

# TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMELERİNDE YARGITAY UYGULAMASI

Av. Çağlar ÇAĞLAYAN\*

## SUNUŞ

Modern hayatın ve sermaye düzeninin toplumun en küçük birimine kadar işlediği günümüzde, birkaç yıl öncesinde sadece büyük şirketlerin kullandığı, adına çözüm ortaklığı denilen, işi ehline bırakma prensibi, başka bir deyişle sorumluluk ve riski uzmanıyla paylaşma işi, artık herkesçe ulaşılabilir bir kavram olmuştur. Ulaşım imkanlarının artması ve mekanın, eski ölçeklerle ölçülmesinin iletişimde önemini kaybetmiş olması sonucunda şehirler genişlemiş, bu nedenle de insanlar (iş ve ailesine uzak olsa da) yeni mülkler edinme konusunda daha cesur davranmaya başlamıştır. Her fiili durumun bir pazar yaratıyor olması sayesinde de eskiden mahalle arasında cama ilan yapıştırmak suretiyle (kurumsallarınınsa gazeteye ilan verdiği) çalışan emlakçılık sektörü hızlı bir şekilde gelişmiştir. İnsanlar taşınmaz edinme ve maliki olduğu taşınmazları elden çıkarma konusunda profesyonellere daha çok danışır olmuştur. Daha çok emlakçılık faaliyetinin yürütülmesi de bu konudaki hukuki uyumsuzlukları artırmıştır. Bu çalışmada anlatılmaya çalışılacağı üzere mevzuatımızda konuya ilişkin birçok eksik bulunmaktadır. Zaten pek bir iş yapmadan para kazandığı konusunda yaygın görüş olan emlakçılar ile müşterileri arasındaki uyumsuzlukların çözümünde Yargıtay uygulamasının nasıl olduğunun bilinmesi gerekir. İnternetin günümüzde

---

\* Ankara Barosu.

emlakçıları yeniden aradan çıkardığı gerçeğini bir kenara bırakırsak, bu konudaki kavramları açıklamak faydalı olacaktır.

Halk arasında emlakçılık olarak bilinen, uygulamada gayrimenkul sımsarlığı, komisyonculuk gibi isimlerle anılan sözleşmenin açıklanmasında Kanunda kullanılan ismi ile çalışmamızda taşınmaz sımsarlığı<sup>[1]</sup> kavramını kullanacağız. Konunun kısa bir tanımı ve uygulamadaki eksiklik ve ihtiyaçlardan bahsettikten sonra Yargıtay uygulamasının nasıl olduğunu irdedeceğiz.

## **TANIM**

Sımsarlık sözleşmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 520. maddesinde, "Sımsarlık sözleşmesi, sımsarın taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkânının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir." şeklinde tanımlanmıştır. Bu çerçevede taşınmaz sımsarlığı ise "bir taşınmazın üzerinde aynı veya şahsi bir hakkın (satış, kiralama vb) kurulması amacıyla gerçekleştirilen aracılık faaliyeti"<sup>[2]</sup> olarak tanımlanabilir. Tanımı açık olan sözleşmenin unsurları ise şunlardır:

## **HUKUKİ NİTELİĞİ**

Kanun, sımsarlık sözleşmesine vekaletle ilişkin hükümlerin uygulanacağından bahsetse de getirdiği özel hükümlerle vekalet sözleşmesinden ayrılan yönlerini ortaya koymuştur. Vekalet ilişkisinde kural olarak ücret zorunluluğu bulunmamakta, fakat sımsarlık sözleşmesinde bulunmaktadır. Yine sımsar iş sahibi adına sözleşme yapmazken, vekilin görevi iş sahibi yerine sözleşmenin tarafı gibi davranmaktır. Vekalet sözleşmesinde yazılı olma ispat şekli iken sımsarlık sözleşmesinde yazılı olma geçerlilik şeklidir. Nihayet vekâlet ilişkisinde vekilin ücrete hak kazanması için yapılan faaliyetin olumlu olarak sonuçlanması şart değilken, sımsarın ücrete hak kazanması, iş sahibinin istediği sözleşmenin kurulması şartına bağlıdır. Ayrıca, vekâlet ilişkisinde vekilin yaptığı masrafların vekile ödeneceğine dair bir anlaşma olmasa da, kural olarak, vekilin yaptığı masrafları talep edebilmesi karşısında, sımsarın yaptığı masrafları talep edebilmesi ancak sözleşmede kararlaştırılmışsa mümkündür.<sup>[3]</sup> Vekalet ilişkisinde vekilin

[1] 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m 520 vd.

[2] Bozkurt, Tamer Türk Hukukunda ve Uygulamada Tellallık, Yetkin Yayınları 2007, Syf 265

[3] Yeniocak, Umut, Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Sımsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti, Makale [http://www.turkhukuk sitesi.com/makale\\_1169.htm](http://www.turkhukuk sitesi.com/makale_1169.htm)

yüklendiği edim borçken, simsarin yüklendiği edim ise külfettir. Bu hali ile, doktrinde farklı görüşler olsa da, simsarlık sözleşmesinin eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşme olduğu kanaatindeyiz.<sup>[4]</sup>

## UNSURLARI

Sözleşmenin tarafları simsar ve iş sahibi iken unsurları; bağımsızlık, geçicilik, yazılı şekil, aracılık ve ücrettir.

Simsar, kendisi dışındaki kişiler arasında bir sözleşme kurulması için bağımsız hareket edendir. Bu hali ile simsar, iş sahibinin bir çalışanı değildir, faaliyetini bağımsız yürütür.

Simsarlık sözleşmeleri belirli bir süre için kurulabilmektedir. Sözleşmede süre belirtilmemesi durumunda bir tarafın diğer bir tarafı sonsuza dek kendisine bağlı tutması ve cezai şart tehdidi altında tutması sonucu doğabilecektir. Bu nedenle sözleşmenin belirli bir süre için yapılmış olması aranmaktadır. Bu nedenle sözleşmelerde, başlangıç Tarihi belirtilip 6 ay, 1 yıl gibi süreler öngörülür. Simsarlık sözleşmelerinde uygulamada sıkça, sözleşmenin bitimi tarihinden belli bir süre önce yazılı bildirim yapılmadıkça sözleşmenin süresinin uzayacağı yazılı olduğu görülmektedir. Burada temel husus, bu uzamanın sonsuza dek olmamasıdır. Bu nedenle sözleşmede yazılı olmasa da eğer sözleşmenin her defasında uzayacağı şeklinde bir ibare varsa, bu durumun genel işlem şartları ya da haksız şart şeklinde değerlendirilebileceği görüşündeyiz.

Taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin yazılı yapılmış olması gerekmektedir. 6098 Sayılı Kanun'un 520/2. Maddesi uyarınca sözleşmenin yazılı olması aynı Kanun'un 12/2 maddesine göre geçerlilik şartıdır. Sözleşmenin yazılı olmasından kasıt, taraflarca imzalanmış olmasıdır.<sup>[5]</sup>

Taşınmaz simsarlığında sözleşmenin esas unsuru aracılık edilmesidir. Simsar, bir gayrimenkule ilişkin sözleşme yapılmasına aracılık etmektedir. Simsarlık sözleşmesi, başka bir sözleşmenin kurulmasını sağlamaya yönelik yapılmalıdır. Genellikle de simsarlık sözleşmesinin karşı tarafına daha sonra kuracağı sözleşmeye karşı taraf bulma ya da tarafları bir araya getirme amacı taşır. Simsarin faaliyeti de tarafları bir araya getirme ve uzlaşmalarını sağlamaya yöneliktir. Tam da bu noktada simsarlık faaliyetinin külfet olması nedeni ile iş sahibinin edimin ifasına zorlama ya da faaliyetin gereği gibi yerine getirilmemesi nedeni ile tazminat isteme imkanının olmadığını söylemekte fayda bulunmaktadır.

[4] Bu konuda ayrıntılı bilgi için Bozkurt, age Syf 140 vd.

[5] 6098 Sy. K m14/1

Taşınmaz sımsarlığı sözleşmesinin bir diğer unsuru ise ücrettir. Ücret unsuru, sımsarlık sözleşmesi sonrası bir sözleşme kurulması durumunda sımsarın ücrete hak kazanacağı anlamına gelmektedir. Sımsarlık ücretinin nasıl belirleneceği konusunda ise Kanun, taraflara geniş bir sözleşme serbestisi tanımıştır. Kanunda, ücretin belirlenme şekli konusunda da bir sınırlama bulunmamaktadır. Ücret, ana sözleşmenin gerçek değeri üzerinden yüzde alınması gibi olabileceği gibi, maktu şekilde yazılmış bir ücret olarak da kararlaştırılabilir.

Tüm bu açıklamalar yanında, Yargıtay taşınmaz sımsarlığı sözleşmesinin hukuki niteliği ve unsurlarını şu şekilde açıklamıştır:

“... Uyuşmazlığın çözümü için “tellallık(sımsarlık) sözleşmesi”nin hukuki niteliği üzerinde durulmasında yarar vardır:

*Tellallık(sımsarlık) sözleşmesi mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK)'nun 404-409 maddeleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 520-525 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Mülga 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) 100 vd. maddelerinde düzenlenmiş bulunan ticari işler tellallığı 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu(TTK) tarafından ele alınmamıştır. Böylelikle konuya ilişkin olan özel hüküm genel hüküm ikiliği ortadan kalkmıştır.*

*TBK. m. 520/1'e göre sımsarlığın (tellallığın) tanımı şu şekilde yapılmıştır: “Sımsarlık sözleşmesi, sımsarın taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkanının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması halinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir”. Bu hüküm, mehaza uygun olarak, “Sımsarlık, sımsarın bir ücret karşılığında, ya diğer tarafa bir sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi ya da ona bir sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi borçlandığı bir sözleşmedir” şeklinde anlaşılmalıdır. Sımsarlık sözleşmesi, 818 sayılı BK'nun 404 vd maddelerinde, “tellallık” olarak adlandırılıp, düzenlenmiş bulunuyordu.*

*Bu tanımlardan hareket edilerek sımsarlığın unsurları şu şekilde tespit olunabilir:*

*a) Sımsarlık ilişkisinin tarafları sımsar ile iş sahibidir ve sımsar, iş sahibi için, konusu özel olarak belirlenmiş bir vekalet edimi üstlenmiştir. O (sımsar), iş sahibi için yerine getireceği faaliyetin karşılığında ücret alacaktır.*

*b) Sımsarlık faaliyetinin konusu, çeşitli işlere ilişkin sözleşmelerin kurulması hususunda aracılık etmektir. Bu aracılık faaliyeti, bir sözleşme kurma fırsatı vermek şeklinde olabileceği gibi bir sözleşme görüşmesi için aracılık etmek şeklinde de olabilir. Sımsarın kural olarak iş sahibini temsil yetkisi yoktur; fakat sözleşme ile kendisine bu yetki verilebilir.*

c) *Simsarlık ilişkisi, simsar ile iş sahibi arasında yapılan bir sözleşme ile kurulur.*

*Simsar ile iş sahibi arasında sürekli bir hukuki bağlantı yoktur. Simsarlık sözleşmesinin geçerliliği bir şekle bağlı değildir; ne var ki TBK. m. 520/3 (BK m. 404/3) taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi için bir geçerlilik şekli kabul etmiştir. Buna göre, “taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz”. Simsarlık faaliyeti sonucu kurulacak sözleşme (asıl sözleşme), herhangi bir nitelikte sözleşme olabilir.*

*Simsarlık sözleşmesi, vekalet sözleşmesinin konusu belirli (akit yapma hususunda aracılık faaliyetinde bulunma) ve simsarın her zaman ücrete hak kazandığı özel bir çeşididir. Bu sebeple TBK. m. 520/2’ye (BK m.404/2) göre “simsarlık sözleşmesine, kural olarak vekaletle ilişkin hükümler uygulanır” denilmiştir.*

*Simsarlığın önem ve yararı şu şekilde açıklanmaktadır: Bir akdin yapılması için tarafların birbirleriyle buluşmaları lazımdır. Fakat bu buluşma her zaman kolay bir şekilde olmaz; hatta çoğu zaman bazı zorluklarla karşılaşılabilir. Mesela taraf olacakların birbirlerini tanımamaları, ayrı ayrı mahallerde bulunmaları, aynı dili konuşmamaları gibi sebepler onların birbirini bulmalarına ve sözleşmeyi yapmalarına mani olabilir. İşte çeşitli sebeplerden ötürü bir araya gelemeyen kimseleri birbirlerine yaklaştırmak hususunda aracılık yapmayı kendilerine meslek edinen şahıslardan müteşekkil bir sınıf olup, eski zamanlardan beri mevcuttur. Zamanımızda iş aleminin zaruri kıldığı ihtisaslaşma ve iş bölümü dolayısıyla tellallık mesleği ticaret hayatının vazgeçilmez bir unsuru haline gelmiştir...”<sup>[6]</sup>*

## **TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMELERİNDE UYGULAMALAR VE YARGITAY KARARLARI**

Taşınmaz simsarlığı sözleşmeleri şarta bağlı olarak da kurulabileceği gibi, sözleşmenin imzalanması tarihinden sonraki bir tarih veya bir dönem için de kurulabilir. Örneğin, esas sözleşmenin konusu taşınmazla ilgili hukuki bir ihtilafın giderilmesinden sonra satışı için sözleşme imzalanabilmektedir. Fakat sözleşmenin biteceği tarihin net şekilde sözleşmeye yazılmış olması gereklidir.

Uygulamada sıkça karşılaşıldığı üzere taşınmaz simsarlığı sözleşmesinin bir kısmı ana sözleşmenin kurulmasında simsarlık faaliyeti yürütülmesi için tek yetkili olma başlığı taşımaktadır. Esasen bu şekilde sözleşme düzenlenmesi, konunun iş sahibi açısından caydırıcı olması dışında bir anlam taşımaz. Zira ana sözleşme simsarın faaliyeti dışında birinin faaliyeti ile kurulmuş olsa da, sözleşme süresi içinde gerçekleşmişse simsar ücrete hak kazanmaktadır. Yani

[6] Yarg. Hukuk Genel Kurulu 2014/13-7 E., 2015/1677 K, 17/06/2015 T.

sımsar zaten bir nevi tek yetkilidir. Fakat uygulamada, birden çok sımsarın faaliyet gösterdiği durumlarda ücret, sımsarlarca paylaşılmaktaysa da bu durum emlakçılar (yeri gelmişken yaygın tabiri kullanmak gerekmektedir) arasında teamülen geliştirilmiş bir uygulamadır. Bir taşınmazla ilgili birden çok sımsarın faaliyet göstermesi ve bu sımsarların birbirinin faaliyetinden başta veya sonradan haberdar olması durumunda, müşterinin kaybedilmemesi için sımsarlık ücreti paylaşılmaktadır. İşte bu ve benzeri durumlar, piyasada bu işten para kazanan kişilerin örgütlenmesi ve hukuken oluşan birçok boşluğun doldurulması ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır.

2003 yılında çıkarılan Mecburi Standartlar Tebliğinde<sup>[7]</sup> 2004<sup>[8]</sup> yılında yapılan değişiklik uyarınca taşınmaz sımsarına Meslek Odasına kayıt zorunluluğu getirilmiştir. Bu Tebliğ ile sımsarların (Tebliğ, emlakçı sözcüğünü kullanmaktaysa da Kanun'daki tabirin kullanılması daha yerinde olacaktır) işyerine ilişkin standartlar ile yapması gerekenler ve yapabilecekleri belirlenmiştir. Hem odaya kayıt zorunluluğu hem de standartlar tebliği, konudaki uyuşmazlıkların aza indirilmesinde yardımcı olmadığından, Yargıtay, öncelikle sözleşme hükümlerine göre uyuşmazlıkları çözmektedir. Yani ortada, bu mesleği yürütenlerin kayıtlı olması gereken bir oda, faaliyet standartları, hatta ücret standartları bulunmaktayken, buna ilişkin düzenlemelerin doğru şekilde yapılmamış olmasından kaynaklı sorunlar yaşanmaktadır.

Bu noktadan sonra sözleşmeye ilişkin Yargıtay uygulamasından bahsedilecektir.

### **Yazılı Olma**

Yukarıda açıklandığı üzere sımsarlık sözleşmelerinin yazılı yapılması bir geçerlilik şartıdır.<sup>[9]</sup> Yazılı olmadan kasıt, tarafların sözleşmeyi imzalamış olmalarıdır. Burada önemli husus, sözleşmeye imza atan tarafın, esas sözleşmenin tarafı olması zorunluluğu olmamasıdır. Yani bir kişinin, başka bir kişinin taşınmazının satılması konusunda sımsar ile yaptığı sözleşmede edim altına giren, imza atandır. Sözleşmenin yükümlülük altına girilen tüm sayfalarının imzalanmış olması gerekmektedir.

*“...tellallık(sımsarlık) ilişkisi, tellal(davacı) ile iş sahibi(davalı) arasında yapılan bir sözleşme ile kurulur. Gayrimenkul tellallık sözleşmesinde taşınmaz maliklerinin imzasının bulunmasına gerek bulunmamaktadır. Sımsarın aracılık*

[7] 8 Temmuz 2003 tarihli, 25162 Sayılı Resmi Gazete

[8] 24 Nisan 2004 tarihli, 25447 Sayılı Resmi Gazete

[9] 2098 Sy.K m520/3

*ettiği asıl sözleşmenin iş sahibi ile üçüncü kişi arasında kurulması ile simsarın ücret alacağı doğar...”<sup>[10]</sup> “..davalı şirket yönünden ise sözleşmede taraf olmadığı gibi şirket yetkilisi tarafından adına düzenlenmiş geçerli bir sözleşmede bulunmamaktadır. Dolayısı ile davalı şirketinde bu sözleşmeden dolayı sorumlu tutulması düşünülemez...”<sup>[11]</sup>*

*“...BK'nun 404/son maddesinde “gayrimenkul tellallığı akdi, yazılı şekilde yapılmadıkça muteber olmaz” hükmü bulunmaktadır. Bu itibarla taraflar arasında yapılan “satış sözleşmesi“ başlıklı sözleşmenin geçerliliğe ilişkin yazılı olma şartını taşıdığı, sözleşmenin 3. maddesinde alıcı ve satıcının aracılık hizmeti nedeniyle davacıya ödeyeceği ücret miktarı belirlenerek paraf edildiği, 5. maddesinde ise sözleşmeye uymayan tarafın komisyoncunun ücretini ödemekle sorumlu olacağı düzenlenmek suretiyle sözleşmeyi davacının komisyoncu sıfatıyla, dava dışı M. B..’in alıcı sıfatıyla, davalı Meryem’e vekaleten diğer davalı Abdurrahman’ın satıcı sıfatıyla, davalı Abdurrahman’a atfen imzalandığı anlaşılmaktadır. Dava konusu sözleşmenin içeriği itibarıyla satıcı ve alıcılar yönünden haricen düzenlenmiş bir satış sözleşmesi niteliğinde olmakla beraber, davanın tarafları olan satıcı ile davacı emlakçı arasındaki akdi ilişki itibarıyla tellallık sözleşmesi mahiyetinde olduğunun kabulü gerekir. Hal böyle olunca mahkemeye öncelikle davalının imzaya itiraza ilişkin savunması doğrultusunda bilirkişi incelemesi yapılarak, sözleşmedeki imzanın davalı A.. K..’a ait olması halinde tellallık sözleşmesinin yasal koşula uygun olarak yazılı yapılmakla geçerli olduğu kabul edilerek sonucuna uygun karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik incelemeye dayalı olarak davanın reddine dair hüküm tesisi usul ve yasa aykırı olup...”<sup>[12]</sup>*

*“...itibarla sözleşmenin yazılı olmasının geçerlilik şartı olduğunda duraksama olmamalıdır. Öte yandan yazılı sözleşmenin, sözleşme taraflarınca da imzalanması zorunludur. Taraflardan birisinin imzasının bulunmaması halinde sözleşme geçersiz hale gelir ve taraflara hiçbir hak ve yetki vermez. Dava konusu olayda, davacı tarafından dava dilekçesinin ekinde sunulan sözleşmede davacı tellalın imzasının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Tüm dosya kapsamı ve davacının da kabul ettiği üzere sözleşmenin imzalandığı tarihte davacı sözleşmenin yapıldığı yerde bulunmamaktadır. Davacının kardeşi olduğunu ve kendisine yetki verdiğini beyan ettiği Y. Koç isimli kişi ise sözleşmeyi şahit sıfatıyla imzalamıştır. Sözleşmenin sağ üst köşesindeki davacının kaşesi ve imzası sözleşmeye sonradan geçerlilik kazandırılmak maksadıyla eklenmiştir. Bu hususta uyumsuzluk da bulunmamaktadır. Öyle olunca BK'nun 404/son maddesine uygun bir şekilde tellallık sözleşmesinin*

[10] Yarg. Hukuk Genel Kurulu 2014/13-7 E. 2015/1677 K. 17/06/2015 T.

[11] Yarg. Hukuk Genel Kurulu 2014/13/238 E. 2015/1776 K. 16/09/2015 T.

[12] Yarg. 13 HD. 2013/23496 E. 2014/31828 K. 20/10/2014 T.

vücut bulduğunu kabule olanak yoktur. Sözleşme geçersiz olduğu içinde davalıları komisyon ücretinden sorumlu tutmaya olanak bulunmamaktadır...”<sup>[13]</sup>

“...Dosyadaki yazılara kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle davacı simsarin altında İmzası bulunmayan sözleşmeye dayanarak hak talebinde bulunması yasal olarak mümkün bulunmayıp, yerinde bulunmayan bütün temyiz itirazlarının reddi gerekir...”<sup>[14]</sup>

“...Gayrimenkul tellallığı sözleşmesinin yazılı şekilde düzenlenmesi geçerlilik şartı olarak öngörülmüş olup, başkalarına ait taşınmazlar yönünden bu tür sözleşmeler yapılamayacağına ilişkin herhangi bir yasal düzenleme yoktur. Davada dayanılan sözleşme bu haliyle geçerlidir. Davacı, bu sözleşmeye dayanarak davalının paydaşı olduğu taşınmazın satışı için gereken çalışmaları yaptığına ve üçüncü şahsa satıldığına göre davacı sözleşmede kararlaştırılan ücretten sorumludur...”<sup>[15]</sup>

“...Kanunun bu hükmü emredici niteliktedir. Tellallık sözleşmesi için öngörülen yazılı şekil ispat değil, geçerlilik şartıdır. Bu hususu mahkemenin kendiliğinden nazara alması gerekir. Somut olayda, taraflar arasında düzenlenen 13.5.2011 tarihli iki sayfadan ibaret emlak sözleşmesinin incelenmesinde; tarafları borç ve yükümlülük altına sokan ilk sayfada imza bulunmadığı görülmektedir. Bu durumda, taraflar arasında yazılı olarak yapılmış geçerli bir tellallık sözleşmesinin varlığından bahsedilemez...”<sup>[16]</sup>

“...Davacı, elde ki dava ile taraflar arasında imzalanan yer gösterme taahhütnamesi gereğince hak kazandığı hizmet bedeli için yapılan takibe itirazın iptalini istemiştir. Taraflar arasında imzalanan sözleşme gayrimenkul tellallık sözleşmesi olup bu sözleşmenin taşınmaz sahibi veya alıcı ile yapılması mümkündür. Gayrimenkul tellallık sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı yapılması yeterlidir. Tellallık sözleşmesinin resmi şekilde veya satıcı ile yapılması şart değildir. Taraflar arasında imzalanan sözleşme geçerli olup taraflar açısından bağlayıcı niteliktedir. Mahkemece, davanın ihbar edildiği M. Bilen'in beyanlarına itibar edilerek taşınmaz malikinin davacıya satış yetkisi vermediği, satışın doğrudan davalıya yapıldığı, davacının hiçbir emek ve katkısının olmadığı ve sadece sözleşmenin imzalanmasının ücrete hak kazandırmayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de sözleşmenin 1. maddesinde “..davacı tarafından gösterilen veya sözleşme tarif edilerek beyan edilen taşınmazlardan herhangi birini satın aldığım takdirde düzenlenen tarife gereği ödemem gereken komisyon ücretine ödeyeceğimi, ... Gerçek

[13] Yarg. 13 HD 2014/9040 E. 2014/16733 K. 29/05/2014 T.

[14] Yarg. 13 HD. 2014/8686 E. 2015/8985 K. 23/03/2015 T.

[15] Yarg. Hukuk Genel Kurulu 2009/3-392 E. 2009/410 K. 07/10/2009 T.

[16] Yarg. 13 HD 2013/30032 E. 2014/6050 K. 05/03/2014 T.



*satış bedelinin %3'ü tutarında komisyon ödeyeceğimi kabul taahhüt ve beyan ederim.” yazılı olup önerilen emlak bölümününün 3 numaralı bendinde davaya konu taşınmazın davalıya gösterildiği ve davacının sözleşmeyle yüklendiği edimleri yerine getirdiği anlaşılmaktadır. Az yukarıda açıklandığı üzere geçerli olan bu sözleşme taraflar açısından bağlayıcıdır. Hal böyle olunca; mahkemece, sözleşmenin geçerli ve davalı açısından bağlayıcı olduğu gözetilerek davacının talep edebileceği ücret hesaplanıp davanın hesaplanan bu miktar üzerinden kabulüne karar verilmesi gerekirken yanlış gerekçe ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir...”<sup>[17]</sup>*

“...Sonradan evlilik birliğinin kurulması tellallık sözleşmesine icazet verildiği anlamına gelmez...”<sup>[18]</sup>

### **Yer Gösterme Belgesi**

Yine uygulamada sıkça rastlanılan bir husus da yer gösterme hizmetidir. Sımsarın bir kişiye, kiralayacağı veya satın alacağı taşınmazı göstermesinin ardından düzenlediği “Yer Gösterme Formu”, Kanunda yazılı unsurları taşıyorsa taşınmaz sımsarlığı sözleşmesidir. Burada iki taraf arasında yazılı, taşınmazın sadece gösterildiğini düzenleyen yer gösterme formu, taraflarca imzalanırsa da tellallık sözleşmesi olarak kabul edilmez. Forma, ücret, süre vb sözleşme unsurlarının da yazılmış olması gerekmektedir. Sımsar, imzalı ve uygun yer gösterme formu bulunuyorsa, taşınmaza ilişkin ana sözleşmenin kurulması ile ücrete hak kazanır. Tam da burada bir karineden bahsetmek faydalı olacaktır. Eğer ki sımsarla, sözleşmenin diğer tarafı arasında yer gösterme formu imzalanmışsa, yer gösterme işleminin yapılmadığı yönündeki aksinin yazılı delille ispat edilmesi gerekmektedir.

“...Dava; tellallık hizmet sözleşmesi alacağından kaynaklı itirazın iptali istemine ilişkindir. Taraflar arasında yazılı şekilde düzenlenmiş olan gayrimenkul görme ve bilgi formu gereğince, davalıya gösterilip tanıtılacak taşınmazın satış bedeli üzerinden %2 oranında tellaliye ücretinin ödenmesinin taahhüt edildiği anlaşılmaktadır. Davalının, davacı komisyoncuyla devre dışı bırakarak taşınmazı eşi adına satın almış olması nedeniyle sözleşmede öngörülen ve dava konusu yapılan satış bedeli üzerinden sözleşme gereğince üstlendiği ücreti ödemekle yükümlü olduğunda duraksama olmamalıdır. Sözleşmede düzenlenen taşınmazın satın alınması halinde tellallık ücreti ödeneceğine ilişkin hüküm, taraflarca itiraz edilmeksizin

[17] Yarg. 13 HD 2014/324 E. 2014/14668 K. 06/05/2014 T.

[18] Yarg. 13 HD 2013/5609 E. 2013/14962 K. 04/06/2013 T.

*imzalanmış olmakla ve aksi yönde yasa hükmü de bulunmamakla sözleşme serbestisi ilkesi gereğince geçerlidir ve sözleşmenin taraflarını bağlar...*<sup>[19]</sup>

*“...BK.’nın md. 404/3’e uyarınca “gayrimenkul tellallığı sözleşmesi yazılı şekilde yapılmadıkça geçerlik kazanmaz.” Hükümde yer alan şekil koşulu geçerlilik şartıdır. Şekil, sözleşmenin geçerlilik şartı olarak öngörüldüğü takdirde yazılı sözleşmenin tellallık sözleşmesinin unsurlarını kapsamaması gerekir. Taraflar arasında düzenlenen belge ise “emlak görme belgesi” başlığını taşımakta, sözleşme metninde ise yalnızca söz konusu taşınmazın gösterildiğinden ve ceza koşulundan söz edilmektedir...”*<sup>[20]</sup>

*“...Sözleşmede davaya konu taşınmazın davacı tarafından davalıya gösterildiği yazılı olup sözleşme geçerlidir. Bunun aksinin davalı tarafça aynı mahiyette bir delil ispatlanması gerekir. Tanık beyanlarına itibar edilemez...”*<sup>[21]</sup>

## Ücret

Ücretin belirlenmesi konusunda 6098 Sayılı Kanun, tarafları serbest bırakmış, sözleşmede ücretin belirlenmemiş olması halinde ise tamamlayıcı hükümlerle tarife ve teamülden faydalanılmasını istemiştir. Mevzuatın açık hükmünden anlaşılan ücretin, sözleşmece serbest olarak kararlaştırılabileceğidir. Fakat bazı sözleşmelerde ücret belirlenmemiş olabilir. Bu durum sözleşmeyi geçersiz kılmaz. Ücretin belirlenmediği durumlarda tarifeler ve teamüle göre ücret belirlenmesine gidilebilecektir. Ücretin sözleşmede yazılı olmadığı durumlarda zımni olarak ücret belirlendiği ve sözleşmede ücret unsurunun var olduğunun kabulü gerekir.

Taşınmaz sımsarlığı sözleşmelerinde ücrete ilişkin önemli husus, sözleşmede belirlenen ücret konusunda bir üst sınır bulunup bulunmayacağıdır. Aslında Kanun’un lafından ve ruhundan sözleşme ile belirlenen ücretin taraflarca kabul edilmiş sayıldığı anlaşılmaktadır. Mecburi Standartlar Tebliği uyarınca çıkarılmış teamül niteliğindeki ücretler de üst sınırın belirlenmesinde objektif nitelik kazanamayacaktır. Zira Yargıtay da ücretin taraflarca belirlenmesi durumunda, bu ücretin geçerli olduğu görüşündedir. Sözleşme serbestisinin nasıl sınırlanacağı aynı Kanun’da açıklanmıştır. Kanun, sözleşme ile belirlenen ücretin aşırı olması durumunda indirim istenebileceğini de hükme bağlamıştır. Aşırı ücret, hakiminkendiliğinden incelemesi ile değil, ancak iş sahibinin talebi ile indirilebilmektedir.<sup>[22]</sup> Ücretin aşırı olması durumunda iş sahibi tarafından

[19] Yarg. 13 HD 2014/5401 E. 2014/30849 K. 13/10/2014 T.

[20] Yarg. 3 HD 2010/12894 E. 2010/16291 K. 12/10/2010 T.

[21] Yarg. 13 HD 2013/11229 E. 23013/21243 K. 12/09/2013 T.

[22] 6098 Sy K. m525

başvurulduğunda ise 5174 Sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu'nun 12-I ve 5362 Sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu'nun 62. Maddesinde azami hadleri gösteren tarifelerin varlığından bahsedildiği, ücretin belirlenmesinde bu tarifelere göre hareket edilebileceği unutulmamalıdır. Fakat ücretin, azami üst sınıra çekilmesi için iş sahibinin hakime bu talebini iletmış olması gerekmektedir. Bunun yanında simsar, bu faaliyetini bir seferlik yerine getirmiş olabilir. Ayrıca Meslek Odasına kayıtlı olmayan simsar açısından da tarifenin üst sınırına uygun sözleşme yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle tarifelerle belirlenmesi gerekli ücret, sadece indirim talebinde objektif ölçüt olarak belirlenebilir.

*“...ücretten indirim yapılabilmesi için borçlunun isteği şarttır. Oysa bu davada borçlu davalının bu yönde herhangi bir isteği yoktur. Mahkemece buna rağmen ücretten indirim yapılmış olması bozmayı gerektirir.”<sup>[23]</sup>*

Ücretin belirli bir pay şeklinde belirlenmesi halinde, sözleşmede hangi ücret üzerinden pay belirlenmesi yapılacağı kararlaştırılmışsa bu bedel üzerinden simsarın ücrete hak kazandığının kabulü gerekir. Taşınmaz satışına aracılık edildiği durumda taşınmazın simsarlık sözleşmesinde belirlenen değerinin çok altında bir değerle tapuda satış gösterilmiş olması halinde simsar, sözleşmede belirlenen değer üzerinden ücrete hak kazanacaktır. Yargıtay, sözleşmede ödenecek komisyon belirlenmiş olduğu halde, kararlaştırılan ücret yerine tapuda gösterilen satış bedeline itibar edilmesini hatalı görmüştür.<sup>[24]</sup> Gerçekten de tapuda yazılı bedel, çoğu kez gerçek bedelden uzak, tapu harçlarının belirlenmesi için göstermelik bir bedeldir. Sinsarın, yaptığı iş ve iş sahibine sağladığı hizmet karşısında eline geçen ücretin hakkaniyetin altında kalmamasının sağlanması gerekir. Bu nedenle sözleşmede yazılı bedel üzerinden pay hesaplamasının yapılması yerinde olur. Yine sözleşmede taşınmazın gerçek değerinin çok üzerinde bir bedel gösterilmiş olabilir. Bu durumda da bedelin, rayicin çok yüksek olduğu iddiası bulunması halinde gerçek bedelin belirlenmesi isabetli olacaktır. Bunun belirlenmesi için hakim, gerekirse keşif yaptırmalı ve taşınmazın gerçek değerini tespit etmelidir.

### **Sözleşmeye Aykırılıkta Ücret ve Cezai Şart**

Taşınmaz simsarlığı sözleşmelerinin uygulamasında sıkça rastlanan bir durum da simsarın aradan çıkarılmak suretiyle ana sözleşmenin kurulmasıdır. Sinsarın, usulüne uygun sözleşmesi varken iş sahibi tarafından aradan çıkarılması nedeni

[23] Yarg. 13. HD 1995/9657 E. 1995/10070 K. 16.11.1995 T.

[24] Yarg. 13. HD, 2002/5541 E. 2002/6488 K. 03.06.2002 T.

ile sımsarlık ücretinden mahrum bırakılması durumunda Yargıtay, sımsarın ücrete hak kazanacağı görüşündedir.

“...Dava, taraflar arasındaki tellallık hizmet sözleşmesinden kaynaklanan ücretin tahsili istemine yöneliktir. Taraflar arasında yazılı şekilde düzenlenmiş olan gayrimenkul görme ve bilgi formu gereğince, davalıya gösterilip tanıtılacak taşınmazın satış bedeli üzerinden %2 oranında tellaliye ücretinin ödenmesinin taahhüt edildiği anlaşılmaktadır. Davalının, davacı komisyoncuyla devre dışı bırakarak taşınmazı eşi adına satın almış olması nedeniyle sözleşmede öngörülen ve dava konusu yapılan satış bedeli üzerinden sözleşme gereğince üstlendiği ücreti ödemekle yükümlü olduğunda duraksama olmamalıdır. Sözleşmede düzenlenen taşınmazın satın alınması halinde tellallık ücreti ödeneceğine ilişkin hüküm, taraflarca itiraz edilmeksizin imzalanmış olmakla ve aksi yönde yasa hükmü de bulunmamakla sözleşme serbestisi ilkesi gereğince geçerlidir ve sözleşmenin taraflarını bağlar...”<sup>[25]</sup>

“... Somut olayda taraflar arasında yazılı alım-satım ve komisyon anlaşması yapıldığı, davacı komisyoncunun taşınmazı alıcı davalıya gezdirip gösterdiği, alıcı ile satıcıyı biraraya getirip alım-satım bedeli ve komisyon ücreti de belirlemek suretiyle anlaşma sağladığı hususlarında çekişme bulunmamaktadır. Uyuşmazlık; tüm bunlara rağmen sözleşmeden cayma halinde komisyon ücretinin ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktarının ne olacağı hususlarına ilişkindir. Yukarıda da açıklandığı gibi davacı emlakçı olarak üzerine düşen edimlerini tümüyle yerine getirdiği, buna rağmen davalı satıcının geçerli bir yasal neden (örneğin hata, hile, gabin, mücbir sebep vs.) olmaksızın alım-satımdan caydığı anlaşıldığından, sözleşmeye bağlılık ve ahde vefa gereği satıcının sorumlu olduğu komisyon ücretinden sorumlu bulunduğu hususu tartışmasızdır. Somut olayda olduğu gibi sözleşmede, cayma halinde cayan tarafın alım-satım sözleşmesinde yer alan karşı tarafın komisyon ücretini de ödeyeceği yönündeki kararlaştırma bir cezai şart (Bk.md.158) olarak kabul edilip, sözleşmeden cayan davalı (satıcının) kendisine ait olan komisyon ücretinin dışında normalde alıcıya ait olan komisyon ücretinden de kural olarak sorumludur. Ancak, BK'nun 161/son maddesi gereğince hakim cezai şart miktarını fahiş bulursa tenkisle mükelleftir. Mahkemece delillerin yanılıklı değerlendirilmesi sonucu istemin tümüyle reddi doğru görülmemiştir. Yapılacak iş; davalının, alım-satımdan vazgeçmesi ve sözleşmede cayma halinde ödenecek komisyon ücretinin açıkça belirlenmiş olması karşısında, hem kendine ait olan ve hemde alıcıya isabet eden komisyon ücretinden sorumlu olduğu kabul edilip, alıcıya ait ücretin cezai şart olduğu da değerlendirilerek (fahişlik olgusu gözeticilip) hakkaniyet ölçüsünde indirim yapılarak varılacak uygun sonuç çerçevesinde hüküm kurmaktan ibarettir...”<sup>[26]</sup>

[25] Yarg 13. HD 2014/5401 E. 2014/30849 K. 13.10.2014 T.

[26] Yarg. 3. HD 2014/6563 E. 2014/13898 K. 22/10/2014 T.

“...Davacı tellalin sözleşmede yazılı taşınmazı göstermesinden sonra davacının davaya konu taşınmazı malikinden tapuda satın aldığı ihtilafsızdır. Davalı taraf, davacı ile olan akdi ilişkiyi sonlandırmadan taşınmazı satın almıştır. Tellallık sözleşmesinde alıcının gördüğü gayrimenkulleri şahsı, ortağı veya idarecisi bulunduğu şirket, kan ve sihri hısımları vs, sözleşme tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde satın alması halinde satış bedeli üzerinden %3 komisyon + KDV komisyon bedeli ödeyeceğinin kararlaştırıldığı da anlaşılmalı, sözleşmenin bu hükmü tarafları bağlar. Davacının dayandığı sözleşme B.K.404. maddesindeki şartlara uygun geçerli bir tellallık sözleşmesi olup, tallel B.K.405/1. maddesi hükmüne göre ücrete hak kazanmıştır...”<sup>[27]</sup>

Yine sözleşmede belirtilmek şartı ile, sözleşmeden dönülmesi ya da Medeni Kanun madde 2 çerçevesinde edimlerin yerine getirilmemesi durumunda cezai şart belirlenmesi imkanı vardır. Fakat cezai şartın uyuşmazlık konusuna dahil olduğu durumlarda aşırılığının hakim tarafından resen incelemesi gerekmektedir. Ücretin aşırılığının m525 uyarınca itiraz halinde incelenmesinin karşısında cezai şartın aşırılığının (fahişliğinin) iş sahibinin tacir olmadığı durumlarda hakim tarafından resen incelenmesi gerekir.<sup>[28]</sup> Hakim kendiliğinden cezai şartın dosya durumuna göre aşırı olduğuna ve indirilmesine karar verebilir.

Yargıtay, sözleşmeye aykırılık, haricen satış ya da sözleşmenin süresinden önce tek taraflı feshedilmesi halinde belirlenen ücretin tamamını cezai şart saymamış, sözleşmede belirlenen ücretin üzerinde belirlenen kısmı cezai şart olarak kabul etmiştir. Yukarıda bulunan Yargıtay kararından, simsarın aradan çıkarıldığı durumlarda ücrete hak kazanacağı anlaşılmaktadır. Yine Yargıtay’a göre ücretin üzerinde belirlenen cezai şartın, sadece ücretten arda kalan kısmının cezai şart olarak kabulü gerekmektedir.

“...Dava, tellallık sözleşmesi gereğince alacak istemidir. Davalı tacir olmadığından, B.K.nun 161 /son maddesi gereğince cezai şartın fahiş olması halinde ise tenkisi gereklidir. Ceza koşulunun fahiş olup olmadığı, tarafların iktisadi durumu, özel olarak borçlunun ödeme kabiliyetiyle beraber, borçlunun borcunu yerine getirmemiş olması sebebiyle sağladığı menfaat kusur derecesi ve borca aykırı davranışın ağırlığı ölçü alınarak tayin edilmeli ve hüküm altına alınan ceza miktarı, hak, adalet ve nesafet kurallarına uygun olarak tespit edilmelidir. Dava konusu olayda, tüm bu olgular dikkate alındığında, cezai şartın fahiş olduğunun kabulü gerekir. O halde B.K.nun 161 /son maddesi gereğince cezai şarttan indirim yapılması gerekir...”<sup>[29]</sup>

[27] Yarg. 13. HD 2011/4554 E. 2011/11163 K. 06/07/2011 T.

[28] Türk Borçlar Kanunu m182

[29] Yarg. 13 HD. 2012/6944 E. 2012/10525 K. 18/04/2012 T.

“... Taraflar arasında... yazılı şekilde yapılmış olan 14.01.2011 tarihli tellallık sözleşmesinin 5.2 maddesinde taşınmazların satışı halinde satış bedelinin %3'ü oranında hizmet bedelinin... ödenmesinin taahhüt edildiği anlaşılmaktadır. Sözleşmede... müşterinin sözleşmeye aykırı davranması halinde satış bedelinin %6'sı oranında hizmet bedeli ve cezai şartın davalıya ödeneceği kararlaştırılmıştır. Sözleşme hükümlerinin bir bütün halinde değerlendirilmesi halinde, davalının taşınmazı satmaktan vazgeçmiş olması halinde, davalı tarafından ödenmesi öngörülen, satış bedelinin toplam %6'sı oranındaki bedelin, %3'ünün tellaliye bedeli, geri kalan %3'ün ise cezai şart olarak kararlaştırıldığı kabulü gerekmektedir. Bu durumda davalı tacir de olmadığından,... cezai şartın fahiş olması halinde ise tenkisi gereklidir. Ceza koşulunun fahiş olup olmadığı, tarafların iktisadi durumu, özel olarak borçlunun ödeme kabiliyeti ile beraber, borçlunun borcunu yerine getirmemiş olması nedeniyle sağladığı menfaat, kusur derecesi ve borca aykırı davranışın ağırlığı ölçü alınarak tayin edilmeli ve hüküm altına alınan ceza miktarı, hak, adalet ve nefaset kurallarına uygun olarak tespit edilmelidir...”<sup>[30]</sup>

Bunun yanında, cezai şartın ne şekilde gerçekleşeceği konusu da sözleşmede yazılı olabilir. Bu durumda Yargıtay, sözleşmedeki cezai şart koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediğine göre hareket etmektedir.

“... Taraflar arasındaki sözleşmenin incelenmesinde “...taşınmazlardan herhangi birini ben veya kan veya sıhrî hısımlardan biri satın aldığı takdirde ..” belirtilen değer üzerinden % 3 oranında komisyon ücretini ve Geç ödeme halinde % 10 cezai şartı ödemeyi taahhüt ettiği yazılıdır. Taraflar arasındaki sözleşme metninde davalının eşinin satın almasına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Davalının eşinin bu sayılanlar dahilinde bulunmadığı açıkça bellidir. Bu durumda davalının sözleşmeye aykırı hareket ettiğinden bahsedilemez...”<sup>[31]</sup>

[30] Yarg. 13 HD. 2013/7180 E. 2013/18470 K. 04/07/2013 T.

[31] Yarg. HGK 2014/13-7 E. 2015/1677 K. 17/06/2015 T.

## SONUÇ

Yukarıda, taşınmaz simsarlığı sözleşmesi hakkındaki hukuki durumun yanında uygulamada karşılaşılan uyuşmazlıkların ve Yargıtay'ın bu konulara ilişkin görüşlerinin açıklanmasına çalışılmıştır. Tüm bu açıklamalar ışığında kısaca şu sonuçlara varıldığı söylenebilir. Sözleşme, kanaatimizce eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Sözleşmenin yazılı olarak yapılması geçerlilik şartıdır. Sözleşmenin edim altına girilen tüm sayfalarının imzalanması gerekmektedir. Sözleşmeyi, mutlaka taşınmaz sahibinin imzalamış olması gerekmez, sözleşmeyi imzalayan, borç altına girendir. Yer gösterme formu, unsurları taşıyorsa taşınmaz simsarlığı sözleşmesidir ve simsar ana sözleşmenin ya da şartın gerçekleşmesi ile ücrete hak kazanır. Sözleşme imzalanması sırasında alınan güvence bedelinin geri verilmiş olması, sözleşmeden cayıldığı anlamı taşımamaktadır. Sözleşmeye aykırı olarak, simsarın aradan çıkarılarak ana sözleşmenin kurulmuş olması halinde, simsar ücrete hak kazanır. Hakimin, ücretin fahişliği nedeni ile indirimde gidebilmesi için bunun talep edilmiş olması gerekir. Ücretin yüzde biçiminde belirlenmesi durumunda, tapuda düzenlenen Resmi Senetteki satış bedeli değil, sözleşmedeki satış bedeli esas alınmalıdır. Tapu satışında ya da sözleşmedeki bedelin, gerçek bedelden çok uzak olduğu iddiası varsa, gerçek satış bedeli esas alınmalıdır. Bunun için hakimin gerekirse keşif incelemesi yaptırması gereklidir. Sözleşmeye aykırılık halinde, ücretin dışında bir bedelin de ödeneceği kararlaştırılmışsa, ücretten arta kalan kısmın cezai şart olduğu kabul edilmelidir. Hakim, cezai şartı, her iki tarafın da tacir olmadığı durumlarda hakkaniyete göre resen belirlemesi gerekmektedir.

Eşime...

