



ADALET DERGİSİ
Journal of Justice
Yıl: 153 Dönem: VI 2026/1 Sayı: 76
ISSN: 1011-730X
ISSN (online): 2717-6614

SİMSARIN ÜCRET HAKKI VE GARANTİ ÜCRET (FIXUM) KAYITLARININ GEÇERLİLİĞİ

*The Broker's Right to Remuneration and the Validity
of Guaranteed Fee (Fixum) Records*

Arş. Gör. Dr. Mustafa Yasir AKTEKE
Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi,
myakteke@erbakan.edu.tr
ORCID: 0000-0003-1903-027X

Makale Bilgisi / Article Information

- Makale Türü (Article Types): Araştırma Makalesi (Research Article)
- Geliş Tarihi (Received): 13.01.2026
- Kabul Tarihi (Accepted): 20.02.2026
- Değerlendirme (Peer-Review): Editör Ön İnceleme - Çift Taraflı Körleme -
En az İki Dış Hakem – Yayın Danışma Kurulu Kararı
(Editorial Screening – Double-Blind Peer Review –
At Least Two External Reviewers – Decision of the Editorial
Advisory Board)
- İntihal (Plagiarism): Turnitin (İntihal incelemesi Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü işbirliği ile yapılmaktadır.)
- Etik Beyan (Ethical Statement): Çalışmanın hazırlanma sürecinde bilimsel ve etik ilkelere
uyulduğu ve yararlanılan tüm çalışmaların kaynakçada
belirtildiği beyan olunur. (It is declared that scientific and ethical
principles were followed during the preparation of the study, and all
referenced works are cited in the bibliography).

s.s. 377-413

The Broker's Right to Remuneration and the Validity of Guaranteed Fee (Fixum) Records

Abstract

This study examines the broker's entitlement to remuneration as an independent commercial agent. Reducing this entitlement and the right to claim expenses is outside its scope. For the broker to be entitled to remuneration, both the brokerage and principal agreements must be valid. Violating form prevents the right to commission. While absolute nullity prevents the right to commission, the broker is generally entitled to commission in voidable contracts. However, if the right of rescission is exercised, the commission is reduced and refunded. In fraudulent contracts, the right to commission depends on the validity of the underlying transaction and whether it is in line with the client's economic interests. In conditional contracts, the right to remuneration does not arise until the suspensive condition is fulfilled and, if the resolutive condition is fulfilled, the remuneration is refunded. Our study also examined the legal nature of the real estate viewing certificate and guarantee fee records. It was concluded that guarantee fee records, which have atypical characteristics, violate the mandatory provision of Article 520/1 of the Turkish Code of Obligations and are therefore invalid. These assessments, made with consideration for the perspectives of Turkish and Swiss jurisprudence, also drew upon the precedents established by the Supreme Court.

Keywords

Broker, Brokerage Contract, Right to Remuneration, Guaranteed Remuneration Records.

SİMSARIN ÜCRET HAKKI VE GARANTİ ÜCRET (FIXUM) KAYITLARININ GEÇERLİLİĞİ*

Özet

Bu çalışmada bağımsız tacir yardımcılarında olan simsarın ücrete hak kazanma esasları detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Simsarın ücret hakkını düşüren olgularla giderleri isteme hakkı ise inceleme konumuzun dışındadır. Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için öncelikle hem simsarlık sözleşmesinin hem de asıl sözleşmenin şekil ve içerik açısından geçerli olması gerekir; şekle aykırılık hâlinde ücret hakkı doğmaz. Kesin hükümsüzlük durumu ücret hakkını engellerken, iptal edilebilir sözleşmelerde simsar kural olarak ücrete hak kazanır; ancak iptal hakkı kullanılırsa ücret düşer ve ödenmişse iade edilir. Muvazaalı sözleşmelerde ise gizli işlemin geçerliliğine göre ücret hakkı değişir. Asıl sözleşme ile simsarlık faaliyeti arasında nedensellik bağının bulunması ve sözleşmenin müvekkilin ekonomik menfaatine uygun olması da aranan koşullardandır. Şarta bağlı sözleşmelerde geciktirici şart gerçekleşmeden ücret hakkı doğmaz, bozucu şart gerçekleşirse ücret iade edilir. Çalışmamızda ayrıca, taşınmaz gösterme belgesinin hukuki niteliği ile garanti ücret kayıtları da incelenmiş, atipik bir özellik taşıdığı tespit edilen garanti ücret kayıtlarının TBK 520/1'deki tanımın emredici hükmüne aykırılık taşıdığı, dolayısıyla hükümsüz olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Türk ve İsviçre öğretisindeki görüşler dikkate alınarak yapılan bu değerlendirmelerde, Yargıtay kararları da göz önünde bulundurulmuştur.

Anahtar Kelimeler

Simsar, Simsarlık Sözleşmesi, Ücret Hakkı, Garanti Ücret Kaydı.

GİRİŞ

Simsar, kendisini görevlendiren kişinin (müvekkilin) beklentisine uygun bir (asıl) sözleşmenin meydana gelmesi için üçüncü kişi veya kişileri arayıp bularak, bu sözleşmenin kurulmasına aracılık eder. Simsarın karakteristik edimi, fiili olarak aracılık hizmetinde bulunmak,¹ bir başka ifadeyle üçüncü kişiyi sözleşme akdetmeye yönlendirmektir. Bu kapsamda simsar, sözleşme yapma fırsatını bulup bildirmek veya sözleşme görüşmelerine aracılık etmek üzere görevlendirilebilir. Buna karşılık simsarın temsil yetkisi bulunmaz.²

* Bu makale 23 Mayıs 2025 tarihinde Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi tarafından düzenlenen V. Uluslararası Necmettin Erbakan Hukuk Kongresi'nde tarafımızca sunulmuş olan tebliğin içeriğinin geliştirilmiş ve önemli ölçüde değiştirilmiş hâlidir.

¹ BGE 72 II 87.

² Georg Gautschi, *Berner Kommentar, Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht, Kreditbrief Und Kreditauftrag, Mäklervertrag, Agenturvertrag, Geschäftsführung Ohne Auftrag, Kommentar Zu Art. 407-424 OR* (5. Teilband, Stämpfli 1964), OR 412, N. 1a; Sabih Arkan, *Ticarî İşletme Hukuku* (31. Baskı, Banka ve Ticaret

Çalışmamızda özet ve giriş bölümlerini takiben, simsarlık ücretine ilişkin kanuni düzenleme değerlendirilmiş; bu kapsamda özellikle TBK 520 ve 521'inci maddeler, mehzaz İsvBK ile karşılaştırmalı bir şekilde ele alınmıştır. Akabinde, ücret hakkının kazanılma şartları, bağımsız bir başlık altında, detaylı bir şekilde incelenmiştir. Asıl sözleşmenin şekli açıdan geçerlilik şartı ile içerik bakımından yokluk, kesin hükümsüzlük, iptal edilebilirlik ve muvazaa hâllerinin ücret hakkına etkileri değerlendirilmiştir. Devamında hem fırsat gösteren hem de aracı simsarın faaliyetleri ile asıl sözleşmenin kurulması arasında aranan psikolojik nedensellik bağı tetkik edilmiş; nedensellik bağına genişleten bir olgu olarak, sözleşmeler arasında ekonomik bütünlüğün bulunması durumu tespit edilmiştir. Tüm bunları takiben, TBK'da açıkça düzenlenmemiş olmasına rağmen öğreti ve yargı kararlarında aranan bir şart olarak, simsarlık faaliyeti neticesinde kurulan sözleşmenin müvekkilin beklentilerine uygun olması gerekliliği değerlendirilmiştir.

Daha sonra, asıl sözleşmenin şarta veya vadeye bağlanmasının ücret hakkına etkisi ile asıl sözleşmeden doğan borcun ifa edilmemesinin ücret hakkının doğumu açısından zorunlu olup olmadığı meselelerine değinilmiştir. Ardından asıl sözleşmenin simsarlık sözleşmesi sona ermeden önce kurulmasının mecburi olmadığı konusu işlenmiştir.

Nihayet, uygulamada sıklıkla karşılaşılan ve simsarlık sözleşmelerinde atipik bir unsur olan garanti ücret kayıtlarının geçerliliğine dair tespitlerimize yer verilmiştir.

Son olarak belirtilmelidir ki, simsarın ücret hakkını düşüren olgularla giderleri isteme hakkı, bu çalışmanın kapsamının dışında kaldığından, söz konusu iki konu, lüzumu nispetinde ele alınmış, fakat detaylı bir incelemeye tabi tutulmamıştır.

I. KANUNİ DÜZENLEME

Vekâlet ilişkisinin bir alt türü olarak kanuni zeminde yer alan simsarlık, tipik sözleşmelerdendir. Nitekim simsarlık sözleşmesi, TBK'nın özel borç ilişkilerini düzenleyen ikinci kısmında, vekâlet ilişkilerine tahsis edilmiş dokuzuncu bölüm içerisinde, *“Simsarlık Sözleşmesi”* başlıklı üçüncü ayrımında yer almaktadır. Kanunun genel sistematığından elde edilen bu sonucun bir yansıması, TBK 520/2'de de açıkça görülmektedir. Söz konusu hükme göre, *“[s]imsarlık sözleşmesine, kural olarak vekâlete ilişkin hükümler uygulanır”*. Dolayısıyla simsarlık sözleşmesi için özel olarak düzenlenmiş hükümlerde bir boşluk bulunması durumunda, vekâlet hükümlerine müracaat edilecektir.

Simsarlık sözleşmesi, TBK'nın 520 ilâ 525'inci maddeleri arasında düzenlenmiştir. TBK'nın 520'nci maddesi, simsarlık sözleşmesinin tanımını ve şeklini belirlerken, takip eden maddelerin tamamı (TBK 521-525) simsarın ücret hakkına tahsis edilmiştir. Simsarlık sözleşmesine dair düzenlemelerde ücret hakkının ağırlıklı bir yer tutması, kanun koyucunun bu hususa atfettiği önemi ortaya koymaktadır.

Hukuku Araştırma Enstitüsü 2025) 206; Bilal Özel, “Taşınmaz Gösterme Belgesinin Hukuki Niteliğinin Yargıtay İçtihatları Çerçevesinde Değerlendirilmesi” (2021) 7 International Journal of Social, Humanities and Administrative Sciences 615, 616.

Simsarlık sözleşmesinin tanımını yaparak kanuni tipte bulunması gereken asgari unsurları belirleyen TBK 520/1'e göre simsarlık sözleşmesi, "simsarın taraflar arasında bir sözleşmenin kurulması imkânının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir." Anılan hükme bu çalışmanın konusuyla doğrudan ilişkili, son derece önemli yeni bir cümle eklenmiştir. Gerçekten de simsarın "(asıl) sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı" ifadesi, ne 818 sayılı mülga eBK 404/1'de ne de İsvBK 412/1'de bulunmaktadır. Dile getirilen yeniliğin nedeni olarak, TBK m. 520/1'in, simsarlık ücretinin hak edilme zamanını düzenleyen 521'inci maddeyle uyumlu hâle getirilmek istendiği ifade edilmiştir.³ Ayrıca gerekçede, ilgili hükmün dilinde güncellemeye gidildiğinin altı çizilmiş; bu bağlamda yalnızca "akdın icrasına tavassut etmeğe" ibaresinin, "bir sözleşme... kurulmasına aracılık etmeyi" şeklinde değiştirildiği belirtilmekle yetinilmiş, fakat "tellâl" kelimesinin yerini "simsar" ibaresinin aldığına işaret edilmemesi ise eksik kalmıştır.

TBK 521 üç fıkradan oluşmaktadır. İlk fıkra,⁴ TBK 520/1'e eklenen son cümle "ancak" vurgusuyla güçlendirilmiş bir tekrardan ibaretken;⁵ ikinci fıkra, asıl sözleşmenin geciktirici koşula bağlanmasının ücret hakkına etkisi ele alınmıştır. Üçüncü ve son fıkra ise giderler düzenlenmiştir.⁶

TBK 521, eBK'nın 405'inci maddesini karşılamaktadır. Metinde yapılan sadeleştirmeler dışında, maddede eBK 405'e göre bir hüküm değişikliği bulunmamaktadır. Bu nedenle eBK dönemindeki müktesebattan yararlanmak mümkündür.

³ Bkz. Gerekçe TBK 520 [Sinan Okur vd., *Karşılaştırmalı - Gerekçeli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu & 818 Sayılı Borçlar Kanunu İsviçre Borçlar Kanunu (OR)* (1. Basım, Adalet Yayınları 2019) 697–698.]

⁴ eBK'da bulunmayan, ilk kez 6098 sayılı TBK ile yasal zemine kavuşan 404'üncü maddenin 1'inci fıkrasının 521/1 ile olan benzerliği dikkat çekmektedir. Anılan hükümde hizmet sözleşmesinde işçinin aracılık ücreti düzenlenmiştir. "d. Aracılık ücreti" kenar başlıklı TBK 404/1'e 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."

Hatırlatalım ki simsar ile işçi arasındaki en belirgin fark, ilkinin tacirin bağımsız yardımcılarından biri olmasıdır; dolayısıyla faaliyetlerini kendi organizasyonu çerçevesinde, kendi belirlediği ilkeler kapsamında icra eder. Diğeri ise, işverene bağlı olarak, işverenin tayin ettiği şartlar altında, hatta işverenin emir ve talimatları doğrultusunda iş görür. Simsar ile müvekkil arasında geçici bir ilişki bulunurken, işçi ile işveren arasındaki ilişki sürekli dir.

⁵ TBK 521/1'e göre simsar, "ancak" yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır. Söz konusu hükmün gerekçesine bakıldığında, her ne kadar metinde yapılan arılaş tırma dışında 818 sayılı Borçlar Kanunu'na göre bir hüküm değişikliğinin olmadığı ifade edilmiş se de, maddeye eklenen "ancak" ibaresi ve bu ifadenin ücret hakkına tesiri gözden kaçırılmış tır. Bu husustaki detaylı açıklamalar için bkz. «III. Simsarlık Sözleşmesinde Atipik Bir Unsur: "Garanti Ücret Kayıtları"»

⁶ Belirtmek gerekir ki TBK 521'in üst başlığı "B. Ücret" olmasına karşın, anılan maddenin üçüncü fıkrasında giderler de düzenlenerek madde başlığı ile içeriği arasında bir uyumsuzluk oluşmuştur. Bu uyumsuzluğu ortadan kaldırmak için, ya madde başlığının "B. Ücret ve giderler" şeklinde değiştirilmesi ya da giderlerin ele alındığı üçüncü fıkranın bağımsız bir maddeye dönüştürülmesi gerekmektedir.

Simsar ancak göstermiş olduğu tellallık faaliyeti sonunda sözleşme kurulursa ücret talep edebilir (TBK 521/1). Daha açık bir anlatımla ücret hakkının kazanılması için, (i) simsarlık faaliyetinin gerçekleştirilmesi, (ii) asıl sözleşmenin kurulması ve (iii) bu iki şart arasındaki nedensellik bağının bulunması gerekmektedir. Fakat simsarın tüm çabasına rağmen sözleşme kurulmazsa, ücret hakkı doğmaz. Zira ücrete hak kazandıran olgu, harcanan emek ve mesai değildir.⁷ Hukuk düzeni simsarın ücret hakkını başarı şartına bağlamıştır.⁸ Müvekkil ile üçüncü kişinin asıl sözleşmeyi imzalayıp imzalamayacağı belirsiz olduğundan, simsarın ücret hakkı tesadüfi bir karakter arz eder.⁹ Bununla birlikte haklı veya akdi bir sebep olmaksızın müvekkil asıl sözleşmeyi yapmaktan kaçınamaz.¹⁰

Simsarın ücret alacağının, yalnızca tellallık faaliyetinin icrasına değil, bu faaliyetin başarıya ulaşması esasına dayandığı göz önüne alındığında, ücret talebinin geciktirici şarta bağlı olduğu sonucuna varılmaktadır.¹¹ Simsarlık ücretinin bu niteliği nedeniyle ücrete ilişkin talepler, “koşullar” ile ilgili genel hükümlere (TBK 170-176) tabidir.¹²

Ücret, simsarlık sözleşmesinin kurucu unsurlarındandır.¹³ Simsarlık sözleşmesinin bu özelliği, onu vekâletten ayırır. Zira vekâlet sözleşmesi, ücret

⁷ Baki Toksal, ‘Bir İşe Müteaddit Tellalların Tavassutu Halinde Ödenecek Ücret’ (1955) 29 İBD 376, 377; Zafer Saka, *Ticaret Hukuku: Ticari İşletme* (1. Basım, Beta 1998) 367; Salih Şahiniz, *Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Tellallığı Sözleşmesi* (1. Basım, Beta 2002) 170; Oğuz İmregün, *Ticaret Hukukunun Genel İlkeleri* (1. Basım, Yasa Yayınları 1989) 184; Tamer Bozkurt, *Türk Hukukunda ve Uygulamada Tellallık* (2. Baskı, Yetkin Yayınları 2023) 220.

⁸ Neytullah Gül, ‘Simsarın Ücret Hakkı’ (2016) 65 AÜHFD 2795, 2797; Turan Şahin, *Uygulamada Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesi* (1. Basım, Aristo Yayınevi 2018) 33; Mustafa Çeker, ‘Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücrete Hak Kazanma’ (2014) 1 ÇÜHFD 13, 17; Hüseyin Ülgen vd., *Ticari İşletme Hukuku* (7. Baskı, Vedat Kitapçılık 2021) 790.

⁹ Arkan (n 2) 211; Şahiniz (n 7) 9; Bozkurt (n 7) 220; Necip Bilge, *Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri* (3. Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1971) 319.

¹⁰ BGE 27 II 473, 34 II 715, 85 II 525. Gautschi (n 2) OR 412, N 3; Ülgen vd. (n 8) 792; Gönül Büyüknacar, ‘Yargı Kararları Işığında Simsarlık Sözleşmesine İlişkin Ücret Hakkı’ 2021 TBB Dergisi 217, 237; Fatih Furkan Bilge, ‘Simsarlık Sözleşmesinde Simsarın Ücret Hakkı’ (2023) 5 ASBÜHFD 342, 349–350.

Yargıtay HGK, E: 2017-13/543, K: 2020/64, T: 04.02.2020; Yargıtay HGK, E: 2014/859, K: 2016/428, T: 30.03.2016; Yargıtay 13. HD, E: 2006/9542, K: 2006/14822, T: 13.11.2006 (<https://mevzuat.sinerjias.com.tr> s.e.t. 01.05.2025).

Buna karşılık müvekkilin gerekçe göstermeden asıl sözleşmeyi kurmayı reddedebileceği cihetinde bkz. ve krş. BGE 113 II 49 E 1; Nicholas Bracher, ‘OR 413’ *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht: Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft Art. 319-529 OR* (3. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2016) N 3.

¹¹ Bracher (n 10) N 4; Ülgen vd. (n 8) 790.

¹² Gautschi (n 2) OR 413 N 3.

¹³ Frédéric Krauskopf, ‘OR 414’ *Präjudizienbuch OR - Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2023)* (11. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2025) N 1.

karşılığında akdedilebileceği gibi ücretsiz olarak da kurulabilir.¹⁴ Taraflar sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca ücretin türünü ve miktarını serbestçe kararlaştırabilirler.¹⁵ Ancak resmi makamlarca çıkarılmış bir tarifenin bulunması hâlinde, simsarlık ücretinin bu tarifenin üzerinde olması mümkün değildir.¹⁶ Sadece nakdi değil aynı edimler, hatta parayla ölçülebilir hizmetler de simsarlık ücretine konu olabilir.¹⁷ Ancak simsarlık sözleşmesinde ücret miktarının belirlenmemiş olması, sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bu ihtimalde tamamlayıcı norm niteliği taşıyan TBK 522 uygulama alanı bulur.¹⁸ Söz konusu hüküm uyarınca, önce tarifeye¹⁹ bakılır, şayet tarife mevcut değilse, ücret teamüle göre ödenir. Her ne kadar TBK 522’de simsarlık ücretinin mahkeme kararıyla belirlenebileceğine dair açık bir düzenleme

¹⁴ Turgut Uygur, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, C. II, Madde 237-649 (3. Basım, Seçkin Yayıncılık 2013) 2365; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. 2 (3. Baskı, Vedat Kitapçılık 2014) 207; Rıza Ayhan, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar* (16. Baskı, Yetkin Yayınları 2024) 529.

¹⁵ Ücretin genellikle yüzde olarak belirlendiği, fakat sabit bir tutarın da mümkün olduğu hususunda bkz. Peter R Burkhalter, ‘OR 414’ in Jolanta Kren Kostkiewicz vd. (eds), *OR Kommentar - Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht* (4. Auflage, Orell Füssli Verlag AG 2023) N 2. Bu kapsamda ayrıca bkz. Nicholas Bracher, ‘OR 414’ *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht: Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft Art. 319-529 OR* (3. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2016) N 2.

¹⁶ Gautschi (n 2) OR 414 N 2.

¹⁷ Bu vesileyle belirtilmelidir ki TBK 521/2 ve 522’de “ücretin ödenmesinden” söz edildiği dikkate alındığında ve “ödeme” kelimesinin para borçlarının ifası için kullanılan teknik bir terim olduğu gözetildiğinde, anılan hükümlerin lafzına sadık kalınacak olursa, simsarın ücret alacağının konusunun sadece “para” olabileceği sonucuna varılacaktır.

¹⁸ Krauskopf (n 13) N 1; Burkhalter (n 15) N 3; Bracher (n 15) N 1; Caterina Ammann, ‘OR 414’ in Corinne Widmer Lüchinger and David Oser (eds), *Basler Kommentar: Obligationenrecht*, C. I, Art. 1-529 OR (7. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2020) N 2.

¹⁹ İsviçre öğretisinde “tarife” ibaresinin sadece resmi makamlarca onaylanmış tarifeleri mi, yoksa meslek odaları tarafından çıkarılan tarifeleri de kapsayıp kapsamadığı tartışmalıdır. Bu hususta bkz. Burkhalter (n 15) N 5; Ammann (n 18) N 3; Josef Hofstetter, *Schweizerisches Privatrecht*, Band VII/6, “Obligationenrecht – Besondere Vertragsverhältnisse” enthält Abhandlungen von Josef Hofstetter zum Auftrag und der Geschäftsführung ohne Auftrag (2. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2000) 177; Gautschi (n 2) N 3; Bracher (n 15) N 2–3.

bulunmasa da;^{20, 21} sözleşme maddesinin, tarifenin veya teamülün yokluğu hâlinde, ücretin tespiti hâkimin sorumluluğundadır.²²

II. ÜCRET HAKKININ KAZANILMA ŞARTLARI

A. TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

1. Genel Olarak

Simsarlık sözleşmesinin detaylarına geçmeden önce belirtilmelidir ki, simsarlık ilişkisinde iki farklı sözleşme bulunur. İlki, müvekkil ile simsar arasında kurulan sözleşme (simsarlık sözleşmesi); ikincisi ise simsarlık faaliyetleri vesilesiyle bulunan üçüncü kişinin müvekkil ile yaptığı (asıl) sözleşmedir. Bu iki sözleşmenin ayırt edilmesi büyük önem taşır. Tellâlin ücrete hak kazanabilmesi için her şeyden önce geçerli bir simsarlık sözleşmesinin varlığı şarttır.

Hukuk düzeni taşınmaz tellâllığı sözleşmelerinin geçerliliğini yazılı şekle bağlamışken (TBK 520/3);²³ diğer simsarlık sözleşmeleri için herhangi bir şekil şartı öngörmemiştir. Yazılı şekil, metin ve imza olmak üzere iki unsurdan meydana gelir. Metin, sözleşmenin esaslı noktalarının tümünü kapsamalıdır.²⁴ TBK 520/3 ile getirilen şekil şartı adi yazılı şekildir.²⁵ Bununla birlikte Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik'in 15 ilâ 17'nci maddeleri incelendiğinde, taşınmaz tellâllığını meslek edinenler bakımından simsarlık sözleşmesinin nitelikli yazılı şekil şartına tabi olduğu sonucuna varılmaktadır.²⁶ Şekil şartına riayet edilmediği takdirde, taraflar arasında

²⁰ TBK 522'nin mehzazını oluşturan İsvBK 414 hükmünde bu hususta bir kanun boşluğunun bulunduğu cihetinde bkz. Gautschi (n 2) N 4c.

Sözleşmede aşırı ücret kararlaştırılan durumlarda, hâkime bu ücreti hakkaniyete uygun olarak indirme yetkisi veren TBK 525'in kıyasen uygulanacağı istikametinde bkz. ibid N 5b.

²¹ Yeri gelmişken belirtelim ki, aracılık faaliyeti yürütmesi bakımından simsar ile benzerlik gösteren acentenin ücretine dair sözleşmede herhangi bir düzenleme bulunmadığı takdirde, tamamlayıcı hukuk kuralı niteliğindeki TK 115 hükmü uygulama alanı bulur. Bu durumda ücretin miktarını belirleme yetkisi mahkemeye aittir. Ancak mahkemece ücret takdirine gidilebilmesi için acentenin bulunduğu yerde ticari teamülün mevcut olmaması gerekmektedir.

²² Burkhalter (n 15) N 6; Ammann (n 18) N 5; Bracher (n 15) N 3; Gautschi (n 2) N 5a.

²³ WhatsApp yazışmalarının yazılı şekil şartını karşılamadığı yönünde bkz. Yargıtay HGK, E: 2017/621, K: 2018/1929, T: 13.12.2018 (<https://karararama.yargitay.gov.tr s.e.t. 01.05.2025>).

²⁴ Yargıtay 3. HD, E: 2022/2557, K: 2022/5630, T: 08.06.2022 kararında, taşınmaza ilişkin bilgileri içermeyen bir simsarlık sözleşmesinin geçerliliğini tartışmış ve olumlu yönde hüküm tesis etmiştir. (<https://karararama.yargitay.gov.tr s.e.t. 01.05.2025>).

²⁵ Şükrü Yıldız, 'Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Uyulmamasının Hukuki Sonuçları' (2016) 22 MÜHFD 3045, 3048.

²⁶ Kanunda bulunmayan bir şartın yönetmelikle getirilmesinin eleştiriye açık olduğu belirtilmelidir.

hukuken geçerli bir simsarlık ilişkisi kurulamayacağından,²⁷ simsarın ücrete hak kazanması da mümkün olmayacaktır.²⁸

Yazılı şekil şartına tabi sözleşmelerin bir diğer zorunlu unsuru imzadır. Taşınmazlara ilişkin simsarlık sözleşmesinde müvekkilin yanı sıra simsarın da imzası gerekip gerekmediği hususunda fikir birliği mevcut değildir. Öğretide bazı yazarlar, yalnızca müvekkilin imzasının yeterli olduğunu savunurken,²⁹ Yargıtay bir kararında simsarın da imzasını aramıştır.³⁰ Söz konusu görüş ayrılığının temelinde, simsarlık sözleşmesiyle simsarın borç altına mı girdiği yoksa sadece bir külfet mi üstlendiği sorusu yatmaktadır. Zira TBK 14/1 uyarınca, yazılı şekilde yapılan sözleşmelerde sadece borç altına girenin imzası gereklidir. Nitekim yalnızca müvekkilin imzasını yeterli görenler, tellallık sözleşmesiyle simsarın borç altına girmediğini dile getirmektedirler.³¹ Kanaatimizce simsarın haklarını yitirmesine yol açan olguların düzenlendiği TBK 523/1, bu konuda bize yardımcı olacaktır. Söz konusu hükme göre, simsar “üstlendiği borcuna aykırı davranarak” diğer tarafın menfaatine hareket ederse ücrete ve yaptığı giderlere ilişkin haklarını kaybeder. Görüldüğü üzere TBK 523/1’de simsarın borç altına girdiği açıkça vurgulanmıştır.³² Bu nedenle sözleşmede hem simsarın hem de müvekkilin imzaları bulunmalıdır. Ekleyelim ki imzaların aynı metinde olması şart değildir;³³ ayrı belgelerde de olabilir.

Taşınmazlara ilişkin hangi tür faaliyetlerin yazılı şekil şartına tabi olduğu sorusu cevaplanacak olursa, belki taşınmazın kiralanması gibi kişisel hak doğuran aracılık sözleşmelerinin yazılı yapılmasına gerek olmadığı akla gelebilir.³⁴ Kanaatimizce hem eBK 404/3’ün “Gayrimenkul tellallığı akdi, yazılı

²⁷ Yıldız (n 25) 3048; Özel (n 2) 619; Yasemin Yücesoy Yılmaz, *Taşınmaz Simsarlık Sözleşmelerinden Doğan İhtilaflar ve Emsal Yargı Kararları* (1. Basım, Aristo Yayınevi 2020) 12.

²⁸ Yargıtay pek çok kararında, alıcı ile satıcı arasındaki gayrimenkul alım-satımını konu alan simsarlık sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması gerektiğine, fakat sözleşmenin sözlü olarak kurulduğuna ve yazılı şekil şartına uyulmaması nedeniyle simsarlık sözleşmesinin geçersiz olduğuna, dolayısıyla geçersiz bir akde istinaden simsarlık ücretinin istenemeyeceğine hükmetmiştir. Bkz. Yargıtay 3. HD, E: 2024/368, K: 2024/3951, T: 28.11.2024; 3. HD, E: 2023/3929, K: 2024/2123, T: 09.09.2024 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

²⁹ Alper Özboyacı, ‘Mehaz İsviçre Hukukuyla Mukayeseli Olarak Simsarın Ücret Hakkının Doğumu Konusunda Özellik Gösteren Durumlar’ (2023) 13 Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 447, 459–460, dn. 50; Oruç Hami Şener, *Ticari İşletme Hukuku Ders Kitabı* (2. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2020) 309; Tamer Bozkurt, *Ticari İşletme Hukuku* (7. Baskı, Yetkin Yayınları 2025) 510 vd.

³⁰ Yargıtay 13. HD, E: 1995/2689, K: 1995/3215, T: 03.04.1995. Karar için bkz. Şener (n 29) 309.

³¹ Simsarlık sözleşmesinin karşılıklı borç doğuran sözleşmelerden olmadığı hususunda açıkça bkz. ibid; Bozkurt (n 29) 510.

³² Nitekim Yargıtay HGK, E: 2010-19/559, K: 2010/546, T: 3.11.2010 kararında açıkça, “Tellallık sözleşmesi tellal ile bu sözleşmeyi imzalayan kişi arasında karşılıklı hak ve borç doğuran bir sözleşmedir” şeklinde tanımlanmıştır. Karar için bkz. Yıldız (n 25) 3050.

³³ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Baskı, Yetkin Yayınları 2020) N 878.

³⁴ Yargıtay’ın eski tarihli bir kararında, kira sözleşmesinin kişisel bir hak doğurması nedeniyle, taşınmazın kiralanmasına ilişkin simsarlık sözleşmesinin yazılı yapılması

şekilde yapılmadıkça muteber olmaz.” ifadesi hem de TBK 520/3’ün “Taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.” lafzı, ister kişisel hak doğursun ister doğurmasın, taşınmazlara ilişkin her türlü simsarlık sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmasını gerektirir.³⁵ Zira hükmün kaleme alınış şekli, kişisel hak doğuran sözleşmeleri dışlamamaktadır. Nitekim taşınmazlara ilişkin simsarlık faaliyetinin usul ve esaslarının düzenlendiği TTHY hükümleri de ulaştığımız sonucu doğrulamaktadır. Bu çerçevede, taşınmazın alım satımı, pazarlanması, kiralanması, inceleme, araştırma, raporlama yapılması, rayiç satış veya kira bedeli ile vergi değeri araştırması yaparak iş sahibine bu hususlarda bilgi verilmesi, kira bedeli ödemeleri ile abonelik işlemlerini takip etmek, tamir, bakım ve onarım gibi hizmetlerin verilmesini sağlamak, danışmanlık ve yönetim hizmetleri vermek, devre mülk ve devre tatil satış ve pazarlamasına aracılık faaliyetlerini zikretmek mümkündür (TTHY 4/1-k, 5/1, 13).

Bazen simsarlık faaliyeti, resmi bir makamın iznine veya ruhsata bağlanmış olabilir. Örneğin taşınmaz³⁶ simsarlığını meslek edinenlerin faaliyetlerini yürütebilmesi Ticaret İl Müdürlüğü tarafından verilen yetki belgesini almalarına bağlıdır (TTHY 5/1). Gerekli izin veya ruhsat alınmadan akdedilen simsarlık sözleşmeleri kesin olarak hükümsüzdür.³⁷

Hukuk düzeni, kamu yararını ve meslek etiğini korumak amacıyla, avukatlık,³⁸ hekimlik,³⁹ veteriner hekimliği⁴⁰ gibi hizmetlere yönelik simsarlık faaliyetlerini yasaklamıştır. Bu tür işleri konu edinen bir simsarlık sözleşmesi kesin olarak hükümsüz olacağından⁴¹ simsarın ücret alacağı doğmayacaktır. Bunlara ek olarak Yargıtay, resmi ihalelere ilişkin olarak da simsarlık sözleşmesi akdedilemeyeceğine hükmetmiştir.⁴²

zorunlu görülmemiştir (Yargıtay 11. HD, E: 1974/2591, K: 1974/2559, T: 4.10.1974). Söz konusu karar ve eleştirisi için bkz. Arkan (n 2) 212.

³⁵ Özel (n 2) 617; Barış Ülker, ‘Taşınmaz Simsarlığı (Emlak Komisyonculuğu) Sözleşmesinde Genel İşlem Koşulları ve Haksız Şartlar’ (2020) 15 Terazi Hukuk Dergisi 1438, 1439.

³⁶ TMK 704’e göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturur. TTHY 4/1-k’ya göre ise taşınmaz, kat mülkiyetine kayıtlı olan veya olmayan her türü taşınmazdır.

³⁷ Bahar Öcal Apaydın, ‘İsviçre ve Türk Hukukunda Aracı Simsarlık Sözleşmesi Bakımından Çifte Simsarlık Faaliyeti Yürütülmesinin Hüküm ve Sonuçları’ [2018] YBHD 143, 148 dn. 9; Özboyacı (n 29) 458 dn. 43.

³⁸ 1136 sayılı Avukatlık Kanunu 48.

³⁹ 6023 sayılı Türk Tabipler Birliği Kanunu 64.

⁴⁰ 6343 sayılı Veteriner Hekimliği Mesleğinin İcrasına, Türk Veteriner Hekimliği Birliği ile Odalarının Teşekkül Tarzına ve Göreceği İşlere Dair Kanun 33.

⁴¹ Özboyacı (n 29) 459 dn. 44.

⁴² Yargıtay 11. HD, E: 1990/5564, K: 1990/5648, T: 21.09.1990 Karar için bkz. Ali Bozer ve Celal Göle, *Ticari İşletme Hukuku* (7. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 2021) 148 dn. 51.

2. Taşınmaz Gösterme Belgesinin Hukuki Niteliği

Her ne kadar TBK'da taşınmazlara ilişkin simsarlık sözleşmeleri için yalnızca yazılı şekil şartı öngörülmüşse de, TTHY 19 ile taşınmaz simsarlığını meslek edinenler için *“taşınmaz gösterme belgesi”*⁴³ adında ek bir düzenleme daha getirilmiştir. Taşınmaz gösterme belgesinin kapsamı ile düzenlenme amacı TTHY 19/1'den anlaşılmaktadır. Buna göre, *alım satımına veya kiralanmasına aracılık edilen taşınmazın alıcı ya da kiracıya fiziksel olarak yahut elektronik ortamda gösterilmesi hizmeti, taşınmaz gösterme belgesi düzenlenmek suretiyle verilir.*

TTHY 19/1 uyarınca taşınmaz gösterme belgesi yalnızca, bir taşınmazın; i) alımına, ii) satımına veya iii) kiralanmasına aracılık edilen hâllerde düzenlenir. Bu üç hizmetin dışında kalan durumlarda ise taşınmaz gösterme belgesi verme zorunluluğu bulunmamaktadır.⁴⁴ Bir taşınmazın alıcıya veya kiracıya hangi ortamda gösterildiği önemli değildir. İster fiziksel ister elektronik ortamda gösterilmiş olsun, alım, satım veya kiralamaya aracılık hizmeti verildiğinde, taşınmaz gösterme belgesi düzenlenmelidir.⁴⁵

Yargıtay, taşınmaz gösterme belgesini istikrarlı biçimde simsarlık sözleşmesi olarak nitelendirmekte;⁴⁶ bu nedenle belgenin varlığı hâlinde ayrıca bir simsarlık sözleşmesinin yapıp yapılmadığını araştırmaya gerek görmemektedir. Kanaatimizce hem kanun koyucunun iradesi hem Yönetmelik'in sistematığı hem de TTHY 19'un öngörülme amacı birlikte değerlendirildiğinde, taşınmaz gösterme belgesi simsarlık sözleşmesi olarak kabul edilemez. Gerçekten de TTHY'nin 15, 16, 17 ve 18'inci maddelerin kenar başlıkları incelendiğinde, bunların sırasıyla; “yetkilendirme sözleşmesi”, “alım satım aracılık sözleşmesi”, “kiralamaya aracılık sözleşmesi” ve “hizmet ortaklığı sözleşmesi” olduğu görülmektedir. Buna karşılık, 19'uncu maddenin kenar başlığı “taşınmaz gösterme belgesi”dir. Dikkat edilecek olursa, ilk dört maddede açıkça sözleşme tiplerinden söz edilmiş; buna karşılık 19'uncu maddede “sözleşme” ifadesi yerine, “belge” kavramı tercih edilmiştir. Kanun koyucunun bu terminoloji farklılığı bilinçli bir tercihi yansıtmaktadır. Yönetmelik'in sistematığı ve 19'uncu maddenin lafzı dikkate alındığında, taşınmaz gösterme belgesinin simsarlık sözleşmesi olarak öngörülmediği anlaşılmaktadır. Ulaştığımız bu sonucu, 19'uncu maddenin 3'üncü fıkrası da desteklemektedir. Dile getirilen hükümde; *“Taşınmaz gösterme belgesi, her bir alıcı veya kiracı için ayrı ayrı düzenlenir. Taşınmaz gösterme belgesinin birden fazla taşınmaz için düzenlenmesi durumunda alıcı veya kiracının imzası her bir taşınmaz için ayrı ayrı alınır”* denilmektedir. Şayet taşınmaz gösterme belgesi simsarlık sözleşmesi niteliği taşısaydı, tek bir sözleşmeye dayanarak birden fazla taşınmazın gösterilmesi mümkün olurdu. Oysa m. 19/3, her bir taşınmaz için

⁴³ Uygulamada “taşınmaz gösterme belgesi” yerine ayrıca “yer gösterme belgesi”, “yer gösterme tutanağı”, “yer gösterme sözleşmesi”, “kiralıklarda yer gösterme sözleşmesi”, “satılık ve kiralıklarda yer gösterme sözleşmesi”, “gayrimenkul gösterme tutanağı”, “gayrimenkul yer gösterme belgesi”, “satılık taşınmaz gösterme belgesi” gibi isimlerin verildiği de görülmektedir.

⁴⁴ Özel (n 2) 616.

⁴⁵ İbid.

⁴⁶ Pek çokları yerine bkz. Yargıtay HGK, E: 2021/567, K: 2022/1586, T: 24.11.2022 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

ayrı ayrı belge düzenlenmesini zorunlu kılmak suretiyle, söz konusu belgenin simsarlık sözleşmesi olarak nitelendirilemeyeceğini bir kez daha ortaya koymaktadır.

Taşınmaz gösterme belgesinin işlevi, simsarın müvekkile karşı üstlendiği simsarlık hizmetini tevsik etmek ve böylece asıl sözleşme ile simsarlık faaliyeti arasındaki nedensellik bağıını ispatlamaktır. Simsarın taşınmazı alıcıya veya kiracıya göstermesi maddi bir fiil niteliği taşımakta olup, bu fiilin yazılı bir belgeye bağlanması suretiyle ispat kolaylığı sağlanmak istenmiştir. Bir başka ifadeyle taşınmaz gösterme belgesi, bir ispat aracından ibarettir.

Tüm bu açıklamalar ışığında bir kez daha vurgulanmalıdır ki, taşınmaz gösterme belgesi sözleşmenin kurulma aşamasına değil, edimlerin ifası aşamasına ilişkindir. Dolayısıyla anılan belgeye, bu niteliğini aşan unsurların eklenmesi, herhangi bir sonuç doğurmayacaktır⁴⁷.

Son olarak, simsarlık sözleşmesinin zorunlu unsurlarından birinin simsarın ücret hakkı olduğu dikkate alındığında ve TTHY 19/4'te yer alan *“Taşınmazı gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir bedel talep edilemez”* düzenlemesi göz önünde bulundurulduğunda, taşınmaz gösterme hizmetinin ücret karşılığında ifa edilemeyeceği anlaşılmakta, taşınmaz gösterme belgesinin simsarlık sözleşmesinin kurucu unsurlarının tamamını içermediği görülmektedir.

3. Sözleşmenin Tarafları

Taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin taraflarından biri her zaman simsar olurken, karşı tarafta kimi zaman taşınmazın maliki, kimi zamansa taşınmazı satın almak veya kiralamak isteyen kişi yer alır.⁴⁸ Şüphesiz sözleşme yetkili temsilciler marifetiyle de kurulabilir.

Öncelikle, simsarlık sözleşmesini akdeden kişinin taşınmazın maliki olmasının zorunlu olup olmadığı meselesine değinilmelidir. Ne TBK'da ne de TTHY'de böyle bir koşula yer verilmiştir. Dolayısıyla malik olmayan bir kişi

⁴⁷ TTHY 16/1'de simsarlık sözleşmesinin *“alım satıma aracılık hizmeti sonucunda”* düzenlenebileceği ifade edilmiş, böylece aracılık faaliyetinde bulunmadan önce simsarlık sözleşmesinin yapılması yasaklanmıştır.

⁴⁸ Bazen çifte simsarlık hâlinin ortaya çıkabileceği de ifade edilmelidir. Bu durumda simsar hem taşınmaz malikiyle hem de taşınmazı satın almak veya kiralamak isteyen kişiyle ayrı ayrı simsarlık sözleşmeleri akdeder. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Öcal Apaydın (n 37) 143 vd.

de taşınmazın satımı veya kiralanması amacıyla simsardan yararlanabilir⁴⁹ ve asıl sözleşmenin kurulmasıyla simsarın ücret alacağı doğar.⁵⁰

İkinci olarak, simsarlık sözleşmesinin tarafının, taşınmazı satın alan veya kiralayan olmaması hâlinde (bir başka ifadeyle, asıl sözleşmenin tarafı değilse), simsarın ücrete hak kazanıp kazanamayacağı sorunu da incelenmelidir. Bu ihtimal, özellikle sözleşmenin aile bireyi veya yakın bir kişiyle yapılması, ancak taşınmazın bir başkası tarafından satın alınması veya kiralanması hâlinde gündeme gelmekte ve öğretide tartışmalara yol açmaktadır.

Yargıtay kararlarına konu olan uyuşmazlıklara bakıldığında, tellâl ilk önce taşınmazını satmak veya kiralamak isteyen kimseyle bir simsarlık sözleşmesi yapmakta, ardından “taşınmaz gösterme belgesi” imzalatarak üçüncü kişilere gayrimenkulü gezdirmektedir. Ancak simsarı devre dışı bırakmak amacıyla, taşınmaz gösterme belgesini imzalayan kişinin kendisi yerine bir yakını asıl sözleşmenin tarafı olmaktadır. Yargıtay ise, asıl sözleşmeyi imzalayan kişinin simsarlık sözleşmesinin tarafı olmadığı gerekçesiyle simsarın ücrete hak kazanamayacağına karar vermektedir.⁵¹

⁴⁹ Nitekim taşınmazın maliki yerine oğlu tarafından kurulan simsarlık sözleşmesi uyarınca gayrimenkulün üçüncü bir kişiye satılması hâlinde, tellâlin ücrete hak kazanacağı yönünde bkz. Yargıtay 13. HD, E: 2019/4728, K: 2019/10641, T: 31.10.2019 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

Gayrimenkul tellâllığı sözleşmesinde taşınmaz malikinin imzasının bulunması gerekmediği cihetinde bkz. Yargıtay HGK, E: 2014/859, K: 2016/428, T: 30.03.2016 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

⁵⁰ Uyuşmazlık konusu olayda davacı emlakçı, ücret hakkını talep etmektedir. Davalı, işyeri kiralamak istemektedir. Davacının davalıya gösterdiği taşınmazın sahibi ile herhangi bir simsarlık ilişkisi bulunmamaktadır. Yerel Mahkeme ise, davacının kendisine hiçbir yetki verilmeden dava konusu taşınmazı göstermesinin tek başına dava konusu alacağı talep etmesi için yeterli olmadığını gerekçe göstererek davayı reddetmiştir. Gayrimenkul tellâllığı sözleşmesinde taşınmaz sahibinin imzasının bulunmasının gerekip gerekmediğini tartışan HGK, taşınmaz maliklerinin imzasının bulunmasına ihtiyaç duyulmadığı sonucuna vararak davayı kabul etmiştir. Yargıtay HGK, E: 2014/1, K: 2015/1539, T: 10.06.2015 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

⁵¹ Yargıtay kararına konu olan bir davada, simsarın taşınmazı gösterdiği kişinin (davacının) o dönemde nişanlısı tarafından satın alınması durumunda, taşınmazı satın alanın simsarlık sözleşmesinin tarafı olmadığından, simsarın ücrete hak kazanamayacağına hükmedilmiştir. Bkz. Yargıtay 13. HD, E: 2013/5609, K: 2013/14962, T: 4.6.2013 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

“Taşınmazlardan herhangi birini ben veya kan veya sıhri hısımlardan biri satın aldığı takdirde” ibaresine eşin dâhil olmadığına ve bu nedenle taşınmazın müvekkilin eşi tarafından alınmasının simsara ücret hakkı kazandırmayacağı hususunda bkz. Yargıtay HGK, E: 2014/13-7, K: 2015/1677, T: 17.06.2015

(<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

Yargıtay HGK, E: 2021/567, K: 2022/1586, T: 24.11.2022 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025) kararına konu olan uyuşmazlık, davacı emlakçı ile davalı arasındaki “gayrimenkul yer gösterme belgesi” kapsamında, davalının eşinin gösterilen taşınmazlardan birini satın alması hâlinde simsarın ücrete hak kazanıp kazanamayacağına ilişkindir. “Gayrimenkul yer gösterme belgesi”nde taşınmazın davalının kendisi, anne, baba, çocuklar ve üçüncü dereceye kadar

Kanaatimizce, sırf asıl sözleşmeyi akdeden kişinin simsarlık sözleşmesinin tarafı olmadığı düşüncesiyle simsarı ücretten mahrum bırakmak isabetli bir yaklaşım değildir.

Daha önce detaylıca izah edildiği üzere, “taşınmaz gösterme belgesi”, simsarlık sözleşmesi niteliği taşımamaktadır. Taşınmaz gösterme belgesinin simsarlık sözleşmesi niteliği arz etmediğine dair değerlendirmemizden çıkan ilk sonuç, taşınmaz gösterme belgesinde (Yargıtay’ın ifadesiyle simsarlık sözleşmesinde) imzası bulunmadığı gerekçesiyle tellâlin simsarlık ücretine hak kazanmayacağına ilişkin Yargıtay uygulamasından dönülmelidir. Böylece simsarı saf dışı bırakmak amacıyla yapılan kötüniyetli girişimlerin önlenmesi sağlanır ve simsarın sarf ettiği emeğin karşılığını elde etmesi temin edilebilir.

Kanaatimizce Yargıtay, öncelikle satın alan veya kiracının yalnızca “taşınmaz gösterme belgesi”ni mi imzaladığını, yoksa ayrıca bir simsarlık sözleşmesine de taraf olup olmadığını araştırmalıdır. Şayet sadece taşınmaz gösterme belgesi hazırlanmışsa, bu durumda satın alan/kiracının salt simsarlık sözleşmesinin tarafı olmaması gerekçesiyle simsarın ücrete hak kazanamayacağı sonucuna varılmamalıdır. Bu durumda psikolojik nedensellik bağı araştırılmalı; eğer asıl sözleşmenin simsarlık faaliyetlerinin etkisiyle kurulduğu tespit edilirse, simsarın ücrete hak kazandığı kabul edilmelidir.

Nihayet, asıl sözleşmeye taraf olan kişi, simsarın ilgilendiği (simsarlık faaliyeti yürüttüğü) kişi hesabına hareket ediyor veya bu kişinin de (asıl sözleşmenin kurulmasında) bir menfaati bulunuyorsa, simsar ücrete hak kazanmalıdır. Aynı durum, simsarın ilgilendiği kişi ile (asıl) sözleşmenin tarafı arasında yakın bir ekonomik, ailevi veya sosyal bağın varlığı hâlinde de geçerlidir.⁵² Örneğin, simsarlık sözleşmesinde adı geçen kişinin eşi⁵³ veya

kan ve sihri hisımlar ile ortağı ve idarecisi bulunduğu şirket ve şirketin ortak olduğu kuruluşlar tarafından satın alınması hâlinde komisyon ödeneceği düzenlenmiş, ancak “eş” açıkça sayılmamıştır.

İlk derece mahkemesi ve direnme kararı “çoğun içinde az da vardır” kuralından hareketle eşin de kapsama dâhil olduğunu kabul etmiştir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi ise “eş” ibaresi sözleşmede yer almadığından, cezai şart koşullarının oluşmadığı gerekçesiyle davanın reddi gerektiğine hükmetmiş; Hukuk Genel Kurulu da bu görüşü benimseyerek, basiretli tacir gibi davranmayan emlakçının sözleşmeye “eş”i eklememesi sebebiyle ücret talep edemeyeceğine karar vermiştir. Sonuç olarak, eşin taşınmazı satın almasının simsarın ücret hakkını doğurmayacağına hükmedilmiştir.

⁵² Peter R Burkhalter, ‘OR 413’ in Jolanta Kren Kostkiewicz vd. (eds), *OR Kommentar - Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht* (4. Auflage, Orell Füssli Verlag AG 2023) N 12.

⁵³ Emlakçı ile daire satın almak isteyen bir kimse arasında “Satılık Taşınmaz Gösterme Belgesi” düzenlenmiş; belgedeki maddelerden biri, *bizzat gezerek görmüş olduğu taşınmazı, şahsının, ortağının, yöneticisi/ortağı bulunduğu şirketin veya söz konusu şirketin ortağı bulunduğu şirketlerin/kuruluşların ya da nişanlısının veya kan ve sihri hisımlarının veya şahsıyla menfaat ilişkisi içinde bulunan bir üçüncü kişinin satın alması hâlinde* simsara hizmet bedeli ödemekle yükümlü olacağını kabul ve taahhüt etmiştir. Taşınmaz ise davacının (potansiyel müşteri) “eşi” tarafından satın alınmıştır. Bunun üzerine 3. Hukuk Dairesi, *“...her ne kadar sözleşmede taşınmazın eş tarafından satın alınması hâlinde şartın gerçekleşeceği belirtilmemiş ise de; davacı ile menfaat ilişkisi içinde bulunan eş*

ortağı olduğu bir şirket asıl sözleşmeyi imzalarsa, akrabalık, yakın bağ⁵⁴ ya da hâkim şirket-bağlı şirket ilişkisi söz konusuysa, bu gibi durumlarda nedensellik bağının devam ettiği kabul edilmeli ve simsarın ücret alacağını korunmalıdır.

B. ASIL SÖZLEŞMENİN KURULMASI

1. Asıl Sözleşmenin Şekli Açısından Geçerli Olması

Türk Borçlar Kanunu'nda şekil serbestisi ilkesi benimsenmiştir. Kural olarak sözleşmelerin geçerliliği herhangi bir şekle tabi değildir. Bu husus, TBK 12/1'de şu sözlerle ifade edilmiştir: “Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.” Ancak, bazı hâllerde sözleşmelerin geçerliliği, birtakım şekil şartlarına uymayı gerektirir. Her ne kadar TBK 12/1'de sadece *kanunda öngörülen hâllerde* sözleşmelerin geçerliliğinin şekle bağlı olacağından söz edilmişse de, taraflar da geçerlilik şartı öngörebilirler. Bir başka ifadeyle şekil şartı, bazen kanun koyucudan bazen de taraf iradelerinden kaynaklanır. Bu gerçek, “2. İradi Şekil” kenar başlığını taşıyan TBK 17/1'in, “*Kanunda şekle bağlanmamış bir sözleşmenin taraflarca belirli bir şekilde yapılması kararlaştırılmışsa, belirlenen şekilde yapılmayan sözleşme tarafları bağlamaz.*” sözleriyle hüküm altına alınmıştır.

İster kanuni ister iradi olsun, geçerlilik şartı olarak aranan şekle uymadan yapılan bir sözleşme, kesin olarak hükümsüzdür (TBK 27/1). Simsarın ücrete hak kazanması, müvekkil ile üçüncü kişi arasındaki asıl sözleşmenin geçerlilik şekline uygun olmasına bağlıdır;⁵⁵ aksi takdirde simsar ücrete hak kazanamaz.⁵⁶

2. Asıl Sözleşmenin İçerik Açısından Geçerli Olması

a. Asıl Sözleşmenin Yokluğunun Simsarın Ücret Hakkına Etkisi

TBK 1/1'e göre sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. Anılan hükümden de anlaşılacağı üzere, sözleşmenin kurucu unsurları, belirli bir hukuki sonucu doğurmaya yönelik,

tarafından taşınmazın müşterek konut olarak satın alınması nedeni ile davalı simsarın kararlaştırılan ücrete hak kazandığı açıktır.” diyerek davanın reddine karar vermiştir [Yargıtay 3. HD, E: 2023/4632, K: 2024/2793, T: 07.10.2024 (https://karararama.yargitay.gov.tr s.e.t. 01.05.2025)].

⁵⁴ Hofstetter (n 19) 176; Burkhalter (n 52) N 12; Frédéric Krauskopf, ‘OR 413’ *Präjudizienbuch OR - Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2023)* (11. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2025) N 4.

⁵⁵ Yargıtay’a göre, taraflar arasında taşınmaz satımına ilişkin resmi satış gerçekleşmediğinden, davacı simsar ücrete hak kazanamamıştır. Bkz. Yargıtay 13. HD, E: 2015/41479, K: 2018/5980, T: 17.05.2018 (https://karararama.yargitay.gov.tr s.e.t. 01.05.2025).

Belirtilmelidir ki ön sözleşme yapmak simsarın ücrete hak kazanmasına yol açmaz. Aynı şekilde, tarafların ön sözleşmeden cayması da simsarın herhangi bir talepte bulunmasına imkân vermez.

⁵⁶ Bracher (n 10) N 6; Şahinöz (n 7) 228; Ülgen vd. (n 8) 790.

karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıdır.⁵⁷ Kurucu unsurlardan birinin veya birkaçının eksikliği, sözleşmenin yokluğu sonucunu doğurur ve simsar ücrete hak kazanamaz.

b. Asıl Sözleşmenin Kesin Hükümsüzlüğünün Simsarın Ücret Hakkına Etkisi

TBK 27/1'e göre, konusu kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür. Fiil ehliyetine sahip olmayan bir kimsenin yaptığı sözleşmede de sonuç aynıdır.⁵⁸

Kesin hükümsüz olan sözleşme başlangıçtan itibaren geçersiz bir hukuki işlem olduğundan hiçbir hukuki sonuç doğurmaz.⁵⁹ Simsarlık faaliyeti sonucunda kurulan asıl sözleşme kesin hükümsüz ise simsar ücrete hak kazanamaz.⁶⁰

Kesin hükümsüzlüğe ilişkin farklı ihtimaller de incelenmelidir. Simsar, asıl sözleşmenin kurulmasından önce bu sözleşmenin kesin hükümsüz olduğunu bilebileceği gibi bilmeyebilir de. Bu durum, simsarın bilgisi dışında gerçekleşse dahi, asıl sözleşme kesin olarak hükümsüzse simsar ücrete hak kazanamaz.⁶¹ Ancak müvekkil, asıl sözleşmenin kesin hükümsüz olduğunu bildiği hâlde bunu simsardan gizlerse, simsar uğradığı zararların tazminini talep edebilir.⁶²

Üzerinde durulması gereken bir diğer mesele, asıl sözleşme kesin hükümsüz olmasına rağmen tarafların edimlerini ifa etmeleri durumunda simsarın ücrete hak kazanıp kazanamayacağıdır.⁶³ Öncelikle hatırlatalım ki tarafların iyiniyetli olmaları, yani sözleşmenin bâtil olduğunu bilmemeleri veya bilebilecek durumda olmamaları, kesin hükümsüzlüğü ortadan kaldırmayacağı gibi edimlerin ifa edilmiş olması da sözleşmeye geçerlilik kazandırmaz. Bu bağlamda ilk olarak belirtilmelidir ki, asıl sözleşmenin tarafları ifa ettikleri edimleri istihkak veya sebepsiz zenginleşme davasıyla iade ettikleri takdirde simsar ücrete hak kazanamaz. Ancak, taraflar ifa ettikleri edimleri iade etmeden önce üçüncü kişiler iyiniyetle hak iktisap etmişse, simsarın ücret alacağı doğar. Bu durum, simsarın ücrete hak kazanması için

⁵⁷ Caner Taşatan, *Sözleşmenin Kurulması* (1. Basım, On İli Levha Yayıncılık 2021) 1 vd.

⁵⁸ Eren (n 33) N 1045.

⁵⁹ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (6. Baskı, Yetkin Yayınları 2018) 351; O Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C: III (3. Baskı, Legal Yayıncılık 2018) 130.

⁶⁰ Arkan (n 2) 211; Büyüknacar (n 10) 232; Bilge (n 10) 352; Gül (n 8) 2799.

⁶¹ *Şahiniz*, asıl sözleşmenin kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olduğu durumlarda simsarın ücrete hak kazanıp kazanamayacağını belirlerken, simsarın iyiniyetli olup olmadığına ve kesin hükümsüzlük hâlini bilip bilmediğine göre bir ayırım yaparak değerlendirmektedir. Bkz. *Şahiniz* (n 7) 230.

⁶² *İbid* 229.

⁶³ Umut Yeniocak, 'Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti' (2009) 83 *İstanbul Barosu Dergisi* 3119, 3124; Bilge (n 10) 352.

hukuken geçerli bir asıl sözleşmenin kurulmuş olması kuralının bir istisnasını teşkil etmektedir.⁶⁴

İkinci olarak, kesin hükümsüz olan asıl sözleşmenin tarafları, ifa ettiklerini iade etmemiş ve üçüncü kişiler de herhangi bir hak iktisap etmemiş olabilir. Bu olasılıkta, simsarlık sözleşmesinde öngörülen ekonomik sonuca müvekkil tarafından ulaşıldığı kabul edilmeli ve simsar ücrete hak kazanmalıdır. Zira simsarın ücret alacağı davasında, asıl sözleşmenin kesin olarak hükümsüz olduğunun müvekkil tarafından bir savunma vasıtası olarak ileri sürülmesi, dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz (TMK 2).⁶⁵

c. Asıl Sözleşmenin İptal Edilebilir Olmasının Simsarın Ücret Hakkına Etkisi

Taraflar, yanlışla, aldatma veya korkutma sonucunda yaptıkları sözleşmeyle bağlı değildir (TBK 30/1, 36/1, 37/1). İrade bozukluğuna uğrayan taraf, yanlışla veya aldatma durumunu öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı tarihten itibaren bir yıl içinde sözleşmeyle bağlı olmadığını bildirerek veya verdiği geri isteyerek sözleşmeyi geçersiz kılabilir (TBK 39/1). Ayrıca, aşırı yararlanmaya maruz kalan taraf da bir ve beş yıllık süreler zarfında sözleşmeyi iptal etme imkânına sahiptir (TBK 28).

İrade bozukluğu veya gabin sonucunda akdedilen bir sözleşme, esas itibarıyla geçerli bir şekilde kurulur, hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlar. Ancak iradesi sakatlanan veya gabine maruz kalan taraf, dilerse süresi içinde iptal hakkını kullanarak sözleşmeyi geçmişe etkili bir biçimde sona erdirebilir. Bunun için iptal beyanının karşı tarafın hukuk alanına ulaşması yeterlidir. Eğer edimler daha önce ifa edilmişse, edim konusu şey ya istihkak ya da sebepsiz zenginleşme davasıyla geri istenebilir.⁶⁶

Müvekkil ile üçüncü kişi arasındaki sözleşme, irade sakatlığı veya gabin sebebiyle iptal edilebilir olsa bile, iptal hakkı kullanılmadığı sürece geçerliliğini korur. Bu durumda simsar, ilke olarak ücrete hak kazanır.⁶⁷ Başka bir deyişle iptal hakkına sahip olmasına rağmen bu hakkını kullanmayan müvekkil, asıl sözleşme geçerliliğini sürdürdüğü müddetçe simsara ücret ödemekten kurtulamaz. Ancak iptal hakkının süresi içinde kullanılması ve asıl sözleşmenin hükümsüz hâle gelmesiyle, simsarlık ücretini doğuran hukuki sebep ortadan kalkar. Bu durumda müvekkil, simsara ücret ödeme yükümlülüğünden kurtulur.

Diğer yandan, asıl sözleşme akdedilip simsarın ücreti ödendikten sonra, müvekkilin iptal hakkına sahip olduğunu öğrenmesi ve bu hakkı süresi içinde kullanıp sözleşmeyi sona erdirmesi durumunda, simsara ödenen ücret sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri istenebilir.⁶⁸ Eğer müvekkilin

⁶⁴ Şahiniz (n 7) 231.

⁶⁵ Bkz. ve krş. ibid 232.

⁶⁶ Eren (n 33) N 1255.

⁶⁷ Arkan (n 2) 210–211; Büyüknacar (n 10) 233; Yeniocak (n 63) 3125; Gül (n 8) 2801; Bilge, ‘Simsarlık Sözleşmesinde Simsarın Ücret Hakkı’ (n 10) 354; Bozkurt (n 7) 224.

⁶⁸ BGE 87 II 137; Bracher (n 10) N 6; Arkan (n 2) 210–211; Şahiniz (n 7) 233; Büyüknacar (n 10) 234; Neytullah Gül (n 8) 2801; Bilge, ‘Simsarlık Sözleşmesinde Simsarın Ücret Hakkı’ (n 10) 354; Bozkurt (n 7) 224.

kusurlu davranışları nedeniyle üçüncü kişi iptal hakkını kullanırsa, simsarın ücret hakkı varlığını korur.⁶⁹

d. Asıl Sözleşmenin Muvazaalı Olmasının Simsarın Ücret Hakkına Etkisi

Muvazaa, en genel tanımıyla, tarafların üçüncü kişileri aldatmak amacıyla gerçekte istemedikleri bir sözleşmeyi yapmalarıdır.⁷⁰ Bu kavram, mutlak ve nispi muvazaa olmak üzere ikiye ayrılır. Mutlak muvazaa, “görünürdeki işlem (muvazalı işlem)”, “muvazaa anlaşması” ve “aldatma kastı” olmak üzere üç unsurdan oluşur. Nispi muvazaada ise bu unsurlara ek olarak bir de “gizli işlem” bulunur. Görünürdeki işlem, tarafların sırf üçüncü kişileri aldatmak amacıyla yaptıkları ve kendi aralarında hiçbir hüküm ve sonuç doğurmayacağı hususunda anlaştıkları sözleşmedir.⁷¹ Muvazaa anlaşması, tarafların yalnızca üçüncü kişileri aldatma amacıyla yaptıkları görünürdeki işlemin, kendi aralarında hiçbir hüküm doğurmayacağı konusunda vardıkları anlaşmadır.⁷² TBK 19/1’deki, tarafların “*gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcükler*” ibaresi, aldatma kastına işaret eder. Zira gerçek amacın gizlenmesi, ancak aldatma kastıyla meydana gelir.⁷³ Gizli işlem, yalnızca nispi muvazaada söz konusu olup, tarafların görünürdeki işlemin arkasına sakladıkları, iradelerine uygun ve gerçekte meydana gelmesini arzu ettikleri işlemdir.⁷⁴

Eğer asıl sözleşmede mutlak muvazaa söz konusu ise simsar ücrete hak kazanamaz. Çünkü TBK 19’da kabul edilen irade teorisine göre, bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde tarafların gerçek ve ortak amaçları esas alınır; gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere itibar edilmez. Mutlak muvazaalı bir işlemde (görünürdeki işlemde) tarafların gerçek iradeleri, işlemin hiçbir hüküm ve sonuç doğurmaması yönündedir. Öğretideki ağırlıklı görüşe göre, görünürdeki işlem, bir başka ifadeyle

⁶⁹ Burkhalter (n 52) N 9; Bracher (n 10) N 6; Ülgen vd. (n 8) 793.

⁷⁰ Turhan Esener, *Türk Hususî Hukukunda Muvazaalı Muameleler* (1. Basım, Fakülteler Matbaası 1956) 1 vd.; İsmail Atamulu, *Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa* (1. Baskı, Adalet Yayınları 2017) 1 vd.; Eren (n 33) N 1087.

⁷¹ Eren (n 33) N 1090.

⁷² Esener (n 70) 22; Barış Demirsatan, ‘İrade Beyanlarının Yorumlanması Bakımından Muvazaa’ (2020) 26 MÜHFAD 1220, 1221; Atamulu (n 70) 21 vd.; Eren (n 33) N 1092.

⁷³ Esener (n 70) 11; Eren (n 33) N 1095; Atamulu (n 70) 35.

⁷⁴ Eren (n 33) N 1094; Atamulu (n 70) 131.

simsarlık faaliyeti sonucunda kurulan asıl sözleşme kesin hükümsüz olduğundan,⁷⁵ simsarın ücret alacağı doğmaz.⁷⁶

Nispi muvazaada da görünürdeki işlemin hukuki sonucu mutlak muvazaa ile aynıdır; bu tür işlemler hükümsüzdür. Gizli işlemin geçerliliği ise duruma göre değişir. Eğer gizli işlem, kanunda öngörülen şekil ve şartları taşıyorsa geçerlidir⁷⁷ ve bu durumda simsar ücrete hak kazanır.⁷⁸ Fakat hukuk düzeni gizli işlemi bir şekle bağlamışsa, görünürdeki işlem taraf iradelerinin uyumsuzluğundan, gizli işlem ise şekle aykırılıktan dolayı hükümsüz olur. Bu durumda simsarın ücret alacağı doğmaz.

C. SİMSARLIK FAALİYETİ VE ASIL SÖZLEŞMENİN KURULMASI ARASINDA NEDENSELLİK BAĞININ BULUNMASI

1. Genel Olarak

Simsarlık sözleşmesiyle simsar, taraflar arasında sözleşme kurulması imkânının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlenir. Simsar, ancak bu faaliyetleri sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır (TBK 520/1 ve 521/1).

Simsarın ücret talep edebilmesi için asıl sözleşmenin, simsarlık faaliyetleri sonucunda meydana gelmesi,⁷⁹ bir başka ifadeyle aralarında nedensellik bağının bulunması şarttır.⁸⁰ Eğer sözleşme simsarlık faaliyetleri

⁷⁵ Öğretideki ağırlıklı görüşe göre, görünürdeki işlem kesin olarak hükümsüzdür. Bkz. Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 2 (23. Baskı, Vedat Kitapçılık 2025) 130 vd.; Andreas von Tuhr, *Borçlar Hukuku* (Cevat Edege, 1. Basım, Olgaç Matbaası 1983) 290; Nejat Aday, *Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa* (1. Basım, Kazancı 1992) 22; Hüseyin Hatemi ve K Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (6. Baskı, Filiz Kitabevi 2025) 95; Haluk Nami Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (20. Baskı, Beta 2024) 63; Aytekin Ataay, *Borçlar Hukukunun Genel Teorisi, Birinci Yarım* (1. Basım, Fakülteler Matbaası 1981) 209; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 1 (Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, İÜHF 1976) 195; Ferit Saymen ve Halid Elbir, *Türk Borçlar Hukuku Umumi Hükümler* (1. Basım, Filiz Kitabevi 1966) 254; Ali Naim İnan ve Özge Yücel, *İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (1. Basım, Seçkin Yayıncılık 2014) 279.

⁷⁶ Şahiniz (n 7) 236; Büyüknacar (n 10) 233; Bilge (n 10) 355; Yeniocak (n 63) 3125.

⁷⁷ Eren (n 33) N 1119; Atamulu (n 70) 131 vd.

⁷⁸ Şahiniz (n 7) 236; Büyüknacar (n 10) 233.

⁷⁹ Bracher (n 10) N 3. Önemle belirtelim ki asıl sözleşmenin münhasıran simsarlık faaliyeti sonucunda kurulması zorunlu değildir. Simsarın, asıl sözleşmenin kurulmasına yönelik küçük boyutlarda veya ikincil nitelikteki katkısı dahi, nedensellik bağının tesisinde yeterlidir. Bu hususta bkz. Krauskopf (n 54) N 3.

⁸⁰ Bracher (n 10) N 7; Halil Arslanlı, *Kara Ticareti Hukuku Dersleri: Umumi Hükümler* (3. Baskı, İÜ Yayınları 1960) 216; Ülgen vd. (n 8) 791; Arkan (n 2) 213; Bozkurt (n 7) 232; Gümüş (n 14) 218; Büyüknacar (n 10) 238; Bilge (n 10) 359.

sonucunda değil de müvekkilin kendi çabasıyla kurulursa,⁸¹ nedensellik bağı mevcut olmayacağından simsar ücrete hak kazanamaz.⁸²

Simsarlık faaliyeti ile asıl sözleşmenin yapılması arasında aranan nedensellik bağı, psikolojik bir nitelik taşır.⁸³ Simsarın çalışmaları sonucunda üçüncü kişide asıl sözleşmenin tarafı olma arzusu oluşmalıdır. Bir başka ifadeyle simsar, sunduğu bilgiler, yaptığı aracılık veya kurduğu temaslara üçüncü kişinin aklında sözleşme yapma fikrini oluşturmali, yani diğer tarafın üzerinde zihinsel ve iradi bir etki yaratmalıdır.⁸⁴ Bu etki, psikolojik bağın somut sonucunu teşkil eder. Zira simsarın faaliyetleri olmasaydı, üçüncü kişi muhtemelen sözleşmeyi yapma arzusunu taşımayacaktı.

Psikolojik bağlantı koşulunun sadece aracı simsarlıkta anlamlı olduğu, buna karşılık fırsat gösterme simsarında⁸⁵ ise herhangi bir önem arz etmediği dile getirilmektedir.⁸⁶ Gerçekten de fırsat gösterme simsarının temel görevi, sözleşme yapma potansiyeli bulunan kişilerin isimleriyle iletişime elverişli bilgilerini müvekkile vermekten ibarettir. Nitekim fırsat gösterme simsarının ücret hakkının tartışıldığı bir kararda Federal Mahkeme, psikolojik bağın değerlendirilmesine gerek duymamıştır.⁸⁷

Üçüncü kişinin sözleşme yapma kararı vermesinde yalnızca simsarın rol oynaması zorunlu değildir.⁸⁸ Aracılık çalışmaları bizzat simsar tarafından

⁸¹ Yargıtay 13. HD, E: 2019/1126, K: 2019/2899, T: 05.03.2019 kararına göre davacı, davalı emlak şirketi tarafından malik olarak tanıtılan üçüncü kişiyle bir ön anlaşma yapmış ve kapora ödemiştir. Ancak ilgili dairenin başka bir kişiye ait olduğu anlaşılınca, davacı taşınmazı doğrudan gerçek sahibinden satın almıştır. Bunun üzerine Yargıtay, asıl sözleşme simsar aracılığıyla kurulmadığından emlakçının ücrete hak kazanamayacağına hükmetmiştir. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/s.e.t.01.05.2025>).

⁸² Ülgen vd. (n 8) 791; Bilge (n 10) 361; Gökhan Bakar, *Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler* (1. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2022) 106 vd.; Gül (n 8) 2804.

⁸³ Burkhalter (n 52) N 12; Bracher (n 10) N 7; Krauskopf (n 54) N 3; Ülgen vd. (n 8) 791; Bilge (n 10) 359–360; Uygur (n 14) 2364.

⁸⁴ Gümüş (n 14) 218; Yeniocak (n 63) 3128; Bilge (n 10) 360.

⁸⁵ Öğretide simsarlığın bu türü yeknesak bir kavramla ifade edilmemekte; “*bulucu tellâl*”, “*bulan/bildiren simsar*”, “*gösterme tellâl*”, “*fırsat simsarı*”, “*fırsat gösterme simsarı*” ve “*fırsat gösterici simsar*” gibi farklı adlandırmalara rastlanmaktadır. “*Bulucu tellâl*” ifadesi için bkz. Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (1. Basım, Filiz Kitabevi 1992) 453; “*bulan/bildiren simsar*” için bkz. Ülgen vd. (n 8) 782; “*gösterme tellâl*” için bkz. Herman Becker, *İsviçre Medenî Kanun Şerhi, Borçlar Hukuku, II. Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, m. 184-551* (Suat Dura, 1. Basım, Filiz Kitabevi 1993) 746; “*fırsat simsarı*” için bkz. Özboyacı (n 29) 458; “*fırsat gösterici simsar*” için bkz. Şahin (n 7) 281; Öcal Apaydın (n 37) 143; Bozkurt (n 7) 166; Bakar (n 82) 21; “*fırsat gösterme simsarı*” için bkz. Gümüş (n 14) 206. Bu çalışmada simsarın üstlendiği edimden hareketle “*fırsat gösterme simsarı*” ifadesi tercih edilmiştir. Yargıtay’ın yerleşik kullanımının da bu doğrultuda olduğu görülmektedir. Pek çokları yerine bkz. Yargıtay HGK, E: 2017/621, K: 2018/1929, T. 13.12.2018 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/s.e.t.01.05.2025>).

⁸⁶ Krauskopf (n 54) N 3.

⁸⁷ BGE 62 II 342/344.

⁸⁸ Bracher (n 10) N 7; Krauskopf (n 54) N 3; Arkan (n 2) 212; Şahin (n 7) 287; Bilge (n 10) 360.

yürütülebileceği gibi yardımcı şahıslar⁸⁹ eliyle de gerçekleştirilebilir.⁹⁰ Hatta üçüncü kişinin kendi araştırmaları, başka kişilerin, müvekkilin veya diğer bir simsarın yönlendirmesi gibi birden fazla etken de bulunabilir.⁹¹ Bu hususların hiçbiri, nedensellik bağına kesmez.

Simsar faaliyetlerini yürütürken üçüncü kişiye karşı bu sıfatını açıklamak zorunda değildir. Benzer şekilde simsarın ücrete hak kazanabilmesi için, üçüncü kişinin asıl sözleşmeyi imzalarken simsarlık ilişkisinden haberdar olması da gerekmez.⁹²

Nedensellik bağında ispat yükü simsarın üzerindedir.^{93, 94} Mahiyeti itibarıyla hukuki bir işlemde ziyade hukuki bir fiil niteliği taşıdığından, nedensellik bağının ispatı herhangi bir şekil şartına tabi olmayıp, her türlü delille mümkündür.⁹⁵

Kanun koyucu simsarlık faaliyetinin iki şekilde meydana gelebileceğini öngörmüştür. TBK 520/1'e göre simsar, müvekkile ya sözleşme kurma fırsatını bulup bildirir (fırsat gösterme simsarı) ya da sözleşmenin kurulmasına aracılık eder (aracı simsar). Sözleşmede simsarın, fırsat gösteren mi yoksa aracı simsar olarak mı faaliyet göstereceği açıkça kararlaştırılmış olabilir. Uygulamaya bakıldığında, sözleşmelerin genellikle bu konuda sessiz kaldığı görülmektedir. Oysa simsarın ücrete hak kazanıp kazanmadığının belirlenmesinde, hangi tür simsarlık faaliyetini yürütmekle yükümlü olduğunun tespiti büyük önem

⁸⁹ Burkhalter (n 52) N 5.

⁹⁰ Şahiniz (n 7) 115–116; Büyüknacar (n 10) 248.

⁹¹ Birden fazla simsar, birbirinden bağımsız olarak üçüncü bir şahsı sözleşme yapmaya yönelttiği takdirde, çoklu nedensellik bağı söz konusu olur ve simsarlık ücreti, her bir simsarın başarıdaki payına göre belirlenir. Bkz. Burkhalter (n 52) N 6; Bracher (n 10) N 7; BGE 72 II 421. Ayrıca bkz. ve krş. Gautschi (n 2) OR 412, N. 15b.

⁹² Bracher (n 10) N 3.

⁹³ Hofstetter (n 19) 176; Burkhalter (n 52) N 13; Krauskopf (n 54) N 5; Şahiniz (n 7) 308; Ülgen vd. (n 8) 791; Büyüknacar (n 10) 238; Gül (n 8) 2805; Uygur (n 14) 2364.

⁹⁴ Simsarın, asıl sözleşmenin imzalanmasına katkıda bulunduğu hususunda objektif olarak ispatlanabilir nitelikte çabalar göstermesi hâlinde, bu çabaların sözleşmenin imzalanmasına yol açtığına varsayılabilirliği hususunda bkz. Krauskopf (n 54) N 5.

Uygun bir simsarlık faaliyetinin icra edildiğinin ispatlanmasının, nedensellik bağının ispatı için fiili bir karine teşkil edeceği hususunda bkz. Bracher (n 10) N 7; Hofstetter (n 19) 176; Burkhalter (n 52) N 13; BGE 57 II 187.

⁹⁵ Bozkurt (n 7) 235; Büyüknacar (n 10) 238. Yargıtay'a konu olan bir davada, simsarlık ücretine hak kazandığı iddiasının bizzat davacı simsar tarafından ispatlanması gerektiğine hükmedilmiş; ayrıca, ifa edilen simsarlık faaliyetlerinin, tanık beyanı dâhil her türlü delille ispatlanabileceği belirtilmiştir [Yargıtay 11. HD, E: 1989/7667, K: 1990/7730, T: 3.12.1990 (YKD, 1991, C. 17, S. 7, s. 1037-1038)].

Yargıtay HGK, E: 2017-588, K: 2020/1019, T: 09.12.2020 kararında, davacı emlak şirketi ile davalı arasında “satılık gayrimenkul görme formu” imzalanmıştır. Davalı, taşınmazın kendisine gösterilmediğini iddiasını tanıkla ispatlamak istemiştir. Hukuk Genel Kurulu ise, “taşınmazın gezdirilmesi, gösterilmesi tellallık amacıyla ve buna bağlı hukuki sonuçların doğması iradesiyle yapıldığından, hukuki işlemin içindeki maddi vakia oldukları, hukuki fiil olmadıkları açıktır. Bu durumda, taraflar arasında düzenlenen sözleşmede davaya konu taşınmazın gezdirildiği, gösterildiği belirtilmesine karşın aksinin tanıkla ispatı kabul edilemez.” şeklinde hüküm tesis etmiştir (<https://karararama.yargitay.gov.tr/s.e.t.01.05.2025>).

taşıır. Bu ihtimalde farklı çözüm yolları akla gelebilir. İlk olarak, sözleşmedeki bu eksiklik, tarafların sözleşmenin kurulmasından önceki ve sonraki davranışlarına bakılarak giderilebilir.⁹⁶ İkinci olarak, aracı simsarlık ilişkisinin varlığı kabul edilebilir.⁹⁷ Üçüncü ve son ihtimal ise, fırsat gösterme simsarlığının bulunduğu varsayılabilir.⁹⁸ Aşağıda, her iki simsarlık türünün yerine getirmesi gereken faaliyetler ve bu faaliyetler ile asıl sözleşme arasındaki nedensellik bağı, ayrı başlıklar altında ele alınmıştır.

2. Fırsat Gösterme Simsarı

Fırsat gösterme simsarının faaliyet konusu, müvekkilin kurmak istediğı sözleşmeyle ilgilenen üçüncü kişileri tespit etmek ve müvekkile bildirmektir.⁹⁹ Bu faaliyet iki aşamadan oluşur: İlki, müvekkilin beklentileriyle örtüşen bir sözleşme akdetmeyi amaçlayan kişilerin aranması; ikincisi ise, bulunan kişilerin müvekkile iletilmesidir. Dikkat edilmelidir ki simsarlığın bu türünde simsarın tarafları bir araya getirme borcu bulunmaz,¹⁰⁰ sözleşme yapma fırsatı hakkında müvekkilin haberdar edilmesi yeterlidir.¹⁰¹

Simsar, araştırma usulünde tam bir serbestiye sahiptir. Esasen simsardan üçüncü kişiyi bulma noktasında saha çalışması yürütmesi beklenir. Fakat simsar, simsarlık sözleşmesini akdettiğı esnada, asıl sözleşmeyi kurmaya istekli bir üçüncü kişiyi önceden biliyor olabilir. Bu durumda, ayrıca bir araştırma yapması gerekmez. Hatta simsar, aktif bir çaba göstermeden, tesadüfi bir şekilde müvekkilin isteklerine uyan birini bulmuş olabilir.¹⁰² Belirtilen hususların hiçbirisi, simsarın ücrete hak kazanmasını engellemez.

Simsarın araştırma faaliyeti kapsamında son olarak belirtmek gerekir ki, bulduğu kişinin müvekkilin tanımadığı bir kimse olması mutlak bir koşul değildir. Yeter ki bu kişinin asıl sözleşmeyi akdetme isteğı müvekkil tarafından bilinmiyor olsun.¹⁰³ Daha açık bir ifadeyle, simsarın bulduğu kişi müvekkilin

⁹⁶ Caterina Ammann, 'OR 412' in Corinne Widmer Lüchinger and David Oser (eds), *Basler Kommentar: Obligationenrecht*, C. I, Art. 1-529 OR (7. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2020) N 1; Özboyacı (n 29) 458.

⁹⁷ Nitekim İsviçre Federal Mahkemesi, hangi tür simsarlık faaliyetinin yürütüleceğinin belirlenmediğı sözleşmelerde, fırsat gösterme simsarlığını kabul etmemektedir [Öcal Apaydın (n 37) 149 dn. 13].

⁹⁸ İsviçre Federal Mahkemesinin aksine Yargıtay uygulaması ise, sözleşmede açıklık bulunmayan hâllerde, fırsat gösterme simsarlığını kabul etmektedir [Yargıtay 3. HD, E: 2022/4152, K: 2023/1079, T: 11.04.2023 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025)].

⁹⁹ Gümüş (n 14) 206; Ekrem Kurt, 'Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri' *Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan* (1. Basım, Beta 2010) 1440; Ülgen vd. (n 8) 782; Bakar (n 82) 32; Bilge (n 10) 357.

¹⁰⁰ Şener (n 29) 308; Bilge (n 10) 358.

¹⁰¹ Bracher (n 10) N 7; Şahiniz (n 7) 281.

¹⁰² Simsarın ücret alacağına hak kazanması için, üçüncü kişiyi sözleşme yapmaya bilinçli olarak yönlendirmiş olması gerektiğı hususunda bkz. Krauskopf (n 54) N 3; BGE 76 II 378/382.

¹⁰³ İsviçre öğretisine göre, fırsat gösterme simsarı nedensellik bağıını tesis edebilmesi için, simsar tarafından bulunan üçüncü kişinin, müvekkilin arzu ettiği asıl sözleşmenin varlığından ilk kez simsar marifetiyle haberdar olması gerekmektedir. Bkz. ibid; Bracher (n 15) N 7.

tanıdığı biri olabilir. Bu durum simsarın ücret hakkına hâlel getirmez. Önemli olan, müvekkilin o kişiyi tanıyıp tanınamaması değil; o kişinin asıl sözleşmeyi yapmaya istekli olduğunu önceden bilip bilmemesidir. Eğer müvekkil, simsarın getirdiği kişinin sözleşme yapmaya hazır olduğunu zaten biliyor idiyse, o zaman simsar yeni bir bilgi sağlamamış demektir ve bu durumda ücrete hak kazanamaz. Bir başka deyişle simsarlık faaliyeti ile asıl sözleşme arasında nedensellik bağı mevcut olmadığından ücret hakkı doğmaz.

Fırsat gösterme simsarlığının ikinci aşaması, (asıl) sözleşmeye taraf olma niyetinde olan kişinin müvekkile bildirilmesidir. Kanaatimizce simsarın, asıl sözleşmenin karşı tarafını bulmaya çalışırken görüştüğü her bir kişi hakkında müvekkile bilgi verme zorunluluğu yoktur.¹⁰⁴ Nihayet, simsarın müvekkile verdiği bilgi, asıl sözleşmenin tarafı olma olasılığı taşıyan üçüncü şahıs ile temas kurmayı sağlayacak nitelikte olmalıdır.¹⁰⁵

3. Aracı Simsar

Aracı tellallıkta simsarın görevi, sadece bir fırsat göstermekle sınırlı değildir. Aynı zamanda asıl sözleşmenin taraflarını bir araya getirerek, onları anlaştırmak, hatta pazarlık sürecine dâhil olarak sözleşmenin kurulmasına bilfiil yardımcı olmaktır.¹⁰⁶ Dikkat edilecek olursa aracı simsar, fırsat gösterme simsarından farklı olarak, asıl sözleşmenin kurulmasına hizmet eder, pazarlıklara katılır ve taraflar arasındaki görüş ayrılıklarını gidermeye çalışır.¹⁰⁷

Aracı simsar olarak görevlendirilen bir kişi, fırsat gösterme simsarı gibi hareket ederse, yani sadece asıl sözleşmeyle ilgilenen üçüncü kişileri bulup müvekkile bildirirse, kurulan sözleşme ile simsarlık faaliyeti arasında nedensellik bağının bulunmaması nedeniyle ücrete hak kazanamaz.¹⁰⁸ Aracı

¹⁰⁴ Üçüncü kişi asıl sözleşmenin imzalanmasını reddederse, simsarın bilgi verme yükümlülüğünün bulunmadığı cihetinde bkz. Burkhalter (n 52) N 6.

Buna karşılık *Krauskopf*, herhangi bir ayırım yapmaksızın, simsarın müvekkile asıl sözleşmeyle ilgilenen üçüncü kişiyi bildirmemesinin, yükümlülük ihlali teşkil edeceğini dile getirmektedir [*Krauskopf* (n 54) N 3].

Burkhalter ise, ister kabul edilsin ister edilmesin, simsarın tüm teklifler hakkında bilgi verme yükümlülüğünün söz konusu olabilmesi için, simsarlık sözleşmesinde bu hususta bir hükmün bulunması gerektiğini ifade etmektedir [*Burkhalter* (n 52) N 6].

¹⁰⁵ Şahiniz (n 7) 284.

¹⁰⁶ İbid 167; Gümüş (n 14) 206; Bozkurt (n 7) 167.

¹⁰⁷ Yargıtay 3. HD'nin bir kararında, taraflar arasındaki ilişkinin fırsat gösterme simsarlığı mı yoksa aracı simsarlık mı olduğunun tespitinde sözleşme içeriğinin belirleyici olacağı ifade edilmiş, giderek gayrimenkulün simsar vasıtasıyla kiralanmasını konu edinen sözleşme uyarınca, simsarın fırsat gösteren değil, aracı simsar niteliği taşıdığı sonucuna ulaşılmıştır. Ancak kararda, simsarın gayrimenkulü sadece dışarıdan göstermekle yetinmesi, faaliyetini sürdürerek gayrimenkulü içten gezdirip gösterme ve kiracı ile kiralayan arasında sözleşme müzakerelerine katılmaması nedeniyle ücrete hak kazanamayacağına hükmedilmiştir. Yargıtay 3. HD, E: 2005/6219, K: 2005/8082, T: 18.07.2005, (İBD, C. 80, S. 3, 2006, s. 1311-1314).

¹⁰⁸ Burkhalter (n 52) N 4; Krauskopf (n 54) N 3; Şahiniz (n 7) 286; BGE 90 II 92.

simsarın, üçüncü şahsın asıl sözleşmeyi akdetme iradesinin oluşumunda belirleyici bir etki yaratacak faaliyet göstermesi gerekir.¹⁰⁹

Aracı simsarlıkta, sözleşme yapmaya istekli üçüncü bir kişinin simsar tarafından bulunması mutlak bir şart değildir.¹¹⁰ Bazen müvekkilin bizzat kendisi üçüncü kişiyi tespit etmiş ve simsardan bağımsız bir şekilde sözleşme müzakerelerine başlanmış olabilir. Ancak pazarlık sürecinin tıkanması ve sözleşmenin akdedilememesi üzerine, aracı simsar devreye girerek kendi çabasıyla tarafları ortak bir zeminde buluşturup sözleşmenin kurulmasını sağlarsa ücrete hak kazanır.¹¹¹

Diğer yandan, müvekkil hem aracı simsarın bulduğu üçüncü kişiyle görüşmeleri kendisi yürütüp hem de haklı bir sebep olmaksızın simsarın faaliyetlerine engel olursa, nedensellik bağının dürüstlük kuralına aykırı şekilde kesildiği kabul edilmeli ve simsar ücrete hak kazanmalıdır. Aynı sonuç, simsar tarafından tespit edilen üçüncü kişinin simsarı dışlayarak müvekkille doğrudan sözleşme görüşmeleri yapması durumunda da geçerlidir.¹¹²

4. Nedensellik Bağının Genişlemesi: Sözleşmeler Arasında Ekonomik Bütünlüğün Bulunması

Fırsat gösteren ve aracı simsarın ücret hakkı, kural olarak, önceden belirlenmiş bir veya birden fazla asıl sözleşmenin kurulmasıyla sınırlıdır.¹¹³ Esasında bunun nedeni, nedensellik bağının yalnızca tayin edilen sözleşmeleri kapsamasıdır. Zira aracılık edilen işlerden bağımsız, farklı nitelikteki sözleşmelerin kurulması, simsarlık ücretinin doğumuna yol açmaz.¹¹⁴ Ancak, daha sonra akdedilen sözleşmeler, başlangıçtaki sözleşme ile ekonomik bir bütünlük teşkil ediyorsa ve ek sözleşmelerin yapılabileceği önceden öngörülmüşse, sonradan meydana gelen sözleşmeler için de simsarın ücrete hak kazanacağı kabul edilmektedir.¹¹⁵ Bu yaklaşım, nedensellik bağını yalnızca ilk kurulan (asıl) sözleşmeyle sınırlı tutmayıp, ekonomik ve öngörülebilirlik ölçütleri dâhilinde genişleyebileceğini göstermektedir.

D. ASIL SÖZLEŞMENİN MÜVEKKİLİN BEKLENTİSİNE UYGUN OLMASI

Her ne kadar TBK'da simsarın ücrete hak kazanması için simsarlık faaliyeti sonucunda kurulan sözleşmenin müvekkilin arzusuna uygun olması

¹⁰⁹ Bracher (n 10) N 7.

¹¹⁰ Krauskopf (n 54) N 3.

¹¹¹ Şahiniz (n 7) 287.

¹¹² Krauskopf (n 54) N 3; BGE 72 II 421/422.

¹¹³ Hedeflenen sözleşme kurulduktan sonra müvekkil ile üçüncü kişi, birbirini takip eden bağlı sözleşmeler yapmışlarsa veya aynı sözleşmeye dayanan ek talep imkânı doğarsa simsarın kural olarak tek bir ücrete hak kazanacağı hususunda bkz. Ülgen vd. (n 8) 791.

¹¹⁴ Burkhalter (n 52) N 15.

¹¹⁵ BGE 75 II 53, 56; Caterina Ammann, 'OR 413' in Corinne Widmer Lüchinger and David Oser (eds), *Basler Kommentar: Obligationenrecht*, C. I, Art. 1-529 OR (7. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2020) 11; Burkhalter (n 52) N 15; Ülgen vd. (n 8) 792; Gümüş (n 14) 417; Şahiniz (n 7) 303; Bakar (n 82) 109.

yönünde bir şart öngörölmüş değilse de, öğretide simsarın ücret alacağına, bu yöndeki şartın gerçekleşmesiyle doğacağı kabul edilmektedir.¹¹⁶

Öncelikle belirtilmelidir ki asıl sözleşmenin müvekkilin beklentisine uygunluğu tespit edilirken, simsarlık faaliyeti neticesinde oluşan sözleşmenin müvekkil tarafından beklenen ekonomik menfaati temin edip edemeyeceği incelenir. Dikkat edilecek olursa uygunluk ölçütünde, hukuki değil ekonomik bir değerlendirme yapılmaktadır.¹¹⁷ Müvekkilin amaçladığı ekonomik menfaatin temin edilmesi yeterli olup, sözleşmeler arasında ayniyetin bulunması zorunlu değildir.¹¹⁸

Genellikle simsarlık sözleşmeleri detaylı şekilde tanzim edilmemekle birlikte, bazı durumlarda simsarın ücrete hak kazanması, asıl sözleşmenin belirli özellikleri içermesi koşuluna bağlanabilmektedir.¹¹⁹ Bazen asıl sözleşmenin hukuki niteliği bazen sözleşmenin konusunu oluşturan şeyin kalitesi, cinsi, boyutu, miktarı veya yaşı bazen de sözleşmenin karşı tarafı müvekkil açısından özel önem taşıyabilir.¹²⁰ Şayet simsarlık sözleşmesinde bu türden belirli şartlar öngörölmüşse, simsarın ücret alacağı bu şartların tümünün gerçekleşmesiyle doğar; şartlardan bir kısmının gerçekleşmesi yeterli olmaz.¹²¹ Kanaatimizce, çok küçük bir fiyat farkı gibi¹²² önemsiz sayılabilecek farklılıklar, simsarın ücret alacağına engel oluşturmaz.¹²³

E. ASIL SÖZLEŞMENİN ŞARTA BAĞLANMASININ SİMSARIN ÜCRET HAKKINA ETKİSİ

1. Asıl Sözleşmenin Geciktirici Şarta Bağlanması

Geciktirici şarta ilişkin genel düzenleme TBK 170'te yer alırken, bu şartın simsarlık ücretine etkisi, TBK 521/2'de özel olarak hükme bağlanmıştır.

¹¹⁶ Burkhalter (n 52) N 10; Bracher (n 10) N 5; Krauskopf (n 54) N 8; Ülgen vd. (n 8) 791; Bilge (n 9) 318; Şahiniz (n 7) 263; Sercan Uçar, 'Simsarlık Sözleşmesinde Denklik Prensibi: Genel Esasları ve Anonim/Limited Şirketlerin Taraf Olduğu Sözleşmelere Özgü Bazı Görünümleri' (2025) 29 HBV-HFD 1561, 1561.

¹¹⁷ Burkhalter (n 52) N 10; Bracher (n 10) N 5; Krauskopf (n 54) N 8; Şahiniz (n 7) 265; Büyüknacar (n 10) 231; Arslanlı (n 80) 215–216; Bozkurt (n 7) 222; Arkan (n 2) 209; Ülgen vd. (n 8) 791; Bilge (n 10) 351; Uçar (n 115) 1567–1568.

¹¹⁸ Bracher (n 10) N 5; Krauskopf (n 54) N 8; Arkan (n 2) 210; Ülgen vd. (n 8) 791; Şener (n 29) 331; Şahin (n 8) 36; Yeniocak (n 63) 3123; Bilge (n 10) 351.

¹¹⁹ Ülgen vd. (n 8) 793.

¹²⁰ Burkhalter (n 52) N 11.

¹²¹ Şahiniz, istisnai durumlarla sınırlı olmak üzere, asıl sözleşmenin müvekkil tarafından hedeflenen ekonomik sonucu "kısmen" gerçekleştirmesi hâlinde simsarın da ücrete "kısmen" hak kazanması gerektiğini savunmaktadır [Şahiniz (n 7) 269].

¹²² Krauskopf (n 54) N 8.

¹²³ Bilindiği üzere simsarın müvekkili temsil yetkisi yoktur. Nitekim sözleşme simsar tarafından değil doğrudan müvekkil eliyle kurulur. Müvekkil, üçüncü kişinin teklifini kabul edebileceği gibi reddetme özgürlüğüne de sahiptir. Kanaatimizce asıl sözleşme, simsarlık sözleşmesinde hedeflenen ekonomik beklentinin altında kalmışsa, buna müvekkilin bizzat kendisi neden olacağından, bu hususu simsarlık ücretini ödememe gerekçesi olarak ileri süremez.

Geciktirici şarta tabi bir sözleşmenin hükümlerini doğurabilmesi, şartın gerçekleşmesine bağlıdır.¹²⁴ Hukuk düzeni, simsarın ücrete hak kazanması için yalnızca asıl sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulmasını yeterli görmemiş, aynı zamanda bu sözleşmenin hükümlerinin doğmasını da beklemiştir.¹²⁵ Gerçekten de TBK 521/2'ye göre, simsarın faaliyeti sonucunda kurulan sözleşme geciktirici şarta bağlanmışsa ücret, şartın gerçekleşmesi hâlinde ödenir.¹²⁶ Zira bu tür sözleşmelerin sonuçları, ancak şartın gerçekleşmesiyle ortaya çıkar.

Asıl sözleşmenin taraflarından birinin dürüstlük kuralına aykırı olarak şartın gerçekleşmesini engellemesi veya şartın gerçekleşmesini sağlaması simsarın ücret hakkına nasıl etki eder? Bu hususta bize TBK 175/1 yardımcı olmaktadır. Söz konusu hükme göre, taraflardan biri şartın gerçekleşmesini dürüstlük kuralına aykırı olarak engellerse, şart gerçekleşmiş sayılır. Müvekkil veya üçüncü şahıs şartın gerçekleşmesini dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde engellerse, şart gerçekleşmiş sayılacağından simsarın ücret hakkı doğar.¹²⁷ Diğer yandan, simsar veya asıl sözleşmenin taraflarından biri, şartın gerçekleşmesini dürüstlük kuralına aykırı biçimde sağlarsa, şart gerçekleşmemiş sayılır (TBK 175/2) ve simsar ücrete hak kazanamaz.¹²⁸

2. Asıl Sözleşmenin Bozucu Şarta Bağlanması

Bozucu şarta bağlı bir sözleşme, şart gerçekleşinceye kadar, sanki şarta bağlı değilmiş gibi tüm sonuçlarını doğurur. Ancak bozucu şart gerçekleştiği anda sözleşmenin sonuçları ortadan kalkar (TBK 173).¹²⁹

TBK'da geciktirici şarta bağlı sözleşmelerde simsarın ücret hakkı açıkça düzenlenmişken, bozucu şarta bağlı sözleşmelere ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durum, bozucu şartın gerçekleşmesi hâlinde, daha önce ödenmiş olan simsarlık ücretinin iade edilip edilmeyeceği tartışmasını beraberinde getirmiştir.

İlke olarak, bozucu şarta bağlı bir sözleşme, hükümlerini doğurmaya başladığı anda simsar ücrete hak kazanır. Fakat bozucu şart gerçekleştiğinde ödenen ücretin simsardan iadesinin istenip istenmeyeceği konusunda farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Bir görüşe göre, bozucu şart gerçekleştiği takdirde

¹²⁴ Yargıtay HGK, E: 2009/3-392, K: 2009/410, T: 07.10.2009 (https://karararama.yargitay.gov.tr s.e.t. 01.05.2025).

¹²⁵ Şayet simsarlık ücreti, geciktirici şartın gerçekleşmesi beklenmeksizin ödenmiş ve fakat daha sonra şartın gerçekleşmesi imkânsız hâle gelmişse, asıl sözleşme hüküm ve sonuç doğurmayacağından, simsara ödenen ücretin sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca iadesi gerekir. Gümüş (n 14) 217; Gül (n 8) 2803; Büyüknacar (n 10) 235; Bilge (n 10) 355–356.

¹²⁶ Bracher (n 10) N 10; Ülgen vd. (n 8) 793. Öğretide sözleşme serbestisi ilkesi gerekçe gösterilerek, simsarlık sözleşmesine konulacak bir hükümle geciktirici şartın gerçekleşmesini beklemeksizin simsarın ücrete hak kazanacağını kararlaştırılabileceği ifade edilmektedir. Bu hususta bkz. Büyüknacar (n 10) 235. Ayrıca bkz. Bilge (n 10) 356; Gümüş (n 14) 216. Farklı gerekçelere dayanmakla birlikte aynı yönde bkz. Gül (n 8) 2803.

¹²⁷ Şahiniz (n 7) 242–244; Büyüknacar (n 10) 235–236; Gül (n 8) 2803.

¹²⁸ Şahiniz (n 7) 244; Büyüknacar (n 10) 235–236; Gül (n 8) 2803.

¹²⁹ Eren (n 33) N 3647.

ödenen ücretin simsardan iadesi istenebilir.¹³⁰ Fakat asıl sözleşmenin sonuçlarını doğurduğu süre zarfında müvekkilin, simsarlık faaliyetinden beklediği ekonomik menfaati elde etmiş olması durumunda, simsarın ücrete hak kazanacağı kabul edilmektedir.¹³¹ TBK 173/3'ü gerekçe gösteren diğer görüş taraftarları ise, bozucu şart gerçekleşse bile simsardan ücretin iadesi istenemez.¹³²

Her iki görüşün de kesin olarak doğru veya yanlış olduğu söylenemez. Esasında yukarıdaki görüşlerin destekçileri, bir tarafın menfaatini diğerine yeğlemektedir. Gerçekten de TBK 173/3'teki *bozucu koşulun sona ermesinin geçmişe etkili olmayacağı* cümle parçasından hareket ettiği anlaşılan ikinci görüş taraftarları, bozucu şart gerçekleşse bile ücretin iade edilemeyeceğini savunarak simsarın menfaatlerine üstünlük tanırken; ilk görüşün destekçileri, ekonomik beklentinin karşılama oranını göz önünde bulundurarak menfaatleri dengeleme eğilimindedir. Kanaatimizce, birinci görüşü tercih etmek daha isabetli olacaktır. Çünkü TBK 173/3'te bozucu şartın sona ermesinin geçmişe etkili olmayacağı ifade edilmişse de, aynı maddenin devamında, *işin niteliğinden anlaşılan durumlarda* bozucu şartın geçmişe etkili olabileceği de hükme bağlanmıştır. Simsarın ücret hakkı da, bozucu şartın geçmişe etkili olmayacağı kuralının “*işin niteliğinden kaynaklanan*” bir istisnası olarak değerlendirilebilir. Simsarın ücret hakkının, müvekkilin ekonomik beklentisiyle sıkı bir bağı olduğundan, bozucu şart gerçekleşene dek, müvekkil sözleşmeden hedeflediği menfaati sağlamışsa, simsarlık ücretinin iadesine gerek kalmayacağı sonucuna ulaşılabilir. Aksi takdirde ise, ücret iade edilmelidir.

Nihayet, kanaatimizce de, taraflardan biri dürüstlük kuralına aykırı bir davranışla bozucu şartın gerçekleşmesini sağlarsa, simsarlık ücretinin iadesi istenemez.¹³³

F. ASIL SÖZLEŞMENİN VADEYE BAĞLI OLMASININ SİMSARIN ÜCRET HAKKINA ETKİSİ

Taraflar bazen sözleşmenin hükümlerinin doğmasını veya sona ermesini bir vadeye bağlayabilir. Asıl sözleşmenin vadeye bağlandığı durumlarda simsarın ücret hakkı ayrıca ele alınmalıdır.

Şarttan farklı olarak vade veya süre, gelecekteki gerçekleşmesi kesin ve belirli bir olayla ilgilidir.¹³⁴ Buna karşılık, şartta sözleşmenin hükümlerinin doğması veya ortadan kalkması, gelecekte gerçekleşip gerçekleşmeyeceği kesin olmayan bir olaya bağlanmıştır. Dolayısıyla hem vade hem de şart gelecekteki bir olaydır; fakat vade belirli, şart ise belirsizdir.

¹³⁰ Şahiniz (n 7) 244–245; Bilge (n 10) 357.

¹³¹ Ekonomik faydanın sağlanmış olup olmadığı ayrımı yapmaksızın aynı cihette bkz. Bozkurt (n 7) 231; Bilge (n 9) 318.

¹³² Ammann, ‘OR 413’ (n 114) N 14; Burkhalter (n 52) N 19; Bracher (n 10) N 10; Gautschi (n 2) OR 413 N 4d; Ülgen vd. (n 8) 793; Arkan (n 2) 211; Gül (n 8) 2804; Bozkurt (n 7) 132; Arslanlı (n 80) 215; Yaşar Karayalçın, *Ticaret Hukuku I: Giriş – Ticari İşletme* (3. Baskı, Güzel İstanbul Matbaası 1968) 507.

¹³³ Şahiniz (n 7) 246; Bilge (n 10) 357; Gül (n 8) 2803.

¹³⁴ Eren (n 33) N 3626.

Asıl sözleşme hükümlerinin doğumu bir vadeye bağlanmışsa, simsarın ücret hakkı vadenin gelmesiyle kazanılır. Öte yandan, taraflar sözleşmenin hükümlerinin ortadan kalkmasını da bir vadeye bağlamış olabilir. Bu gibi durumlarda ücret hakkının tespitinde, müvekkilin simsarlık faaliyeti sonucunda kurulan sözleşmeden beklediği ekonomik menfaati, sözleşmenin sonuçlarını doğurduğu süre zarfında temin edip etmediği belirleyici olur. Eğer müvekkil menfaat sağlamışsa, simsardan ücretin iadesi talep edilemez.¹³⁵

G. ASIL SÖZLEŞMEDEN DOĞAN BORÇLARIN İFASININ SİMSARLIK ÜCRETİNİN KAZANILMASI AÇISINDAN ZORUNLULUK TEŞKİL ETMEMESİ

Simsarın ücrete hak kazanabilmesi için yürüttüğü aracılık faaliyeti neticesinde müvekkil ile üçüncü kişi arasında geçerli bir sözleşmenin kurulması gerekli ve yeterlidir; bu sözleşmeden doğan edimlerin ifası zorunlu değildir.¹³⁶ Nitekim TBK 521/1'de yer alan “*Simsar, ... sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır*” ifadesi, edimlerin ifasının gerekli olmadığını açıkça ortaya koymaktadır.¹³⁷ Ancak simsarlık sözleşmesinin tarafları, sözleşme serbestisi ilkesi uyarınca, bu kuralın aksine bir düzenleme yapabilir.¹³⁸ Bu kapsamda, simsarın ücrete hak kazanması için, taraflardan yalnızca birinin veya her ikisinin de edimlerini ifa etmesi şart koşulabilir.¹³⁹

Simsarın ücrete hak kazanması için asıl sözleşmeden doğan edimlerin ifasının şart olmaması kuralı¹⁴⁰, beraberinde birtakım önemli sonuçlar getirmektedir. İlk olarak, taraflardan birinin borca aykırı davranışı nedeniyle sözleşmenin sona ermesi, simsarın kazanmış olduğu ücret hakkını etkilemez.¹⁴¹ İkinci olarak, sözleşmenin sonradan değiştirilmesi durumunda

¹³⁵ Şahiniz (n 7) 249.

¹³⁶ Bracher (n 10) N 6; Krauskopf (n 54) N 8; Kurt (n 98) 1438; Şener (n 29) 327; Yeniocak (n 63) 3123; Şahin (n 8) 34; Gümüüş (n 14) 216; Bozkurt (n 7) 124; Gül (n 8) 2799; BGE 139 III 217 E 2.3; 106 II 224. Bu kapsamda belirtelim ki tapulu taşınmazları konu alan bir sözleşmenin resmi şekilde yapılmış olması, simsarın ücrete hak kazanması için yeterli olup, ayrıca tapuya tescil zorunlu değildir. Zira tescil, sözleşmenin ifası aşamasına ilişkindir. Bu hususta bkz. Şahiniz (n 7) 251.

¹³⁷ Yeri gelmişken belirtelim ki, 818 sayılı BK 405/1'de yer alan “*akdin icrasından*” ifadesi, TBK 521/1'de mehaz İsvBK 413/1'e paralel şekilde “*sözleşmenin kurulması*” olarak değiştirilmiştir.

¹³⁸ Bracher (n 10) N 6; Bilge (n 9) 278.

¹³⁹ Ülgen vd. (n 8) 793.

¹⁴⁰ Yeri gelmişken belirtelim ki simsarın ücrete hak kazanma esasları, bu yönüyle acenteden ayrılır. Hukuk düzeni, aracılık faaliyetinde bulunan bir diğer bağımsız tacir yardımcısı olan acentenin ücrete hak kazandıran işlemlerini, ücrete hak kazanma zamanından ayırarak farklı ölçütlere tabi kılmıştır. Acenteye ücret hakkı kazandıran işlem, üçüncü kişiyle sözleşme yapılması iken (TK 113/1); ücrete hak kazanma zamanı, söz konusu sözleşmenin ifasıdır (TK 114/1). Buna göre acente, kurulan işlem yerine getirildiği anda ve ölçüde ücrete hak kazanır.

¹⁴¹ Şüphesiz anılan husus, asıl sözleşmede ifa şartının yer almadığı bir ihtimalde söz konusudur. Asıl sözleşmede ifa şartının varlığı hâlinde ortaya çıkan farklı ihtimaller için bkz. Şahiniz (n 7) 255; Büyüknacar (n 10) 230.

da simsarın ücret hakkı varlığını sürdürür. Son olarak, tarafların anlaşarak sözleşmeyi ortadan kaldırmaları (ikale sözleşmesi) hâlinde de sonuç aynıdır.¹⁴²

Simsarın ücret hakkı, sözleşmeden doğan edimlerin ifası şartına bağlanmış olabilir. Böyle bir ihtimalde, eğer müvekkil haklı bir neden olmaksızın kendi edimini ifa etmemiş veya üçüncü kişi, müvekkilden kaynaklanan bir sebeple edimini ifadan kaçınmışsa, simsarın ücret hakkı devam eder.¹⁴³

Son olarak, üçüncü kişinin sözleşmeye aykırılığı nedeniyle müvekkil müspet zararlarını tazmin etmişse, simsarlık sözleşmesinden beklenen ekonomik menfaatin elde edildiği kabul edilmeli ve simsar ücrete hak kazanmalıdır.¹⁴⁴

H. ASIL SÖZLEŞMENİN SİMSARLIK SÖZLEŞMESİ SONA ERMEDEN ÖNCE KURULMASININ ZORUNLU OLMAMASI

Hukuk düzeni, simsarın ücrete hak kazanmasını, asıl sözleşmenin simsarlık sözleşmesi sona ermeden önce kurulması şartına bağlamamıştır. Bu nedenle, simsarlık sözleşmesi sona erdikten sonra asıl sözleşme kurulsun bile, simsarın ücrete hak kazanmasına engel olmaz.¹⁴⁵ Fakat bu durumda asıl

Müvekkilin haklı bir sebebe dayanarak sözleşmeden dönmesi durumunda, simsarlık ücretinden sorumlu olmayacağı hususunda bkz. Gül (n 8) 2802.

Simsarın ücrete hak kazanıp kazanmadığının tartışıldığı bir olayda Yargıtay, müvekkilin haklı sebebe istinaden sözleşmeyi sona erdirdiğine, bu nedenle simsarlık ücretini ödeme yükümlülüğünün bulunmadığına hükmetmiştir. Bkz. Yargıtay 13. HD, E: 2006/9542, K: 2006/14822, T: 13.11.2006 (<https://mevzuat.sinerjias.com.tr> s.e.t. 01.05.2025).

İsviçre öğretisinde bu doğrultuda Bracher (n 10) N 6; Krauskopf (n 54) N 8. İsviçre Federal Mahkemesi kararı için bkz. BGE71 II 267/268.

¹⁴² Bracher (n 10) N 6; Krauskopf (n 54) N 8; Şahiniz (n 7) 251; Ülgen vd. (n 8) 793; Büyüknacar (n 10) 232. Asıl sözleşmenin kurulmuş olmasının simsara ücret hakkını kazandıracığı; sonradan sözleşmenin ikale edilmesinin ise bu hakkı ortadan kaldırmayacağı yönünde bkz. Yargıtay 3. HD, E: 2020/3816, K: 2020/7535, T: 9.12.2020 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

¹⁴³ Bracher (n 10) N 6.

¹⁴⁴ Şahiniz (n 7) 255.

¹⁴⁵ Yargıtay bir kararında, simsarlık sözleşmesinin sona ermesini takiben kurulan asıl sözleşmeye istinaden simsarın ücrete hak kazanıp kazanamayacağını değerlendirirken, “makul süre” ölçütüne göre hareket etmiştir. Dava konusu olayda, simsarlık sözleşmesi tarihinden yaklaşık onbeş ay sonra taşınmazın sözleşmede ismi geçen kişilere satıldığı tespit edilmiştir. Mahkeme, sözleşme tarihi ile taşınmaz satış tarihi arasındaki onbeş aylık süreyi makul bir süre olarak değerlendirmiş ve simsarın ücrete hak kazanacağına hükmetmiştir. Yargıtay 13. HD, E: 2018/4111, K: 2019/11987, T: 02.12.2019 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

Buna karşılık İsviçre öğretisine göre, asıl sözleşmenin hangi tarihte imzalandığı hususu, simsarın ücret hakkı açısından belirleyici değildir. Bir başka ifadeyle aracılık faaliyeti ile asıl sözleşmenin imzalanması arasındaki geçen süre, ücret hakkının doğumunda önem arz etmez [Krauskopf (n 54) N 3]. Dikkat edilecek olursa İsviçre öğretisinde ücret hakkının temelini oluşturan nedensellik bağının zaman kısıtına tabi olmadığı dile getirilirken, Yargıtay, “makul süre” aşıldığı takdirde nedensellik bağının kendiliğinden kopacağını varsaymıştır. Kanaatimizce de aradan uzun bir

sözleşmenin, simsarlık sözleşmesinin yürürlükte olduğu dönemdeki faaliyetler neticesinde kurulması,¹⁴⁶ yani nedensellik bağının devam etmesi şarttır.¹⁴⁷ Simsarlık sözleşmesi sona erdikten sonra gerçekleştirilen yeni faaliyetler sonucunda bir sözleşme kurulusa, simsarın ücrete hak kazanamayacağı açıktır.¹⁴⁸

Diğer taraftan sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca, taraflar asıl sözleşmenin simsarlık sözleşmesi sona ermeden akdedilmesini şart koşabilir. Bu olasılıkta asıl sözleşme daha sonraki bir tarihte imzalanırsa simsar ücrete hak kazanamaz.¹⁴⁹ Fakat müvekkil, sırf simsara ücret ödemekten kaçınmak amacıyla asıl sözleşmeyi simsarlık sözleşmesinden sonraki bir tarihte kurarsa, dürüstlük kuralına aykırı davrandığı için simsar yine de ücrete hak kazanır.¹⁵⁰

III. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNDE ATİPİK BİR UNSUR: “GARANTİ ÜCRET KAYITLARI”

Simsarın ücret hakkı tesadüfi bir nitelik taşır. Müvekkil, simsarın sunduğu fırsatlar veya bulduğu üçüncü kişilerle sözleşme yapmaktan kaçınabileceği gibi üçüncü kişinin de sözleşme yapıp yapmayacağı belirsizdir. Simsarlık sözleşmesinin tesadüfi yapısından kaynaklanan belirsizlikleri gidermek amacıyla, uygulamada tarafların simsarlık ücretini güvence altına alan birtakım özel hükümlere yer verdikleri sıkça görülmektedir.

Sözleşmeye yazılan bu kayıtların çeşitli görünüm biçimleri olabilir. Bunlardan ilki, nedensellik bağının bulunması şartını ortadan kaldıran hükümlerdir. Yargıtay kararına konu olan bir uyuşmazlıkta¹⁵¹, gayrimenkul alım-satımına ilişkin yapılan simsarlık sözleşmesinde, müvekkilin tüm alıcıları simsara yönlendirmesi gerektiği, aksi takdirde müvekkilin kendi yaptığı satışlarda dahi simsarlık ücretinin doğacağı kararlaştırılmıştır. Mahkeme söz konusu sözleşme maddesinin geçerli olduğuna hükmetmiştir. Dikkat edilecek olursa Yargıtay, simsarın herhangi bir faaliyeti olmasa dahi, yani kurulan asıl sözleşme ile simsarlık faaliyeti arasında nedensellik bağı bulunmasa bile, simsarın ücrete hak kazanacağına karar vermiştir.

sürenin geçmesi hâlinde nedensellik bağının bulunup bulunmadığı titizlikle değerlendirilmelidir.

Bu bağlamda belirtelim ki, “makul süre” ölçütü, işkollarına ve işlemin niteliğine göre değişkenlik gösterebilir.

¹⁴⁶ BGE 97 II 355.

¹⁴⁷ Ammann, ‘OR 413’ (n 114) N 10; Burkhalter (n 52) N 14; Arkan (n 2) 212; Şahiniz (n 7) 287; Bilge (n 10) 360.

¹⁴⁸ Krauskopf (n 54) N 3.

¹⁴⁹ Yargıtay kararına konu olan bir uyuşmazlıkta, asıl sözleşmenin tayin edilen süre zarfında kurulması kararlaştırılmıştır. Ancak belirlenen sürede sözleşme meydana gelememiştir. Yargıtay, kararlaştırılan sürenin makul ölçüde aşılmasından sonra asıl sözleşmenin imzalanması durumunda, simsarın ücrete hak kazanacağına hükmetmiştir. Yargıtay 13. HD, E: 2005/7321, K: 2005/13302, T: 19.9.2005 (<https://corpus.com.tr s.e.t. 01.05.2025>).

¹⁵⁰ Bozkurt (n 7) 129; Gül (n 8) 2802; Bilge (n 10) 360–361.

¹⁵¹ Yargıtay 13. HD, E: 2016/10779, K: 2018/9021, T: 04.10.2018 (<https://karararama.yargitay.gov.tr s.e.t. 01.05.2025>).

Buna karşılık davacı simsarın ücret hakkını istediği bir başka Yargıtay kararına göre,¹⁵² taraflar arasındaki simsarlık sözleşmesinde, satıcı olan davalının kendisine gelen başvuruları simsara bildirmek ve tüm işleri simsar aracılığıyla yapmakla yükümlü kılınmıştır. Simsarlık sözleşmesi kurulduktan yaklaşık üç yıl sonra davalı (satıcı/müvekkil) taşınmazı kendisi satmıştır. Yüksek Mahkeme, davacı simsarın herhangi bir aracılık faaliyetinde bulunmadığından bahisle davanın reddine karar vermiş, nedensellik bağını kesen sözleşme maddesini geçerli kabul etmemiştir.

Garanti ücret kayıtlarından ikincisi, asıl sözleşmenin akdedilmiş olması gerekliliğini terk eden düzenlemelerdir. Yargıtay'ın bu konudaki yaklaşımı da olumlu yöndedir. Örneğin, davacı (emlakçı) ile davalı gayrimenkul malikleri arasındaki simsarlık sözleşmesinde, aracılık hizmetinin sonucu olarak %3 oranında ücret ödemesi kararlaştırılmış; Yüksek Mahkeme, asıl sözleşme kurulmamış olmasına rağmen bu hükmün geçerli olduğuna hükmetmiştir.¹⁵³ Benzer şekilde bir başka uyuşmazlığa göre, davacı emlakçı, davalı satıcı ve dava dışı üçüncü kişi (potansiyel alıcı) arasında imzalanan simsarlık sözleşmesinde, satıcı ile alıcıya *kesin komisyon borcu yükleyen* ve cayma hâlinde de komisyon ödenmesini öngören hükümler yer almaktadır. Uyuşmazlık konusu olayda davalı sözleşmeye aykırı şekilde bu satıştan vazgeçerek taşınmazını kendi bulduğu bir başka kişiye satmıştır. Yargıtay, sözleşmede kararlaştırılan hükümlerin geçerliliğini kabul ederek emlakçının komisyon talebini haklı görmüştür.¹⁵⁴

Üçüncüsü, simsara tekel hakkı tanıyan kayıtlar ile cezai şart öngören hükümlerdir.¹⁵⁵ Yargıtay uygulaması, bu tür sözleşmesel düzenlemeleri de geçerli kabul etmektedir.¹⁵⁶ Buna karşılık Yüksek Mahkeme'nin yerleşik

¹⁵² Yargıtay 19. HD, E: 2013/7094, K: 2013/9677, T: 27.05.2013
(<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

¹⁵³ Yargıtay 3. HD, E: 2021/584, K: 2021/11150, T: 10.11.2021
(<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

¹⁵⁴ Yargıtay 13. HD, E: 2016/15644, K: 2018/12221, T: 17.12.2018
(<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

¹⁵⁵ Şahin (n 7) 311.

¹⁵⁶ Yargıtay HGK, E: 2020/339, K: 2022/729, T: 24.05.2022; HGK, E: 2017/683, K: 2018/1337, T: 19.09.2018; HGK, E: 2017/644, K: 2017/460, T: 15.03.2017; 3. HD, E: 2022/7407, K: 2022/9353, T: 12.12.2022; Yargıtay 3. HD, E: 2022/8394, K: 2023/1262, T: 03.05.2023; 3. HD, E: 2021/3696, K: 2021/12452, T: 06.12.2021; 3. HD, E: 2021/7122, K: 2021/13060, T: 15.12.2021; 3. HD, E: 2021/5227, K: 2021/9157, T: 28.09.2021.
Yargıtay 13. HD, E: 2016/2169, K: 2018/10388, T: 07.11.2018 kararına göre, simsarlık sözleşmesinde satıştan vazgeçen tarafın cezai şart ödeyeceği öngörülmüştür. Yüksek Mahkeme, tapuya kayıtlı taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmelerin geçerliliğinin resmi şekle bağlı olduğunu; şekil şartına uyulmadan yapılan satış sözleşmelerinin geçersiz olacağını; giderek bu tür sözleşmelerin bir aynı hak doğurmayacağı gibi kararlaştırılan cezai şart, faiz gibi ferî hakların da geçersiz olacağına hükmetmiştir. (Kararlar için bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

içtihatları uyarınca, simsarın ücrete hak kazandığı hâllerde, bu ücretle birlikte ayrıca cezai şart talep etmesi mümkün görülmemektedir.¹⁵⁷

Bu vesileyle, simsarın aracılık faaliyetinde bulunmasının yükümlülük mü yoksa külfet mi teşkil ettiği tartışmasına değinmek gerekir. İsviçre Federal Mahkemesinin müstakar içtihadına göre, tekel hakkı tanınması, simsarın aracılık faaliyetinde bulunma yükümlülüğünün doğumuna neden olmaktadır.¹⁵⁸ Bazı yazarlar ise, sadece tekel hakkı tanınmasıyla değil, aynı zamanda garanti ücret kayıtlarının yer alması durumunda da, simsarın aracılık faaliyetini icra etmekle yükümlü olduğunu ileri sürmektedir.¹⁵⁹

Öğretide TBK 521/1'in emredici nitelik taşımadığı¹⁶⁰ gerekçesiyle, simsarlık sözleşmesine eklenen garanti ücret kayıtlarının geçerli olduğu genellikle kabul edilmektedir.¹⁶¹ Kanaatimizce garanti ücret kaydı (fixum) içeren sözleşme hükümleri, simsarlık sözleşmesinin hukuki niteliğiyle bağdaşmaz. Bu tespiti yaparken sadece TBK 521/1'in incelenmesi yetersiz kalacaktır. Daha isabetli ve kapsamlı bir değerlendirme için TBK 520/1'in de dikkate alınması gerekir.

TBK m. 521/1 uyarınca “*Simsar, ancak yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır.*” Bu hükümde özellikle dikkat edilmesi gereken husus, simsarın ücrete hak kazanmasının temel koşulu olan *sözleşmenin, simsarın faaliyeti sonucunda kurulması şartının* “ancak” ifadesiyle güçlendirilmiş olmasıdır. Söz konusu düzenleme, emredici nitelikte olup nedensellik bağının sıkı biçimde aranacağını ortaya koymakta; simsarın ücret hakkının doğumu bakımından bu ilişkinin olmazsa olmaz bir nitelik taşıdığını göstermektedir.¹⁶²

Ayrıca simsarın giderleri isteme hakkının düzenlendiği TBK 521/3 hükmü de savunduğumuz görüşü desteklemektedir. Anılan düzenlemeye göre, “*Simsarlık sözleşmesinde simsarın yapacağı giderlerin kendisine ödeneceği kararlaştırılmışsa, simsarın faaliyeti sözleşmenin kurulmasıyla sonuçlanmamış olsa bile giderleri ödenir.*” Kolaylıkla anlaşılacağı üzere, kanun koyucu, simsarın ücret hakkı ile giderleri isteme hakkını ayrı esaslara tabi tutmuştur. Ücretten farklı olarak giderler, asıl sözleşme kurulmamış olsa dahi talep edilebilir. Bu ayrım, sözleşme kurulmadan ücret hakkının kazanılamayacağını göstermektedir.

¹⁵⁷ Pek çokları yerine bkz. Yargıtay 3. HD, E: 2020/3816, K: 2020/7535, T: 9.12.2020 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> s.e.t. 01.05.2025).

¹⁵⁸ Pek çokları yerine bkz. BGE 103 II 129.

¹⁵⁹ Hofstetter (n 19) 181; Ammann, ‘OR 413’ (n 114) N 13.

¹⁶⁰ TBK 521'in mehzazı olan İsvBK 413'ün emredici nitelikte olmadığı hususunda bkz. Bracher (n 10) N 2; Krauskopf (n 54) N 2; Ammann, ‘OR 413’ (n 114) N 13; BGE 131 III 268.

¹⁶¹ Şahin (n 7) 311 vd.; Büyüknacar (n 10) 230; Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. 2 (11. Baskı, Beta 2022) 1434; Bilge (n 10) 349–350; Gümüş (n 14) 219; Yeniocak (n 63) 3136; Şahin (n 8) 35; Ülgen vd. (n 8) 793; Bahar Öcal Apaydın, *İstanbul Şerhi Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri*, C. 2 (Turgut Öz vd. ed., 1. Basım, Vedat Kitapçılık 2018) 2275.

¹⁶² *Gül*, TBK 521/1'de yer alan “ancak” ifadesinin anılan maddeyi nispi emredici hâle getirdiğinden bahisle, asıl sözleşme kurulmadan simsarın ücrete hak kazanacağına ilişkin simsarlık sözleşmesi hükümlerinin geçersiz olacağını savunmaktadır [Gül (n 8) 2797].

818 sayılı eBK'da bulunmayan bir ibare, simsarlık sözleşmesinin tanımının yapıldığı TBK 520/1'e eklenmiştir. Buna göre simsarlık sözleşmesi, simsarın *“(asıl) sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir.”* Anılan ibarenin TBK m. 520'nin mehzasını teşkil eden İsvBK m. 412'de bulunmaması, İsviçre öğretisinde garanti ücret lehine ileri sürülen görüşlerin Türk hukuku açısından ihtiyatla değerlendirilmesini gerektirmektedir. Hükmün gerekçesi aynen şu şekildedir: *“Ayrıca 818 sayılı Borçlar Kanununun 404 üncü maddesinde verilen tanımdan farklı olarak, Tasarıda simsarın sözleşme kurulması olanağının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği sözleşmenin kurulması durumunda ücrete hak kazanacağı belirtilmiştir. Böylece, madde Tasarının ‘B. Ücret / I. Hak etme zamanı’ kenar başlıklı 521 inci maddesiyle uyumlu hâle getirilmiştir.”*¹⁶³

Öncelikle belirtilmelidir ki tanım maddesi, kanunun düzenleme alanına giren kurum veya ilişkinin sınırlarını çizer, hangi hâllerin hüküm kapsamında değerlendirileceğini ortaya koyar, giderek hukuki nitelendirmeye etki eder. Şayet bir uyumsuzluk bulunduğu düşünülüyorsa, diğer hükümlerin ilgili tanıma uygun hâle getirilmesi gerekir. Tanım maddesinde yapılan bir değişiklik, doğrudan doğruya ilgili kavramın kapsamını ve niteliğini etkiler. eBK döneminde ne öğretide ne de yargı kararlarında, gerekçede belirtilen türden bir uyum sorunu gündeme gelmişti. Kanaatimizce, *“bu sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir”* cümlesi TBK 520'deki tanıma eklenmemiş olsaydı, TBK 521 ile bir uyumsuzluğun varlığından da söz edilemeyecekti. Zira anılan cümle, TBK 521'in tekrarından öte bir anlam taşımamaktadır. Fakat bu defa, gerekçedeki açıklamanın mefhum-ı muhalifinden hareketle, TBK 522, 523, 524 ve 525'inci maddelerin tanım maddesiyle uyumsuz oldukları pekâlâ ileri sürülebilecektir. Zira bu maddelerde belirtilen hususlar tanımda yer almamaktadır.

Tanım maddesinin temel işlevi, bir taraftan kavramın anlamını kesin bir şekilde belirlemek diğer taraftan da söz konusu kavramı diğerlerinden ayırt etmektir. Böylelikle ilgili kavramın unsurları (kanuni tipi) ortaya çıkmaktadır. Ancak tanım hükmünde yer verilen unsurların mevcudiyetiyle ilgili kavram varlık kazanır. Tanıma dâhil edilmeyen hususlar ise, kavramın kurucu unsurları arasında yer almaz.

Tüm bu açıklamalar ışığında ifade etmek gerekir ki, tipik sözleşmelerden olan simsarlık sözleşmesinin tanımında ayrıca ve açıkça yer aldığından, simsarlık ücretine hak kazanmak için aranan esaslar, simsarlık sözleşmesinin kurucu unsurlarındadır. Bu unsurlar emredici nitelikte olduğundan, sözleşme serbestisi ilkesi gerekçe gösterilerek farklı bir düzenlemeye gidilemez. Bir başka ifadeyle, simsarlık ücretinin doğum koşullarının, simsarlık sözleşmesinin tanım maddesine dâhil edilmesiyle, ücret hakkının varlık şartları emredici nitelik kazanmıştır. Dolayısıyla, TBK 520/1'de tanımlanan tipe uymayan bir sözleşmenin simsarlık sözleşmesi olarak nitelendirilmesi mümkün olmadığı gibi, bir sözleşmenin simsarlık sözleşmesi olarak adlandırılabilmesi için de, TBK 520/1'deki kanuni tipe uygun olması gereklidir. Simsarlık sözleşmesinin temel unsurlarından biri ise, ücret hakkının kazanılmasının, asıl sözleşmenin kurulması şartına sıkı sıkıya bağlanmış olmasıdır. Bu nedenle, simsarlık sözleşmelerinde yer alan garanti

¹⁶³ Bkz. TBK 520/1'in gerekçesi [Okur vd. (n 3) 697–698].

cret kayıtları, kanunun emredici hükmüne aykırılık nedeniyle kesin olarak hkmszdir.

SONUÇ

Simsarın crete hak kazanma esaslarının tespitini amaçlayan bu çalışmada, ücret hakkına ilişkin temel ilkeler hem kanuni düzenleme hem yerli ve yabancı öğreti hem de Yargıtay uygulaması ekseninde ele alınmıştır. İnceleme sonucunda, simsarın ücret hakkının doğumunun, geçerli bir simsarlık sözleşmesinin varlığına ve bu sözleşme kapsamında yürütülen faaliyetin asıl sözleşmenin kurulmasına katkı sağlamasına bağlı olduğu ortaya konulmuştur. Bu bağlamda, asıl sözleşmenin şekil ve içerik bakımından geçerli olması, simsarın faaliyeti ile sözleşmenin kurulması arasında psikolojik bir nedensellik bağının bulunması ve sözleşmenin müvekkilin ekonomik menfaatine uygun olması, ücret hakkının temel şartları olarak belirlenmiştir.

Çalışmada ayrıca, taşınmaz simsarlığına özgü uygulamada sıklıkla karşılaşılan sorunlar özel olarak değerlendirilmiştir. Özellikle “taşınmaz gösterme belgesi”nin simsarlık sözleşmesi olarak nitelendirilemeyeceği sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan sırf asıl sözleşmenin tarafının simsarlık sözleşmesinin tarafı olmaması gerekçesiyle simsarın ücretten yoksun bırakılması isabetli bulunmamıştır. Aksine, asıl sözleşmenin simsarın faaliyetleri sonucunda kurulup kurulmadığı hususu, somut olayın özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Asıl sözleşmenin, simsarın ilgilendiği kişi hesabına veya bu kişinin menfaatine hareket eden üçüncü kişiler tarafından kurulması hâlinde de nedensellik bağının varlığının kabul edilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu yaklaşım, simsarlık kurumunun amacına uygun düşmekte; simsarı devre dışı bırakmaya yönelik kötüniyetli uygulamaların önüne geçilmesini ve simsarın emeğinin karşılığını elde etmesini sağlamaktadır. Bu nedenle, Yargıtay uygulamasının da nedensellik bağını merkeze alan, daha bütüncül ve hakkaniyete uygun bir yoruma yönelmesinin yerinde olacağı kanaatine varılmıştır.

Son olarak, simsarlık sözleşmelerinde atipik bir unsur olarak karşımıza çıkan garanti ücret kayıtları değerlendirilmiştir. TBK’nın 520’nci maddesinde simsarlık sözleşmesinin, asıl sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandıran bir sözleşme olarak tanımlanmış olması dikkate alındığında, tarafların bu temel kuralı terk eden garanti ücret kayıtları kararlaştırmaları mümkün değildir. Bu nedenle, simsarlık sözleşmelerinde yer alan garanti ücret kayıtlarının, kanunun emredici düzenlemesine aykırı olması sebebiyle kesin hükümsüz olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

KAYNAKÇA

- Aday N, *Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa* (1. Basım, Kazancı 1992)
- Ammann C, 'OR 412' in Corinne Widmer Lüchinger and David Oser (eds), *Basler Kommentar: Obligationenrecht*, C. I, Art. 1-529 OR (7. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2020)
- , 'OR 413' in Corinne Widmer Lüchinger and David Oser (eds), *Basler Kommentar: Obligationenrecht*, C. I, Art. 1-529 OR (7. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2020)
- , 'OR 414' in Corinne Widmer Lüchinger and David Oser (eds), *Basler Kommentar: Obligationenrecht*, C. I, Art. 1-529 OR (7. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2020)
- Antalya OG, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C: III (3. Baskı, Legal Yayıncılık 2018)
- Arkan S, *Ticari İşletme Hukuku* (31. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 2025)
- Arslanlı H, *Kara Ticareti Hukuku Dersleri: Umumî Hükümler* (3. Baskı, İÜ Yayınları 1960)
- Ataay A, *Borçlar Hukukunun Genel Teorisi, Birinci Yarım* (1. Basım, Fakülteler Matbaası 1981)
- Atamulu İ, *Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa* (1. Baskı, Adalet Yayınları 2017)
- Ayhan R, Çağlar H ve Özdamar M, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar* (16. Baskı, Yetkin Yayınları 2024)
- Bakar G, *Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler* (1. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2022)
- Becker H, *İsviçre Medenî Kanun Şerhi, Borçlar Hukuku, II. Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, m. 184-551* (Suat Dura, 1. Basım, Filiz Kitabevi 1993)
- Bilge FF, 'Simsarlık Sözleşmesinde Simsarın Ücret Hakkı' (2023) 5 ASBÜHFD 342
- Bilge N, *Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri* (3. Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1971)
- Bozer A ve Göle C, *Ticari İşletme Hukuku* (7. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 2021)
- Bozkurt T, *Türk Hukukunda ve Uygulamada Tellallık* (2. Baskı, Yetkin Yayınları 2023)
- , *Ticari İşletme Hukuku* (7. Baskı, Yetkin Yayınları 2025)
- Bracher N, 'OR 413' *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht: Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft Art. 319-529 OR* (3. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2016)
- , 'OR 414' *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht: Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft Art. 319-529 OR* (3. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2016)
- Burkhalter PR, 'OR 413' in Jolanta Kren Kostkiewicz and others (eds), *OR Kommentar - Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht* (4. Auflage, Orell Füssli Verlag AG 2023)
- , 'OR 414' in Jolanta Kren Kostkiewicz and others (eds), *OR Kommentar - Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht* (4. Auflage, Orell Füssli Verlag AG 2023)
- Büyüknacar G, 'Yargı Kararları Işığında Simsarlık Sözleşmesine İlişkin Ücret Hakkı' 2021 TBB Dergisi 217
- Çeker M, 'Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücrete Hak Kazanma' (2014) 1 ÇÜHFD 13

Demirsatan B, 'İrade Beyanlarının Yorumlanması Bakımından Muvazaa' (2020) 26 MÜHFAD 1220

Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (6. Baskı, Yetkin Yayınları 2018)

—, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Baskı, Yetkin Yayınları 2020)

Esener T, *Türk Hususî Hukukunda Muvazaalı Muameleler* (1. Basım, Fakülteler Matbaası 1956)

Feyzioğlu FN, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 1 (Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, İÜHF 1976)

Gautschi G, *Berner Kommentar, Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht, Kreditbrief Und Kreditauftrag, Mäklervertrag, Agenturvertrag, Geschäftsführung Ohne Auftrag, Kommentar Zu Art. 407-424 OR* (5. Teilband, Stämpfli 1964)

Gül N, 'Simsarın Ücret Hakkı' (2016) 65 AÜHFD 2795

Gümüş MA, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. 2 (3. Baskı, Vedat Kitapçılık 2014)

Hatemi H ve Gökyayla KE, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (6. Baskı, Filiz Kitabevi 2025)

Hatemi H, Serozan R ve Arpacı A, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (1. Basım, Filiz Kitabevi 1992)

Hofstetter J, *Schweizerisches Privatrecht*, Band VII/6, "Obligationenrecht – Besondere Vertragsverhältnisse" enthält Abhandlungen von Josef Hofstetter zum Auftrag und der Geschäftsführung ohne Auftrag (2. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2000)

İmregün O, *Ticaret Hukukunun Genel İlkeleri* (1. Basım, Yasa Yayınları 1989)

İnan AN ve Yücel Ö, *İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (1. Basım, Seçkin Yayıncılık 2014)

Karayalçın Y, *Ticaret Hukuku I: Giriş – Ticari İşletme* (3. Baskı, Güzel İstanbul Matbaası 1968)

Krauskopf F, 'OR 413' *Präjudizienbuch OR - Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2023)* (11. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2025)

—, 'OR 414' *Präjudizienbuch OR - Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2023)* (11. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG 2025)

Kurt E, 'Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri' *Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan* (1. Basım, Beta 2010)

Nomer HN, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (20. Baskı, Beta 2024)

Öcal Apaydın B, *İstanbul Şerhi Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri*, C. 2 (Turgut Öz vd. ed., 1. Basım, Vedat Kitapçılık 2018)

—, 'İsviçre ve Türk Hukukunda Aracı Simsarlık Sözleşmesi Bakımından Çifte Simsarlık Faaliyeti Yürütülmesinin Hüküm ve Sonuçları' [2018] YBHD 143

Oğuzman K ve Öz T, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 2 (23. Baskı, Vedat Kitapçılık 2025)

Okur S vd., *Karşılaştırmalı - Gerekçeli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu & 818 Sayılı Borçlar Kanunu İsviçre Borçlar Kanunu (OR)* (1. Basım, Adalet Yayınları 2019)

Özboyacı A, 'Mehaz İsviçre Hukukuyla Mukayeseli Olarak Simsarın Ücret Hakkının Doğumu Konusunda Özellik Gösteren Durumlar' (2023) 13 Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 447

Özel B, 'Taşınmaz Gösterme Belgesinin Hukuki Niteliğinin Yargıtay İçtihatları Çerçevesinde Değerlendirilmesi' (2021) 7 International Journal of Social, Humanities and Administrative Sciences 615

Şahin T, *Uygulamada Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesi* (1. Basım, Aristo Yayınevi 2018)

- Şahiniz S, *Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Tellallığı Sözleşmesi* (1. Basım, Beta 2002)
- Saka Z, *Ticaret Hukuku: Ticari İşletme* (1. Basım, Beta 1998)
- Saymen F ve Elbir H, *Türk Borçlar Hukuku Umumi Hükümler* (1. Basım, Filiz Kitabevi 1966)
- Şener OH, *Ticari İşletme Hukuku Ders Kitabı* (2. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2020)
- Taşatan C, *Sözleşmenin Kurulması* (1. Basım, On İli Levha Yayıncılık 2021)
- Toksal B, 'Bir İşe Müteaddit Tellâlların Tavassutu Halinde Ödenecek Ücret' (1955) 29 İBD 376
- Uçar S, 'Simsarlık Sözleşmesinde Denklik Prensibi: Genel Esasları ve Anonim/Limited Şirketlerin Taraf Olduğu Sözleşmelere Özgü Bazı Görünümleri' (2025) 29 HBV-HFD 1561
- Ülgen H vd., *Ticari İşletme Hukuku* (7. Baskı, Vedat Kitapçılık 2021)
- Ülker B, 'Taşınmaz Simsarlığı (Emlak Komisyonculuğu) Sözleşmesinde Genel İşlem Koşulları ve Haksız Şartlar' (2020) 15 Terazi Hukuk Dergisi 1438
- Uygur T, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, C. II, Madde 237-649 (3. Basım, Seçkin Yayıncılık 2013)
- von Tuhr A, *Borçlar Hukuku* (Cevat Edege tr, 1. Basım, Olgaç Matbaası 1983)
- Yavuz C, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. 2 (11. Baskı, Beta 2022)
- Yeniocak U, 'Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti' (2009) 83 İstanbul Barosu Dergisi 3119
- Yıldız Ş, 'Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Uyulmamasının Hukuki Sonuçları' (2016) 22 MÜHFD 3045
- Yücesoy Yılmaz Y, *Taşınmaz Simsarlık Sözleşmelerinden Doğan İhtilaflar ve Emsal Yargı Kararları* (1. Basım, Aristo Yayınevi 2020)