



ROUTE

EDUCATIONAL & SOCIAL SCIENCE JOURNAL

ISSN: 2148-5518



Volume 7, Issue 12, December 2020, p. 276-283

**Article Information**

***Article Type: Research Article***

***This article was checked by iThenticate.***

***Doi Number: <http://dx.doi.org/10.17121/ressjournal.2866>***

**ArticleHistory:**

**Received**

19/10/2020

**Received in revised form**

14/12/2020

**Available online**

15/12/2020

**STUDY OF THE BROKERAGE CONTRACT AND  
CONCEPTUAL DISCUSSION**

**SİMSARLIK SÖZLEŞMESİNİN İNCELENMESİ VE KAVRAMSAL  
TARTIŞMA**

**İsmail SARITEKE<sup>1</sup>**

**Abstract**

With the enactment of the Turkish Commercial Code No. 6102 in 2012, the Turkish Commercial Code No. 6762 dated 1956 was abolished. One of the aims pursued by this law is to simplify the language of the law. As a matter of fact, the law numbered 6762 does not reflect the period in terms of language. However, this simplification has led to the emergence of words that do not reflect the spirit and conceptual purpose of the law at some points. In this study, the assistant merchant who was included in the law numbered 6762 as "dellal" but could not find a place in the law number 6102 will be discussed. This concept, which was changed as "simsar" with the new regulation, is now included in the Code of Obligations No. 6098. Similarly, the Code of Obligations No. 6098 aims to simplify the Former Code of Obligations No. 818. On this occasion, it is essential to conceptually examine the assistant merchant who has been changed as "simsar" and examine whether it is a correct choice. In this study, the concept of broker will be explained, different aspects from similar concepts will be revealed and a suggestion will be made about the name.

**Key Words:** Broker, Tellal, Merchant, Assistant Merchant

**Özet**

2012 yılında 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile 1956 tarihli 6762 Sayılı Türk Ticaret Kanunu yürürlükten kalkmıştır. Bu kanun ile güdülen amaçlardan biri de kanun dilinin sadeleştirilmesidir. Nitekim 6762 sayılı kanun dil itibarıyla dönemi yansıtmamaktadır. Ancak bu sadeleştirme hamlesi bazı noktalarda kanunun ruhunu ve kavramsal amacını yansıtmayan kelimelerin doğmasına sebep olmuştur. Bu çalışmada 6762 sayılı kanun döneminde "dellal" olarak yer alan ancak 6102 sayılı kanunda yer bulamayan tacir yardımcısı ele alınacaktır. Yeni düzenleme ile birlikte "simsar" olarak değiştirilen bu kavram artık 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer almaktadır. Yine aynı şekilde 6098 sayılı Borçlar Kanunu da 818 sayılı Eski Borçlar Kanunu'nun sadeleştirilmesi amacını taşımaktadır. Bu vesileyle "simsar" olarak değiştirilen tacir yardımcısının kavramsal olarak incelenmesi ve doğru bir tercih olup

<sup>1</sup> Arş. Gör., Mustafa Kemal Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi. İşletme Bölümü, Ticaret Hukuku ABD, isariteke@mku.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-9512-414X>

olmadığının incelenmesi elzemdir. Bu çalışmada simsar kavramı anlatılarak, benzer kavramlardan farklı olan yönleri ortaya konulacak ve isim konusunda öneride bulunulacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Simsar, Tellal, Tacir, Tacir Yardımcısı

## GİRİŞ

Aracılık faaliyetleri ticari işlerin olmazsa olmazlarından biridir. Bu faaliyeti gerçekleştiren birçok farklı kurum ve kişi farklı sıfat ve yetkilerle donatılmıştır. Müvekkili adına işlem yapan aracıdan, sadece sözleşme yapılmasına katkı sağlayan aracıya, pazarlık yapan aracıdan taşıma yapan aracıya kadar birçok kurum mevcuttur. Sözleşmenin iki tarafını bir araya getiren ve ücret karşılığında sözleşme kurulmasını sağlayan kişilere eTTK'da tellal denmekteydi (eTTK). Tellal kelimesi esasen dellâl kelimesinin değişmiş hali olup delalet eden anlamına gelmektedir.<sup>2</sup> Delalet etmek ise aracılık etmek anlamını taşımaktadır. İsminden de anlaşılacağı üzere tellal aracılık eden kimsedir. Eski düzenlemede Ticaret Kanununda yer alan tellal her iki kanunun da değişmesi ile birlikte hem isim hem de kanun yeri değişikliği yaşamıştır. Ticaret Kanunu'nda düzenlenen tellal Borçlar Kanunu'nda düzenlenen simsara dönüştürülmüştür. Kanımızca tellalın anlam itibariyle aracılık eden olması sebebiyle tellalın "aracı" olarak adlandırılması daha doğru olurdu. Dolayısıyla bu çalışmada Kanun lafzı olan "simsar" yerine "aracı" tabiri kullanılacaktır.

## TANIMI VE UNSURLARI

### Tanım

BK'da simsarlık (aracılık) tanımlanmış değildir bunun yerine simsarlık sözleşmesi (aracılık sözleşmesi) tanımlanmıştır. BK uyarınca aracılık sözleşmesi aracının, taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkânının hazırlanması veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması halinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir (BK 520/I).<sup>3</sup>Taşınmaz alım satımı yapan aracılar taşınmaz aracıları denilir (emlakçılar genelde emlak komisyoncusu tabiri kullanmakta ise de bu tabir yanlıştır). Ancak taşınmaz aracıları ile diğer aracılar arasında sözleşme şekli bakımından bir fark yoktur. Ayrıca BK m. 524'te yer alan "evlenme simsarlığı"<sup>4</sup> türü mevcuttur. Bu aracılık türünde hak kazanılan ücret eksik borç (obligatio naturalis)<sup>5</sup> niteliğinde olup bu ücret hakkında dava açılmaz ve takip yapılamaz ancak ödenmiş ücretlerin iadesi talep edilemez.

### UNSURLARI

Aracılık sözleşmesi için kanunda şekil şartı aranmamıştır. Ancak gayrimenkullere ilişkin aracılık sözleşmesinin yazılı olması gerekir (BK 520/III) Kanunda bu geçerlilik şartı olarak belirtilmiştir. Yargıtay uygulaması da buna yöneliktir.<sup>6</sup>

Aracı, tacirin bağımsız yardımcısıdır. Bu bağlamda aracının kendisine ait bir işletmesi olabilir. Bu işletme ticari işletme düzeyindeyse aracı tacir olabilir.<sup>7</sup> Görüldüğü üzere aracının tacir olması zorunlu değildir aynı zamanda aracılık sözleşmesi kişiyi tacir yapmaz aracı sözleşmeden bağımsız olarak tacir sıfatını kazanmış olabilir.

Aracı ile müvekkili arasındaki ilişki geçici niteliktedir. Aracı belirli bir sözleşmenin kurulması için görevlendirilmiş olup görevi bu sözleşmenin kurulması ya da kurulmasının

<sup>2</sup> Poroy, R / Yasaman, H: Ticari İşletme Hukuku, İstanbul 1998, s.200.

<sup>3</sup> Mülga kanunda yapılmış olan adi işler tellallığı ve ticari işler tellallığı ayrımı yeni kanuna alınmamıştır.

<sup>4</sup> Uygulamada daha çok muhabbet tellallığı olarak bilinmektedir.

<sup>5</sup> Eksik borç dava hakkı ile korunmayan borçtur. Özdemir, Gökçe Türkoğlu : "Roma Hukukunda Actio De Peculio" , Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, c.7, S.2 (2005) s.112.

<sup>6</sup> " ... Tellallık sözleşmesini düzenleyen BK'nın 404/son maddesinde gayrimenkul tellallığı sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmış olmadıkça muteber olmayacağı açıkça hükme bağlanmıştır. Bu itibarla tellallık sözleşmesinin yazılı olması ve taraflarca imzalanması geçerlilik şartıdır... " HGK 29.09.2010 E. 2010/13388 K. 2010/428

<sup>7</sup> Arkan, S. : Ticari İşletme Hukuku, Ankara 2014 s.190

olanaksız hale gelmesi ile sona erer.<sup>8</sup> Aracı ile müvekkil birden fazla sözleşme için anlaşmış olabilirler ancak bu sözleşmenin geçici olma unsurunu değiştirmez.

Aracının aracılık faaliyetini meslek edinmiş olması ve devamlı surette bu işi yapıyor olması gerekli değildir. Tek seferlik yapılan aracılık faaliyeti de BK 520 ve aracılık sözleşmesi kapsamında değerlendirilir.

Aracı aracılık faaliyetini ücret karşılığında yapar. Ücret unsuru eksik ise aracılık sözleşmesinden değil de vekâlet sözleşmesinden bahsetmek gerekir.<sup>9</sup>

Aracılık sözleşmesi aracıya temsil yetkisi vermez. Aracının müvekkil adına sözleşme yapabilmesi, bedel tahsili yahut sözleşme konusu malların teslimi için özel olarak yetkilendirilmesi gerekir.

## DİĞER KURUMLARDAN FARKI

### Aracı – Ticari Temsilci

Ticari Temsilci, işletme sahibinin, ticari işletmeyi yönetmek ve işletmeye ilişkin işlemlerde ticaret unvanı altında, ticari temsil yetkisi ile kendisini temsil etmek üzere, açıkça ya da örtülü olarak yetki verdiği kişidir (BK 547/I) Aracı ile ticari temsilci arasındaki farklar şunlardır;

- i. Aracı bağımsız yardımcı iken ticari temsilci bağımlı tacir yardımcısıdır.
- ii. Aracı kural olarak müstakbel sözleşmenin taraflarını bularak onları karşılaştırır. Onun işlevi, bir sözleşmenin yapılması fırsatını yaratmak veya kurulmasına aracılık etmektir. Oysa ticarî temsilci, işletmenin amacına dâhil her türlü hukukî işlemi müvekkili adına yapabilen bir doğrudan temsilcidir. Aracının, temsil yetkisine sahip olabilmesi, açıkça yetkilendirilmesine bağlıdır.<sup>10</sup>
- iii. Ticari temsilci şeklen sözleşmenin tarafıdır, aracının şeklen dahi olsa sözleşmenin tarafı olması mümkün değildir.<sup>11</sup>
- iv. Doktrinde ticarî temsilcinin gerçek kişi olması gerektiği, tüzel kişilerin ticarî temsilci olamayacakları kabul edilmektedir.<sup>12</sup> Aracı için böyle bir ayırım yoktur.

### Aracı – Pazarlamacı

- i. Pazarlamacılık Sözleşmesi, Pazarlamacılık sözleşmesi, pazarlamacının sürekli olarak, bir ticari işletme sahibi işveren hesabına ve işletmesinin dışında, her türlü işlemin yapılmasına aracılık etmeyi veya yazılı anlaşma varsa, bu anlaşmada belirtilen işlemleri yapmayı, işletme sahibi işverenin de buna karşılık ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (BK 448). Sözleşme ile bu işi üstlenen kişi de pazarlamacı olarak anılır.<sup>13</sup> Pazarlamacı ile aracı arasındaki farklar şunlardır; Pazarlamacılık faaliyeti de esasen aracılık olmakla birlikte pazarlamacı bazı durumlarda temsil yetkisine de haizdir (BK.m.452). Buna karşılık aracının, aracılık sözleşmesini akdettiği kişi ad ve hesabına hareket etme yetkisi, yani onu temsil etme yetkisi yoktur.
- ii. Pazarlamacı, tacirin daimi bir yardımcısı olmasına karşılık aracı geçici olarak iş görür.
- iii. Aracı taraflardan her ikisi için de faaliyette bulunabilirken, pazarlamacının müşteri hesabına hareket etmesi mümkün değildir.

Arkan, s.190.<sup>8</sup>

<sup>9</sup> Arkan, s.191.

<sup>10</sup> Bozkurt, Tamer (2004), "Türk Hukukunda Tellalık ve Tellallığın Uygulamada Farklı Görünümleri",Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara s.18.

<sup>11</sup> Bozkurt s.20

<sup>12</sup> Arkan s. 172, Karahan, S. : Ticari İşletme Hukuku, Ankara 2012, s. 338 .

<sup>13</sup> Karahan s.351.

### Aracı – Acente

Acente, Ticari mümessil, ticari vekil, satış memuru veya işletmenin çalışanı gibi işletmeye bağlı bir hukuki konuma sahip olmaksızın, bir sözleşmeye dayanarak, belirli bir yer veya bölge içinde sürekli olarak ticari bir işletmeyi ilgilendiren sözleşmelerde aracılık etmeyi veya bunları o tacir adına yapmayı meslek edinen kimseye denir (TTK 102/I) . Acente ile aracı arasındaki farklar şunlardır;

- i- Acente ile tacir arasındaki ilişki devamlıdır. Bu unsur, sözleşme yapan acenteyi vekilden; aracılık yapan acenteyi ise aracıdan ayırır.<sup>14</sup>
- ii- Aracı bir veya birkaç sözleşmenin yapılması için görevlendirilir ve bu sözleşme veya sözleşmeler yapılıncaya veya kendisine yeni bir işlem verilmeyince görevi sona erer. Oysa acente bir ticarî işletmeye ait mal veya hizmetlerin, işletme merkezi dışında satılması ve/veya pazarlanması konusunda yetkilendirilmiş olup, bir veya birkaç faaliyet ile görevi sona ermez.
- iii- Acente, müvekkili tacirin ticarî işletmesi ile ilgili sözleşmelerde aracılık etmek veya bu sözleşmeleri onun ad ve hesabına yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük, sözleşmelere aracılık ve bunların yapılması yönünde gerekli çaba ve özene dayanan, doğrudan ve etkin bir eylemliliktir. Bu yükümlülüğün ihlali halinde sadece hak kaybı doğmaz, aynı zamanda müvekkil aynen ifa veya tazminat davası açıp acenteyi zorlayabilir. Aracının aktif çaba göstermemesi durumunda aracı aynen ifaya zorlanamaz veya ondan tazminat istenemez.<sup>15</sup>
- iv- Acente sadece ticari işletme için aracılık faaliyetinde bulunabilir. Aracı için böyle bir sınırlama söz konusu değildir.<sup>16</sup>

### Aracı – Komisyoncu

Komisyoncu, belirli bir ücrete mukabil kendi adına müvekkil hesabına taşınır ve kıymetli evrak satışı alım satımını üstlenen kişidir.<sup>17</sup> Komisyoncu ile aracı arasındaki farklar şunlardır;

- i- Komisyoncu, müvekkili hesabına olmakla birlikte, müvekkili adına değil, kendi adına hareket eder. Başka bir deyişle sözleşmeye taraftır. Aracı ise sözleşmeye taraf olmaz.
- ii- Aracı taşınmaz alım satımına aracılık yapabiliyorken, komisyoncu taşınmaz alım satımına aracılık yapamaz.

## HAKLARI VE BORÇLARI

### Hakları

Aracılık sözleşmesi uyarınca aracı iki temel hakka kavuşur. Bunlardan ücret talep etme hakkına sözleşme kurulunca, masraf talep etme hakkına ise ancak sözleşmede yer alması durumunda hak kazanır.

### Ücret Talep Etme

Şüphesiz ki aracılık sözleşmesi aracının ücret kazanma isteğinden doğar. Bundan dolayıdır ki aracının en önemli hakkı ücret talep etme hakkıdır. TTK'da simsar (aracı) yaptığı aracılık işi karşılığında ücrete hak kazanır denmektedir. Aracının ücrete hak kazanabilmesi için sözleşmenin kurulmuş olması gerekir (TTK 521/1).<sup>18</sup> Aracının faaliyetlerine rağmen sözleşme kurulmamışsa aracı ücret talep edemez.<sup>19</sup> Ancak bunun aksi sözleşme ile

<sup>14</sup> Karahan s.362.

<sup>15</sup> Bozkurt s.35.

<sup>16</sup> Bozkurt s.28.

<sup>17</sup> Karahan s.385.

<sup>18</sup> Ayrıca Eski düzenlemede yer alan "akdin icrasına tasavvut etmek" tabiri yeni düzenlemeye alınmamıştır. Bu tabir eski kanun döneminde de oldukça eleştirilmekteydi. Bknz. Poroy/Yasaman s.200.

<sup>19</sup> Arkan s.192.

kararlaştırılabilir.<sup>20</sup> Sözleşmenin kurulmuş olması aracının her halükârda ücrete hak kazandığı sonucunu doğurmaz. Öncelikle sözleşmenin müvekkilin arzu ettiği şartlarda kurulmuş olmalıdır. Burada kıstas müvekkilin arzu ettiği ekonomik amaçtır.<sup>21</sup>

Aracının ücrete hak kazanabilmesi için sözleşmenin hukuken geçerli olması gerekmektedir. Sözleşme geciktirici şarta bağlanmışsa aracı şartın gerçekleşmesi ile ücrete hak kazanır. Sözleşme bozucu şarta bağlanmışsa bozucu şartın gerçekleşmesi halinde-bozucu şart geçmişe etkili olmadığından dolayı – aracıdan ücretin iadesi talep edilemez.

Aracının ücrete hak kazanması için sözleşmenin kurulması yeterlidir. Sözleşme sonucu edimlerin ifa edilmemesi veya başka bir sebeple sözleşmeden dönülmesi aracının ücrete hak kazanmasını etkilemez.<sup>22</sup>

Kısaca özetlemek gerekirse aracının ücrete hak kazanabilmesi için 4 şart gerçekleşmiş olmalıdır;

- i. Sözleşme kurulmuş olmalıdır.
- ii. Sözleşme geçerli olmalıdır.
- iii. Sözleşme esaslı noktaları itibarıyla müvekkilin arzu ettiği işleme yönelik olmalıdır.
- iv. Sözleşmenin kurulması ile aracının faaliyetleri arasında nedensellik bağı bulunmalıdır.

Aracıya ödenecek ücret sözleşmede belirlenir. Sözleşmede ücret belirlenmemiş ise tarifeye göre eğer bu da yoksa yerel teamüllere göre belirlenir (BK 522).

Uygulamada en çok rastlanan durum müvekkilin aracılık ücretini ödememek için sözleşme yapmaktan kaçınması ve dolaylı yoldan sözleşme yapması halidir. Bu konuda Yargıtay uygulaması genellikle aracının aleyhinedir. Yargıtay uygulamaları sözleşmede şart bulunmaması halinde müvekkilin dolaylı yoldan sözleşme yapmasına ve aracılık ücretini ödemekten kaçınmasına onay vermektedir.<sup>23</sup> Özellikle bir Yargıtay kararı oldukça çarpıcı niteliktedir. Dava konusu olayda aracı ile müvekkil arasında şu şekilde bir anlaşma imzalanmıştır: *"Yukarıda adresi bulunan gayrimenkulü/gayrimenkulleri, belirtilen tarihte satın almak/kiralamak amacı ile gördüm. Söz konusu yeri 1 yıl içinde şahsım, ortağı veya çalışanı bulduğum şirket, şirket ortakları, şirketin ortak olduğu kuruluşlar ya da kan ve sıhri hısımlarım satın aldığı takdirde yukarıda yazılı satış bedelini %3+KDV'sini, kiraladığı takdirde yıllık kira bedelinin %12+KDV'sini E... EMLAK'a hizmet bedeli olarak ödemeyi taahhüt ediyorum."* Müvekkil taşınmazı gördükten sonra taşınmaz müvekkilin eşi tarafından satın alınmıştır. Ücret talebinde bulunan aracının talebine karşılık Yargıtay: *"Sözleşmede her ne kadar davalının kan ve sıhri hısımları tabirine yer verilmiş ise de, Medeni Kanununun 18. maddesinde "Eşlerden biri ile diğer eşin kan hısımları, aynı tür ve dereceden kayın hısımları olur." denilmek suretiyle sıhri (kayın) hısımlığın tanımı yapılmış, bu tanımlama çerçevesinde eşleri birbirine karşı sıhri hısımlık olarak nitelendirmek mümkün değildir. Esasen eşin sıhri hısımlık sayılamayacağı yerel mahkeme ile özel daire arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Tellallık sözleşmesinin belli muayyen ve açık olması gerekir. Taraflar arasında düzenlenen tellallık sözleşmesinde açıkça kan ve sıhri hısımlardan bahsedilmiş olup, eş tarafından gösterilen evin satın alınması durumunda tellallık ücretinin hak edileceğine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Böyle bir düzenlemeye yer verilmediğine göre yorum yolu ile de eş bu kapsam içerisine alınmaz. Bu durumda davalı,*

<sup>20</sup> "... Somut olayda, davacının alıcı ve dava dışı satıcıyı bir araya getirdiği, taşınmazın satışı için aracılık ettiği sözleşme içeriğinden anlaşılmaktadır. Mahkeme kabulünün aksine, tellal sözleşmede açıkça kararlaştırılmış ise, hazırlık işlemlerinin ikmal halinde dahi ücrete hak kazanır..." 3.HD 25.05.2006 T. 2006/4173 E. 2006/6487 K.

<sup>21</sup> Arkan s.193.

<sup>22</sup> Arkan s.193.

<sup>23</sup> "... Tarihli sözleşmede, taşınmazın davalı dışındaki bir kişi tarafından satın alınması durumunda tellallık ücreti ödeneceğine dair bir hüküm bulunmadığı gibi... Bu durumda davalı, taraflar arasındaki sözleşme hükümlerine göre komisyon ücretinden sorumlu tutulamaz. O halde mahkemece sözleşmenin yorumunda yanılğıya düşülerek, "taşınmazın davalının annesi adına satın alınmış olması nedeniyle, tellallık hizmetinin görülmesinin engellendiği" kabul edilmek suretiyle yazılı şekilde karar verilmiş olması, usul ve yasaya aykırılık bozmayı gerektirir." 13. HD 14.01.2014 T. 2013/23195 E. 2014/412 K.

tarafar arasındaki sözleşme hükümlerine göre komisyon ücretinden sorumlu tutulamaz. "<sup>24</sup> demek suretiyle bu talebi reddetmiştir. Kanaatimizce bu karar oldukça yanlıştır. Bir sözleşmeye şirket ortaklarını dahi dâhil eden aracının amacı müvekkilin dolaylı sözleşme yapmasına engel olmaktır. Böyle bir irade sahibi olan kişinin eşi sözleşme kapsamı dışında bırakmış olması düşünülemez. Farklı bir bakış açısıyla müvekkilin taşınmazı eşine satın aldırması MK m.2 kapsamında hakkın kötüye kullanılmasıdır. Dolayısıyla Yargıtay'ın aracı aleyhine verdiği bu kararı anlamak güçtür. Yargıtay'ın bu konu ile ilgili aynı yönde bir kararı daha mevcuttur.<sup>25</sup> Bu durumda aracının aracılık ücretini kaybetmemek için çok geniş bir sözleşme yapması gerekmektedir. Aracının sözleşmede bir yakını ya da kişiyi yazmayı unutmaması aracılık ücretini kaybedeceği anlamına gelmektedir. Bir kurumun özellikle de uygulamada emlak komisyoncusu adıyla çalışan aracılardan bu derece mağdur edilmesi hukuk düzeninin kötü niyetli müvekkilleri koruması anlaşılır değildir.

Ücret konusunda bu kadar zor durumda bırakılan aracının müvekkil ile kararlaştırdığı ücretten indirim yapılması da mümkündür (TTK 525). TTK m. 525 uyarınca sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa, borçlunun istemi üzerine, bu ücret hâkim tarafından hakkaniyete uygun olarak indirilebilir. Ücretten indirim yapılabilmesi için şu şartların gerçekleşmesi gerekir;

- i. Kararlaştırılan aracılık ücreti aşırı olmalıdır. Ücretin aşırı olup olmadığı olağan aracılık ücret tarifesi dikkate alınarak belirlenir.
- ii. Aşırı aracılık ücretinin indirilebilmesi için borçlu talepte bulunmalıdır.
- iii. Sözleşmede öngörülen aşırı ücretin borçlusu tacir olmamalıdır.<sup>26</sup>

Görüldüğü üzere aracının tarifenin üzerinde aşırı bir fiyat kararlaştırması halinde ücret borçlusunun talebi üzerine (ücret borçlusu tacir olmamak kaydı ile) hakim hakkaniyete göre ücrette indirimde gidebilecektir.<sup>27</sup>

Aracı, üstlendiği borcuna aykırı davranarak diğer tarafın menfaatine hareket eder veya dürüstlük kurallarına aykırı olarak diğer taraftan ücret sözü alırsa, ücrete ve yaptığı giderlere ilişkin haklarını kaybeder (BK 523).

Son olarak aracının ücrete ilişkin hakları 5 yıllık zamanaşımına tabidir (BK 147/5). Aynı hükümde ticari aracılık ücreti 5 yıllık süre kapsamı dışında tutulmuş ise de yeni kanunla birlikte bu ayırım kalktığından bu ifadenin herhangi bir hükmü bulunmamaktadır.<sup>28</sup> 5 yıllık sürenin başlangıcı için BK m.521 hükmü esas alınır.<sup>29</sup>

### **Masraf Talep Etme**

Aracı kural olarak sözleşmenin kurulması halinde ücrete hak kazanır (TTK 521/1). Aracının sözleşme kurulmaması halinde yaptığı giderleri müvekkilden talep hakkı yoktur.<sup>30</sup> Ancak aracılık sözleşmesinde, sözleşme kurulmasa dahi masrafların ödeneceği yönünde bir hüküm yer alıyorsa aracı masraf talep etme hakkına sahip olur. Özetle aracının masraf talep hakkı sözleşmede hüküm bulunmasına bağlıdır (BK 521/III).

## **BORÇLARI**

Aracının başlıca borçları, sözleşme kurulması imkânını hazırlama veya kurulmasına aracılık etmek ve müvekkilin menfaatlerini gözetmektir.

### **Sözleşme Kurulması İmkânını Hazırlama veya Kurulmasına Aracılık Etme**

<sup>24</sup> HGK 20.03.2013 T. 2012/13-1038 E. 2013/377 K.

<sup>25</sup> 13. HD 23.05.2011 T. 2010/5697 E. 2011/7957 K.

<sup>26</sup> Tacir TTK m. 18/2 uyarınca basiretli davranmakla yükümlüdür. Aracılık sözleşmesinden doğan ücret borçlusu tacirse indirim talep edemez (TTK m.22).

<sup>27</sup> Mahalli ticaret odaları belli konulardaki aracılık ücreti tarifelerini belirlemişlerdir. Uygulamada özellikle taşınmaz alım satım aracılığında %2 - %3 komisyon uygulanmaktadır (Arkan s.195). 13. HD 18.04.2012 T. 2012/6944 E. 2012/10525 K.

<sup>28</sup> Arkan s.196.

<sup>29</sup> Çeker, M. : "Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücrete Hak Kazanma", Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, c.1, s.1 (Haziran 2014) s. 23

<sup>30</sup> Karahan s.384.

Aracının temel borcu sözleşme imkânı hazırlamak veya kurulmasına aracılık etmektir. Aracı ancak bu borcu yerine getirmekle ücrete hak kazanır meğerki sözleşmede aksine hüküm bulunsun.

Aracı sözleşmenin kurulması yönünde çaba göstermekle mükellef değildir. Bu durum aracının kendi ücret hakkını düşürür müvekkile ayrıca bir talep hakkı vermez.<sup>31</sup> Bir başka ifadeyle aracı, faal bir aracılık faaliyetinde bulunmakla yükümlü değildir.<sup>32</sup>

### **Müvekkilin Menfaatlerini Gözetme**

Aracı, aracılık faaliyetini iyi niyetle, sadaka ve özenle yerine getirme ve müvekkile ait sırları saklamakla yükümlüdür.<sup>33</sup> Aracı sözleşmenin müstakbel tarafı olarak bildirdiği kişinin mali durumunda meydana gelen değişiklikleri müvekkiline bildirmek zorundadır.<sup>34</sup>

Aracının bu borcuna aykırı hareketlerde bulunması ücret hakkının kaybına yol açar (BK 523).

## **SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ**

BK'da aracılık sözleşmesinin sona ermesi hakkında bir hüküm bulunmamaktadır. BK m.520/II'nin kural olarak aracılık sözleşmesine vekalet hükümleri uygulanmasına yaptığı yollama uyarınca aracılık sözleşmesi iki şekilde son bulabilir. Müvekkil aracıyı her zaman azledebilir (BK 512). Ancak azilden sonra müvekkil aracının bulunduğu kişi ile sözleşme yaparsa aracılık ücretini ödemekle yükümlüdür.<sup>35</sup> Aracı sözleşmenin tek taraflı sona erdirilmesine dayanarak masraf talep edemez meğerki aksine sözleşme hükmü bulunsun. Aracı da aracılık sözleşmesini her zaman tek taraflı olarak sona erdirebilir yani istifa edebilir. Müvekkilin uygun olmayan sona erdirme sebebiyle aracıdan tazminat istemesi mümkün değildir çünkü aracı sözleşme kurulması için aktif bir faaliyet göstermek zorunda değildir.<sup>36</sup>

Aracılık sözleşmesi taraflardan birinin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ve iflası ile kendiliğinden sona erer (BK 513/I).

## **SONUÇ**

Yeni Borçlar Kanunu ile birlikte Türkçeleştirme çabasına girilmiş fakat tellal yine Arapça olan simsar kelimesi ile değiştirilmiştir. Peki, bu isim ve kanun değişikliği yerinde midir? Simsar Arapça bir kelime olup TDK'da anlamı "komisyoncu" demektir<sup>37</sup> ayrıca TDK'da "komisyoncu" kelimesi aratıldığında karşımıza anlam olarak "simsar" çıkmaktadır.<sup>38</sup> Bu durumda simsar ile komisyoncu eş anlamlı kelimelerdir. Borçlar Kanunu'nda ayrıca komisyon sözleşmesi düzenlenmişken neden başka bir sözleşmeye bunun eş anlamlısı bir isim verilmiştir bunu anlamak güçtür. BK 532'de düzenlenen komisyoncu ile BK 520'de düzenlenen simsar düzenleniş itibarıyla birbirinden farklı kavramlardır. Bir kere komisyoncu işlerini kendi adına ve vekâlet verenin hesabına yapar yani komisyoncu sözleşmenin tarafıdır. Simsar ise sözleşmeye taraf olmamaktadır. Yargıtay bir kararında sözleşmeye taraf olan kişinin tellal (simsar) olamayacağını hüküm altına almıştır.<sup>39</sup> Temelden farklı olan bu iki ayrı sözleşmeye kanun koyucu ne yazık ki eş anlamlı iki kelime

31 Aracı – Acente ayrımında bu kısımdan bahsetmiştik.

32 Arkan s.192

33 Aracılık sözleşmesi bir tür vekalet sözleşmesi olduğundan ve hüküm bulunmadığı halde vekaletle ilişkin hükümler uygulandığında bu sonuca vekaletle ilişkin BK 506/II hükümlerine bakılarak ulaşılır.

34 Arkan s.192.

35 Arkan s.197.

36 Arkan s.192.

37 [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.54a10db690a502.98708548](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.54a10db690a502.98708548) (Erişim Tarihi 04.12.2014)

38 [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.54a10de665ee06.49853559](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.54a10de665ee06.49853559) (Erişim Tarihi 04.12.2014)

39 "Ticaret işleri tellalı, ücret karşılığı ticari işlere aracılık yapmayı meslek edinen kimsedir. Taraflar arasındaki protokol içeriğinden davacının anılan maddede yer alan ticaret işleri tellalı değil satım sözleşmesinin tarafı olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle davalının zamanaşımına ilişkin itirazları yerinde değildir." 19. HD 20.04.2000 E. 2000/941 K. 2000/2998

vermiştir. Bu vesile ile daha önce de belirttiğimiz üzere tellalın anlam itibariyle aracılık eden olması sebebiyle tellalın "aracı" olarak adlandırılması daha doğru olacaktır.

#### KISALTMALAR CETVELİ

<b>BK</b>	:	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>eTTK</b>	:	6762 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
<b>HD</b>	:	Hukuk Dairesi
<b>HGK</b>	:	Hukuk Genel Kurulu
<b>m.</b>	:	Madde
<b>MK</b>	:	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>TDK</b>	:	Türk Dil Kurumu
<b>TTK</b>	:	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu

#### KAYNAKÇA

Arkan, Sabih: Ticari İşletme Hukuku, Ankara 2014

Bozkurt, Tamer (2004), "Türk Hukukunda Tellalık ve Telallığın Uygulamada Farklı Görünümleri", Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara

Çeker, Mustafa : "Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Simsarlığı Sözleşmesinde Ücrete Hak Kazanma", Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, c.1, s.1 (Haziran 2014)

Karahan, Sami : Ticari İşletme Hukuku, Ankara 2012

Özdemir, Gökçe Türkoğlu : "Roma Hukukunda Actio De Peculio" , Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, c.7, S.2 (2005) s.103-136

Poroy, Reha / Yasaman, Hamdi : Ticari İşletme Hukuku, İstanbul 1998