

SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNDE SİMSARIN ÜCRET HAKKI

Brokers Right to Fee in the Brokerage Contract

Fatih Furkan BİLGE*

Öz

Simsarlık sözleşmesi ile simsar, bir sözleşme kurulmasına yönelik olarak aracılık faaliyetinde bulunmayı üstlenir. Müvekkil, simsar tarafından gerçekleştirilen aracılık faaliyetleri sayesinde bir sözleşme kurarsa, simsar ücrete hak kazanır. Bu bakımdan simsarın ücrete hak kazanabilmesi için aracılık faaliyetinde bulunmuş olması yeterli değildir. Simsara ödenen ücret, simsarın harcadığı zamanın veya gösterdiği emeğin değil, başarılı sonucun karşılığıdır. Kurulan sözleşme, müvekkilin aradığı şartlara uygun olmalıdır. Ücret simsarlık sözleşmesinin zorunlu unsurudur. Simsarlık sözleşmesi, vekâlet sözleşmesinin her zaman ücretli yapılan bir alt türüdür. Bir sözleşmenin

* Arş. Gör., Balıkesir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Üniversitesi Özel Hukuk Yüksek Lisans Öğrencisi, furkan.bilge@balikesir.edu.tr, ORCID: 0000-0003-2678-4432

Makale Gönderim Tarihi/Received: 21.03.2023.

Makale Kabul Tarihi/Accepted: 12.06.2023.

Atıf/Citation: Bilge, Fatih Furkan. "Simsarlık Sözleşmesinde Simsarın Ücret Hakkı." *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 1 (2023): 342-381.

"Bu eser, Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License ile lisanslanmıştır. / This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License."



kurulması amacıyla gerçekleştirilen aracılık faaliyetlerinin, ücret karşılığında yapılması kararlaştırılmamışsa simsarlık sözleşmesinin değil, vekâlet sözleşmesinin varlığından bahsedilir. Simsarlık sözleşmesinde ücret miktarının kararlaştırılmış olması ise zorunlu değildir.

Anahtar Kelimeler: Simsarlık Sözleşmesi, Simsarın Ücrete Hak Kazanması, Ücret Hakkının Kaybı, Aşırı Ücret.

Abstract

With a brokerage contract, the broker undertakes to act as an intermediary for the establishment of a contract. If the client concludes a contract thanks to the brokerage activities performed by the broker, the broker is entitled to a fee. In this respect, it is not sufficient for the broker to have acted as an intermediary in order to be entitled to a fee. The fee paid to the broker is not the reward for the time or effort of the broker, but for the successful result. The established contract must comply with the terms sought by the client. The wage is a mandatory element of the brokerage contract. The brokerage contract is a sub-type of the mandate contract, which is always paid. If it is not decided to carry out the intermediary activities carried out for the purpose of establishing a contract in return for a fee, the existence of a mandate contract is mentioned, not a brokerage contract. It is not obligatory for the amount of the fee to be agreed in the brokerage contract.

Keywords: Brokerage Contract, Broker's Entitlement to Fee, Forfeiture of Fee, Excessive Fee.

I. GENEL OLARAK

Simsarlık sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'nun "*Vekâlet İlişkileri*" başlıklı dokuzuncu bölümünün üçüncü ayrımında 520 ilâ 525. maddeleri arasında düzenlenmiştir. TBK m. 520'de simsarlık sözleşmesinin tanımı şu şekilde yapılmıştır: "*Simsarlık*

sözleşmesi, simsarın taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkânının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir.” Buna göre simsarlık sözleşmesi ile simsar, bir sözleşmenin kurulması imkânını hazırlamayı veya sözleşmenin kurulmasına aracılık etmeyi üstlenir.¹ Müvekkil ise simsarın faaliyeti neticesinde bir sözleşme kurarsa simsara ücret ödemeyi borçlanır.² Bu kapsamda, simsarlık sözleşmesiyle başka bir sözleşmenin kurulması amaçlanır. Bu iki sözleşmeyi birbirinden ayırmak gerekir. Simsarlık sözleşmesinin tarafları simsar ile müvekkildir. Simsarın, kurulmasına aracılık yaptığı sözleşmenin (esas sözleşmenin) tarafları ise müvekkil ile üçüncü kişidir. Simsar esas sözleşmenin tarafı olmadığından esas sözleşmeden doğan herhangi bir borcu da bulunmaz. Simsar sadece esas sözleşmenin kurulabilmesi amacıyla aracılık faaliyetinde bulunur ve kural olarak esas sözleşmenin kurulmasıyla da ücrete hak kazanır. Bu çerçevede simsarlık sözleşmesinin unsurları şu şekilde sıralanabilir: 1) simsarın, esas sözleşmenin kurulmasına yönelik aracılık faaliyetinde bulunmayı üstlenmesi. 2) müvekkilin, simsarın gerçekleştirdiği faaliyetler sayesinde bir esas sözleşme kurması hâlinde ücret

¹ Nihat Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı* (İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1993), 35; Umut Yeniocak, “Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti,” *İstanbul Barosu Dergisi* 83, no. 6 (2009): 3121; Salih Şahiniz, *Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Tellallığı (Emlak Komisyonculuğu - Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi* (İstanbul: Beta Basım, 2002), 7; Ekrem Kurt, “Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri,” içinde *Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan*, Cilt 2 (İstanbul: Beta Basım, 2010), 1429; Rıza Ayhan, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 504; Ali Bozer ve Celal Göle, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021), 147.

² Gökhan Bakar, *Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 39; Taşdelen, *Ticari İşler*, 35.

ödemeyi vaat etmiş olması. 3) tarafların bu hususlarda anlaşmış olmalarıdır.³

Simsar çalışmasını bağımsız olarak yürütür.⁴ Çalışma koşullarını ve zamanını müvekkiline bağlı olmaksızın kendisi belirler.⁵ Ayrıca simsar ile müvekkil arasındaki ilişki süreklilik arz etmez.⁶ Zira simsar belirli bir veya birkaç sözleşmenin yapılmasına aracılık etmek üzere görevlendirilir.⁷ Simsar, aracılık faaliyetlerini meslek edinmiş olmak zorunda değildir.⁸ Kişinin tek bir iş için aracılık faaliyetinde bulunuyor olması simsarlık hükümlerinin uygulanmasını engellemez.⁹ Bununla birlikte simsarın aracılık faaliyetlerini sürekli yapmak üzere meslek edinmiş olması da mümkündür. Bu durumda simsar, TTK m. 12'deki koşulların varlığı hâlinde tacir sayılır.¹⁰

³ Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3120; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 224; Sıtkı Akyazan, "Tellallık," *BATİDER* 6 (1973): 453.

⁴ Hüseyin Ülgen vd., *Ticari İşletme Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019), 785; Kurt, "Tellallık," 1429.

⁵ Tamer Bozkurt, *Türk Hukukunda ve Uygulamada Tellallık* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2007), 169.

⁶ Mustafa Çeker, "Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücrete Hak Kazanma," *ÇÜHFD* 1, no. 1 (2014): 14; Kurt, "Tellallık," 1429; Oruç Hamı Şener, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 312; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 785; Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 169. Bu yönüyle simsarlık sözleşmesi, acentelikten ayrılır (Mustafa İsmail Kaya, *Acentelik Hukuku*, 1. Baskı (Ankara: Adalet Yayınevi, 2014), 50.).

⁷ Müvekkil işlerine genel olarak aracılık etmesi için simsar görevlendiremez. Zira bu durum taraflar arasındaki ilişkiyi sürekli kılacağından, simsarlığın niteliği ile bağdaşmaz; bkz: Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı*, 36.

⁸ Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı*, 36.

⁹ Akyazan, "Tellallık," 447; Sabih Arkan, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021), 206.

¹⁰ Bozer ve Göle, *Ticari İşletme Hukuku*, 147.

II. SİMSARIN ÜCRET HAKKI

TBK m. 520/II gereği simsarlık sözleşmesine ilişkin hüküm bulunmayan hâllerde vekâlete ilişkin hükümler uygulanır. Doktrindeki hâkim görüşe göre simsarlık sözleşmesi vekâlet sözleşmesinin bir alt türüdür.¹¹ Kanaatimizce de simsarlık sözleşmesine ilişkin TBK m. 520/II hükmü ile simsarlık sözleşmesinin “*Vekalet İlişkileri*” başlığı altında düzenlenmiş olması göz önünde bulundurulduğunda, simsarlık sözleşmesinin vekalet sözleşmesinin bir alt türü olduğu kabul edilmelidir. Yargıtay’ın görüşü de simsarlık sözleşmesinin, vekalet sözleşmesinin bir alt türü olduğu yönündedir¹². Ancak simsarın aracılık faaliyeti maddi fiil vekaleti niteliğindedir. Zira maddi fiil vekaletinde temsilci sıfatına sahip olunmaksızın fikri veya bedensel bir iş görülür. Simsar da temsil yetkisine sahip olmayıp, sadece tarafların bir sözleşme yapmasına yönelik aracılık faaliyetinde bulunur. Dolayısıyla vekalet sözleşmesi hükümleri simsarlık sözleşmesine tamamlayıcı olarak

¹¹ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 8; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 721; Bakar, *Taşınmaz Simsarlığı*, 53; Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı*, 13; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 782; Yeniocak, “Gayrimenkul Tellallığı,” 3121; Kurt, “Tellallık,” 1431; Şaban Kayıhan, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 267; Necip Bilge, *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1971), 312; Halil Arslanlı, *Kara Ticareti Hukuku Dersleri* (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1960), 211. Aksi yönde bkz: Herman Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi İkinci Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri Madde: 184 - 551* (Ankara: Yargıtay Yayınları, 1993), 748; Şakir Berki, *Borçlar Hukuku* (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973), 175.

¹² YHGK, E. 2017/555, K. 2018/442, 07.03.2018.: “Simsarlık sözleşmesi vekalet sözleşmesinin, konusu belirli (akit yapma hususunda aracılık faaliyetinde bulunma) ve simsarın her zaman ücrete hak kazandığı özel bir çeşididir. Bu sebeple TBK. m.520/2 maddesinde (BK m.404/2) “simsarlık sözleşmesine, kural olarak vekalet dair hükümler uygulanır” denilmiştir.” (Sinerji Mevzuat).

uygulanmalıdır¹³. Vekalet sözleşmesi hükümlerinden simsarlık sözleşmesinin niteliğine uygun düşmeyenler, ki bunlar vekalet sözleşmesinin hukuki fiillere ilişkin hükümleridir, simsarlık sözleşmesinde uygulama alanı bulmaz¹⁴.

Vekalet sözleşmesinden farklı olarak ücret, simsarlık sözleşmesinin kanuni ve zorunlu unsurudur.¹⁵ Dolayısıyla aracılık faaliyetlerinin ücretsiz olarak yapılmasının kararlaştırıldığı bir sözleşme simsarlık sözleşmesi olarak değil, vekâlet sözleşmesi olarak nitelendirilir.¹⁶ Ücretin miktarının kararlaştırılmış olması ise simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı unsuru değildir.¹⁷ Bu nedenle tarafların ücret ödeneceğini kararlaştırmış ancak ücretin miktarı üzerinde bir anlaşma yapmamış olmaları sözleşmenin niteliğini etkilemeyecektir.

¹³ Kanun koyucunun simsarlık sözleşmesine özel hükümler getirmesinin nedeni, simsarlık sözleşmesinin vekalet sözleşmesinden birtakım farklı özelliklere sahip olmasıdır. Dolayısıyla öncelikle simsarlık sözleşmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulacak, burada hüküm bulunmayan hallerde vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlere başvurulacaktır.

¹⁴ Bkz: TBK m. 509.

¹⁵ Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992), 455; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı* 8; Bakar, *Taşınmaz Simsarlığı*, 53; Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı*, 13; Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3121; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2022), 583. Uygulamada simsarın ücret alacağı için "komisyon" ifadesi sıkça kullanılmaktadır. Bunun nedeni simsarlık sözleşmesinin genellikle esas sözleşmedeki bedel üzerinden yüzde olarak kararlaştırılıyor olmasıdır. Bununla birlikte taraflar her ne kadar simsarın ücret alacağı için "komisyon" ifadesini kullanmış olsalar da sözleşmenin mahiyeti değişmeyecektir. Zira TBK m. 19 uyarınca tarafların sözleşmede yer verdikleri kavram değil, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır; bkz. Şener, *Ticari İşletme*, 310.

¹⁶ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 169; Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 168.

¹⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Boğlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt 2 (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 207; Kurt, "Tellallık," 1437; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 169.

A. Sımsarın Ücrete Hak Kazanmasının Şartları

1. Esas Sözleşmenin Kurulması

Kural olarak sımsarın ücrete hak kazanabilmesi için gerçekleştirdiği aracılık faaliyetleri neticesinde bir esas sözleşmenin kurulması gerekir¹⁸. Bu husus TBK m. 521/1'de

¹⁸ YHGK. E.2014/859, K.2016/428, 30.03.2016: "BK. m. 521 vd. düzenleme içinde, sımsarın ücret alacağının doğumu için şu şartların birlikte gerçekleşmesi gerekir: a) Sımsarın aracılık ettiği asıl sözleşmenin iş sahibi (vekalet veren) ile üçüncü kişi arasında kurulması gerekir. Bu şart, iş sahibinin, kendisine teklif olunan üçüncü kişilerle sözleşme yapmayı sebepsiz olarak red etmesi halinde de gerçekleşmiş sayılmalıdır. Bu konu, TBK. m. 175'in kapsamı çerçevesinde değerlendirilmelidir. Fakat asıl sözleşmenin geçerli olarak kurulması lazım ve yeterlidir. Ücret alacağının doğumu için, bu sözleşmenin ifa edilmesi gerekli değildir. Geciktirici şarta bağlı olarak yapılmış sözleşmelerde, şartın gerçekleşmesi beklenmelidir. Bu düzenlemeyi getiren TBK. m.521/1 hükmü, emredici değildir. Taraflar, asıl akıt kurulmamış olsa bile, ücret ödenmesini kararlaştırabilecekleri gibi ücretin, sözleşmenin ifa edilmesi halinde ödeneceğini de kararlaştırabilirler. b) Asıl sözleşmenin kurulması ile sımsarın faaliyeti arasında nedensellik ilişkisi bulunmalıdır. TBK. m. 521/1 bu şartı, "yaptığı faaliyet sonucunda" sözleriyle ifade etmiştir. Bu şartın aksini de kararlaştırabilirler. c) TBK. m. 523'de düzenlenen ve sımsarın ücret ve giderlere ilişkin alacağının kaybı sonucunu doğuracak durumlardan birinin gerçekleşmemesi gerekir (Yavuz, Cevdet: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 9. Baskı, İstanbul 2011, s.604 vd). Somut olayda; davacı, davalı ile aralarında tellallık sözleşmesi düzenlendiğini, edimini yerine getirdiğini, davalının sözleşmeye aykırı davrandığını, komisyon ücretinin ödenmediğini, yaptığı icra takibine itiraz edildiğini ileri sürerek, itirazın iptaline ve %40 tazminata karar verilmesini istemiştir. Yukarıda belirtildiği üzere tellallık(**sımsarlık**) ilişkisi, tellal(davacı) ile iş sahibi(davalı) arasında yapılan bir sözleşme ile kurulur. Gayrimenkul tellallık sözleşmesinde taşınmaz maliklerinin imzasının bulunmasına gerek bulunmamaktadır. Sımsarın aracılık ettiği asıl sözleşmenin iş sahibi ile üçüncü kişi arasında kurulması ile sımsarın ücret alacağı doğar. Eldeki davada taraflar arasında 22.09.2010 tarihli "yer gösterme sözleşmesi" imzalanmış olup, davalı sözleşmedeki imzaya itiraz etmemiştir. Hal böyle olunca yerel mahkemece,

“Simsar, ancak yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır.” şeklinde hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla simsarın ücrete hak kazanabilmesi gerçekleştirdiği faaliyete değil, başarılı sonuca bağlıdır.¹⁹ Kural olarak esas sözleşmenin kurulması simsarın ücrete hak kazanması için yeterlidir. Ayrıca simsarın ücrete hak kazanması için esas sözleşmeden doğan edimlerin ifa edilmiş olması aranmaz.²⁰

Anılan hükümde geçen “ancak” ifadesi simsarın yalnızca esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanabileceği, aksinin kararlaştırılmasının mümkün olmadığı şeklinde görülse de, bizim de katıldığımız görüşe göre TBK m. 521/I hükmü emredici nitelikte değildir.²¹ Kanun koyucu “ancak” ifadesiyle, simsarın kural olarak esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacağını öngörmüştür. Bu nedenle tarafların söz konusu hükümdeki kuralın aksini kararlaştırmalarının önünde bir engel bulunmamaktadır. Bu kapsamda taraflar anlaşarak simsarın ücrete hak kazanması için aranan esas sözleşmenin kurulmuş

sözleşmede belirtilen ilkeler çerçevesinde inceleme yapılarak sonucuna uygun karar verilmesi gerekirken, sırf yer göstermeye dayalı ücret talep edilemeyeceği gerekçesi ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır.” (Sinerji Mevzuat).

¹⁹ Neytullah Gül, “Simsarın Ücret Hakkı,” *AÜHFED* 65, no. 4 (2016): 2797; Turan Şahin, *Uygulamada Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesi* (İstanbul: Aristo Yayınevi, 2018), 33; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 790; Çeker, “Taşınmaz Simsarlığı,” 17; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, 583.

²⁰ Yeniocak, “Gayrimenkul Tellallığı,” 3123; Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 34. Bu çerçevede gayrimenkul satımına ilişkin bir sözleşmenin resmi şekilde kurulmuş olması simsarın ücrete hak kazanması için yeterli olacaktır. Ayrıca, ifaya ilişkin olması nedeniyle, tapuya tescil şartı aranmaz; bkz. Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 251.

²¹ Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt 2 (İstanbul: Beta Basım, 2022), 1434. Buna karşılık Gül'e göre hükümde geçen “ancak” ifadesi hükmün nispi emredici bir hüküm olmasına neden olmaktadır. Yazara göre tarafların, esas sözleşme kurulmasa bile simsarın ücrete hak kazanacağına ilişkin olarak sözleşmeye koydukları hükümler geçersiz olur; bkz. Gül, “Ücret Hakkı,” 2797.

olması şartından vazgeçebilirler.²² Bu hâlde simsar aracılık faaliyetlerini gerçekleştirmiş ancak bu faaliyetler sonucunda bir esas sözleşme kurulmamış olsa bile ücrete hak kazanır. Buna karşılık taraflar, esas sözleşmenin kurulmasını, simsarın ücrete hak kazanması için yeterli olmadığını da kararlaştırabilirler. Örneğin simsarın ücrete hak kazanmasının, esas sözleşmeden doğan edimlerin ifa edilmiş olması şartına bağlanması gibi esas sözleşme kurulduktan sonra gerçekleşmesi gereken bazı ek koşullar belirleyebilir.

Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için kurulan esas sözleşme, müvekkilin aradığı şartlara sahip olmalıdır.²³ Bu

²² Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3136; Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 35; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 793; Bahar Öcal Apaydın, *İstanbul Şerhi Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri*, Cilt 2, ed. Rona Serozan vd. (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018), 2275. Her ne kadar esas sözleşme kurulmamış olsa bile simsarın ücrete hak kazanacağı kararlaştırılmış olsa da müvekkil esas sözleşmeyi yapmaktan haklı nedenlerle vazgeçmişse simsar ücrete hak kazanamaz. Bu yönde: Yar. 13. HD, E.2006/9542, K.2006/14822, 13.11.2006: "BK. 405/1. maddesi gereğince kural olarak tellal yaptığı hazırlık veya icra eylediği tavassut, akdın icrasına müncer olunca ücrete hak kazanır. Bu yasal düzenleme emredici nitelikte olmadığı için taraflar bunun aksini kararlaştırabilir. Somut uyumsuzlukta da yukarıda açıklandığı üzere taraflar sözleşmenin 5. maddesinde taşınmaz satışına ilişkin sözleşmenin resmi şekilde yapılıp geçerlik kazanmasına bakılmaksızın komisyon ödemeyi kabul etmişlerdir. Ne var ki satış sözleşmesi hukukten 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 isteme hakkı bulunmamaktadır. Mahkemece davanın reddi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kısmen kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir." (Sinerji Mevzuat)

²³ Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 215; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 263.

husus, esas sözleşmenin simsarlık sözleşmesinde belirlenen hukuki nitelikte olup olmadığı değil, müvekkilin amaçladığı ekonomik menfaati elde edip etmediği esas alınarak belirlenir.²⁴ Dolayısıyla simsarlık sözleşmesinde öngörülen esas sözleşme ile fiilen kurulan esas sözleşmenin tam bir benzerlik içerisinde olması aranmaz.²⁵ Önemli olan müvekkilin, simsarlık sözleşmesi ile ulaşmak istediği ekonomik sonucu elde etmesidir.²⁶ Örneğin satım sözleşmesi kurulması amacıyla görevlendirilen simsarın faaliyeti neticesinde trampa sözleşmesi kurulmuş olması hâlinde de simsar ücrete hak kazanır.²⁷

Müvekkil esas sözleşmenin tarafı olmayabilir. Diğer bir ifadeyle müvekkil, kendisi dışında birinin esas sözleşme yapmasına aracılık etmesi için simsarla sözleşme yapmış olabilir.²⁸ Bu durumda esas sözleşmenin taraflarından birinin müvekkil olmaması simsarın ücrete hak kazanmasında bir değişiklik yaratmaz.²⁹ Simsar, aracılık faaliyetlerini yerine getirir ve simsarlık sözleşmesinde belirlenen kişinin esas sözleşme yapması sonucunu gerçekleştirirse ücrete hak kazanır.³⁰

²⁴ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 267.

²⁵ Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 36; Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3123. Bu çerçevede simsarlık sözleşmesinde bir satış sözleşmesinin kurulmasına yönelik aracılık yapmakla görevlendirilen simsarın faaliyetleri sonucunda bir trampa sözleşmesi kurulursa simsar ücrete hak kazanır; bkz. Sabih Arkan, *Ticari İşletme*, 210.

²⁶ Şener, *Ticari İşletme*, 331; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 791.

²⁷ Arkan, *Ticari İşletme Hukuku*, 210.

²⁸ Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 208.

²⁹ Bu yönde bkz: Yar. 3. HD, E.2008/11249, K.2008/18113, 28.10.2019 (Sinerji Mevzuat).

³⁰ Yar. 13. HD, E.2019/4728, K.2019/10641, 31.10.2019: "Mahkemece, yapılan yargılama sonucu, davalının sözleşmeye konu taşınmazın maliki olmadığı, yargılamada tanık olarak dinlenen dava dışı alıcı ... ile taşınmaz maliki davacının babası ...'nın beyanları dikkate alınarak, sözleşme imzalanmasına yönelik taşınmaz maliki tarafından davalıya verilen bir

Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için esas sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulmuş olması gerekir.³¹ TBK m. 27 uyarınca “*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan*” esas sözleşme kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olduğundan simsar ücrete hak kazanamayacaktır.³² Buna karşılık esas sözleşmenin geçersizliğine rağmen taraflar edimlerini ifa etmişlerse, müvekkil istediği ekonomik menfaati elde etmiş olduğundan simsar ücrete hak kazanır.³³ Taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmeleri için TBK m. 520/III’te geçerlilik şartı olarak yazılı

vekalet ve yetki bulunmadığı, alıcının taşınmazı, taşınmazın maliki olan davalının babasından satın aldığı, davalının rolünün sadece taşınmazı görecektir kişiler yönünden anahtarı getirmekten ibaret olduğu gerekçesiyle ispatlanamayan davanın reddine karar verilmiştir... Hemen belirtmek gerekir ki, tellallık sözleşmesini imzalayan kişinin malik olmak zorunluluğu yoktur. Sözleşmenin geçerlilik şartı yazılı olarak yapılmış olmasıdır. Somut olayda, sözleşmeye konu taşınmazın yine sözleşmeyi alıcı sıfatıyla imzalayan dava dışı üçüncü kişiye satıldığı ve davalı ile davacı arasında geçerli ve ayakta bulunan bir tellallık sözleşmesinin bulunduğu dikkate alındığında davacının tellallık ücretine hak kazandığı açıktır. Hal böyle olunca sözleşme içeriğinin değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.” (Sinerji Mevzuat).

³¹ Bilge, *Borçlar Hukuku*, 318; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 228; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 148.

³² Diğer bir görüş ise esas sözleşmenin kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olması hâlinde simsarın iyi niyetli olup olmadığı ve kesin hükümsüzlüğü bilip bilmemesine göre bir ayırım yaparak değerlendirmektedir (bkz: Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 230.) TBK m. 27/II’ye göre sözleşme hükümlerinden bir kısmı geçersiz ise sözleşme geçersiz olan hükümleriyle devam edecektir. Ancak geçersiz olan hükümler olmaksızın sözleşmenin kurulamayacağı anlaşılırsa, sözleşme tamamen kesin hükümsüz olacak ve simsar ücrete hak kazanamayacaktır; bkz. Gül, “Ücret Hakkı,” 2800.

³³ Yeniocak, “Gayrimenkul Tellallığı,” 3124.

şekil şartı öngörülmüştür.³⁴ Bu nedenle simsarın ücrete hak kazanabilmesi için taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılması ve sözleşmede her iki tarafın da imzasının bulunması gerekir.³⁵ Yine bir makamdan izin alınması gereken hâllerde, izin alınmadan yapılan esas sözleşme geçersiz olacağından simsar ücrete hak kazanamaz.³⁶

İrade bozukluğuna bağlanan hukuki sonuca ilişkin olarak iki ana teori ileri sürülmektedir. Geçersizlik teorisine göre, sözleşme başlangıçtan itibaren geçeriz olup, ancak belirli bir süre içerisinde geçersizliğin ileri sürülmemesi hâlinde sözleşme geçerli hâle gelir. İptal teorisi ise, sözleşmenin baştan itibaren geçerli olduğunu, iptal beyanının ileri sürülmesiyle sözleşmenin başından itibaren (geçmişe etkili olarak) geçersiz hâle geleceğini ifade etmektedir. Görüldüğü üzere irade bozukluğu altında yapılan bir sözleşme, iptal hakkı bulunan tarafın vereceği karara kadar askı hâlinindedir. Geçersizlik teorisi sözleşmenin

³⁴ Şükrü Yıldız, “Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Uyulmamasının Hukuki Sonuçlar,” *MHAD* 22, no. 3 (2016): 3048; Kurt, “Tellallık,” 1437; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 783. Dolayısıyla taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmelerinin adi yazılı şekilde yapılması gerekir. Bununla birlikte esas sözleşme, simsarlık sözleşmesinin şekline tabi değildir.

³⁵ İsmail Doğanay, “Yazılı Şekilde Yapılması Gereken Gayrimenkul Tellallığı Sözleşmesinde, Her İki Tarafın İmzalarının Birlikte Bulunması Şart mı’dır?,” *BATİDER* 6, no. 2 (1971): 254; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 209; Çeker, “Taşınmaz Simsarlığı,” 16; Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 14. Yar. 13. HD, E.2004/15586, K.2005/4066, 15.03.2005: “...tellallık sözleşmesinin yazılı olması ve taraflarca imzalanmış olması şarttır. Davacının dayandığı sözleşmenin incelenmesinde sözleşmede tellal olan davacının imzasının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda taraflar arasında geçerli bir sözleşmenin kurulduğundan bahsedilemez. Bu nedenle de davacı geçerli olmayan bu sözleşmeye dayanarak herhangi bir hak iddiasında bulunamaz. Mahkemece değinilen bu yön gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken...” Karar için bkz. Nihat Meydan ve Fadime Yapal, *Emsal Yargıtay Kararları* (İstanbul: Zigana Yayıncılık, 2014), 1001.

³⁶ Şener, *Ticari İşletme*, 326.

geçerliliğini söz konusu askı süresi içerisinde geciktirici koşula bağlı olduğunu; iptal teorisi ise sözleşmenin geçerliliğinin bozucu koşula bağlı olduğunu belirtmektedir³⁷. TBK m. 39'da "yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır." denilerek iptal hakkı bulunan (iradesi sakatlanan) tarafa bir yıl içerisinde sözleşmeyi iptal etme hakkı verilmiştir. O hâlde iptal hakkı bulunan taraf sözleşmenin geçerli hâle gelmesini istemiyorsa bir yıllık askı süresi içerisinde iptal beyanında bulunmalıdır. Simsarlık sözleşmesi kapsamında bakıldığında, irade bozukluğu altında yapılan esas sözleşme, iptal hakkı kullanılmadıkça, geçerliliğini koruyacağından simsar ücrete hak kazanır.³⁸ İptal hakkının kullanılması hâlinde ise sözleşme geçmişe etkili olarak geçersiz olur³⁹. İptal hakkının kullanılmasından önce simsara ücretini ödemiş olan müvekkil, sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca ödemiş olduğu ücretin iadesini talep edebilir.⁴⁰ Ancak irade bozukluğu hâlinin oluşmasında müvekkilin kusurlu davranışı etkili olmuşsa ve simsar esas sözleşme kurulurken bu durumdan haberdar değilse, irade bozukluğunun simsara karşı ileri sürülmesi TMK m. 2 uyarınca hakkın kötüye kullanımını oluşturur.

Muvazaa hâlinde simsarın ücrete hak kazanıp kazanamayacağı muvazaanın çeşitlerine göre açıklanmaktadır. Mutlak muvazaa hâlinde tarafların iradelerini yansıtan ve hüküm doğurmasını istedikleri bir esas sözleşme

³⁷ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 472.

³⁸ Gül, "Ücret Hakkı," 2801; Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3125.

³⁹ Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt 1 (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2022), 121; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 476.

⁴⁰ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 233.

bulunmadığından⁴¹ simsar ücrete hak kazanamaz.⁴² Nispi muvazaa hâlinde ise TBK m. 19 gereği tarafların ortak iradeleri dikkate alınacağından tarafların iradelerine uygun olmayan görünürdeki sözleşme hüküm doğurmayacaktır⁴³. Tarafların iradelerine uygun olan gizli sözleşme ise esas ve şekil yönünden geçerli ise simsar ücrete hak kazanır.⁴⁴

Esas sözleşmenin tarafları, sözleşmenin hüküm ifade etmesini veya hükümlerinin sona ermesini koşula bağlayabilirler. Geciktirici koşul, sözleşmenin hüküm ifade etmesinin gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan bir olguya bağlanmasıdır⁴⁵. Geciktirici koşula ilişkin TBK m. 170'in yanında, esas sözleşmenin geciktirici koşula bağlanması simsarın ücret hakkına etkisi özel olarak TBK m. 521'de düzenlenmiştir. Her iki hüküm gereği esas sözleşmenin geciktirici koşula bağlanması hâlinde simsarın ücrete hak kazanması koşulun gerçekleşmesine bağlıdır⁴⁶. Geciktirici koşulun gerçekleşip gerçekleşmeyeceği tamamen müvekkilin iradesine bırakılması mümkündür.⁴⁷ Müvekkil geciktirici koşul gerçekleşmeden önce simsara ücret ödemişse ve koşul gerçekleşmemişse, müvekkil ödediği ücretin iadesini sebepsiz

⁴¹ Turhan Esener, *Borçlar Hukuku*, Cilt 1 (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969), 88; Safa Reisoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Beta Basım, 2013), 106; Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt 1 (İstanbul, 1972), 200; Abdülkerim Yıldırım, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2015), 126.

⁴² Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3125.

⁴³ Reisoğlu, *Borçlar Hukuku*, 106; Yıldırım, *Borçlar Hukuku*, 126; Esener, *Borçlar Hukuku*, 89.

⁴⁴ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 135; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 236; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 418.

⁴⁵ Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 1324.

⁴⁶ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, 584.

⁴⁷ Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu*, 755; Arslanlı, *Kara Ticareti*, 215; Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3126.

zenginleşme hükümlerine göre geri isteyebilir.⁴⁸ TBK m. 521 hükmü emredici nitelikte olmaması nedeniyle tarafların hükmünde geçen kuralın aksini kararlaştırmaları mümkündür.⁴⁹ Dolayısıyla taraflar esas sözleşmenin geciktirici koşula bağlı olarak kurulması fark etmeksizin simsarın esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanabileceğini kararlaştırabilirler.⁵⁰ TBK m. 521/II'de sadece geciktirici koşula ilişkin bir düzenleme yapılmış, esas sözleşmenin bozucu koşula bağlı olarak kurulması hâline değinilmemiştir. TBK m. 173/II gereği bozucu koşul kararlaştırılmış bir esas sözleşme, kurulmasıyla birlikte hükümlerini doğurmaya başlayacaktır. Ancak koşulun gerçekleşmesiyle sözleşme hükümleri kendiliğinden ortadan kalkar⁵¹. O hâlde esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanan simsarın, bozucu koşul gerçekleşmedikçe ücrete hak kazanmasında bir değişiklik olmayacaktır. Bununla birlikte bozucu koşulun gerçekleşmesi hâlinde simsara ödenen ücretin iade edilip edilmeyeceği tartışmalıdır. Alman öğretisi ve uygulamasında bozucu koşul gerçekleştiğinde simsarın almış olduğu ücreti iadeye zorlanamayacağı görüşü baskındır.⁵² İsviçre öğretisindeki hâkim görüş ise simsardan, almış olduğu

⁴⁸ Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 217.

⁴⁹ Reha Poroy ve Hamdi Yasaman, *Ticari İşletme Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015), 302.

⁵⁰ Bununla birlikte belirtmek gerekir ki geciktirici koşul gerçekleşmeden önce simsara ücret ödenmesi, TBK m. 521'deki hükmün aksinin kararlaştırıldığı ve geciktirici koşul gerçekleşmese bile simsarın ücrete hak kazanacağı anlamına gelmeyebilir. Zira müvekkil, koşulun gerçekleştiğini düşünmesi nedeniyle simsara ücret ödemiş olabilir; bkz. Şahin, *Gayrimenkul Tellallığı*, 241.

⁵¹ Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 1324.

⁵² Bkz: Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 231. Bozucu koşulun gerçekleşmesi hâlinde simsarın almış olduğu ücreti iade etmek zorunda olmadığı yönünde bkz: Arkan, *Ticari İşletme*, 211; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 793; Hıfzı Veldet Velidedeoğlu ve Refet Özdemir, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi (Genel-Özel)* (Ankara: Yargıtay Yayınları, 1987), 624; Gül, "Ücret Hakkı," 2804.

ücretin iade etmesinin istenebileceğini belirtmektedir.⁵³ Her ne kadar koşul gerçekleşmiş olsa da müvekkil, simsarlık sözleşmesinde öngörülen menfaati elde etmişse simsardan ücreti iade etmesini talep edemez.⁵⁴

TBK m. 175'te koşulun dürüstlük kurallarına aykırı olarak gerçekleşmesinin sağlanması veya engellenmesi hâline ilişkin bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre örneğin, müvekkil geciktirici koşulun gerçekleşmesini dürüstlük kurallarına aykırı olarak engellerse koşul gerçekleşmiş sayılacağından simsar ücrete hak kazanır. Simsarın geciktirici koşulun gerçekleşmesini dürüstlük kurallarına aykırı olarak sağlaması hâlinde ise koşul gerçekleşmemiş sayılacağından simsar ücrete hak kazanamayacaktır.⁵⁵

2. Esas Sözleşmenin Kurulmasına Yönelik Aracılık Faaliyetinde Bulunulması

Aracılık faaliyetinde bulunmak simsarın en önemli görevidir. TBK m. 520'ye göre simsar bu görevi iki şekilde yerine getirebilir. İlk olarak, simsar bir sözleşme kurulması imkânını hazırlamak şeklinde faaliyette bulunabilir. Buna mehz İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki ifadeye uygun olarak "*fırsat gösterme simsarı*" denilmektedir.⁵⁶ Fırsat gösterme simsarı müvekkilinin aradığı şartlarda sözleşme yapmaya istekli üçüncü kişilere ulaşır ve onları müvekkiline bildirir.⁵⁷ Bu tür simsarlık

⁵³ Bkz: Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu*, 757; Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 231; Bilge, *Borçlar Hukuku*, 318; Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı*, 89.

⁵⁴ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 245.

⁵⁵ Bkz: Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 242–244.

⁵⁶ Gümü, *Boçlar Hukuku*, 206. Doktrinde fırsat gösterme simsarı için "*bulucu*" ifadesi de kullanılmaktadır. Bkz: Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Borçlar Hukuku*, 453.

⁵⁷ Kurt, "Tellallık," 1440; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 782; Bakar, *Taşınmaz Simsarlığı*, 32.

faaliyetinde simsarın gerçek anlamda bir fırsat göstermesi gerekli ve yeterli olup, onun sözleşme şartlarıyla ilgilenmesi gerekmez.⁵⁸ İkinci olarak, aracılık faaliyetlerini esas sözleşmenin kurulmasına aktif olarak katılarak yerine getiren simsara “*aracı simsar*” denilmektedir. Aracı simsar, müvekkili ile üçüncü kişinin taleplerini ortak noktada buluşturur, aralarındaki uyuşmazlıkları giderir ve sözleşme yapılması için uygun bir ortam hazırlar.⁵⁹ Aracı simsarın sözleşme görüşmelerine katılması da kararlaştırılabilir. Ayrıca doktrinde ve uygulamada bu iki simsarlık türü arasında bulunan ve “*yönlendirici simsarlık*” olarak ifade edilen bir simsarlık türünün daha bulunduğu belirtilmektedir.⁶⁰ Fırsat gösterme simsarından farklı olarak yönlendirici simsarın, aranan şartlara uygun üçüncü kişileri müvekkili ile sözleşme görüşmelerinde bulunmaya ikna etmesi gerekir.⁶¹ Kanun koyucu, simsarın ücrete hak kazanması için gerçekleştirmesi gereken faaliyetin türünün hangisi olduğu belirtmemiştir. Simsarın, faaliyetlerini fırsat gösterme simsarı mı yoksa aracı simsar mı olarak gerçekleştireceği simsarlık sözleşmesine bakılarak belirlenir. Taraflar, simsarın gerçekleştireceği aracılık faaliyetinin kapsamını belirlemediyse, sadece fırsat göstermenin yeterli olacağı şeklinde bir yorum kuralının çıkarılması mümkün değildir.⁶² Dolayısıyla simsarın ücrete hak kazanabilmesi için simsarlık sözleşmesi ile üstlendiği faaliyetin türüne göre faaliyette

⁵⁸ Şener, *Ticari İşletme*, 308.

⁵⁹ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 167; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 167; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 206.

⁶⁰ Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu*, 747; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 206.

⁶¹ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 289; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 206.

⁶² Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 292. Becker ise simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılmamışsa, simsarın fırsat göstermesinin yeterli olduğunu, simsarın aracı simsar olarak görevlendirildiğini iddia eden müvekkilin bunu ispat etmesi gerektiğini belirtmektedir; bkz. Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu*, 746

bulunması gerekir. Bu çerçevede aracı simsarın gerçekleştirmesi gereken faaliyetlerin kapsamı, fırsat gösterme simsarından daha geniş olduğundan aracı simsarın sadece fırsat göstermesi ücrete hak kazanması için yeterli olmayacaktır.⁶³ Ancak simsarın belirlenen kapsamda bir aracılık faaliyetinde bulunmasının simsarın ücrete hak kazanması için aranan bir şart olması, simsarın tek başına gerçekleştirdiği faaliyet sayesinde ücrete hak kazandığı anlamına gelmez. Zira simsar kural olarak esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacak olup esas sözleşme kurulmadığı sürece gerçekleştirdiği çalışmanın herhangi bir önemi olmayacaktır.⁶⁴ Tarafların anlaşarak simsarın herhangi bir aracılık faaliyetinde bulunmasa bile ücrete hak kazanacağını kararlaştırmaları mümkün değildir. Bu yöndeki bir kayıt, sözleşmenin simsarlık sözleşmesi olarak değil, şarta bağlı bağışlama vaadi olarak nitelendirilmesini gerektirir.⁶⁵

3. İlliyet Bağı Bulunması

Simsarın ücrete hak kazanması için aranan bir diğer şart, gerçekleştirilen simsarlık faaliyeti ile esas sözleşmenin kurulması arasında illiyet bağının bulunmasıdır. Esas sözleşme, simsarın gerçekleştirdiği faaliyetin bir sonucu olarak kurulmuş olmalıdır. Buna karşılık simsarın ücrete hak kazanması için aranan illiyet bağı, tazminat hukuku anlamındaki illiyet bağı değildir. Simsarın ücrete hak kazanması için psikolojik illiyet

⁶³ Kurt, "Tellallık," 1440; Şener, *Ticari İşletme*, 308. Yar. 13. HD, E.2005/6219, K.2005/8082, 18.07.2005: "...sözleşme içeriğine göre taraflar arasındaki ilişki fırsat gösterici tellallığı olarak nitelendirilecek tarzda olmayıp, aracılık hizmeti vermeyi yükümlenmiş, hatta devre dışı bırakılmasını önlemek için cezai şart koymuştur. Ancak kendisi gayrimenkulü dışarıdan göstermekle yetinmiş, faaliyetini devam ettirerek gayrimenkulü gezdirip-gösterme ve kiracı ile kiralayan arasında akdi ilişkinin kurulmasına aracılık yapmamıştır." (Sinerji Mevzuat)

⁶⁴ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 245.

⁶⁵ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 279.

bağının varlığı yeterlidir.⁶⁶ Buna göre aracı simsarın, üçüncü kişinin sözleşme yapma iradesinde bir etkisinin olması gerekir.⁶⁷ Bununla birlikte üçüncü kişinin sözleşme yapma kararı vermesinde sadece simsarın rol oynamış olması gerekmez.⁶⁸ Simsarın üçüncü kişinin sözleşme yapmaya karar vermesinde az çok bir etkiye neden olması ücrete hak kazanması için yeterlidir. Fırsat gösterme simsarının ise müvekkiline daha önce sahip olmadığı bir bilgiyi vermesi, daha önce tanımadığı üçüncü kişiyi bildirmesi yeterlidir.⁶⁹

Müvekkil simsara ücret ödememek için simsarın ulaştığı üçüncü kişi ile sözleşme yapmaz, daha sonra bizzat üçüncü kişi ile iletişime geçerek esas sözleşmeyi yaparsa, illiyet bağı bulunduğundan simsar ücrete hak kazanır.⁷⁰ Benzer şekilde esas sözleşme, simsarlık sözleşmesi sona erdikten sonra kurulmuş olsa bile illiyet bağı bulunuyorsa simsar ücrete hak kazanır.⁷¹ Ancak simsarlık sözleşmesinde, simsarın ücrete hak kazanabilmesinin bir şartı olarak, esas sözleşmenin belirli bir süre içerisinde kurulması gerektiği belirlenmişse, süre

⁶⁶ Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu*, 757; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 791.

⁶⁷ Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 218; Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3128.

⁶⁸ Arkan, *Ticari İşletme*, 212; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 287.

⁶⁹ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 219; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 791; Şener, *Ticari İşletme*, 332.

⁷⁰ Gönül Büyüknacar, "Yargı Kararları Işığında Simsarlık Sözleşmesine İlişkin Ücret Hakkı," *TBB Dergisi*, no. 156 (2021): 237; Gül, "Ücret Hakkı," 2805; Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 61; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 219.

⁷¹ Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 211; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 261. Yar. 13. HD. E.2018/4111, K.2019/11987, 02.12.2019: "... taraflar arasında yapılmış olan sözleşmenin, 6098 sayılı TBK'nın 520 ve devamı maddelerinde düzenlenen simsarlık sözleşmesi niteliğinde olduğu, sözleşme tarihinden 15 ay kadar sonra taşınmazın sözleşmede ismi geçen kişilere satıldığı, ancak davacının simsarlık ücretinin ödenmediği, sözleşme tarihi ile taşınmaz satış tarihi arasındaki 15 aylık sürenin makul bir süre olduğu davacının davaya konu taşınmazın satışına aracılık yaptığı ve tarafları anlaştırdığı, daha sonra davaluların davacıyı aradan çıkarmak suretiyle alıcılarla bir araya geldikleri..." (Sinerji Mevzuat).

dolduktan sonra kurulan sözleşme simsara ücret hakkı vermez. Buna karşılık müvekkil, sırf simsarı aradan çıkarmak amacıyla süre dolduktan sonra esas sözleşmeyi kurarsa simsar ücrete hak kazanır.⁷² Simsar, aracılık faaliyetleri sonucunda ulaştığı üçüncü kişinin sözleşme yapma iradesinde az çok etkili olduktan sonra müvekkil, müzakerelere bir başka simsar ile ya da bizzat devam etmiş ve ilk simsarın ulaştığı üçüncü kişiyle esas sözleşmeyi kurmuş olabilir. Böyle bir durumda ilk simsarın, üçüncü kişinin sözleşme yapma kararındaki etkisi görmezden gelinmemelidir. Dolayısıyla müvekkilin, simsarın bulunduğu üçüncü kişiyle gerçekleştirdiği sözleşme görüşmelerine başka bir simsar aracılığı ile ya da bizzat devam etmesi, illiyet bağıını ortadan kaldırmayacaktır. Buna karşılık esas sözleşme, tamamen müvekkilin çabası ya da sonraki simsarın aracılığı ile kurulmuşsa, ilk simsarın faaliyeti ile esas sözleşmenin kurulması arasında illiyet bağı bulunduğundan bahsedilemeyecektir⁷³. Uygulamada müvekkilin simsarı aradan çıkarmasını önlemek amacıyla simsarlık sözleşmesine, esas sözleşmenin müvekkilin bir yakını tarafından yapılması hâlinde de simsarın ücrete hak kazanacağına dair kayıtlar konulmaktadır.⁷⁴

⁷² Gül, "Ücret Hakkı," 2802.

⁷³ Senai Olgaç, Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu Akin Nevileri, Cilt 3 (Ankara: Şark Matbaası, 1969), 203.

⁷⁴ Yar. 13. HD, E.2016/22294, K.2019/3732, 21.03.2019: "Dava konusu sözleşmede sözleşme konusu dairenin sözleşme tarihinden itibaren bir yıl içerisinde davacının ortağı veya idarecesi olduğu şirket, şirketin ortak olduğu kuruluşlar ya da kan ve sıhri hısımları ya da doğrudan veya dolaylı şekilde irtibatlı olduğu kişiler tarafından satın alınması halinde tellallık hizmet bedelinin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Dosya kapsamından sözleşme konusu dairenin davacının eşi tarafından sözleşme tarihinden yaklaşık yirmi gün sonra satın alındığı anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, sözleşmede belirtildiği üzere, davacının doğrudan veya dolaylı olarak bağlantılı olduğu kişiler kapsamına davacının eşinin de dahil olduğu

Simsarlık sözleşmesinin hukuki niteliği simsarin gerçekleştirilmesi gereken aracılık faaliyetinin kendisi için borç ya da külfet olmasına göre değişiklik gösterir. Simsarin ediminin külfet olarak kabul edilmesi hâlinde simsarlık sözleşmesi eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme kapsamına girer. Buna karşılık simsarin edimi borç olarak nitelendirilirse simsarlık sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme hâlini alacaktır. Bu husus sırf teorik bir tartışma niteliğinde değildir. Zira simsarin ediminin borç veya külfet olarak kabul edilmesi, uygulama bakımından da birçok farklılığa neden olacaktır. Bu kapsamda ortaya çıkacak farklılardan en önemlisi simsarin aktif çaba göstermekle yükümlü olup olmadığıdır. Bizim de katıldığımız görüşe göre simsarin gerçekleştireceği aracılık faaliyeti külfet niteliğindedir⁷⁵. Her ne kadar simsar gerçekleştirdiği aracılık faaliyeti sonucunda bir esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacak olsa da simsar aktif çaba göstermekle yükümlü değildir. Müvekkil esas sözleşmeyi yapıp yapmamakta serbesttir.⁷⁶ Simsar müvekkili sözleşme yapmaya zorlayamaz.⁷⁷ Müvekkilin bu hakkından feragat etmesi de mümkün değildir⁷⁸. Müvekkilin esas

gözetilmeksizin yanılığılı gerekçe ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir." Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2015 tarihli bir kararında ise simsarlık sözleşmesinde geçen "...taşınmazlardan herhangi birini ben veya kan veya sihri hısımlardan biri satın aldığı takdirde ..." ibaresine eşin dâhil olmadığına ve bu nedenle taşınmazın müvekkilin eşi tarafından alınmasının simsara ücret hakkı vermeyeceğine karar vermiştir. Bkz: YHGK. E.2014/13-7, K.2015/1677, 17.06.2015. (Sinerji Mevzuat)

⁷⁵ Becker, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 744; Turan Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 31; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 509; Arkan, *Ticari İşletme*, 209; Bozkurt, *Tellallık*, 143; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 19.

⁷⁶ Bahar Öcal Apaydın, "İsviçre ve Türk Hukukunda Aracı Simsarlık Sözleşmesi Bakımından Çifte Simsarlık Faaliyeti Yürütülmesinin Hüküm ve Sonuçları," *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi* 2, no. 3 (2018): 152.

⁷⁷ Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 792; Şener, *Ticari İşletme*, 325.

⁷⁸ Bilge, *Borçlar Hukuku*, 319.

sözleşmeyi kurmaması hâlinde ise simsar ücrete hak kazanamayacaktır. Üstelik simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılmadığı sürece simsar, yaptığı giderleri de talep edemez.⁷⁹ Tüm bunlarla birlikte simsarın aktif çaba göstermekle yükümlü olduğunun kabulü taraflar arasındaki menfaat dengesinin simsar aleyhine değişmesine neden olur. Dolayısıyla simsarın aracılık faaliyetinde bulunması külfet⁸⁰, simsarlık sözleşmesi ise “*eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşme*” niteliğindedir.⁸¹ Simsarın ediminin külfet olarak kabul edilmesinin bir sonucu olarak, simsarın aracılık faaliyetinde bulunmaması sadece ücrete hak kazanamaması sonucunu doğurur. Taraflar simsarlık sözleşmesinde simsarın aktif çaba göstermekle yükümlü olduğunu kararlaştırabilirler. Yine münhasır simsarlık sözleşmesinde, simsarın aktif çaba göstermekle yükümlü olduğu kabul edilmektedir.⁸² Buna karşılık doktrinde azınlıkta kalan görüş, simsarın ediminin borç niteliğinde olduğunu, dolayısıyla simsarın aktif çaba göstermek zorunda olduğunu ileri sürerek simsarlık sözleşmesinin “*tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme*” olduğunu savunmaktadır.⁸³

⁷⁹ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 216; Kurt, “Tellallık,” 1440.

⁸⁰ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 143; Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 7; Yeniocak, “Gayrimenkul Tellallığı,” 3121; Şener, *Ticari İşletme*, 309; Öcal Apaydın, *İstanbul Şerhi*, 2246. Aksi yönde bkz: Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 212; Arslanlı, *Kara Ticareti*, 209.

⁸¹ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 143; Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 32; Yeniocak, “Gayrimenkul Tellallığı,” 3121; Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 510.

⁸² Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 507; Öcal Apaydın, “Çifte Simsarlık,” 154; Öcal Apaydın, *İstanbul Şerhi*, 2266.

⁸³ Arslanlı, *Kara Ticareti*, 209; Olgaç, *Akadin Nevileri*, 190; Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 1432; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, 583. Gümüş ise aracılık faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinin, simsarın asli yükümü olduğunu ancak eser sözleşmesindeki eser meydana getirme borcu gibi edim yükümü niteliğinde olmadığını, dolayısıyla simsardan ediminin ifasının dava edilemeyeceğini belirtmektedir. Bkz. Gümüş, *Özel Hükümler*, 212.

Taraflar, illiyet bağı bulunmasa bile simsarın ücrete hak kazanacağını kararlaştırabilirler.⁸⁴ Bu durumda esas sözleşme, simsarın aracılık faaliyetleri sayesinde kurulmamış olsa bile simsar ücrete hak kazanır. Esas sözleşmenin kurulması ile simsarın faaliyetleri arasında illiyet bağı bulunduğunu ispat yükü simsara düşer. Bununla birlikte simsarın, esas sözleşmenin kurulmasında kendi faaliyetlerinin etkili olduğunu ispat etmesi kolay değildir. Bu nedenle simsar, üçüncü kişinin sözleşme yapma iradesini etkileyecek elverişli faaliyetlerde bulunmuşsa, esas sözleşmenin kurulması ile simsarın faaliyeti arasında illiyet bağının bulunduğunu yönünde bir fiili karinenin varlığı kabul edilmelidir⁸⁵. Bu kapsamda aracı simsarın, üçüncü kişinin sözleşme yapmaya karar vermesinde objektif olarak etkili olduğunu ispat etmesi, illiyet bağının bulunduğunun kabulü için yeterlidir. Fırsat gösterme simsarının ise esas sözleşmenin tarafı olan üçüncü kişiyi müvekkile bildirmiş olduğunu ispat etmesi gerekir. Ancak belirtmek gerekir ki, müvekkil söz konusu karinenin aksini ispat edebilir. Ayrıca simsarın, aracılık faaliyetleri sonucunda ulaştığı her üçüncü kişiyi müvekkiline bildirmek zorunda olduğu söylenemez. Buna karşılık simsarın üçüncü kişi ile gerçekleştirdiği görüşmelerin sonucu olumlu ise müvekkile bu hususu bildirmelidir⁸⁶. Zira müvekkil, esas

⁸⁴ Yavuz, *Borçlar Hukuku*,1435; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 219.

⁸⁵ İsviçre Federal Mahkemesi'nin kabulü de bu yöndedir: "Eğer tellal, karşı taraf üzerinde etkili olamaya elverişli bir faaliyet icra etmişse, onun bu faaliyetinin öngörülen sonuca ulaştığı (esas sözleşmenin kurulmasında etkili olduğu) kabul edilmelidir, meğer ki hal ve şartlar bunun kabulüne imkan vermesin." Karar için bkz. Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 309.

⁸⁶ BGE 84 II 521: "Tellâl önceden belirtilmiş bazı fiilleri yapmak ödevi altına girmiş değildir: o belirli bir amaca yönelmiş bir faaliyette bulunmayı yüklenmiştir. Bu amaç ta vekâlet verene sözleşmeyle ilgilenen bir kimseyi göstermek ya da aracı olarak görüşmeleri yürütmektir. Tellâl faaliyettini dilediği gibi düzenleyebilir ve uygun göreceği araçlardan yararlanabilir; meselâ ilânlar yapar, istekli olabilecek kimselere adam yollar. Kural olarak,

sözleşmenin kurulması ile simsarın aracılığı arasında illiyet bağı bulunduğunu bilmelidir. Bu bilgi sayesinde müvekkil, simsara ücret ödemesi gerekip gerekmediğini bilir. Böylece müvekkil, esas sözleşme bedelini belirlerken bu hususu göz önünde bulundurur. Aksi takdirde simsar, müvekkilin esas sözleşme bedelini belirlerken simsarlık ücretini hesaba katmaması nedeniyle uğradığı zararlardan sorumlu olur.

B. Ücretin Belirlenmesi

Simsarlık sözleşmesinde ücret miktarının belirlenmiş olması zorunlu değildir. Tarafların simsara ücret ödeneceğini kararlaştırmış olmaları yeterlidir. Zira taraflarca simsarlık sözleşmesinde ücret miktarı belirlenmemişse TBK m. 522'deki tamamlayıcı kural uygulanır.⁸⁷ Anılan hükme göre, *“Ücret, belirlenmemişse tarifeye, tarife yoksa teamüle göre ödenir.”*

vekâlet verenin oyunu almak zorunda değildir. Vekâlet veren yalnız sonuçla ilgilidir. Tellâl bir ilgiliyle görüşmelere girişmiş ve yaptığı teklif reddedilmişse, vekâlet veren için önem taşımayan bu teşebbüsünü bildirmek zorunda değildir. Ancak tellâllık sözleşmesinde aksine bir şart konulmuşsa, ya da özel durumlardan dolayı tellâl susmanın vekâlet verene zarar vereceğini düşünebiliyorsa, farklı bir sonuca varılabilir. Meselâ isteklinin tellâllın teşebbüsünü açıklamadan, doğrudan doğruya vekâlet verenle temasa geçeceğini düşündürebilecek sebepler varsa, tellâllın vekâlet verene bilgi vermek ödevi vardır. Bunun gibi tellâl kendiliğinden vekâlet verene bütün teşebbüsleri hakkında bilgi vermişse, vekâlet veren tellâllın temasta bulunduğu bütün kişilerin listesini elinde bulundurduğunu düşünebilir; bu bakımdan bir unutmama ve eksiklik vekâlet vereni yanıtabilir ve tellâl için bir borca aykırılık meydana getirir. Bundan başka, faaliyetinin sonucu olumlu ise, tellâl vekâlet verene herhalde bilgi vermelidir.” Karar için bkz. Selim Kaneti, İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1968), 170 vd.

⁸⁷ Yeniocak, “Gayrimenkul Tellallığı,” 3122.

Taraflar simsarlık sözleşmesinde ücret miktarını serbestçe belirleyebilirler.⁸⁸ Uygulamada genellikle simsarlık ücreti, esas sözleşme bedeli üzerinden yüzde olarak belirlenmektedir. Bununla birlikte simsarlık ücretinin belirli bir miktar para olarak belirlenmesinin önünde bir engel yoktur.⁸⁹ Bunlar dışında, tarafların ücret miktarını farklı yöntemlerle belirlemeleri de mümkündür.⁹⁰ Tarafların ücret miktarını belirlemiş olmaları hâlinde artık teamüle veya tarifeye başvurulamaz.

Simsarlık sözleşmesinde ücret miktarı belirlenmemişse ilk olarak tarifelere başvurulur. TBK m. 522’de belirtilen tarifeler, resmi tarifelerdir.⁹¹ Özel tarifeler, tarafları bağlayıcı nitelikte değildir.⁹² Simsarlık sözleşmesinde ücret miktarı belirlenmemiş ve resmi bir tarife de bulunmuyorsa, ücret miktarı teamüle göre belirlenir. Bu kapsamda belirli bir bölgede, aynı veya benzer simsarlık faaliyetlerine uygulanması âdet hâline gelen ücretin tayin edilmesi gerekir.⁹³ Eğer bir teamül de bulunmuyorsa, TBK m. 522’de belirtilmemiş olmakla birlikte TMK m. 1/II gereği, ücret miktarını hâkim belirler.⁹⁴ Hâkim, herhangi bir teamül

⁸⁸ Çağlar Çağlayan, “Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmelerinde Yargıtay Uygulaması,” *Ankara Barosu Dergisi* 1 (2016): 450; Bilge, *Borçlar Hukuku*, 316. Ancak TTHY m. 20’de taşınmaz alım, satım ve kiralanmasına ilişkin aracılık faaliyetlerinde kararlaştırılabilecek ücret miktarına bir sınırlama getirilmiştir.

⁸⁹ Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 220; Yeniocak, “Gayrimenkul Tellallığı,” 3131.

⁹⁰ Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 1436; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 174.

⁹¹ Bilge, *Borçlar Hukuku*, 317; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 220; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 176.

⁹² Ancak taraflar özel bir tarifenin uygulanacağını kararlaştırmış olabilecekleri gibi özel tarifenin uygulanması âdet hâline gelmiş olabilir. Bu durumlarda özel tarifeler tarafları bağlar; bkz. Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 177; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 220.

⁹³ Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 220.

⁹⁴ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 172.

bulunmadığı için davayı reddedemez⁹⁵. Hâkim ücret miktarını belirlerken simsarlık ücretinin çalışmaya değil, ortaya çıkan sonuca karşılık olarak ödendiğini göz önünde bulundurmalıdır.⁹⁶ Zira simsarlık sözleşmesinin tesadüfi karakteri nedeniyle simsarın yoğun bir çaba sarf etmemesine rağmen esas sözleşme kurulmuş olabilir.⁹⁷ Bu husus, hâkimin simsarlık ücretini düşük bir miktar olarak belirlemesini gerektirmez.⁹⁸

Müvekkil aynı işte aracılık etmek üzere aynı anda birden fazla simsar görevlendirebilir⁹⁹. Simsarlar birbirinden bağımsız olarak görevlendirilmişse, esas sözleşmenin kurulmasını sağlayan simsar ücrete hak kazanır.¹⁰⁰ Simsarlar, fırsat göstermek üzere görevlendirilmişse sözleşme kurma fırsatını ilk kez simsara bildiren simsar ücrete hak kazanır.¹⁰¹ Aracı simsarlıkta ise esas sözleşmenin kurulmasına etkisi olan simsar ücrete hak kazanır. Birden fazla simsarın etkisi bulunuyorsa etkisi olan simsarlardan her biri ayrı ayrı ücrete hak kazanır. Simsarlar birlikte hareket etmek üzere tek bir simsarlık sözleşmesiyle görevlendirilmişse müvekkil tek ücret öder.

⁹⁵ Yar. 13. HD, E.2015/15950, K.2017/6984, 08.06.2017: "...davacı ... yönünden 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 502/son maddesi dikkate alınmak suretiyle bu konuda yöresel olarak yahut kurumsal olarak uygulanması gereken bir ücret tarifesi yahut teamül olup olmadığı üzerinde durulmalı, ücret tarifesi veya teamül gereği ücret ödenmesi gerektiği takdirde davacı ... yönünden vekaleten yapılan işlemler için hakedilecek uygun ücretin tespiti ile sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik incelemeye dayalı yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup, bozma sebebidir." (Sinerji Mevzuat).

⁹⁶ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 179.

⁹⁷ Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3122.

⁹⁸ Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu*, 761.

⁹⁹ Bilge, *Borçlar Hukuku*, 320.

¹⁰⁰ Ayhan, Çağlar, ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 508; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 794; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 209; Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 60.

¹⁰¹ Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu*, 752.

Simsarlar iç ilişkilerindeki anlaşmaya göre ücretten pay alırlar.¹⁰² Eğer simsarlar arasında bir anlaşma yoksa her simsar ücretten eşit oranda pay alır.¹⁰³

C. Aşırı Ücret

Simsarlık sözleşmesinde tarafların kararlaştırdıkları ücret aşırı nitelikteyse, müvekkil hâkimden aşırı ücretin indirilmesini talep edebilir. Bu husus TBK m. 525'te "*Sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa, borçlunun istemi üzerine, bu ücret hâkim tarafından hakkaniyete uygun olarak indirilebilir.*" şeklinde hüküm altına alınmıştır.¹⁰⁴ Buna göre aşırı ücretin indirilmesini talep edebilecek kişi müvekkildir. Müvekkil aşırı ücretten indirim talep etme hakkından vazgeçemez.¹⁰⁵ Müvekkilin herhangi bir talebi olmaksızın hâkim kendiliğinden ücretten indirim yapılmasına karar veremez.¹⁰⁶ Ayrıca anılan hükümde geçen "*sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa*" ifadesinden de anlaşıldığı üzere ücretin tarife veya teamüle göre belirlendiği hâllerde ücretten indirim talep edilemez.¹⁰⁷

Ücretten indirim talep edilebilmesi için edimler arasında açıkça bir orantısızlık bulunmalıdır.¹⁰⁸ Simsarın ediminin değeri belirlenirken gerçekleştirdiği faaliyet değil, bu faaliyet ile ulaşılan sonuç esas alınmalıdır. Buna göre simsarın

¹⁰² Gümüş, *Boçlar Hukuku*; Bilge, *Borçlar Hukuku*, 320.

¹⁰³ Arkan, *Ticari İşletme*, 212; Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 795.

¹⁰⁴ 818 sayılı eBK m.409'da aşırı ücretten indirim talep edilebilmesi, hizmet sözleşmesi ve gayrimenkul satım sözleşmesi ile sınırlandırılmıştı. Bu sınırlandırma 6098 sayılı TBK'ya alınmamıştır.

¹⁰⁵ Şener, *Ticari İşletme*, 339.

¹⁰⁶ Akyazan, "*Tellallık*," 455; Kurt, "*Tellallık*,"1439; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 221; Yeniocak, "*Gayrimenkul Tellallığı*," 3133; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, 582.

¹⁰⁷ Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 1438.

¹⁰⁸ Bilge, *Borçlar Hukuku*, 321; Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 1437.

gerçekleştirdiği sonuç ile müvekkilin ödeyeceği ücret kararlaştırılmalıdır.¹⁰⁹ Dolayısıyla hâkim ücretin aşırı olup olmadığına karar verirken simsarın harcadığı emek ve zamanı esas almamalıdır.¹¹⁰ Ayrıca hâkim ücretin tamamen ortadan kaldırılmasına karar veremez.¹¹¹

Edimler arasında orantısızlık bulunup bulunmadığının tespitinde o bölgede simsara ödenmesi teamül hâline gelen ücret göz önünde bulundurulmalıdır.¹¹² Ancak somut olayda simsarın ücretinin teamülü aşması haklı nedenlere dayanıyor olabilir. Örneğin, müvekkilin çok kısa bir süre içerisinde esas sözleşme kurmak istemesi, simsarın ücretinin teamül olan ücretten uzaklaşılmasını haklı kılabilir.¹¹³

TTK m. 22 ile aşırı ücretten indirim yapılmasını isteyebilecek kişilere ilişkin bir sınırlama getirilmiştir. Buna göre müvekkil tacirse, simsarlık sözleşmesinde belirlenen ücretin aşırı olduğu iddiasıyla bir indirim talep edemeyecektir.¹¹⁴

Müvekkilin aşırı nitelikteki simsarlık ücretini ödedikten sonra ücretten indirim talep edip indirilen miktarın kendisine iade edilmesini isteyebilmesinin mümkün olup olmadığına ilişkin bir hüküm TBK'da bulunmamaktadır. Doktrindeki bir görüşe göre, müvekkil aşırı nitelikteki ücreti ödemiş olsa bile

¹⁰⁹ Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 202.

¹¹⁰ Şener, *Ticari İşletme*, 359; Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı," 3122.

¹¹¹ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 257.

¹¹² Arkan, *Ticari İşletme*, 213; Yaşar Karayağcı, *Ticari İşletme Hukuku I. Giriş - Ticari İşletme* (Ankara: Güzel İstanbul Matbaası, 1968), 509.

¹¹³ Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu*, 765.

¹¹⁴ Müvekkil tacir olmamakla birlikte, TTK m. 19/2 gereği sözleşme kendisi için de ticari iş sayılıyorsa ücretten indirim talep edebilir. Ayrıca koşulları varsa tacir olan müvekkilin gabin hükümlerine başvurması mümkündür; bkz. Arkan, *Ticari İşletme*, 213.

ücretten indirim talep edebilir¹¹⁵. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise müvekkil iradi olarak ödediği ücretin aşırı olduğu iddiasıyla indirim talep edemez.¹¹⁶ Burada müvekkil, koşulları bulunuyorsa TBK m. 138 kapsamında aşırı ifa güçlüğü hükümlerine başvurabilir. Federal Mahkeme ise, müvekkil ihtirazi kayıtlı ödeme yapmışsa ücretten indirim talep edebileceğini belirtmektedir.¹¹⁷ Federal Mahkeme'ye göre ihtirazi kayıt ileri sürülmeksizin yapılan ödeme, müvekkilin indirim talep etme hakkından vazgeçtiğini gösterir.

D. Evlenme Sımsarlığı

Evlenme sımsarlığı, bir evlilik sözleşmesinin kurulmasına yönelik ücret karşılığında fırsat göstermeyi veya aracılık etmeyi konu edinen sımsarlık türüdür.¹¹⁸ 818 sayılı eBK'daki "*Evlenme tellallığı, ücrete hak bahşetmez.*" hükmü amaca uygun¹¹⁹ olarak değiştirilmiş ve 6098 sayılı TBK m. 524'e şu şekilde alınmıştır: "*Evlenme sımsarlığından doğan ücret hakkında dava açılmaz ve takip yapılamaz.*"

Kanun koyucu evlenme sımsarlığını yasaklamamıştır.¹²⁰ Ücret karşılığında evlenmeye aracılık edilmek üzere bir

¹¹⁵ Mustafa Reşit Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Beta Basım, 2002), 1131; Velidedeoğlu ve Özdemir, *Borçlar Kanunu Şerhi*, 1131; Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 259.

¹¹⁶ Gümüş, *Borçlar Hukuku*, 221; Şahin, *Taşınmaz Sımsarlığı*, 50; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 199; Bilge, *Borçlar Hukuku*, 321.

¹¹⁷ BGE 83 II 147: "...ödeme, aşırı ücretin geri ödenmesi hakkını düşürmez; meğer ki OR. 417 / BK. 409'u bilen bir vekâlet veren tarafından, ihtirazi kayıtsız bir ödeme yapılsın ve böylece tellâhın ücreti hukukî yönden tanınmış olsun." Karar için bkz: Kaneti, *Borçlar Hukuku Kararları*, 175-178. Federal Mahkeme ile aynı yönde bkz: Gül, "*Ücret Hakkı*," 2812.

¹¹⁸ Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı*, 31.

¹¹⁹ Bkz: Mehmet Demir, *Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2012), 102; Tunçomağ, *Borçlar Hukuku*, 28.

¹²⁰ Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı*, 32.

simsarlık sözleşmesi yapılabilir ve geçerli de olur. Ancak kumar ve bahisten doğan borçlar gibi evlenme simsarlığından doğan borçların da eksik borç olduğu, bu nedenle aracılık sonucunda evlilik gerçekleşse bile simsarın, ücretinin ödenmesi için alacak davası açmasının ve takip yapmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir.¹²¹ Müvekkil, simsara ücret ödemişse, sebepsiz zenginleşmeye dayanarak ödemiş olduğu ücretin iade edilmesini talep edemez.¹²²

E. Simsarın Ücret ve Gider Talep Etme Hakkını Kaybetmesi

Vekalet sözleşmesinde olduğu gibi simsarlık sözleşmesinde de taraflar arasında güven ilişkisi bulunur.¹²³ Bu nedenle simsar, aracılık faaliyetlerini müvekkilin menfaatlerini gözeterek ve dürüstlük kurallarına uygun davranarak yerine getirmelidir.¹²⁴ Bu çerçevede, kanun koyucu simsarın sadakat borcuna aykırı davranması hâlinde uygulanacak özel bir yaptırım öngörmüştür. TBK m. 523'e göre, "*Simsar, üstlendiği borcuna*

¹²¹ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 394; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 148; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 210. Her ne kadar evlenme simsarlığı kanuna veya ahlaka aykırılık teşkil etmese de, kanun koyucu evlilik kurumunun kutsal nitelikte olduğunu göz önünde bulundurarak, evliliğe aracılık edilmesine karşılık ödenecek ücretin korunmasını uygun görmemiştir. Ayrıca TBK m. 605/I'de kumar ve bahisten doğan borçlar için adi borç veya kambiyo senedine dayanılarak da dava açılmayacağı ve takip yapılamayacağı düzenlenmiştir. Hükmün amacı kumar ve bahisten doğan borçların eksik borç niteliğinin aşılmasının önüne geçmektir. Söz konusu hüküm kıyasen evlenme simsarlığından doğan borçlara da uygulanmalıdır; bkz. Ahmet Gökhan Buz, *Eksik Borçlar* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021), 49-50.

¹²² Selahattin Sulhi Tekinay, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), 28; Tunçomağ, *Borçlar Hukuku*, 28; Taşdelen, *Ticari İşler Tellallığı*, 33; Gümüş, *Boçlar Hukuku*, 210; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 94.

¹²³ Kurt, "Tellallık," 1440; Öcal Apaydın, "Çifte Simsarlık," 152.

¹²⁴ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 189.

aykırı davranarak diğer tarafın menfaatine hareket eder veya dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan ücret sözü alırsa, ücrete ve yaptığı giderlere ilişkin haklarını kaybeder.” TBK m. 523'te düzenlenen bu yaptırım, kimsenin kendi kusuruna dayanarak bir hak iddia edememesi kuralının bir görünümü niteliğindedir.¹²⁵ Öncelikle belirtilmelidir ki, söz konusu hüküm, simsarın ücrete hak kazanmış olması hâlinde uygulama alanı bulur. Simsarın giderlerini talep etme hakkını kaybetmesi ise, ancak simsarlık sözleşmesinde giderlerin ödeneceğinin kararlaştırılmış olması hâlinde söz konusu olur.

TBK m. 523 ile simsarın sadakat borcuna aykırı davranmasının önüne geçilmeye çalışılmıştır¹²⁶. Nitekim en önemli hakkı olan ücret hakkını kaybetmek istemeyen simsar daha dürüst davranmaya yönelecektir.¹²⁷

Simsarın ücret ve giderleri talep etme hakkının düşeceği ilk durum *“üstlendiği borcuna aykırı davranarak diğer tarafın menfaatine hareket”* etmesidir. Simsar, müvekkil dışında üçüncü kişi ile de simsarlık sözleşmesi yapabilir. Ancak simsar, diğer tarafın menfaatine hareket etmeyeceğini taahhüt etmişse veya bu husus işin niteliğinden çıkarılabiliyorsa TBK m. 523 hükmünün uygulama alanı bulur ve simsar ücret ve gider talep etme hakkını kaybeder.¹²⁸ Bu durumda simsar tarafsız davranmalı ve her iki tarafın menfaatini ortada buluşturmalıdır. Eğer taraflar arasında bir menfaat çatışması bunuyorsa simsar

¹²⁵ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 284.

¹²⁶ Simsarın ücret ve giderlerine ilişkin hakkının düşmesi, bir kanuni cezaî şarttır. Bkz: Karayalçın, *Ticari İşletme*, 510; Bilge, *Borçlar Hukuku*, 322.

¹²⁷ Bilge, *Borçlar Hukuku*, 322; Karayalçın, *Ticari İşletme*, 510.

¹²⁸ Arkan, *Ticari İşletme*, 214; Bilge, *Borçlar Hukuku*, 322; Şahiniz, *Gayrimenkul Tellallığı*, 89. Buna karşılık doktrinde, diğer tarafın menfaatine hareket edilmesinin ücret hakkının kaybedilmesi sonucunu doğurması için bu durumun sadakat borcunun ağır ihlali niteliğinde olması gerektiğini, önemsiz borç ihlallerinin bu kapsama dâhil olmadığını belirten yazarlar da mevcuttur. Bkz: Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu*, 762.

bunlardan biri ile arasındaki simsarlık ilişkisini sona erdirmelidir. Aksi takdirde simsarın ücret hakkı düşer.¹²⁹

Simsarın ücret ve giderlerini talep etme hakkını kaybetmesine neden olacak ikinci hâl ise “dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan ücret sözü” almasıdır. Her ne kadar TBK m. 523'te ücret sözünden bahsedilse de amaçsal bir yorum yapılmalı ve herhangi bir menfaat sözü alınması da bu kapsamda değerlendirilmelidir.¹³⁰ Simsarın bir menfaat sözü alması ücret hakkını kaybetmesi için yeterlidir, ayrıca menfaati elde etmiş olması aranmaz.

Simsar, esas sözleşmeye kendisi taraf olmak isteyebilir. Bu durumda simsar hem müvekkili hem de kendi menfaatine hareket etmiş olur. Ancak simsarın esas sözleşmeye taraf olması her zaman sadakat borcuna aykırı davrandığı anlamına gelmez. Zira müvekkil esas sözleşme ile elde edeceği menfaati göz önünde bulundurur. Bununla birlikte müvekkil, esas sözleşmeye simsarın taraf olması hâlinde simsarlık ücreti ödemeyeceğini düşünerek istediği fiyattan daha düşük bir bedelle esas sözleşmeyi kurmayı kabul edebilir. O hâlde, esas sözleşmeye taraf olmak isteyen simsar, ücret hakkından vazgeçmiyorsa bu hususta müvekkili bilgilendirmelidir.¹³¹ Aksi

¹²⁹ Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 795.

¹³⁰ Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 1436; Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 249.

¹³¹ Bozkurt, *Uygulamada Tellallık*, 180. JdT 1958 I 181: “Olayda, vekâlet verenin istediği fiyat elde edilemese bile, tellâla indirilmiş bir ücret verileceği vaat edilmiştir. Tellâlin temel yükümü vekâlet verene mümkün olan en yüksek fiyata satış yapma olanağını sağlamaktır. Tellâlin nesneyi vekâlet verenin belirttiği fiyattan daha aşağıya kendisinin satın almak istemesi, bu ödevle bağdaşmaz. Bu hal ve şartlar altında, nesneyi vekâlet verenin belirttiği fiyattan daha aşağısına kendisi satın almış olan tellâlin, ücrete hak kazanacağı kendiliğinden anlaşılabilir. Sözleşmeyi kendisinin yapmış olmasına rağmen, ücret talebinde bulunmak istiyorsa dürüstlük kuralına göre, vekâlet verene sözleşmenin kurulmasından önce, bunu bildirmek zorundaydı. Vekâlet verenin bu isteği bilmek konusunda

takdirde simsarlık sözleşmesinin ortadan kalktığı kabul edilerek simsarın ücret talebi reddedilmelidir.¹³²

F. Zamanaşımı

TBK m. 147/b.5'te "*ticari simsarlık ücret alacağı dışında, simsarlık sözleşmesinden doğan*" alacakların beş yıllık zamanaşımına tabi olduğu hüküm altına alınmıştır. 6762 sayılı eski Ticaret Kanunu m. 106/II'de ticaret işleri simsarının ücret isteme hakkı bir yıllık zamanaşımına tabi tutulmuştu. 6762 sayılı eTK'daki ticaret işleri simsarlığına ilişkin hükümler 6102 sayılı TTK'ya alınmamıştır. Ancak TBK m. 147/b.5'teki "*ticari simsarlık ücreti dışında*" ifadesinin korunması, ticari simsarlık ücretinin tabi olduğu zamanaşımı süresi hususunda bir boşluk yaratmıştır.

6762 sayılı eTK'daki ticaret işleri simsarlığına ilişkin hükümlerin 6102 sayılı TTK ile kaldırılması nedeniyle her türlü simsarlık sözleşmesi için TBK hükümleri uygulanacaktır. Bu kapsamda TBK m. 147/b.5'te geçen "*ticari simsarlık ücreti dışında*" ifadesinin herhangi bir anlamı kalmadığından her türlü simsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar beş yıllık zamanaşımına tabi olmalıdır.¹³³

korunmaya değer bir menfaati vardı; çünkü bu nokta satılanı teklif edilen fiyata satmak ya da daha yüksek bir fiyat istemek konusundaki kararına etkiliydi. Bu bakımdan, tellâlin vekâlet verenle kendisinin satım sözleşmesi yapmasından sonra, (bu yöndeki isteğini bildirmeden) ileri sürdüğü ücret talebi reddedilmelidir." Karar için bkz. Kaneti, *Borçlar Hukuku Kararları*, 162.

¹³² Ülgen vd., *Ticari İşletme*, 796.

¹³³ Kayıhan, *Ticari İşletme*, 269; Şahin, *Taşınmaz Simsarlığı*, 53; Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 1438; Ayhan, Çağlar ve Özdamar, *Ticari İşletme*, 519; Bozer ve Göle, *Ticari İşletme*, 150; Arkan, *Ticari İşletme*, 213. Buna karşılık doktrinde, 6102 sayılı eTK'da ticari simsarlıktan doğan alacakların tabi olduğu zamanaşımı için adi simsarlığa göre daha kısa bir süre öngörülerek ticari

SONUÇ

Simsar, simsarlık sözleşmesi ile müvekkilin bir sözleşme kurması amacıyla aracılık faaliyeti gerçekleştirmeyi üstlenen kişidir. Vekâlet sözleşmesinden farklı olarak simsarlık sözleşmesinde ücret zorunlu unsurdur. Ücret simsarın en önemli hakkıdır. Kural olarak simsar, esas sözleşmenin kurulması ile ücrete hak kazanır. Bu bakımdan simsarlık ücreti, bir başarı ücretidir. Buna karşılık, esas sözleşmedeki edimlerin ifa edilmemiş olması simsarın ücrete hak kazanmasını engellemez. Simsarın ücrete hak etme zamanını düzenleyen TBK m. 521 emredici bir hüküm olmadığından söz konusu hükmün aksi kararlaştırılabilir. Bu çerçevede taraflar, simsarın ücrete hak kazanması için esas sözleşmenin kurulmuş olması şartından vazgeçebilecekleri gibi, esas sözleşmenin kurulmasının yanında bazı ek koşullar da kararlaştırabilirler. Ayrıca simsarın gerçekleştirdiği aracılık faaliyetleri, kendisi için külfet niteliğindedir. Bu nedenle simsar, müvekkilin esas sözleşme kurması amacıyla simsarlık faaliyetinde bulunmak zorunda değildir. Simsar herhangi bir aracılık faaliyetinde bulunmazsa, herhangi bir sorumluluğu doğmaz, müvekkil de simsarı ifaya zorlayamaz. Herhangi bir aracılık faaliyetinde bulunmayan simsar yalnızca ücret talep etme hakkını kaybeder.

Esas sözleşme müvekkilin aradığı şartlara sahip olmalıdır. Ancak simsarlık sözleşmesinde kurulması amaçlanan sözleşme ile fiilen kurulan sözleşmenin birebir aynı sözleşme olması aranmaz. Müvekkilin, esas sözleşme ile ulaşmak istediği

uyuşmazlıkların daha kısa sürede çözülmesinin amaçlandığı, bu nedenle bir yıllık zamanaşımına tabi olduğu görüşü de mevcuttur. Bir diğer görüş ise TBK m. 147/b.5'teki ifadeye rağmen beş yıllık zamanaşımı uygulanamayacağını, dolayısıyla TBK m. 146 kapsamında on yıllık zamanaşımının uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Detaylı bilgi için bkz: Murat Oruç, "Örtülü Bir Boşluk: Ticari Simsarlık Ücret Alacağına Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi," *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 7, no. 30 (2017): 221-236.

ekonomik menfaati elde etmiş olması simsarın ücrete hak kazanması için yeterlidir.

Simsarın bir aracılık faaliyetinde bulunmuş olması, ücrete hak kazanabilmesi için zorunludur. Herhangi bir aracılık faaliyeti gerçekleştirilmemiş olsa bile simsarın ücrete hak kazanacağını kararlaştırılması mümkün değildir. Ancak simsar, aracılık faaliyetleri sonucunda ulaştığı her üçüncü kişiyi, müvekkiline bildirmek zorunda değildir. Simsarın yükümlülüğü, aracılık faaliyetleri sayesinde olumlu sonuç elde ettiği üçüncü kişileri müvekkiline bildirmektir.

Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için esas sözleşmenin kurulması ile simsarın aracılık faaliyetleri arasında illiyet bağı bulunmalıdır. Bununla birlikte taraflar, illiyet bağı bulunmasa bile esas sözleşmenin kurulması ile simsarın ücrete hak kazanacağını kararlaştırabilirler.

TBK m. 522'de simsarın ücretinin belirlenmesi için dereceli bir tamamlayıcı kural öngörülmüştür. Buna göre taraflar, simsarlık sözleşmesinde ücret miktarını belirlemezlerse, ücret tarifeye, tarife de bulunmuyorsa teamüle göre belirlenir. Bir teamül de yoksa, her ne kadar TBK m. 522'de belirtilmiş olmasa da, ücreti hâkim belirler. Ücreti hâkimin belirlenmesinin dayanağı TMK m. 1/II hükmüdür.

Müvekkil, simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılan ücretin aşırı olduğunu ileri sürerek indirim talep etme hakkına sahiptir. Üstelik müvekkilin bu hakkından vazgeçmesi de mümkün değildir. Aşırı ücretten indirim yapılabilmesi için bu hususta bir talep bulunmalıdır. Hâkim herhangi bir talep olmaksızın kendiliğinden indirim karar veremez. Ücretin aşırı olup olmadığı belirlenirken simsarın harcadığı emek ve zaman değil, gerçekleştirilen sonuç esas alınmalıdır. Özellikle esas sözleşmenin, simsarın yoğun bir çaba göstermemesine rağmen uygun tesadüfler sonucunda kurulmuş olması ücretten indirim yapılmasını gerektirmez.

Simsar her iki taraf için de aracılık faaliyetinde bulunabilir. Bu durumda simsar bir tarafa ayrıcalık tanımamalı, her iki tarafın menfaatlerini ortada buluşturmaya çalışmalıdır. Aksi takdirde TBK m. 523 gereği simsar ücret ve gider talep etme hakkını kaybeder. Evlenme simsarlığından doğan borçlar ise eksik borç niteliğindedir. Bu nedenle ödenmesi için dava açılması ve takip yapılması; ödenmişse iadesinin talep edilmesi mümkün değildir.

Hakem Değerlendirmesi: Çift kör hakem.

Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek alıp almadığını belirtmemiştir.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması olmadığını belirtmiştir.

Etik Kurul Onayı: Yazar, etik kurul onayının gerekip gerekmediğini belirtmemiştir.

Peer Review: Double peer-reviewed.

Financial Support: The author did not indicate whether he received financial support for this study.

Conflict of Interest: The author stated that there is no conflict of interest.

Ethics Committee Approval: The author did not specify whether ethics committee approval is required.

KAYNAKÇA

- Akyazan, Sıtkı. "Tellallık." *BATİDER* 6 (1973): 447–462.
- Arkan, Sabih. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021.
- Arslanlı, Halil. *Kara Ticareti Hukuku Dersleri*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1960.
- Ayhan, Rıza, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar. *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Bakar, Gökhan. *Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Becker, Herman. *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi İkinci Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri Madde: 184 - 551*. Ankara: Yargıtay Yayınları, 1993.
- Berki, Şakir. *Borçlar Hukuku*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973.
- Bilge, Necip. *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1971.
- Bozer, Ali, ve Celal Göle. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021.
- Bozkurt, Tamer. *Türk Hukukunda ve Uygulamada Tellallık*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2007.
- Büyüknacar, Gönül. "Yargı Kararları Işığında Simsarlık Sözleşmesine İlişkin Ücret Hakkı." *TBB Dergisi*, no. 156 (2021): 217–270.
- Buz, Ahmet Gökhan. *Eksik Borçlar*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021.
- Çağlayan, Çağlar. "Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmelerinde Yargıtay Uygulaması." *Ankara Barosu Dergisi* 1 (2016): 441–455.
- Çeker, Mustafa. "Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücrete Hak Kazanma". *ÇÜHFD* 1,

- no. 1 (2014): 13–24.
- Demir, Mehmet. *Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2012.
- Doğanay, İsmail. “Yazılı Şekilde Yapılması Gereken Gayrimenkul Tellallığı Sözleşmesinde, Her İki Tarafın İmzalarının Birlikte Bulunması Şart mıdır?” *BATİDER* 6, no. 2 (1971): 247–256.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Esener, Turhan. *Borçlar Hukuku I*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969.
- Gül, Neytullah. “Simsarın Ücret Hakkı.” *AÜHFĐD* 65, no. 4 (2016): 2795–2820.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Boçlar Hukuku Özel Hükümler*. Cilt 2. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Hatemi, Hüseyin, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992.
- Kaneti, Selim. *İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1968.
- Karahasan, Mustafa Reşit. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Beta Basım, 2002.
- Karayalçın, Yaşar. *Ticari İşletme Hukuku I. Giriş - Ticari İşletme*. Ankara: Güzel İstanbul Matbaası, 1968.
- Kaya, Mustafa İsmail. *Acentelik Hukuku*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.
- Kayıhan, Şaban. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Kılıçoğlu, M. Ahmet. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2022.

- Kurt, Ekrem. "Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri." *Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan*. Cilt 2. İstanbul: Beta Basım, 2010.
- Meydan, Nihat, ve Fadime Yapal. *Emsal Yargıtay Kararları*. İstanbul: Zigana Yayıncılık, 2014.
- Oğuzman, Kemal, ve Turgut Öz. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Cilt 1. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2022.
- Olgaç, Senai. *Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu Akdin Nevileri*. Cilt 3. Ankara: Şark Matbaası, 1969.
- Oruç, Murat. "Örtülü Bir Boşluk: Ticari Simsarlık Ücret Alacağının Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi." *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 7, no. 30 (2017): 221–236.
- Öcal Apaydın, Bahar. "İsviçre ve Türk Hukukunda Aracı Simsarlık Sözleşmesi Bakımından Çifte Simsarlık Faaliyeti Yürütülmesinin Hüküm ve Sonuçları". *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi* 2, no. 3 (2018): 143–173.
- Öcal Apaydın, Bahar. *İstanbul Şerhi Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri*. Cilt 2. Editör Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, K. Emre Gökyayla, ve Murat Develioğlu. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018.
- Poroy, Reha, ve Hamdi Yasaman. *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015.
- Reisoğlu, Safa. *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta Basım, 2013.
- Şahin, Turan. *Uygulamada Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesi*. İstanbul: Aristo Yayınevi, 2018.
- Şahiniz, Salih. *Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Tellallığı (Emlak Komisyonculuğu - Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi*. İstanbul: Beta Basım, 2002.
- Şener, Oruç Hamı. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Taşdelen, Nihat. *Ticari İşler Tellallığı*. İstanbul: Yayımlanmamış

Yüksek Lisans Tezi, 1993.

Tekinay, Selahattin Sulhi. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.

Tunçomağ, Kenan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Cilt 1. İstanbul, 1972.

Ülgen, Hüseyin, Mehmet Helvacı, Arslan Kaya, ve Füsun Nomer Ertan. *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet, ve Refet Özdemir. *Türk Borçlar Kanunu Şerhi (Genel-Özel)*. Ankara: Yargıtay Yayınları, 1987.

Yavuz, Cevdet. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Cilt 2. İstanbul: Beta Basım, 2022.

Yeniocak, Umut. "Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti." *İstanbul Barosu Dergisi* 83, no. 6 (2009): 3119–3138.

Yıldırım, Abdulkerim. *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2015.

Yıldız, Şükrü. "Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Uyulmamasının Hukuki Sonuçlar." *MHAD* 22, no. 3 (2016): 3045–3059.