket eder veya dürüstlük kurallarına aykırı surette iş sahibinin karşısında yer alan üçüncü kişiden ücret sözü alırsa, ücrete ve yaptığı giderlere ilişkin haklarını kaybeder (TBK m. 523). TBK m. 523’te kullanılan “diğer taraf” ifadesi, asıl sözleşmenin diğer tarafı üçüncü kişiyi ifade etmek için kullanılmıştır. TBK m. 523, kurulan sözleşmenin karşı tarafından dürüstlük kuralına aykırı olarak “ücret sözü almadan” bahsedilse de söz konusu ifade, genişletici yorumla “mameleki menfaat sözü alma” olarak okunmalıdır<sup>152</sup>.

Simsarlık ücreti taraflarca serbestçe belirlenebilir. Ne var ki ücretin miktarı konusunda anlaşmaya varılamaması sözleşmenin zorunlu unsurunun eksikliği anlamına gelmeyecektir; bu yönüyle TBK m. 552 hükmü tamamlayıcı bir düzenleme içermektedir<sup>153</sup>: “Ücret, belirlenmemişse tarifeye, tarife yoksa teamüle göre ödenir”. Bu hükmün “tespit edilemeyen ücret, tarife varsa tarifede öngörülen ücretin ödenmesiyle ifa edilir; tarife yoksa, mütad olan ücret mukavele edilmiş sayılır” (OR. Art. 414) şeklinde anlaşılması gerekir<sup>154</sup>. Eğer bir teamül yoksa, -her ne kadar TBK m.522 bir doğrudan atıf hükmü içermese de- simsarlık ücretinin miktarının hakim tarafından takdir edileceği düşünülmektedir<sup>155</sup>. İkinci bölümde, simsarlık ücreti daha ayrıntılı incelendiğinden, burada sadece simsarlık sözleşmesinde ücretin doğum ve tespiti ile tabi olduğu hükümlerden genel olarak söz edilmiştir.

TBK m. 524’e göre, “evlenme simsarlığından doğan ücret hakkında dava açılmaz ve takip yapılamaz”<sup>156</sup>. Evlenme simsarlığı ücretinin iadesi istenemez<sup>157</sup>.

<sup>151</sup> YAVUZ, s. 1282

<sup>152</sup> GÜMÜŞ, s. 213

<sup>153</sup> YENİOCAK, s. 3122

<sup>154</sup> YAVUZ, s. 1281; RAYRAUX, Art. 414, n. 1 vd.

<sup>155</sup> GÜMÜŞ, s. 221; ŞAHİNİZ, s. 179

<sup>156</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 408. maddesinde kullanılan, “ücrete hak bahşetmez” şeklindeki ibare, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 524. maddesinde, burada bir eksik borcun söz konusu olduğu gözetilerek, “ücret hakkında dava açılmaz ve takip yapılamaz” şekline dönüştürülmekle, bu hükmün

Evlenme simsarlığı ücreti, tabii (eksik) borç olarak nitelendirilmektedir<sup>158, 159</sup>. Gerçi,

mehazdaki karşılığına uygun bir biçimlendirme yapılmıştır: OR Art. 416 şu şekildedir: “Evlenme aracılığından, dâva edilebilen bir simsarlık ücreti talep hakkı meydana gelmez., **YAVUZ**, s. 1279; **Von TUHR, A.** (Çev. **EDEGE, C.**), Borçlar Hukukunun Umumî Kısmı, C. I, Ankara 1983, § 4, I; - **Erzurumluoğlu**, evlenme simsarlığındaki ücretin eksik borç niteliğinde düzenlenmesini şu şekilde eleştirmektedir: << Borçlar Yasasının 81. maddesine göre “hukuka veya ahlaka aykırı bir sonucun gerçekleşmesi amacıyla verilen şey geri istenemez”. Maddede açıkça ifade edilmeyen simsarlık faaliyeti ahlaka aykırı olduğu için mi ? eksik bir faaliyet ya da borçtur. Eğer böyle ise, televizyonlarda hemen her kanalda yapılan “izdivaç” programları ne anlama gelmektedir? >>, **ERZURUMLUOĞLU**, s. 94; **EREN**, s. 91: << Evlenme simsarlığını, *temel ilişkinin yasallığı dolayısıyla* ‘muhabbet simsarlığından’ ayırt etmek gerekir. Muhabbet simsarları, birbirleri ile hukuki ilişkileri bulunmayan insanları ücret karşılığında bir araya getirirler. Böyle bir ilişki tam olarak ahlâka ve hukuka aykırıdır >>.; **OĞUZMAN / ÖZ**, C. I, s. 19; - Simsar, ücret dışında, evlenme simsarlığı sözleşmesinde yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa, giderlerini isteyebileceği gibi dava da edebilir (TBK m. 521 f. 3)., Bkz. **TAŞDELEN**, s. 33

<sup>157</sup> - Uygulamada evlenme simsarları, ücreti henüz evlilik sözleşmesi yapılmadan peşin almakta ve kendileri açısından doğacak sıkıntıların önüne böyle geçmektedirler., **GÜLERCİ, F. A. / KILINÇ, A.**, 6098 Sayılı TBK ile Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2011, s. 66; **TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP**, s. 28; -**Gümüş** ise, iş sahibi, evlenme meydana geldikten sonra – önce değil- geçerli bir borç olmayan ücret edimini yerine getirirse, bu durumun evlenme simsarı için yasal iktisap sebebi oluşturacağını ve yerine getirilen edimin sebepsiz zenginleşme hükmüne dayalı olarak dahi istenemeyeceğini ifade etmektedir., **GÜMÜŞ**, s. 210

<sup>158</sup> -Eksik borçların teminat altına alınıp alınmayacağı hususu doktrinde tartışmalıdır. **Eren**, evlenme simsarlığından doğan ücret borçları eksik borç olduğundan, kefalet veya aynı teminat altına alınamayacağını, takas edilemeyeceğini, borcun tanınması yoluyla normal bir borç haline dönüştürülemeyeceğini, aynı şekilde bu tür borçların ceza koşuluna da tâbi tutulamayacağını ifade etmektedir., **EREN**, s. 90 vd.; -Evlenme simsarlığı sözleşmesinin marka ile temin edilmesi halinde, markanın evlenme simsarının ücret alacağını temin ettiği rehin veren tarafından ispat edilene dek “marka rehni sözleşmesi” paraya çevrilebilir. Ancak böyle bir ispatın paraya çevirmeye yetişmemesi ve sonradan gerçekleşmesi halinde elde edilen ücretin iadesi istenemez. Bu konuda bkz. **TÜZÜNER, Ö.**, Marka Rehni Sözleşmesi ve Uygulanacak Hukuk, 1. Bası, İstanbul 2007, s. 35, dn. 101; - Evlenme simsarının ücret alacağına kefalet konusunda ise bkz. **AYAN, S.**, Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğu, 1. Bası, Ankara 2013, s. 225 vd.; **TANDOĞAN, C. II**, s. 725; **DOĞAN, G. B.**, Roma Hukukunda Eksik Borç (Obligatio Naturalis) (yayımlanmamış ilt.), İstanbul 2006, s. 117; -Evlenme simsarının ücret alacağının kıymetli evraka bağlanması halinde, TBK m. 605 f. 1 hükmü kıyasen uygulama alanı bulacağı yönünde bkz. **BOZKURT**, s. 397

<sup>159</sup> -Yarg. 15. CD., 8.4.2013, E. 2012/2119, K. 2013/6375 s.lı k.1: “*Sanıklar hakkında Samsun Cumhuriyet Başsavcılığının ... iddianamesi ile dolandırıcılık suçundan dolayı kamu davası açılarak şikayetçinin amcasının oğlu ile birlikte 19.8.2008 tarihinde Bafra'dan Samsun'a gelirken Bafra'da köydeki arkadaşlardan bir bayanın telefonunu aldıkları, Samsun'a geldiklerinde bayanın telefon numarasını aradıkları, telefona cevap veren bayanın var demesi üzerine şikayetçinin bayana 'amcamın oğlu askere gidecek, cinsel ilişkiye girmesi için bir bayan gönderir misin' dediği, bayanın gönderirim diye cevap verdiği, şikayetçinin 200,00 YTL'ye anlaştığı ve Z... Bankası'nın yanında beklemeleri halinde yanlarına bir bayan göndereceğini parayı ona vermelerini söylediği, şikayetçinin yanında amcasının oğlu ile birlikte buluşma yerinde beklemeye başladıkları, sanık H. buluşma yerine gelerek şikayetçilerle konuştuğu ve 200,00 YTL parayı aldığı daha sonra bayanın geleceğini söyleyerek ayrıldığı, şikayetçilerin bekledikleri bayan gelmeyince dolandırıldıklarını anlayarak şikayetçi oldukları olayda;* Hukuki düzenin bazı alacaklar bakımından borçlusuna dava ve cebri icra yoluyla zorlama hakkı vermediği borçların, eksik borçlar olduğu, eksik borcun müeyyidesinin hukuk düzeninde bulunmadığı, talep edilebilir ancak dava edilmez olduğu, hakim tarafından resen dikkate alınacağı, kumar ve bahis borçları ile evlenme tellallığından doğan borçların bu kapsamda olduğu gözetildiğinde, yargılama sırasında şikayetinden vazgeçen müştekinin anlatımından ve tüm dosya kapsamından, sanık S.'nin, müştekiyi aramadığı aksine müşteki tarafından telefonla arandığı F.'in kendisini sürekli rahatsız ettiğini, kendisinden cinsel ilişkiye girmek amacı ile bayan istediğini, kendisinin yardımcı olamayacağını söylemesine rağmen şikayetçinin ikna olmadığı bunun üzerine H.'yi gönderip 200,00 YTL parasını aldığını, 25,00 YTL'sini H.'ye verdiğini, kendisini şikayetçinin çok bunaltmış olması sebebi ile bu şekilde hareket ettiğini savunması,

Batı’da tarihî birikim sonucu evlenme aracılığı (çöpçatanlık) dolayısı ile ücret alınması ahlaka aykırı sayılmışsa da bizde aynı tarihî birikim yoktur; buna rağmen TBK m. 524 hükmüne yer verilmiş olduğundan, bizde bu madde “ahlaki vazife” temeline dayandırılabilir<sup>160</sup>. Fakat MK m. 134 f. 1’e paralel biçimde evlenme simsarlığı sözleşmesinin diğer tarafının evlenecek kimselerle (erkek veya kadınla) sınırlı tutulmaması; evlenme kurumunun mahremiyetiyle ilgili önemli bir ahlaki sorun olduğu gibi özellikle kırsal kesimde evliliğin diğer tarafının başkası tarafından seçilmesine de sebep olabilmektedir.

Evlenme simsarlığından doğan ücretin eksik borç olarak nitelendirilmesi, simsara sözleşmeye aykırı davranma keyfiyetini vermez. Örneğin evlenme simsarlığı sözleşmesi kapsamında sadakat yükümlülüğüne ve bu yükümlülüğten doğan sır saklama borcuna aykırılık simsarın bu bağlamda zarardan sorumlu tutulmasını gerekli kılar (TBK m. 112).

---

savunmasının aksinin kanıtlanmaması, diğer yandan fuhuş kapsamında ahlaka ve hukuka aykırı isteğin karşılanmamasının ne şekilde hileli davranış olduğu açıklanmadan, hukuki ihtilaf kapsamında olan ve unsurları oluşmayan suçtan sanığın beraati yerine yazılı şekilde hüküm tesisi hukuka aykırıdır” (www.kazanci.com).; -Yarg. 3. HD., 4.2.1999, E. 1999/504, K. 1999/627 s.lı k.1: “Davacının evlenmek amacıyla ve iyi niyetle hareket etmesine karşın davalıların tamamen kötü niyetli oldukları dosya kapsamından açıkça anlaşılmaktadır. Evlenme işlemine aracılık yapmak ise ne yasa ve ne de ahlak kurallarına aykırı değildir. Somut olayda sözü edilen ilişkinin ise Borçlar Kanununda ifadesini bulan “evlenme tellallığı (simsarlığı)” (-mülga- BK. m. 408; TBK m. 524) kurumu ile ilgisi bulunmamaktadır. Gerçekten de kanun, evlenme tellallığı için dava hakkı tanımamakta ve fakat edimin muteber bir şekilde ifa edilebileceğini kabul etmektedir. Şu var ki davalıların eylemi gayri ahlaki olup davacının iyi niyetinden yararlanmaya yönelik dolandırıcılık suçunu oluşturmaktadır. Nitekim bu eylemlerinden dolayı da cezalandırılmış bulunmaktadır. Bundan ayrı olarak, normal bir aile düzeni kurmaktan başka bir amaç gütmeksizin sözü edilen parayı davalı Ahmet’e veren davacının amacı (temel saiki) ahlaka aykırı sayılmayacağından ve özellikle bu gibi durumlarda serbest iradesiyle ifade bulunduğu söylenemeyeceğinden ötürü verilen şeyin iade talebine (...) engel olamamalıdır. O halde davalı Ahmet hakkındaki istem usulüne uygun olarak araştırılmalı ve varılacak sonuç dairesinde bir karar verilmelidir. Eksik inceleme ile ve yanlıgılı değerlendirme sonucu hüküm kurulamaz” (www.kazanci.com).

<sup>160</sup> **HATEMİ / GÖKYAYLA**, s. 22 vd.; **AKEV, S. T.**, Türk Hususî Hukukunda Kumar ve Bahis, İstanbul 1964, s. 92; **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 457; Evlenme simsarlığından doğan ücret borcunun doğuştan eksik borç olduğu; bu borcun kamuoyunda muteber iken kanun koyucu tarafından müsbet karşılanmadığı yönünde bkz. **DEMİRAY, M.**, “Roma Hukukundan Türk Hukukuna Eksik Borç Kavramı”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C. I, İstanbul 2009, s. 584; - **Bilge**’ye göre, bu hükmün yasada düzenlenmesinin sebebi, toplumun ve ailenin temelini teşkil eden ve ahlâkî bir karakter taşıyan evlenme kurumunun iktisadî bir pazarlık konusu haline getirilmemesi düşüncesidir., **BİLGE**, s. 317; **YASASEVER**, s. 674; **DOĞAN**, s. 117; **TAŞDELEN**, s. 32; -**Kaplan**’a göre, evlenme simsarlığı ahlaka aykırı sayıldığı için evlenmeye aracılık etme bir ücret hakkı bahşetmez ve simsar ücret için dava açamaz., **KAPLAN, İ.**, Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler, 6. Bası, Ankara 2012, s. 50

#### 4. Tarafların Anlaşması

Simsarlık sözleşmesi, borç doğuran, rızai bir sözleşme olup<sup>161</sup>; tarafların (simsar ve iş sahibi) karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulur<sup>162</sup>. Çoğunlukla öneri beyanı iş sahibi tarafından, kabul ise simsar tarafından yapılmaktadır<sup>163</sup>. Sözleşmelerin kurulması hakkındaki genel hükümler (TBK m. 1 vd.), kural olarak simsarlık sözleşmesine de uygulanır.<sup>164</sup> TBK m. 503, TBK m. 6 hükmüne nazaran vekâlet sözleşmesinin örtülü kabul ile kurulmasına ilişkin özel bir düzenleme öngörmektedir. TBK m. 503'e göre, "Kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmî sifata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereği ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe, vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır". TBK m. 503'ün uygulanabilmesi için, vekilin sözleşme konusu işi resmî sıfatı gereği veya mesleğinin gereği olarak görmesi ya da bu işleri yapacağını alenen bildirmesi gerekir<sup>165</sup>. Günümüzde simsarlar resmî bir sifata sahip değildir; aracılık serbest bir faaliyet olarak görülmektedir. Diğer taraftan, simsarlık meslek olarak yapılabilir; dolayısıyla aracılık işinin yapılması mesleğinin gereği olan kimseler yönünden işin görülmesi kendisine önerildiğinde, bu öneri hemen reddedilmedikçe, simsarlık sözleşmesinin kurulmuş sayılacağı kabul edilir. Simsarlık sözleşmesinin geçerliliği, kural olarak herhangi bir şekle tâbi değildir. Bu çerçevede, sözleşmenin sözlü veya örtülü kabul ile kurulmasına hiçbir engel yoktur. Ne var ki TBK m. 520 f. 3 hükmü bu kurala bir istisna getirmiştir: "Taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz".

Taraflar, birbirine uygun irade beyanlarıyla bir yandan sözleşmeyi kurarken, diğer yandan da sözleşmenin içeriğini tespit ederler; dolayısıyla, irade beyanlarının birbirine uygunluğu, sözleşmenin objektif ve sübjektif bütün esaslı noktalarını içermelidir<sup>166</sup>.

<sup>161</sup> Rızai sözleşmeler konusunda bkz. **EREN**, s. 223

<sup>162</sup> **Von TUHR**, C. I, § 24

<sup>163</sup> **TAŞDELEN**, s. 34

<sup>164</sup> Bkz. **YAVUZ**, s. 1140

<sup>165</sup> **ARAL, F. / AYRANCI, H.**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Ankara 2012, s. 395

<sup>166</sup> **EREN**, s. 231; - Ayrıca, bu konuda bkz. **OĞUZMAN / ÖZ**, C. I, s. 155; **TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP**, s. 78; **ANTALYA**, s. 11 vd.; **HATEMİ / GÖKYAYLA**, s. 28 vd.

Simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı unsurları (tipik unsurları);

- İş görme borcu (Asıl sözleşmenin kurulması fırsatını gösterme veya sözleşme görüşmesi için aracılık faaliyetinde bulunma borcu),
- Ücret (Simsarlık ücreti),

olup, TBK m. 520'den anlaşıldığı gibi, simsarlık sözleşmesinin meydana gelmesi için simsarlık faaliyetinin türü<sup>167</sup> ve bu faaliyet kapsamında kurulacak asıl sözleşmenin konusu ve hukukî niteliği<sup>168</sup> ile simsara ücret ödenmesi hususlarında simsar ile iş sahibinin, diğer bir ifadeyle simsarlık sözleşmesinin taraflarının anlaşmış olması gerekmektedir<sup>169</sup>. *Hatemi*, simsarın vekâlet görevinin kapsamının, sözleşmenin güven kuramına göre yorumlanması ile belirlenebileceğini ileri sürmektedir<sup>170</sup>. Burada yalnız hukukî işlemlerin yapılmasına ilişkin vekâleti ilgilendiren TBK m. 504 f. 2 hükmü uygulanmaz. Fakat TBK m. 504 f. 1 hükmünün, vekâletin kapsamının nadiren sözleşmede ayrıntılı biçimde belirtildiği maddi fiillere ilişkin vekâlette de uygulanabileceği kabul edilmektedir<sup>171</sup>. TBK m. 504 f. 1'e göre, "vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir". Çok defa tarafların açık iradeleri olmasa bile, vekilin (simsarın) vekâletinin kapsamını belirleme konusunda, iş görmenin konusu işin niteliği, iş görme ile varılmak istenen amaç, olayın özellikleri ve bu konudaki teâmüller göz önünde tutulabilecektir<sup>172</sup>.

Simsarlık sözleşmesinin subjektif esaslı noktaları ise, diğer sözleşmelerde olduğu gibi, sözleşmenin içeriğine taraflarca birlikte konulan veya karşı tarafın bilgisi altında yalnız bir tarafça sözleşmeye sokulması mutlaka istenilen noktalar olup, bunlar da sözleşmenin kurulmasının esaslı noktalarını oluşturur<sup>173</sup>. Örneğin, asıl sözleşmenin (taşınmaz satış sözleşmesi) konusunu oluşturan taşınmaza belirli bir bedelin üstünde alıcı bulunması, taşınmaz simsarlığı sözleşmesini yapma iradesinin de zorunlu koşulu

<sup>167</sup> ATF 90 II 92 = JdT 1965 I 37, **ŞAHİNİZ**, s. 47

<sup>168</sup> İrade beyanları sözleşmenin sebebi üzerinde de birbirine uygun olmalıdır., **EREN**, s. 232; **Von TUHR**, C. I, § 24; **TAŞDELEN**, s. 34; -Gerçekte, simsarlık sözleşmesinde kurulması öngörülen asıl sözleşme ile kurulan asıl sözleşmenin hukukî nitelikleri bakımından tam bir ayniyet bulunması gerekmez., **ŞAHİNİZ**, s. 226

<sup>169</sup> Bkz. **ŞAHİNİZ**, s. 12

<sup>170</sup> **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 455

<sup>171</sup> **TANDOĞAN**, C. II, s. 393

<sup>172</sup> **YAVUZ**, s. 1144

<sup>173</sup> **EREN**, s. 235 vd.



olarak öngörülebilecektir<sup>174</sup>.

Kanun, taşınmaz simsarlığı dışında, simsarlık sözleşmesinin geçerliliğini şekle bağlamamıştır. Yalnızca simsarlık sözleşmesinin yapıldığı zamanki miktar veya değeri 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu<sup>175</sup> m. 200 f. 1'deki sınırı geçtiği takdirde kural olarak senetle ispat olunması gerekir (HMK m. 200 vd.). Taşınmaz simsarlığı dışındaki simsarlık sözleşmelerinde, sözleşmenin yazılı biçimde yapılması, geçerlilik şekli değil; ispat şekli olabilir<sup>176</sup>. Simsarlık sözleşmesinin kurulması yönünde taraf iradelerinin uyuştüğunu, simsarlık sözleşmesinin varlığını ispat yükü, MK. m. 6 gereğince, kural olarak, bu hususta menfaati bulunan, bundan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir<sup>177</sup>.

Simsarlık sözleşmesinde, gerek simsar gerek iş sahibi *tam ehliyetli* olmalıdır. Ayırt etme gücüne sahip iş sahibinin ergin olmaması veya kısıtlı olması durumunda, kanunî temsilcileri onları temsilen simsar tayin eder<sup>178</sup>.

---

<sup>174</sup> Bkz. ŞAHİNİZ, s. 48

<sup>175</sup> RG, 12.1.2011, S. 27836

<sup>176</sup> Yarg. 11. HD., 3.12.1990, E. 1989/7667, K. 1990/7730 s.lı k.1: "Taşınmaz mal tellallığı (taşınmaz simsarlığı sözleşmesi) dışındaki tellallıklar için sözleşmenin yazılı olarak yapılması yasal bir zorunluluk değildir. Yani bu tür tellallıklarda yazılı biçim ancak ispat koşuludur. Şu halde, 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 sözleşmenin kurulduğu anlaşılması bulunmaktadır. Taraflar arasında tellallık sözleşmesi (simsarlık sözleşmesi) oluşmasına göre, bu sözleşme hükümlerini davacının yerine getirdiği ve ücrete hak kazandığını ispat etmesi gerekir. Taraflar arasında tellallık sözleşmesi yapıldığı kabul edildiğinden, davacının tanıkla dahi bu sözleşmeyi yerine getirdiğinin ispatı olanaklıdır." (www.kazanci.com)

<sup>177</sup> Bkz. KURU, B. / ARSLAN, R. / YILMAZ, E., Medenî Usul Hukuku, 22. Bası, Ankara 2011, s. 370 vd.; - Ayrıca, bir borç ilişkisinin varlığını ispat yükünün taraflar arasında yer değiştirmesine ilişkin olarak bkz. YAVUZ, C., Fransa'da İspat Külfeti İle İlgili Son İçtihat Gelişmeleri, YD., C. 9, S. 1-2, 1983, s. 45 vd.; NART, S., Alman ve Türk Hukukunda Senetle İspat, DEÜHFD, C. 9, S. 1, 2007, s. 207 - 232; - Yarg. 11. HD., 6.2.1979, E. 1978/5877, K. 1979/495 s.lı k.1: "Taraflar arasında düzenlendiği anlaşılan 09/01/1976 tanzim tarihli 150.000 liralık iptali istenilen ve malen kaydını içeren emre muharrer senedin gayrimenkul satış tellallığı (taşınmaz simsarlığı sözleşmesi) nedeniyle düzenlendiğini davalı savunmasında belirttiğine göre senedi talil etmiştir. Bu itibarla beyyine külfetinin (ispat yükü) davalıya ait olması gerekirken davacıya yükletilmiş olması yerinde değildir.", (www.kazanci.com, TÜRK, A., Kambiyo Senet Borçlusu Tarafından Açılan Bedelsizliğe ve Hükümsüzlüğe Dayalı Menfi Tespit Davalarının Gösterdiği Özellikler, DEÜHFD, C. VII, Özel Sayı, Prof. Dr. İrfan Baştuğ Anısına Armağan, İzmir 2005, s. 367)

<sup>178</sup> TAŞDELEN, s. 34; OĞUZMAN / ÖZ, C. I, s. 81 vd.

## § 2. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN HUKUKÎ NİTELİĞİ VE BENZER İŞ GÖRME SÖZLEŞMELERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

### I. Simsarlık sözleşmesinin hukukî niteliği

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda "vekâlet ilişkileri" üst başlığı altında dokuzuncu bölümün üçüncü ayrımında vekâlet benzeri ilişki olarak düzenlenen simsarlık sözleşmesi, iş görme amacına yönelen vekâlet sözleşmesinin, kapsamı sınırlandırılmış ve karşılıklı borç yükleyen bir alt dalı olarak görülebilir<sup>179</sup>. Simsarlık sözleşmesi, konusunun sözleşme kurulmasına aracılık şeklinde kendini gösteren bir iş görmeye sınırlı bulunması yönünden de vekâletten ayrılır<sup>180</sup>. Bunun yanında, simsarlık sözleşmesi, ivazlı bir sözleşmedir.

Simsarlık sözleşmesiyle simsar iş sahibine karşı iş görme borcu (simsarlık faaliyetinde bulunma borcu) altına girer<sup>181</sup>. Türk Hukuku'nda, İsviçre ve Alman doktrininin aksine<sup>182</sup> hâkim görüş, simsarın aracılık faaliyetini bir "külfet" değil, bir "borç" olarak kabul etmektedir<sup>183</sup>. Yargıtay da, simsarlık sözleşmesinin "simsar ile bu sözleşmeyi imzalayan kişi arasında (iş sahibi) karşılıklı hak ve borç doğuran bir sözleşme"<sup>184</sup> olduğu görüşündedir. Bu kapsamda, simsarlık sözleşmesinin, tam iki tarafa borç yüklediği kanaatindeyiz<sup>185</sup>. Ayrıca TBK m. 520 f. 2 hükmünden de aynı

<sup>179</sup> Bkz. **YAVUZ**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 605; **BİLGE**, s. 312; **KURT, E.**, s. 1431; **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 455

<sup>180</sup> **TANDOĞAN**, C. II, s. 380; **YASASEVER**, s. 665; -YHGK., 7.10.2009, E. 2009/3-392, K. 2009/410 (www.kazanci.com)

<sup>181</sup> Bkz. yuk. § 1, III, B, 2

<sup>182</sup> Bkz. **ŞAHİNİZ**, s. 16; **BOZKURT**, s. 142

<sup>183</sup> Bkz. yuk. § 1, III, B, 2, dn. 125'te adı geçen yazarlar

<sup>184</sup> Bkz. yuk. § 1, III, B, 2, dn. 142'deki Yargıtay kararları; - Ayrıca bkz. Yarg. 13. HD., 29.5.2002, E. 2002/407, K. 2002/6360 s.lı k.ı: "Tellallık (simsarlık) sözleşmesi tellal (simsar) ile bu sözleşmeyi imzalayan kişi (iş sahibi) arasında hak ve borç doğuran bir sözleşmedir. Öyle olunca davalı davacıya karşı sözleşme ile yükümlendiği ücretten sorumludur." (YKD., C. 28, S. 12, 2002, s. 1816; **GÜNAY**, s. 1536)

<sup>185</sup> **YAVUZ**, s. 1275; **GÜMÜŞ**, s. 208; **ARSLANLI**, s. 209; **YASASEVER**, s. 665; **İMREGÜN**, s. 147; **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 455; **KURT**, s. 1440; **DALAMANLI / KAZANCI / KAZANCI**, s. 163; **ŞENGÜL**, s. 286; **KALKAN, B.**, Türk Hukukunda Gabin, İstanbul 2004, s. 88; -Aksi yöndeki görüş, **Şahiniz** ve **Bozkurt**'un ileri sürdüğü gibi, simsar için bir iş görme (aracılık faaliyetinde bulunma) borcunun değil, "külfet" in söz konusu olacağını kabul etmekle, simsarlık sözleşmesini eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşme olarak görmektedir., **ŞAHİNİZ**, s. 18 - 19; **BOZKURT**, s. 143; -Eski bir görüş ise, simsarlık sözleşmesini tek tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak görmekle, bu gün simsarlık

sonucun çıkarılabileceği kabul edilmektedir<sup>186</sup>. Şu halde, simsarın, simsarlık sözleşmesi ile iş görme borcu altına girmesi, iş sahibinin ise bir ücret ödemekle yükümlü olması karşısında, simsarlık sözleşmesi karşılıklı borç yükleyen nitelikli bir vekâlet sözleşmesidir. Bu sebeple, “simsarlık sözleşmesine, kural olarak vekâlete ilişkin hükümler uygulanır” (TBK m. 520 f. 2). Simsarlık sözleşmesi, maddî fiillere ilişkin vekâletin özel bir çeşidi olduğundan, TBK m. 504 f. 2 hükmü, simsarlık sözleşmesinde uygulama alanı bulmayacaktır; zira bu hüküm, kural olarak sadece hukukî fiillere (işlemlere) ilişkin vekâlette uygulama alanı bulabilecektir<sup>187</sup>. Vekilin yapacağı işler arasında sözleşme kurmak varsa temsil yetkisinin varlığı kabul olunur, simsarlıkta bu kural uygulanmaz<sup>188</sup>. Maddî fiillerin yapılması için temsil yoluna başvurulamaz<sup>189</sup>.

Simsarlık sözleşmesi, rızai bir sözleşmedir; zira bu sözleşme tarafların birbirine uygun karşılıklı irade beyanları ile kurulur. Simsar ile iş sahibi arasında sürekli bir hukukî bağlantı yoktur<sup>190</sup>. Diğer bir ifadeyle, simsar ile iş sahibi arasındaki ilişki geçici nitelikte olup, sürekli aracılık etmeyi borçlanmamıştır. Simsar, zamanının tamamını da iş sahibi için ayırmaz<sup>191</sup>. Doktrinde, iş sahibinin ifa menfaatinin zamana yaygınlığının, sürekli bir sözleşme ilişkisine vücut vereceği kabul edilmektedir<sup>192</sup>. Bu çerçevede taraflar arasında “güven ilişkisi” meydana gelir; böylece taraflar ve özellikle simsar “sadakat borcu” altına girer<sup>193</sup>.

---

sözleşmesinin iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu yönünde ise doktrinde ve uygulamada fikir birliği bulunmaktadır.; -Tek tarafa borç yükleyen sözleşme teorisine ilişkin açıklama ve bu görüşteki yazarlar için bkz. **ŞAHİNİZ**, s. 13 vd.; **TAŞDELEN**, s. 36 vd.

<sup>186</sup> **TAŞDELEN**, s. 37

<sup>187</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 25; **YAVUZ**, s. 1143; **GÜMÜŞ**, s. 208

<sup>188</sup> **AKYOL**, s. 84

<sup>189</sup> **CİHAN, H.**, Temsil Yetkisinin Verilmesi Ve Kapsamının Belirlenmesi, 1. Bası, İstanbul 2011, s. 5

<sup>190</sup> **YAVUZ**, s. 1275

<sup>191</sup> **TANDOĞAN**, s. 380

<sup>192</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 18; - İş sahibinin ifa menfaatinin zamana yaygınlığının, sürekli bir sözleşme ilişkisine vücut vereceği düşüncesi öğretide ağırlık kazanmaya başlamıştır., **GÜMÜŞ**, s. 208; **ERKAN, U. V.**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Veren Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları”, **AÜHFD, C. 62, S. 2, 2013, s. 442 vd.**; -Buna karşılık, vekâlet sözleşmesi temelinde yapılan tartışmalarda, vekâlet sözleşmesinin ani edimli bir sözleşme olabileceğini kabul edenler de bulunmaktadır. Konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. **YAVUZ**, s. 1135; **SARI, S.**, Vekâlet Sözleşmesinin Tek Taraf Olarak Sona Erdirilmesi, İstanbul 2004, s. 43 - 48; **Seliçi, Ö.**, vekâlet ilişkisinin anî edimli veya sürekli borç ilişkisi doğurduğunu tespit edebilmek için her somut olayda kurulan vekâlet ilişkisinde vekilin yükümlendiği edim borcunun önem kazanacağını ifade etmektedir., **SELİÇİ, Ö.**, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1976, s. 27; -**Şahiniz** ise, sözleşmenin kurulması ile birlikte, taraflar arasında sürekli benzeri bir borç ilişkisinin meydana geleceğini ileri sürmüştür., **ŞAHİNİZ**, s. 18; -Ayrıca sürelerine göre edim çeşitleri hakkında bilgi için bkz. **EREN**, s. 107 vd.; **ANTALYA**, s. 37 vd.

<sup>193</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 19

## II. Simsarlık sözleşmesinin benzer hukukî ilişkilerle karşılaştırılması

Simsarlık sözleşmesinin farklı görünüşleri, özel türleri ve uygulama alanları vardır<sup>194</sup>. Bunun dışında, simsarlık sözleşmesinin, iş görme borcu doğuran vekâlet sözleşmesinin borç yükleyen bir alt dalı olarak, diğer iş görme sözleşmeleri ile vekâlet sözleşmesinden ayrılan yönleri bulunmaktadır.

Biz, bu kısımda, simsarlık sözleşmesi ile ilişkisi de gözetilerek, simsarlıktan ayrılan yönleri bakımından sadece vekâlet, komisyon, pazarlamacılık ve acentelik sözleşmesini inceleyeceğiz.

### A. Vekâlet sözleşmesi ile karşılaştırılması

Türk Borçlar Kanunu'nun dokuzuncu bölümünü oluşturan 502 ilâ 525. maddeleri arasında “*vekâlet ilişkileri*” başlığı altındaki birinci ayrımı, “*vekâlet sözleşmesi*” (TBK m. 502 – 514) başlığını taşımaktadır. Bu düzenleme şekline göre, bir yanda “*vekâlet sözleşmesi*” diğer yanda ise “*vekâlet benzeri ilişkiler*” (TBK m. 115 - 525) yer almış, bunların hepsini içeren bir üst kavram olarak da “*vekâlet ilişkileri*” üst başlığı tercih edilmiştir<sup>195</sup>. Bu bölümün üçüncü ayrımında ise, “*simsarlık sözleşmesi*” (TBK m. 520 – 525) düzenlenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu m. 502 f. 1’de, bir iş görme borcu doğuran “*vekâlet sözleşmesi*” şu şekilde tarif edilmektedir: “*Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemi yapmayı üstlendiği sözleşmedir*”. Vekâlet sözleşmesinin kanunî tanımı, bu durumda, şöyle yapılabilecektir: Vekâlet sözleşmesi, vekilin sözleşme ile belirlenen işi görmeyi veya işlemi yapmayı borçlandığı ve vekilin yerine getireceği edimin kanunda düzenlenen başka bir sözleşmenin konusuna girmediği, buna karşılık sözleşme ve teamül olan durumlarda vekilin ücrete hak kazandığı bir sözleşmedir<sup>196</sup>.

<sup>194</sup> Bkz. yuk. § 1, II, B, dn. 51; - Ayrıca, simsarlık sözleşmesi ile satış için bırakma sözleşmesinin karşılaştırması için bkz. **TEOMAN, N.**, Satım İçin Bırakma Sözleşmesi (Konsinye Satım), İstanbul 1989, s. 33 - 34

<sup>195</sup> **YAVUZ**, s. 1120; -Vekâlet sözleşmesinin Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiş bazı özel çeşitleri vardır. Bunlar, kredi mektubu, kredi emri, simsarlık sözleşmesi, komisyon sözleşmesi gibi türlerdir. Türk Borçlar Kanununda bu türlere ilişkin özel düzenlemeler mevcuttur., **ZEVKLİLER, A. / ERTAŞ, Ş. / HAVUTCU, A. / AYDOĞDU, M. / CUMALIOĞLU, E.**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler, İzmir 2013, s. 620

<sup>196</sup> **YAVUZ**, s. 1120

Simsarlık sözleşmesi, kapsamı sınırlandırılmış ve karşılıklı borç yükleyen nitelikli bir vekâlet türüdür. TBK m. 520 f. 2’de, “simsarlık sözleşmesine, kural olarak vekâlete ilişkin hükümler uygulanır.” denilmesinden ve Türk Borçlar Kanunu’nun “vekâlet ilişkileri”ni düzenleyen dokuzuncu bölümünün üçüncü ayırımında düzenlenmesinden, simsarlık sözleşmesinin vekâletin bir alt çeşidi olduğu sonucuna varılmaktadır<sup>197</sup>. TBK m. 520 f. 2 hükmü, kıyasen bir atıf hükmü olup, vekâlet sözleşmesi hükümleri, bünyesine uygun düştüğü ölçüde (kural olarak) simsarlık sözleşmesine de uygulanır<sup>198</sup>. Hukukî işlemlere ilişkin vekâlet gibi simsarlık sözleşmesiyle örtüşmeyen hükümler simsarlık sözleşmesinde uygulama alanı bulmayacaktır. Simsarlık sözleşmesi, özel bir vekâlet türü olduğundan, vekâlet sözleşmesinden ayrılan yönleri de bulunmaktadır:

(a) Simsarlık sözleşmesi konusunun sözleşme kurulmasına aracılık şeklinde kendini gösteren bir iş görmeyle sınırlı bulunması yönünden vekâletten ayrılır<sup>199</sup>. Simsarlık sözleşmesinde, iş görme borcunun kapsamı, vekâlet sözleşmesindeki kadar geniş değildir. Simsarlık sözleşmesinin konusu asıl sözleşmenin kurulmasına ilişkin aracılık faaliyetinde bulunmaya yönelik belirli bir iş görme borcu ile sınırlandırılmıştır. Simsarlık sözleşmesi, maddî fiillere ilişkin vekâletin özel bir çeşidi olduğundan, hukukî işlemlere ilişkin vekâletten de ayrılır. Örneğin, TBK m. 504 f. 2 hükmü, hukukî işlemlere ilişkin vekâlette uygulama alanı bulurken, simsarlık sözleşmesinde uygulama alanı bulmayacaktır. Maddî fiillerin yapılması için temsil yoluna başvurulamaz; simsarlık sözleşmesinde de, simsarın kural olarak temsil yetkisi bulunmamaktadır. Ayrıca simsarlık, sözleşme olması itibariyle tek taraflı bir irade açıklaması ile verilebilen “temsil”den de sırf bu özelliği sebebiyle ayırt edilebilir<sup>200</sup>. Bu açıklamalar çerçevesinde, simsar iş sahibi adına sözleşme yapmayıp, yalnızca sözleşmenin yapılması için aracılık ettiği halde, vekil duruma göre vekâlet veren adına sözleşme de yapabilir<sup>201</sup>.

<sup>197</sup> TANDOĞAN, C. II, s. 380; YAVUZ, s. 1277; BİLGE, s. 312; MİMAROĞLU, s. 497; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 455; KURT, s. 1431; ŞAHİNİZ, s. 19; GÜMÜŞ, s. 208; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 604

<sup>198</sup> GÜMÜŞ, s. 208

<sup>199</sup> TANDOĞAN, C. II, s. 380; YASASEVER, s. 665; -YHGK., 7.10.2009, E. 2009/3-392, K. 2009/410 (www.kazanci.com)

<sup>200</sup> AKYOL, s. 84

<sup>201</sup> ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 604

(b) TBK m. 502 f. son'a göre, ücret, vekâletin kanunî ve zorunlu bir unsuru değildir; sadece sözleşmede şart edildiği veya teâmül bulunan durumlarda vekil, ücret isteme hakkına sahiptir<sup>202</sup>. Sımsarlık sözleşmesinde ise ücret kanunî ve zorunlu bir unsur olup, sımsara ücret ödenmesi gerekir. TBK m. 521 f.1'e göre, sımsarlık ücretini talep hakkı sımsarlık faaliyeti sonucunda asıl sözleşmenin kurulmasıyla meydana gelir; gelgelelim bu hüküm emredici olmayıp aksine düzenleme de yapılabilir. Ücretsiz olması kararlaştırılmış bir sözleşme, adi vekâlet olarak nitelendirilir. Fakat borçlanma iradesi olmaksızın başkası yararına bir hizmet yapma, vekâlet sözleşmesinin kurulmasına da yol açmaz<sup>203</sup>.

(c) TBK m. 510 f. 1'e göre, "vekâlet veren, vekâletin gereği gibi ifası için vekilin yaptığı giderleri ve verdiği avansları faiziyle birlikte ödemek ve yüklediği borçlardan onu kurtarmakla yükümlüdür". Buna karşılık, TBK m. 521 f. son'a göre, "sımsarlık sözleşmesinde sımsarın yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa, sımsarın faaliyeti sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile giderleri ödenir". Böylece vekilin aksine sımsarın yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa ona (sımsara) giderleri ödenir; aksi halde sımsarın aracılık faaliyetine ilişkin giderleri kendisinde kalacaktır<sup>204</sup>. Bununla birlikte, gerek vekilin gerekse sımsarın giderlere ilişkin talep hakkının doğumu, öngörülen sonucun gerçekleşmesine bağlı değildir; kural olarak fiilen gerçekleştirilmekle giderler istenebilir<sup>205</sup>.

(d) Konumuzu oluşturan taşınmaz sımsarlığı sözleşmesinde, TBK m. 520 f.3 hükmü, geçerlilik şekli olarak "yazılı şekil" öngörmektedir. Bunun dışında, gerek sımsarlık sözleşmesi gerekse vekâlet için "yazılı şekil" geçerlilik şekli değil, ispat şekli olarak karşımıza çıkabilir.

---

<sup>202</sup> YAVUZ, s. 1131; ZEVKLİLER, A. / AYDOĞDU, M. / PETEK, H., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 6. Bası, Ankara 1998, s. 366; YALÇINDURAN, s. 97; NART, S., Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Hükümler, Ankara 2014, s. 270

<sup>203</sup> Bkz. YAVUZ, s. 1130

<sup>204</sup> TAŞDELEN, s. 14

<sup>205</sup> YAVUZ, s. 1181

## B. Komisyonculuk sözleşmesi ile karşılaştırılması

Uygulamada, simsarlık sözleşmesiyle en sık karıştırılan sözleşme türü komisyonculuk sözleşmesidir. Ülkemizde, simsarlık ücreti, çoğunlukla, belirli bir yüzde şeklinde kararlaştırıldığından “komisyon” terimi sıkça kullanılmaktadır<sup>206</sup>. Buna bağlı olarak, “taşınmaz simsarlığı sözleşmesi” yerine, “emlak komisyonculuğu” veya daha kısa adıyla “emlakçılık” yaygın bir ad hâline gelmiştir<sup>207</sup>. Aynı şekilde, “simsar” yerine, “komisyoncu” terimi de sıklıkla kullanılmaktadır. Komisyoncu, kanunda ayrıca düzenlenen komisyon sözleşmesinin (TBK. m. 532 - 546) tarafıdır ve “simsar” yerine “komisyoncu” denilmesi hatalıdır. Bu sebeple, sözleşmelerin niteliğinin belirlenmesinde, sadece sözleşmedeki ibareler ve taraflara biçilen etiketlere bakılmamalı, sözleşme bir bütün olarak göz önünde bulundurulmalıdır<sup>208</sup>.

Türk Borçlar Kanunu’nun on birinci bölümünü oluşturan 532 ilâ 546. maddeleri arasında “komisyon sözleşmesi” başlığı altında; “alım veya satım komisyonculuğu” (TBK m. 532 – 545) ve “diğer komisyon işleri” (TBK m. 546) düzenlenmiştir. Bu hükümlerde, alım satım komisyonculuğu sözleşmesi ayrıntılı şekilde düzenlenmiş, TBK m. 546 f. 1-2 ise, taşıma işleri komisyonculuğu hakkındaki özel hükümler saklı kalmak suretiyle (m. 546 f. son), alım satım komisyonculuğu hükümlerinin kıyasen uygulanacağı diğer komisyonculuk faaliyetlerini hüküm altına almıştır. Borçlar kanunumuzun dışında da başka özel komisyonculuk türlerine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Örneğin, TTK m. 917 – 930 arasında, “Taşıma işleri komisyoncusu” başlığı altında, taşıma komisyonculuğu sözleşmesi düzenlenmiştir<sup>209</sup>. Uygulamada

<sup>206</sup> ŞAHİNİZ, s. 170; -Komisyon, bir işe aracılık yapan kimseye ödenen para olarak ifade edilmektedir., MUTLU, L., Hukuk Sözlüğü, İstanbul 2004, s. 198

<sup>207</sup> BOZKURT, s. 59; Mecburi Standart Tebliği’nde de (ÖSG – 2003 / 59 sayılı Tebliğ, RG, 8.7.2003, S. 25162), “taşınmaz simsarlığı” yerine hatalı olarak “emlak komisyonculuğu” ifadesine yer verilmiştir. (m. 0.0.2).

<sup>208</sup> YHGK., 4.11.1964, 876/635 s.lı k.ı: “İki taraf arasında sözleşme yapılmasında, aracılık etme simsarlık niteliğinde bir iştir. Taraflar arasında yazılan yazılarda komisyon, komisyoncu sözlerinin kullanılmış olması hukuki ilişkinin komisyon sayılmasını gerektirmez.”(AD., S. 5-6, 1965, s. 711 vd.), BERZEK, s. 179; TD., 18.4.1963, E. 1962/5146, K. 1963/1885 s.lı k.ı: “Taraflar arasındaki yazışmalarda komisyon kelimesinin kullanılması satış akdinin, satıcı firma ile davalı arasında yapılmış ve satış bedelinin de satıcı firmaya akreditif yolu ile doğrudan doğruya ödendiğinin anlaşılması bulunması karşısında, davacı ile davalı arasında bir tellâlik (simsarlık) münasebetinin bulunduğunu kabule mani olmaz.”, (BATİDER, C. II, S. 4, s. 700, İMREGÜN, O., Bilirkişi Raporları (1971 – 1982), İstanbul 2000, s. 76)

<sup>209</sup> -TTK m. 917 f. 1’e göre taşıma işleri komisyonculuğu sözleşmesi ile komisyoncu ücret karşılığında eşya taşıtmayı üstlenir. Bu bakımdan yolcu taşıma işinde aracılık yapan kimseyi taşıma işleri komisyoncusu saymak mümkün değildir. Doktrinde, yolcu taşıma işlerine aracılık yapılması durumunda komisyon sözleşmesine ilişkin hükümler değil vekâlet hükümlerinin uygulanması gerektiği ileri

emlak komisyoncusu diye bilinen kişilerin gerçekte genellikle simsar niteliğinde olduklarını da bir kez daha belirtmek gerekir: Çünkü çoğunlukla taşınmaz alıcı ve satıcılarını buluşturmakla yetinmektedirler<sup>210</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 532 f. 1’de alım satım komisyonculuğu sözleşmesi şu şekilde tarif edilmektedir: “Alım veya satım komisyonculuğu, komisyoncunun ücret karşılığında, kendi adına ve vekâlet verenin hesabına kıymetli evrak ve taşınırların alım veya satımını üstlendiği sözleşmedir”. Buna göre, alım satım komisyonculuğu sözleşmesi, komisyoncunun kendi adına ve vekâlet veren hesabına taşınır mal veya kıymetli evrak alım satım işlemi yapma borcu altına girdiği, buna karşılık vekâlet verenin komisyoncuya belli bir ücret (komisyon) ödemeyi yükümlendiği sözleşmedir<sup>211</sup>.

Komisyon ve taşıma komisyonculuğu da belli bazı hukukî işlemlerin dolaylı temsil yoluyla yapılmasına yönelik vekâlet çeşitleridir; her ikisi de ücretli olmaları belli konularla sınırlı olmaları bakımından genellikle vekâletten ayrılırlar<sup>212</sup>. Aşağıda ayrıca incelendiği gibi, komisyon (-ve taşıma komisyonculuğu-) belli bazı hukukî işlemlerin dolaylı temsil yoluyla yapılmasına yönelik vekâlet türü olmaları bakımından, nitelikli bir vekâlet ilişkisi olan simsarlık sözleşmesinden de ayrılmaktadır. Komisyon, vekilin kendi adına vekâlet veren hesabına kıymetli evrak ve taşınır eşya alım ve satımını üstlenmesidir; komisyon sözleşmelerine de, TBK m. 532 f. 2 gereği, -simsarlık sözleşmesinde olduğu gibi- tamamlayıcı olarak vekâlet hükümleri uygulanır<sup>213</sup>. Bunun sonucu olarak, simsarlık sözleşmesine benzer şekilde, işi şahsen ifa borcu, özen ve sadakat borcu gibi iş görme sözleşmelerindeki temel konularda vekâlet sözleşmesi hükümlerine başvurulacaktır<sup>214</sup>.

---

sürülmektedir. Yolcu ya da eşya taşıma işinde aracılık yapan kimsenin simsar olarak da faaliyette bulunabileceği kabul edilmektedir., **ARKAN, S.**, Yolcu ve Eşya Taşımalarında Aracılık Faaliyetlerine İlişkin Yargıtay Kararları Üzerine Bir İnceleme, AÜHFD, C. 40, S. 1-4, 1988, s. 314; **ARKAN**, Ticarî İşletme Hukuku, s. 236 – 237; - Taksi duraklarının hukukî niteliği konusunda bkz. **BOZKURT**, s. 399 vd.; **BATTAL, A.**, Yeni Karayolu Taşıma Kanunu ve TTK Kapsamında Taşıma İşleri Tellallığı Mümkün müdür?, ([http://w3.gazi.edu.tr/~battal/images/makale/makale37/tasima\\_isleri\\_tellaligi.pdf](http://w3.gazi.edu.tr/~battal/images/makale/makale37/tasima_isleri_tellaligi.pdf)), s. 11 vd.

<sup>210</sup> **BAHTİYAR**, s. 205; **POROY/YASAMAN**, s. 276

<sup>211</sup> Bu tanım için bkz. **SEÇER, Ö.**, Alım Satım Komisyonculuğu Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul 2013, s. 7; -Doktrinde, mehz OR. Art. 425/I kapsamında alım ya da satım komisyoncusu şu şekilde ifade edilmektedir: “Alım ya da satım konusunda komisyoncu, kendi adına fakat müvekkilin hesabına bir komisyon hakkı (provizyon) karşılığında, menkul eşya veya kıymetli evrak alımı ya da satımı muamelesi yapmayı yükümlenen kimsedir”. **YAVUZ**, s. 1251

<sup>212</sup> **TANDOĞAN, C. II**, s. 382

<sup>213</sup> **TANDOĞAN**, s. 382

<sup>214</sup> **BOZKURT**, s. 111



Bu genel açıklamalardan sonra, biz aşağıda sadece Türk Borçlar Kanunu kapsamında alım satım komisyonculuğu sözleşmesi ile simsarlık sözleşmesini karşılaştıracamız. Böylece, komisyonculuk ve simsarlık sözleşmesi arasındaki temel farklılıklar da ortaya çıkmış olacaktır<sup>215</sup>:

(a) Alım satım komisyonculuğu sözleşmesinde, komisyoncu, kendi adına fakat vekâlet veren hesabına üçüncü kişilerle muamele yapmaktadır; yani buradaki komisyonculuk faaliyeti, dolaylı temsil yetkisi veren vekâlet sözleşmesinde vekilin faaliyetinin bir özel görünümü niteliğindedir<sup>216</sup>. Diğer bir ifadeyle, bir komisyoncunun söz konusu olabilmesi için her durumda kendi adına olduğu halde başkası hesabına hareket etmesi gerekmektedir<sup>217</sup>. Görüldüğü üzere, komisyoncu dış ilişkide üçüncü kişilerle yaptığı hukukî işlemin tarafı konumundadır. Ne var ki simsarın asli yükümünün niteliği gereği, simsarlık sözleşmesi maddî fiillere ilişkin vekâletin özel bir çeşidi olarak görülmektedir. Zira simsar kural olarak temsil yetkisini haiz olmayıp sadece bir sözleşme yapma olanağını gösterme veya sözleşme öncesi görüşmelere ve pazarlığa katılmak suretiyle aracılıkta bulunur<sup>218</sup>. Simsarın kendisini görevlendireni temsil yetkisi bulunmayıp, özel yetki verilmedikçe taraf adına sözleşme yapamaz<sup>219</sup>. Anlaşıldığı üzere komisyonculuk sözleşmesinin aksine simsarlık sözleşmesinde hukukî işlemler simsar adına değil iş sahibi adına yapılır; simsar sadece aracılığa yönelik maddî eylemleri üstlenir; simsarın kural olarak temsil yetkisi yoktur<sup>220</sup>. Ancak buradan simsara

<sup>215</sup> Bu konuda bkz. **YAVUZ**, s. 1250 - 1263; **TANDOĞAN**, C. II, s. 382; **FEYZİOĞLU**, N. F., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I, 3. Bası, İstanbul 1978, s. 29; **SEÇER**, s. 53 - 56; **ŞAHİNİZ**, s. 32 - 34; **BOZKURT**, s. 103 - 113; **KURT**, s. 1430; **POROY/YASAMAN**, s. 275 - 280; **BAHTİYAR**, s. 205 - 212; **ARKAN**, s. 229 - 241; **GÜNEŞ**, s. 23 - 25

<sup>216</sup> **YAVUZ**, s. 1251 vd.

<sup>217</sup> **YAVUZ**, C., Türk – İsviçre Ve Fransız Medeni Hukuklarında Dolaylı Temsil, İstanbul 1983, s. 131; - Bu konudaki YHGK., 15.9.1971, E. 1969 / T – 736, K. 521 s.lı karar ve diğer emsal kararlar için bkz. **YAVUZ**, s. 131, dn. 25

<sup>218</sup> **TANDOĞAN**, C. II, s. 360

<sup>219</sup> **BERZEK**, s. 179; **GÜNEŞ**, s. 8

<sup>220</sup> Yarg. 11. HD., 17.1.1974, E. 1973/5188, K. 1974/63 s.lı k.ı: “Komisyon akdi ile tellallık yani simsarlık arasındaki fark, tellal bir akdin yapılması imkanını hazırladığı veya akdin yapılmasına (icrasına) tavassut ettiği ve bu suretle taraflar karşı karşıya gelip vücut bulan akitte kendisi bir vecibe yüklenmediği halde; komisyoncu, akdi kendi namına yapar, müvekkili namına yapmaz. Bu bakımdan da vekâlet akdinden ayrıcalık gösterir.” (www.kazanci.com); -YHGK., 17.4.1968, 235 E. / 257 K. s.lı k.ı: “Tellallık akdinde akit, tellal namına değil, kendisine tavassut edilen kimse (vekâlet veren) namına yapılır. Komisyoncuyla tellaldan ayıran niteliklerden biri, akdi kendi namına yapmasıdır.”, **ÖZKAYA**, E., Vekâlet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması, 3. Bası, Ankara 2013, s. 1036, **OLGAÇ**, s. 288, **GÜNEŞ**, s. 25

temsil yetkisi verilemeyeceği sonucu çıkarılamaz<sup>221</sup>.

(b) Alım satım komisyoncusunun komisyonculuk faaliyetinin konusu, kendi adına ve vekâlet veren hesabına taşınır eşya ve kıymetli evrak alım ve satımını konu edinen muamelelerdir<sup>222</sup>. Oysa simsarın faaliyet alanı bakımından böyle bir sınırlama yoktur; diğer bir ifadeyle komisyoncunun faaliyet alanı özel (kanunla belirlenmiş), simsarın faaliyet alanı ise geneldir<sup>223</sup>. Konumuzu oluşturan taşınmaz simsarlığı sözleşmesi bakımından ise, aracılık faaliyetinin konusu hukukî işlem, taşınmaz üzerinde aynî veya şahsî hak kurulmasına ilişkin bir sözleşme (asıl sözleşme) olarak karşımıza çıkar. Örneğin, taşınmaz alım veya satımı komisyon sözleşmesi çerçevesinde gerçekleştirilemez; oysaki simsarlık sözleşmesinde satış, kira, hizmet ve eser gibi sözleşmelerin konu sınırlaması olmaksızın simsarlık sözleşmesi kapsamında yapılması mümkündür<sup>224</sup>. Ne var ki bir Yargıtay kararında, uyuşmazlığa konu simsarlık sözleşmesi ile simsara ayrıca temsil yetkisinin veriliş vermediği hususunun tartışılması gerekirken, tartışma konusu sözleşmeyi “alım satım komisyonculuğu sözleşmesi” olarak nitelendirmiştir<sup>225</sup>.

<sup>221</sup> ŞENER, O. H. / UZUNALLI, S., Uygulamalı Ticarî İşletme Hukuku, 3. Bası, Ankara 2012, s. 53; Simsara yetki verilmesi durumunda sözleşmeyi bizzat yapabileceği hususunda bkz. ATF 49 II 230, BİLGE, s. 313; -*Battal* ise, iş sahibi adına sözleşme yapma yetkisine sahip emlakçının, simsar değil komisyoncu kabul edilmesi gerektiğini ileri sürerek yasal düzenlemeyle uygulamanın uyum göstermediğini ileri sürmektedir., BATTAL, s. 1, dn. 1; -*Taşdelen* de, simsara sözleşme yapma yetkisi verilirse, komisyoncu ile aynı duruma geleceği ve komisyoncu sıfatını kazanacağını ileri sürmektedir., TAŞDELEN, s. 10 vd.

<sup>222</sup> YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 1252; GÜNEŞ, s. 24 - 25

<sup>223</sup> KURT, s. 1430; TAŞDELEN, s. 11; -Yarg. 11. HD., 3.5.2001, E. 2001/1752, K. 3902 s.lı k.1: “Tellal (simsar), müvekkili (iş sahibi; vekâlet veren) adı ve hesabına iş yaparken, komisyoncu aynı kanunun 416 ncı maddesi uyarınca, kendi namına ve müvekkili (vekâlet veren) hesabına kıymetli evrak ve taşınır eşya alım ve satımını üstlenir. (...) Davalı şirket elemanı tellal sıfatıyla davranarak, dava dışı L... Travel firmasından davacıya *gezi için yer ayrılmasına aracılık* etmiş, peşinatı o firmaya havale etmiş, 111 doları (...) tellallık ücreti olarak alıkoymuş, paranın davacıdan alındığına ilişkin de kendi firmasının anteti ve mührünü taşıyan bir makbuz düzenleyerek davacıya güven için vermiştir. *Makbuzun içeriğinin, taraflar arasında doğrudan düzenlenmiş bir sözleşmeye işaret ettiğinin kabulü doğru değildir.* (...) Davalı şirketin o firmanın acentesi veya komisyoncusu olduğu iddia edilmediği gibi, bu yönde kabulü gerektirir bir kanıt da getirilmiş değildir. Davacının, *geziyi iptal eden dava dışı firmadan peşinatı talep etmesi gerekirken, davalıdan (simsar) istenmesi* ve mahkemece de bu istemin yerinde görülmesi doğru olmamıştır”. (www.kazanci.com; ÇEKER, M., 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununa Göre Ticaret Hukuku, 7. Bası, Adana 2013, s. 100)

<sup>224</sup> ÇAKMAKLI, H. D., Türk Medeni Hukukunda Komisyon Sözleşmesi (yayımlanmamış doktora tezi), İstanbul 2013, s. 55

<sup>225</sup> -Yarg. 13. HD., 28.3.1996, E. 1996/2616, K. 1996 / 3067 s.lı k.1: “Davacı, davalılardan Emlak Komisyoncusu T.F. ile diğer davalı S.K.’a ait dairenin satışı hususunda anlaşmalarını 25.000.000 TL. kaporayı komisyoncu T. F.’a verdiğini tapu işlemlerini tamamlayamadığını kaporanın iadesi için yaptığı icra takibine de itiraz edildiğini öne sürerek itirazın iptaline icra inkar tazminatına karar verilmesini

(c) TBK m. 539 f. 1'e göre, komisyoncu ücretini (komisyon ücreti), kural olarak, işi tamamlaması şartıyla isteyebilir. Buna karşılık, simsarın ücretini isteyebilmesi için, asıl sözleşmenin ifası yasal koşul olarak öngörülmemiştir; TBK m. 521 f. 1 gereği, simsarın ücretini (simsarlık ücreti) talep hakkı simsarlık faaliyeti sonucunda asıl sözleşmenin kurulmasıyla meydana gelir.

(d) TBK m. 538 f. 1'e göre, "komisyoncu, vekâlet verenin yararı için yaptığı bütün giderleri ve ödediği paraları faiziyle birlikte isteyebilir". Buna karşılık TBK m. 521 f. son'a göre, "simsarlık sözleşmesinde simsarın yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa, simsarın faaliyeti sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile giderleri ödenir". Mamafih gerek komisyoncunun gerekse simsarın giderlere ilişkin talep hakkının doğumu, öngörülen sonucun gerçekleşmesine, yani vekâlet veren ile üçüncü kişi arasında bir sözleşmenin kurulmasına veya ifa edilmesine bağlı değildir<sup>226</sup>.

### C. Pazarlamacılık sözleşmesi ile karşılaştırılması

Pazarlamacılık sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 448 ilâ 460. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

TBK m. 448'e göre, "*Pazarlamacılık sözleşmesi, pazarlamacının sürekli olarak, bir ticari işletme sahibi işveren hesabına ve işletmesinin 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*". Kanunun bu düzenlemesinden hareketle pazarlamacının iş görme ediminin işverenin işletmesi dışında, onun hesabına her türlü işlemin yapılmasına

---

istemmiştir. Davalı sözleşmenin yerine getirilmesinden davacının vazgeçtiğini o nedenle sözleşme hükümlerince kaporanın iade edilemeyeceğini savunmuş, davanın reddini dilemiştir. Mahkemece davacı ile davalılardan T.F. arasındaki hukuki ilişkinin Tellallık Sözleşmesine dayandığı o nedenle anılan davalının vekil sıfatıyla işlem gördüğü o nedenle kaporanın diğer davalı S.K.'dan talep edilebileceği onun hakkında açılan davadan da feragat edildiği kabul edilmiş davanın reddine karar verilmiştir. (...) BK.nun 416 maddesi (TBK m. 532) hükmü gereğince alım ve satım komisyoncusu kendi namına ve başkası hesabına alım satımı üstlenen kimsedir. Bu durumda komisyoncu alım satım sözleşmesinin tarafıdır. Komisyon ilişkisi komisyoncu ile müvekkili arasındaki iç ilişkidir. Dış ilişki yönünden komisyoncu davalı T. F.'in davalı olma ehliyeti vardır. Farklı bir anlatımla BK.nun 416 maddesi gereğince komisyoncu akit tarafların arasında aracılık icra eden tellal (simsar) gibi olmayıp alım ve satımı müvekkili hesabına fakat kendi namına yapar ve bu surette akdin bizzat tarafını oluşturur. (...) Mahkemece sözleşmenin hukuki nitelendirilmesinde yanılığa düşülerek yazılı şekilde davalı T.F. yönünden davanın reddedilmesi usule ve yasaya aykırıdır". (www.kazanci.com)

<sup>226</sup> SEÇER, s. 55; SAHİNİZ, s. 33

*aracılık etmek* olduğu sonucuna varılabilir<sup>227</sup>. Sözleşmenin tarafları, bir ticarî işletme sahibi işveren ile pazarlamacıdır. Pazarlamacı, işletmede üretilen veya verilen hizmetin merkez dışındaki uzak yerlerdeki müşterilere tanıtımı ve satılmasına aracılık etmekte ve pazarlamacılık sözleşmesi de bu yöndeki aracılığı konu edinmektedir<sup>228</sup>. TBK m. 448’de ifade edildiği gibi, “işlemin yapılmasına aracılık etmeyi” üstlenen aracı - pazarlamacı, faaliyeti kapsamında müşterilere işvereni ile sözleşme yapma fırsatını sunan pazarlamacı olarak tanımlanabilir<sup>229</sup>. Diğer bir ifadeyle, pazarlamacı, sadece aracılık faaliyetinde bulunmayı üstlenmişse, bu türden pazarlamacıya “aracı – pazarlamacı” denilmektedir<sup>230</sup>. Buna göre simsarlık sözleşmesi ile pazarlamacılık sözleşmesinin arasında şu farklılıklar tespit edilmektedir:

(a) Simsar ya asıl sözleşmenin kurulması imkânını hazırlar ya da asıl sözleşmenin kurulmasına aracılık eder. Bu yönüyle, simsarın aracılık faaliyetinde bulunması, aracı - pazarlamacının faaliyetiyle benzerlik göstermektedir. Ancak simsarlık faaliyetinin arızî olmasına karşılık pazarlamacılığın pazarlamacılık sözleşmesinin tarafları arasında devamlı bir ilişki tesis etmesi bu iki hukukî ilişki arasındaki en temel farklılıktır<sup>231</sup>. Simsarlık sözleşmesi devamlı bir hukuki bağ yaratmaz<sup>232</sup>.

Diğer bir ifadeyle, genel hizmet sözleşmesi gibi sürekli olma özelliği gösteren pazarlamacılık sözleşmesinin süreklilik unsuru, simsarlık sözleşmesinde bulunmamaktadır. Simsar ile iş sahibi arasındaki ilişki geçici niteliktedir. Yani simsarlık

---

<sup>227</sup> **YAVUZ**, s. 935; - Temsile yetkili bağımlı bir tacir yardımcısı olan ticarî vekil (TBK m. 453) bu yönleriyle simsarlıktan kolayca ayırt edilebilir. Buna karşılık, gezici simsarlık sözleşmesi ile sıkça karıştırılan ve esasında bir tür ticarî vekil olduğu kabul edilen seyyar tüccar memurunu düzenleyen bir hükme 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda yer verilmemiştir. Seyyar tüccar memurları, (mülga) BK. m. 454 hükmünde düzenlenmişti. Buna göre, birden çok işletme için faaliyet yürüten veya sadece bir sözleşmenin yapılmasına aracılık eden kimselere seyyar tüccar memuru değil, gezici simsar denilmekteydi., Bkz. **KAYA, E.**, Türk Özel Hukukunda Ticarî Vekillik (yayımlanmamış ilt.), Kırıkkale 2010, s. 32; - Ne var ki bir işletmeye pazarlamacılık sözleşmesiyle bağlı olarak çalışanların seyyar tüccar memurlarına benzer bir rolü gerçekleştirdiği söylenebilecektir., **YAVUZ**, s. 1293; - Diğer taraftan, TBK’nın pazarlamacılık sözleşmesine ait hükümleri ile, (mülga) BK’nın seyyar tüccar memuruna ait düzenlemesi arasında, amaç (“ratio legis”) ve bu kimselere tanınan yetkiler açısından farklılık mevcuttur., **POROY / YASAMAN**, s. 240

<sup>228</sup> **YAVUZ**, s. 935; **TOPUZ**, s. 295; **ZENGİN, İ. Ç.**, Pazarlamacılık Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul 2013, s. 5; **TOPÇUOĞLU, M.**, “Yeni Tacir Yardımcısı Pazarlamacı”, SDÜHFD, C. I, S. 2, 2011, s. 27 vd.; **AKDENİZ, U.**, Pazarlamacılık Sözleşmesi, Gazi Ü. HFD, C. XVII, S. 4, 2013, s. 1 - 34; **TUNCAY**, s. 4 vd.; **ARKAN**, s. 185 vd.

<sup>229</sup> **ZENGİN**, s. 12 vd.

<sup>230</sup> **YAVUZ**, s. 937

<sup>231</sup> **ZENGİN**, s. 39; **BAHTİYAR**, s. 184

<sup>232</sup> **GÜNEŞ**, s. 9

sözleşmesinin konusu sözleşme kurulmasına aracılık şeklinde kendini gösteren bir iş görmeye sınırlıdır. Sımsarlık sözleşmesi ile üstlenilen edimlerin yerine getirilmesi halinde sözleşme sona erer. İşletme dışında bir veya birkaç aracılık işi için bir kimseyle sözleşme yapılması durumunda Türk Borçlar Kanunu anlamında pazarlamacılık sözleşmesi kurulmuş olmaz<sup>233</sup>. Bu yönüyle sımsar da, bir hizmet sözleşmesine bağlı olarak işveren hesabına sürekli faaliyet gösteren pazarlamacıdan ayrılmaktadır<sup>234</sup>. Süreklilik unsurunun sözleşmenin akdi sırasında öngörülmesi yeterlidir; sözleşmenin herhangi bir nedenle kısa bir süre sonra sona ermesi pazarlamacılık sözleşmesinin niteliğine etki etmez<sup>235</sup>.

(b) Sımsarlık sözleşmesinde, sımsarın iş sahibini temsil yetkisi yoktur; aksi sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça, sözleşme akdedemez ve tahsilat yapamaz. Pazarlamacı ise işlemlere aracılık yaparken işveren adına ve hesabına hareket edecektir; bu durum işverenle pazarlamacı arasında doğrudan temsil ilişkisinin bulunduğunu göstermektedir<sup>236</sup>. Sözleşme yapma yetkisine sahip pazarlamacı sözleşme yapabildiği halde sımsar sözleşme yapamaz. Pazarlamacı, aksine yazılı anlaşma olmadıkça, sadece işlemlere aracılık etmeye yetkilidir (TBK m. 452 f.1). İşlem yapmaya yetkilendirildiği durumlarda, pazarlamacının yetkisi, işlemin icrası için gereken bütün olağan işlemler ve fiilleri kapsamaktadır. Pazarlamacı özel yetki verilmedikçe, müşterilerden tahsilat yapamaz ve ödeme günlerini değiştiremez (TBK m. 452 f. 2). Bu kapsamda pazarlamacı, müşteri ile sözleşme koşullarını pazarlık edebilir; bedel ve ödeme biçimini kararlaştırabilir; ayıp ihbarında bulunabilir; pasif temsil yetkisine sahip olur<sup>237</sup>.

(c) Sımsarlık ücretini talep hakkı sımsarlık sözleşmesinin hemen kurulmasıyla değil, ancak sımsarlık faaliyeti sonucunda asıl sözleşmenin kurulmasıyla meydana gelir (TBK m. 521 f. 1). Pazarlamacı için böyle bir yasal koşul öngörülmemiştir; o (pazarlamacı), aracılık ettiği sözleşme kurulmasa dahi sabit ücrete hak kazanır<sup>238</sup>.

(d) Pazarlamacılık sözleşmesine ilişkin hüküm bulunmayan hâllerde, hizmet sözleşmesinin genel hükümleri uygulanır (TBK m. 469). Sımsarlık sözleşmesine ise,

---

<sup>233</sup> YAVUZ, s. 937

<sup>234</sup> TOPUZ, s. 313; TUNCAY, s. 8

<sup>235</sup> AKDENİZ, s. 7

<sup>236</sup> YAVUZ, s. 937

<sup>237</sup> ARKAN, s. 186

<sup>238</sup> Bkz. ZENGİN, s. 39

kural olarak vekâlete ilişkin hükümler uygulanır (TBK m. 520 f. 2).

#### **D. Acentelik sözleşmesi ile karşılaştırılması**

Acentelik, Türk Ticaret Kanunu'nun 102 ilâ 123. maddeleri arasında düzenlenmiştir<sup>239</sup>. İsviçre ve İtalyan hukuklarında kanunî düzenlemeye konu olmuş bulunan acentelik sözleşmesi, hukukumuzda Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş olmayıp Türk Ticaret Kanununda ele alınmıştır<sup>240</sup>. Türk Hukuku'nda, acentelik ilişkisi İsviçredekine aksine vekâlet sözleşmesinin özel çeşitleri arasında değil, Türk Ticaret Kanunu'nda ticarî işletmeye ilişkin hükümler arasında tacire bağımlı olmaksızın çalışan tacir yardımcısı olarak düzenlenmiştir<sup>241</sup>. Türk Ticaret Kanunu'nda düzenlenen "acentelik" hükümlerinin (TTK m. 102 – 123) uyumsuzluğu çözmeye yeterli olmadığı hallerde aracılık yapan acenteye, simsarlık hükümleri (TBK 520 – 525); sözleşme yapan acenteye ise, komisyon hükümleri (TBK m. 532 – 546) uygulanır. Simsarlık ve komisyon hükümlerinde de boşluk var ise, uyumsuzluk, vekâlet hükümlerine göre (TBK m. 502 – 514) çözümlenir (TTK m. 102 f. 2)<sup>242</sup>.

Türk Ticaret Kanunu acentenin tanımını vermekle birlikte, acentelik sözleşmesinin tanımını yapmamıştır. TTK m. 102 f. 1'e göre, "*Ticarî mümessil, ticarî 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 ticarî bir işletmeyi ilgilendiren sözleşmelerde aracılık etmeyi veya bunları o tacir adına yapmayı meslek edinen kimseye acente denir*". Bu hüküm ile öngörülen acente tanımında, acentenin, tâbi bir sıfatı olmaksızın, bir ticarî işletmeyi ilgilendiren sözleşmelerde aracılık etmeyi veya bunları o tacir adına yapmayı meslek edinmesi

---

<sup>239</sup> Acentelik sözleşmesi için bkz. **KAYIHAN, Ş.**, Türk Hukukunda Acentelik Sözleşmesi, 4. Bası, Ankara 2011; **KAYA, A.**, Türk Ticaret Kanunu Şerhi, Acentelik (TTK m. 102 – 123), 1. Bası, İstanbul 2013; **CENGİZ, A.**, "Acente Kavramı ve Acentelik Sözleşmesinden Doğan Hak ve Borçları", HHFD, C. I, S. 2, 2011, s. 140 - 165; **AYAN, Ö.**, "6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun Acentelik Kısımında Getirdiği Yenilikler", DEÜHFD, C. XII, S. 2, 2010, s. 79 – 120; **ARKAN**, s. 200 vd.; **POROY / YASAMAN**, s. 242; **BAHTİYAR**, s. 187 vd.; -Tek Satıcılık Sözleşmesi ile Acentelik Sözleşmesinin karşılaştırması için bkz. **YEŞİLTEPE, Ö.**, "Tek Satıcılık Sözleşmesinin Öğretide Benzer Olarak Belirtilen Sözleşmelerden Ayırt Edilmesi", MÜHF – HAD, C. 13, S. 1 - 2, 2007, s. 174 - 177; **KORUN, Y.**, Acentenin Hak Ve Borçları (yayımlanmamış ilt.), İstanbul 2013, s. 32 - 36; **GÜNEŞ**, s. 26 - 27

<sup>240</sup> **YAVUZ**, s. 4; **TANDOĞAN**, C. I / 1, s. 9

<sup>241</sup> **KAYIHAN**, s. 93

<sup>242</sup> **ARKAN**, s. 204; **KAYIHAN**, 93; **KAYA**, s. 11

gereğinden söz edilmektedir<sup>243</sup>. TTK 102 f. 1'den anlaşılacağı gibi acentelik ilişkisi tacir (müvekkil<sup>244</sup>; vekâlet veren) ile onun adına faaliyette bulunacak kişi (acente) arasında yapılan bir sözleşmeden (acentelik sözleşmesi) kaynaklanır<sup>245</sup>. Vekâlet veren ile acente arasında kurulan bu ilişkinin unsurları; bağımsızlık, sözleşmelere aracılık etme veya sözleşme akdetme faaliyeti ve bu faaliyetlerin vekâlet veren ad ve hesabına sürekli bir şekilde yapılmasıdır; bir aracılık faaliyetini konu alan ilişki, bu unsurları taşıması koşuluyla acentelik olarak kabul edilebilir<sup>246</sup>. Acentelik sözleşmesinin, bir tür sürekli iş görme sözleşmesi olduğu kabul edilmektedir<sup>247</sup>. Bu yönüyle, acentelik sözleşmesi, tıpkı simsarlık sözleşmesinde olduğu gibi, bir çeşit aracılık işinden ibarettir<sup>248</sup>. Kanunda, acenteler yaptıkları görev ve gördükleri işlerin niteliği yönünden ikiye ayrılmaktadır: Bunlar; aracılık yapan acenteler ve sözleşme yapma yetkisini hâiz olan acentelerdir<sup>249</sup>.

*Acente ile simsar ve komisyoncu* birbirinden ayırmak için şu hususa dikkat edilmelidir: Acente bir tek işe aracılık etmeyip, bir veya birçok vekâlet veren için sürekli olarak faaliyette bulunması ile simsardan; kendi adına değil, vekâlet verenin doğrudan doğruya temsilcisi olarak hareket etmesi ile de komisyoncudan ayrılır<sup>250</sup>. Bu anlamda da, komisyon sözleşmesi tipik bir dolaylı temsil ilişkisiyken, acentelik sözleşmesi, bünyesinde kendine özgü bir doğrudan temsil ilişkisi barındırmaktadır<sup>251</sup>.

Simsarlık geçici mahiyettedir; taraflardan birine sürekli olarak aracılık yapmayı taahhüt eden kişi Türk Borçlar Kanunu'ndaki simsarlık hükümlerine değil, şartları varsa

<sup>243</sup> **KAYIHAN**, s. 36; **CENGİZ, A.**, s. 145; **AYAN**, s. 80

<sup>244</sup> Türk Borçlar Kanunu'nda, "müvekkil" yerine "vekâlet veren" terimi benimsenmişken; Türk Ticaret Kanunu'nda, "müvekkil" teriminin acentelik sözleşmesine ilişkin hükümlerde (TTK m. 102 - 123) kullanılmasına devam edildiği görülmektedir.; -Aynı şekilde, TBK m. 547 f.1'de "ticarî temsilci" denilmişken, TTK m. 102 f. 1'de "ticarî mümessil" kavramı kullanılmaya devam edilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'ndaki arılaştırmaların Türk Ticaret Kanunu'nda bulunmaması terim birliği amacını yasal düzeyde zedelemiştir.; -Burada bahsedilen terim farklılıklarına yönelik olarak bkz. **DEMİRKAPI, E.**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Ticari Temsilciye İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **DEÜHFD, C. XII, Özel S.**, 2010, s. 797 vd.; **KAYA**, s. 3 vd.

<sup>245</sup> **ARKAN**, s. 200

<sup>246</sup> **AYAN**, s. 81

<sup>247</sup> **KAYIHAN**, s. 95; **AYAN**, s. 82;- Acentelik sözleşmesi kanunla düzenlenmiş olduğundan (mülga TTK m. 116 vd.; yeni TTK m. 102 vd.); artık isimsiz bir iş görme sözleşmesi söz konusu değildir.

<sup>248</sup> **KAYIHAN**, s. 68; - Yarg. 11. HD., 21.9.1990, E. 5564, K. 5648 s.lı k.1, **KAYA** s. 24

<sup>249</sup> **KAYIHAN**, s. 46

<sup>250</sup> **FEHR, K.** (Çev. **BİLGE, N.**), "Acentelik Mukavelesi Hakkında Yeni Federal Kanun (Zeitschrift für Schweizerisches recht nf. 69 s. 1)", **AÜHFD, C. 12, S. 3-4, 1955, s. 357**

<sup>251</sup> **SEÇER**, s. 61; -Sözleşme yapma yetkisine sahip acente, bünyesinde tipik bir doğrudan temsil ilişkisi barındırmaktadır. Ancak bu temsil ilişkisi kendine özgüdür ve bu hususta TTK.'da özel hükümler mevcuttur., **KAYIHAN**, s. 69; **AYAN**, s. 81 - 82

*pazarlamacılık* ya da *aracılık yapan acente* hükümlerine tâbi olur<sup>252</sup>. Acentelik sözleşmesi ile simsarlık sözleşmesi arasında ise şu şekilde bir karşılaştırma yapılabilir:

(a) Acentelik sözleşmesinde, acente ile tacir arasındaki ilişki sürekli niteliktedir<sup>253</sup>. Simsarlığın aracı acentelikten ayrılmasında süreklilik temel ayırt edici unsurdur<sup>254</sup>. Aracılık yapan acente, önceden belirlenmemiş çok sayıda sözleşmenin yapılmasına aracılık eder<sup>255</sup>. Acentelik sözleşmesindeki süreklilik unsuru, simsarlık sözleşmesinde bulunmamaktadır; simsar ile iş sahibi arasındaki ilişki geçici niteliktedir<sup>256</sup>. Simsarın, taraflardan birinin bütün sözleşmelerine aracılık edeceğine dair simsarlık sözleşmesi söz konusu değildir; süreklilik unsurunun varlığı halinde bir acentelik ilişkisinin varlığını kabul etmek gerekir<sup>257</sup>. Simsar, yalnızca belirli bir işlem ya da işlemlere aracılık eder<sup>258</sup>; simsarın birden çok tacirle (iş sahibi) de ilişkisi olabilir.

(b) Acente, bağımsız tacir yardımcısıdır ve kural olarak acente de bizatihi tacirdir<sup>259</sup>. Tacir olmayan bir kimse için aracılık yahut sözleşme yapan kişi, diğer unsurların hepsi var olsa bile acente sayılamaz<sup>260</sup>. Simsar ise, TTK'da düzenlenen hükümler çerçevesinde koşulları gerçekleştiğinde tacir sayılabilir (TTK m. 12; TTK m. 16)<sup>261</sup>. Simsarlık sözleşmesinin diğer tarafı (iş sahibi) bakımından da tacir olma zorunluluğu yoktur.

---

<sup>252</sup> **AYHAN / ÖZDAMAR / ÇAĞLAR**, s. 358; **ARKAN**, s. 190; **BERZEK**, s. 179; **ÇAKMAKLI**, s. 54

<sup>253</sup> **BAHTİYAR**, s. 190

<sup>254</sup> **KAYA**, s. 12; **GÜNEŞ**, s. 26; Yarg. 11. HD., 15.2.2011 t.li ve 2009 – 3223 / 1684 sayılı k.ı: “(6762 sayılı mülga)TTK'nın 116 vd. (6102 sayılı TTK m. 102) maddeleri anlamında bir acentelik ilişkisinden söz edilebilmesi için sözleşmelere sürekli olarak ve inhisari bir şekilde aracılık edilmesi gerekir. Davacı şirketin dört yıla yakın bir dönem içinde davalı şirketten sadece tek kalemde ... TL tahsil etmesi ve başka bir ücret veya bedele rastlanmamış bulunması karşısında sürekli nitelikte bir acentelik ilişkisinin eylemli olarak varlığından söz edilemez. Süreklilik şartının gerçekleşmemesi hâlinde taraflar arasında bir tellallık (simsarlık) ilişkisinin varlığı kabul edilmelidir.”, (BATİDER, C. XXVII, S. 2, 2011, s. 260 – 263, **MOROĞLU, E. / KENDİGELEN, A.**, İçtihatlı Notlu Türk Ticaret Kanunu ve İlgili Mevzuat, 10. Bası, İstanbul 2014, s. 139)

<sup>255</sup> **ARKAN**, s. 205

<sup>256</sup> **KAYIHAN, Ş.**, “Uluslararası Girişimciliğin Hukukî Görünümleri”, 2. Uluslararası Girişimcilik Kongresi Bildiriler Kitabı (Bişkek-Kırgızistan, 7-10 Mayıs 2008), s. 122

<sup>257</sup> **TAŞDELEN**, s. 49

<sup>258</sup> **KURT**, s. 1431

<sup>259</sup> Acentenin yasal karine olarak ipso jure (kendiliğinden) tacir sayıldığı yollu görüş için bkz. **KAYIHAN**, s. 44 vd.; Aksi görüş için bkz. **CENGİZ**, s. 146 vd.

<sup>260</sup> **BAHTİYAR**, s.189; **KAYIHAN**, s. 43; **ARKAN**, s. 201

<sup>261</sup> Türk Ticaret Kanunu'nda tacir sıfatı, gerçek ve tüzel kişiler bakımından ayrı ayrı düzenlenmektedir., **ARKAN**, s. 113 vd.



(c) TTK m. 102 f.1 gereği, acente, “belirli bir yer veya bölge içinde” faaliyette bulunur. Simsar bakımından ise kanunda bu şekilde belirli bir yer yahut bölge sınırlaması öngörülmemiştir.

(d) Sözleşme yapma yetkisini hâiz olan acente, tacir adına ve hesabına sözleşme yapabilirken, simsarin iş sahibini temsil yetkisi yoktur; aksi sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça, sözleşme akdedemez. Bu anlamda simsar bağımsız bir aracı olarak kendi adına ve hesabına faaliyetlerini yürütür.

(e) TTK m. 106 kapsamının karşıt anlamından çıkan sonuca göre, acente, müşteriye bizzat teslim ettiği malların bedelini vekâlet veren adına müşteriden almaya (kabza) ve satış bedelini kendisinin ödemiş olduğu malları satıcıdan vekâlet veren adına teslim almaya yetkilidir<sup>262</sup>. Simsarin ise, kural olarak, bu tür yetkileri yoktur<sup>263</sup>.

(f) TTK m. 105 f. 1 uyarınca, “acente, aracılıkta bulunduğu veya yaptığı sözleşmelerle ilgili her türlü ihtar, ihbar ve protesto gibi hakkı koruyan beyanları müvekkili (vekâlet veren) adına yapmaya ve bunları kabule yetkilidir”. Bunun yanında, TTK m. 105 f. 2’ye göre, “bu sözleşmelerden doğacak uyuşmazlıklardan dolayı acente, müvekkili (vekâlet veren) adına dava açabileceği gibi, kendisine karşı da aynı sıfatla dava açılabilir”. Simsar, kural olarak, bu tür yetkilere sahip değildir.

### § 3. TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, KONUSU VE ŞEKLİ

#### I. Taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin tanımı

Taşınmaz simsarlığı sözleşmesi, simsarlık sözleşmesinin özel bir türü olarak İsviçre’de 19 Ocak 1940 tarihinde çıkarılan bir kararname ile satılan taşınmazlar üzerinde spekülasyonlara yol açacak işlemleri önlemek üzere öngörülmüştür<sup>264</sup>. Uygulamada “emlak komisyoncusu” veya “emlak danışmanlığı” gibi kavramlarla ifade edilen ve bu sebeple komisyonculuk sözleşmesi ile karıştırılan ancak TBK m. 520 f.

<sup>262</sup> KAYIHAN, s. 184

<sup>263</sup> KURT, s. 1431

<sup>264</sup> TAŞDELEN, s. 24

son'da, geçerlilik şekline ilişkin öngörülen istisnai düzenlemeyle sadece ismi anılan “taşınmaz simsarlığı sözleşmesi”nin tanımına ilişkin kanunumuzda her hangi bir hüküm yer almamaktadır. Şu halde, simsarlık sözleşmesinin genel tanımından hareket ederek taşınmaz simsarlığı sözleşmesi şöyle tarif edilebilir:

*“Taşınmaz simsarlığı sözleşmesi; simsarın bir taşınmaz üzerindeki aynî veya şahsî hakkın tesisini konu edinen bir asıl sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi veya sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi ve iş sahibinin de aksi kararlaştırılmadıkça asıl sözleşme kurulursa ücret ödemeyi borçlandığı bir sözleşmedir”.*

Asıl sözleşmenin konusunun ne olduğu hususu, akdedilen simsarlık sözleşmesinde aracılık faaliyetinin hangi nitelikte asıl sözleşmeye yöneldiğinin tespitine göre değişir. Aracılık faaliyetinin yöneldiği asıl sözleşmenin konusu ise, simsarlık sözleşmesinin türünü belirler. Simsarlık faaliyetinin konusunu bir taşınmaz üzerinde aynî veya şahsî hak kurulmasına ilişkin bir (asıl) sözleşmenin oluşturması, taşınmaz simsarlığı sözleşmesini diğer simsarlık sözleşmelerinden ayıran temel özelliğidir. Bu ayırma kanun tarafından bağlanan biricik sonuç ise TBK m. 520 f. son'da öngörülen ve taşınmaz simsarlığı sözleşmesini müstesna kılan, onu diğer simsarlık sözleşmelerinden ayıran “yazılı şekil” şartına yer verilmiş olmasıdır. Bunun dışında, taşınmaz simsarlığı sözleşmesi bakımından da, TBK m. 520 – 525 hükümleri (evlenme simsarlığına eksik borç niteliği veren TBK m. 524 hariç) geçerlidir. Diğer ifadeyle, bu çalışmada “genel olarak simsarlık sözleşmesi” adına hasredilen konular, inceleme konumuzu oluşturan taşınmaz simsarlığı sözleşmesi bakımından da -istisnai bir durumdan söz edilmedikçe– aynen uygulanacaktır. Bu çerçevede aşağıda taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin konusu ve şekli incelenmiştir.

## **II. Taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin konusu**

Taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde asıl sözleşme taşınmaz üzerinde aynî veya şahsî (nisbî) hak kurulmasına ilişkin bir sözleşmedir; uygulamada daha çok taşınmaz satış sözleşmesi ve kira sözleşmesi gibi sözleşme tipleriyle karşımıza çıkar. Buna göre “taşınmaz” kavramı üzerinde öncelikle durulmalıdır.

Taşınır eşya – taşınmaz eşya ayrımı, eşyanın yerinin değişip değişmemesi yönünden yapılan bir ayırımdır: Cevherine (özüne) zarar vermeksizin bir yerden başka

bir yere taşınabilen eşya taşınır, taşınamayanlar taşınmazlardır<sup>265</sup>. Doktrin tanımlama çabalarına bu ayırmadan başlamaktadır<sup>266</sup>. Hukuki anlamda taşınmaz kavramı ise, farklı hukuk dallarındaki istisnai hükümler bir tarafa bırakıldığında, Medeni Hukuk anlamında taşınmaz olmayı ifade eder<sup>267</sup>.

TMK m. 704 hükmü taşınmaz mülkiyetinin konusunu üç kategori şeklinde sıralamıştır:

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Bunlar aynı zamanda, TMK m. 998 ve Tapu Sicil Tüzüğü<sup>268</sup> m. 8 f. 1 gereğince tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilecek şeylerdir<sup>269</sup>. İşaret edelim ki, TMK m. 704'te sınırlı olarak sayılanlar arasında yer almayan bir şey, başka kanunlar bakımından taşınmaz sayılsa bile, Türk Medenî Kanunu bakımından taşınmaz sayılmaz<sup>270</sup>. Taşınmaz mülkiyetinin yatay ve dikey sınırları ise TMK m. 718 – 719 kapsamında belirlenmiştir<sup>271</sup>. Konumuzu oluşturan taşınmaz sınırlılığı sözleşmesi bakımından ise, “taşınmaz” kavramının bu kategorilerden daha geniş şekilde değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir<sup>272</sup>. Burada Türk Borçlar Kanunumuzun, Türk Medenî Kanunu ile bağlantısı (TBK m. 646) göz ardı edilmemelidir. Diğer taraftan, asıl sözleşmenin aynî veya şahsî hakka ilişkin olması bakımından bir ayırım yapılmaksızın, taşınmaza yönelik tüm sözleşmelerin taşınmaz sınırlılığının konusunu oluşturduğu kabul edilmektedir<sup>273</sup>. Buna göre; aynî haklar kapsamındaki; mülkiyet hakları ve sınırlı aynî haklar (irtifak hakları; *intifa hakkı*, *sükna (oturma) hakkı*, *geçit hakkı*, *su hakkı*, *inşaat (üst) hakkı* ve *kaynak hakkı*, taşınmaz yükümü ve taşınmaz rehni) ile taşınmazlar üzerinde şahsî (nisbî) hak kurulmasına yönelik taşınmaz satışı sözleşmesi ve kira sözleşmesi başta olmak üzere kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, alım (iştirak), geri alım (vefa) ve önalım (şuf'a)

<sup>265</sup> OĞUZMAN, M. K. / SELİÇİ, Ö. / OKTAY – ÖZDEMİR, S., Eşya Hukuku, 16. Bası, İstanbul 2013, s. 357 vd.

<sup>266</sup> ACAR, F., Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008, s. 1

<sup>267</sup> ACAR, s. 2

<sup>268</sup> RG. 17.8.2013, S. 28738

<sup>269</sup> OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY – ÖZDEMİR, s. 357; ACAR, s. 2; İSLAMOĞLU, s. 9 - 17

<sup>270</sup> OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY – ÖZDEMİR, s. 470 vd.

<sup>271</sup> Bu konuda bkz. ERMAN, H., Eşya Hukuku Dersleri, 3. Bası, İstanbul 2013, s. 96

<sup>272</sup> ŞAHİNİZ, s. 49; BOZKURT, s. 279; KURTOĞLU, S., “Türk Borçlar Hukukunda Taşınmaza İlişkin Sınırlılık Sözleşmesi”, İBD, S. 5-6, 1975, s. 461

<sup>273</sup> Bkz. BOZKURT, s. 279; ARKAN, s. 189

sözleşmelerinin de bu kapsamda görüleceği anlaşılmaktadır.

Taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesi veya kiranın devri işlemleri taşınmaz simsarlığı sözleşmesi kapsamında anılmaktadır<sup>274</sup>. Örneğin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin bir kararı da<sup>275</sup> bu yöndedir:

<< Gayrimenkul tellallığı mefhumunu (taşınmaz simsarlığı kavramını) dar manada anlamamak ve bu mefhumu sadece gayrimenkul alım satım işine hasretmemek icabeder. Bu mefhumu alım satım gibi gayrimenkul üzerinde mülkiyet hakkına müteallik aynı hak iktisabına yarayan muameleleri ve kira gibi gayrimenkul ile ilgili şahsi hak doğuran muameleleri dahil etmek toplumumuzun yaşam tarzına ve uygulamaya uygun düşer. >>

Böylece Yargıtay taşınmaz simsarlığı kavramının toplumun yaşam tarzına ve uygulamaya uygun olarak genişletilmesi gerektiğini savunmuştur.

### III. Taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin şekli

Simsarlık sözleşmesinde, TBK m. 12 f.1 hükmü gereği şekil serbestisi kuralı geçerlidir<sup>276</sup>. Dolayısıyla simsarlık sözleşmesinin kural olarak sözlü şekilde yapılması da mümkündür<sup>277</sup>. Bazen taraflar arasında delalet edici olayların varlığı bile bizi böyle bir sözleşmenin varlığına inandırabilir<sup>278</sup>. Kanun, taşınmaz simsarlığı dışında, simsarlık sözleşmesinin geçerliliğini şekle bağlamamıştır. Ancak simsarlık sözleşmesinin

<sup>274</sup> MİMAROĞLU, s. 499

<sup>275</sup> Yargıtay 13. HD., 21.11.1991, E. 8216, K. 10630 s.lı karar (UYGUR, T., Açıklamalı – İçtihatlı Borçlar Kanunu, Özel Borç İlişkileri, C. VI, Ankara 1994, s.752, ŞENER /UZUNALLI, s. 52, dn. 112); - Daha önceki tarihli Yargıtay 11. HD., 4.10.1974, E. 2951, K. 2559 s.lı kararda ise, taşınmazın kiralanmasına ilişkin simsarlık sözleşmesinin yazılı yapılmasına gerek olmadığı yönünde karar verilmiştir., ARKAN, s. 189

<sup>276</sup> Türk Borçlar Kanunu, vekâlet sözleşmesini kural olarak şekle bağlı kılmamakla birlikte, bazı türlerde şekil zorunluluğunu öngörülmüştür. Örneğin; TBK m. 520 f. 3'e göre taşınmaz simsarlığı sözleşmesi, TBK m. 515 f. 1'e göre kredi mektubu, TBK m. 516 f. 2'ye göre kredi emri yazılı olmak zorundadır., AKINCI, Ş., Vekâlet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Konya 2004, s. 11

<sup>277</sup> Yarg. 11. HD., E. 1989/7667, K. 1990/7730, 3.12.1990 s.lı k.i: "Davacı, davalı için tellallık ( aracılık-simsarlık ) yaptığını ileri sürerek geriye kalan 440.000 lira ücretin yasal faizle birlikte tahsilini istemiş bulunmaktadır. Davalı vekili ise, davacı ile müvekkilinin tellallık için anlaşmış ve fakat davacının yazılı sözleşme ve tellallık görevini ifa etmediğini savunmuştur. Taraf vekillerinin bu açıklamasına göre davacı ile davalı arasında tellallık sözleşmesinin yapıldığı anlaşılmıştır. *Taşınmaz mal tellallığı dışındaki tellallıklar için sözleşmenin yazılı olarak yapılması yasal bir zorunluluk değildir. Yani bu tür tellallıklarda yazılı biçim ancak ispat koşuludur.* Şu halde, 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 sözleşmenin kurulduğu anlaşılmış bulunmaktadır. Taraflar arasında tellallık sözleşmesi oluşmasına göre, bu sözleşme hükümlerini davacının yerine getirdiği ve ücrete hak kazandığını ispat etmesi gerekir. Taraflar arasında tellallık sözleşmesi yapıldığı kabul edildiğinden, davacının tanıkla dahi bu sözleşmeyi yerine getirdiğinin ispatı olanaklıdır. Bu itibarla, davacının tanık listesinde yazılı tanığının dinlenmesi ve gerektiğinde yemin teklif etmek hakkı da kullandırılması ve hasil olacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken, yazılı biçimde hüküm tesisi doğru görülmemiş ve hükmün bozulması gerekmiştir"(www.kazanci.com).

<sup>278</sup> TAŞDELEN, s. 38

yapıldığı zamanki miktar veya değeri HMK m. 200 f. 1’deki sınırı geçtiği takdirde kural olarak senetle ispat olunması gerekir (HMK m. 200 vd.). Taşınmaz simsarlığı dışındaki simsarlık sözleşmelerinde, sözleşmenin yazılı biçimde yapılması geçerlilik şekli değil; ancak ispat şekli olabilir. Simsarlık sözleşmesinin varlığını ispat yükü, kural olarak, bu hususta menfaati bulunan, bundan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir (MK m. 6). Ne var ki, “taşınmaz simsarlığı sözleşmesi” bu kuralın istisnasını oluşturmaktadır: “Taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz” (TBK m. 520 f. son). Bu düzenlemenin “geçerlilik şekli” olduğunda kuşku bulunmamaktadır<sup>279</sup>. Zaten kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir ve öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz (TBK m. 12 f. son). Yani öngörülen şekilde yapılmayan sözleşmeler geçersizdir<sup>280</sup>. TBK m. 12 f. son hükmü, geçersizliğin türü bakımından bir düzenleme öngörmediğinden, sözleşmelerin şekle aykırılığı açısından kesin hükümsüzlük görüşü hâkim olmaya devam edecektir; buna karşılık kanun koyucu sözleşmelerin geçersizliği açısından kendine özgü (sui generis) geçersizlik görüşünü dikkate almamıştır<sup>281</sup>. Bu çerçevede, şekle aykırı sözleşmelerin kural olarak kesin hükümsüz olduğu kabul edilmektedir. Katıldığımız görüşe göre, şekle aykırılığın geçersizliği şekil hükmü amacı ve anlamıyla iradesi şekille korunan kişinin dayanabileceği geçersizlik çeşididir: İradesinin şekil içinde yer alması zorunlu olmayan ve yer alsaydı bile kanunun amacından

<sup>279</sup> TBK m. 520 f. son, 818 s.lı (mülga) BK. m. 404 f. son’a karşılık gelmektedir. 29.06.1956 tarihli ve 6763 s.lı Kanunla eklenen BK. md. 404 / fıkra son hükmünün bir geçerlilik şekli (yazılı şekil) öngörmesi; taşınmaz simsarlığı sözleşmesi yapılmadığı halde, bazı kimselerin taşınmaz alım satımını tespit edince simsarlık ücreti talebiyle bir takım asılsız davalar açması ve mahkemeleri boş yere meşgul etmesi gerekçesine dayandırılmaktadır.; -Gerekçeye ilişkin olarak bkz. Mülga TK’nın Mer’iyet ve Tatbik Şekli Hakkında Kanun Layihâsına İlişkin Adliye Encümeni Mazbatası, Zabıt Ceridesi, 1956, C. 12, S. 199, s. 16, **DOĞANAY**, Türk Ticaret Kanunu Şerhi, s. 561; **ARKAN**, s. 189; **OLGAÇ**, s. 280

<sup>280</sup> **NOMER, H. N.**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 13. Bası, İstanbul 2013, s. 80

<sup>281</sup> **ÖĞÜZ, T.**, “Türk Borçlar Kanunu’nun Sözleşmelerin Geçersizliğine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi (Tebliğ)”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3 - 4 Haziran 2011, III), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 99 vd.; -Aynı sempozyumda “değerlendirme konuşması”nı yapan **Yavuz** ise, bir görüşün yasada açıkça yer alması gibi bir durumun söz konusu olmadığını, önceki Tasarı metninde “kesin hükümsüzlük” denilmesi ve buna bağlı olarak gerekçede “kesin hükümsüzlük” yaptırımından söz edilmesinin yanıltıcı olduğunu, Tasarının Meclise sunulmuş halinde zaten kesin hükümsüzlükten söz edilmediğini ifade etmiştir., Prof. Dr. Cevdet Yavuz’un Değerlendirme Konuşması, s. 132; -Gerçekte, “kesin hükümsüzlük görüşü” ile “kendine özgü geçersizlik görüşü” arasında sonuçları yönünden bir farklılık bulunmamakla gerekçeler yönünden bu iki görüş birbirinden ayrılmaktadır: Kesin hükümsüzlük görüşünü benimseyen Yargıtay ve Federal Mahkeme uygulamaları, ifa sonunda edimin geri istenmesini hakkın kötüye kullanılması yasağına göre reddederken, kendine özgü geçersizlik görüşü (yeni görüş) şeklin tarafları koruma amacından hareketle sözleşmenin sağlık kazandığını ve iadenin talep edilemeyeceğini ileri sürmektedir., **EREN**, s. 292; **TAŞDELEN**, s. 43 vd.

korunmayan kişi şekle aykırılığa dayanamaz; böylece kesin hükümsüzlük yaptırımını da esnetilmiş olacaktır<sup>282</sup>.

Taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin geçerlilik şekli yazılı şekildir; burada kastedilen resmî şekil değildir; sözleşmenin âdi yazılı şekilde yapılması yeterlidir. Âdi yazılı şekil, metin ile imzadan oluşur (TBK. m. 14 f. 1)<sup>283</sup>. Bu yazı ve imza işine bir üçüncü şahsın veya makamın katılmasına gerek yoktur; âdi yazılı şekil, sadece taraflar arasında yapılacak bir senetle gerçekleşir<sup>284</sup>. Bu çerçevede, taşınmaz simsarlığı sözleşmesi için öngörülen yazılı şeklin, taşınmaz mülkiyeti geçirme borcu doğuran sözleşmelere ilişkin resmî şekil esaslarıyla karıştırılmaması gerekir (MK m. 706 f. 1; TBK m. 237; 2644 sayılı Tapu Kanunu<sup>285</sup> m. 26 f. 1; Tapu Sicil Tüzüğü m. 21). Diğer bir ifadeyle, simsarlık faaliyeti sonucu kurulacak asıl sözleşmenin resmî şekle bağlı olması, taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin de resmî şekle bağlı olmasını gerekli kılmaz<sup>286</sup>. Ancak taraflar isterlerse simsarlık sözleşmesini resmî şekilde de yapabilirler.

Geçerlilik şekline tabi olan taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde, uyulması gereken yazılı şekil; objektif ve sübjektif esaslı noktaları kapsamalıdır. Örneğin, simsarlık sözleşmesinde ücret objektif esaslı bir unsur olup, taraflar ücret unsuruna sözleşmede yer vermemiş ise, bir simsarlık sözleşmesinin varlığından da bahsedilemeyecektir. Ancak TBK m. 522 bağlamında ücretin (miktarının) belirlenmemiş olması, objektif esaslı bir unsurun eksik olduğu anlamını taşımamaktadır<sup>287</sup>. Geçerlilik şeklinin simsarlık sözleşmesinin unsurlarını kapsamaması gerektiğine ilişkin olarak, Yargıtay'ın bir kararında<sup>288</sup> şöyle denilmektedir:

<< Şekil, sözleşmenin geçerlilik şartı olarak öngörüldüğü takdirde yazılı sözleşmenin tellallık sözleşmesinin unsurlarını kapsamaması gerekir. Taraflar arasında düzenlenen belge ise “emlak görme belgesi” başlığını taşımakta, sözleşme metninde ise yalnızca söz konusu taşınmazın gösterildiğinden ve ceza koşulundan söz edilmektedir. (Mülga) BK.'nın 404/ilk hükmüne göre (yeni TBK m. 520 f. 1) tellal ücret karşılığında bir akdin icrasına aracılık etmeyi üstlenir. Bu unsurları içermeyen “emlak gösterme belgesi” olarak düzenlenen yazılı belge tellallık sözleşmesi olarak geçerli sayılamaz. Bu itibarla taraflar arasındaki hukuki ilişki tellallık sözleşmesi olarak nitelendirilemez >>.

<sup>282</sup> ANTALYA, s. 105

<sup>283</sup> BELEN, H., 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh), 1. Bası, İstanbul 2014, s. 68

<sup>284</sup> AYBAY, A., Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Bölüm), 13. Bası, İstanbul 2011, s. 34

<sup>285</sup> RG, 29.12.1934, S. 2892

<sup>286</sup> YAVUZ, s. 1275 - 1276

<sup>287</sup> Bkz. aşa. § 7 ; - yuk. § 1, III, B, 3

<sup>288</sup> Yarg. 3 HD., 12.10.2010, E. 2010/12894, K. 2010/16291 (www.kazanci.com; www.lebilyalkin.com; YKD 2011/3, s. 406; NOMER, s. 80)

Yargıtay, taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde, tarafların (simsar ve iş sahibinin) her ikisinin de imzasının bulunması gerektiğini, aksi halde sözleşmenin geçerli olmayacağını öteden beri kabul etmektedir<sup>289</sup>. Ayrıca taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin değiştirilmesinde yazılı şekle uyulması zorunludur (TBK m. 13)<sup>290</sup>.

Yargıtay'ın, sözleşmeyi taraf olarak imzalayan, sözleşmeye istinaden kısmi ödeme yapan kimsenin, karşı tarafın imza eksikliğini ileri sürmesinin hakkın kötüye

---

<sup>289</sup> YHGK., 10.6.2009, E. 2009/3-226, K. 2009/245 (www.kazanci.com); YHGK., 16.3.2005, E. 2005/13-80, K. 2005/149 (www.kazanci.com); Yarg. 13. HD., 15.3.2005, E. 2004/15586, K. 2005/4066(www.corpus.com); -Yarg. 13. HD., E. 2002/12288, K. 2003/459, 21.1.2003 (www.corpus.com); - Yarg. 19. HD., 5.5.1992, E. 1992/913, K. 1992/1863 (www.corpus.com); -Yarg. 19. HD., 12.10.1995, E. 1995/8032, K. 1995/8287 s.lı k.1: "Dava konusu bonoların gayrimenkul tellallığı (taşınmaz simsarlığı) hizmeti karşılığında davacılar tarafından davalıya verildiği hususu taraflar arasında çekişmesizdir. (...) Taraflar arasında gayrimenkul tellallığı (taşınmaz simsarlığı sözleşmesi) yönünden yazılı bir akit yapılmadığından, verilen bonoların geçerli bir hukuki nedene dayalı bulunmadığı ve bu durumda davanın kabulü gerektiği düşünülmeden, yazılı şekilde reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir"(www.corpus.com); -Yarg. 13. HD., 27.2.2012, E. 2011/19916, K. 2012/4096 s.lı k.1: "(Mülga) BK'nın 404/son maddesinde 'gayrimenkul tellallığı akdi, yazılı şekilde yapılmadıkça muteber olmaz' hükmü bulunmaktadır. Bu itibarla sözleşmenin yazılı olmasının geçerlilik şartı olduğunda duraksama olmamalıdır. Öte yandan yazılı sözleşmenin, sözleşme taraflarınca da imzalanması zorunludur. Taraflardan birisinin imzasının bulunmaması halinde sözleşme geçersiz hale gelir ve taraflara hiçbir hak ve yetki vermez. Dava konusu olayda, davacı tarafından dava dilekçesinin ekinde sunulan sözleşme örneğinde davacı tellalın imzasının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Öyle olunca BK'nın 404/son maddesine uygun bir şekilde tellallık sözleşmesinin vücut bulduğunu kabule olanak yoktur. Sözleşme geçersiz olduğu için de davalıyı komisyon ücretinden sorumlu tutmaya olanak bulunmamaktadır. Mahkemece değinilen bu yön gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir"(www.legalbank.net; www.lebilyalkin.com; **NOMER**, s. 79); Y. 13. HD., 1.7.2011, E. 2011/3754, K. 2011/10551 (www.legalbank.net); -Borç ve yükümlülük altına sokan sayfanın imzalanmamış olmasını da Yargıtay geçersizlik sebebi olarak görmüştür: Yarg. 13. HD., 14.2.2013, E. 2012/24788, K. 2013/3356 s.lı k.1: "Somut olayda, taraflar arasında düzenlenen 01.03.2008 tarihli 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 (taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin) varlığından bahsedilemez." (www.legalbank.net, www.lebinyalkin.com); -YHGK., 3.2.1993, E. 1992/3-713, K. 1993/23 s.lı k.1: "Yazılı bir sözleşme bulunduğu iddia ve ispat edilmediğinden dolayı, taraflar arasında tellallık sözleşmesinin kurulduğu söylenemez. Geçersiz bir sözleşmeye dayanarak, taraflar verdiklerini birbirlerinden nedensiz zenginleşme hükümlerine göre geri isteyebilirler.", **ÖZKAYA**, s. 1034 - 1035; -YHGK., 10.7.1971, T- 805/451 s.lı k.1, **GÜNEŞ**, s. 17; -YHGK., 22.5.1974, T-741/576 s.lı k.1:"818 sayılı (mülga) BK. nun 404/son fıkrası hükmünün, buyurucu nitelikte bulunduğu ve tellallık sözleşmesi için öngörülen yazılı biçimin ispat değil geçerlilik koşulu olduğunun ve bütün bunların sonucu olarak mahkemece re'sen göz önünde tutulması gerektiğinin kabulü zorunludur. Yazılı olarak yapılması öngörülen bir sözleşmenin hukuken geçerlilik kazanabilmesi ancak o sözleşmenin taraflarca imzalanmış olmasıyla mümkündür. Sadece bir tarafça imzalanmış bir belge hukuken tek taraflı bir irade açıklaması niteliğini taşır ve hakkın esasına ilişkin bulunan biçim eksikliği nedeniyle tarafları bağlayıcı gücü haiz olamaz. Bu nitelikteki bir belgeye dayanan tarafın iyi niyetli olması dahi yukarıda yazılı biçime ilişkin olarak açıklanan hukuki esasları değiştiremez.", **KARAHANAN**, C. VI, s. 766; Bkz. **YAVUZ**, C., Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinin Geçerlilik Şekli ve Kapsamı (İmmovable Brokerage Contract Effective Format and Scope), Emlak Pusulası Dergisi, S. 1, 2005, s. 50 – 52; Ayrıca bkz. **DOĞANAY**, İ., Yazılı Şekilde Yapılması Gereken Gayrimenkul Tellallığı Sözleşmesinde Her İki Tarafın İmzalarının Birlikte Bulunması Şart mıdır ?, **BATİDER**, C. VI, S. 2, 1971, s. 247 – 256; **BOZKURT**, s. 268-278

<sup>290</sup> Yarg. 13. HD., 12.11.2002, E. 2002/9047, K. 2002/12046 (www.kazanci.com)

kullanılması yasağına aykırı olduğu gerekçesiyle taşınmaz simsarlığı sözleşmesini geçerli kabul ettiği bir kararı<sup>291</sup> şöyledir:

<< Taraflar arasında düzenlenen komisyonculuk sözleşmesi (simsarlık sözleşmesi) yazılı yapılmış ve 6. maddesinde; 10.09.2007 tarihinde sözleşmenin 2 nüsha olarak taraflarca imzalanarak birer nüshasının taraflara verildiği belirtilmiştir. Mahkemeye ibraz edilen sözleşmede, davan/borçlu şirketi (iş sahibi) temsilen imzanın bulunup davacı/alacaklı komisyoncunun (-simsar kastedilmektedir-) imzasının olmadığı ancak, takibe konu edilen komisyonculuk alacağının (-simsarlık ücreti kastedilmektedir-) dayanağı olan sözleşmenin davacı/alacaklının (simsar) elinde bulunması nedeniyle her zaman elindeki sözleşmeyi imzalayabileceği belirgindir. Burada tarafların iradelerinin komisyonculuk sözleşmesinin (-simsarlık sözleşmesi kastedilmektedir-) 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 (simsarlık sözleşmesinden) kaynaklanan borcunun bir kısmını da ödediği anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, somut olayın özelliği de dikkate alındığında; gayrimenkul tellallığı sözleşmesinin (taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin), tarafların ortak iradesi ile (mülga) BK'nun 404/3. forasında (TBK m. 520 f. 3) emredilen geçerlilik şartına uygun şekilde, yazılı olarak kurulmuş olduğu ve taraflarca hayata geçirildiğinin kabulü gerektiği; sözleşmeye taraf olan davalı/borçlunun (iş sahibi) 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. >>

Yukarıda anılan Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında, azınlık görüşe göre, <<taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde her iki tarafın imzalarının bulunmasının şart olduğu ve olayda dayanılan belgenin sadece taraflardan birinin imzasını taşıdığı>> gerekçesiyle geçerli bir taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin varlığından bahsedilemeyeceği ileri sürülmüştür.

Kanaatimizce, söz konusu karara konu olayda şekil sorununun incelenmesine

<sup>291</sup> YHGK., 3.11.2010, E. 2010/19-559, K. 2010/546 (www.kazanci.com); -Aynı yönde bkz. Yarg. 13. HD., 30.10.1995, E. 1995/8582, K. 1995/9381 s.lı k.1: "Davacı, satıcı ve alıcı olan davalıların imzasını taşıyan 06/10/1993 tarihli sözleşmeye dayanmıştır. Bu sözleşmede davacı tellalın imzası yoktur. Tellallık sözleşmesinin hukuken geçerli olabilmesi için akdin yazılı şekilde yapılması gerekir. (-mülga- BK. m. 404) Başka ifade ile bu sözleşmenin yazılı yapılması geçerlilik ve sıhhat şartıdır. Yazılı şekilden maksat sözleşmenin mahiyet ve konusunu göstermeye yeterli olan ve borç altına girenlerin imzalarının bulunması şarttır. Oysa sözleşme altında davacı tellalın imzası yoktur. Bu nedenle sözleşme geçersizdir. Ne var ki davalı M. Ş. davacının da iddia ettiği gibi davacıya 2.000.000 Lira ücret ödediğini bildirmek suretiyle bu sözleşmeyi kısmen ifa ettiğini kabul etmiştir. Bu durumda sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmek objektif iyi niyet kurallarıyla bağdaşmaz (TMK m. 2). İcra edilen bir akitte şekil eksikliği nazara alınamaz. Bu durumda sözleşmenin geçerli olduğunun kabulü zorunludur. Şu halde mahkemece davalı M. Ş. yönünden sözleşmenin geçerli olduğu kabul edilerek buna göre karar verilmesi gerekirken sözleşmenin geçersizliğinden söz edilerek isteğin reddedilmiş olması bozmayı gerektirir"(www.kazanci.com); -TD., 3.3.1972, 971/5927 E., 1045 K., **OLGAÇ**, s. 288



geçilmeden önce sözleşmenin kurulup kurulmadığı hususu üzerinde durulmalıdır. Sözleşmelerin kurulması hakkındaki genel hükümler (TBK m. 1 vd.), kural olarak, simsarlık sözleşmesine de uygulanmaktadır. Ancak TBK m. 503, TBK m. 6 hükmüne<sup>292</sup> nazaran vekâlet sözleşmesinin örtülü kabul ile kurulmasına ilişkin özel bir düzenleme öngörmektedir: “Kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmî sığata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereğı ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe, vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır”. Bu çerçevede, simsarlık –incelememize konu Yargıtay kararında olduğu gibi- meslek olarak da yapılabilir; dolayısıyla aracılık işinin yapılması mesleğinin gereğı olan kimseler yönünden işin görülmesi kendisine önerildiğinde, bu öneri hemen reddedilmedikçe, simsarlık sözleşmesinin kurulmuş sayılacağı kabul edilir<sup>293</sup>. TBK m. 503 hükmü, simsarlık sözleşmesinde, özellikle simsarın örtülü kabulünü inkâr etmesi halinde önem kazanır. Ancak taşınmaz simsarlığı sözleşmesi için geçerlilik şekli öngörölmüştür. İşte bu sebeple, taşınmaz simsarlığı sözleşmesi kurulmuş olsa bile, söz konusu Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararındaki gibi, dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı çerçevesinde somut olay özelliğinin gözetilmesinin gerekeceğı açıktır. Buna karşılık, şekle aykırılığın mutlak surette geçersizlik yaptırımıyla sonuçlanacağı azınlık görüşündeki gibi doğrudan kabulünün ise doğru olmadığı kanaatindeyiz. Çünkü MK m. 2 f. 1 ve 2 kapsamında, yukarıdaki kararda belirtildiğı gibi dürüstlük kuralına ve hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı durumlarda, şekle aykırılık ileri sürülemez. Şu halde, MK m. 2 hükmü, mevcut şekle aykırılığın ileri sürülmesine engel olmakta ve “*sanki şekle uygun bir sözleşme akdedilmiş gibi bir hukukî durumun ortaya çıkması*”na kaynaklık etmektedir<sup>294</sup>. Hâkim, davanın her aşamasında, geçerlilik şeklini ve şekil noksanlığı varsa bunu ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması oluşturup oluşturmadığını görevinden dolayı re’sen araştırıp incelemek zorundadır (*iura novit curia*)<sup>295</sup>.

<sup>292</sup> -Öneren, kanun veya işin özelliğı ya da durumun gereğı açık bir kabulü beklemek zorunda değilse, öneri uygun bir sürede reddedilmediğı takdirde, sözleşme kurulmuş sayılır (TBK m. 6).

<sup>293</sup> Bkz. TAŞDELEN, s. 38; BOZKURT, s. 275

<sup>294</sup> AKKANAT, H., Türk Medeni Hukukunda İyiniyetin Korunması, İstanbul 2010, s. 207

<sup>295</sup> Bkz. EREN, s. 291; ALTAŞ, H., Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara 1998, s. 159

Kural olarak şekil noksanını ileri sürmek iyi niyete aykırı değildir ve hakkın kötüye kullanılması sayılmaz<sup>296</sup>. Ancak sözleşme şekle aykırı olmasına rağmen, bu sözleşmenin ifa edileceği konusunda karşı tarafta haklı bir güven oluşturan tarafın, sonradan şekil eksikliği nedeniyle sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması niteliğinde çelişkili davranıştır<sup>297</sup>. İncelememize konu Yargıtay kararında, geçersizliği ileri süren iş sahibinin, sözleşmenin diğer tarafının (simsarın) imzasının eksikliğine dayanması ve kısmi ifası karşısında, somut olay özelliğine göre, simsarlık sözleşmesinin geçersizliğinin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı olacağı sonucuna varılması isabetli olmuştur. Hâkim, hakkın kötüye kullanılması ilkesini, sert kurallara göre değil, somut olayın bütün özelliklerini göz önünde tutarak karara bağlamalıdır<sup>298</sup>. Bunun dışında, adi yazılı şekle tabi sözleşmeler bakımından, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, tarafların ya aynı senet üzerine ya da ayrı ayrı senetlere imza atabilecekleri, sonuncu halde tarafların imzaladıkları ayrı senetleri birbirlerine vermek zorunda oldukları ve bu bağlamda sözleşmenin geçerli kabul edileceği de ileri sürülmektedir<sup>299</sup>.

Taşınmaz simsarlığı sözleşmesi borçlandırıcı bir işlem olduğundan, geçerliliği bakımından, aracılık faaliyetinin konusu taşınmazın iş sahibinin malvarlığında yer alması veya taşınmaz malikinin simsarlık sözleşmesinin tarafı olması gerekli değildir<sup>300</sup>. Diğer bir ifadeyle simsar ve iş sahibi haricindeki üçüncü kişinin, tarafı olmadığı

<sup>296</sup> **ÇELİKTAŞ, D.**, “Şekle Aykırılık ve Şekle Aykırılığı İleri Sürmenin Sınırı Olarak Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı”, Prof. Dr. Kudret Ayiter Armağanı, DEÜHFD, C. III, S. 1-4, 1987, s. 601; **HAVUTÇU, A.**, “Şekle Aykırılık Nedeniyle Geçersiz Hukuki İşlemlerin Tahvili”, Prof. Dr. Kudret Ayiter Armağanı, DEÜHFD, C. III, S. 1-4, 1987, s. 643 -681; **AKYOL, Ş.**, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İstanbul 1995, s. 68 – 76; **UYAR, T.**, “Yargıtay Kararlarında Dürüstlük (Objektif İyi niyet) Kuralı (MK. 2/I) ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı (MK. 2/II)”, Prof. Dr. Seyfullah Edis’e Armağan, İzmir 2000, s. 439 - 465

<sup>297</sup> **ERMAN, H.**, Medenî Hukuk Dersleri, 4. Bası, İstanbul 2012, s. 113; **AKYOL, Ş.**, “Venire Contra Factum Proprium (Önceki Eylem İle Çelişkili Davranış Yasağı)”, Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, Ankara 2006, s. 83: “Bir olayda, aracı (simsar) ile vekâlet veren (iş sahibi) arasında, onun münhasır aracı olması (tekel olma) yolunda sözleşme kurulması kararlaştırılır. Aracı, vekâlet verenin böyle bir vekâleti imzalamasının zorunlu olmadığını söyler. Bundan sonra vekâlet veren taşınmazı kendi satar ve aracı da ücreti için ona karşı ücretin tahsili davası açar. Mahkeme müşterisini yanıltan simsarın ücrete hak kazanamayacağı gerekçesi ile (çelişkili davranışı sebebiyle) davanın reddine karar verir., BGH, BB 1970, s. 1117, **DETTE, H. W.**, Venire Contra Factum Proprium, Berlin 1985, s. 14”.

<sup>298</sup> **EREN, s.** 290

<sup>299</sup> **EREN, s.** 276

<sup>300</sup> -Yarg. 13. HD., 29.5.2002, E. 2002/407, K. 2002/6360 s.lı k.1: “Davalının satımı konu dairenin tapuda maliki olmaması sonucu değiştirmez. Zira taşınmaza ilişkin bir tellallık sözleşmesi (taşınmaz simsarlığı sözleşmesi) yapılabilmesi için tellal (simsar) ile bu sözleşmeyi yapan kişinin mutlaka taşınmazın maliki olması gerekmez”(YKD., C. 28, S. 12, 2002, s. 1816).; -Yarg. 3. HD., 22.6.2009, E. 2009/9184, K. 2009/10723 (www.corpus.com)

simsarlık sözleşmesini imzalamasına gerek yoktur meğerki üçüncü kişiyi de simsarlık sözleşmesinin tarafı haline getiren çifte simsarlık gibi bir durum söz konusu olsun. Bu hususta Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 7.10.2009 tarihli bir kararında<sup>301</sup> şöyle denilmektedir:

<<Yargıtay'ın istikrar kazanmış görüşüne göre; tellallık sözleşmesinin (simsarlık sözleşmesinin) geçerliği için, kural olarak, bir biçim koşuluna uymak gerekli değildir. Yalnızca taşınmaz tellallığı sözleşmesinin (taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin) yazılı biçimde yapılmazsa geçerli olmayacağı yasa da açık bir biçimde belirtilmiştir. Hal böyle olunca, başkalarına ait taşınmazlar yönünden bu tür sözleşmeler yapılamayacağına ilişkin yasa da herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Öyle ise, tellallık sözleşmesini (simsarlık sözleşmesini) imzalayan satıcının (iş sahibi) malik dahi olmasına gerek yoktur. Davada dayanılan 14.09.2007 tarihli sözleşme bu haliyle geçerlidir. Öte yandan, tellallık sözleşmesi (simsarlık sözleşmesi) tellal (simsar) ile bu sözleşmeyi imzalayan kişi arasında karşılıklı hak ve borç doğuran bir sözleşmedir. Davacı hür iradesi ile bir sözleşme düzenlemiştir. Davalının, bu sözleşme gereğince üzerine düşen edimleri yerine getirdiği, sözleşmeye konu olan taşınmazın makul süre içerisinde satışına aracılık ettiği konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Bu durumda davalı imzaladığı sözleşme gereğince kararlaştırılan ücretten sorumludur. Mahkemenin, bu hususları göz ardı ederek davanın kısmen reddine karar vermiş olması, usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.>>

Yukarıda yaptığımız açıklamalar çerçevesinde, taşınırlara ilişkin simsarlık sözleşmeleri için şekil serbestliği ilkesi söz konusu olsa da, bu husustaki sözleşmelerde dahi hukuken sağlam konumda olma bakımından yazılı şekle uyulması tarafların menfaati gereğidir<sup>302</sup>. Diğer taraftan Yargıtay kararlarına esas teşkil eden prensipler de kesin olmadığından, hâkim, önüne gelen uyuşmazlıklarda somut olayın özelliklerine göre hareket etmelidir<sup>303</sup>

<sup>301</sup> YHGK., 7.10.2009, E. 2009/3-392, K. 2009/410 s.lı k.1 (www.kazanci.com); -Yarg. 13. HD., 24.9.2001, E. 2001/6302, K. 2001/8207 s.lı k.1, **ÖZKAYA**, s. 1040 - 1041; - Yarg. 13. HD., 10.04.2013, E. 2013/2650, K. 2013/9358 s.lı k.1: "Davacı, davalıya ait taşınmazın satımına aracılık ettiğini, tellallık ücretinin (simsarlık ücretinin) ödenmemesi üzerine başlattığı icra takibine davalının itiraz ettiğini ileri sürerek eldeki davayı açmıştır. Tellallık sözleşmesini (simsarlık sözleşmesini) düzenleyen (mülga) BK.nun 404 / son maddesinde (TBK m. 520 f. son) gayrimenkul tellallığı (taşınmaz simsarlığı) sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmış olmadıkça muteber olmayacağı açıkça hükme bağlanmıştır. Bu itibarla tellallık sözleşmesinin (simsarlık sözleşmesinin) yazılı olması ve taraflarca imzalanması şarttır. *Davacının*, 11.09.2009 tarihli Satılık Gayrimenkul Tek Yetki Sözleşmesinde *G... Gayrimenkul adına hareket ettiği* anlaşılmaktadır. Davacı *G...* Gayrimenkul'ün sahibi olduğunu ispat edemediği gibi, bilahare düzenlenen cayma akçesi verilmesine dair sözleşmede cayma akçesini veren alıcı Nilgün Ş.'in sözleşmede imzasının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca mahkemece, *davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmadığı* gözetilmeksizin yazılı şekilde davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olması, usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir"(Legal Hukuk Dergisi, C. XI, S. 130, 2013. s. 321 – 322)

<sup>302</sup> **YASASEVER**, s. 665; **YAVUZ**, s. 52

<sup>303</sup> Bkz. **TAŞDELEN**, s. 46

## § 4. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI

Simsarlık sözleşmesi, tesadüfi bir sözleşmeden ziyade iş görme borcu doğuran bir sözleşme olarak görüldüğünden, iş görme amacına yönelik vekâlet sözleşmesinin alt dalı olarak düzenlemiştir. Simsarlık sözleşmesinin kurulmasıyla, taraflar (simsar ve iş sahibi) arasında bir borç ilişkisi doğar. Simsarlık sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğindedir. Simsarlık sözleşmesine karakteristik niteliğini veren edimi gerçekleştiren taraf simsardır; simsarlık faaliyetinde bulunma borcu da, simsarın asli yükümüdür. Buna karşılık iş sahibinin ücret borcu da simsarlık sözleşmesinin bir diğer objektif esaslı unsurudur. Simsarlık sözleşmesine, TBK m. 520 - 525 hükümleri dışında kural olarak vekâlete ilişkin hükümler uygulanacağından, tarafların diğer borçları bakımından da vekâlet sözleşmesinin hükümleri belirleyici olmaktadır. Ayrıca Türk Borçlar Kanunumuz, vekâlet sözleşmesi bakımından, sadece tarafların borçlarından söz etmektedir (TBK. m. 505 vd.; TBK. m. 510 vd.). Kanunun bu tarzı, bir tarafın borçlarının, aynı zamanda diğer tarafın haklarını oluşturmasından ileri gelmektedir. Bu çerçevede, çalışmamızın temel konusu, taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde ücret olduğu için, aşağıda simsarlık sözleşmesinde tarafların borçlarına (dolayısıyla haklarına) genel olarak değinilmiştir.

### I. Simsarın Borçları

#### A. Simsarlık Faaliyetinde Bulunma Borcu

Simsar her ne kadar asıl sözleşmenin taraflarından bağımsız, yani “ortada” bir konumda yer alıyorsa da, yaşamın akışının olağan bir gereği olarak, görevine taraflardan birinin (özellikle simsarlık sözleşmesinin diğer tarafı konumundaki iş sahibinin) talep ve tahriki üzerine başlar<sup>304</sup>. Simsarın aslî borcu, sözleşmenin yapılmasına aracılık ederek, sözleşmenin kurulmasını sağlamaktır; o (simsar), TBK m. 520 f. 1 gereği bu borcu yerine getirmek üzere yaptığı simsarlık faaliyetinin türüne göre sözleşmenin karşı tarafını aramak, sözleşme taraflarını tanıştırmak ve sözleşmenin

<sup>304</sup> TEOMAN, Ö., Tüm Makalelerim, C. III: 2002-2010, “Tacir Yardımcıları”, İstanbul 2010, s. 46

kurulmasına aracılık etmekle yükümlüdür<sup>305</sup>. Bu borç, asıl sözleşmenin kurulması fırsatını gösterme veya asıl sözleşme görüşmesi için aracılık etme borcudur. Sımsarlık faaliyetinde bulunma borcunun kapsamı, fırsat gösterme ve aracılık etme borcunun arasında üçüncü bir tür şeklinde de olabilir. Buna göre sımsar, üçüncü kişiyi, iş sahibi ile bir sözleşme müzakeresine girişmeye yönlendirme edimini üstlenir. Uygulamada, taşınmaz sımsarlığı sözleşmesinde çoğu zaman sımsarlık faaliyetinde bulunma borcu “fırsat gösterme” şeklindedir. Konumuzu oluşturan taşınmaz sımsarlığı sözleşmesi bakımından ise, sımsarlık faaliyetinde bulunma borcunun konusu hukukî işlem, taşınmaz üzerinde aynî veya şahsî hak kurulmasına ilişkin bir sözleşme (asıl sözleşme) olarak karşımıza çıkar. Gerçekten, taşınmaz sımsarlarının yaptığı binlerce işlemler herkesçe bilindir; onların yaptığı işlere bakarsak ya taşınmaz sahipleri ile kiracı veya alıcıları sadece tanıştırmakla yetindiklerini ya da daha ileri giderek sözleşmenin kurulmasına aracılık etmek için girişimde bulunmayı borçlandıklarını görürüz<sup>306</sup>.

*Doğanay*, “sımsarlık faaliyetinde bulunma borcu”nu konusu taşınmaz satışına ilişkin olan taşınmaz sımsarlığı sözleşmesi örneği üzerinden şöyle açıklamaktadır: <<Bilindiği üzere, bir sımsarın en belli başlı yükümlülüğü, aracılığını üzerine aldığı işin bir sözleşmeye bağlanabilmesi için gerekli bütün şartları hazırlamaktır. Sımsar bu imkânı yaratabilmek için tarafları bir araya getirir, onların sözleşme görüşmelerini tarafsız bir şekilde yürütür ve ortaya çıkacak olan uyuşmazlıkları bertaraf etmeye çalışır ve hatta satışını üzerine aldığı taşınmazın bütün yasal formalitelerini -resmî merciler önünde- tamamlayarak, onu, satışa uygun hale getirecektir>><sup>307</sup>. *Mimaroglu* ise, taşınmaz mal yönetimine ilişkin bütün yetki ve sorumlulukların sımsarın görevi kapsamına girdiğini ifade etmektedir<sup>308</sup>. Kanaatimizce her taşınmaz sımsarlığı sözleşmesinde bu sayılan yükümlülüklerin varlığından söz etmek mümkün değildir. Sımsarın borcunun kapsamının belirlenmesinde akdedilen sımsarlık sözleşmesinin hükümleri ve tarafların iradesi önem taşımaktadır. Burada tamamlayıcı hukuk söz konusu olduğundan her münferit olayda sımsarın görevinin sınırı tarafların iradelerine bağlıdır; sımsarın görevi sözleşmeyle genişletilip daraltılabilir<sup>309</sup>. Sımsarın vekâlet

<sup>305</sup> **AYHAN / ÖZDAMAR / ÇAĞLAR**, s. 358

<sup>306</sup> **FEYZİOĞLU**, s. 28

<sup>307</sup> Bkz. **DOĞANAY**, Türk Ticaret Kanunu Şerhi, s. 563 – 564; **TAŞDELEN**, s. 26

<sup>308</sup> **MİMAROĞLU**, s. 499

<sup>309</sup> **BECKER**, s. 746

görevinin kapsamı, sözleşmenin güven kuramına göre yorumlanması ile belirlenir<sup>310</sup>.

Kanaatimizce, simsarlık (aracılık) faaliyetinde bulunma, bir “kulfet” değil, bir “borç” niteliğindedir. Bu bağlamda, aracılık faaliyetinin, simsarın asli borcu olduğu kabul edilmelidir. Simsar kulfet yükümlüsü gibi simsarlık faaliyetini yerine getirmediğinde sadece bazı haklarını kaybetmekle kalmaz; çünkü iş sahibinin koşulları gerçekleştiğinde uğradığı zararın tazminini isteme hakkı (TBK m. 112) bulunmaktadır.

Simsarlık faaliyetinde bulunma borcu, aracılık faaliyetine konu sözleşmenin yapılması ile sona erecektir<sup>311</sup>. Simsarlık faaliyetinde bulunma borcu simsarlık sözleşmesinin unsuru olarak yukarıda ayrıca inceleme konusu yapılmıştır<sup>312</sup>.

## B. Simsarın Sadakat ve Özen Borcu

Simsarın sadakat (bağlılık) borcu, tıpkı vekilin sadakat borcu gibi, onun gerek aracılık faaliyetinin ifası sırasında gerek simsarlık sözleşmesi sona erdikten sonra, kendisine karşı duyulan güvene uygun olarak iş sahibinin menfaatlerini sözleşme ile güdülen amaç çerçevesinde koruması ve kendi menfaatini iş sahibinin menfaatine tâbi kılması yükümlülüğü olarak tanımlanabilir<sup>313</sup>. TBK m. 506 f. 2'ye göre, “Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür”. Özen yükümlülüğü, işin görülmesi sona erince ortadan kalktığı halde; sadakat yükümlülüğü ve bu yükümlülüğünden doğan sır saklama borcu, iş bittikten sonra da devam eder<sup>314</sup>. Şu halde, simsarlık sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte özen yükümlülüğü de sona erer. Simsarın özen yükümünün –kusur bakış açısı bakımından- ölçüsü, TBK m. 506 f. 3<sup>315</sup> hükmüne dayalı olarak belirlenir<sup>316</sup>. TBK m. 506 f. 3'e göre; “Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır”. Diğer taraftan, simsarın aynı zamanda tacir olması halinde TTK m. 18 f. 2 hükmü uyarınca basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir. Getirilen bu objektif

---

<sup>310</sup> HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 455

<sup>311</sup> BERZEK, s. 180

<sup>312</sup> Bkz. yuk. § 1, III, B, 2; -Ayrıca simsarlık tipleri için bkz. yuk. § 1, III, B, 1, (a), (i)

<sup>313</sup> YAVUZ, s. 1169

<sup>314</sup> YAVUZ, s. 1170

<sup>315</sup> TBK m. 506 f. 3 hükmüne göre, “Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır”.

<sup>316</sup> GÜMÜŞ, s. 214

özen ölçüsü çerçevesinde, simsar, iş sahibine karşı, uygun bir süre içinde gerekli çabayı göstermesine rağmen diğer tarafı bulamadığını ispat edemezse, iş sahibinin gecikme nedeni ile uğradığı her türlü zararı tazminle yükümlüdür<sup>317</sup>.

Sadakat borcu gereğince, simsar, iş sahibinin menfaatlerini kapsamlı şekilde korumak ve ona zarar verebilecek her türlü davranıştan kaçınmak zorundadır<sup>318</sup>. Simsarın sadakat ve özen borcunun bir gereği olarak, iş sahibini bilgilendirme borcu (*l'obligation d'informer*), iş sahibini uyarma ve onu aydınlatma, koruma ve işin görülmesiyle ilgili tavsiyelerde bulunma borcu (*l'obligation de conseiller*), iş sahibinin talimatına uygun hareket etme, en elverişli asıl sözleşmenin yapılması olanağını sağlama, sır saklama gibi yükümlülükleri mevcuttur<sup>319</sup>. Örneğin, simsarın, iş sahibinin ekonomik yönden zor durumda bulunduğu bilgisini taşınmazın alıcılarının yararlanmasına yönelik olarak sunması sadakat borcunun bir görünümü olan sır saklama yükümlülüğüne aykırılık teşkil eder. Yine, taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde, simsar iş sahibinin satış sözleşmesine konu taşınmazı yönünden mümkün olabildiğince en yüksek ücret üzerinden sözleşmenin kurulmasını sağlamakla yükümlüdür<sup>320</sup>. Simsarın, iş sahibi tarafından belli olacak şekilde izlenen sözleşme amacının gerçekleşmesine engel olması da sadakat (içten bağlılık) ödevine aykırılık oluşturur<sup>321</sup>. Örneğin, iş sahibi bir taşınmazı inşaat yeri olarak satın almak için uğraşır ve simsar tam zamanında bir komşunun inşaat yasağı elde etmesine imkân verirse böyledir<sup>322</sup>. Simsar, her iki tarafa da aracılık ediyorsa, işin niteliği gereği, onların direktiflerini bağdaştırma yolunda çaba sarf edecek demektir<sup>323</sup>.

Simsarın, kural olarak, borcunu bizzat ifası özen borcu kapsamındadır. TBK m. 506 f. 1'e göre, "Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu olduğu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir". TBK m. 506 hükmünün 1. fıkrasında öngörülen "şahsen ifa" kuralının, sadakat ve özen borcu ile aynı hüküm altında düzenlenmiş

<sup>317</sup> TEOMAN, Ö. (ÜLGEN, H. / HELVACI, M. / KENDİGELEN, A. / KAYA, A. / NOMER ERTAN, N. F.), Ticari İşletme Hukuku, 3. Bası, İstanbul 2009, N. 1801, s. 593; -Vekilin özen yükümlülüğünün, tacir için öngörülen basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümlülüğü ile aynı nitelikte olduğu yolundaki görüş için bkz. BAŞPINAR, s. 127

<sup>318</sup> YALÇINDURAN, s. 71

<sup>319</sup> YAVUZ, s. 1171; ŞAHİNİZ, s. 54 vd.

<sup>320</sup> GÜMÜŞ, s. 214

<sup>321</sup> BECKER, s. 750

<sup>322</sup> BECKER, s. 750

<sup>323</sup> BOZKURT, s. 195; KURTOĞLU, s. 467

olması, kanun koyucunun işin bizzat yapılmasını, özen borcu kapsamında değerlendirmesinden ileri gelmektedir<sup>324</sup>. Buna göre, simsar da kural olarak edimini bizzat ifa etmek zorunda kalacak ve alt simsar atayamayacaktır. Ancak simsara bu konuda yetki verilmesi veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kılması halinde alt simsar atanması TBK m. 506 f. 1 kapsamında mümkün olabilir<sup>325</sup>. Bu kural, ifa yardımcısını değil, alt ve/veya ikame vekili konu edinir<sup>326</sup>. Vekilin kendi yerine başka birisini ikame etmesi hali ile üçüncü bir kişinin yardımından istifade etmesi halini birbirinden ayırt etmek lazımdır<sup>327</sup>. TBK m. 507 bakımından, vekilin yerine geçen (kaim olan) kişi kavramının, özellikle vekilin kendi adına yaptığı bir sözleşmeyle, vekâlet sözleşmesinin kendisine yüklediği ve şahsen yerine getirilmesi önemli olan edimlerinin tamamının veya bir kısmının bağımsız surette yapılması için tevkil ettiği kimseleri ifade ettiği söylenebilir<sup>328</sup>. Yardımcı kişi kullanılması genel hükümleri ilgilendirir (TBK m. 116)<sup>329</sup>. Vekilin yardımcı kişi kullanması halinde yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluğu TBK m. 507 hükmüne değil, TBK m. 116'ya tabidir<sup>330</sup>. Bu bağlamda, simsarın yerine geçen kişinin bağımsız olması ve simsar ile herhangi bir altlık – üstlük içinde olmadan faaliyetini görüyor olması durumunda bir alt simsarın varlığından söz edilebilir<sup>331</sup>. Simsarlık sözleşmesinde simsarın şahsi niteliğinin bazı adi vekâlet türlerine nazaran daha az rol oynadığından bahisle taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça simsarın üstlendiği edimin ifasında yardımcı kişi kullanmasının caiz olduğu, bu kişinin fiillerinden ise TBK m. 116 kapsamında sorumlu olunacağı kabul edilmektedir<sup>332</sup>. Edimin ifasında yardımcı kişi kullanılması caiz değil ise, simsar, TBK m. 116'ya göre değil, TBK m. 112'ye göre sorumlu olur<sup>333</sup>.

Alt vekâlet, vekilin, vekâletten doğan borçlarının ifası için kendi adına yaptığı bir sözleşmeyle başkasını tevkil etmesidir<sup>334</sup>. İkame vekâletinde ise söz konusu olan, vekilin, vekâlet veren adına yaptığı bir sözleşme ile vekâletten doğan borçların ifasını

---

<sup>324</sup> **BOZKURT**, s. 196

<sup>325</sup> **BOZKURT**, s. 195 vd.; **ŞAHİNİZ**, s. 119 vd.; **OLGAÇ**, s. 278

<sup>326</sup> **TÜZÜNER, Ö.**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Pratik Çalışmaları, İstanbul 2014, s. 283

<sup>327</sup> **ERLÜLE, F.**, “Alt Vekalet”, Prof. Dr. Selâhattin Sulhi Tekinay’ın Hatırasına Armağan, İstanbul 1999, s. 261

<sup>328</sup> **ERLÜLE**, s. 261

<sup>329</sup> **TÜZÜNER**, s. 283

<sup>330</sup> **YAVUZ**, s. 1163; **ERLÜLE**, s. 261; **TÜZÜNER**, s. 283

<sup>331</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 116

<sup>332</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 118 - 119

<sup>333</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 119

<sup>334</sup> **YAVUZ**, s. 1163



başkasına tevdi etmesidir<sup>335</sup>. İkame vekâletinde vekil ile onun yerine geçen kimse (ikame vekil) arasında bir vekâlet ilişkisi doğmaz; bu ilişki vekâlet veren ile ikame vekil arasında kurulur<sup>336</sup>. Sımsarlık sözleşmesi bakımından geçerli olabilecek bu durumlarda işin üçüncü kişiye gördürülmesinin sonuçları ise TBK m. 507 hükmüne tabi olacaktır. TBK m. 507'ye göre,“-Vekil, yetkisi dışına çıkarak işi başkasına gördürdüğünde, onun filinden kendisi yapmış gibi sorumludur (f.1). -Vekil başkasına vekâlet vermeye yetkili ise, sadece seçmede ve talimat vermede gerekli özeni göstermekle yükümlüdür (f.2). -Vekâlet veren, her iki durumda da vekilin kendi yerine koyduğu kişiye karşı sahip olduğu hakları, doğrudan doğruya o kişiye karşı ileri sürebilir (f.3)”. Buna göre, sımsarın yerine başkasını koymaya gerek yetkili gerekse yetkisiz olduğu durumda, iş sahibi, kendisi ile arasında sözleşme ilişkisi olmayan alt simsara karşı doğrudan talep (*action directe*) hakkına sahiptir<sup>337</sup>.

Sadakat ve özen borcunun yerine getirilmediğini ispat yükü iş sahibine aittir<sup>338</sup>. Buna karşılık, sımsar da, sadakat ve özen borcuna aykırı davranışı ile iş sahibini uğrattığı zarardan kusursuzluğunu ispat etmedikçe sorumludur (TBK m. 112).

TBK. m. 523 hükmüne göre ise, “sımsar, üstlendiği borcuna aykırı davranarak diğer tarafın menfaatine hareket eder yahut dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan ücret sözü alırsa, ücrete ve yaptığı giderlere ilişkin haklarını kaybeder”<sup>339</sup>. Bu hüküm, sımsarın sadakat ve özen borcu konusunda getirilmiş özel bir düzenleme ve sadakat borcunu ihlalin istisnai sonucu olarak kabul edilmekle birlikte ücret ve masraflara etkisi bakımından ikinci bölümde değerlendirilmiştir.

## II. İş Sahibinin Borçları

Ücret ödeme borcu, iş sahibinin borçlarından en önemlisidir. TBK. m. 521 – 525 arasında sadece iş sahibinin ücret ödeme borcuna (sımsarın ücret alacağına) ilişkin hükümler bulunmaktadır. Buna karşılık TBK m. 510'da, “vekâlet verenin borçları” başlığı altında ücret ödeme borcundan söz edilmemesi, vekâleti kural olarak ücretsiz

---

<sup>335</sup> YAVUZ, s. 1163

<sup>336</sup> YAVUZ, s. 1163; ERLÜLE, s. 261; TÜZÜNER, s. 283

<sup>337</sup> -Doğrudan talep (*action directe*) kavramı için bkz. YAVUZ, Dolaylı Temsil, s. 73 – 74; YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 1163 vd.; TANDOĞAN, C. II, s. 472 vd.

<sup>338</sup> TANDOĞAN, C. II, s. 432

<sup>339</sup> -Aynı anlamda bir kural da mülga TTK m. 110'da yer almaktaydı., HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 457

sayan Roma hukukundan gelen görüşün etkisinden doğmaktadır<sup>340</sup>. Aşağıda vekâlet sözleşmesinden farklı olarak simsarlık sözleşmesinde zorunlu olan ücret unsuru, iş sahibinin borcu olması itibariyle incelenecektir.

Vekâlet sözleşmesine ilişkin TBK m. 510 f. 1'den farklı olarak simsarlık sözleşmesinde, iş sahibinin masraf ödeme borcu bakımından özel bir düzenleme mevcuttur. TBK m. 521 f. son kapsamına göre, "simsarlık sözleşmesinde simsarin yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa, simsarin faaliyeti sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile giderleri ödenir". Aşağıda bu hükmün TBK m. 510 f.1 kapsamı ile ilişkisi üzerinde durulmak suretiyle iş sahibinin masraf ödeme borcu ve nihayetinde iş sahibinin diğer borçları incelenecektir.

## A. Ücret ödeme borcu

İş sahibinin asli edim yükümü ücret ödeme borcudur (TBK m. 520 vd); yani simsarlık sözleşmesinin ivazlı olması, yasal tanımından da anlaşılacağı gibi zorunludur. Diğer bir ifadeyle, simsarlık faaliyeti ücret karşılığı yapılır; ücret alınmadan yapılan aracılık işleri simsarlık değil, doğrudan adi vekâlet hükümlerine tâbi olur<sup>341</sup>.

TBK m. 521 vd. hükümleri ücret ödeme borcuna ilişkin temel kuralları öngörmektedir. OR art. 413 I / TBK m. 521 f. 1 gereğince, simsarin verdiği bilgiler (fırsat gösterme) ya da yaptığı aracılık (sözleşme görüşmelerine aracılık yapma) sonucunda sözleşme kurulursa simsar, ücrete hak kazanır. Ancak ücreti hak etme zamanını (yani ücreti hak etme yasal koşulunu) düzenleyen OR art. 413 I / TBK m. 521 f. 1 hükmü emredici nitelikte değildir. Simsarlık faaliyeti sonucunda bir sözleşmenin (asıl sözleşmenin) kurulmasını, kanunun öngördüğü ve aksi kararlaştırılabilir bir yasal koşul olarak kabul etmek gerekir<sup>342</sup>. Simsarin ücret alacağına doğumu için simsarlık faaliyetinin konusu asıl sözleşmenin iş sahibinin isteğine uygun ve hukuken geçerli olarak kurulması ve asıl sözleşmenin kurulması ile simsarin faaliyeti arasında da nedensellik bağının bulunması gerekmektedir. Bu şartlar birlikte gerçekleşmeden kural olarak ücrete hak kazanılamaz. Bu kapsamda, ücret; simsarin alacağı, iş sahibinin ise borcudur. Buna bağlı olarak, simsar, ücret alacağını borçlu iş sahibinden isteyebilir.

Simsarlık sözleşmesinin bir unsuru olması bakımından yukarıda ücretin doğum

<sup>340</sup> YAVUZ, s. 1180

<sup>341</sup> AYHAN / ÖZDEMİR / ÇAĞLAR, s. 358

<sup>342</sup> Karş. GÜMÜŞ, s. 215 vd.; BECKER, s. 745

ve tespiti ile tabi olduğu hükümler genel olarak inceleme konusu yapılmıştır<sup>343</sup>. Ücret konusu ikinci bölümde daha detaylı incelenecektir.

## B. Masrafları ödeme borcu

TBK m. 510 f. 1'e göre, "vekâlet veren, vekâletin gereği gibi ifası için vekilin yaptığı giderleri ve verdiği avansları faiziyle birlikte ödemek ve yüklendiği borçlardan onu kurtarmakla yükümlüdür". Doğaldır ki, vekil, sadece vekâlet sözleşmesinde üstlendiği işin yerine getirilmesi için yaptığı giderleri ve verdiği avansı vekâlet verenden isteyebilir; vekâlet sözleşmesi kapsamının dışındaki gider ve avansları vekilin talep hakkı yoktur<sup>344</sup>. Örneğin, simsarin asıl sözleşmeye konu taşınmazı üçüncü kişilere göstermek için yaptığı giderler, yolculuk masrafları bu kapsama girer.

Simsar, kanunlara aykırı bir ödeme yapmış veya rüşvet vermiş ise, iş sahibinin ilgili harcama miktarını simsara ödeme borcundan bahsedilemeyecektir; keza vekâlet sözleşmesinde olduğu gibi burada da yapılan masrafların MK. 2 çerçevesinin dışına taşmamış olması gerekir<sup>345</sup>. Vekâletin gereği gibi ve tam olarak ifası için yapılan masraflar kısıtlaması, hukuka veya ahlâka aykırı rüşvet vb. giderleri dışlar<sup>346</sup>. Böylece simsarin verdiği rüşvet hukuka aykırı surette yaptığı bir gider olarak kabul edilir. Simsar, verdiği rüşveti, alandan talep edemeyeceği gibi, iş sahibinden karşılanmasını da isteyemez. Bu durum TBK m. 81 hükmü ile şöyle açıklanmaktadır: "Hukuka veya ahlaka aykırı bir sonucun gerçekleşmesi amacıyla verilen şey geri istenemez. Ancak, açılan davada hâkim, bu şeyin Devlete mal edilmesine karar verebilir." Bu yönüyle verilen şeyin hukuka veya ahlaka aykırı bir sonucun gerçekleşmesi amacıyla verilip verilmediği hususu belirleyici olmaktadır. Örneğin; simsarin taraflar (iş sahibi ile üçüncü kişi) arasındaki ihtilafları gidermek amacıyla simsarlık faaliyeti kapsamında üçüncü kişiye yemek ısmarlaması hukuka uygun olarak görüldüğü halde; simsarin yaptığı bu giderler, iş sahibinin masraf ödeme borcunun kapsamına dahil olabilir.

İş sahibinin masraf ödeme borcunun kapsamı, TBK m. 510 f. 1'e göre belirlenir. Simsar, aracılık faaliyetinin gereği gibi ifasına yönelik yapmış olduğu objektif olarak

---

<sup>343</sup> Bkz. yuk. § 1, III, B, 3

<sup>344</sup> ERKAN, s. 446

<sup>345</sup> ARPACI, A. M., "Borçlar Kanunu Açısından Vekâlet İlişkisinde Müvekkilin Hak ve Borçları", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul 2013, s. 137

<sup>346</sup> TÜZÜNER, s. 284

zorunlu giderleri iş sahibinden talep edebilir<sup>347</sup>. Yapılan giderler, simsarin istek ve arzusuyla malvarlığında meydana gelen azalmaya karşılık gelir; zarar ise simsarlık sözleşmesinin yerine getirilmesi dolayısıyla simsarin istek ve iradesi dışında meydana gelen eksilme olup, bunun telafisi TBK m. 521 f. son kapsamında istenemez<sup>348</sup>.

Simsarlık sözleşmesinde, esasen vekilden farklı olarak simsar sadece aracılık yapacağından, herhangi bir masraf da yapmaz; ancak bazı hallerde sözleşmenin icaplarından olarak bir takım zaruri masraflarda bulunabilir<sup>349</sup>. Simsar kural olarak yüklendiği simsarlık faaliyeti için yapmış olduğu bu masrafları iş sahibinden talep edemez<sup>350</sup>. Buna göre, vekâlet sözleşmesinden farklı olarak simsarlık sözleşmesinde, iş sahibinin masraf ödeme borcu bakımından özel bir düzenleme mevcuttur: TBK m. 521 f. son'a göre, "simsarlık sözleşmesinde simsarin yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa, simsarin faaliyeti sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile giderleri ödenir". Bu fıkra, mehaz OR. Art. 413 III kapsamına uygun olarak şu şekilde anlaşılmalıdır: "Sözleşmede simsarin giderlerinin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa, bunlar; ona (simsara) borçlanır"<sup>351</sup>.

Masraf ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmamış ise, iş sahibinin masraf ödeme borcundan söz edilemez. Ancak masraf ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmış ise, simsarin faaliyeti asıl sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile giderlerin ödeneceği; aynı şekilde, simsarin faaliyetinin asıl sözleşmenin kurulması ile sonuçlanması halinde ücretin haricinde giderlerin de ödeneceği kanaatindeyiz<sup>352</sup>. Aynı sonuca, TBK m.521 f. son'daki, "sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile" şeklindeki ibareden ulaşılmaktadır. *Poroy / Yasaman* ise, bu hükmün (TBK m. 521 f. son) karşıt anlamından sonuç alınmadığı ve sözleşmede öngörülmüş olmadığı takdirde, masrafların simsarin üzerinde kalacağını ifade etmektedir<sup>353</sup>.

Gerek vekilin gerekse simsarin giderlere ilişkin talep hakkının doğumu, öngörülen sonucun gerçekleşmesine bağlı değildir; kural olarak fiilen gerçekleştirilmekle giderler istenebilir<sup>354</sup>. Ancak sözleşme ile taraflar, masrafların talep

<sup>347</sup> GÜMÜŞ, s. 223

<sup>348</sup> Bkz. ERKAN, s. 446

<sup>349</sup> AYHAN / ÖZDEMİR / ÇAĞLAR, s. 359

<sup>350</sup> GÜMÜŞ, s. 222 vd.

<sup>351</sup> YAVUZ, s. 1279; KURT, s. 1440

<sup>352</sup> Bkz. BİLGİŞİN, s. 365 - 366

<sup>353</sup> POROY / YASAMAN, s. 284

<sup>354</sup> YAVUZ, s. 1181

hakkının doğumunu sözleşmenin kurulması koşuluna da bağlayabilir.

Sözleşmede yer alan hükmün “ücret avansı mı?” yoksa “masraf avansı mı?” olduğu konusunda bir yorum uyuşmazlığı çıktığında, simsarın sözleşmede yeterince açıklık olmamasından faydalanarak masrafını yasanın öngördüğü ana kurala rağmen talep edemeyeceği ve bunun “ücret avansı” olarak kabulü gerektiği ileri sürülmektedir<sup>355</sup>. Bir başka görüş ise, tereddüt halinde, avansın “masraf avansı” olarak kararlaştırılmış olduğunun kabulü gerekeceği; iş sahibinin ileride ödemek zorunda kalıp kalmayacağı belirsiz bir ücretin avansı olarak bir miktar para istemiş olamayacağını kabul etmektedir<sup>356</sup>.

Kanaatimizce, sorunun her somut olay özelliğine göre TBK m. 19 f. 1 kapsamında yorum kurallarıyla birlikte ele alınması, farklı sonuçlara varılmasına imkân verebilir. Fakat genel olarak düzenleyici kuraldan sapan anlaşmaların dar yorumlanması kuralının<sup>357</sup> diğer yorum araçlarıyla birlikte gözetilmesi yukarıda ilk anılan görüşün kabulünü çoğu zaman daha mümkün kılar.

Giderleri isteyen simsar, gider için yapılan sözleşmeyi, giderler miktarını ve bunların işle olan nedensellik bağı ve giderlerin makul olduğunu ispat etmekle yükümlüdür<sup>358</sup>. Giderlerin verileceği vaadi, üstü kapalı olarak taraflardan birinin davranışından da anlaşılabilir (örneğin iş sahibi simsara “avans” vermişse)<sup>359</sup>. Gider yönündeki anlaşma hiçbir şekilde kural olarak bağlı olmayıp, açık veya örtülü bu yöndeki taraf iradesi yeterlidir. Ancak söz konusu vadin taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde adi yazılı şeklin kapsamında yer alması zorunludur<sup>360</sup>.

TBK m. 523 kapsamına göre, simsar üstlendiği borcuna aykırı davranarak üçüncü kişi menfaatine hareket eder veya dürüstlük kurallarına aykırı şekilde ücret sözü alırsa, yaptığı giderlere ilişkin hakkını kaybeder.

---

<sup>355</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 218

<sup>356</sup> Bu görüşteki yazarlar için bkz. **ŞAHİNİZ**, s. 218

<sup>357</sup> **EREN**, s. 474

<sup>358</sup> **BECKER**, s. 759

<sup>359</sup> **BECKER**, s. 759; **VELİDEDEOĞLU, H. V. / ÖZDEMİR, R.**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara 1987, s. 624 - 625

<sup>360</sup> **GÜMÜŞ**, s. 223; **ŞAHİNİZ**, s. 218

## C. İş sahibinin diğer borçları

Türk Borçlar Kanunu'nda simsarlık sözleşmesini düzenleyen hükümlerden iş sahibinin sadece ücret ve masraf ödeme borcu tespit edilmektedir (TBK m. 520 vd.). İş sahibinin yan borçları ise, TMK m. 2 kapsamında dürüstlük kuralından ve vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler kapsamından çıkarılabilir.

İş sahibinin simsarı bilgilendirmesi (örneğin asıl sözleşmeye konu taşınmazın özellikleri bakımından aydınlatma yükümlülüğü), gereksiz çaba ve masrafı önleyecek bilgileri simsara vaktinde bildirmesi gerekir. Vekâlet sözleşmesi hükümlerinden anlaşılacağı üzere, iş sahibi, simsara gerekli ipuçlarını sağlamakla yükümlüdür. İş sahibi, simsarlık konusu işi verirken, daha önceden üçüncü bir kişi ile görüşmede bulunuyorsa, simsarın boş yere çalışmaması bakımından, bu görüşmeyi ya da işi simsara verdikten sonra asıl sözleşmeyi kendisinin yaptığını simsara bildirmek zorundadır<sup>361</sup>.

İş sahibinin özellikle dürüstlük kuralına aykırı surette simsarın ücret alacağını engellemek için simsarı aradan çıkartarak asıl sözleşmeyi doğrudan gerçekleştirmekten imtina etmelidir<sup>362</sup>. Gerçekten işi simsarlık faaliyeti olmaksızın fark etmesi dahi imkânsız olan kimseler, birbirleri ile tanışıp ilişkileri için gerekli ortamı elde edince simsarı fazla görürler; ilk akla gelen ona ödenecek ücreti haklı kılacak kadar ne yaptığı sorusudur<sup>363</sup>. İşte bu sebeple, simsarın ücret alacağını bertaraf etmek için aracılık faaliyetinin engellenmesi durumunun, TMK m. 2 kapsamında dürüstlük kuralı ile birlikte titizlikle değerlendirilmesi gerekir. Şu halde, simsarın bulunduğu üçüncü kişi ile iş sahibinin sözleşme kurduğu kişi arasında kişisel ya da hukukî bir bağ bulunması halinde psikolojik nedensellik bağının varlığından bahsedilebilir. Ayrıca somut olayın özelliklerine göre iş sahibi, dürüstlük kuralına aykırı bir davranışla asıl sözleşmenin kurulmasına engel oluyorsa simsarlık ücreti talep edilir.

Nihayet tarafların simsarlık sözleşmesi ile münhasırlık (tekel) kaydı gibi yan yükümlülükler kararlaştırması mümkündür. Yukarıda sözü edilen yükümlülüklerle aykırılık şartları oluştuğunda, simsara uğradığı zararın tazminini isteme imkânı da vermektedir (TBK m. 112; TBK m. 512).

---

<sup>361</sup> **BECKER**, s. 750

<sup>362</sup> Bkz. **ŞAHİNİZ**, s. 103 - 106

<sup>363</sup> **TOKSAL**, s. 912

## § 5. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN ALACAKLAR YÖNÜNDEN ZAMANAŞIMI

Türk Borçlar Kanunu'nda simsarlık sözleşmesinin sona ermesine ilişkin özel hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple, vekâlet sözleşmesinin sona ermesi<sup>364</sup> hallerini düzenleyen TBK m. 512 vd. hükümleri simsarlık sözleşmesinin yapısıyla örtüştüğü ölçüde TBK m. 520 f. 2 kapsamı gereği uygulama alanı bulacaktır. Bunun dışında simsarlık sözleşmesinin genel hükümler (*bozma sözleşmesi, edimin imkansızlaşması* gibi) çerçevesinde sona erdiği durumlar da mevcut olup, bunlar üzerinde özel olarak durulmayacaktır<sup>365</sup>.

Zamanaşımı, borçlu yönünden borcu sona erdiren sebeplerden biri kabul edilirken (TBK m. 146 - 161), alacaklı için dava ve takip edebilme hakkını sona erdiren bir sebep olarak görülmüştür<sup>366</sup>. Diğer taraftan, zamanaşımı, borcun nisbi bir sona erme sebebidir<sup>367</sup>. Bu bakımdan, özellikle simsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar yönünden zamanaşımı süresi üzerinde durulmuştur.

### I. Simsarlık sözleşmesinin sona ermesi

Simsarlık sözleşmesinde olağan sona erme tarzı, simsarın işi görmesiyle; diğer bir deyişle vekâletini yerine getirmesiyle olur<sup>368</sup>. Çünkü diğer sözleşmelerde olduğu gibi *ifa* borcun en doğal sona erme sebebidir<sup>369</sup>. Simsar borcunu gereği gibi ifa etmemişse, ifa borcunun yerini tazminat borcu alır<sup>370</sup>.

<sup>364</sup> -Vekâlet sözleşmesine özgü sona erme sebepleri konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. AKINCI, s. 54 - 95; SARI, s. 58 vd.

<sup>365</sup> -Simsarlık sözleşmesinin sona ermesi konusunda bkz. TAŞDELEN, s. 112 – 118; ŞAHİNİZ, s. 142 – 168; BOZKURT, s. 148 – 155; YASASEVER, 674 – 675; GÜMÜŞ, s. 210 – 211; İMREGÜN, s. 150; KURT, s. 1441 – 1444

<sup>366</sup> KILIÇOĞLU, A. M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Bası, Ankara 2013, s. 866

<sup>367</sup> EREN, s. 1281

<sup>368</sup> POROY / TEKİNALP, s. 285

<sup>369</sup> EREN, s. 1257; BİLGE, s. 323; Von TUHR, C. II, § 55, I:“İfa, borcu gayesine ulaştırır ve borçluyu borcundan kurtarmak suretiyle alacaklı ile borçlu arasındaki hukukî rabıtayı çözer”.

<sup>370</sup> KURT, s. 1142; TAŞDELEN, s. 112

Simsarlık sözleşmesinden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça, taraflardan birinin *ölümü*<sup>371</sup>, *ehliyetini kaybetmesi*<sup>372</sup> ya da *iflas etmesi*<sup>373</sup> durumu, vekâlet sözleşmesinde olduğu şekilde, simsarlık sözleşmesini sona erdirir (TBK m. 513 f. 1). Aynı hüküm, taraflardan birinin tüzel kişi olması durumunda, bu tüzel kişiliğin sona ermesinde de uygulanır (TBK. m. 513 f. 2).

Simsarın aracılık faaliyetine sözleşmeyle zamansal sınır getirilmesi mümkündür. Bu bakımdan *sürenin dolması* ile birlikte simsarlık sözleşmesi sona erer. Kararlaştırılan zaman zarfında asıl sözleşmenin kurulmamış olması simsarlık sözleşmesinin sona ermesi durumunu değiştirmez<sup>374</sup>. Simsarın faaliyetinin sonucu olarak süre bittikten sonra asıl sözleşme kuruldu ise; simsar ücretini istemeye hak kazanır<sup>375</sup>.

Simsar ve iş sahibi, her zaman *sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir*. TBK m. 512 hükmü ile öngörülen bu hakkın kullanılması halinde sözleşme ileriye etkile (ex nunc) olarak sona erer<sup>376</sup>. Uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan menfi zararını gidermekle yükümlü olur (TBK m. 512)<sup>377</sup>. Doktrinde hâkim görüşe göre, taraflar arasında güvene dayanan bir ilişki olması bakımından, tıpkı vekâlet sözleşmesindeki gibi simsarlık sözleşmesini sona erdirmeye hakkından (*azil ve istifa*)<sup>378</sup> önceden vazgeçilemeyeceği kabul edilmektedir<sup>379</sup>.

---

<sup>371</sup> Simsarlık sözleşmesi, hem iş sahibinin ölümü ile ve hem de simsarın ölümü ile birlikte sona erer. Buna rağmen, taraflardan birisinin ölümünden önce sözleşme çerçevesinde ortaya çıkmış bulunan her türlü alacak hakkı mirasçılara intikal edecektir., **AKKANAT, H.**, Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi, İstanbul 2004, s. 145

<sup>372</sup> **YAVUZ**, s. 1190 - 1191; **TAŞDELEN**, s. 116

<sup>373</sup> **YAVUZ**, s. 1190 - 1191; **TAŞDELEN**, s. 117

<sup>374</sup> **BİLGE**, s. 323

<sup>375</sup> İsviçre Federal Mahkemesi'nin bu yöndeki bir kararı için bkz. JdT 1931, s. 585, **POROY / TEKİNALP**, s. 285; **YAVUZ**, s. 1283

<sup>376</sup> **BRACHER**, Art. 412, n.11

<sup>377</sup> **İMREGÜN**, s. 150; **OLGAÇ**, s. 281

<sup>378</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 396. maddesinde "azil ve istifa" terimleri terk edilerek, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 512. maddesinde "sözleşmenin tek taraflı sona erdirilmesi" ifadesi kullanılmıştır. Bu ifadeyle klasik kalıplarına uymadığından "fesih" veya "dönme" terimleri kullanılmadığı gibi "azil" ve "istifa" terimleri de terk edilerek "tek taraflı sona erdirmeye" ifadesi tercih edilmiştir., **GÖKYAYLA, E.**, "Eser ve Vekâlet Sözleşmeleri", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, 1. Bası, İstanbul 2012, s. 294

<sup>379</sup> **YAVUZ**, s. 1282; **TANDOĞAN, C. II**, s. 623; **YALÇINDURAN**, s. 37 vd.; **BAŞPINAR**, s. 255 vd.; **ŞAHİNİZ**, s. 149; **BOZKURT**, s. 151; **KURT**, s. 1142; - Ayrıca bkz. ATF 57 II 192 – JdT 1931 I 585, **BİLGE**, s. 324; -TBK m. 512 f. 1 hükmünün emredici nitelikte olduğu yönündeki görüşler için bkz. **ALTINOK ORMANCI, P.**, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul 2011, s. 53; - Azil ve istifa haklarını sınırlayan anlaşmaların geçerliliği sorunu ve bu konudaki tartışmalar için ayrıca bkz. **SARI**, s. 92 – 128



## II. Simsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar yönünden zamanaşımı

Simsarlık sözleşmesinden doğan alacakların bağlı olduğu zamanaşımı konusunda, TBK m. 147 f. 5'e göre, "ticari simsarlık ücreti alacağı dışında, simsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar" yönünden beş yıllık zamanaşımının uygulanması öngörülmüştür. Diğer bir ifadeyle simsarlık sözleşmesinden doğan talep hakları beş yıllık zamanaşımına bağlanmıştır<sup>380</sup>. Zamanaşımı, alacağın muaccel olduğu andan itibaren başlar<sup>381</sup>.

6762 sayılı (mülga) Türk Ticaret Kanunu'nun ticarî simsarlık sözleşmesine ilişkin bir yıllık daha kısa zamanaşımı süresi öngören 106. maddesinin 2. fıkrasına da, ticarî simsarlık sözleşmesine ilişkin diğer hükümler (m. 100-115) gibi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda yer verilmemiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun anılan düzenlemesine rağmen, Türk Ticaret Kanunu'nda daha kısa bir zamanaşımının öngörülmemiş olması, kanun koyucunun ticari işlerle ilgili olarak zamanaşımın daha kısa tutma genel amacına aykırı bir durum oluşturmuştur<sup>382</sup>. Türk Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu arasındaki bu uyum sorunu, Türk Ticaret Kanunu Tasarısı Toplantıları sırasında, *Yavuz* tarafından şöyle açıklanmıştır: "Şimdi, Ticaret Kanunu Tasarısı yürürlüğe girerse ticarî simsarlık yok. Hâlbuki mevcut Ticaret Kanunu'nda ticarî simsarlık veya ticarî tellallık ücreti bir yıllık zamanaşımına tabidir (6762 sayılı mülga TTK m. 106 f. 2 kastedilmektedir). Borçlar Kanunu Tasarısı da kanunlaşırsa, bunu hariç tutarak tellallık ilişkilerinde beş yıllık zamanaşımını öngörüyor. (...) Eğer bu uyum sağlanmazsa, ticarî işlerde tellallık ücreti on yıllık zamanaşımına tabi olacaktır".

TBK m. 146 hükmüne göre, "kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir"<sup>383</sup>. Buna göre, yukarıda açıklandığı üzere, Türk Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu arasındaki söz konusu uyumsuzluk giderilmediği takdirde, ticari simsarlık ücret alacağı yönünden on yıllık zamanaşımının

<sup>380</sup> **BİLGİLİ, F. / DEMİRKAPI, E.**, Ticari İşletme Hukuku, 4. Bası, Bursa 2013, s. 127; **ERDEM, M.**, Özel Hukukta Zamanaşımı, 1. Bası, İstanbul 2010, s. 78 vd.; **AKÇAY, E.**, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Zamanaşımı, 1. Bası, İstanbul 2010, s. 50

<sup>381</sup> **BİLGİLİ / DEMİRKAPI**, s. 127

<sup>382</sup> **KARAHAN, S.**, Ticari İşletme Hukuku, 25. Bası, Konya 2013, s. 368 - 369; **BAHTİYAR**, s. 204; **ARKAN**, s. 196; **POROY / YASAMAN**, s. 283

<sup>383</sup> **YAVUZ, C.**, Türk Ticaret Kanunu Tasarısı Toplantıları, I - II - III, Toplantı II / Ankara / 17- 20 Ocak 2008, s. 385

uygulanacağı ileri sürülebilir. Ne var ki TBK m. 147 b. 5'teki, "ticari simsarlık" deyiminden, (mülga) Türk Ticaret Kanunu'nda düzenlenen ve daha kısa zamanaşımı süresi öngören "ticarî tellâllık (simsarlık)" hükümlerine tabi olmayı anlamak gerekir. Kanun koyucu, Türk Ticaret Kanunu'nda daha kısa zamanaşımı süresi öngörüldüğünü kabul ederek "ticari simsarlık" deyimine yer vermiştir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ticari işler simsarlığı konusunda hüküm içermediğine göre, "ticari simsarlık ücreti alacağı dışında" ibaresinin özel bir anlamının kalmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda kanun koyucunun amacı gözetilerek<sup>384</sup>, ticari simsarlık ücret alacağı bakımından 5 yıllık zamanaşımının uygulanması gerekeceği kanaatindeyiz<sup>385</sup>. Ticari simsarlık sözleşmesinden kaynaklanan ücret alacağı dışındaki diğer alacaklar hakkında da, TBK m. 147 f. 5 gereği beş yıllık zamanaşımı geçerlidir<sup>386</sup>.

---

<sup>384</sup> Kanun koyucu, ticari tellâllık (simsarlık) sözleşmesi dışındaki simsarlık sözleşmelerinde dahi on yıllık zamanaşımını çok uzun bulmuştur. Bu düzenleme öngörüldüğünde, ticari tellallık (simsarlık) ücreti davasına ise (mülga) TTK. m.106/2 uyarınca 1 yıllık zamanaşımı uygulanmaktaydı. Bu sebeple kanun koyucu ticari tellallık (simsarlık) ücreti alacağını hariç tutarak 818 sayılı (mülga) BK m. 126'ya 29.6.1956 tarihli ve 6763 sayılı Kanunla yeni bir bend eklemek suretiyle 5 yıllık daha kısa bir zamanaşımını öngörmüştür.; -İsviçre Borçlar Kanunu'nda böyle bir hüküm bulunmamaktadır. 818 sayılı (mülga) BK m. 126'ya yeni bendin eklenmesi (mülga) Ticaret Kanununun Mer'iyet ve Tatbik Şekli Hakkında Kanuna İlişkin Adliye Mazbatasında şu şekilde açıklanmaktadır: "İş hayatında çok geçen ve tarafların alacaklarını zamanında istememeleri yüzünden bir çok karışık ve çözülmesi gayet zor davalara sebebiyet veren şirket akdinden, vekalet akdinden, komisyondan, acentelikten ve adî tellallıktan, istisna akdinden doğan davalar hakkında on yıllık müruruzaman çok uzun ve bugünkü hayat ihtiyaçlarına aykırı görüldüğünden, bunların da beş senelik müruruzamana tâbi tutulması uygun bulunmuş ve bu bakımdan BK.m.126' ya 4. bent hükmü eklenmiştir.", **ARAT, A.**, Türk Borçlar Hukukunda Alacak Zamanaşımı, SÜHFD, C. XII, S. 3-4, 2004, s. 207; -6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 147. maddesinin 5. bendindeki düzenlemede de kanun koyucunun aynı amacı benimsediği gözetilmekle, ticari simsarlık sözleşmesine uygulanacak daha kısa bir zamanaşımı söz konusu olmadığından ve bu ayırım kaldırıldığından, ticari olup olmadığına bakılmaksızın tüm simsarlık sözleşmelerinden doğan ücret alacaklarına 5 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir.

<sup>385</sup> **BAHTİYAR**, s. 204

<sup>386</sup> **ERDEM**, s. 84

## İKİNCİ BÖLÜM

### SİMSARLIK ÜCRETİ VE TABİ OLDUĞU HÜKÜMLER

#### § 6. SİMSARLIK ÜCRETİ KAVRAMI VE SİMSARIN ÜCRETİ HAK ETME ZAMANI

##### I. Sımsarlık ücreti kavramı

TBK m. 520 vd. hükümlerinde sımsarlık ücretini (“sımsariye”; eski kullanımıyla “tellâliye”) ifade etmek üzere, “ücret” terimi tercih edilmiştir. Uygulamada “komisyon” veya “provizyon” gibi terimler<sup>387</sup> kullanılsa bile, özellikle sözleşmelerin birbiriyle karıştırılmaması ve yasal deyim olması bakımından “ücret” teriminin tercih edilmesi gerekmektedir.

TBK m. 404 hükmü ile (genel) hizmet sözleşmesinde işçiye ödenecek “aracılık ücreti” ele alınmaktadır. TBK m. 404 f. 1 hükmü ile getirilen düzenlemeye göre, “İşçiye belli işlerde aracılık yapması karşılığında işverence bir ücret ödeneceği kararlaştırılmışsa, aracılık yapılan işlemin üçüncü kişi ile geçerli olarak kurulmasıyla işçinin istem hakkı doğar”. Söz konusu maddenin, sımsarlık sözleşmesinde ücreti hak etme zamanını düzenleyen TBK m. 521 f. 1 hükmü ile iki noktada benzerliği söz konusudur: Birincisi aracılık yapılması karşılığında bir ücret öngörülmesidir. İkincisi ise aracılık faaliyeti sonucunda işlemin (ya da sözleşmenin) geçerli olarak kurulması koşulunun öngörülmüş olmasıdır. Ancak TBK m. 404 f. 1, işçinin belli işlere aracılık yapması hâlinde hak edeceği ücretin ne zaman muaccel olacağını öngörmektedir<sup>388</sup>. Buna karşılık sımsarlık sözleşmesinde bağımsız aracı olan sımsarın faaliyeti sonucunda asıl sözleşmenin kurulmasına ilişkin yasal koşul (TBK m. 521 f. 1), ücreti hak etme zamanına ilişkin bir düzenlemedir. Dolayısıyla her iki düzenlemenin benzeştikleri

<sup>387</sup> Bkz. ŞAHİNİZ, s. 169; BOZKURT, s. 161; RAYROUX, Art. 413, n. 3

<sup>388</sup> YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 893

noktalar; esasen birbirlerinden ayrıştıkları yönleri ortaya koymaktadır. Ayrıca TBK m. 404 hükmünde düzenlenen aracılık ücreti temel ücret olarak değil, ek ücret olarak değerlendirilmektedir<sup>389</sup>. Tüm bu farklılıklara rağmen kanun koyucunun TBK m. 404 hükmü ile öngörülen bu yeni düzenlemesi, TBK m. 521 hükmü ile benzeşmektedir.

Simsarlık ücreti, iş sahibinin aksi kararlaştırılmadıkça asıl sözleşme kurulduğu zaman simsarlık faaliyetinin karşılığı olarak ödemeyi üstlendiği edimdir. Burada iş sahibinin, simsarın gerçekleştirdiği faaliyetinin değil başarılı sonucun karşılığı olarak ücret ödendiği kabul edilmektedir<sup>390</sup>. Kanaatimizce, ücreti, simsarın çalışmasının asıl sözleşmenin kurulması ile sonuçlanmasına bağlayan kural emredici değildir. Emredici olmayan yasal bir koşulla ücret alacağının doğumu sözleşmenin kurulmasına ötelenerek iş sahibi simsarın faaliyetindeki olası serbestliğine karşı korunmaktadır.

Uygulamada simsarların ücretten mahrum kalma tehlikesine karşılık “kaparo” adı altında bağlanma parası aldıkları görülmektedir; böyle bir durumda bağlanma parasını düzenleyen TBK m. 177 hükmü uygulama alanı bulur<sup>391</sup>. Ancak verilen paranın bağlanma parası değil de bir avans veya cayma parası olarak sözleşmede kararlaştırılması mümkündür<sup>392</sup>. Kaparonun mahiyeti ancak sözleşmeye göre tayin edilebilir<sup>393</sup>. Paranın niteliği konusunda sözleşmede bir hüküm yoksa sözleşmenin yapıldığı sırada verilen paranın TBK m. 177 f. 1 gereği bağlanma parası olduğunun kabulü gerekir. TBK m. 177 f. 2’ye göre, “aksine sözleşme veya yerel âdet olmadıkça, bağlanma parası esas alacaktan düşülür”<sup>394</sup>.

TBK m. 521 f. 1’in, simsarı ödüllendirme ya da simsarın borcunu külfete dönüştürme gibi bir fonksiyonu yoktur. Aksine söz konusu hüküm, simsarın bağlandığı sözleşmeye karşı muhtemel keyfiyetini simsar yönünden olumsuz bir yasal sonuçla tehdit ederek, simsarın ücret alacağını asıl sözleşmenin kurulması anına ötelemektedir.

---

<sup>389</sup> YAVUZ, s. 893

<sup>390</sup> ŞAHİNİZ, s. 170

<sup>391</sup> EREN, s. 1191 - 1192

<sup>392</sup> TAŞDELEN, s. 86; GÜNEŞ, s. 45

<sup>393</sup> GÜNEŞ, s. 45

<sup>394</sup> 818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu’nun 156. maddesinin 2. fıkrasında ise; “hilâfına mahallî âdet veya mukavele olmadıkça, pey akçesini alan, alacağına mahsup etmeyerek onu muhafaza eder” demek suretiyle bir karine öngörmüştü. TBK m. 177 f. 2 hükmü ile, “bağlanma parası esas alacaktan düşülür” şeklindeki ibare ile getirilen değişiklik iş hayatındaki uygulamalar ile gerekçelendirilmiştir. Bunun dışında bağlanma parasını alanın bunu alacağına mahsup edememesine yönelik BK m. 156 f. 2 hükmünün öngördüğü düzenleme Alman (BGB § 337) ve İtalyan (CC m. 1385) Medeni Kanunlarındaki tam aksi yönde olan düzenlemelerle İsviçre ve Türk öğretisinde de eleştiri konusu yapılmıştır., ERDEM, M., “Pey Akçesi – Pişmanlık Akçesi – Dönme Tazminatı”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C. I, İstanbul 2009, s. 668

Simsarlık sözleşmesinde, sadece aracılık faaliyetinin sonucunda asıl sözleşmenin kurulamamasının rizikosunu simsara yüklenir.

Simsar yönünden sözleşmenin bağlayıcı sonucunun kanun tarafından kuvvetlendirilmesi söz konusudur; bu çerçevede TBK m. 521 f. 1 hükmünü simsarı ifaya zorlamak için öngörülmüş emredici olmayan bir düzenleme olarak görmek gerekir<sup>395</sup>. Bu düzenlemeyle, doğal olarak, ücret karşılığı iş görme (simsarlık faaliyetinde bulunma) borcu altına giren simsara önce ifa borcu yüklenmiştir<sup>396</sup>. Simsar karşı edimin ileride ifa edileceğinin şüpheli olduğunu ileri sürerek, kendi borcunu yerine getirmekten kaçınmaz<sup>397</sup>. Bu yönüyle, aracılık faaliyetinde bulunmanın simsar için külfet olduğu yönündeki görüşe katılmamaktayız. Fakat iş sahibi, asıl sözleşme kurulsa da ücret ödemeyeceğini ve ücret ödeyecek durumda olmadığını kesin ve açık şekilde açıklamışsa, MK m. 2 hükmü gereği önce ifa borcu da ortadan kalkar<sup>398</sup>. Böyle bir durumda, simsarın, TBK m. 512 gereği haklı sebeple sözleşmeyi tek taraflı sona erdirmeye hakkı mevcuttur. Bu durumda simsarın haklı sebeple sözleşmeyi sona erdirmesine sebep olan iş sahibi, bunun uygun olmayan zamanda gerçekleştiği iddiasıyla tazminat talebinde bulunamayacağı gibi kendisinin tazminat ödemekle yükümlü tutulması söz konusu olabilir<sup>399</sup>. Ayrıca TBK m. 98 hükmü ile öngörüldüğü üzere ifa güçsüzlüğü hallerinde simsarın kendi ediminin ifasından kaçınma ve uygun bir sürede istediği güvence verilmezse sözleşmeden dönme imkânı mevcuttur.

Simsarın ücret alacağına doğumu geciktirici yasal koşul ile asıl sözleşmenin kurulması anına ötelendiği için, bu düzenlemenin aksi kararlaştırılmadıkça, kendisinden ücret talep edilen iş sahibinin TBK m. 97 kapsamında ödemezlik def'i<sup>400</sup> kullanması söz konusu olmayacaktır. Çünkü aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça simsar daha önce ifa ile yükümlüdür ve asıl sözleşmenin kurulması anına kadar ücrete hak kazanamayacaktır; zaten ücret ödeme borcunun doğmamış olması simsarın talebinin reddini gerektirir<sup>401</sup>.

<sup>395</sup> Bkz. yuk. § 1, III, B, 2

<sup>396</sup> Bkz. **KANİTİ, S.**, Akdin İfa Edilmediği Def'i, İstanbul 1962, s. 138

<sup>397</sup> Bkz. **KANİTİ**, s. 141

<sup>398</sup> Bkz. **KANİTİ**, s. 141

<sup>399</sup> Vekâlet sözleşmesi yönünden bkz. **SARI**, s. 179 vd.; - **Şahiniz**, feshin uygunsuz zamanda yapılması durumunda, "özel bir zararın gerçekleşmesi" gerektiği görüşündedir., **ŞAHİNİZ**, s. 152 vd.

<sup>400</sup> <<Ödemezlik def'i>> yerine; <<akdin ifa edilmediği def'i>> terimi de kullanılmaktadır., -Bkz. **KANİTİ**, s. 1 – 2, dn. 3; **Von TUHR**, C. II, § 64, IV; - TBK m. 97 hükmünün gerekçesinde ise, maddenin ilgili olduğu kurum doktrin ve uygulamadaki yaygın adından hareketle, "ödemezlik def'i" olarak anılmıştır.

<sup>401</sup> Vekâlet sözleşmesinde ödemezlik def'i için bkz. **YALÇINDURAN**, s. 148 vd.

Diğer bir ifadeyle simsarın talep hakkı henüz yoktur<sup>402</sup>. TBK m. 521 f.1'e göre, simsarlık ücretini talep hakkı simsarlık faaliyeti sonucunda asıl sözleşmenin kurulmasıyla meydana gelir fakat bu hüküm emredici olmayıp aksine düzenleme yapılabilir.

TBK. m. 521 – 525 arasında genel olarak simsarlık sözleşmesinin ücret unsuruna ilişkin hükümler bulunmaktadır. Simsarlık sözleşmesine, TBK m. 520 – 525 hükümleri dışında kural olarak vekâlete ilişkin hükümler uygulanır. Ücret, simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı bir unsuru olup; TBK m. 520 vd. hükümlerinden simsarlık sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olduğu çıkarılmaktadır. Buna karşılık, ücret vekâlet sözleşmesinde kanunî ve zorunlu bir unsur değildir. Simsarlık sözleşmesi ise, açık veya örtülü biçimde ücret unsurunu mutlaka içerir. Ücretsiz olması kararlaştırılmış bir sözleşme, şartları varsa bir vekâlet sözleşmesi olarak nitelendirilir.

Simsarlık ücreti taraflarca serbestçe belirlenebilir<sup>403</sup>. Kanun ödemenin parayla yapılmasını zorunlu görmemektedir lakin günlük yaşamda ödeme, ekseriyetle parayla yapılır. Para modern toplumlarda mal ve hizmetlerin mübadele aracı olduğundan, taraflar arasındaki edimlerin değerinin para olarak ödenmesi esastır<sup>404</sup>. Parasal kıymeti olan veya maddî herhangi bir edim de ücret olarak kabul edilebilir.

## II. Simsarın ücreti hak etme zamanı

Simsarın iş sahibinden ücret alacağını talep edebilmesi ücrete ilişkin alacak ve talep hakkının doğmuş olmasına bağlıdır. Alacak hakkının her zaman talep hakkı ile bir arada bulunması gerekmez<sup>405</sup>. Bu bakımdan, "I. Hak etme zamanı" başlığı altında düzenlenen TBK m. 521 f. 1 hükmü sadece simsarlık ücreti talep hakkını asıl sözleşmenin kurulması anına öteleyen bir özellik göstermemektedir. Nitekim söz konusu hüküm ücreti hak etme yasal koşulunu düzenlemekle talep hakkı gibi alacak hakkını da asıl sözleşmenin kurulması yönündeki geciktirici koşula bağlamaktadır. *Hatemi* ise, iş sahibinin ücret ödeme borcunun muaccel olacağı anın; TBK m. 521 f. 1'de belirtildiğini ifade etmektedir<sup>406</sup>. Gerçekten talep hakkı, borcun muaccel olduğu

<sup>402</sup> BELEN, s. 205

<sup>403</sup> Yarg. 13. HD., 24.5.2012, E. 2012/79, K. 2012/13505 (www.kazanci.com)

<sup>404</sup> YALÇINDURAN, s. 101; BAŞPINAR, s. 81

<sup>405</sup> TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, s. 13

<sup>406</sup> HATEMİ, s. 455 vd.

anda doğacağından<sup>407</sup>, asıl sözleşmenin kurulması anı talep hakkının doğduğu ve ücret alacağına muaccel hale geldiği an olarak kabul edilebilir. Esasen TBK m. 90 hükmüne göre, ifa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça her borç doğumu anında muaccel olur. Bunun dışında TBK m. 521 f. 1 hükmünün teknik anlamda borçlu lehine borcun muaccel olacağı anı belirleyen bir hukuk kuralı olmadığı belirtilmelidir. Ayrıca söz konusu hüküm iş sahibi lehine emredici olmayan geciktirici yasal koşul niteliği taşımaktadır. Bu ayrımın yapılmasındaki pratik sonuç şu şekilde ifade edilebilir: TBK m. 521 f. 1 hükmünün sadece ifa zamanını gösteren bir kural olarak değerlendirilmesi varsayımına göre, asıl sözleşmenin kurulmasından önce ödenen simsarlık ücretinin “erken ifa” edildiğinin kabulü gerekir. Böyle bir durumda asıl sözleşme kurulmasa dahi simsara verilen ücretin iş sahibi tarafından geri istenememesi durumuyla karşı karşıya kalınır. Ne var ki iş sahibi açısından TBK m. 521 f. 1 hükmü böyle bir sonuç öngörmemektedir. Söz konusu hükümden, kanun koyucunun; “ifa zamanına” ilişkin değil, “hak etme zamanına” ilişkin bir kural öngörmüş olduğu anlaşılmaktadır. Aşağıda TBK m. 521 f. 1 hükmü simsarin ücret alacağına doğmasının geciktirici yasal koşulu olarak incelenmiştir.

Simsar, tacir konumunda ise, yaptığı aracılık faaliyeti karşılığında TTK m. 20’ye dayanarak da ücret isteyebileceği ileri sürülmektedir<sup>408</sup>. Anılan hükmün mantığı, ticaret hayatında her şeyin bir bedelinin olması ve hiçbir şeyin kural olarak karşılıksız yapılmamasıdır. Dolayısıyla anılan madde, daha çok ücrete ilişkin bir anlaşmanın bulunmadığı hallerde önem kazanmaktadır. Ne var ki yazılı şekilde yapılması zorunlu olan taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde ücret zaten zorunlu bir unsurdur. Burada aksi kararlaştırılmadıkça TBK m. 521 f. 1 hükmünün simsarin ücret alacağına doğmasının geciktirici yasal koşulu olduğu hususu gözden uzak tutulmamalıdır. Bir tacirin işletme konusunun evlenme simsarlığı olması durumunda, TTK m. 20’ye rağmen, borcun eksik borç olduğu gerçeğinin de göz ardı edilmemesi gerekir<sup>409</sup>.

Bu kısımda TBK m. 521 f. 2 kapsamında koşula bağlı kurulan asıl sözleşmenin simsarin ücreti hak etme zamanına etkisi üzerinde ayrıca durulmuştur. TBK m. 521 f. 2 hükmü ile asıl sözleşmenin geciktirici koşula bağlanmasının ücrete etkisi düzenlemiştir.

---

<sup>407</sup> EREN, s. 947

<sup>408</sup> ARKAN, s. 191; TEOMAN, Tüm Makalelerim, C. III: 2002-2010, “Tacir Yardımcıları”, s. 48; TAŞDELEN, s. 67

<sup>409</sup> BOZKURT, s. 396

## A. Simsarın ücrete hak kazanmasının koşulları

TBK m. 521 f.1'e göre, "Simsar, ancak yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır". Bu fıkrada, "ancak" sözcüğünün sınırlama bildirir şekilde kullanılması ve bu sözcüğün "yalnızca" anlamında bir kısıtlamaya karşılık gelmesi, söz konusu hükmün "emredici" olduğu izlenimini uyandırmaktadır. Kanunun bu hükmündeki "ancak" sözcüğünü "en erken" olarak anladığımızda bu sefer söz konusu hüküm nispi emredici bir kural olarak görülmeye müsait hale gelir. Fakat maddenin her iki şekilde de lâfzından çıkan sonuç yanıltıcı olup, bu hükmün aksinin kararlaştırılmasını engelleyen yahut emredici olmasını gerektiren hiçbir sebep yoktur<sup>410</sup>. Dolayısıyla bu hükmün lâfzındaki sınırlama ve kesinliğin özellikle hükmün ruhu ve amacı ile denetlenmesi gerekir. Bu ifade tarzıyla, simsarlık faaliyeti ile asıl sözleşmenin kurulması arasında bir nedensellik bağının bulunduğu ve aksi kararlaştırılmadıkça asıl sözleşme kurulursa simsarın ücrete hak kazanacağı kastedilmektedir. Kanun koyucu, söz konusu hükmün gerekçesinden anlaşıldığı üzere, (mülga) BK m. 405 f. 1 hükmünün arılaştırılması dışında bir değişiklik öngörmemiştir. Bu fıkra, mehzaz OR. Art. 413 I kapsamına uygun olarak şu şekilde anlaşılmalıdır: "Simsar verdiği bilgi ya da yürüttüğü görüşme akdin kurulması ile sonuçlanınca, ücrete hak kazanır"<sup>411</sup>.

<sup>410</sup> -YHGK., 28.5.2008, E. 2008/19 - 398, K. 2008/407 s.lı k.1: "(Mülga) Borçlar Kanunu'nun 405. maddesi (TBK m. 521) emredici bir hüküm olmadığından, sözleşme ile aksi kararlaştırılabilir. Hal böyle olunca, taraflar arasında imzalanan komisyonculuk (simsarlık) sözleşmesi (...) yorumu büyük önem taşımaktadır" (www.kazanci.com).; - YHGK., 3.4.2002, E. 2002/13-233, K. 2002/257 s.lı k.1: "Mahkeme kabulünün aksine tellal (simsar) sözleşmede açıkça kararlaştırılmış ise, hazırlık işlemlerinin ikmal halinde dahi ücrete hak kazanır. Taraflar arasında düzenlenen sözleşmede, sözleşenlerin cayması hali için ayrıca ücret öngörüldüğüne göre, hazırlık işlemlerinin ikmal halinde, davacı tellala (simsara) ücret ödeneceğinin kabulü gerekir. O nedenle davalı satıcı % 2'lik ücreti sözleşme hükmü uyarınca her halükarda davacıya ödemekle yükümlüdür. Hazırlık işlemlerinin ikmalinden sonra davalı satıcı, dava dışı alıcıya tapuda temlikten tek taraflı vazgeçtiğine göre davacı alıcının ödemesi gereken % 2'lik ücreti de, yine sözleşme hükmü uyarınca, bu defa ceza koşulu olarak davacıdan isteyebilir. Ne var ki ceza koşulu miktarının belirlenmesinde, mahkemenin (mülga) BK'nun 161/son maddesi hükmünü tartışması araştırması, gerektiğinde bu miktardan indirim yapıp yapılamayacağını da değerlendirmesi gerekir.", MEYDAN, N. / YAPAL, F., Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Emsal Kararları (2002 – 2003 – 2004), 1. Bası, İstanbul 2005, s. 221 - 222; -Yarg. 3. HD., 25.5.2006, E. 2006/4173, K. 2006/6487 (www.kazanci.com).; -Yarg. 13. HD., 6.5.2003, E. 2003/1009, K. 2003/5710 s.lı k.1: "Salt yer göstermenin ücrete müncer olacağına ilişkin bir hüküm bulunmadığından davacıdan bu konuda yasal delilleri sorulup sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir" (www.kazanci.com).

<sup>411</sup> YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 1278 vd.; -818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 404'üncü ve 405'inci maddesinin 1'inci fıkralarındaki, "akdin icrası" deyiminden de, "sözleşmenin ifası" değil; "sözleşmenin kurulması" anlaşılmaktaydı., BİLGE, s. 313; - YHGK., 17.4.1968, T/235-257 s.lı k.1., OLGAÇ, s. 298; BOZKURT, s. 168



Simsarlık sözleşmesi kurulur kurulmaz simsar ücrete hemen hak kazanmaz. Simsarın ücreti talep hakkı da yürüttüğü faaliyet sonucu asıl sözleşmenin kurulması ile birlikte meydana gelir<sup>412</sup>. İş sahibi ile üçüncü kişi arasında asıl sözleşmenin geçerli olarak kurulmuş olması gerekli ve yeterlidir<sup>413</sup>. Asıl sözleşmenin ifa edilmemiş olması (örneğin tescilin yapılmamış olması) taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça simsarlık ücretine etki etmez<sup>414</sup>. Diğer bir ifadeyle asıl sözleşme geçerli olarak kurulduktan sonra tarafların borcunu hiç veya gereği gibi ifa etmemeleri, sözleşmeyi feshetmeleri yahut sözleşmeden dönmeleri simsara ödenen ücretin iadesini gerektirmez<sup>415</sup>. Simsarlık sözleşmesi ile tarafların ücrete hak kazanma zamanını asıl sözleşmenin ifası anına ötelemeleri mümkündür. Tarafların asıl sözleşme kurulmamış olsa bile ücret ödenmesini kararlaştırabilecekleri kabul edilmektedir<sup>416</sup>. Bu tür kayıtların “ücret garantisi” niteliğinde olduğu ileri sürülmektedir ve kural olarak geçerlidir<sup>417</sup>. Kanaatimizce, böyle bir kayıt borçlar hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde taraflarca kararlaştırılmış bir simsarlık ücretidir. Zaten simsar aracılık faaliyetini ücret karşılığında üstlenmektedir. Kanun ise ücrete hak kazanma zamanını emredici olmayan yasal bir şartla asıl sözleşmenin kurulması anına ötelemektedir; aksine bir simsarlık sözleşmesi

<sup>412</sup> -YHGK., 28.5.2008, E. 2008/19 - 398, K. 2008/407 s.lı k.1: “Tellallık (simsarlık) ücretini talep hakkı, hemen tellallık sözleşmesinin (simsarlık sözleşmesinin) kurulmasıyla doğmaz. Kural olarak, tellalın (simsarın) yaptığı hazırlık ve icra ettiği aracılık hizmeti aktin kurulması ile sonuçlanınca ücrete hak kazanılır ( BK. m. 405; TBK m. 520)” (www.kazanci.com; **SALDIRIM**, s. 1112).

<sup>413</sup> **YAVUZ**, s. 1280; Yarg. 3. HD., 4.2.2010, E. 2009/19775, K. 2010/1415 s.lı k.1: “(...) salt yer göstermeye dayalı tellallık (simsarlık) ücreti istenmesi de mümkün değildir. Kaldı ki taşınmazını satan kayıt malikinin, alım-satıma aracılık etmesi hususunda davacı (emlakçıyı) yetkilendirdiği yönünde bir iddia ve delilde dosyada yer almamaktadır. Bu durumda davacının, alıcı ile satıcının alım-satım akdinin gerçekleştirme yönünde iradelerini uyuşturduğu böylece aracılık (tellallık; simsarlık) hizmetini gerçekleştirdiği kabul edilemeyeceğinden istemin reddi yerine kabulü yönünde hüküm kurulması doğru görülmüştür”(www.kazanci.com).

<sup>414</sup> **BECKER**, s. 755; **GÜMÜŞ**, s. 216; **KURT**, s. 1438

<sup>415</sup> **BOZKURT**, s. 236; **BECKER**, s. 755; **ARKAN**, s. 193; **ŞAHİNİZ**, s. 251 vd.; -Yarg. 4. HD., 12.11.1932, 3185 / 20099 s.lı k.1: “Tellaliye yapılan işe mukabil verilen bir ücrettir. Akdin feshi halinde ücretin istirdadı icabetmez”. **TEPECİ, K.**, Notlu ve İzahlı Borçlar Kanunu ve İlgili Kanunlar, Nizamnameler, Temyiz Mahkemesi Kararları, Federal Mahkeme Kararları, Talimatname ve Tamimler, 2. Bası, Ankara 1954, s. 621; -Yarg. 3. HD., 27.10.1961, 7623/6046 s.lı k.1: “818 sayılı (mülga) BK. md. 405 (TBK m. 521) hükmü buyurucu nitelikte olmadığından tersine sözleşme yapılabilir. Taşınmazı görüp beğenen, ne var ki sonradan almaktan vazgeçen davacı, sözleşme uyarınca tellallık ücretini geri isteyemez.”, **KARAHASAN**, C. VI, s. 779 – 780; - YHGK., 7.12.1960, T – 39 E., 48 K. s.lı k.1: “Davacılar, davalının binayı gezip bütün vasıflarını öğrendikten sonra satın almayı kabul eylediğini dinlettikleri şahitlerle ispat etmişlerdir. Bu durumda gayrimenkulü almaktan caymış olan davalının akit gereğince tellallık parası (simsarlık ücreti) ile sorumlu tutulması kanuna aykırı değildir.”, **KARAHASAN**, C. VI, s. 779 – 780

<sup>416</sup> **YAVUZ**, s. 1280; -Bkz. TD, 16.5.1961, E. 3695, K. 1067 s.lı k.1 (BATİDER, 1963, C. 2, S. 1, s. 111; **ARKAN**, s. 192, dn. 3).

<sup>417</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 311 vd.; **YAVUZ**, s. 1280

şartının geçerliliği borçlar hukukunun genel ilkelerine uygun olarak sadece tarafların anlaşmasını gerektirir<sup>418</sup>. Ne var ki simsarlık sözleşmesini sona erdirmeye hakkından (*azil ve istifa*) önceden vazgeçilmesini öngören sözleşme kayıtları geçersizdir. Simsarın hiçbir simsarlık faaliyetinde bulunmasa dahi ücrete hak kazanacağı yönündeki kayıtlar ise simsarlık sözleşmesinin karşılıklı borç yükleyen niteliğine uygun düşmez. Böyle bir sözleşme ile borç altına girilmesinin hukukî sebebi bağışlama sebebi ise, simsarlık sözleşmesi değil, olsa olsa bir “bağışlama sözü verme” (TBK m. 288) olarak nitelendirilebilir<sup>419</sup>.

Sonuç olarak, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça simsarın ücrete hak kazanabilmesi için iş sahibince arzulanan asıl sözleşmenin kurulması ve simsarlık faaliyeti ile asıl sözleşme arasında bir nedensellik bağının bulunması gerekir<sup>420</sup>. Bu çerçevede simsarın ücrete hak kazanabilmesi için *simsarlık faaliyeti sonucunda* taraflar arasında *kurulan* asıl sözleşmenin şekil ve esas yönünden *geçerli bir sözleşme* olması gerekir. Şöyle ki:

### 1. Asıl sözleşmenin geçerlilik şekline uygun olması:

Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir (TBK m. 12 f.1). Fakat kanunda bir sözleşme için şekil öngörülmüşse, bu şekil kural olarak geçerlilik şeklidir (TBK m. 12 f. son). Taşınmaz üzerindeki aynı haklara ilişkin olan ve genelde taşınmaz mülkiyeti geçirme borcu doğuran “asıl sözleşmeler” yönünden resmî şekil esasları geçerlidir (TMK m. 706 f. 1; TBK m. 237)<sup>421</sup>. Bunların dışında, kanunda aksi öngörülmemişse, örneğin asıl sözleşmenin “taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi” olması durumunda, geçerlilik şekli yoktur. Hemen ifade edelim ki, resmî

<sup>418</sup> BGE 100 II 361, JdT 1975 I 188, **AKYOL, Ş.**, İsviçre Federal Mahkemesi’nin 1974 Yılı Borçlar Hukuku Kararları: Münhasır Tellâlik Sözleşmesi (Çeviri), MHAD, Y. 10, S. 13, İstanbul 1976, s. 187; **AKYOL, Ş.**, Medenî Hukukta Uygulama Örnekleri, C. III, İstanbul 1985, s. 152 - 161

<sup>419</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 313

<sup>420</sup> Buradaki temel ölçüt, iş sahibinin simsarlık sözleşmesinde öngörülen ekonomik sonuca ulaşım sağlamadığıdır. Örneğin, iş sahibi bir satış sözleşmesiyle amaçlanan ekonomik sonuca (mülkiyet devri) trampa sözleşmesi ile ulaşırsa, asıl sözleşmenin hukukî niteliğinin farklı olduğu iddiasıyla ücret borcundan kurtulamaz., **BECKER**, s. 756; **YASASEVER**, s. 669; **BİLGE**, s. 318; **ARKAN**, s. 193; **ŞAHİNİZ**, s. 226; **BOZKURT**, s. 225; **YENİOCAK**, s. 3123; - Kanunda, asıl sözleşmenin iş sahibince arzulanan sözleşmeye uygun olması yönünde bir şart öngörülmemekle, uygulama ve doktrinde bu yönde bir ölçütün bulunduğu kabul edilmektedir. Bu ölçüt doktrinde denklik (eş değerlik) prensibi olarak adlandırılmaktadır.; -Bkz. **ŞAHİNİZ**, s. 263 vd.; -Asıl sözleşme iş sahibinin yapmak istediği sözleşme ile eş değer olmalıdır., **RAYRAUX**, Art. 413, n. 17

<sup>421</sup> Asıl sözleşmenin şekli ile taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin şeklinin karıştırılmaması gerektiği hususunda bkz. yuk. § 3, III.

şekilde yapılması zorunlu olan asıl sözleşmelerde simsarın ücrete hak kazanması için asıl sözleşmenin resmî şekilde yapılması yeterli ve gereklidir<sup>422</sup>. Tescil asıl sözleşmenin ifasına ilişkin olup; aksi kararlaştırılmadıkça, simsar, sözleşmenin ifası ile uğraşmak durumunda değildir<sup>423</sup>. Fakat asıl sözleşme belli bir şekle bağlanmışsa, bu şeklin yerine getirilmiş olması; belli bir makamın izninin alınmasının gerekli olduğu hallerde bu iznin verilmiş olması lazımdır<sup>424</sup>.

İş sahibi ile üçüncü kişi arasındaki asıl sözleşmenin geçerlilik şekline uyulmaksızın kurulması halinde ise kural olarak asıl sözleşme hüküm doğurmaz. Diğer bir ifadeyle, şekle aykırı asıl sözleşmenin kesin hükümsüz olduğu kabul edilmektedir<sup>425</sup>.

Geçerlilik şekline aykırı asıl sözleşmenin kesin hükümsüz olduğu hallerde simsar ücrete hak kazanamaz lakin TBK. m. 521 f. 1 hükmünün sözleşme ile aksi kararlaştırılabilir. Yargıtay ise, iş sahibi asıl sözleşmeden haklı sebeple imtina ediyorsa, ücret ödemekle yükümlü tutulamayacağını kabul etmektedir<sup>426</sup>. Kaldı ki simsarın ücrete hak kazanabilmesi için, simsarlık sözleşmesinde öngörülene uygun bir simsarlık faaliyetini gerçekleştirmesi zorunlu olup, bundan vazgeçilmesi simsarlık sözleşmesi

---

<sup>422</sup> ÖZKAYA, s. 1024; -TD., 22.12.1959, E. 1958/3293, K. 956/208 s.lı kararında; sadece taşınmaz alıcısı ve satıcısının imzaladığı adi yazılı asıl sözleşmenin resmi şekle aykırı olması halinde, bu sözleşmede öngörülen simsarlık ücretine ilişkin taahhüdün de geçerli olmadığı kabul edilmiştir., -Karar metni için bkz. OLGAC, s. 288 - 289; -Kurtoğlu'na göre, birleşik sözleşmelerde, simsara rücu ücret verileceği öngörülmüşse, satış vadinin biçim yönünden geçersizliği simsarın ücret istemesine engel olmaz., KURTOĞLU, s. 473 - 474

<sup>423</sup> BECKER, s. 755; ŞAHİNİZ, s. 228; YENİOCAK, s. 3123; KURTOĞLU, s. 474

<sup>424</sup> ARKAN, s. 193

<sup>425</sup> -Kesin hükümsüzlük konusunda bkz. yuk. § 3, III.

<sup>426</sup> Yarg. 13. HD., 13.11.2006, E. 2006/9542, K. 2006/14822 s.lı k.1: "Taşınmaz satışına ilişkin yapılan harici sözleşme BK. m. 213 (TBK. m. 237), MK. m. 706 ve Tapu Kanununun 26. maddeleri gereğince resmi şekilde yapılmamış ve alıcı (davalı) sözleşmeyi resmi şekilde yapmaktan vazgeçmiştir. BK. m. 405 f. 1 (TBK. m. 521 f. 1) maddesi gereğince kural olarak tellal yaptığı hazırlık veya icra eylediği tavassut, akdin icrasına müncer olunca ücrete hak kazanır. Bu yasal düzenleme emredici nitelikte olmadığı için taraflar bunun aksini kararlaştırabilir. Somut uyuşmazlıkta da yukarıda açıklandığı üzere taraflar sözleşmenin 5. maddesinde taşınmaz satışına ilişkin sözleşmenin resmi şekilde yapılıp geçerlik kazanmasına bakılmaksızın komisyon (-simsarın ücret alacağı kastedilmektedir-) 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, tellallık sözleşmesinin yapılmasından sonra satışa konu dairede projeye aykırı imalatlar yapıldığını, bu konuda davalar açıldığını öğrendiğini, haklı nedenlerle satış sözleşmesinden vazgeçtiğini savunmuştur. (...) 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 (ücret) isteme hakkı bulunmamaktadır. Mahkemece davanın reddi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kısmen kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir" (İBD., C. 81, S. 1, 2007, s. 307-309; GÜNAY, 1539); -Yarg. 13. HD., 18.10.2011, E. 2011/4018, K. 2011/14625 (www.kazanci.com); - Yarg. 13. HD., 13.11.2006, E. 2006/9542, K. 2006/14822 (GÜNAY, s. 1535)

sınırları içinde mümkün değildir<sup>427</sup>. Diğer taraftan, iş sahibinin sırf simsara ücret ödemekten kaçınmak için şekle aykırılığı ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması yasağına (TMK m. 2 f. 2) aykırılık teşkil eder. Kesin hükümsüzlüğün simsarlık ücretine etkisi aşağıda incelenmiş olup, aynı sonuçlar asıl sözleşmenin geçerlilik şekline uygun olmaması durumunda da geçerli olacaktır.

## 2. Asıl sözleşmenin esas yönünden geçerli olması:

Simsar, aksi kararlaştırılmadıkça, en erken yaptığı faaliyet sonucunda asıl sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır<sup>428</sup>. Bu kapsama göre, asıl sözleşmenin geçerli olarak kurulması ve geniş anlamı ile hükümsüzlüğü doğuracak eksiklik ve sakatlıkların bulunmaması gerekmektedir. Aksi haller simsarın kural olarak ücrete hak kazanmasını engeller. Biz burada yokluk, kesin hükümsüzlük, muvazaa ve iptal edilebilirlik halleri üzerinde duracağız.

**(a) Yokluk:** Borç sözleşmesinin kurucu unsuru, tarafların belirli bir hukukî sonucu doğurmaya yönelik, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıdır<sup>429</sup>. Sözleşmenin kurucu unsurları olan irade beyanlarının bulunmaması durumunda sözleşme varlık kazanamaz, sözleşme ilişkisi kurulmaz; sözleşme yoktur<sup>430</sup>. Bu durumda simsar ile üçüncü kişi arasında asıl sözleşme ilişkisi hiç kurulmamış olduğundan, simsar ücrete hak kazanamaz. Taraflardan birisinin (iş sahibi ya da üçüncü kişinin), “hukukî sonuç doğurmaya yönelik irade beyanı”<sup>431</sup> yoksa asıl sözleşme de yok demektir.

**(b) Kesin hükümsüzlük:** Hukukî işlemin muhtevasına uygun sonuçları meydana getirmesinin kesin olarak elverişsiz olduğu durumlarda kesin hükümsüzlük söz konusu olur<sup>432</sup>. TBK m. 27 f. 1’de, “kesin hükümsüzlük” başlığı altında kesin hükümsüzlük yaptırımına götüren sebepler şu şekilde ifade edilmektedir: “Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür”. Bir sözleşmenin kesin

---

<sup>427</sup> Bkz. ŞAHİNİZ, s. 316

<sup>428</sup> RAYRAUX, Art. 413 n. 10 vd.

<sup>429</sup> EREN, s. 331

<sup>430</sup> OĞUZMAN / ÖZ, C. I, s. 179

<sup>431</sup> HATEMİ / GÖKYAYLA, s. 67

<sup>432</sup> TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, s. 375; -818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 20 nci maddesinde, “kesin hükümsüzlük”, “butlan” olarak ifade edilmekteydi.

hükümsüzlüğünü gerektiren sebepler, irade beyanında bulunan kimsenin ehliyetsizliği (ayırt etme gücünün bulunmaması), sözleşmenin konusunun emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, genel ahlâka (âdaba) ve kişilik haklarına aykırı ve imkânsız olması, sözleşmenin geçerliliği için aranan şekle uyulmaması, sözleşmenin muvazaalı olmasıdır<sup>433</sup>. Sözleşmenin konusu TBK m. 26 hükmü kapsamında kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirlenebilecek olup, TBK m. 27 hükmüne aykırı olmamalıdır.

Asıl sözleşmenin kesin hükümsüz olduğu durumlarda simsar aracılık ettiği böyle bir sözleşme için kural olarak ücrete hak kazanamayacaktır<sup>434</sup>. Örneğin; asıl sözleşmenin emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, genel ahlâka (âdaba) veya kişilik haklarına aykırı olması halinde simsar ücrete hak kazanamaz<sup>435</sup>. Asıl sözleşmenin kesin hükümsüz olduğunu bilen yahut bilebilecek durumda olan simsar, iş sahibine geçerli bir sözleşme kurulması imkânını da sağlayamamış olur ve ücrete hak kazanamaz<sup>436</sup>. *Şahiniz*'e göre, simsar, asıl sözleşmenin kesin hükümsüz olduğunu bilmiyorsa ve bilmesi gerekmiyorsa ücrete hak kazanamaz: Fakat iş sahibinin aydınlatma yükümlülüğünü ihlal etmesi halinde; asıl sözleşmenin geçersizliğinin iş sahibince öğrenildiği yahut öğrenilmesi gerekli olduğu andan itibaren boşuna gerçekleştirmiş olduğu faaliyet dolayısıyla uğramış olduğu zararın tazminini talep edebilir<sup>437</sup>. *Olgaç* ise, asıl sözleşmenin ahlâka aykırı bir amaçla yapıldığını (yani kesin hükümsüz olduğunu) bilmeyen ve bunu bilmemesi kendi kusurundan kaynaklanmadan simsarlık faaliyetinde bulunan simsarın ücret isteyebileceğini ileri sürmektedir<sup>438</sup>. Kanaatimizce iş sahibinin bildiği bir kesin hükümsüzlük durumunu simsardan saklaması halinde dürüstlük kuralı (TMK m. 2) gereği simsar ücrete hak kazanır; iş sahibi kesin hükümsüzlük durumunu bilmiyorsa simsarın ücrete hak kazanması söz konusu olmaz.

Kesin hükümsüz bir asıl sözleşmede edimlerin ifa edilmiş olması halinde taraflar (iş sahibi veya üçüncü kişi) edimlerin iadesini talep etmemiş ise, iş sahibinin amaçladığı ekonomik sonuç elde edilmiş olacağından, simsar ücrete hak kazanacaktır<sup>439</sup>. *Şahiniz*'e göre, simsar asıl sözleşmenin geçersizliğini biliyorsa yahut bilmesi gerekiyorsa ücrete

---

<sup>433</sup> OĞUZMAN / ÖZ, C. I, s. 181

<sup>434</sup> BOZKURT, s. 223; ARKAN, s. 193; YASASEVER, s. 669

<sup>435</sup> ÖZKAYA, s. 1024; BECKER, s. 754

<sup>436</sup> ŞAHİNİZ, s. 229; YENİOCAK, s. 3124

<sup>437</sup> ŞAHİNİZ, s. 229

<sup>438</sup> OLGAÇ, s. 292

<sup>439</sup> YENİOCAK, s. 3124

hak kazanamayacaktır<sup>440</sup>. Burada iş sahibince amaçlanan ekonomik sonuca ulaşılması halinde simsarın kesin hükümsüzlüğü bilmesinin bir fark yaratmayacağı kanaatindeyiz; zira amaçladığı ekonomik sonucu simsarın faaliyetiyle elde eden iş sahibinin simsarın kesin hükümsüzlüğü bildiği iddiasıyla ücret ödemekten kaçınması TMK. m. 2 hükmüyle bağdaşmaz. Asıl sözleşmenin geçersizliğinin iş sahibi tarafından ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması teşkil edeceği hallerde, simsar her ne kadar geçerli bir sözleşme kurulması imkânını sağlayamamış olsa da, ekonomik sonucu simsarlık faaliyetleriyle elde eden iş sahibi ücret ödemekten imtina edemez.

*Şahiniz ve Yeniocak*; iş sahibinin asıl sözleşmenin kesin hükümsüzlüğünü ileri sürerek ücret ödemekten kaçınması durumunda, simsarın iş sahibine asıl sözleşmenin konusu edimlerin iadesini talep ve dava etmesi için uygun bir süre vereceğini veya bunu hâkimden talep edebileceğini ifade etmektedir<sup>441</sup>. Bu kabule göre, verilen süreye riayet edilerek sonuç sağlanırsa simsarın ücret talep edemeyeceği, aksi halde simsarın ücrete hak kazanacağı sonucuna varılmaktadır. Gerçekte sırf simsarın ücretini ödememek için, asıl sözleşmedeki edimlerin iadesi konusunda iş sahibi ile üçüncü kişinin danışıklı dava ikame etmesi ekonomik olmadığından öngörülen çözümün pratik olduğu kabul edilebilir. Ne var ki ücret talep edilmeden önce hiç ileri sürülmeyen geçersizliğin simsara karşı sonradan iddia edilmesinin hakkın kötüye kullanılması yasağı (TMK m. 2 f. 2) ile birlikte değerlendirilmesi gerekir. Yoksa simsardan iş sahibine uygun süre vermesini yahut bunu hâkimden istemesini beklemek, simsara ekonomik menfaatine aykırı sonuç doğurabilecek bir külfet yüklemek anlamına gelecektir. İş sahibinin edimlerin iadesini talep etmesi için simsarın süre vermesine ihtiyaç yoktur. Dürüst bir iş sahibinin ileri sürdüğü geçersizlik nedeniyle kendiliğinden iade talebinde bulunması ve dava açması gerekir. Bu durumda iş sahibinin iade talebinin ve davasının bekletici mesele yapılması gerekir. Aksi kabul pasif tutum sergileyen ve simsarın ücret talebine karşılık ileri sürdüğü geçersizliği bunun dışında ileri sürmeyen iş sahibine, simsara yüklenen külfet vasıtasıyla yol gösterilmesi sonucunu doğurur.

(c) **Muvazaa:** Muvazaa durumu özellik arz ettiğinden diğer kesin hükümsüzlük hallerinden ayrı olarak incelenmiştir. Bir sözleşmede muvazaa, tarafların, yaptıkları sözleşmenin hiç hüküm doğurmaması (adi muvazaa) veya görünüşteki sözleşmeden

---

<sup>440</sup> ŞAHİNİZ, s. 230

<sup>441</sup> ŞAHİNİZ, s. 229; YENİOCAK, s. 3124

başka bir sözleşmenin hükümlerini doğurması (nitelikli muvazaaa) hususunda anlaşmalarıdır<sup>442</sup>. Doktrin ve uygulama muvazaanın yaptırımının kesin hükümsüzlük olduğunu kabul etmektedir<sup>443</sup>. Adi muvazaada, taraflar aralarında görünüşte sözleşme yapmaktadır ve sözleşmenin hüküm doğurmayacağını bilmektedir. Nitelikli muvazaada ise, taraflar kendi aralarında başka bir gizli sözleşmenin hükümlerini doğurması konusunda anlaşır. Bu olasılıkta gizli sözleşmenin geçerliliği muvazaalı (görünüşteki) sözleşmenin geçersizliğinden etkilenmez.

Basit muvazaada, simsarlık faaliyeti sonucunda oluşan geçerli bir sözleşmeden bahsedilemeyeceğinden; yani asıl sözleşme kesin hükümsüz olduğundan simsarın ücret talep edemeyeceği ileri sürülmektedir<sup>444</sup>. Nitelikli muvazaada ise, aynı görüş çerçevesinde, gizli asıl sözleşme şekil ve esas yönünden hukuken geçerli olarak kurulmuş ise simsarın ücrete hak kazanacağı kabul edilecektir<sup>445</sup>. Bu çerçevede, iş sahibinin, asıl sözleşmenin muvazaalı olduğunu simsardan gizlemesine bağlı olarak iki farklı görüş ileri sürülmektedir<sup>446</sup>: Birinci görüşe göre, muvazaaa kendisinden gizlenen simsar, gizli asıl sözleşme iş sahibinin hedeflediği ekonomik sonucu sağlamasa dahi ücrete hak kazanacaktır. İkinci görüşe göre, simsarlık sözleşmesinde öngörülen ekonomik sonuç gerçekleşmediğinden simsar boşuna gerçekleştirdiği faaliyet sebebiyle uğradığı zararı isteyebilir.

Kanaatimizce, muvazaayı bildiği halde sırf böyle bir ilişkinin oluşmasında ekonomik menfaatini hesaba katarak aracılık faaliyetini sürdüren simsar, geçersizlik karşısında ücrete hak kazanamaz. Simsarın ücrete hak kazanması asıl sözleşmenin şekil ve esas yönünden hukuken geçerli olarak kurulması suretiyle iş sahibinin hedeflediği ekonomik sonucun gerçekleşmesi halinde olur. Çünkü iş sahibi, gizli sözleşmeyle sağladığı ekonomik menfaate rağmen kendisinin tarafı olduğu nitelikli muvazaaya dayanarak simsara ücret ödemekten imtina edemez. Simsarın muvazaayı bilmemesi halinde ise, basit muvazaaa veya nitelikli muvazaaa ayrımının veya iş sahibinin ekonomik menfaatinin ya da asıl sözleşmenin kurulup kurulmadığının bir önem ifade etmediği kanaatindeyiz. Bu ihtimalde, iş sahibi ile üçüncü kişinin arzusuna dayanan ve bunlar

<sup>442</sup> OĞUZMAN / ÖZ, C. I, s. 130; REİSOĞLU, S., Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Bası, İstanbul 2013, s. 104 vd.; BOZER, A., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Bası, Ankara 2007, s. 58 vd.

<sup>443</sup> -Eren'in, muvazaalı işleme bağlanan hukuki sonucun yokluk olduğu yollu görüşü ve diğer görüşler ile taraftarları için bkz. EREN, s. 356 vd.

<sup>444</sup> YENİOCAK, s. 3125

<sup>445</sup> YENİOCAK, s. 3125

<sup>446</sup> Buradaki görüşler ve taraftarları için bkz. ŞAHİNİZ, s.237

arasında istenerek (kasten) yaratılan geçersizliğin, kurulmuş bir sözleşme görüntüsü ile simsardan gizlenmesi dürüstlük kuralına (TMK m. 2) aykırıdır ve bu geçersizlik iş sahibinin simsardan gizlediği kendi keyfiyetinden kaynaklanmaktadır. Bu sebeple, TBK m. 175 f. 1'in kıyasen uygulanmasıyla, yasal koşulun gerçekleştiği ve simsarın ücrete hak kazandığı sonucuna varılması gerekir. Burada sadece iş sahibinin ücrete ilişkin yasal koşulun gerçekleşmediği yönündeki savunması dürüstlük kuralı ile birlikte değerlendirilecek ve simsar ücrete hak kazanmış kabul edilecektir.

**(d) İptal edilebilirlik:** İrade bozukluğuna ve aşırı yararlanmaya bağlanan sonucun iptal yaptırımı olduğu kabul edilmektedir<sup>447</sup>. İradeyi bozan sebeplere (yanılma, aldatma, korkutma) veya aşırı yararlanmaya dayanılarak sözleşmenin iptal edilmesi durumunda, sona erme geçmişe etkili olduğundan, simsar ücrete hak kazanamaz; ödenen simsarlık ücretinin iadesi gerekir<sup>448</sup>. Ne var ki asıl sözleşmenin bağlayıcı olmaması, iş sahibinin kendisinin uygun olmayan bir davranışından ileri geliyorsa, simsarın bu yönü asıl sözleşmenin kurulması zamanında bilmemesi kaydıyla, iş sahibi simsara karşı buna dayanamaz<sup>449</sup>. Örneğin; asıl sözleşmede hile yapan veya tehditte bulunan taraf iş sahibiyse, bu durum sözleşmeye aracılık yapan simsarın ücretini etkilememelidir<sup>450</sup>.

Asıl sözleşme, iptal hakkı kullanılmadıkça geçerliliğini koruyacak olup, simsar ücrete hak kazanır. Fakat onamanın iş sahibi için en az zararlı durumu teşkil etmesi sebebiyle iptal hakkının kullanılmamasının simsarın ücret alacağına etkisi doktrinde tartışmalıdır: Birinci görüşe göre, böyle bir durumun varlığı halinde simsarın ücrete hak kazanamayacağı ileri sürülmektedir<sup>451</sup>. İkinci görüşe göre, bu durumda da “*simsarlık sözleşmesi ile öngörülen sonuç*” ve “*asıl sözleşme ile ulaşılan sonuç*” arasında denklik varsa simsar ücrete hak kazanmalıdır<sup>452</sup>. İlk bakışta birinci görüşe şu gerekçeyle meyletmek hakkaniyetli görülebilir: İş sahibi, yasadan kaynaklanan iptal hakkını bile kendisi için daha zararlı bir netice verdiği için kullanamamakta ve asıl sözleşmeyle bağlı bulunmaktadır; sırf bu sebeple asıl sözleşmenin iptal edilmemesi, simsara ücret hakkı kazandırmayacaktır. Fakat asıl sözleşmeye her ne şekilde olursa olsun onay veren

<sup>447</sup> İptal teorisi yönünden bkz. **EREN**, s. 409 vd.

<sup>448</sup> **ARKAN**, s. 193; **BOZKURT**, s. 224; **BAHTİYAR**, s. 204

<sup>449</sup> **BECKER**, s. 755; **ARKAN**, s. 193

<sup>450</sup> **BOZKURT**, s. 224

<sup>451</sup> **BECKER**, s. 754

<sup>452</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 236; **YENİOCAK**, s. 3125



iş sahibinin, kural olarak simsara ücret ödeme borcu altına girdiğini göz ardı etmemek gerekir. Sırf kendi menfaatini gözeterek sözleşmeye onay veren iş sahibinin, simsarlık ücretini ödemekten imtina etmesi çoğu zaman haklı görülmemelidir. Aksi halde iptal edilebilirlik sebeplerinin bulunduğu hemen hemen her olayda onay verenin böyle bir iddia ileri sürmesi mümkündür; iş sahibinin daha az zararlı olduğu için sözleşmeyle bağlı kaldığını ileri sürmesi işten değildir. Zaten onay verme tercih edilmişse, çoğu zaman iptal hakkından daha az zararlı olduğu içindir; yani iş sahibinin kendi menfaatine muhalif hareket etmesi düşük ihtimaldir. Dolayısıyla ilk bakış açısının her olaya uygulanması daima hakkaniyetli sonuçlar doğurmaz; aksine asıl sözleşmeye taraf olanın simsarlık sözleşmesindeki borcundan kaçması sonucunu doğurması kuvvetle muhtemeldir. Bu gerekçelerle, bizim de katıldığımız ikinci görüşe göre, iş sahibinin simsarlık sözleşmesiyle öngörülen sonuca ulaşıp ulaşmadığının tespiti simsarlık ücreti konusunda belirleyici olacaktır.

### **3. Simsarlık faaliyeti ile asıl sözleşmenin kurulması arasında nedensellik bağının bulunması**

Simsarın ücret alacağı için asıl sözleşmenin kurulması ile simsarlık faaliyeti arasında nedensellik (illiyet) bağı bulunmalıdır. Yani asıl sözleşme simsarın aracılık faaliyeti sonucunda kurulmuş olmalıdır<sup>453</sup>. TBK. m. 520 f.1, bu koşulu, “yaptığı faaliyet sonucunda” sözleriyle ifade etmektedir<sup>454</sup>. Kanun koyucu, asıl sözleşmenin kurulmasını simsarlık faaliyetlerinin sonucu ile bağlamakla bu ikisi arasında bir nedensellik ilişkisinin varlığını da şart koşmuştur. Öyleyse simsar, simsarlık sözleşmesiyle kararlaştırılan faaliyetleri yürütmeli ve bu faaliyetlerinin sonucunda asıl sözleşme kurulursa ücrete hak kazanmalıdır<sup>455</sup>.

---

<sup>453</sup> TAŞDELEN, s. 83; GÜMÜŞ, s. 217 vd.; YASASEVER, s. 670; BERZEK, s. 180; YENİOCAK, s. 3128; BİLGE, s. 318; BİLGİŞİN, s. 364 - 365; BOZKURT, s. 232; ARKAN, s. 194

<sup>454</sup> YAVUZ, s. 1280

<sup>455</sup> ÖZKAYA, s. 1025; -Yarg. 3. HD., 7.6.2012, E. 2012/11429, K. 2012/14562 s.lı k.r. “Taraflar arasında geçerli bir tellallık sözleşmesinin (simsarlık sözleşmesinin) bulunduğu uyuşmazlık konusu değildir. Uyuşmazlık, tellallık (simsarlık) hizmetinin verilip verilmediği noktasındadır. Tellallık (simsarlık) ücretini talep hakkı hemen tellallık sözleşmesinin kurulmasıyla doğmaz. Eş söyleyişle sözleşmenin kurulmuş olması, ücrete hak kazanılması için yalnız başına yeterli değildir. (...) Şu halde, davacının tellallık (simsarlık) ücretini isteyebilmesi için tellallık sözleşmesinde (simsarlık 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

Asıl sözleşmenin kurulması ile simsarlık faaliyeti arasındaki nedensellik ilişkisi, tazminat hukuku anlamında “uygun nedensellik bağı” değil; daha geniş bir şekilde Federal Mahkeme’nin nitelediği üzere “psikolojik nedensellik bağı”dır<sup>456</sup>. Ne var ki bu bağı mevcut sayılabilmesi için simsarın vermiş olduğu bilgi veya yaptığı görüşme ve pazarlıkların, işlerin normal seyrine göre, sözleşmenin kurulmasını mümkün kılacak mahiyette olması aranmaktadır<sup>457</sup>. Diğer bir ifadeyle, bu nedensellik bağı, iş sahibinin daha önce sahip olmadığı bilginin sağlanması, sözleşmenin kurulması yanında üçüncü kişinin iradesini önemli yönde etkilemesi gibi çalışmalarla kurulabilir<sup>458</sup>. Fakat üçüncü kişinin kararının yalnız simsarın faaliyeti sonucunda oluşması zorunlu değildir<sup>459</sup>.

Fırsat gösterici simsarlık sözleşmesinde bu nedensellik, iş sahibine daha önce sahip olmadığı bilginin sağlanmasında mevcuttur<sup>460</sup>. Yönlendirme simsarlığında, nedensellik bağının varlığı için simsarın ikna faaliyetinin, üçüncü kişinin iş sahibi ile sözleşme görüşmelerinde bulunma iradesinin oluşmasında etkili olması; psikolojik nedensellik bağının gerçekleşmesi bakımından yeterlidir<sup>461</sup>. Aracı simsarlık sözleşmesinde ise, üçüncü kişi ile iş sahibi arasında asıl sözleşmenin kurulmasına iten sebeplerden birine dahi simsarlık faaliyetinin yol açması durumunda simsar ücrete hak kazanabilecektir<sup>462</sup>. Aracı simsarlık sözleşmesinde, simsar olumlu (saikler aklına koymak suretiyle) ya da olumsuz (engelleri ortadan kaldırarak) illaki üçüncü kişinin iradesini etkilemeli, bunun üzerine üçüncü kişinin iş sahibiyle asıl sözleşmeyi kurma iradesinin oluşumunda etkili olmuş bulunmalıdır<sup>463</sup>. Bunun dışında üçüncü kişinin sözleşme yapma kararını münhasıran simsarın faaliyetine dayalı saike yaslaması şart değildir<sup>464</sup>. Simsarın faaliyeti, iş sahibinin istediği gibi bir sözleşmenin kurulabilmesini sağlamaya yönelik ve bilinçli bir çaba teşkil etmelidir<sup>465</sup>.

---

karar verilmesi gerekirken, davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır” (www.kazanci.com).

<sup>456</sup> ATF 72 II 84 JdT 1946 I 559, **BİLGE**, s. 319; **RAYRAUX**, Art. 413, n. 19; **BECKER**, s. 757; **ŞAHİNİZ**, s. 292; **UYGUR**, s. 2362

<sup>457</sup> **BİLGE**, s. 318; **BOZKURT**, s. 233

<sup>458</sup> **ÖZKAYA**, s. 1025

<sup>459</sup> **BOZKURT**, s. 233

<sup>460</sup> **BECKER**, s. 757; **YENİOCAK**, s. 3128

<sup>461</sup> **GÜMÜŞ**, s. 218

<sup>462</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 293; **YENİOCAK**, s. 3128; **BOZKURT**, s. 232; **BİLGİŞİN**, s. 365; **ARKAN**, s. 194

<sup>463</sup> **BECKER**, s. 757

<sup>464</sup> **GÜMÜŞ**, s. 218

<sup>465</sup> **BECKER**, s. 758; **YENİOCAK**, s. 3128

Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için, iş sahibinin üçüncü kişiyle yaptığı sözleşmenin, simsarın faaliyeti sonucu olduğunu bilmesi kural olarak zorunlu değildir. Nitekim İsviçre Federal Mahkemesi'nin bir kararında şöyle denilmektedir: “Bir simsarlık sözleşmesi yaptığının göre, iş sahibi isteklilerin kendisine simsar tarafından gönderildiğini hesaba katmalıdır. Bundan başka, simsar iş sahibine her zaman bilgi verecek durumda değildir. (...) Ancak iş sahibinin bilgi edinmemiş olması simsarın ödevlerini gereği gibi yerine getirmemiş olmasından ileri geliyorsa, bu ilke uygulanmayacaktır”<sup>466</sup>.

Simsarın bilinçli bir etkisi yok ise, yani asıl sözleşme simsarın gönderdiği kişi ile değil de, aksine tesadüfen ilgisi çekilen üçüncü kişi ile meydana gelirse bilerek tesirli olma hali bulunmadığından ve nedensellik bağı kesildiğinden, simsar ücrete hak kazanamaz<sup>467</sup>. Bilme unsuru, simsar tarafından aracılık edilen işlemlerden sonra, onun etkisi olmadan yeni işlemler yapılmışsa gerçekleşmez. Fakat simsarın ilk önce gerçekleşen faaliyeti ile onun etkisi bulunmadan yapılan sonraki teklif arasında ekonomik birlik varsa simsar ücrete hak kazanmalıdır<sup>468</sup>. Simsarın bulduğu kimse ile iş sahibinin sözleşme yaptığı kimse arasında kişisel, ekonomik ya da hukuki bir bağ varsa, simsarın faaliyeti ile kurulan sözleşme arasında psikolojik nedensellik bağının varlığı kabul edilmektedir<sup>469</sup>. Ayrıca iş sahibinin ücret borcundan kaçınmak için simsarı aradan çıkararak üçüncü kişiyle sözleşme yapması gibi durumlarda TBK m. 175 f. 1'in kıyasen uygulanmasıyla simsar ücrete hak kazanır<sup>470</sup>. Nitekim iş sahibinin, dürüstlük kuralına aykırı şekilde, asıl sözleşmenin kurulmasına yönelik olarak yasal şartın gerçekleşmesine engel olduğu durumlarda, şart gerçekleşmiş varsayılarak, simsarın ücreti talep hakkının bulunduğu kabul edilir. Hangi hareketlerin dürüstlük kuralına aykırı düşeceği, kesin bir prensiple çözülemez; her olayı kendi özellikleri içinde ele almak gerekir<sup>471</sup>. Örneğin,

<sup>466</sup> Federal Mahkeme, 4.11.1958, 1. HD., BGE, 84 II 521, **KANETİ**, s. 170 - 173

<sup>467</sup> **BECKER**, s. 758; **YENİOCAK**, s. 3128

<sup>468</sup> **BECKER**, s. 758; **BOZKURT**, s. 233 - 234; **YENİOCAK**, s. 3128

<sup>469</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 302; **BOZKURT**, s. 233 - 234; **YENİOCAK**, s. 3128

<sup>470</sup> **YENİOCAK**, s. 3128 - 3129

<sup>471</sup> **TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP**, s. 337; -İsviçre Federal Mahkemesi'nin bir kararında şöyle denilmektedir: “Gizli bir buluşunu değerlendirmek için bir simsarlık sözleşmesi kuran şahıs (iş sahibi), simsar tarafından bulunan alıcı ile anlaşma olduktan sonra, simsara görevinin bittiğini söyler fakat müşteri ile olan anlaşma, denemelerinin imkânsızlığı nedeniyle ortadan kaldırılsa, üç şart ihtiva eden (derhal 2000 sterlin tediye; 8 000 bankaya depo etme, kurulacak şirketten pay verme) asıl sözleşmenin şartları yerine gelmediğinden, bu yerine gelmemede ilk bakışta davalı (iş sahibi) kusurlu olsa bile, şartın gerçekleşmesine kötü niyetle engel olduğu (TBK m. 175 f. 1) söylenemez, çünkü o denemeyi simsarın ücretine engel olmak için yapmamış değildir”. BGE 44 II 494 = JdT 1919 I 226 – (23.11.1918),

Federal Mahkeme, simsarin gösterdiği üçüncü kişinin kurduğu bir şirket tarafından aynı sözleşmenin yapılması durumunda, simsarin ücrete hak kazanacağını kabul etmiştir<sup>472</sup>.

Uygulamada iş sahibinin simsara ücret ödememek için asıl sözleşmeye taraf olmamakla birlikte arasında sıkı bağ olan diğer bir kimse ile asıl sözleşmenin kurulmasını temin etmesi sıkça karşılaşılan bir olgudur. Çoğunlukla iş sahibi ile ailevi bağları olan kimselerin (anne, baba, kardeş, eş vb.) asıl sözleşmeye taraf olarak simsarin faaliyetini sonuçsuz bıraktıkları durumlarla sıkça karşılaşılmaktadır. Böylece iş sahibi kendisiyle hukuki, ailevi veya ekonomik bağı bulunan kimselerin taraf olduğu sözleşmeyle, simsarlık faaliyetinden beklediği ekonomik menfaati ya şahısta muvazaa oluşturmak suretiyle elde etmekte, ya bu menfaatin dürüstlük kurallarına aykırı surette bir yakınına geçmesini temin etmektedir. Simsarin, ücret hakkını etkileyen şahısta muvazaayı her türlü delille ispat edebilmesi mümkündür lakin simsarin böyle bir ispat yükü altına girmesi gerekli değildir. Zira iş sahibinin yakınlığı olan kimselerle simsarlık faaliyetinin konusu olan sözleşmenin kurulmasını temin etmesi başlı başına TMK m. 2 hükmü kapsamında dürüstlük kuralına aykırıdır. *Gümüş*'e göre, iş sahibi ile üçüncü kişi arasında akrabalığa veya herhangi bir sebebe dayalı yakın bir bağın varlığı iş sahibinin menfaatinin varlığının kabulü bakımından yeterlidir<sup>473</sup>. Kanaatimizce, somut olay özelliğine göre iş sahibinin davranışı TBK m. 521 f.1'deki yasal koşulu engellemeye yönelikse ve dürüstlük kuralına aykırıysa; TBK m. 175 f. 1 hükmünün kıyasen uygulanmasıyla simsar ücrete hak kazanır. Simsarlık sözleşmesine, iş sahibinin yakınlarının asıl sözleşmeye taraf olması durumunda simsarin ücrete hak kazanacağı yönünde bir kaydın konulması, bu tür durumlar için gerekli bile değildir. Yargıtay'ın iş sahibi ile bağı olan üçüncü kişilerin asıl sözleşmeyi akdettiği hallerde ücrete hak kazanılması için psikolojik nedensellik bağı yerine mutlak olarak sözleşmede bu hususun kararlaştırılmasını araması isabetli değildir<sup>474</sup>. Asıl sözleşmeyi iş sahibi

---

**AKYOL, Ş.**, Medenî Hukukla İlgili İsviçre Federal Mahkemesi Kararları (BGE 38 II – BGE 47 II), İstanbul 1980, s. 104 - 105

<sup>472</sup> ATF 57 II 197 – JdT 1931 I 585, **BİLGE**, s. 319

<sup>473</sup> **GÜMÜŞ**, s. 217

<sup>474</sup> -Yarg. 3. HD., 11.6.2012, E. 2012/11550, K. 2012/14797 (www.kazanci.com); - YHGK., 5.11.2003, 2003/13-623 E., 2003/625 K. s.lı k.r: "Davacı, (...) davalıya taşınmazın satışının yapıldığını ispat edememiştir. Aksine, satışın daha sonra 8.3.2001 tarihinde mal sahibi tarafından davalı eşine yapıldığı dosyadaki kayıtlardan anlaşılmıştır. Esasen bu husus çekişmesizdir. Taraflar arasındaki tellallık (simsarlık) sözleşmesinde, satışın alıcı olarak imza eden Atahan'dan başka yakınlarına yapılması halinde de tellallık (simsarlık) ücreti ödeneceğine dair bir hüküm yoktur. Davacı, tellallık sözleşmesi ile üstlendiği işi gerçekleştirmediği için ücrete de hak kazanmamıştır. (...) Hukuk Genel Kurulu'nca da

dışında, eşi, çocuğu ve kardeşi gibi yakınlarının simsarin bulduğu kimse ile akdettiği hallerde simsarin ücrete hak kazanacağını öngören sözleşme kayıtları geçerlidir<sup>475</sup>. Fakat Yargıtay bir kararında, sözleşmede bu konuda bir kayıt bulunmasına rağmen, söz konusu kaydın “kan ve sihri hısımlardan” ibaret olduğunu kabul ederek, bu ibarenin “eşi” kapsamadığı sonucuna varmıştır<sup>476</sup>. Yargıtay’ın tarafların yanlış beyanları karşısındaki gerçek iradesini lâfzî yorum ile TBK m. 19 f. 1 hükmüne aykırı surette gözetmemesi “karşı oy” yazısı ile eleştirilmiştir<sup>477</sup>. Simsarlık sözleşmesindeki bu tür

---

benimsenen özel daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.”, **MEYDAN / YAPAL**, s. 925 - 928

<sup>475</sup> **GÜMÜŞ**, s. 219; - Yarg. 13. HD., 6.7.2011, E. 2011/4554, K. 2011/11163 s.lı k.1: “Davacı ile davalı arasında 10.8.2007 tarihli tellallık sözleşmesi (simsarlık sözleşmesi) yapıldığı ve taşınmazın davacı tarafından verilen hizmet sonucu görüldüğü mahkemenin kabulündedir. Davacı tellalın (simsarin) sözleşmede yazılı taşınmazı göstermesinden sonra davacının davaya konu taşınmazı 29.2.2008’de taşınmazın malikinden tapuda satın aldığı ihtilafsızdır. Davalı taraf, davacı ile olan akdi ilişkiyi sonlandırmadan taşınmazı satın almıştır. Tellallık sözleşmesinde (simsarlık sözleşmesinde) alıcının gördüğü gayrimenkulleri şahsı, ortağı veya idarecisi bulunduğu şirket, kan ve sihri hısımları vs., sözleşme tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde satın alması halinde satış bedeli üzerinden %3 komisyon + KDV komisyon bedeli ödeyeceğinin kararlaştırıldığı da anlaşılmalı, sözleşmenin bu hükmü tarafları bağlar. (...) Mahkemenin, sözleşmenin açık hükmünü göz ardı ederek yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir”(www.kazanci.com).; -Yarg. 3. HD., 29.11.2005, E. 2005/11697, K. 2005/12907 s.lı k.1: “Kira sözleşmesinin tellallık ücret sözleşmesini imzalayan davalının eşi ile yapıldığı, davalı ile taşınmazı kiralayan kişinin aynı soyadı taşıdığı ve tellallık ücret sözleşmesinin (...) 5. madde hükmü dikkate alındığında, mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yanlış gerekçeler ile davanın reddine karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir.”, İBD., C. 80, S. 3, 2006, s. 1313 - 1314; - Yarg. 13. HD., 14.11.2005, E. 2005/10074, K. 2005/16854 (www.kazanci.com)

<sup>476</sup> -YHGK., 20.3.2013, E. 2012/13-1038, K. 2013/377 s.lı k.1: “Taraflar arasında düzenlenen tellallık sözleşmesinde (simsarlık sözleşmesinde) açıkça “kan ve sihri hısımlardan” bahsedilmiş olup, eş tarafından gösterilen evin satın alınması durumunda tellallık ücretinin hak edileceğine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Böyle bir düzenlemeye yer verilmediğine göre yorum yolu ile de eş bu kapsam içerisine alınamaz. Bu durumda davalı, taraflar arasındaki sözleşme hükümlerine göre komisyon ücretinden sorumlu tutulamaz. Mahkemece sözleşmenin yorumunda yanılığa düşülerek yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir” (www.kazanci.com).; -Yarg. 13. HD., 4.6.2013, E. 2013/5609, K. 2013/14962 s. k.1 (www.kazanci.com)

<sup>477</sup> -YHGK.’nun, 20.3.2013 t.li ve E. 2012/13-1038, K. 2013/377 s.lı kararındaki “karşı oy” yazısında ise şöyle denilmektedir: “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 sihri hısımlarının satın aldığı takdirde yukarıda yazılı satış bedelinin %3 + KDV’sini (...) 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, 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, Yüksek Özel Daire ise sözleşme metninde ‘eş’ ibaresine yer verilmediği ve eşin kan ve sihri 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 sihri hısımların alımını kapsama alan tarafların davacının en yakını durumunda bulunan, birlikte yaşamadıkları ileri sürülmeyen eşi dışarıda bırakması düşünülemez” (www.kazanci.com).; -Tarafların somut olayda birbirlerinin gerçek iradelerini fiilen anlamaları halinde yanlış beyan ve sözlere itibar edilemeyeceği ilkesi, daha Roma hukukundan beri geçerli bir ilkedir (falsa demonstratio non nocet)., **EREN**, s. 157; -

kayıtları dar yorumlamamak gerekir; bu tür kayıtlarla genel olarak iş sahibiyle hukuki, ailevi veya ekonomik bağı bulunan kişiler kastedilmektedir.

Birden fazla simsar birbirlerinden ayrı ve bağımsız faaliyette bulunuyorsa, asıl sözleşmenin kurulması ile faaliyeti arasında nedensellik bağı bulunan simsarın ücrete hak kazanacağı kabul edilmektedir<sup>478</sup>. Şu var ki, asıl sözleşmenin kurulması, bütün simsarların beraber çalışmasının sonucu ise hepsi simsarlık ücretini talep hakkına sahiptir ve hem de her biri bütün ücreti talebe yetkilidir<sup>479</sup>. Bununla beraber, doktrinde, simsarların bağımsız çalıştıkları halde birbirlerinden haberdar olup aynı iş üzerinde çalıştıklarını biliyorlarsa veya bilmeleri gerekiyorsa ve bunlardan bir kaçının çalışması sonucu sözleşme kurulmuşsa ücretin bu simsarlar arasında çalışmaları ile orantılı olarak, bu mümkün değilse eşit olarak paylaşılması gerektiği ileri sürülmektedir<sup>480</sup>. Simsarlar arasındaki ilişkiye, somut olay özelliğine göre, adi ortaklık sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanması mümkündür. Bu durumda TBK m. 623 f. 1 hükmünün simsarların ücretinin belirlenmesinde belirleyici olacağı kabul edilmelidir<sup>481</sup>.

Asıl sözleşme, simsarlık sözleşmesi sona ermeden önceki simsarlık faaliyeti ile kurulabilir. Bu durumda simsar aksi kararlaştırılmamışsa simsarlık sözleşmesi sona erse bile ücrete hak kazanır. Simsarlık sözleşmesinin sona ermesi tek başına nedensellik bağını kesmez<sup>482</sup>. Simsarlık sözleşmesiyle aksinin kararlaştırılması halinde, iş sahibi, sürenin geçmesini simsara ücret ödememek için bekler ve öngörülen süre geçtikten sonra asıl sözleşmeyi akdederse, simsar TBK m. 175 f. 1 hükmü gereği ücrete hak kazanır<sup>483</sup>.

---

Bu ilkeye karşılık gelen TBK m. 19 f. 1 kapsamına göre “karşı oy” yazısında anılan yukarıdaki gerekçeye katılmaktayız.

<sup>478</sup> **BECKER**, s. 752; **YASASEVER**, s. 672; **ARKAN**, s. 194; -Yarg. 13. HD., 16.4.1987, E. 1987/1143, K. 1987/2296 s.lı k.1: “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.” (www.khyk.kazancihukuk.com; **TAŞDELEN**, s. 83); -Yarg. 13. HD., 18.3.2003, E. 2003/11162, K. 2003/11682 s.lı k.1: “Davalı her ne kadar başka bir komisyoncunun (simsarın) aracılığıyla kooperatif hissesini satın aldığını savunmuş ise de bu konuda yazılı bir sözleşme ibraz edememiş olup, delil olarak dayanılan komisyon ücretinin (simsarlık ücretinin) ödendiğine ilişkin makbuz, sözleşmenin varlığını ispat için yeterli değildir. Hükümün gerekçesinde de belirtildiği gibi taraflar arasında var olan yazılı sözleşmenin aksi yasal delillerle kanıtlanamamıştır.” (www.kazanci.com).

<sup>479</sup> **BECKER**, s. 752; **ŞAHİNİZ**, s. 138; **YASASEVER**, s. 671; **YENİOCAK**, s. 3130; **TAŞDELEN**, s. 92; **KURT**, s. 1439; **KURTOĞLU**, s. 470

<sup>480</sup> **ÖZKAYA**, s. 1027; **BİLGE**, s. 320; **ARKAN**, s. 194

<sup>481</sup> **TAŞDELEN**, s. 92; **YASASEVER**, s. 671

<sup>482</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 261

<sup>483</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 262

Nedensellik bağının varlığını ispat yükü TMK m. 6 hükmü gereğince ücret talebinde bulunan simsara düşer<sup>484</sup>. Yalnız simsar elverişli bir çalışma gösterdikten sonra, iş sahibi simsarı katmaksızın asıl sözleşmeyi kendi yaparsa, simsarın çalışmasının yararlı olduğuna dair fiili bir karine kabul edilmeli ve bu karinenin aksini ispat yükü iş sahibine ait olmalıdır<sup>485</sup>. Kanaatimizce böyle bir durumda, aracılık faaliyeti ile asıl sözleşmenin kurulması arasındaki nedensellik bağının varlığı *fiili karine*<sup>486</sup> olarak kabul edilir. Ne var ki iş sahibi, bu karinenin aksini olay özelliğine göre ispatlayabilir. Nedensellik bağı hukuki işlem değil, maddî vakıya olduğu için, HMK m. 200 hükmü kapsamında senetle ispat kuralına tabi değildir<sup>487</sup>.

TBK m. 521 f.1 hükmü emredici nitelikte olmadığından tarafların nedensellik bağından tamamen vazgeçebilmeleri mümkün olduğu gibi nedensellik bağını ağırlaştırmaları da imkan dahilindedir<sup>488</sup>. Asıl sözleşmenin kurulması koşulunu taraflar tamamen kaldırdıklarında; nedensellik bağı koşulundan da vazgeçilmiş olur<sup>489</sup>. Bunun dışında, tarafların simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı unsuru olan simsarlık faaliyetinden (iş görme borcundan) vazgeçmesi, simsarlık sözleşmesinin karşılıklı borç yükleyen niteliğine uygun düşmez.

İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında, simsarlık sözleşmesinin tekel kaydı ihtiva etmesi durumunda bunun nedensellik bağının varlığı şartından vazgeçme mi yoksa dar anlamda bir ücret garantisi mi teşkil ettiğinin önem taşımadığını, böyle bir sözleşme şartının geçerliliğinin borçlar hukukunun genel ilkelerine göre sadece tarafların anlaşmasını gerektirdiğini kabul etmiştir<sup>490</sup>. Yalnız söz konusu kararda, simsarın ne şekilde olursa olsun hiçbir faaliyet göstermeden ücrete hak kazanacağı anlamını taşıyorsa, tekel kaydının geçerliliğinin şüpheye düşeceği belirtilmiştir; bu durumda tarafların bağışlama yapmak ve onu kabul etmek yolunda ortak iradelerine

<sup>484</sup> **BOZKURT**, s. 235; **ŞAHİNİZ**, s. 308; **BECKER**, s. 758; -İsviçre Federal Mahkemesi'nin bir kararında şöyle denilmektedir: "Tellal (simsar), ücrete istihkakını (hak kazandığını) tesbit için, tavassutu (simsarlık faaliyeti) ile akdin (asıl sözleşmenin) meydana gelişi (kurulması) arasında illiyet rabitasının (nedensellik bağının) mevcut bulunduğunu ispat etmelidir. -Tarafların satışa karar vermelerinde tellalın tavassutunun, tamamen ve esas itibarıyla, rol oynamış olmasına lüzum yoktur. İçtihat (üçüncü kişinin kararı ile simsarlık faaliyeti arasında psikolojik bir bağın mevcudiyeti) ile iktifa etmektedir"(FMK., 8.4.1946, ATF 72, II, 84, İst. B. M. 951/2, **TEPECİ**, s. 622)

<sup>485</sup> **BECKER**, s. 758; **ŞAHİNİZ**, s. 309; **BOZKURT**, s. 235 - 236

<sup>486</sup> Fiili karine konusunda bkz. **TAŞPINAR**, Fiili Karinenin İspat Yükünün Dağılımındaki Rolü, s. 533 - 572; **KARAKAŞ**, Karine Kavramı, Kanuni Karineler ve Varsayımlar, s. 761 - 817

<sup>487</sup> **BOZKURT**, s. 235

<sup>488</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 293; **YAVUZ**, s. 1280

<sup>489</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 316

<sup>490</sup> BGE 100 II 361, JdT 1975 I 188, **AKYOL**, Münhasır Tellâllık Sözleşmesi, s. 187

bağlı olan bağışlama vaadi'nden söz edilebilir<sup>491</sup>. İsviçre Federal Mahkemesi'nin bir başka kararında ise, böyle durumlarda iş sahibini korumak amacıyla, tekel kaydı, belirli bir süreyle sınırlı olması ve simsarın da belirli bir faaliyette bulunma borcu altına girmesi kıstaslarına uyulması kaydıyla geçerli kabul edilmiştir<sup>492</sup>.

## **B. Koşula bağlı kurulan asıl sözleşmenin simsarın ücreti hak etme zamanına etkisi**

TBK m. 521 f. 2 (OR Art. 413 / 2) hükmüne göre, “simsarın faaliyeti sonucunda kurulan sözleşme geciktirici koşula bağlanmışsa ücret, koşulun gerçekleşmesi hâlinde ödenir”. Burada simsarlık sözleşmesinin değil, simsarın faaliyeti sonucunda kurulan asıl sözleşmenin “geciktirici koşula” bağlanmasının simsarın ücreti hak etme zamanına etkisi üzerinde durulmuştur. Kanunda, asıl sözleşmenin bozucu koşula bağlı olarak kurulmuş olmasının hak kazanılan simsarlık ücretine etki ettiği yönünde herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Asıl sözleşmenin geciktirici koşula veya bozucu koşula bağlı olmasına göre, ücrete hak kazanma zamanı aşağıdaki gibi tespit edilebilir:

(a) Asıl sözleşme geciktirici koşula bağlanmışsa, ücrete en erken koşulun gerçekleşmesi ile birlikte hak kazanılır; şart gerçekleşmediği müddetçe simsar ücretini isteyemez<sup>493</sup>. TBK m. 521 f. 2 hükmü, emredici bir hüküm değildir. Dolayısıyla simsarlık sözleşmesi ile söz konusu hükmün aksinin kararlaştırılması mümkündür<sup>494</sup>.

Geciktirici koşul gerçekleşmeden önce, iş sahibi simsara ücret ödemiş ise, hiçbir kayıt ileri sürülmeksizin yapılan ödemenin, TBK m. 521 f. 2'de öngörülen kuraldan tarafların ayrıldığı yönünde kesin bir yorum kuralı koymak mümkün değildir. Tarafların iradesinin belirlenmesinde yorum kurallarına başvurulmalıdır<sup>495</sup>. Asıl sözleşmenin simsarlık ücreti ödendikten sonra geciktirici koşula bağlı olarak kurulması ve koşulun gerçekleşmemesi halinde ise, simsarlık ücretinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine

<sup>491</sup> BGE 100 II 361, JdT 1975 I 188, **AKYOL**, s. 188

<sup>492</sup> BGE 103 II 133, JdT 1978 I 150, **YAVUZ**, s. 1280

<sup>493</sup> **BECKER**, s. 755; **TAŞDELEN**, s. 88; **YAVUZ**, s. 1280; **POROY / YASAMAN**, s. 284; **YASASEVER**, s. 668 – 669; **MİMAROĞLU**, s. 497; **UYGUR**, s. 2362; **BAHTİYAR**, s. 203; - YHGK., 3.11.2010, E. 2010/19-559, K. 2010/546 s.lı k.r: “(Asıl) Sözleşme erteleyici bir koşulla yapılmışsa, tellallık (simsarlık) ücreti, koşulun gerçekleşmesiyle ödenmek gerekir” (www.kazanci.com.tr).

<sup>494</sup> **YASASEVER**, s. 669

<sup>495</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 241



göre iadesi gerektiği doktrinde kabul edilmektedir<sup>496</sup>. Simsara ücret ödememek için geciktirici koşulun gerçekleşmesine engel olan iş sahibi yönünden, TBK m. 175 f. 1 hükmü uygulama alanı bulur. Buna göre geciktirici koşul gerçekleşmiş sayılacağından simsar ücrete hak kazanır.

(b) Asıl sözleşme bozucu koşula bağlanmışsa, simsar, sözleşmenin kurulmasıyla birlikte ücretini talep edebilir<sup>497</sup>. İsviçre’de hâkim görüş, bozucu koşulun gerçekleşmesi ile asıl sözleşmenin bozulması durumunda, simsarlık ücretinin iadesinin istenebileceği merkezindedir<sup>498</sup>. Bu görüşe göre, mevcut hâl ve şartlara göre iş sahibi simsarlık sözleşmesi ile öngörülen ekonomik amaca bozucu koşula bağlı asıl sözleşme aracılığıyla ulaşırsa ya da bozucu koşuldan önceki devrede yeterli menfaat elde edilmişse ücretin iadesinin istenemeyeceği kabul edilmektedir<sup>499</sup>. Alman Hukukundaki hâkim görüş ise, bozucu koşulun gerçekleşmesi ile asıl sözleşmenin bozulması durumunda, simsarın ücreti iadeye zorlanamayacağı yönündedir<sup>500</sup>. Diğer taraftan, TBK m. 173 f. 3’e göre, asıl sözleşmenin tarafları arasında bozucu şart ilke olarak geleceğe etkili sonuçlar doğuracağından, sözleşmenin yapılmasıyla ücrete hak kazanan simsarın da tahsil ettiği ücreti iade etmesinin gerekmeyeceği ileri sürülmektedir<sup>501</sup>. Ancak ileriye etkili olma kuralı, geciktirici koşulda olduğu gibi burada da kesin değildir<sup>502</sup>. Bozucu koşula bağlı asıl sözleşme askı döneminde hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başladığından, simsar da simsarlık sözleşmesi kapsamında ücrete hak kazanır. Bundan sonra bozucu koşulun gerçekleşmiş olması simsarın simsarlık sözleşmesinden kaynaklanan ücret hakkını etkilemez; bozucu koşulun hüküm ve sonuçları sadece asıl sözleşmenin taraflarını ilgilendirir. Bu nedenle, simsarın askı döneminde iktisap ettiği ücret hakkının, simsarlık sözleşmesi ile aksi kararlaştırılmadıkça geçerliliğini koruyacağı ve asıl sözleşmenin bozucu koşula bağlı olmasından etkilenmeyeceği kanaatindeyiz.

<sup>496</sup> ŞAHİNİZ, s. 241; GÜMÜŞ, s. 217

<sup>497</sup> TAŞDELEN, s. 89

<sup>498</sup> BİLGE, s. 318; TAŞDELEN, s. 89; BECKER, s. 755; ŞAHİNİZ, s. 245

<sup>499</sup> BECKER, s. 755; ŞAHİNİZ, s. 245

<sup>500</sup> TAŞDELEN, s. 89; YASASEVER, s. 669; BOZKURT, s. 231

<sup>501</sup> Bu görüş için bkz. ARKAN, s. 193; BAHTİYAR, s. 203 – 204; BOZKURT, s. 231; -Yasasever’e göre, simsar, kendine düşen özeni yerine getirmiş ve elinden gelen her şeyi yapmışsa, bozucu şart gerçekleşti diye simsarı ücretinden mahrum bırakmak hakkaniyete aykırı düşeceğinden simsara münasip bir ücret vermek uygun olacaktır., YASASEVER, s. 669

<sup>502</sup> SİRMEN, s. 179

## § 7. SİMSARLIK ÜCRETİNİN MİKTARININ BELİRLENMESİ VE AŞIRI SİMSARLIK ÜCRETİNİN İNDİRİLMESİ

Simsarlık sözleşmesi, açık veya örtülü biçimde ücret unsurunu mutlaka içerir. Ücret, simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı unsurudur. Taraflar simsarlık sözleşmesi kapsamında önceden ücretin miktarını da tayin edebilirler<sup>503</sup>. Diğer bir ifadeyle simsarlık ücreti taraflarca serbestçe belirlenebilir. Ücretin miktarının taraflarca belirlenmesi durumunda, TBK m. 525 kapsamında aşırı simsarlık ücretinin hâkim tarafından hakkaniyete uygun olarak indirilmesi söz konusu olabilir. Ücretin miktarının sözleşme ile kararlaştırılması zorunlu değildir. Ücretin miktarı konusunda anlaşmanın bulunmaması sözleşmenin zorunlu unsurunun eksikliği anlamına gelmez. Yazılı şekilde yapılması zorunlu olan taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde de taraflar ücretin miktarını belirlememiş olabilirler. Böyle bir durumda ücretin belirlenmesinde TBK m. 522 hükmü uygulanır.

Bu konuda TBK m. 522 hükmü tamamlayıcı bir düzenleme içermektedir<sup>504</sup>: “Ücret, belirlenmemişse tarifeye, tarife yoksa teamüle göre ödenir”. Söz konusu hükmün mehzazını teşkil eden OR. Art. 414 kapsamında şu şekilde anlaşılması gerekir: “Tespit edilemeyen ücret, tarife varsa tarifede öngörülen ücretin ödenmesiyle ifa edilir; tarife yoksa, mütad olan ücret mukavele edilmiş sayılır” şeklinde anlaşılması gerekir<sup>505</sup>. Yani ücretin belirlenmesi hususunda sırasıyla I. Sözleşme hükmü, II. Tarife, III. Teamül olmak üzere üçlü bir hiyerarşi öngörülmektedir<sup>506</sup>. Eğer bir teamül yoksa, -her ne kadar TBK m.522 bir doğrudan atıf hükmü içermese de<sup>507</sup>- simsarlık ücretinin miktarının

---

<sup>503</sup> YAVUZ, s. 1281; BİLGİŞİN, s. 363; ŞAHİNİZ, s. 171; BECKER, s. 760; TAŞDELEN, s. 85; YASASEVER, s. 668; KURT, s. 1438; MİMAROĞLU, s. 497; GÜMÜŞ, s. 220; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 456; UYGUR, s. 2363; POROY / YASAMAN, s. 284; BERZEK, s. 180; BAHTİYAR, s. 204; BOZKURT, s. 246

<sup>504</sup> YENİOCAK, s. 3122

<sup>505</sup> YAVUZ, s. 1281; RAYRAUX, Art. 414, n. 1 vd.

<sup>506</sup> KURT, s. 1438; -6762 sayılı (mülga) Türk Ticaret Kanunu'nun 107. maddesinde aynı çözüm yolu ticari tellallık bakımından öngörülmekle, şu düzenlemeyi getirmişti: “Ücretin miktarı, mukavele ve tarifelere ve bunlar yoksa mahallindeki ticarî teamüle göre tâyin olunur.”, DOĞANAY, s. 575 vd.; BOZKURT, s. 240; YAVUZ, s. 1281; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 456; BİLGİŞİN, s. 363; İMREGÜN, s. 150

<sup>507</sup> TTK m. 115 ise, acentelik ile ilgili olarak, teamül söz konusu değilse, hâkimin takdir hakkını, “(...) teamül de mevcut değilse hâlin gereğine göre o yerdeki asliye ticaret mahkemesince belirlenir.” demek suretiyle teyit eden bir kural öngörmüştür.; Bkz. KAYA, s. 156 vd.

hâkim tarafından takdir edileceği kabul edilir<sup>508</sup>.

Aşağıda simsarlık ücretinin belirlenmesine kaynaklık eden esaslar üzerinde durulmuştur:

## I. Simsarlık ücretinin sözleşme ile belirlenmesi

İrade özerkliğinden doğan sözleşme özgürlüğü ilkesi simsarlık sözleşmesinde de geçerlidir. Buna göre simsarlık sözleşmesinde ücretin miktarı kural olarak serbestçe belirlenebilir; ücret tespitine yarayan çeşitli yöntemler serbestçe tayin edilebilir. Ne var ki 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu'nun<sup>509</sup> 12 - I. maddesi ile 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu'nun<sup>510</sup> 62. maddesinde, uygulanacak azamî hadleri gösteren ücret tarifeleri öngörülmüştür<sup>511</sup>. Esnaf ve Sanatkarlarca Üretilen Mal ve Hizmetlerin Fiyat Tarifeleri Hakkında Yönetmelik<sup>512</sup> kapsamında da, esnaf ve sanatkarlarca üretilen mal ve hizmetlerin fiyat tarifelerinin belirlenmesi, uygulanması ve denetlenmesine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Tüm bu düzenlemeler çerçevesinde ücrete tarifeye getirilmesi öngörülen üst sınır, bu kapsamda faaliyetlerini yürüten simsarlar aleyhine ücretin miktarının sözleşme ile serbestçe belirlenmesi ilkesine kısıtlama getirmektedir. Ayrıca yönetmelikte düzenlenen hususlara uymayanlar hakkında 5362 sayılı Kanununun 24 üncü maddesi hükümleri gereğince işlem yapılması öngörülmektedir. Bu düzenlemeler ile ilgili meslek mensuplarına karşılık, “zayıf konumda” olanların korunması amaçlanmıştır. Anılan hükümlerin ilgili meslek odalarına kayıtlı olan taşınmaz simsarları yönünden bağlayıcı olacağı ve nisbî emredici hükümler olarak kabul

<sup>508</sup> GÜMÜŞ, s. 221; ŞAHİNİZ, s. 179; TAŞDELEN, s. 85; UYGUR, s. 2364; -Hakimin tarafların farazi iradesine göre ücret takdir edileceği konusunda bkz. RAYRAUX, Art. 414, n. 2 vd.

<sup>509</sup> RG 1.6.2004, S. 25479

<sup>510</sup> RG 21.6.2005, S. 25852

<sup>511</sup> 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu'nun 12 - I. maddesinde: “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”; “odaların görevleri” arasında sayılmıştır. 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu'nun 76. maddesi ile; “17.7.1964 tarihli ve 507 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. Diğer kanunlarda, 507 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Kanununa yapılmış olan atıflar bu Kanuna yapılmış sayılır.” denilmektedir.; -5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu'nun 62. maddesinin 1. fıkrasına göre, “Bu Kanuna tabi esnaf ve sanatkarlarca üretilen mal ve hizmetlerin fiyat tarifeleri, bağlı buldukları odalarca hazırlanır ve odanın mensubu olduğu birlik yönetim kurulu tarafından fiyat tarifesinin sunulmasından sonra otuz gün içinde 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.”

<sup>512</sup> RG 14.2.2008, S. 26787

edileceği gözetildiğinde; azami fiyat tarifesinde öngörülen üst sınırın üzerindeki miktar yönünden kısmî hükümsüzlük yaptırımına tabi olabilecektir<sup>513</sup>. Ne var ki bir seferlik aracılık faaliyeti de simsarlık sözleşmesine konu olabilir. Ayrıca simsarlığın meslek olarak yapılması zorunlu değildir. Bu bakımdan, üst sınırı gösteren bu tür tarifelerin, TBK m. 525 kapsamında ücretin aşırılığının belirlenmesinde “objektif ölçüt” olarak esas alınabileceği kanaatindeyiz.

Mecburi Standart Tebliği'nin 2004 yılında değiştirilen 1.1.3. maddesi<sup>514</sup> şu şekildedir: “Emlâk komisyonculuğu hizmetleri, ilgili Ticaret Odası veya Sanayi veya Ticaret Odası veya Esnaf Sanatkârlar Odası bünyesinde kurulan Emlâk Meslek Odalarınca belirlenmiş ücret tarifesine veya teamül ücrete göre verilmeli ve komisyon ücretlerinin yüzdeleri ile yer gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir ücret talebinde bulunamayacağına dair bilgilerin yer aldığı fiyat tarifesi müşterilerin görebileceği bir yere asılmalıdır”<sup>515</sup>. Söz konusu tebliğe göre, simsarın ilgili odalar tarafından belirlenmiş ücret tarifesi yahut teamül ücret dışında ücret talebinde bulunması tamamen yasaklanmış ve yer gösterme karşılığında ücret talebinde bulunulamayacağı öngörülmüştür. Söz konusu Tebliğ'de öngörülen her iki sınırlama da, TBK m. 520 vd. hükümleriyle örtüşmemektedir; zira birinci sınırlama yönünden, taraflar sözleşme ile ücretin miktarını kural olarak serbestçe belirleyebilir (TBK m. 522). İkinci sınırlama yönünden ise asıl sözleşmenin kurulmasına ilişkin yasal şart (TBK m. 521 f. 1) emredici bir hüküm değildir. Yer gösterme de bir simsarlık faaliyeti olup, sadece yer gösterilmesi faaliyeti için tarafların ücret ödeneceğini sözleşme ile kararlaştırması mümkündür. Diğer taraftan sözleşme ile aşırı ücret kararlaştırılması halinde, TBK m. 525

<sup>513</sup> **TANDOĞAN**, C. I, s. 89; - Sözleşmenin sakat olan kısmının yerine ikame bir kuralın geçirilmesi suretiyle muhafaza edilmesine “değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük” denir. Değiştirilmiş kısmî hükümsüzlük, sözleşmenin hükümsüz olan kısmı yerine kanunun emredici hükmü ya da tarafların farazî iradelerine göre hakimin tespit ettiği bir hükmün geçmesi esasına dayanmaktadır., **BAŞPINAR**, V., Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı, Ankara 1998, s. 152 vd.; -Resmî makamlar tarafından üst sınırın öngörülmesi durumunda, üst sınırı aşan sözleşmeler yönünden TTK m. 1530 f. 1'in, “Aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, ticari hükümlerle yasaklanmış işlemler ve şartlar batıldır. Ancak, sözleşme uyarınca yerine getirilmesi gereken edimler için kanunun veya yetkili makamların koymuş olduğu en yüksek sınırı aşan sözleşmeler en yüksek sınır üzerinden yapılmış sayılır; sınırı aşan edimler hata ile yerine getirilmiş olmasa bile, geri alınır. Bu sınırlarda, Türk Borçlar Kanununun 27 nci maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesi uygulanmaz.” şeklindeki hükmünün kıyasen uygulanabileceği de kabul edilmektedir. Bu görüş için bkz. **YAVUZ**, s. 60; -TTK m. 1530 f. 1 hükmünün üst sınır hükümleri bakımından genel kuralın çerçevesi kabul edilmesi yönünden “düşey kısmi hükümsüzlük” olarak adlandırılan yaptırım konusunda bkz. **KIRKBEŞOĞLU**, N., Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, İstanbul 2011, s. 250 vd.

<sup>514</sup> RG, 29.4.2004, 25447; **BOZKURT**, s. 284; Eski metin için bkz. **ORKUN**, s. 3 - 4

<sup>515</sup> **BOZKURT**, s. 284

kapsamında ücretten indirim söz konusu olabilir. Kanun koyucu, simsarlık sözleşmesini bütün ayrıntılarıyla düzenlememiştir; böylece taraflara büyük bir serbestlik tanımıştır<sup>516</sup>. Bu serbestlik iş sahibini koruyan TBK m. 525 gibi hükümlerle dengelenmiştir. Kanunun öngördüğü bu düzen, sözleşme ile yapılan ücret anlaşmalarının aşırı olmadığı müddetçe kural olarak geçerli olduğunu ve aşırı olduğu halde ise TBK m. 525'e göre zaten indirimin söz konusu olabileceğini açıkça ortaya koymaktadır. AY. m. 48/I ve TBK m. 26 kapsamı ile korunan sözleşme özgürlüğü ilkesi karşısında, üst hukuk normlarına aykırı Tebliğ'in, mahkemelerdeki ücret uyuşmazlıklarında esas alınması mümkün görülmemektedir.

Simsarın ücretinin miktarını belirlemek için öncelikle sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunup bulunmadığına bakmak gerekir<sup>517</sup>. Ücret sözleşme ile belirlenmiş ise, TBK m. 522 hükmünün tamamlayıcı kaynaklarına başvurulmaz. Türk Borçlar Kanunu'nun saydığı kaynaklar arasında öngördüğü hiyerarşiye göre, sözleşme tarifeden önce, tarife ise teamülden önce gelir. Yukarıda sözü edilen azami fiyat tarifesinin ilgili yasal düzenlemelere istinaden simsarlar yönünden düzenlenmiş olması durumunda, sözleşmedeki miktarın tarifedeki üst sınırı aşmayacak şekilde kararlaştırılması zorunludur.

Ücret miktarının tespitine ilişkin simsarlık sözleşmesinde değişik yöntemler öngörülebilir. Simsarlık ücreti, sözleşmede belirli bir miktar olarak tespit edilebilecektir. Yine asıl sözleşme bedelinin belli bir yüzdesi olarak veya sabit bir miktar olarak belirlenmesi mümkün olduğu gibi belirli bir miktarın üzerindeki bedelin simsara ait olacağı şeklinde kararlaştırılması mümkündür<sup>518</sup>. Buna göre; simsarlık sözleşmesinde simsarın göreceği iş (aracılık faaliyeti) karşılığında alacağı ücret; götürü ücret<sup>519</sup> şeklinde kararlaştırılabileceği gibi asıl sözleşmenin konusunun değeri veya karşı edim üzerinden bir yüzde de kararlaştırılabilir<sup>520</sup>. Uygulamada çoğunlukla rastlanıldığı gibi, taşınmaz simsarlığında, simsarın ücreti bu taşınmazın satış sözleşmesindeki (asıl sözleşme) bedelinin belli bir yüzdesi (% 2'si) olarak

---

<sup>516</sup> GÜNEŞ, s. 7

<sup>517</sup> TAŞDELEN, s. 85; ARKAN, s. 195; BOZKURT, s. 246

<sup>518</sup> ŞAHİNİZ, s. 172 - 174

<sup>519</sup> Tarafların simsara ödenecek ücreti önceden tam olarak kararlaştırmaları halinde "götürü ücret" söz konusu olur.

<sup>520</sup> Bkz. GÜMÜŞ, s. 215 vd.

belirlenebilir<sup>521</sup>. Örneğin taşınmaz kira sözleşmesinde (asıl sözleşme) öngörülen bir aylık kira bedeline (karşı edim) karşılık gelen ücret simsarin ücreti olarak kararlaştırılabilir. Tarafların, simsarlık sözleşmesinde, birden fazla ücret tipini bir araya getirerek (örneğin; götürü ve yüzdelik ücretin birleştirilmesi şeklinde) karma ücret kararlaştırmaları mümkündür. Ücret, iş sahibinin asıl sözleşme ile elde edeceği edimin değerinin artışına göre kademeli şekilde azalan oranda da öngörülebilir<sup>522</sup>.

Ücretin belirli bir yüzde olarak kararlaştırıldığı durumlarda, asıl sözleşmenin asgari değeri simsarlık sözleşmesinde gösterilmiş ise, sözleşmede belirlenen asgari değer üzerinden mi, yoksa iş sahibinin elde ettiği gerçek değer üzerinden mi ücretin hesap edileceği konusu önem taşımaktadır. Bu sorunun çözümünde öncelikle tarafların iradesinin belirlenmesi ve sözleşmenin yorumu önem taşımaktadır. Aşağıda uygulamadaki genel durum üzerinden konu izah edilmiştir. Örneğin, simsarlık sözleşmesi ile iş sahibinin taşınmazının satışına aracılık edecek olan simsarin ücreti “% 2” olarak belirlensin ve taşınmazın asgari değerinin 300.000. -TL olduğu kabul edilsin. Ne var ki taşınmaz 400.000.-TL’ye satılmış olsun. Bu halde, simsarin ücreti, daha yüksek değer olan gerçek satış bedeli (400.000.-TL) üzerinden hesap edilmelidir. Burada simsarin ücreti sözleşmeden aksi anlaşılmadıkça elde edilen yüksek değer üzerinden hesaplanmalıdır<sup>523</sup>.

Gerçek satış bedeli sözleşmede belirtilen asgari değer altında ise, sözleşmedeki asgari satış bedelinin esas alınması gerektiği ileri sürülmektedir<sup>524</sup>. Ne var ki simsarlık sözleşmesinde yer alan asgari değer, ücrete hak kazanmanın koşulu olarak öngörülmüşse (simsara yol gösterici -ihtiyari- bir nitelik taşıyorsa), simsar, asgari değer altındaki sözleşme yönünden ücrete hak kazanamaz meğerki iş sahibinin dürüstlük kuralına aykırı engellemesi (TBK m. 175 f. 1) söz konusu olsun<sup>525</sup>. Bunun dışında, burada da simsarin ücretinin yüzde olarak hesabında aksi kararlaştırılmadıkça gerçek değer esas alınması gerekir<sup>526</sup>. Ne var ki tapuda gerçekleşen satış işleminin

<sup>521</sup> Bkz. GÜMÜŞ, s. 216; YASASEVER, s. 668; YENİOCAK, s. 3131; ARKAN, s. 195; Yarg. 13. HD., 14.11.2006, E. 2006/10847, K. 2006/14829 s.lı k.1: “Davada dayanılan 1.6.2005 tarihli sözleşmede (simsarlık sözleşmesinde) satış bedelinin gösterilmemiş olması sözleşmeyi geçersiz kılmaz” (www.corpus.com).

<sup>522</sup> Bkz. ŞAHİNİZ, s. 173

<sup>523</sup> Bkz. ŞAHİNİZ, s. 173; YENİOCAK, s. 3132

<sup>524</sup> YENİOCAK, s. 3132

<sup>525</sup> Bkz. ŞAHİNİZ, s. 275 - 276

<sup>526</sup> Yarg. 13. HD., 20.9.2001, E. 2001/7593, K. 2001/8008 s.lı k.1: “Taraflar arasında geçerli bir tellallık (simsarlık) sözleşmesinin varlığı kabul edildiğine, davalı alıcı ile satıcı arasında da 1.5.2000 tarihinde

tarafı olmayan simsar yönünden, tapuda gösterilen değerın çoğu zaman gerçek değeri yansıtmadığı ve güvenilir olmadığı belirtilmelidir<sup>527</sup>. Uygulamada asıl sözleşmenin taraflarının özellikle taşınmaz satışlarında harçtan veya vergiden kaçmak için satış bedelinde muvazaa gerçekleştirdikleri görülmektedir. Bedelde muvazaa hallerinde, simsar ile üçüncü kişi arasındaki asıl sözleşmeden iş sahibinin gerçekte (fiili olarak) elde etmiş olduğu edim değeri üzerinden simsarın ücrete hak kazanacağı kabul edilmektedir<sup>528</sup>.

---

tapuda alım satım işleminin gerçekleştiği resmi akit tablosu ile kanıtlandığına göre, davacının sözleşmenin 1. maddesinde belirtilen gerçek satış bedeli olan 135.000 DM.nin %2.si tellaliye ücretine hak kazandığı gözetilmeden, tapudaki satış bedeli üzerinden komisyon ücretine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır”.

<sup>527</sup> Yarg. 13. HD., 16.5.2007, E. 2007/2310, K. 2007/6803 s.lı k.1: “Tellallık (simsarlık) ücretinin kabulünde tarafların serbest iradeleri ile kabul ettikleri sözleşmede gösterilen 180.000.000.000 TL esas alınması gerekirken yazılı şekilde tapu kaydı intikalindeki değerin esas alınması usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir” (www.kazanci.com).; -Yarg. 13. HD., 3.6.2002, E. 2002/5541, K. 2002/6488 s.lı k.1: “Emlak komisyoncusu (simsar) olan davacı ile davalı arasında yapılan 19.2.2000 tarihli sözleşmede, daire satın almak isteyen davalıya, davacı tarafından gösterilen daireler belirtilmiş ve davacıya ödenecek komisyon ücretinin %2 oranında 900.000.000 lira olduğu kararlaştırılmıştır. Davalı, dava konusu olan ve sözleşmede belirtilen daireyi, dava dışı üçüncü kişiden tapuda satın almıştır. 10.3.2000 tarihli resmi senette satış bedeli, 10.000.000.000 liradır. Mahkemece, tapuda gösterilen bu satış bedeline itibar edilerek, bu miktarın %2'si olan 200.000.000 lira için davanın kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, taraflar arasındaki sözleşmede kararlaştırılan 900.000.000 lira üzerinden davanın kabulü gerekirken, yazılı şekilde davanın kısmen kabulüne karar verilmesi, usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir” (www.kazanci.com).; -YHGK., 26.3.2008, E. 2008/13-274, K. 2008/273 s.lı k.1: “Taraflar arasında yapılan 7.1.2003 tarihli tellallık (simsarlık) sözleşmesi ile, dava konusu 11 parsel sayılı taşınmazdaki davalı hissesinin 9.9.2003 tarihinde, dava dışı hissedarlara ait hisselerin de 7.2.2003 ve 27.6.2003 tarihinde vekaleten davalı tarafından, davacının bulduğu alıcı Ş.A’ ya satışının yapıldığı ve 575.000 YTL satış bedelinin davalıya ödendiği, dosyaya ibraz edilen taşınmaza ait akit tablolarından anlaşılmaktadır. Davacı sözleşmede tellallık (simsarlık) ücretinin taşınmazın rayiç satış bedeli üzerinden ödeneceğinin kararlaştırıldığını, akit tablolarındaki satış bedelinin emsaller ve taşınmazın konumu dikkate alındığında çok düşük kaldığını, ayrıca taşınmazın satış bedelinin bir kısmının alıcıya ait 74 parsel sayılı taşınmazın davalıya tapudan devri yapılarak takas suretiyle ödendiğini bildirerek, rayiç değerin hesaplanmasına dahil edilmesini talep etmiştir. Mahkemece davalının ortağı olduğu şirketin banka hesabına alıcının gönderdiği bir kısım paralarla, satış bedelinin bir kısmının takas yapılarak ödendiğine ilişkin davacı iddiası doğrultusunda taşınmazın sözleşme tarihindeki rayiç değeri tespit edilerek toplam 1.700.925 YTL. Üzerinden tellallık (simsarlık) ücretinin hesabı ile itirazın kısmen iptaline karar verilmiştir. Ne var ki, satış bedelinin bir kısmının alıcıya ait taşınmazın davalıya verilmesi suretiyle ödendiğine ilişkin davacı iddiası davalı tarafından kabul edilmediği gibi, davacı tarafından bu iddiasını ispatlayacak bir delil dosyaya sunulmamıştır. Kaldı ki takasa konu olduğu iddia edilen taşınmaz davalıya değil, davalının eşine 7.1.2003 tarihinde alıcı Ş.A tarafından satışının yapıldığı getirtilen akit tablosundan anlaşılmaktadır. Buna göre taşınmazın sözleşme tarihindeki hali ile ( taşınmaza satış tarihinden sonra yapılan iyileştirmeler, yatırımlar olup olmadığı da araştırılarak ) rayiç değerinin taşınmaz başında yapılacak keşif sonucu bilirkişiden alınacak raporla belirlenecek rayiç değer üzerinden tellallık ücretinin hesaplanması gerekirken, yazılı şekilde eksik inceleme sonucu karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir (...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulu’nca da benimsenen Özel Daire Bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır”(www.lebilyalkin.com).

<sup>528</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 173

## II. Sımsarlık ücretinin tarifeye göre belirlenmesi

Sımsarlık ücretinin miktarı taraflarca sımsarlık sözleşmesi ile belirlenmemiş olabilir. Bu durumda TBK m. 522 hükmünün birinci tamamlayıcı kaynağı olarak uygulanabilecek bir tarifenin bulunup bulunmadığı tespit edilmelidir. TBK m. 522 hükmünün “tarife” deyiminden, ücreti tespit eden yönetsel katların çıkardığı yönetmelik, tebliğ gibi çeşitli formlarda varlık bulan resmi tarifeleri anlamak gerekir<sup>529</sup>. Tarifeler yetkili kuruluşlarca hazırlanan yahut onaylanan, yapılan edim çeşitlerine göre verilecek ücret miktarını gösteren listelerdir<sup>530</sup>. Bu tip tarifeleri hazırlamaya yetkili kuruluşlar, Anayasa’nın 135. maddesinde ifade edilen “kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları”dır<sup>531</sup>. 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu’nun 4. maddesi kapsamında, odaların (Ticaret ve Sanayi Odaları gibi) kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşları olduğu kabul edilmiştir. 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu’nun 1. maddesi kapsamında, esnaf ve sanatkarlar odaları da kamu kurumu niteliğindedir. Mecburi Standart Tebliği’nin 2004 yılında değiştirilen 1.1.1. maddesine göre<sup>532</sup>; taşınmaz sımsarı, Ticaret veya Ticaret Odası veya Sanayi ve Ticaret veya Esnaf Sanatkarlar Odası bünyesinde kurulan Meslek Odalarına kayıt olmalıdır.

5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu’nun 12 - I. maddesi ile 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu’nun 62. maddesinde tespiti öngörülen azami hadleri gösterir ücret tarifeleri de ücretin sözleşme ile belirlenmemiş olması durumunda resmi tarife olarak nazara alınabilir. Bu durumda ayrıca asgari ücret tarifesi yoksa ve üst sınırın altında ücret kararlaştırılmamışsa, resmi tarifelerde gösterilen ücretin veya oranın esas alınması gerektiği kanaatindeyiz. Esnaf ve Sanatkarlarca Üretilen Mal ve Hizmetlerin Fiyat Tarifeleri Hakkında Yönetmeliğin 4 – d. maddesi kapsamındaki “tarife” deyiminden, “esnaf ve sanatkarlarca üretilen mal ve hizmetler için uygulanacak azami fiyat hadlerini gösteren tarifeyi” anlamak gerekir. Bu konuya ilişkin diğer bir örnek de borsa sımsarları ile ilgili düzenlemedir. 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve

<sup>529</sup> Bkz. **BECKER**, s. 760; **GÜNEŞ**, s. 120

<sup>530</sup> **ÖZKAYA**, s. 1029; **GÜNEŞ**, s. 119

<sup>531</sup> **ŞAHİNİZ**, s. 174

<sup>532</sup> RG, 29.4.2004, 25447; **BOZKURT**, s. 284; Eski metin için bkz. **ORKUN**, s. 3 - 4



Borsalar Kanunu'nun 47. maddesinin 4. fıkrasına 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”.

Herhangi bir resmi tarifenin bulunmadığı durumda simsarlık ücretinin teamüle göre belirlenmesi gündeme gelir. Tarifenin bulunup bulunmadığı, tarife yoksa teamül ücretin ne olduğu, uyuşmazlık durumunda, ilgili Ticaret ve Sanayi Odaları ile Emlâk Meslek Odalarından sorulmak suretiyle belirlenebilir. Uygulamada, Odalar, Mahkemelerden gelen resmî soruyu, Meslek Komitelerine sevk etmekte ve Komitenin mütalaasını Oda cevabı olarak bildirmektedir<sup>533</sup>.

Yetkili olmayan kuruluşlarca hazırlanan yahut yetkili mercilerce onaylanıp ilan edilmeyen “özel tarifeler” bağlayıcı olarak kabul edilemez<sup>534</sup>. Özel hukuk tüzel kişilerinin (dernek veya vakıf gibi) çıkarmış olduğu tarifeler ise genel anlamda simsarları bağlayıcı olmayıp, özel bir tarife niteliğindedir<sup>535</sup>. Simsarlık sözleşmesinde ücret kararlaştırılmadığı halde, özel tarife, teamül olan ücret niteliği bulunmadıkça uygulanmaz<sup>536</sup>. Resmi nitelik taşımayan tarifelere simsarlık sözleşmesinde yapılan atıf; zaten ücretin belirlenmesi konusunda yapılan bir anlaşmanın varlığını gösterdiğinden tarafları bağlar; böylece tarife sözleşmenin bir parçası haline gelir<sup>537</sup>.

### III. Simsarlık ücretinin teamüle göre belirlenmesi

TBK m. 522'ye göre, simsarlık sözleşmesi ile ücret belirlenmediyse ve tarife yoksa, ücret, teamüle göre belirlenir. Teamül olan ücret, belirli bir bölgede aynı veya benzer simsarlık faaliyetleri için genel olarak uygulanması adet haline gelmiş olan ücret miktarıdır<sup>538</sup>.

*Şahiniz*, taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde, taşınmazın bulunduğu yerdeki teamüle göre ücret miktarının belirlenmesi gerektiği görüşündedir<sup>539</sup>. *Becker* ise, simsarın ücretine ilişkin miktarın belirlenmesinde, simsarın iş merkezinin bulunduğu

<sup>533</sup> POROY / YASAMAN, s. 109

<sup>534</sup> ÖZKAYA, s. 1029

<sup>535</sup> BECKER, s. 760; ŞAHİNİZ, s. 177

<sup>536</sup> ŞAHİNİZ, s. 177; GÜMÜŞ, s. 220

<sup>537</sup> ŞAHİNİZ, s. 177; GÜMÜŞ, s. 220

<sup>538</sup> GÜMÜŞ, s. 220; ŞAHİNİZ, s. 177; GÜNEŞ, s. 121

<sup>539</sup> ŞAHİNİZ, s. 178

yerdeki teamül olan (mutat) ücretin esas alınması gerektiğini ileri sürmektedir<sup>540</sup>. Kanaatimizce, teamül olan ücretin belirlenmesinde, sözleşmeye konu simsarlık faaliyetinin simsar tarafından gerçekleştirildiği yerdeki teamül göz önünde bulundurulmalıdır.

Hâkim, ücretin miktarına ilişkin teamül ispat edilirse, söz konusu teamülü re'sen uygulamakla yükümlüdür. TBK m. 525 kapsamında teamül olan ücret hâkim tarafından indirilemez<sup>541</sup>. Bir teamülün varlığı ispat edilemezse, hâkim, ücreti takdirine göre tespit etmek zorundadır; o halde teamül ispat edilemediğinden bahisle ücret talebini redde yetkili değildir<sup>542</sup>. Burada hâkim TMK m. 1 f. 2 ve m. 4'e göre takdir yetkisini kullanarak hüküm tesis etmiş olacak ve bu suretle tarafların farazi iradesi doğrultusunda sözleşmeyi tamamlayacaktır<sup>543</sup>.

Mahallî ticaret odaları, belli konulardaki simsarlık faaliyetlerinde ödenmesi gereken ücretleri teamül kararları ile saptamıştır. Örneğin; Ankara Ticaret Odası Oda Meclisi'nin, 25.09.1978 tarih ve 43 sayılı toplantısında kabul edilen teamül kararına göre taşınmaz alım – satımlarında özel bir anlaşma yapılmadığı sürece, tarafların simsara % 2'sher simsarlık ücreti ödemeleri gerekir<sup>544</sup>. Diğer taraftan, İstanbul Ticaret Odası Meclisi'nin 11.4.1996 tarih ve 6 sayılı teamül kararına göre<sup>545</sup> simsarlık ücreti oranları şu şekilde tespit edilmiştir:

<b>Taşınmaz satış sözleşmelerine ilişkin simsarlık ücreti oranı</b>
Alıcı ve satıcıdan: Satış bedeli üzerinden %2'sher + KDV

<b>Taşınmaz konusundaki kira sözleşmelerine ilişkin simsarlık ücreti oranı</b>
Yalnız kiracıdan, bir defaya mahsus olmak üzere; Sözleşme süresi ne olursa olsun: 1 yıllık kira bedelinin %10'u + KDV

Şekil 2.1: İstanbul Ticaret Odası Meclisi'nin 11.4.1996 tarih ve 6 sayılı teamül kararına göre taşınmaz simsarlığı sözleşmesi ücret oranları

<sup>540</sup> BECKER, s. 760

<sup>541</sup> ŞAHİNİZ, s. 178 - 179

<sup>542</sup> BECKER, s. 761; UYGUR, s. 2364

<sup>543</sup> GÜMÜŞ, s. 221; ŞAHİNİZ, s. 179; TAŞDELEN, s. 85; UYGUR, s. 2364

<sup>544</sup> ARKAN, s. 195; - Ayrıca, Ankara Ticaret Odası'nın 1999'daki Teamül Kararı için bkz. BOZKURT, s. 285

<sup>545</sup> İstanbul Ticaret Odası Oda Meclisi'nin 11.4.1996 tarih ve 6 sayılı teamül kararı (www.ito.org.tr, 04.06.2014)

Yukarıda şekil ile (Şekil 2.1) gösterilen teamül kararında taşınmaz satış sözleşmelerine aracılık konusunda sadece “çifte simsarlık” temel alınmıştır. Örneğin kira sözleşmelerine ilişkin olarak sadece kiraya veren veya hem kiracı hem kiraya veren ile simsarlık sözleşmesi yapılabileceği gözetilmemiştir. Burada simsarın sadece simsarlık sözleşmesine taraf olan iş sahibinden ücret talep edebileceği ve yalnızca her iki tarafa simsarlık sözleşmesi ile bağlı olan simsarın TBK m. 523 hükmüne aykırı olmamak suretiyle ücret talebinde bulunmasının söz konusu olabileceği gözetilmelidir. Tarife ve teamül kararlarında, simsarlık sözleşmesine ilişkin ücret oranlarının birkaç sözleşme tipi ve sözleşme tarafı ile sınırlı olarak tespit edilmemesi gerektiği kanaatindeyiz. Simsarlık sözleşmelerinin taşınmaza ilişkin farklı sözleşme tiplerine de ilişkin olabileceği yönündeki ihtimallerin özellikle tarife ve teamül kararlarında nazara alınması gerekir.

#### **IV. Aşırı simsarlık ücretinin indirilmesi**

TBK m. 525'e göre, “sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa, borçlunun istemi üzerine, bu ücret hâkim tarafından hakkaniyete uygun olarak indirilebilir”. Söz konusu hükümle, (mülga) BK m. 409 hükmünde kullanılan, “Hizmet mukavelesi ve gayrimenkul satışı imkânını hazırlamak veya bunlardan birinin icrasına tavassut etmek için fahiş bir ücret şart edilmiş ise” şeklindeki ibare kaldırılarak, böyle bir sınırlamaya yer verilmemiştir. Asıl sözleşmenin türü ile aşırı simsarlık ücretinin indirilmesi imkânına getirilen sınırlama için haklı bir sebep olmadığı gerekçesiyle, anılan ibare, TBK m. 525'te, mehaz OR. Art. 417'de öngörülen hükümden farklı olarak, “sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa” şekline dönüştürülmüştür<sup>546</sup>.

<sup>546</sup> OR. Art. 417'de şöyle denilmektedir: “Hizmet veya taşınmaz satışı sözleşmeleri kurma fırsatını göstermek veya bunların kurulmasına aracılık etmek için fahiş (aşırı) bir simsarlık ücreti kararlaştırılmışsa; hâkim, borçlunun isteği üzerine bunu makul (emsal) bir miktara indirebilir.”, **YAVUZ**, s. 1282; - 818 sayılı (mülga) BK m. 409, mehaza uygun olarak, şu düzenlemeyi getirmekteydi: “Hizmet mukavelesi ve gayrimenkul satışı imkânını hazırlamak veya bunlardan birinin icrasına tavassut etmek için fahiş bir ücret şart edilmiş ise borçlunun talebi üzerine bu ücret hâkim tarafından âdilâne bir surette tenkis edilebilir.”; - 6762 sayılı (mülga) TTK m. 100 f. son'da şöyle denilmektedir: “24'üncü madde hükmü mahfuz kalmak üzere Borçlar Kanunu'nun 409'uncu maddesi hükmü ticaret tellallığına da tatbik olunur. Borsa tellalları hakkındaki hususî hükümler mahfuzdur”. Aynı Kanun'un 24. maddesinde yer alan düzenlemede ise, konuyla ilgili olarak, tacir sıfatını haiz bir borçlunun, (mülga) Borçlar Kanunu'nun 409'uncu maddesinde yazılı hallerde, fahiş olduğu iddiasıyla, ücretin indirilmesini mahkemeden isteyemeyeceği öngörülmüştü. 6762 sayılı (mülga) Türk Ticaret Kanunu'ndaki bu hüküm, herhangi bir açıklama yapılmadan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 22. maddesi ile aynen korunmuştur. Buna

Ücret indiriminin önceden sadece taşınmaz satış sözleşmesi ve hizmet sözleşmesi ile sınırlı olarak düzenlenmesi; bu sözleşmelerin tarafı olan borçlunun kanun koyucu tarafından daha çok korunmaya muhtaç olarak görülmesinden ileri gelmektedir<sup>547</sup>. Tarihsel nedenlerle söz konusu düzenlemenin sadece bu iki sözleşme ile sınırlanmasından vazgeçilmiş olması kanaatimizce günümüz şartlarına daha uygun ve isabetli bir düzenleme olmuştur. Bununla birlikte pozitif hukukumuzda, TBK m. 520 f. 3 hükmü dışında, taşınmaz simsarlığı sözleşmesi ile ilgili (istisnai) bir hüküm kalmamıştır. Böylece, sadece belirli konulara ilişkin simsarlık sözleşmesi ile sınırlı olmaksızın, her türlü simsarlık sözleşmesinde aşırı simsarlık ücretinin indirilmesine ilişkin TBK m. 525 hükmü uygulanabilecektir<sup>548</sup>.

Simsarlık sözleşmesi ile ilgili TBK m. 525 hükmü, TBK m. 28’de öngörülen aşırı yararlanma hükmünü tamamlayıcı özel bir düzenleme olarak da kabul edilmektedir<sup>549</sup>. TBK m. 525 hükmü ile öngörülen indirim hakkı, aşırı yararlanmadaki gibi sıkı şartlara tabi değildir; hâkim, burada ücreti indirirken daha serbest hareket eder<sup>550</sup>. TBK m. 525 gereğince indirime gidilebilmesi için edimler arası oransızlık dışında, aşırı yararlanmanın öznel (sübjektif) koşulları aranmaz. Yani zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanma koşulunun bulunması hususlarının araştırılmasına gerek yoktur. TBK m. 525 hükmünün deyişi ile, simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılan ücret, “aşırı” (fahiş) ise, hâkim bu ücreti adâlete uygun bir düzeye indirebilir<sup>551</sup>. Simsarlık sözleşmesinin indirimi hukuk sistemimizde sözleşmelerin hâkim tarafından düzeltilmesi kuralına iyi bir örnek teşkil etmektedir<sup>552</sup>. Türk Borçlar Kanunu’nun 525. maddesine göre, simsarlık ücretinin indirilmesi için şu koşulların gerçekleşmesi gerekir:

---

göre, 6762 sayılı (mülga) Türk Ticaret Kanunu’na, “6762 sayılı Türk Ticaret Kanununa, “(...) Küçük tacir mefhumu kaldırıldıktan sonra; tacir sıfatını haiz olan bir borçluyu, olağan hallerde fahiş addedilebilen bir tellallık ücretinin (simsarlık ücretinin) veya cezaî şartın indirilmesini talebetmek hakkından, şimdiye kadar olduğu gibi ileride de mahrum bırakmak, ticaretin icabındandır.” gerekçesiyle dahil edilen bu hükmün anılan gerekçesinin, bu gün için de geçerli olduğunu kabul etmek gerekir., **AYHAN, R.**, Ticarî İş Kavramı ve Tacir Sıfatına Bağlanan Ücret ve Sözleşme Cezalarının İndirilmesini İsteyememe, Gazi Ü. HFD, C. XVII, S. 1-2, 2013, s. 307

<sup>547</sup> **TAŞDELEN**, s. 90; **YASASEVER**, s. 673

<sup>548</sup> Bkz. **YAVUZ**, s. 1282

<sup>549</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, N. / HATEMİ, H. / SEROZAN, R. / ARPACI, A.**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. I, 6. Bası, İstanbul 2014, s. 500; **OLGAÇ**, s. 303

<sup>550</sup> **KALKAN**, s. 89; **ŞAHİNİZ**, s. 216; **KURTOĞLU**, s. 470

<sup>551</sup> **KURTOĞLU**, s. 470

<sup>552</sup> **KURTOĞLU**, s. 470

(a) Aşırı ücretin taraflarca (simsar ve iş sahibi) sözleşme ile kararlaştırılmış olması gerekir. TBK m. 525 hükmü ile, “sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa” ibaresi ile tarifeye veya teamüle göre belirlenen ücretin değil, sadece iş sahibi ve simsar arasındaki simsarlık sözleşmesi ile belirlenen ücretin indirilmesinin söz konusu olabileceği vurgulanmıştır<sup>553</sup>.

(b) Borçlunun talebi olmaksızın simsarlık ücretinin re’sen indirilmesi yoluna gidilemez<sup>554</sup>. TBK m. 525 hükmüne göre, simsarlık ücreti, “borçlunun istemi” üzerine indirilebilir. Bu yönde ikame edilen bir davanın “değiştirici yenilik doğuran dava” niteliğinde olduğu kabul edilmektedir<sup>555</sup>. İş sahibi kendisi aleyhine açılan davada da, bu yönde bir savunma ile ücretin indirilmesi istemini ileri sürebilir. Borçlunun bu istemi ileri sürdüğü dava malzemesinden anlaşılırsa, indirim istemi talep sonucunda özel olarak belirtilmese dâhi dikkate alınmalıdır. Nitekim İsviçre Federal Mahkemesi’nin bir kararına göre, “simsarlık ücreti ancak borçlunun talebi üzerine indirilebilir. Ne var ki iş sahibi yalnız borcun varlığını tartışmakla yetinmeyip, aynı zamanda, bir indirimi gerektirebilecek sebeplere dayanarak, tutarını da tenkit ederse, OR. 417 / TBK 527 anlamında indirim istenmiş sayılmalıdır. OR. 417 / TBK 527’nin açıkça anılmış olması ya da bu noktanın netice-i talepte özel olarak belirtilmesi gerekli değildir; yeter ki talep sonuçları yargıcın yapacağı indirimi de içine alabilecek yolda kapsamlı olsun; olayda davalı, davanın tüm olarak reddi talebinde bulunduğuna göre, bu şart gerçekleşmiş sayılmalıdır”<sup>556</sup>.

Aşırı olduğu bilinerek (iradî olarak) ödenmiş olan ücretin indirilmesi söz konusu olamaz<sup>557</sup>. İsviçre Federal Mahkemesi’nin bir kararına göre, “ödeme aşırı ücretin geri istenmesi hakkını düşürmez; meğerki aşırı ücretin indirilmesinin istenebileceğinden haberdar olan iş sahibi tarafından, ihtirazî kayıtsız bir ödeme yapılsın ve böylece simsarin ücreti hukukî yönden tanınmış olsun. Belirli bir olayda, ödemenin, ücretin yargıç tarafından indirilmesini talep hakkından vazgeçme anlamını taşıyıp taşımadığı,

<sup>553</sup> YENİOCAK, s. 3135

<sup>554</sup> -Yarg. 13. HD., 16.11.1995, E. 1995/9657, K. 1995/10070 s.lı k.1: “(Mülga) BK. 409. maddesi (TBK m. 525) hükmü uyarınca ücretten indirim yapılabilmesi için borçlunun isteği şarttır. Oysa bu davada borçlu davalının bu yönde herhangi bir isteği yoktur. Mahkemece buna rağmen ücretten indirim yapılmış olması bozmayı gerektirir”(www.kazanci.com; GÜNAY, s. 1540).

<sup>555</sup> ŞAHİNİZ, s. 192

<sup>556</sup> Federal Mahkeme, 11.6.1957, 1. HD., BGE 83 II 151 = JdT. 1958 I 176., KANETİ, s. 173 – 175

<sup>557</sup> YAVUZ, s. 1282; BİLGE, s. 321; TAŞDELEN, s. 90; GÜNEŞ, s. 124; GÜMÜŞ, s. 221; YASASEVER, s. 673; KURT, s. 1439

bir maddi olay sorunudur”<sup>558</sup>. Buna karşılık TBK m. 28 kapsamında aşırı yararlanmanın koşulları gerçekleşmişse, iş sahibi sözleşme ile bağlı olmadığını simsara bildirerek ödediği ücretin iadesini isteyebileceği gibi, sözleşme ile bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini kanun ile öngörülen sürede isteyebilir<sup>559</sup>. Tabii ki bu noktada indirim talebinde bulunulacak ücret borçlusu, simsarlık sözleşmesinin diğer tarafı konumundaki iş sahibidir.

Sözleşmede öngörülen (aşırı) simsarlık ücretinin borçlusu tacir (ya da TTK 12 f. 3 uyarınca tacir gibi sorumlu tutulan bir kişi) ise, bu ücretten TTK m. 22 gereği indirim yapılamaz<sup>560</sup>. Fakat tacir şartları varsa TBK m. 28 hükmü kapsamında aşırı yararlanmaya dayalı dava açabilir<sup>561</sup>. TBK m. 525’e göre, indirimin konusu, sadece aşırı simsarlık ücretidir. Simsarlık sözleşmesi ile kararlaştırılan aşırı ceza koşulunu hâkim, talep üzerine değil, TBK m. 182 f. son kapsamında kendiliğinden indirir<sup>562</sup>. Simsarlık ücretinin indirilmesi ise borçlunun talebini gerektirir. Zarara uğrayan tarafın ise, TBK m. 525 ve TBK m. 182 f. son hükümleri kapsamında, simsarlık ücretinin veya fahiş

<sup>558</sup> Federal Mahkeme, 10.12.1962 , 1. HD., BGE 88 II 511, **KANETİ**, s. 175 – 178; **ÖZKAYA**, s. 1076 - 1077; **YAVUZ**, s. 1282

<sup>559</sup> Bkz. **KALKAN**, s. 89; **ŞAHİNİZ**, s. 208

<sup>560</sup> **ARKAN**, s. 195

<sup>561</sup> **TAŞDELEN**, s. 90

<sup>562</sup> -Yarg. 13. HD., 5.2.2002, E. 2001/12106, K. 2002/1130 s.lı k.1: “Davacı ile davalı arasında 9.9.1998 tarihli tellallık (simsarlık) sözleşmesi yapıldığı, bu sözleşmede alıcının gördüğü Emlaklardan (taşınmazlardan) birini alması halinde gerçek satış bedeli üzerinden % 3 komisyon bedeli ödeyeceğinin, ayrıca müşterinin gösterilen taşınmazı firma dışında satın alması durumunda komisyon bedelinin iki katı cezai şart ödeyeceğinin kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Mahkemenin de kabulünde olduğu gibi, davalı tellallık (simsarlık) sözleşmesinde belirtilen süre içinde, davacı tellalın (simsarın) sözleşmede 3. sırada yazılı taşınmazı göstermesinden sonra tapu ile iktisap etmiştir. (...) Olayımızda, davacı tellal (simsar), davalıya taşınmazı göstermiş ve sözleşmede belirtilen 60 günlük sürede de davacı taşınmazı tapu ile satın almış olduğuna göre, artık tellal (simsar) üzerine düşen görevi yerine getirmiş ve sözleşmede belirtilen oran üzerinden ücret ve cezai şart istemeye hak kazanmıştır. Mahkemece, dava konusu taşınmazın değeri üzerinden davacının talep ettiği tellallık (simsarlık) ücreti ile (mülga) BK.nun 161 /son maddesi (TBK m. 182 f. son) gözetilerek cezai şarta ilişkin alacağı belirlenip, bu miktar üzerinden davanın kabulüne karar vermek gerekirken, (...) yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.” (www.kazanci.com; **GÜNAY**, s. 1537); -Yarg. 3. HD., 18.7.2005, E. 2005/6219, K. 2005/8082 s.lı k.1: “Sözleşme hükümlerini büyük oranda yerine getirmeyen davacının, yaptığı kısmi hizmete karşılık talep edilen miktarın çok altında bir ücrete hak kazandığı, cezai şartın ve inkar tazminatının yasal koşullarının ise bu durumda gerçekleşmediği gözetilmeden yanılığılı değerlendirme sonucu davanın ücret ve inkar tazminatı yönünden kabulü doğru görülmemiştir.”, İBD., C. 80, S. 3, 2006, s.1311 - 1312; -Yarg. 13. HD., 21.6.2012, E. 2012/13636, K. 2012 / 16281 (www.kazanci.com); -Yarg. 13. HD., 22.11.2004, E. 2004/15671, K. 2004/16821 s.lı k.1: “Sözleşmede satıştan vazgeçen tarafın iki tarafın da komisyon ücretini (simsarlık ücretini) ödeyeceğine dair hüküm ifaya ekli cezai şart niteliğinde bulunduğundan ve davalı da tacir bulunmadığından (mülga) BK’nun 161 /son (TBK m. 182 f. son) maddesi uyarınca söz konusu cezai şartın fahiş olup olmadığı mahkemece değerlendirilerek, fahiş olduğunun saptanması halinde tenkise tabi tutulması zorunludur”(www.kazanci.com); -Yarg. 13. HD., 21.4.2003, E. 2002/15291, K. 2003/4753 s.lı k.1: “Alıcının ödeyeceği simsarlık ücretinin davalıdan (iş sahibinden) istenmesi cezai şart niteliğindedir”(www.kazanci.com).

cezai koşulun makul sınıra indirilmesini talep etme hakkı dışında sözleşmenin iptalini ya da kesin hükümsüzlüğünü ileri sürme hakkı söz konusu değildir<sup>563</sup>. Tacir sıfatını haiz borçlu yönünden ekonomik mahvına neden olacak derecede yüksek olmadığı anlaşılan aşırı ceza koşulunun indirilmesi dahi TTK m. 22 gereği istenemez<sup>564</sup>.

(c) Sımsarlık ücretinin indirilebilmesi için ücretin aşırı (fahiş) olması gerekir. Hâkimin ücreti indirebilmesi için, ücret ile sımsarın faaliyeti arasında aşırı bir oransızlık bulunmalıdır<sup>565</sup>. Diğer taraftan, karşılıklı edimler karşılaştırılarak bir sonuca varılsa da, bu yapılırken sımsarın edimi olarak yaratılan sonucun dikkate alınacağı ileri sürülmektedir<sup>566</sup>. Sonuçta ücretin aşırı olup olmadığı, objektif ölçüt olarak tarifeye, tarife yoksa o yerde bu gibi işlerdeki teamüle (mutat ücrete) göre takdir olunacaktır<sup>567</sup>. Bunun yanında, hâkim, TMK m. 4 hükmü gereği, somut sözleşme ilişkisinin özellikleri ve tarafların bu ilişkideki özel durumlarını esas alan subjektif ölçütleri de dikkate almalıdır<sup>568</sup>.

Hâkim, hiçbir zaman, sımsarlık ücretini indirirken tamamen ortadan kaldırma yoluna gidemez<sup>569</sup>. 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu ile 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu'nda hazırlanması öngörülen ücret tarifelerindeki üst sınırın, TBK m. 525 kapsamına göre ücretin aşırılığının belirlenmesinde objektif ölçüt olarak esas alınabilir. Anılan kanunlar, kamu düzeni ile ilgili olduğundan, burada subjektif ölçütün, yasaya göre çıkarılan ve azami haddi gösteren tarifede öngörülen sınırın üzerinde bir kararlaştırmayı haklı kılmayacağı ve kısmî hükümsüzlük yaptırımına tabi olabileceği kanaatindeyiz.

<sup>563</sup> KIRKBEŞOĞLU, s. 252

<sup>564</sup> Bkz. UÇAR, S., Hukukta Cezai Şart ve Uygulaması, 1. Bası, İstanbul 1993, s. 116 vd.; AŞÇIOĞLU, Ç., Yargı Kararlarında Cezai Şart, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XIV, Ankara 1997, s. 121; GÖKÇEOĞLU, H., Cezai Şart ve Güncel İçtihatlar, İstanbul 2007, s. 66 vd.; EREN, s. 1189 vd.; OĞUZMAN, M. K. / ÖZ, M. T., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II, 10. Bası, İstanbul 2013, s. 535 vd.; HIRSCH, E. E., Ticaret Hukuku Dersleri, C. I, İstanbul 1939, s. 96; -Yarg. 19. HD., 30.3.2007, E. 2006/10269, K. 2007/3205 s.lı k.1: "Somut olayda davalı sözleşme de kararlaştırılan cezai şartın ekonomik yıkımına sebep olacağını ileri sürdüğünden mahkemece bu yönler üzerinde durulup irdelenmeden yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir" (www.kazanci.com).

<sup>565</sup> BİLGE, s. 321; YAVUZ, s. 1282; KURTOĞLU, s. 470; ÖZKAYA, s. 1032

<sup>566</sup> YENİOCAK, s. 3134

<sup>567</sup> BİLGE, s. 321; YAVUZ, s. 1282; ŞAHİNİZ, s. 206 vd.; YENİOCAK, s. 3134 ; ARKAN, s. 196

<sup>568</sup> ŞAHİNİZ, s. 207; YENİOCAK, s. 3134

<sup>569</sup> OLGAÇ, s. 303

Ücretin aşırı (fahiş) olup olmadığı tarifeye, teamüllere, benzer işlere, ilgili mercilerin ve bilirkişilerin görüşlerine başvurularak tespit edilir<sup>570</sup>. Çifte simsarlık durumunda, simsarın ayrı ayrı kimselerden hak kazandığı ücretin toplamının fahiş olması, indirim gerektirmez<sup>571</sup>. Diğer tarafın ücretinin ödenmesi simsarlık sözleşmesinde ayrıca ceza koşulu olarak kararlaştırılmışsa, TBK m. 182 f. son'a göre hâkimin ceza koşulunu kendiliğinden indirmesi söz konusu olabilir<sup>572</sup>.

---

<sup>570</sup> TAŞDELEN, s. 90; GÜNEŞ, s. 124; -Yarg. 13. HD., 1.5.1987, 2249/2653 s.lı k.ı: “Davacı, davalılarla yaptığı 21.5.1984 tarihli tellâllık sözleşmesine dayanarak, kararlaştırılan kamulaştırma bedelinin % 25’i oranındaki ücret tutarı 2.682.587 liranın ödetilmesini istemiştir. (...) Davalı davaya verdiği cevapta, kararlaştırılan ücretin fahiş olduğunu, tensili gerektiğini savunmuştur. (...) Mahkemece bu yönde araştırma yapılmamış ve bir karar verilmemiştir. Bu amaçla mahkemenin ilgili ticaret odasından ticarî teamül gereğince belirlenecek tellâllık (simsarlık) ücreti miktarını sorarak tespit etmesi, tarafların malî durumunu göz önünde bulundurması, söz konusu taşınmazların satışı için tellâlin faaliyet ve çalışmasının derecesi, elde edilen istimplâk bedelinin tutarı da gözetilerek hakkaniyet üzere bir bedele hükmetmesi gerekirken, yazılı şekilde karar vermiş olması usul ve yasaya aykırıdır. Karar bu nedenle bozulmalıdır”(YAVUZ, N., 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler, s. 762)

<sup>571</sup> ŞAHİNİZ, s. 216

<sup>572</sup> -Yarg. 3. HD., 2.4.2009, E. 2009/2678, K. 2009/5747 s.lı k.ı: “Somut olayda olduğu gibi sözleşmede, cayma halinde cayan tarafın alım-satım sözleşmesinde yer alan karşı tarafın komisyon ücretini (simsarlık ücretini) de ödeyeceği yönündeki kararlaştırma bir cezai şart (ceza koşulu) (BK. md.158) olarak kabul edilip, sözleşmeden cayan davalı (alıcının) kendisine ait olan komisyon ücretinin (simsarlık ücretinin) dışında normalde satıcıya ait olan komisyon ücretinden (simsarlık ücretinden) de kural olarak sorumludur. Fakat (mülga) BK.’nın 161 /son maddesi (TBK m. 182 f. son) gereğince hakim cezai şart miktarını fahiş bulursa tenkisle mükelleftir. Mahkemece delillerin yanılığlı değerlendirilmesi sonucu istemin tümüyle reddi doğru görülmemiştir.” (www.kazanci.com); -Yarg. 13. HD., 1.10.1996, E.1996/7500, K. 1996/8048 (www.kazanci.com); -Yarg. 13. HD., 18.4.2012, E. 2012/6944, K. 2012/10525 s.lı k.ı: “Davalının, davacı komisyoncu (simsarı) devre dışı bırakarak taşınmazı satın almış olması sebebiyle sözleşmede öngörülen ve davaya konu yapılan satış bedelinin %6’sı oranında tellallık (simsarlık) ücretinin %3’ü, davalı alıcı tarafından ödemesi gereken tellallık (simsarlık) ücreti olup, davalının alıcı sıfatıyla sözleşme gereğince üstlendiği ücreti ödemekle yükümlü olduğunda duraksama olmamalıdır. Bunun dışında satış bedelinin geri kalan %3’ü oranındaki kısmının ise cezai şart niteliğinde bulunduğu kabulü gereklidir. Davalı tacir olmadığından, BK.nun 161/son maddesi (TBK m. 182 f. son) gereğince cezai şartın fahiş olması halinde ise tenkisi gereklidir. Ceza koşulunun fahiş olup olmadığı, tarafların iktisadi durumu, özel olarak borçlunun ödeme kabiliyetiyle beraber, borçlunun borcunu yerine getirmemiş olması sebebiyle sağladığı menfaat, kusur derecesi ve borca aykırı davranışın ağırlığı ölçü alınarak tayin edilmeli ve hüküm altına alınan ceza miktarı, hak, adalet ve nesafet kurallarına uygun olarak tespit edilmelidir. Dava konusu olayda, tüm bu olgular dikkate alındığında, cezai şartın fahiş olduğunun kabulü gerekir. O halde (mülga) BK.nun 161/son maddesi (TBK m. 182 f. son) gereğince cezai şarttan indirim yapılması gerekirken, mahkemece aksinin kabulüyle yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması, usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.” (www.legalbank.net); -Yarg. 13. HD., 29.5.1995, E. 1995/2971, K. 1995/5228 (www.corpus.com).



## § 8. SİMSARIN ÜCRETE VE YAPTIĞI GİDERLERE İLİŞKİN HAKLARINI KAYBETMESİ

OR Art. 415 / TBK m. 523'e göre, "simsar, 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"<sup>573</sup>. Bu hüküm, simsarın sadakat ve özen borcu konusunda getirilmiş özel bir düzenleme ve sadakat borcunu ihlalin istisnai sonucu olarak kabul edilmektedir. Söz konusu hüküm, simsarın ücret ve yaptığı giderleri isteme hakkının iki halde düşeceğini öngörmektedir<sup>574</sup>: Birincisi, simsarın üstlendiği borcuna aykırı davranarak diğer tarafın (üçüncü kişinin) menfaatine hareket etmesi; ikincisi ise dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan (üçüncü kişiden) ücret sözü almasıdır<sup>575</sup>. Birinci halde ifade edilmek istenen şey, sözleşmede, simsarın karşı taraf için aracılık yapmayacağını açıkça kararlaştırılması veya bu şekilde davranmanın sözleşmenin niteliğiyle bağdaşmamasına rağmen, simsarın bu davranışları sergilemesidir<sup>576</sup>. Kanunun öngördüğü ikinci halde, her ne kadar "ücret sözü"nden bahsediyor ise de, herhangi bir menfaat sözünün de bu kapsamda değerlendirilmesi gerekir<sup>577</sup>. Diğer bir ifadeyle, TBK m. 523'deki söz konusu ifade, genişletici yorumla "mameleki menfaat sözü alma" olarak okunmalıdır<sup>578</sup>. Çifte simsarlık durumunda her iki tarafa simsarlık sözleşmesi ile bağlı olan simsarın TBK m. 523'e aykırı olmamak suretiyle ücret talebinde bulunabileceği gözetilmelidir. Simsarın iki tarafa da aynı zamanda aracılık etmesinin mümkün olduğu ve bu çeşit bir çalışmanın dürüstlük kuralına aykırı olmamak kaydıyla hukuka aykırı olmadığı kabul edilmektedir<sup>579</sup>.

Simsarın TBK m. 523'te öngörülen hallerde ücret ve masrafı isteme hakkını kaybetmesi dışında, iş sahibi daha fazla zarara uğramış olduğunu ispat ettiği takdirde,

---

<sup>573</sup> **YAVUZ**, s. 1281; **BİLGE**, s. 322; **RAYRAUX**, Art. 415, s. 2126; - Komisyoncunun, vekâlet verene karşı dürüstlük kuralına aykırı davranmasının ücret alma hakkına etkisi bakımından benzer bir düzenleme TBK m. 540'da öngörülmektedir. Bu konuda bkz. **SEÇER**, s. 195 vd.

<sup>574</sup> **RAYRAUX**, Art. 415, n. 1

<sup>575</sup> **DUMAN, İ. H.**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Dürüstlük Kuralları, İBD., C. 87, S. 6, 2013, s. 194

<sup>576</sup> **BOZKURT**, s. 249; **BİLGE**, s. 322; **GÜNEŞ**, s. 105

<sup>577</sup> **BİLGE**, s. 322

<sup>578</sup> **GÜMÜŞ**, s. 213

<sup>579</sup> **KURT**, s. 1441

ayrıca bunları tazmin ettirebilir<sup>580</sup>. Kanunda öngörülen iki hal dışında simsarın sözleşmeye aykırı hareket etmesi keyfiyeti ücretin düşmesine sebep olmaz. Ancak simsar vuku bulan zarardan TBK m. 112 vd. gereğince sorumlu olur<sup>581</sup>.

Simsarın üçüncü kişinin menfaati hilafına kötü niyetli hareket etmesi ücret alacağını TBK m. 523 anlamında etkilemez. Zira TBK m. 523, simsarın üstlendiği borca aykırı olarak “diğer tarafın menfaatine” hareket etmesi durumunu gözetmiştir. Buna karşılık simsarın üçüncü kişiye karşı kötü niyetinin iş sahibine isnat edilebilmesi ve iş sahibinin sorumluluğunu doğurması mümkündür. Fırsat gösterici simsarın kendi ekonomik menfaati için taraflara baskı kurması mümkün görülse de, onun kötüniyeti iş sahibine isnat edilebilecek yoğunlukta değildir<sup>582</sup>. Aracı simsarın yürüttüğü müzakereler ile sözleşmenin kurulması arasında sebep sonuç ilişkisi mevcut ise simsarın kötüniyetinin iş sahibine isnat edilebilmesi mümkündür; zira simsarın sözleşmenin kurulmasına ilişkin olarak yürüttüğü faaliyetler, aynı zamanda iş sahibinin menfaatlerinin gerçekleşmesine hizmet etmektedir<sup>583</sup>. İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında, sözleşmenin kurulmasına aracılık görevi verilmiş bir simsarın, bu görevin ifası sırasında gerçekleştirdiği hileli hareketi sebebiyle iş sahibinin sorumluluğunu değerlendirmiş ve bu şahsın TBK m. 36 f. 2 anlamında üçüncü şahıs olarak değerlendirilmesinin mümkün olmadığı, iş sahibinin, bu şahsın hareketinden aynı kendi hareketi gibi sorumlu tutulması gerektiği sonucuna ulaşmıştır<sup>584</sup>. Böyle bir durumun simsarın ücret alacağına etkisi, asıl sözleşmenin bağlayıcı olması yönünden değerlendirilir. Diğer taraftan böyle bir durum simsarın iş sahibine karşı TBK m. 112 vd. gereğince sorumlu olmasını gerektirebilir.

---

<sup>580</sup> BİLGE, s. 323; TAŞDELEN, s. 106

<sup>581</sup> BİLGE, s. 323

<sup>582</sup> AKKANAT, Türk Medeni Hukukunda İyiniyetin Korunması, s. 123

<sup>583</sup> AKKANAT, s. 124

<sup>584</sup> BGE 40 II 1914, AKKANAT, s. 125

## SONUÇ

1. Çeşitli sebeplerden ötürü bir araya gelemeyen kimseleri birbirlerine yaklaştırmak hususunda aracılık yapan kimselerden oluşan bir sınıfa, İlk Çağ'dan bu yana rastlamak mümkündür. Bu husustaki faydaları, simsarlık kurumunu çok eski çağlardan günümüze kadar taşımıştır. 12. yüzyıldan itibaren İtalya'da; Fransız ihtilaline kadar Fransa'da; İtalya'nın etkisi altında olan Almanya'da da 16. yüzyılın sonlarında simsarlar resmi memur kabul edilmiştir. 1600-1800 yılları arasında, Sanayi Devrimi ve Fransız Devrimi; Batı Avrupa'daki iki önemli dönüşüm olarak görülebilir. Bu dönüşüm, sadece Avrupalılar arasında değil dünya çapında etki yaratmıştır. Buna bağlı olarak, liberalleşme ve uzmanlaşmış teknik gelişme, simsarların, aracılık konusundaki tekeline kaybetmesi sonucunu doğurmuştur. Simsarlık kurumunun gelişimi her ülkede aynı değildir. İngiltere ve Hollanda'da simsarlık serbest bir meslek olarak gelişebilmiştir. Türkiye'de ise, 4355 sayılı Ticaret ve Sanayi Odaları, Esnaf Odaları, Ticaret Borsaları Kanunu (1943) ile, 655 sayılı Kanun ve bu kanunla ilgili nizamname yürürlükten kaldırılmış; böylece Esham ve Tahvilât Borsası Nizamnamesi (1906) ile getirilen resmî ve özel simsar ayırımına son verilmiştir.

Simsarlık sözleşmesi, pozitif hukukumuzda, 818 sayılı Borçlar Kanunu'na, mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu'ndan (OR) geçmiş olup, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 520 vd. hükümlerinde düzenleme alanı bulmuştur. Buna karşılık, (mülga) 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu m. 100 – 115 hükümleri arasında düzenlenen ticarî işler tellallığına ilişkin hükümlere, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda yer verilmemiştir.

2. Simsarlık sözleşmesi acentelik ve komisyonculuk sözleşmesi gibi uluslararası ticarî ilişkinin en köklü ve en eski görünüm tiplerinden biridir. Ülkemizde, emlak sektörünün önemli bir yatırım haline gelmesi, taşınmaz simsarlığının yaygınlaşmasını sağlamıştır. Bu yaygınlaşmaya karşılık simsarların, işletme, hukuk, pazarlama gibi alanlarda uzmanlaşarak, kendi alanlarındaki tüm yeniliklerden haberdar olmaları, işinin gerektirdiği teknik bilgiyle donatılmış olmaları gerekir. Bu defa, teknik gelişme ve uzmanlaşma olgusu, aracılık faaliyetlerinin daha çok yaygınlaşmasını tesis edecektir. Buna bağlı olarak simsarlık sözleşmesi varlığını geliştirecek sürdürülecektir.

3. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun genel gerekçesinde, terim birliğinin sağlanmasına yönelik olarak, kanunda kullanılan terimlerin günümüzde yerleşmiş veya kullanılmaya başlanmış olan ve Türk Medenî Kanunu'nda da yer almış bulunan yeni karşılıkları ile değiştirildiği ifade edilmiştir. Bu kapsamda, “tellâllık” yerine, “simsarlık” terimi tercih edilmiştir. Simsar dışında, başka araçların da bulunduğu unutulmamalıdır. “Simsar” yerine, “komisyoncu” teriminin uygulamada sıklıkla kullanılması doğru değildir. Komisyoncu, kanunda ayrıca düzenlenen komisyon sözleşmesinin tarafıdır ve “simsar” yerine “komisyoncu” denilmesi hatalı kabul edilmektedir. “Tellâllık” ifadesinin “çağırmaç” anlamındaki kullanımı gözetildiğinde, “simsarlık” ifadesinin köken ve anlamı itibarıyla kanun koyucu tarafından tercih edilmesi kanaatimizce yerindedir. “Simsarlık” ifadesinin, bir meslek adı olup, bizzatıhi olumsuz anlam çağrıştırdığı söylenemez. Türk Borçlar Kanunu'nda, “tellâllık” ifadesi terk edilerek, sadece “simsarlık” kavramının korunması, kanun koyucunun terim birliğini sağlaması yönünden olumlu bir tasarruftur.

4. Simsarlık sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 520 ilâ 525 inci maddeleri arasında genel şekilde ele alınarak düzenlenmiş ve bu hükümlerde aracılık faaliyetinin meslek şeklinde icrası şartı aranmamıştır. 6762 sayılı (mülga) Türk Ticaret Kanunu'nun ticarî işlerde simsarlığı düzenleyen hükümleri (m. 100-115); 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu tarafından ele alınmamıştır. Bundan böyle ticarî işler tellâlî Türk Ticaret Kanunu'na alınmadığından aracılık işleri ister tacirler arasında isterse tacir olmayanlar arasında akdedilsin, Türk Borçlar Kanunu'nun simsarlık sözleşmesi ile ilgili 520 – 525'inci maddeleri tatbik edilecektir.

Simsarlık sözleşmesi, simsarın bir asıl sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi veya sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi ve iş sahibinin de aksi kararlaştırılmadıkça en erken asıl sözleşme kurulduğunda ücret ödemeyi borçlandığı bir sözleşmedir. Simsarlık sözleşmesi ile asıl sözleşmeyi birbirine karıştırmamak gerekir. Simsarlık sözleşmesinin tarafları simsar ile iş sahibidir. Asıl sözleşmenin tarafları ise iş sahibi ile üçüncü kişidir. Asıl sözleşmenin diğer tarafına üçüncü kişi denilmesi; onun simsarlık sözleşmesinin tarafı olmamasından ileri gelir.

5. Simsarlık sözleşmesinin tarafları; *simsar* ve *iş sahibidir*. Simsar, bir sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi (*fırsat gösterici simsar; bulucu simsar*) veya

sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi (*aracı simsar*) ücret karşılığı üstlenen kimsedir. Simsarlık sözleşmesine karakteristik niteliğini veren edimi gerçekleştiren taraf simsardır; bu sebeple sözleşme de kanunda, “simsarlık sözleşmesi” olarak adlandırılmıştır. Simsarin, simsarlık sözleşmesinin yasal tanımını çerçevesinde, fırsat gösterici simsar ve aracı simsar olmak üzere iş görme borcunun kapsamına göre tespit edilebilen iki temel türü bulunmaktadır. Sadece sözleşme kurulması imkânını gösterme simsarlığı; sözleşmenin kurulmasına aracılık simsarlığına nazaran daha dar kapsamlıdır. İki simsarlık türü dışında, üçüncü bir simsarlık türünün varlığı da ileri sürülmektedir. Konusu bir üçüncü kişiyi, iş sahibi ile bir sözleşme görüşmesine yönlendirmek olan bir üçüncü tip simsarlıktan (*yönlendirici simsar*) söz edilmektedir. En basit haliyle, bu tür bir simsarlık, fırsat gösterici simsarlık ile aracı simsarlık arasında ve simsarlık sözleşmesi dahilinde kabul edilecektir. Simsarlık sözleşmesi, kapsamı sınırlandırılmış bir vekâlet sözleşmesidir. Yasal kapsamın sınırları dışına çıkılması durumunda taraflar arasındaki sözleşme simsarlık sözleşmesi özelliğini kaybedecektir. Simsar, tespit edilen sözleşme kapsamı dışına çıkamaz; çıktığı anda vekâletsiz iş gören durumuna düşer.

Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça birden çok simsarin asıl sözleşmeye yönelik birbirlerinden ayrı ve bağımsız veya birlikte faaliyette bulunması, yani iş sahibinin birden fazla simsarla anlaşması mümkündür. Simsarlara birbirlerinden ayrı ve bağımsız faaliyette bulunması halinde, asıl sözleşmenin kurulması ile faaliyeti arasında nedensellik bağı bulunan simsarin ücrete hak kazanacağı kabul edilmektedir. Birden fazla simsarin birlikte faaliyette bulunmak üzere görevlendirilmesi durumunda ise, payları oranında simsarlık ücretine hak kazanılır. Asıl sözleşmenin kurulması, bütün simsarlara beraber çalışması sonucu ise hepsi ücret talep hakkına sahiptir ve hem de her biri bütün ücreti talebe yetkilidir. Bununla beraber, doktrinde, simsarlara bağımsız çalıştıkları halde birbirlerinden haberdar olup aynı iş üzerinde çalıştıklarını biliyorlarsa veya bilmeleri gerekiyorsa bunlardan bir kaçının çalışması sonucu sözleşme kurulmuşsa ücretin bu simsarlara arasında çalışmaları ile orantılı olarak, bu mümkün değilse eşit olarak paylaşılması gerektiği ileri sürülmektedir. Simsarlara arasındaki ilişkiye, somut olay özelliğine göre, adi ortaklık sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanması da mümkündür. Bu durumda TBK m. 623 f. 1 hükmünün simsarlara ücretinin belirlenmesinde belirleyici olacağı kabul edilmektedir.

Simsar, sadece taraflar arasında bir sözleşmenin kurulmasına aracılık eder.

Simsarın asıl sözleşmenin taraflarını temsil yetkisi yoktur ve aracılık ettiği asıl sözleşmenin tarafı değildir; ama simsara sözleşmeyle temsil yetkisi verilebilir. TBK m. 520 f. 2'deki kural simsarın temsil yetkisine sahip olmasını sağlamaz.

İş sahibi, simsarlık sözleşmesi gereği, kural olarak kendisi ile üçüncü kişi arasındaki simsarlık faaliyetine bağlı olarak asıl sözleşme kurulduğunda ücret ödeme borcu altına giren kimsedir. Diğer yönüyle, simsarı, söz konusu faaliyetler yönünden, aracı olarak tayin eden kişidir. Simsarlık sözleşmesinde, iş sahibi, tüketici de olabilir. Simsarlık sözleşmesi, tüketici işlemi olarak tespit edildiği durumlarda, 6502 sayılı Kanun kapsamına tabi olacaktır. Bu kapsama giren simsarlık sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda görevli mahkeme; Tüketici Mahkemesi'dir (TKHK m. 73). Ayrıca, şartları bulunduğu tüketici kuruluşlarına, başvurma imkânı mevcuttur (TKHK m. 64 vd).

**6. Ücreti hak etme zamanının sözleşmenin kurulması yönündeki yasal koşula bağlanması, simsarın asıl sözleşmenin kurulmasına yönelik aracılık faaliyetinde bulunma borcunu, külfet haline dönüştürmez. Aracılık faaliyetinin, simsarın asli borcu olduğu kabul edilmelidir. TBK m. 521 f. 1 hükmünün, simsarı ödüllendirme ya da simsarın borcunu külfete dönüştürme gibi bir fonksiyonu yoktur; aksine söz konusu hüküm, simsarın bağlandığı sözleşmeye karşı muhtemel keyfiyetini onun (simsar) yönünden olumsuz bir yasal sonuçla tehdit ederek, simsarın ücret alacağını asıl sözleşmenin kurulması anına ötelemektedir. Simsarlık sözleşmesinde, sadece aracılık faaliyetinin sonucunda asıl sözleşmenin kurulamamasının rizikosunu simsara yüklenir. Diğer bir ifadeyle, simsar yönünden sözleşmenin bağlayıcı sonucunun kanun tarafından kuvvetlendirilmesi söz konusudur; bu çerçevede TBK m. 521 f. 1 hükmünü simsarı ifaya zorlamak için öngörülmesi emredici olmayan bir düzenleme olarak görmek gerekir. Kaldı ki, borçta borçlu borçlanmış olduğu davranışı yerine getirmediği takdirde alacaklı borçluya ifa veya tazminat davası açıp, onu zorlayabildiği halde, külfette hukuk düzeni diğer bir kişiye, külfet yükümlüsüne karşı, külfeti oluşturan davranışı yerine getirmeye ilişkin bir talep ve dava hakkı tanımamıştır.**

İş sahibi bakımından ifa talebinin cebri icrası güç olsa bile madalyonun arka yüzü tamamen boş değildir; simsar külfet yükümlüsü gibi simsarlık faaliyetini yerine getirmediğinde sadece bazı haklarını kaybetmekle kalmaz; çünkü iş sahibinin koşulları gerçekleştiğinde uğradığı zararın tazminini isteme hakkı bulunmaktadır. Külfet

nitelemesinin doğal bir sonucu olarak, iş sahibi simsara karşı bu konuda aynen ifa veya tazminat davası açıp onu zorlayamayacaktır. Bu kabulün ise tam anlamıyla kanunumuzun öngördüğü bir sonuç olmadığı kanaatindeyiz. Nitekim kanun koyucu, simsarlık sözleşmesini, tesadüfi bir sözleşmeden ziyade *iş görme borcu doğuran* bir sözleşme olarak gördüğünden, bir iş görme borcu doğuran vekâlet sözleşmesinin borç yükleyen bir alt dalı olarak düzenlemiştir.

Simsarlık sözleşmesi, maddî fiillere ilişkin bir vekâlet türüdür. Simsarın asli yükümünün niteliği gereği onu doğrudan doğruya ifaya zorlamak güçtür. Diğer bir ifadeyle, yapacağı işler yönünden simsarı ifaya zorlamadaki güçlük, iş görme borcunun niteliğinden ileri gelmektedir.

**7. Ücret,** simsarlık sözleşmesinin zorunlu ve kanunî bir unsurudur. Demek ki, bir sözleşme ilişkisinin simsarlık sözleşmesi olabilmesi için ücret zorunlu bir unsurdur. Simsarlık sözleşmesi, açık veya örtülü (zımnî) biçimde ücret unsurunu mutlaka içerir. Simsar, ücretini iş sahibinden talep edebilir; bu yönüyle ücret ödeme borcu, iş sahibinin borçlarından en önemlisidir. Öyle ki TBK. m. 521 – 525 arasında sadece simsarın ücret alacağına ilişkin hükümler bulunmaktadır. Ücretsiz olması kararlaştırılmış bir sözleşme, adi vekâlet olarak nitelendirilir. Fakat borçlanma iradesi olmaksızın başkası yararına bir hizmet yapma, vekâlet sözleşmesinin kurulmasına da yol açmaz. Ücretin miktarı konusunda anlaşmaya varılamaması sözleşmenin zorunlu unsurunun eksikliği anlamına gelmeyecektir; bu yönüyle TBK m. 552 hükmü tamamlayıcı bir düzenleme içermektedir.

**8. Simsarlık sözleşmesi,** borç doğuran, rızai bir sözleşme olup; tarafların (simsar ve iş sahibi) karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulur. Sözleşmelerin kurulması hakkındaki genel hükümler (TBK m. 1 vd.), kural olarak simsarlık sözleşmesine de uygulanır. TBK m. 503, TBK m. 6 hükmüne nazaran vekâlet sözleşmesinin örtülü kabul ile kurulmasına ilişkin özel bir düzenleme öngörmektedir. Simsarlık meslek olarak yapılabilir; dolayısıyla aracılık işinin yapılması mesleğinin gereği olan kimseler yönünden işin görülmesi kendisine önerildiğinde, bu öneri hemen reddedilmedikçe, simsarlık sözleşmesinin de kurulmuş sayılacağı kabul edilir. Simsarlık sözleşmesinin geçerliliği, kural olarak herhangi bir şekle tâbi değildir. Bu çerçevede, sözleşmenin sözlü veya örtülü kabul ile kurulmasına hiçbir engel yoktur. Ne var ki TBK

m. 520 f. 3 hükmü bu kurala bir istisna getirmiştir: “Taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz”.

Simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı unsurları (tipik unsurları); iş görme borcu (asıl sözleşmenin kurulması fırsatını gösterme veya sözleşme görüşmesi için aracılık faaliyetinde bulunma borcu) ve simsarlık ücretidir. Simsarın vekâlet görevinin kapsamı, sözleşmenin güven kuramına göre yorumlanması ile belirlenir. Simsarlık sözleşmesinin sübjektif esaslı noktaları ise, diğer sözleşmelerde olduğu gibi, sözleşmenin içeriğine taraflarca birlikte konulan veya karşı tarafın bilgisi altında yalnız bir tarafça sözleşmeye sokulması mutlaka istenilen noktalar olup, bunlar da sözleşmenin kurulmasının esaslı noktalarını oluşturur. Simsarlık sözleşmesinin kurulması yönünde taraf iradelerinin uyduğunu, simsarlık sözleşmesinin varlığını ispat yükü, MK. m. 6 gereğince, kural olarak, bu hususta menfaati bulunan, bundan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir.

Simsarlık sözleşmesi, ivazlı bir sözleşmedir. Simsarlık sözleşmesinin, tam iki tarafa borç yüklediği kanaatindeyiz. Simsarın, simsarlık sözleşmesi ile iş görme borcu altına girmesi, iş sahibinin ise bir ücret ödemekle yükümlü olması karşısında, simsarlık sözleşmesi karşılıklı borç yükleyen nitelikli bir vekâlet sözleşmesidir. Bu sebeple, “simsarlık sözleşmesine, kural olarak vekâlete ilişkin hükümler uygulanır” (TBK m. 520 f. 2). Simsarlık sözleşmesi, maddî fiillere ilişkin vekâletin özel bir çeşidi olduğundan, TBK m. 504 f. 2 hükmü, simsarlık sözleşmesinde uygulama alanı bulmayacaktır; zira bu hüküm, kural olarak sadece hukukî fiillere (işlemlere) ilişkin vekâlette uygulama alanı bulabilecektir. Vekilin yapacağı işler arasında sözleşme kurmak varsa temsil yetkisinin varlığı kabul olunur, simsarlıkta bu kural uygulanmaz. Maddî fiillerin yapılması için temsil yoluna başvurulamaz. Simsarlık sözleşmesi, rızai bir sözleşmedir; zira bu sözleşme tarafların birbirine uygun karşılıklı irade beyanları ile kurulur.

**9.** Simsarlık sözleşmesinin, iş görme borcu doğuran vekâlet sözleşmesinin borç yükleyen bir alt dalı olarak, diğer iş görme sözleşmeleri ile vekâlet sözleşmesinden ayrılan yönleri bulunmaktadır. TBK m. 520 f. 2 hükmüne göre, vekâlet sözleşmesi hükümleri, bünyesine uygun düştüğü ölçüde (kural olarak) simsarlık sözleşmesine de uygulanır. Simsarlık sözleşmesi, özel bir vekâlet türü olduğundan, vekâlet sözleşmesinden ayrılan yönleri de bulunmaktadır: Simsarlık sözleşmesinde, iş görme borcunun kapsamı, vekâlet sözleşmesindeki kadar geniş değildir; konusu asıl



sözleşmenin kurulmasına ilişkin aracılık faaliyetinde bulunmaya yönelik belirli bir iş görme borcu ile sınırlandırılmıştır. Simsarlık sözleşmesi, maddî fiillere ilişkin vekâletin özel bir çeşidi olduğundan, hukukî işlemlere ilişkin vekâletten de ayrılır. TBK m. 502 f. son'a göre, ücret, vekâletin kanunî ve zorunlu bir unsuru değildir; ama sözleşmede şart edildiği veya teâmül bulunan durumlarda vekil, ücret isteme hakkına sahiptir. Simsarlık sözleşmesinde ise ücret kanunî ve zorunlu bir unsur olup, simsara ücret ödenmesi gerekir. Vekilin aksine simsarın yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa ona (simsara) giderleri ödenir; aksi halde simsarın aracılık faaliyetine ilişkin giderleri kendisinde kalacaktır.

Genel hizmet sözleşmesi gibi sürekli olma özelliği gösteren *pazarlamacılık sözleşmesinin* süreklilik unsuru, simsarlık sözleşmesinde bulunmamaktadır; simsar ile iş sahibi arasındaki ilişki geçici niteliktedir. *Acente* ile *simsar* ve *komisyoncu* birbirinden ayırmak için ise şu hususa dikkat edilmelidir: Acente bir tek işe aracılık etmeyip, bir veya birçok vekâlet veren için sürekli olarak faaliyette bulunması ile simsardan ayrılır; kendi adına değil, vekâlet verenin doğrudan doğruya temsilcisi olarak hareket etmesi ile de komisyondan ayrılır. Bu anlamda da, komisyon sözleşmesi tipik bir dolaylı temsil ilişkisiyken, acentelik sözleşmesi, bünyesinde kendine özgü bir doğrudan temsil ilişkisi barındırmaktadır. Anılan yönler söz konusu sözleşmeleri simsarlık sözleşmesinden ayırmaya yarayan en temel farklılıkları ortaya koymaktadır.

**10.** Taşınmaz simsarlığı sözleşmesi; simsarın bir taşınmaz üzerindeki aynî veya şahsî hakkın tesisini konu edinen bir asıl sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi veya sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi ve iş sahibinin de aksi kararlaştırılmadıkça asıl sözleşme kurulursa ücret ödemeyi borçlandığı bir sözleşmedir

Simsarlık faaliyetinin konusunu bir taşınmaz üzerindeki aynî veya şahsî hak kurulmasına ilişkin bir (asıl) sözleşmenin oluşturması, taşınmaz simsarlığı sözleşmesini diğer simsarlık sözleşmelerinden ayıran temel özelliktir. Bu ayrıma kanun tarafından bağlanan biricik sonuç ise TBK m. 520 f. son'da öngörülen ve taşınmaz simsarlığı sözleşmesini müstesna kılan, onu diğer simsarlık sözleşmelerinden ayıran “yazılı şekil” şartına yer verilmiş olmasıdır. Bunun dışında, taşınmaz simsarlığı sözleşmesi bakımından da, TBK m. 520 – 525 hükümleri (evlenme simsarlığına eksik borç niteliği veren TBK m. 524 hariç) geçerlidir. TMK. m. 704 hükmü taşınmaz mülkiyetinin konusunu üç kategori şeklinde sıralamıştır: **1.** Arazi, **2.** Tapu kütüğünde ayrı sayfaya

kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, **3.** Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler. Bunlar aynı zamanda, TMK. m. 998 ve Tapu Sicil Tüzüğü m. 8 f. 1 gereğince tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilecek şeylerdir. İşaret edelim ki, MK. m. 704'te sınırlı olarak sayılanlar arasında yer almayan bir şey, başka kanunlar bakımından taşınmaz sayılsa bile, Türk Medenî Kanunu bakımından taşınmaz sayılmaz. Taşınmaz mülkiyetinin yatay ve dikey sınırları ise MK. m. 718 – 719 kapsamında belirlenmiştir. Konumuzu oluşturan taşınmaz sınırlılığı sözleşmesi bakımından ise, “taşınmaz” kavramının bu kategorilerden daha geniş şekilde değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir. Burada Türk Borçlar Kanunumuzun, Türk Medenî Kanunu ile bağlantısı (TBK m. 646) göz ardı edilmemelidir. Diğer taraftan, asıl sözleşmenin aynî veya şahsî hakka ilişkin olması bakımından bir ayırım yapılmaksızın, taşınmaza yönelik tüm sözleşmelerin taşınmaz sınırlılığının konusunu oluşturduğu kabul edilmektedir. Yargıtay taşınmaz sınırlılığı kavramının toplumun yaşam tarzına ve uygulamaya uygun olarak genişletilmesi gerektiğini savunmaktadır.

**11.** Taşınmazlar konusundaki sınırlılık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz” (TBK m. 520 f. son). Bu düzenlemenin “geçerlilik şekli” olduğu hususu kuşkusuz kabul edilmektedir. Zaten kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir ve öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz (TBK m. 12 f. son). Yani öngörülen şekilde yapılmayan sözleşmeler geçersizdir. TBK m. 12 f. son hükmü, geçersizliğin türü bakımından bir düzenleme öngörmediğinden, sözleşmelerin şekle aykırılığı açısından kesin hükümsüzlük görüşü hâkim olmaya devam edecektir; buna karşılık kanun koyucu sözleşmelerin geçersizliği açısından kendine özgü (sui generis) geçersizlik görüşünü dikkate almamıştır. Bu çerçevede, şekle aykırı sözleşmelerin kural olarak kesin hükümsüz olduğu kabul edilmektedir. Katıldığımız görüşe göre, şekle aykırılığın geçersizliği şekil hükmü amacı ve anlamıyla iradesi şekille korunan kişinin dayanabileceği geçersizlik çeşididir.

Geçerlilik şekline tabi olan taşınmaz sınırlılığı sözleşmesinde, uyulması gereken yazılı şekil objektif ve sübjektif esaslı noktaları kapsamalıdır. Hâkim, davanın her aşamasında, geçerlilik şeklini ve şekil noksanlığı varsa bunu ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılmasını oluşturup oluşturmadığını görevinden dolayı re'sen araştırıp incelemek zorundadır.

Taşınırlara ilişkin simsarlık sözleşmeleri için şekil serbestliği ilkesi söz konusu olsa da, bu husustaki sözleşmelerde dahi hukuken sağlam konumda olma bakımından yazılı şekle uyulması tarafların menfaati gereğidir. Diğer taraftan Yargıtay kararlarına esas teşkil eden prensipler de kesin olmadığından, hâkim, önüne gelen uyuşmazlıklarda somut olayın özelliklerine göre hareket etmelidir.

**12.** Simsarın sadakat (bağlılık) borcu, tıpkı vekilin sadakat borcu gibi, onun gerek aracılık faaliyetinin ifası sırasında gerek simsarlık sözleşmesi sona erdikten sonra, kendisine karşı duyulan güvene uygun olarak iş sahibinin menfaatlerini sözleşme ile güdülen amaç çerçevesinde koruması ve kendi menfaatini iş sahibinin menfaatine tâbi kılması yükümlülüğü olarak tanımlanabilir. TBK m. 506 f. 2'ye göre, “Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür”. Özen yükümlülüğü, işin görülmesi sona erince ortadan kalktığı halde; sadakat yükümlülüğü ve bu yükümlülüğten doğan sır saklama borcu, iş bittikten sonra da devam eder.

Simsarın, kural olarak, borcunu bizzat ifası da özen borcu kapsamındadır; simsara bu konuda yetki verilmesi veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kılması halinde alt simsar atanması mümkün olabilir (TBK m. 506 f.1). İşin üçüncü kişiye gördürülmesinin sonuçları TBK m. 507'de öngörülmüştür. Simsarın yerine başkasını koymaya gerek yetkili gerekse yetkisiz olduğu durumda, iş sahibi, kendisi ile arasında sözleşme ilişkisi olmayan alt simsara karşı doğrudan talep (action directe) hakkına sahiptir.

Sadakat ve özen borcunun yerine getirilmediğini ispat yükü iş sahibine aittir. Buna karşılık, simsar da, sadakat ve özen borcuna aykırı davranışı ile iş sahibini uğrattığı zarardan kusursuzluğunu ispat etmedikçe sorumludur (TBK m. 112).

Masraf ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmamışsa, iş sahibinin masraf ödeme borcundan söz edilemeyecektir; ancak masraf ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmışsa, simsarın faaliyeti asıl sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile giderlerin ödeneceği; aynı şekilde, simsarın faaliyetinin asıl sözleşmenin kurulması ile sonuçlanması halinde ise ücretin haricinde giderlerin de ödeneceği kanaatindeyiz. Aynı sonuca, TBK m.521 f. son'daki, “sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile” şeklindeki ibareden ulaşılmaktadır. Sözleşmede yer alan hükmün “ücret avansı mı?” yoksa “masraf avansı mı?” olduğu konusunda bir yorum uyuşmazlığı çıktığında,

simsarın sözleşmede yeterince açıklık olmamasından faydalanarak masrafını yasanın öngördüğü ana kurala rağmen talep edemeyeceği ve bunun “ücret avansı” olarak kabulü gerektiği ileri sürülmektedir. Bir başka görüş ise, tereddüt halinde, avansın “masraf avansı” olarak kararlaştırılmış olduğunun kabulü gerekeceği; iş sahibinin ileride ödemek zorunda olup olmayacağı belli olmayan bir ücretin avansı olarak bir miktar para istemiş olamayacağını kabul etmektedir. Kanaatimizce, sorunun her somut olay özelliğine göre TBK m. 19 f. 1 kapsamında yorum kurallarıyla birlikte ele alınması farklı sonuçlara varılmasına imkân verebilir; ancak genel olarak düzenleyici kuraldan sapan anlaşmaların dar yorumlanması kuralının da diğer yorum araçlarıyla birlikte gözetilmesi birinci görüşün kabulünü çoğu zaman daha mümkün kılacaktır.

İş sahibinin sadece ücret ve masraf ödeme borcu, Türk Borçlar Kanunu’nda simsarlık sözleşmesini düzenleyen hükümlerden tespit edilmektedir (TBK m. 520 vd.). İş sahibinin yan borçları ise, TMK m. 2 kapsamında dürüstlük kuralından ve vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler kapsamında çıkarılabilir. İş sahibi, simsarı bilgilendirmeli (örneğin asıl sözleşmeye konu taşınmazın özellikleri bakımından aydınlatma yükümlülüğü), gereksiz çaba ve masrafi önleyecek bilgileri simsara vaktinde bildirmelidir. Vekâlet sözleşmesi hükümlerinden anlaşılabilen üzere, iş sahibi, simsara gerekli ipuçlarını sağlamalıdır. İş sahibinin özellikle dürüstlük kuralına aykırı surette simsarın ücret alacağını engellemek için simsarı aradan çıkartarak asıl sözleşmeyi doğrudan gerçekleştirmekten imtina etmelidir. Simsarın ücret alacağını bertaraf etmek için aracılık faaliyetinin engellenmesi durumunun, TMK m. 2 kapsamında dürüstlük kuralı ile birlikte titizlikle değerlendirilmesi gerekir. Şu halde, simsarın bulunduğu üçüncü kişi ile iş sahibinin sözleşme kurduğu kişi arasında kişisel ya da hukukî bir bağ bulunması halinde psikolojik nedensellik bağının varlığından da bahsedilebilir. Ayrıca somut olayın özelliklerine göre iş sahibi, dürüstlük kuralına aykırı bir davranışla asıl sözleşmenin kurulmasına engel oluyorsa simsarlık ücreti talep edilir.

Nihayet tarafların simsarlık sözleşmesi ile münhasırlık (tekel) kaydı gibi yan yükümlülükler kararlaştırması mümkündür. Yukarıda sözü edilen yükümlülüklerle aykırılık şartları oluştuğunda, simsara uğradığı zararın tazminini isteme imkânı da vermektedir (TBK m. 112; TBK m. 512 ).

**13.** Türk Borçlar Kanunu’nda simsarlık sözleşmesinin sona ermesine ilişkin özel hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple, vekâlet sözleşmesinin sona ermesi hallerini

düzenleyen TBK m. 512 vd. hükümleri simsarlık sözleşmesinin yapısıyla örtüştüğü ölçüde TBK m. 520 f. 2 kapsamı gereği tamamlayıcı hükümler olarak uygulama alanı bulacaktır. Simsarlık sözleşmesinde, olağan sona erme tarzı simsarın işi görmesi, diğer bir deyişle vekâletini yerine getirmesiyle olur; çünkü diğer sözleşmelerde olduğu gibi *ifa* borcun en doğal sona erme sebebidir. Simsar borcunu gereği gibi ifa etmemişse, ifa borcunun yerini tazminat borcu alır. Simsarlık sözleşmesinden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça, taraflardan birinin *ölümü*, *ehliyetini kaybetmesi* ya da *iflas etmesi* durumu da, vekâlet sözleşmesinde olduğu şekilde, simsarlık sözleşmesini sona erdirir. Aynı kural, taraflardan birinin tüzel kişi olması durumunda, bu tüzel kişiliğin sona ermesinde de uygulanır (TBK. m. 513). Simsarın aracılık faaliyetine sözleşmeyle zamansal sınır getirilmesi mümkündür; bu bakımdan *sürenin dolması* ile birlikte simsarlık sözleşmesi sona erer. Simsar ve iş sahibi, her zaman *sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir*; ama uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan menfi zararını gidermekle yükümlü olur (TBK m. 512). Taraflar arasında güvene dayanan bir ilişki olması bakımından, tıpkı vekâlet sözleşmesindeki gibi simsarlık sözleşmesini sona erdirmeye hakından da (*azil ve istifa*) önceden vazgeçilemeyeceği kabul edilmektedir.

TBK m. 147. maddesinin 5. bendindeki, “ticari simsarlık” deyiminden, (mülga) Türk Ticaret Kanunu’nda düzenlenen ve daha kısa zamanaşımı süresi öngören “ticarî tellâllık (simsarlık)” hükümlerine tabi olmayı anlamak gerekir. Kanun koyucu, Türk Ticaret Kanunu’nda daha kısa zamanaşımı süresi öngörüldüğünü kabul ederek “ticari simsarlık” deyimine yer vermiştir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ticari işler simsarlığı konusunda hüküm içermediğine göre, “ticari simsarlık ücreti alacağı dışında” ibaresinin de özel bir anlamının kalmadığı anlaşılmalı, bu durumda da kanun koyucunun amacı gözetilerek, ticari simsarlık ücret alacağı bakımından 5 yıllık zamanaşımının uygulanması gerekeceği kanaatindeyiz.

**14.** Simsarlık ücreti, iş sahibinin aksi kararlaştırılmadıkça asıl sözleşme kurulduğu zaman simsarlık faaliyetinin karşılığı olarak ödemeyi borçlandığı bir edimdir. Burada iş sahibinin, simsarın gerçekleştirdiği faaliyetinin değil başarılı sonucun karşılığı olarak ücret ödendiği kabul edilmektedir. TBK m. 521 f.1’e göre, simsarlık ücretini talep hakkı simsarlık faaliyeti sonucunda asıl sözleşmenin kurulmasıyla meydana gelir. Ancak bu hüküm emredici olmayıp aksine düzenleme

yapılabilir. Emredici olmayan yasal bir koşulla ücret alacağının doğumu sözleşmenin kurulmasına ötelenerek iş sahibi simsarın faaliyetindeki olası serbestliğine karşı korunmaktadır. Uygulamada simsarların ücretten mahrum kalma tehlikesine karşılık “kaparo” adı altında bağlanma parası aldıkları da görülmektedir; böyle bir durumda bağlanma parasını düzenleyen TBK m. 177 hükmü uygulama alanı bulur. Kaparonun mahiyeti sözleşmeye göre tayin edilebilir. Paranın niteliği konusunda sözleşmede bir hüküm yoksa sözleşmenin yapıldığı sırada verilen paranın TBK m. 177 f. 1 gereği bağlanma parası olduğunun kabulü gerekir. TBK m. 177 f. 2’ye göre, “aksine sözleşme veya yerel âdet olmadıkça, bağlanma parası esas alacaktan düşülür”.

Simsarlık ücreti taraflarca serbestçe belirlenebilir. Kanun ödemenin parayla yapılmasını zorunlu görmemektedir lakin günlük yaşamda ödeme, ekseriyetle parayla yapılır. Para modern toplumlarda mal ve hizmetlerin mübadele aracı olduğundan, taraflar arasındaki edimlerin değerinin para olarak ödenmesi esastır. Parasal kıymeti olan veya maddî bir edimin de ücret olarak kabul edilebileceği belirtilmelidir.

TBK m. 521 f. 1 hükmü sadece simsarlık ücreti talep hakkını asıl sözleşmenin kurulması anına öteleyen bir özellik göstermemektedir. Nitekim söz konusu hüküm ücreti hak etme yasal koşulunu düzenlemekle talep hakkı gibi alacak hakkını da asıl sözleşmenin kurulması koşuluna bağlamaktadır. Talep hakkı, borcun muaccel olduğu anda doğacağından, asıl sözleşmenin kurulması anı talep hakkının doğduğu ve ücret alacağının muaccel hale geldiği an olarak kabul edilebilir. Esasen TBK m. 90’a göre, ifa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça her borç doğumu anında muaccel olur. Bunun dışında TBK m. 521 f. 1 hükmünün teknik anlamda borçlu lehine borcun muaccel olacağı anı belirleyen bir hukuk kuralı olmadığı belirtilmelidir. Ayrıca söz konusu hüküm iş sahibi lehine emredici olmayan yasal koşul niteliği taşımaktadır. Bu ayrımın yapılmasındaki pratik sonuç, şu şekilde ifade edilebilir: TBK m. 521 f. 1 hükmünün sadece ifa zamanını gösteren bir kural olarak değerlendirilmesi varsayımına göre, asıl sözleşmenin kurulmasından önce ödenen simsarlık ücretinin “erken ifa” edildiğinin kabulü gerekir. Böyle bir durumda asıl sözleşme kurulmasa dahi simsara verilen ücretin iş sahibi tarafından geri istenememesi durumuyla karşı karşıya kalınır. Ne var ki iş sahibi açısından TBK m. 521 f. 1 hükmü böyle bir sonuç öngörmemektedir. Söz konusu hükümden, kanun koyucunun; “ifa zamanına” ilişkin değil, “hak etme zamanına” ilişkin bir kural öngörmüş olduğu anlaşılmaktadır.

**15.** Simsar, tacir konumunda ise, yaptığı aracılık faaliyeti karşılığında TTK m. 20'ye dayanarak ücret isteyebileceği ileri sürülmektedir. Anılan hükmün mantığı, ticaret hayatında her şeyin bir bedelinin olması ve hiçbir şeyin kural olarak karşılıksız yapılmamasıdır. Dolayısıyla anılan madde, daha çok ücrete ilişkin bir anlaşmanın bulunmadığı hallerde önem kazanmaktadır. Ne var ki yazılı şekilde yapılması zorunlu olan taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde ücret zaten zorunlu bir unsurdur ve aksi kararlaştırılmadıkça TBK m. 521 f. 1 hükmünün burada da simsarin ücret alacağına doğmasının yasal koşulu olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. Bir tacirin işletme konusunun evlenme simsarlığı olması durumunda, TTK m. 20'ye rağmen, borcun eksik borç olduğu gerçeğinin de göz ardı edilmemesi gerekir.

**16.** TBK m. 521 f.1'e göre, "Simsar, ancak yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır". Bu fıkrada, "ancak" sözcüğünün sınırlama bildirir şekilde kullanılması ve bu sözcüğün "yalnızca" anlamında bir kısıtlamaya karşılık gelmesi, söz konusu hükmün "emredici" olduğu izlenimini uyandırmaktadır. Kanunun bu hükmündeki "ancak" sözcüğünü "en erken" olarak anladığımızda bu sefer söz konusu hüküm nispi emredici bir kural olarak görülmeye müsait hale gelir. Fakat maddenin her iki şekilde de lâfzından çıkan sonuç yanıltıcı olup, bu hükmün aksinin kararlaştırılmasını engelleyen veya emredici olmasını gerektiren hiçbir sebep yoktur. Dolayısıyla bu hükmün lâfzındaki sınırlama ve kesinliğin özellikle hükmün ruhu ve amacı ile denetlenmesi gerekir. Bu ifade tarzıyla, simsarlık faaliyeti ile asıl sözleşmenin kurulması arasında bir nedensellik bağının bulunduğu ve aksi kararlaştırılmadıkça asıl sözleşme kurulursa simsarin ücrete hak kazanacağı kastedilmektedir. Bu fıkra, mehz OR. Art. 413 I kapsamına uygun olarak şu şekilde anlaşılmalıdır: "Simsar verdiği bilgi ya da yürüttüğü görüşme akdin kurulması ile sonuçlanınca, ücrete hak kazanır".

Simsarlık sözleşmesi kurulur kurulmaz simsar ücrete hemen hak kazanmaz. Simsarin ücreti talep hakkı yürüttüğü faaliyet sonucu asıl sözleşmenin kurulması ile birlikte meydana gelir. İş sahibi ile üçüncü kişi arasında asıl sözleşmenin geçerli olarak kurulmuş olması gerekir. Simsarlık sözleşmesi ile tarafların ücrete hak kazanma zamanını asıl sözleşmenin ifası anına ötelemeleri mümkündür. Tarafların asıl sözleşme kurulmamış olsa bile ücret ödenmesini kararlaştırabilecekleri kabul edilmektedir. Bu tür kayıtların "ücret garantisi" niteliğinde olduğu ileri sürülmektedir ve kural olarak geçerlidir. Kanaatimizce, böyle bir kayıt borçlar hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde

tarafarca kararlaştırılmış bir simsarlık ücretidir. Zaten simsar aracılık faaliyetini ücret karşılığında üstlenmektedir. Kanun ise ücrete hak kazanma zamanını emredici olmayan yasal bir şartla asıl sözleşmenin kurulması anına ötelemektedir; aksine bir simsarlık sözleşmesi şartının geçerliliğİ borçlar hukukunun genel ilkelerine uygun olarak sadece tarafların anlaşmasını gerektirir. Ne var ki simsarlık sözleşmesini sona erdirmeye hakkından (azil ve istifa) önceden vazgeçilmesini öngören sözleşme kayıtları geçersizdir. Simsarin hiçbir simsarlık faaliyetinde bulunmasa dahi ücrete hak kazanacağı yönündeki kayıtlar ise simsarlık sözleşmesinin karşılıklı borç yükleyen niteliğine uygun düşmez.

Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça simsarin ücrete hak kazanabilmesi için iş sahibince arzulanan asıl sözleşmenin kurulması ve simsarlık faaliyeti ile asıl sözleşme arasında bir nedensellik bağının bulunması gerekir. Bu çerçevede simsarin ücrete hak kazanabilmesi için simsarlık faaliyeti sonucunda taraflar arasında kurulan asıl sözleşmenin şekil ve esas yönünden geçerli bir sözleşme olması gerekir.

Geçerlilik şekline aykırı asıl sözleşmenin kesin hükümsüz olduğı hallerde simsar ücrete hak kazanamaz lakin TBK. m. 521 f. 1 hükmünün sözleşme ile aksi kararlaştırılabilir. İş sahibinin sırf simsara ücret ödemekten kaçınmak için şekle aykırılığİ ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması yasağına (TMK m. 2 f. 2) aykırılık teşkil eder.

Asıl sözleşmenin kesin hükümsüz olduğı durumlarda simsar aracılık ettiğİ böyle bir sözleşme için kural olarak ücrete hak kazanamayacaktır. Kanaatimizce iş sahibinin bildiğİ bir kesin hükümsüzlük durumunu simsardan saklaması halinde dürüstlük kuralı (TMK m. 2) gereğİ simsar ücrete hak kazanır; iş sahibi kesin hükümsüzlük durumunu bilmiyorsa simsarin ücrete hak kazanması da söz konusu olmaz. Kesin hükümsüz bir asıl sözleşmede edimlerin ifa edilmiş olması halinde taraflar (iş sahibi veya üçüncü kişi) edimlerin iadesini talep etmemişse, iş sahibinin amaçladığı ekonomik sonuç elde edilmiş olacağından, simsar ücrete hak kazanacaktır. Burada iş sahibince amaçlanan ekonomik sonuca ulaşılması halinde simsarin kesin hükümsüzlüğü bilmesinin bir fark yaratmayacağı kanaatindeyiz; zira amaçladığı ekonomik sonucu simsarin faaliyetiyle elde eden iş sahibinin simsarin kesin hükümsüzlüğü bildiğİ iddiasıyla ücret ödemekten kaçınması TMK. m. 2 hükmüyle bağdaşmaz. Asıl sözleşmenin geçersizliğinin iş sahibi tarafından ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması teşkil edeceğı hallerde, simsar



her ne kadar geçerli bir sözleşme kurulması imkânını sağlayamamış olsa da, ekonomik sonucu simsarlık faaliyetleriyle elde eden iş sahibi ücret ödemekten imtina edemez.

Ücret talep edilmeden önce ileri sürülmeyen geçersizliğin simsara karşı sonradan iddia edilmesinin hakkın kötüye kullanılması yasağı (TMK m. 2 f. 2) ile birlikte değerlendirilmesi gerekir. Yoksa simsardan iş sahibine uygun süre vermesini veya bunu hâkimden istemesini beklemek, ona (simsara) ekonomik menfaatine aykırı sonuç doğurabilecek bir külfet yüklemek anlamına gelecektir. İş sahibinin edimlerin iadesini talep etmesi için simsarın süre vermesine ihtiyaç yoktur. Dürüst bir iş sahibinin ileri sürdüğü geçersizlik nedeniyle kendiliğinden iade talebinde bulunması ve dava açması gerekir. Bu durumda iş sahibinin iade talebinin ve davasının bekletici mesele yapılması gerekir. Aksi kabul pasif tutum sergileyen ve simsarın ücret talebine karşılık ileri sürdüğü geçersizliği bunun dışında ileri sürmeyen iş sahibine, simsara yüklenen külfet vasıtasıyla yol gösterilmesi sonucunu doğurur.

Muvazaayı bildiği halde sırf böyle bir ilişkinin oluşmasında ekonomik menfaatini hesaba katarak aracılık faaliyetini sürdüren simsar, geçersizlik karşısında ücrete hak kazanamaz. Bu durumda onun ücrete hak kazanması ancak asıl sözleşme şekil ve esas yönünden hukuken geçerli olarak kurulması suretiyle iş sahibinin hedeflediği ekonomik sonucun gerçekleşmesi halinde olur. Çünkü bu durumda iş sahibi, gizli sözleşmeyle sağladığı ekonomik menfaate rağmen kendisinin tarafı olduğu nitelikli muvazaaya dayanarak simsara ücret ödemekten imtina edemez. Simsarın muvazaayı bilmemesi halinde ise, basit muvazaa veya nitelikli muvazaa ayrımının veya iş sahibinin ekonomik menfaatinin ya da asıl sözleşmenin kurulup kurulmadığının bir önem ifade etmediği kanaatindeyiz. Bu ihtimalde, iş sahibi ile üçüncü kişinin arzusuna dayanan ve bunlar arasında istenerek (kasten) yaratılan geçersizliğin, kurulmuş bir sözleşme görüntüsü ile simsardan gizlenmesi dürüstlük kuralına (TMK m. 2) aykırıdır ve bu geçersizlik iş sahibinin simsardan gizlediği kendi keyfiyetinden kaynaklanmaktadır. Bu sebeple, TBK m. 175 f. 1'in kıyasen uygulanmasıyla, yasal koşulun gerçekleştiği ve simsarın ücrete hak kazandığı sonucuna varılması gerekir. Burada sadece iş sahibinin ücrete ilişkin yasal koşulun gerçekleşmediği yönündeki savunması dürüstlük kuralı ile birlikte değerlendirilecek ve simsar ücrete hak kazanmış kabul edilecektir.

İradeyi bozan sebeplere (yanılma, aldatma, korkutma) veya aşırı yararlanmaya dayanılarak sözleşmenin iptal edilmesi halinde ise, sona erme geçmişe etkili

olduğundan, simsar ücrete hak kazanamaz. Ödenmiş olan simsarlık ücretinin ise iadesi gerekir. Ne var ki asıl sözleşmenin bağlayıcı olmaması, iş sahibinin kendisinin uygun olmayan bir davranışından ileri geliyorsa, simsarın bu yönü asıl sözleşmenin kurulması zamanında bilmemesi kaydıyla, iş sahibi simsara karşı buna dayanamaz. Asıl sözleşme, iptal hakkı kullanılmadıkça geçerliliğini koruyacak olup, simsar ücrete hak kazanır. Fakat onamanın iş sahibi için en az zararlı durumu teşkil etmesi sebebiyle iptal hakkının kullanılmamasının simsarın ücret alacağına etkisi doktrinde tartışmalıdır. Kanaatimizce, iş sahibinin simsarlık sözleşmesiyle öngörülen sonuca ulaşp ulaşmadığının tespiti simsarlık ücreti konusunda belirleyici olacaktır.

**17.** Simsarın ücret alacağına doğumu için asıl sözleşmenin kurulması ile simsarlık faaliyeti arasında nedensellik (illiyet) bağı bulunmalıdır. Yani asıl sözleşme simsarın aracılık faaliyeti sonucunda kurulmuş olmalıdır. TBK. m. 520 f.1, bu koşulu, “yaptığı faaliyet sonucunda” sözleriyle ifade etmektedir. Kanun koyucu, asıl sözleşmenin kurulmasını simsarlık faaliyetlerinin sonucu ile bağlamakla bu ikisi arasında bir nedensellik ilişkisinin varlığını da şart koşturmuştur. Öyleyse simsar, simsarlık sözleşmesiyle kararlaştırılan faaliyetleri yürütmeli ve bu faaliyetlerinin sonucunda asıl sözleşme kurulursa ücrete hak kazanmalıdır. Asıl sözleşmenin kurulması ile simsarlık faaliyeti arasındaki nedensellik ilişkisi, tazminat hukuku anlamında “uygun nedensellik bağı” değil; daha geniş bir şekilde Federal Mahkeme’nin nitelediği üzere “psikolojik nedensellik bağı”dır.

İş sahibinin ücret borcundan kaçınmak için simsarı aradan çıkararak üçüncü kişiyle sözleşme yapması gibi durumlarda TBK m. 175 f. 1’in kıyasen uygulanmasıyla simsar ücrete hak kazanır. Uygulamada iş sahibinin simsara ücret ödememek için asıl sözleşmeye taraf olmamakla birlikte arasında sıkı bağ olan diğer bir kimse ile asıl sözleşmenin kurulmasını temin etmesi sıkça karşılaşılan bir olgudur. İş sahibi ile ailevi bağları olan kimselerin (anne, baba, kardeş, eş vb.) asıl sözleşmeye taraf olarak simsarın faaliyetini sonuçsuz bıraktıkları durumlarla sıkça karşılaşılmaktadır. Böylece iş sahibi kendisiyle hukuki, ailevi veya ekonomik bağı bulunan kimselerin taraf olduğu sözleşmeyle, simsarlık faaliyetinden beklediği ekonomik menfaati ya şahısta muvazaa oluşturmak suretiyle elde etmekte, ya bu menfaatin dürüstlük kurallarına aykırı surette bir yakınına geçmesini temin etmektedir. Simsarın, ücret hakkını etkileyen şahısta muvazaayı her türlü delille ispat edebilmesi mümkündür; ama simsarın böyle bir ispat

yükü altına girmesi gerekli değildir. Zira iş sahibinin yakınlığı olan kimselerle simsarlık faaliyetinin konusu olan sözleşmenin kurulmasını temin etmesi başlı başına TMK m. 2 hükmü kapsamında dürüstlük kuralına aykırıdır. Kanaatimizce, somut olay özelliğine göre iş sahibinin davranışı TBK m. 521 f.1'deki yasal koşulu engellemeye yönelikse ve dürüstlük kuralına aykırıysa; TBK m. 175 f. 1 hükmünün kıyasen uygulanmasıyla simsar ücrete hak kazanır. Simsarlık sözleşmesine iş sahibinin yakınlarının simsarlığa konu sözleşmeye taraf olması halinde simsarın ücrete hak kazanacağı yönünde bir kaydın bulunması bu tür durumlar için gerekli bile değildir. Yargıtay'ın iş sahibi ile bağı olan üçüncü kişilerin asıl sözleşmeyi akdettiği hallerde ücrete hak kazanılması için psikolojik nedensellik bağı yerine mutlak olarak sözleşmede bu hususun kararlaştırılmış olmasını araması isabetli değildir. Asıl sözleşmeyi iş sahibi dışında, eşi, çocuğu, kardeşi vs.nin simsarın bulduğu üçüncü kişi ile akdettiği halde de simsarın ücrete hak kazanacağını öngören sözleşme kayıtları geçerlidir. Ne var ki Yargıtay, sözleşmede bu konuda bir kayıt bulunmasına rağmen, söz konusu kaydın “kan ve sıhri hısımlardan” ibaret olduğunu kabul ederek, bu ibarenin “eşi” kapsamadığı sonucuna varmıştır. Yargıtay'ın tarafların yanlış beyanları karşısındaki gerçek iradesini lâfzî yorum ile TBK m. 19 f. 1 hükmüne aykırı surette gözetmemesi eleştirilebilir. Simsarlık sözleşmesindeki bu tür kayıtları dar yorumlamamak gerekir; bu tür kayıtlarla genel olarak iş sahibiyile hukuki, ailevi veya ekonomik bağı bulunan kimseler kastedilmektedir.

Nedensellik bağının varlığını ispat yükü TMK m. 6 hükmü gereğince ücret talebinde bulunan simsara düşer. Fakat simsar elverişli bir çalışma gösterdikten sonra, iş sahibi simsarı katmaksızın asıl sözleşmeyi kendi yaparsa, simsarın çalışmasının yararlı olduğuna dair fiili bir karine kabul edilmeli ve bu karinenin aksini ispat yükü iş sahibine ait olmalıdır. Kanaatimizce böyle bir durumda, aracılık faaliyeti ile asıl sözleşmenin kurulması arasındaki nedensellik bağının varlığı fiili karine olarak kabul edilir. Mamafih iş sahibi, bu karinenin aksini olay özelliğine göre ispatlayabilir. Nedensellik bağı hukuki işlem değil, maddî bir fiil olduğu için, senetle ispat kuralına tabi değildir (HMK m. 200) .

TBK m. 521 f.1 hükmü emredici nitelikte olmadığından tarafların nedensellik bağından tamamen vazgeçebilmeleri mümkün olduğu gibi nedensellik bağını ağırlaştırmaları da mümkündür. Asıl sözleşmenin kurulması koşulunu taraflar tamamen kaldırdıklarında; nedensellik bağı koşulundan da vazgeçilmiş olur.

**18.** TBK m. 521 f. 2 (OR Art. 413 / 2) hükmüne göre, “simsarın faaliyeti sonucunda kurulan sözleşme geciktirici koşula bağlanmışsa ücret, koşulun gerçekleşmesi hâlinde ödenir”. Burada simsarlık sözleşmesinin değil, simsarın faaliyeti sonucunda kurulan asıl sözleşmenin “geciktirici koşula” bağlanmasının simsarın ücreti hak etme zamanına etkisi üzerinde durulmuştur. TBK m. 521 f. 2 hükmü, emredici bir hüküm değildir; dolayısıyla simsarlık sözleşmesinde aksinin kararlaştırılması da mümkündür.

Asıl sözleşme bozucu koşula bağlanmışsa, simsar, sözleşmenin kurulmasıyla birlikte ücretini talep edebilir. TBK m. 173 f. 3’e göre, asıl sözleşmenin tarafları arasında bozucu şart ilke olarak geleceğe etkili sonuçlar doğuracağından, sözleşmenin yapılmasıyla ücrete hak kazanan simsarın da tahsil ettiği ücreti iade etmesinin gerekmeceği ileri sürülmektedir. Mamafih ileriye etkili olma kuralı, geciktirici koşulda olduğu gibi burada da kesin değildir. Bozucu koşula bağlı asıl sözleşme askı döneminde hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başladığından, simsar da simsarlık sözleşmesi kapsamında ücrete hak kazanır. Bundan sonra bozucu koşulun gerçekleşmiş olması simsarın simsarlık sözleşmesinden kaynaklanan ücret hakkını etkilemez; bozucu koşulun hüküm ve sonuçları sadece asıl sözleşmenin taraflarını ilgilendirir. Bu nedenle, simsarın askı döneminde iktisap ettiği ücret hakkının, simsarlık sözleşmesi ile aksi kararlaştırılmadıkça geçerliliğini koruyacağı ve asıl sözleşmenin bozucu koşula bağlı olmasından etkilenmeyeceği kanaatindeyiz.

**19.** Simsarlık sözleşmesi, açık veya örtülü biçimde ücret unsurunu mutlaka içerir. Ücret, simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı unsurudur. Taraflar simsarlık sözleşmesi kapsamında önceden ücretin miktarını da tayin edebilirler. Diğer bir ifadeyle simsarlık ücreti taraflarca serbestçe belirlenebilir. Ücretin miktarının taraflarca belirlenmesi durumunda, TBK m. 525 kapsamında aşırı simsarlık ücretinin hâkim tarafından hakkaniyete uygun olarak indirilmesi söz konusu olabilir. Buna karşılık ücretin miktarının sözleşme ile kararlaştırılması zorunlu değildir; ücretin miktarı konusunda anlaşmanın bulunmaması sözleşmenin zorunlu unsurunun eksikliği anlamına gelmez. Yazılı şekilde yapılması zorunlu olan taşınmaz simsarlığı sözleşmesinde de taraflar ücretin miktarını belirlememiş olabilirler. Bu durumda ücretin belirlenmesinde TBK m. 522 hükmü uygulanır. Bu konuda TBK m. 522 hükmü tamamlayıcı bir düzenleme içermektedir : “Ücret, belirlenmemişse tarifeye, tarife yoksa teamüle göre

ödenir". Yani ücretin belirlenmesi hususunda sırasıyla I. Sözleşme hükmü, II. Tarife, III. Teamül olmak üzere üçlü bir hiyerarşi öngörülmektedir.

5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu'nun 12 - I. maddesi ile 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkârlar Meslek Kuruluşları Kanunu'nun 62. maddesinde, uygulanacak azami hadleri gösteren ücret tarifeleri öngörülmüştür. Esnaf ve Sanatkârlarca Üretilen Mal ve Hizmetlerin Fiyat Tarifeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında da, esnaf ve sanatkârlarca üretilen mal ve hizmetlerin fiyat tarifelerinin belirlenmesi, uygulanması ve denetlenmesine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Tüm bu düzenlemeler çerçevesinde ücrete tarifeye getirilmesi öngörülen üst sınır, bu kapsamda faaliyetlerini yürüten simsarlar aleyhine ücretin miktarının sözleşme ile serbestçe belirlenmesi ilkesine de kısıtlama getirmektedir; ayrıca yönetmelikte düzenlenen hususlara uymayanlar hakkında 5362 sayılı Kanununun 24 üncü maddesi hükümleri gereğince işlem yapılması da öngörülmektedir. Bu düzenlemeler ile ilgili meslek mensuplarına karşılık "zayıf konumda" olanların korunması amaçlanmıştır. Anılan hükümlerin ilgili meslek odalarına kayıtlı olan taşınmaz simsarları yönünden bağlayıcı olacağı ve nisbî emredici hükümler olarak kabul edileceği gözetildiğinde, azami fiyat tarifesinde öngörülen üst sınırın üzerindeki miktar kısmî hükümsüzlük yaptırımına tâbi olabilecektir. Ne var ki bir seferlik aracılık faaliyeti de simsarlık sözleşmesine konu olabilir; simsarlığın meslek olarak yapılması da şart değildir. Bu bakımdan, üst sınırı gösteren bu tür tarifelerin, TBK m. 525 kapsamında ücretin aşırılığının belirlenmesindeki objektif ölçüt olarak esas alınabileceği kanaatindeyiz.

Ücret miktarının tespitine ilişkin simsarlık sözleşmesinde değişik yöntemler öngörülebilir. Simsarlık ücreti, sözleşmede belirli bir miktar olarak tespit edilebileceği gibi, iş sahibinin kuracağı sözleşme bedelinin belli bir yüzdesi olarak veya sabit bir miktar olarak belirlenmesi mümkün olduğu gibi belirli bir miktarın üzerindeki bedelin simsara ait olacağı şeklinde de kararlaştırılması mümkündür. Buna göre; simsarlık sözleşmesinde simsarın göreceği iş (aracılık faaliyeti) karşılığında alacağı ücret; götürü ücret şeklinde kararlaştırılabileceği gibi asıl sözleşmenin konusunun değeri veya karşı edim üzerinden bir yüzde de kararlaştırılabilir. Tarafların, simsarlık sözleşmesinde, birden fazla ücret tipini bir araya getirerek (örneğin; götürü ve yüzdelik ücretin birleştirilmesi şeklinde) karma ücret kararlaştırmaları mümkündür. Ücret, iş sahibinin

asıl sözleşme ile elde edeceği edimin değerinin artışına göre kademeli şekilde azalan oranda kararlaştırılabilir.

Simsarlık ücretinin miktarı taraflarca simsarlık sözleşmesi ile belirlenmemiş olabilir. Bu durumda TBK m. 522 hükmünün birinci tamamlayıcı kaynağı olarak uygulanabilecek bir tarifinin bulunup bulunmadığı tespit edilmelidir. TBK m. 522 hükmünün “tarife” deyiminden, ücreti tespit eden yönetsel katların çıkardığı yönetmelik, tebliğ gibi çeşitli formlarda varlık bulan resmi tarifeleri anlamak gerekir. Tarifeler yetkili kuruluşlarca hazırlanan veya onaylanan, yapılan edim çeşitlerine göre verilecek ücret miktarını gösteren listelerdir. Tarifinin bulunup bulunmadığı, tarife yoksa teamül ücretin ne olduğu, uyuşmazlık durumunda, ilgili Ticaret ve Sanayi Odaları ile Emlâk Meslek Odalarından sorulmak suretiyle belirlenebilir. Uygulamada, Odalar, Mahkemelerden gelen resmî soruyu, Meslek Komitelerine sevk etmekte ve Komitenin mütalaasını Oda cevabı olarak bildirmektedir.

TBK m. 522’ye göre, simsarlık sözleşmesi ile ücret belirlenmediyse ve tarife yoksa, ücret, teamüle göre belirlenir. Bir teamülün varlığı ispat edilemezse, hâkim, ücreti takdirine göre tespit etmek zorundadır; o halde teamül ispat edilemediğinden bahisle ücret talebini redde yetkili değildir. Burada hâkim TMK m. 1 f. 2 ve m. 4’e göre takdir yetkisini kullanarak hüküm tesis etmiş olacak ve bu suretle tarafların farazi iradesi doğrultusunda sözleşmeyi tamamlayacaktır. Mahallî ticaret odaları, belli konulardaki simsarlık faaliyetlerinde ödenmesi gereken ücretleri teamül kararları ile saptamıştır.

**20.** TBK m. 525’e göre, “sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa, borçlunun istemi üzerine, bu ücret hâkim tarafından hakkaniyete uygun olarak indirilebilir”. Söz konusu hüküm ile, 818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu m. 409’da kullanılan, “Hizmet mukavelesi ve gayrimenkul satışı imkânını hazırlamak veya bunlardan birinin icrasına tavassut etmek için fahiş bir ücret şart edilmiş ise” şeklindeki ibare kaldırılarak, böyle bir sınırlamaya yer verilmemiştir. Asıl sözleşmenin türü ile aşırı simsarlık ücretinin indirilmesi imkânına getirilen sınırlama için haklı bir sebep olmadığı gerekçesiyle, anılan ibare, TBK m. 525’te, mehaz OR. Art. 417’de öngörülen hükümden de farklı olarak, “sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa” şekline dönüştürülmüştür. TBK m. 525’e göre, indirim konusu, sadece aşırı simsarlık ücretidir. Simsarlık sözleşmesi ile kararlaştırılan aşırı ceza koşulunu hâkim, talep üzerine değil, TBK m. 182 f. son

kapsamında kendiliğinden indirir; ancak tacir sıfatını haiz borçlu yönünden ekonomik mahvına neden olacak derecede yüksek olmadığı halde aşırı ceza koşulunun indirilmesi de TTK m. 22 gereği istenemez.

5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu ile 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu'nda hazırlanması öngörülen ücret tarifelerindeki üst sınırın, TBK m. 525 kapsamında ücretin aşırılığının belirlenmesinde objektif ölçüt olarak esas alınabileceği de kabul edilebilir. Anılan kanunlar, kamu düzeni ile ilgili olduğundan, burada subjektif ölçütün, yasaya göre çıkarılan ve azami haddi gösteren tarifede öngörülen sınırın üzerinde bir kararlaştırmayı haklı kılmayacağı kanaatindeyiz.

**21.** OR Art. 415 / TBK m. 523'e göre, "simsar, 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". Bu hüküm, simsarin sadakat ve özen borcu konusunda getirilmiş özel bir düzenleme ve sadakat borcunu ihlalin istisnai sonucu olarak kabul edilmektedir. Söz konusu hüküm, simsarin ücret ve yaptığı giderleri isteme hakkının iki halde düşeceğini kabul etmektedir: Birincisi, simsarin üstlendiği borcuna aykırı davranarak diğer tarafın (üçüncü kişinin) menfaatine hareket etmesi; ikincisi ise dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan (üçüncü kişiden) ücret sözü almasıdır. Kanunun öngördüğü ikinci halde, her ne kadar "ücret sözü"nden bahsediyor ise de, herhangi bir menfaat sözünün de bu kapsamda değerlendirilmesi gerekir. Kanunda öngörülen iki hal dışında simsarin sözleşmeye aykırı hareket etmesi keyfiyeti ücretin düşmesine sebep olmaz. Ancak meydana gelen zarardan simsar TBK m. 112 vd. gereğince sorumlu olur.

Simsarin üçüncü kişinin menfaati hilafına kötü niyetli hareket etmesi ücret alacağını TBK m. 523 anlamında etkilemez. TBK m. 523, simsarin üstlendiği borca aykırı olarak "diğer tarafın menfaatine" hareket etmesi durumunu gözetmiştir. Buna karşılık simsarin üçüncü kişiye karşı kötü niyetinin iş sahibine isnat edilebilmesi ve iş sahibinin sorumluluğunu doğurması mümkündür.

# KAYNAKÇA

## I- ESERLER

ACAR, F. (2008), Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara, Turhan Kitabevi.

AÇIKGÖZ, Ö. (2010), Osmanlı Para Politikasında Reform Çabaları: 1800 – 1844 Dönemi Üzerine Bir Değerlendirme, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. VI, S. 12, 2010, 371 - 392.

ADAY, N. (2000), Özel Hukukta Yükümlülük Kavramı ve Sonuçları, İstanbul, Beta Yayınları.

AKÇAY, E. (2010), Türk Borçlar Kanunu'na Göre Zamanaşımı, 1. Bası, İstanbul, XII Levha Yayınları.

AKDENİZ, U. (2013), Pazarlamacılık Sözleşmesi, Gazi Ü. HFD, C. XVII, S. 4, 1 - 34.

AKEV, S. T. (1964), Türk Hususî Hukukunda Kumar ve Bahis, İstanbul, Sulhi Garan Matbaası.

AKINCI, Ş. (2004), Vekâlet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Konya, Sayram Yayınları.

AKINCI, Ş. (2013), Roma Borçlar Hukuku (818 Sayılı BK ve 6098 Sayılı TBK ile Mukayeseli), Konya, Sayram Yayınları.

AKINTÜRK, T. (1970), Şart ve Mükellefiyet Kavramları Üzerinde Bir İnceleme, AÜHFD, C. 27, S. 3-4, 219 - 247.

AKKANAT, H. (2004), Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi, İstanbul, Filiz Kitabevi.

AKKANAT, H. (2010), Türk Medeni Hukukunda İyiniyetin Korunması, İstanbul, Filiz Kitabevi.

AKYOL, Ş. (1976), İsviçre Federal Mahkemesi'nin 1974 Yılı Borçlar Hukuku Kararları: Münhasır Tellâlik Sözleşmesi (Çeviri), MHAD, Y. 10, S. 13, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 184 - 190.

AKYOL, Ş. (1980), Medenî Hukukla İlgili İsviçre Federal Mahkemesi Kararları (BGE 38 II – BGE 47 II), İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayını.



AKYOL, Ş. (1985), Medenî Hukukta Uygulama Örnekleri, C. III, İstanbul, Fakülteler Matbaası.

AKYOL, Ş. (1995), Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasası, İstanbul, Filiz Kitabevi.

AKYOL, Ş. (2006), “Venire Contra Factum Proprium (Önceki Eylem İle Çelişkili Davranış Yasası)”, Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, Ankara, Yetkin Yayınları, 77 - 86.

AKYOL, Ş. (2009), Türk Medeni Hukukunda Temsil, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

AKYOL, Ş.(2007), “Temsilci Olmayan Aracının Faaliyeti / Temsil Teorisinde Ulak (Nuntius)”, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, 1. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

ALTAŞ, H. (1998), Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara, Yetkin Yayınları.

ALTINOK ORMANCI, P. (2011), Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

ALTOP, A. (2003), Yönetim Danışmanlığı Sözleşmesi (Management Consulting Agreement), 1. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

ALTOP, A. (2004), Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı, İKÜHFD, C. III, S. 1- 2, 3 - 14.

ALTUN, D. (2007), “XIX. Yüzyılda Bursa’da İpek Böcekçiliği”, Balıkesir Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Karesi Tarih Kulübü Bülteni, 2007/1, 102 - 108.

ANTALYA, O. G. (2013), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

ARAL, F. / AYRANCI, H. (2012), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Ankara, Yetkin Kitabevi.

ARAT, A. (2004), “Türk Borçlar Hukukunda Alacak Zamanaşımı”, Tez Özeti, SÜHFD, C. XII, S. 3-4, 193 - 228.

ARKAN, S. (1988), Yolcu ve Eşya Taşımalarında Aracılık Faaliyetlerine İlişkin Yargıtay Kararları Üzerine Bir İnceleme, AÜHFD, C. 40, S. 1-4, 313 - 320.

ARKAN, S. (2013), Ticarî İşletme Hukuku, 18. Bası, İstanbul, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Sözkese Matbaacılık.

ARPACI, A. M. (2013), “Borçlar Kanunu Açısından Vekâlet İlişkisinde Müvekkilin Hak ve Borçları”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul, Filiz Kitabevi, 132 - 139.

ARSLANLI, H. (1960), Kara Ticareti Hukuku Dersleri, 3. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası.

ASLAN, İ. Y. (2014), 6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, 4. Bası, Bursa, Ekin Yayınevi.

AŞÇIOĞLU, Ç. (1997), “Yargı Kararlarında Cezaî Şart”, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XIV, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 111 - 114.

AYAN, Ö. (2010), “6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun Acentelik Kısımında Getirdiği Yenilikler”, DEÜHFD, C. XII, S. 2, 79 - 120.

AYAN, S. (2013), Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğu, 1. Bası, Ankara, Adalet Yayınevi.

AYBAY, A. (2011), Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Bölüm), 13. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi.

AYGÜN, N. (2009), Osmanlı Devleti’nin Son Zamanlarında Karadeniz’in Güney Kesiminde İktisadi Faaliyetler, Karadeniz Araştırmaları, C. VI, S. 23, Güz 2009, 41 - 76.

AYHAN, R. (2013), Ticarî İş Kavramı ve Tacir Sıfatına Bağlanan Ücret ve Sözleşme Cezalarının İndirilmesini İsteyememe, Gazi Ü. HFD, C. XVII, S. 1-2, 291 - 314.

AYHAN, R. / ÖZDAMAR, M. / ÇAĞLAR, H. (2012), Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar, 5. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, s. 291 - 314.

BAHTİYAR, M. (2013), Ticari İşletme Hukuku, 14. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

BAŞÖZ, L. / ÇAKMAKCI, R.(2014), Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 1. Bası, İstanbul, Legal Kitabevi.

BAŞPINAR, V. (2004), Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları.

BAŞPINAR, V. (2004), Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, 2. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları.

BATTAL, A. (2004)., Yeni Karayolu Taşıma Kanunu ve TTK Kapsamında Taşıma İşleri Tellallığı Mümkün müdür?, (<http://www.gazi.edu.tr>, 06.04.2014).

BECKER, H. (1983), “Schweizerisches Obligationendecht, II. Abteilung, Die einzelnen Vertragsverhältnisse = İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, s. 577 - 595”, “Tellâllık Sözleşmesi”, YD., C. 9, S. 1-2, Sevinç Matbaası, (Çev. DURA, S.),75 - 95.

BECKER, H. (1993), İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri (Madde 184 – 551), Yargıtay Yayını No: 24, (Çev. DURA, S.).

BELEN, H. (2007), Barter Sistemi, 1. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

BELEN, H. (2014), 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh), 1. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

BERKSAN, D. (2008), “Emlak Komisyonculuğu Ofislerinde Çalışanların Mesleki Eğitim Durumlarını Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma: Ankara Çayyolu Örneği”, Gazi Üniversitesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara.

BERZEK, A. N. (2013), Ticaret Hukukunun Genel İlkeleri, 10. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

BİLGE, N. (1971), Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, 3. Bası, Ankara, Sevinç Matbaası.

BİLGİLİ, F. / DEMİRKAPI, E. (2013), Ticari İşletme Hukuku, 4. Bası, Bursa, Dora Yayınevi.

BİLGİŞİN, Ş. M.(1948), Ticaret Hukuku Prensipleri, C. I, 2. Bası, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası.

BOZER, A. (2007), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Bası, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü (T. İş Bankası A.Ş. Vakfı).

BOZKURT, T. (2007), Türk Hukukunda Ve Uygulamada Tellâllık, 1. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları.

BRACHER, N. (2012), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht - Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft - Art. 319 -529 OR, 2. Auflage, Zurich, Schulthess Verlag.

CENGİZ, A. (2011), “Acente Kavramı ve Acentelik Sözleşmesinden Doğan Hak ve Borçları”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. I, S. 2, 140 - 165.

CİHAN, H. (2011), Temsil Yetkisinin Verilmesi Ve Kapsamının Belirlenmesi, 1. Bası, İstanbul, Beta Yayınevi.

ÇAKMAKLI, H. D. (2013), Marmara Üniversitesi, “Türk Medeni Hukukunda Komisyon Sözleşmesi” (yayımlanmamış doktora tezi), İstanbul.

ÇEKER, M. (2013), 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununa Göre Ticaret Hukuku, 7. Bası, Adana, Karahan Kitabevi.

ÇELİKTAŞ, D. (1987), “Şekle Aykırılık ve Şekle Aykırılığı İleri Sürmenin Sınırı Olarak Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı”, Prof. Dr. Kudret Ayiter Armağanı, DEÜHFD, C. III, S. 1-4, 593 - 640.

DALAMANLI, L. / KAZANCI, F. / KAZANCI, M. (1990), İlmî ve Kazâî İhtihatlarla Borçlar Kanunu (m. 372 – 544), C. IV, İstanbul.

DEMİRAY, M. (2009), “Roma Hukukundan Türk Hukukuna Eksik Borç Kavramı”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C. I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 561 - 588.

DEMİRKAPI, E. (2010), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Ticari Temsilciye İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, DEÜHFD, C. XII, Özel S., 2010, 795 - 872.

DOĞAN, G. B. (2006), “Roma Hukukunda Eksik Borç (Obligatio Naturalis)”, Marmara Üniversitesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.

DOĞANAY, İ. (1971), “Yazılı Şekilde Yapılması Gereken Gayrimenkul Tellâllığı Sözleşmesinde Her İki Tarafın İmzalarının Birlikte Bulunması Şart mıdır ?”, BATİDER, C. VI, S. 2, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü (Türkiye İş Bankası Tesisi), 247 - 256.

DOĞANAY, İ. (2004), Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C. 1, 4. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

DUMAN, İ. H. (2013), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Dürüstlük Kuralları, İstanbul Barosu Dergisi, C. 87, S. 6, 183 - 195.

ERDEM, M. (2009), “Pey Akçesi – Pişmanlık Akçesi – Dönme Tazminatı”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C. I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 663 - 684.

ERDEM, M. (2010), Özel Hukukta Zamanaşımı, 1. Bası, İstanbul, XII Levha Yayınları.

ERDEM, N. (1988), Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları, Özel Hükümler C. II, Ankara, Yarıaçık Cezaevi Matbaası.

EREN, F. (2014), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 16. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları.

ERKAN, U. V. (2013), “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Veren Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları”, AÜHFD, C. 62, S. 2, 441 - 472.

- ERLÜLE, F. (1999), “Alt Vekalet”, Prof. Dr. Selâhattin Sulhi Tekinay’ın Hatırasına Armağan, İstanbul, Beta Yayınları, 259 - 269.
- ERMAN, H. (2012), Medenî Hukuk Dersleri, 4. Bası, İstanbul, Der Yayınları.
- ERMAN, H. (2013), Eşya Hukuku Dersleri, 3. Bası, İstanbul, Der Yayınları.
- ERZURUMLUOĞLU, E. (2013), Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 3. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları.
- FEHR, K. (1955), “Acentelik Mukavelesi Hakkında Yeni Federal Kanun (Zeitschrift für Schweizerisches recht nf. 69 s. 1)”, AÜHFD, C. 12, S. 3-4, (Çev. BİLGE, N.), 356 - 371.
- FEYZİOĞLU, N. F. (1978), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I, 3. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası.
- GÖKÇEOĞLU, H. (2007), Cezai Şart ve Güncel İçtihatlar, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınevi.
- GÖKDENİZ, Ö. F. (2006), “262 Numaralı Hısn-ı Mansûr (Adıyaman) Kadı Sicilinin Transkripsiyonu ve Değerlendirilmesi”, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Kahramanmaraş.
- GÖKYAYLA, E. (2012), “Eser ve Vekâlet Sözleşmeleri”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, 1. Bası, İstanbul, XII Levha Yayınları (Derleyen: İNCEOĞLU, M.), 287 - 296.
- GÜLERCİ, F. A. / KILINÇ, A. (2011), 6098 Sayılı TBK ile Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, Yetkin Yayınları.
- GÜMÜŞ, M. A. (2001), Türk – İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu, İstanbul, Beta Yayınları.
- GÜMÜŞ, M. A. (2014), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. II, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- GÜNAY, C. İ. (2012), Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara, Yetkin Yayınları.
- GÜNEŞ YAĞCI, Z. (2011), İstanbul Gümrük Defterlerine Göre Karadeniz Köle Ticareti (1606-1607), History Studies Dergisi, vol. 3/2, 371 - 384.
- GÜNEŞ, D. (1992), “Ticari İşler Tellalının Ücret Alacağı”, Anadolu Üniversitesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Eskişehir.
- HATEMİ, H. (2012), BK. 19 – 20 ve TBK. 27’nin Karşılaştırılması (Tebliğ), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3 - 4

Haziran 2011, III), Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2. Bası, İstanbul, Legal Yayıncılık, 95 – 97.

HATEMİ, H. / GÖKYAYLA, E.(2012), Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

HATEMİ, H. / SEROZAN, R. / ARPACI, A. (1992), Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, Filiz Kitabevi.

HAVUTÇU, A. (1987), “Şekle Aykırılık Nedeniyle Geçersiz Hukuki İşlemlerin Tahvili”, Prof. Dr. Kudret Ayiter Armağanı, DEÜHFD, C. III, S. 1-4, 643 -681.

HELVACI, İ. (2011), Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, 1. Bası, İstanbul, XII Levha Yayınları.

HIRSCH, E. E. (1939), Ticaret Hukuku Dersleri, C. I, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayını.

HODGSON, M. G. S. (2003), Dünya Tarihini Yeniden Düşünmek (Rethinking World History), 2. Bası, İstanbul, Yöneliş Yayıncılık, (Çev. KANLIDERE, A. / AYDOĞAN, A.).

İLHAN, C. (2014), Mecelle, 2. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları.

İMREGÜN, O. (2000), Bilirkişi Raporları (1971 – 1982), İstanbul, Filiz Kitabevi.

İMREGÜN, O. (2001), Kara Ticareti Hukuku Dersleri, 12. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi.

İSLAMOĞLU, H. (2009), “Yapı Alacaklılarının Kanuni İpotek Hakkı”, Marmara Üniversitesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.

KALKAN, B. (2004), Türk Hukukunda Gabin, 1. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

KALLEK, C. (2009), Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi, C. 37, İstanbul, Türkiye Diyanet Vakfı, 215 - 218.

KANETİ, S. (1968), İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları (1955 – 1964), C. II, Özel Borç İlişkileri, Borç İlişkilerinde Yasaların Çatışması, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ayyıldız Matbaası.

KANİTİ, S. (1962), Akdin İfa Edilmediği Def'i, İstanbul, İstanbul Hukuk Fakültesi Yayını.

KAPLAN, İ. (2012), Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler, 6. Bası, Ankara, İmaj Yayınevi.

- KARAHAN, S. (2013), Ticari İşletme Hukuku, 25. Bası, Konya, Mimoza Basım.
- KARAHASAN, M. R. (1992), Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. VI, 1. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.
- KARAKAŞ, F. T. (2013), Karine Kavramı, Kanuni Karineler ve Varsayımlar, AÜHFD, C. 62, 729 - 759.
- KAYA, A. (2009), Yeni Borçlar Kanunu Taslağının Değerlendirilmesi, İstanbul, İktisadî Araştırmalar Vakfı – Türkiye Bankalar Birliği (Seminer), 75 - 80.
- KAYA, A. (2013), Türk Ticaret Kanunu Şerhi, Acentelik (TTK m. 102 – 123), 1. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.
- KAYA, E. (2010), “Türk Özel Hukukunda Ticarî Vekillik”, Kırıkkale Üniversitesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale.
- KAYIHAN, Ş. (2008), “Uluslararası Girişimciliğin Hukukî Görünümleri”, 2. Uluslararası Girişimcilik Kongresi Bildiriler Kitabı (Bişkek-Kırgızistan, 7-10 Mayıs 2008), s. 119 - 126.
- KAYIHAN, Ş. (2011), Türk Hukukunda Acentelik Sözleşmesi, 4. Bası, Ankara, Seçkin Yayıncılık.
- KESKİN, A. D. (2004), Barter Sözleşmesi, Ankara, Turhan Kitabevi.
- KILIÇOĞLU, A. M. (2013), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi.
- KIRKBEŞOĞLU, N. (2011), Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, İstanbul 2011, Vedat Kitapçılık.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, N. / HATEMİ, H. / SEROZAN, R. / ARPACI, A. (2014), Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. I, 2010 tarihli 5. Basıdan Tıpkı 6. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi.
- KORUN, Y. (2013), “Acentenin Hak Ve Borçları”, İstanbul Kültür Üniversitesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.
- KOSTAKOĞLU, C. (2011), Gerekçeli ve Açıklamalı Yeni Türk Borçlar Kanunu, 1. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.
- KUNTALP, E. / BARLAS, N. / AYANOĞLU MORALI, A. / ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN, P. / İPEK, M. / YAŞAR, M. / KOÇ, S. (2005), Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, Beta Yayınevi.

- KURT, E. (2010), “Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri”, Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan, c. II, İstanbul, Beta Yayınları, 1429 - 1445.
- KURTOĞLU, S. (1975), “Türk Borçlar Hukukunda Taşınmaza İlişkin Simsarlık Sözleşmesi”, İstanbul Barosu Dergisi, S. 5-6, 460 - 478.
- KURU, B. (2013), İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı, 2. Bası, Ankara, Adalet Yayınevi.
- KURU, B. / ARSLAN, R. / YILMAZ, E. (2011), Medenî Usul Hukuku, 22. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları.
- MEYDAN, N. / YAPAL, F. (2005), Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Emsal Kararları (2002 – 2003 – 2004), 1. Bası, İstanbul, Ethemler Yayıncılık.
- MİMAROĞLU, S. K.(1978), Ticaret Hukuku (İşletme Hukuku), C. I, 3. Bası, Ankara, Sevinç Matbaası.
- MOROĞLU, E. / KENDİGELEN, A. (2014), İçtihatlı Notlu Türk Ticaret Kanunu ve İlgili Mevzuat, 10. Bası, İstanbul, XII Levha Yayıncılık.
- NART, S. (2014), Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Hükümler, Ankara 2014, Adalet Yayınevi.
- NART, S. (2007), Alman ve Türk Hukukunda Senetle İspat, DEÜHFD, C. 9, S. 1, 207 -232.
- NOMER, H. N. (2013), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 13. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.
- NOMER, H. N. / ENGİN, B.N. (2013), Türk Borçlar Kanunu II. Kısım, Özel Borç İlişkileri, fas. I, 1. Bası, Ankara, Seçkin Yayıncılık.
- OĞUZMAN, M. K. / ÖZ, M. T. (2013), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 11. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- OĞUZMAN, M. K. / ÖZ, M. T. (2013), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II, 10. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- OĞUZMAN, M. K. / SELİÇİ, Ö. / OKTAY – ÖZDEMİR, S. (2013), Eşya Hukuku, 16. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi.
- OKTAY, S. (1997), Gezi Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.
- OLGAÇ, S. (1976), Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu Şerhi (m. 372 – 545), C. IV, 2. Bası, Ankara, Emel Matbaacılık.
- ORKUN, E. (2010), Emlakçının El Kitabı, 7. Bası, İstanbul, Alfa Basım Yayım Dağıtım.



- ÖĞÜZ, T. (2012), “Türk Borçlar Kanunu’nun Sözleşmelerin Geçersizliğine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi (Tebliğ)”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3 - 4 Haziran 2011, III), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2. Bası, İstanbul, Legal Yayıncılık, 99 - 106.
- ÖKSÜZ, M. (2010), Osmanlı Topraklarında Hukukî Statü Arayışı ve Varlık Mücadelesinde Amerikan Kurumları, History Studies Dergisi, vol. 2/1, 2010, 147 - 187.
- ÖZDAMAR, M. (2008), “Sigorta Brokeri ve Hukukî Niteliği”, AÜHFD, C. 5, S. 3, 525 - 559.
- ÖZGÜN, C. (2008), “19. Yüzyılın İkinci Yarısında İzmir’in Aydın Sancağı İle Ticari İlişkileri”, 2. Ulusal İktisat Kongresi - DEÜ İİBF, İzmir, 20-22 Şubat 2008, 2 -20.
- ÖZKAYA, E. (2013), Vekâlet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması, 3. Bası, Ankara, Seçkin Yayınları.
- POROY, R. / YASAMAN, H. (2012), Ticari İşletme Hukuku, 14. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- RAYRAUX, F. (2003), Code des obligations I., Commentarie Romand, Basel, Helbing & Lichtenhahn, (Ed.: THÉVENOZ, L. / WERRO, F.).
- REİSOĞLU, S. (2013), Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.
- SALDIRIM, M. (2013), Açıklamalı ve İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu, 1. Bası, Ankara, Bilge Yayınevi.
- SARI, S. (2004), Vekâlet Sözleşmesinin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilmesi, 1. Bası, İstanbul, Beşir Kitabevi.
- SARICA, A. (2013), Ticaret Hukuku, 3. Bası, Ankara, Savaş Yayınevi.
- SEÇER, Ö. (2013), Alım Satım Komisyonculuğu Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- SELİÇİ, Ö. (1976), Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, Fakülteler Matbaası.
- SEROZAN, R. (2002), Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, Filiz Kitabevi.
- SİRMEN, L. (1992), Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ayyıldız Matbaası.

ŞAHİN, T. / KİZİR, M. (2014), 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Genel Esaslar, Haksız Şartlar ile Ayıplı Mal ve Hizmetler Konusunda Getirdiği Yenilik ve Değişiklikler, THD, C. 9, S. 89, Seçkin Yayınları, 58 - 67.

ŞAHİNİZ, C. S. (2002), Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Tellallığı (Emlak Komisyonculuğu – Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

ŞENER, O. H. /UZUNALLI, S. (2012), Uygulamalı Ticarî İşletme Hukuku, 3. Bası, Ankara, Seçkin Yayınları.

ŞENGÜL, M. (2013), Tapu Sicilinin Aleniyeti, Ankara, Adalet Yayınevi.

ŞENOCAK, Z. (2001), İnternette Kurulan Açık Artırma İle Satım Sözleşmesi, AÜHFD, C. 50, S. 3, 93 - 114.

TANDOĞAN, H. (2008), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/1, 5. Bası'dan 6. Tıpkı Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

TANDOĞAN, H. (2010), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II, 1989 Yılı 4. Tıpkı Bası'dan 5. Tıpkı Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

TAŞDELEN, N. (1993), “Ticari İşler Tellallığı”, İstanbul Üniversitesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.

TAŞPINAR, S. (1996), Fiili Karinenin İspat Yükünün Dağılımındaki Rolü, AÜHFD, C. 45, S. 1-4, 533 - 572.

TEKİNAY, S. S. / AKMAN, S. / BURCUOĞLU, H. / ALTOP, A.(1993), Tekinay Borçlar Hukuku, 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi.

TEOMAN, N. (1989), Satım İçin Bırakma Sözleşmesi (Konsinye Satım), İstanbul, Türkiye İş Bankası.

TEOMAN, Ö. (2010), Tüm Makalelerim, C. III: 2002-2010, “Tacir Yardımcıları”, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

TEOMAN, Ö. / ÜLGEN, H. / HELVACI, M. / KENDİGELEN, A. / KAYA, A. / NOMER ERTAN, N. F. (2009), Ticari İşletme Hukuku, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

TEPECİ, K. (1954), Notlu ve İzahlı Borçlar Kanunu ve İlgili Kanunlar, Nizamnameler, Temyiz Mahkemesi Kararları, Federal Mahkeme Kararları, Talimatname ve Tamimler, 2. Bası, Ankara, Yeni Matbaa.

TOKSAL, B. (1991), Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C. II, Ankara, Sermet Matbaası, Vize.

- TOPÇUOĞLU, M. (2011), “Yeni Tacir Yardımcısı Pazarlamacı”, SDÜHFD, C. I, S. 2, 27 - 70.
- TOPUZ, M. (2013), “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Pazarlamacılık Sözleşmesi (TBK. m. 448 – 460)”, MÜHF – HAD, C. 19, S. 1, 293 - 356.
- TOSUN, Ö. (2014), Barter Sözleşmesi, THD, C. 9, S. 89, Seçkin Yayınları, 20 - 29.
- TUNCAY, A. C.(2012), “Pazarlamacılık (Ticari Gezgin) Sözleşmesi ve Düşündürdükleri”, Çimento İşveren, C. 26, S.2, Mart 2012 (www.ceis.org.tr), 4 - 17.
- TUTUMLU, M. A. (2014), 6502 Sayılı TKHK’ya Göre Tüketici Hakem Heyetlerinin Yetki ve Görev Sınırları, THD, C. 9, S. 89, Seçkin Yayınları, 116 - 119.
- TÜRK, A. (2005), Kambiyo Senet Borçlusu Tarafından Açılan Bedelsizliğe ve Hükümsüzlüğe Dayalı Menfi Tespit Davalarının Gösterdiği Özellikler, DEÜHFD, C. VII, Özel Sayı, Prof. Dr. İrfan Baştuğ Anısına Armağan, İzmir, 307 - 381.
- TÜZÜNER, Ö. (2007), Marka Rehni Sözleşmesi ve Uygulanacak Hukuk, 1. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- TÜZÜNER, Ö. (2014), Borçlar Hukuku Özel Hükümler Pratik Çalışmaları, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- UÇAR, S. (1993), Hukukta Cezai Şart ve Uygulaması, 1. Bası, İstanbul, Alfa Basım Yayım Dağıtım.
- UYAR, T. (2000), “Yargıtay Kararlarında Dürüstlük (Objektif İyi niyet) Kuralı (MK. 2/I) ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı (MK. 2/II)”, Prof. Dr. Seyfullah Edis’e Armağan, İzmir, 439 - 466.
- UYGUR, T. (1994), Açıklamalı – İctihatlı Borçlar Kanunu, Özel Borç İlişkileri, C. VI, Ankara, Adalet Matbaacılık.
- UYGUR, T. (2012), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi (m. 237 – 649), C. II, Ankara, Seçkin Yayınları.
- ÜNAL, M. / BAŞPINAR, V. (2010), Şekli Eşya Hukuku, 5. Bası, Ankara 2010 , Yetkin Yayınevi.
- VELİDEDEOĞLU, H. V. / ÖZDEMİR, R. (1987), Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara, Yargıtay Yayınları – 19.
- Von TUHR, A. (1983), Borçlar Hukukunun Umumî Kısmı, C. I - II, Ankara, Yargıtay Yayını No:15, Olgaç Matbaası, (Çev. EDEGE, C.).
- WOLF, C. / Von BISMARCK, M. (2013), “Tacir, Müteşebbis, Tüketici – Ne zaman Alman Medeni Kanunu, Ne Zaman Alman Ticaret Kanunu, Ne Zaman Tüketici

Hukuku Uygulanır?”, Hukuk Köprüsü (Rechtsbrücke), S. 5, İstanbul, Seçkin Yayınları, (Çev. ÖZ, K.), 213 - 238.

WÜRDİNGER, M. (2013), “Simsarın Rezervasyon Anlaşması – quo vadis ?”, Hukuk Köprüsü (Rechtsbrücke), S. 5, İstanbul, Seçkin Yayınları, (Çev. ÖZ, K.), 239 - 250.

YALÇINDURAN, T. (2004), Vekalet Sözleşmesinde Ücret, Ankara 2004, Yetkin Yayınları.

YASASEVER, S. (1966), “Borçlar Hukukunda Tellâllık Akdi”, Ankara Barosu Dergisi, C. XXIII, S. 4, 664 - 675.

YAVUZ, C. (1983), Fransa’da İspat Külfeti İle İlgili Son İçtihat Gelişmeleri, YD., C. 9, S. 1-2, Sevinç Matbaası, 31 - 49.

YAVUZ, C. (1983), Türk – İsviçre Ve Fransız Medeni Hukuklarında Dolaylı Temsil, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını.

YAVUZ, C. (1989), Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul, Beta Yayınları.

YAVUZ, C. (2005), “Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinin Geçerlilik Şekli ve Kapsamı (İmmovable Brokerage Contract Effective Format and Scope)”, Emlak Pusulası Dergisi, S. 1, İstanbul Emlak Komisyoncuları Yayın Organı, 50 - 52.

YAVUZ, C. (2013), Borçlar Hukuku Dersleri, Yenilenmiş 12. Basıyı hazırlayanlar: YAVUZ, C. / ACAR, F. / ÖZEN, B., İstanbul, Beta Yayınları.

YAVUZ, C. (2014), Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yenilenmiş 9. Basıyı hazırlayanlar: YAVUZ, C. / ACAR, F., ÖZEN, B., İstanbul, Beta Yayınları.

YAVUZ, N. (2012), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Bası, Ankara, Adalet Yayınları.

YENİOCAK, U. (2009), Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti, İstanbul Barosu Dergisi, C. 83, S. 6, 3119 - 3138.

YEŞİLTEPE, Ö. (2007), Tek Satıcılık Sözleşmesinin Öğretide Benzer Olarak Belirtilen Sözleşmelerden Ayırt Edilmesi, MÜHF – HAD, C. 13, S. 1 – 2, 169 - 191.

YILDIRIM, A. (2013), Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Tasarısı Taslağının Bazı Maddelerine İlişkin Değerlendirmeler, Gazi Ü. HFD, C. XVII, S. 1-2, 1015 - 1047

YURT, B. (2000), Seyahat Düzenleme Sözleşmesi, 1. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları.

ZENGİN, İ. Ç. (2013), Pazarlamacılık Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul, XII Levha Yayıncılık.

ZEVKLİLER, A. / AYDOĞDU, M. / PETEK, H. (1998), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 6. Bası, Ankara, Seçkin Yayınları.

ZEVKLİLER, A./ ERTAŞ, Ş. / HAVUTCU, A. / AYDOĞDU, M. / CUMALIOĞLU, E. (2013), Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler, İzmir, Barış Yayınları.

ZEVKLİLER, A. / GÖKYAYLA, E. (2013), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları.

## **II- DİĞER KAYNAKLAR**

ANTALYA, O. G. (2011), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK), 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (TBK – UK), 2. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

CAN, M. (2008), Türk Ticaret Kanunu Tasarısı Toplantıları, I – II – III, Toplantı II / Ankara / 17- 20 Ocak 2008, 382.

KOÇ, N. / AKİPEK, Ş. / ULUSOY, E. (2012), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, Ankara, Türkiye Adalet Akademisi Yayınları.

MEMİŞ, T. / BOZBEL, S. (2013), 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu, C. I, Ankara 2013, Türkiye Adalet Akademisi Yayınları.

MUTLU, L. (2004), Hukuk Sözlüğü, İstanbul 2004, Akademi – İstanbul Yayıncılık.

YAVUZ, C. (2008), Türk Ticaret Kanunu Tasarısı Toplantıları, I – II – III, Toplantı II / Ankara / 17- 20 Ocak 2008, 385.

YAVUZ, C. (2012), Medeni Kanun (MK.) – Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (YUK.) / Türk Borçlar Kanunu (TBK.) – Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (TBKYUK), 10. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

YAVUZ, C. (2014), Türk Medeni Hukuku ve Borçlar Hukuku Mevzuatı: Türk Medeni Kanunu, Borçlar Kanunu ve Diğer Mevzuat, Yenilenmiş 12. Basıyı

hazırlayanlar: YAVUZ, C. / ERLÜLE, F. / SAĞLAM, İ., İstanbul 2014; Yenilenmiş  
12. Bası, İstanbul, Beta Yayınları.

YILMAZ, E. (2005), Hukuk Sözlüğü, 9. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları.

\_\_\_\_\_ Borçlar Kanunundan Türk Borçlar Kanununa (2011),  
T.C. Adalet Bakanlığı, Ankara.

\_\_\_\_\_ Türkçe Sözlük (TDK), Ankara 1974.

\_\_\_\_\_ [www.ceis.org.tr](http://www.ceis.org.tr)

\_\_\_\_\_ [www.corpus.com](http://www.corpus.com)

\_\_\_\_\_ [www.historystudies.net](http://www.historystudies.net)

\_\_\_\_\_ [www.ito.org.tr](http://www.ito.org.tr)

\_\_\_\_\_ [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com)

\_\_\_\_\_ [www.khyk.kazancihukuk.com](http://www.khyk.kazancihukuk.com)

\_\_\_\_\_ [www.lebibyalkin.com](http://www.lebibyalkin.com)

\_\_\_\_\_ [www.legalbank.net](http://www.legalbank.net)

\_\_\_\_\_ [www.nisanyansozluk.com](http://www.nisanyansozluk.com)