

İSVİÇRE VE TÜRK HUKUKUNDA ARACI SİMSARLIK SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN ÇİFTE SİMSARLIK FAALİYETİ YÜRÜTÜLMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

Dr. Öğr. Üyesi Bahar ÖCAL APAYDIN*

ÖZET

Türk Borçlar Kanunu m. 520 uyarınca, simsarlık sözleşmesi, simsarin bir ücret karşılığında taraflar arasında bir sözleşmenin kurulmasına ya da kurulma imkânının hazırlanmasına aracılık etmeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımdan hareketle simsarlık faaliyetinin, iş sahibinin sözleşme yapması imkânını hazırlayan fırsat gösterici simsarlık ile sözleşme kurulmasına aracılık etme şeklindeki aracı simsarlık şeklindeki iki türü vardır. Simsarin kurulması imkânını hazırladığı ya da aracılık ettiği iş sahibi ile üçüncü kişi arasında akdedilen sözleşme esas sözleşme olarak adlandırılır. Simsarin esas sözleşmenin her iki tarafı için de faaliyet göstermesi hâlinde çifte simsarlık söz konusu olur. İsviçre öğretisinde ve yargı kararlarında, fırsat gösterici simsarlığın esas sözleşmenin tarafları arasında menfaat çatışmasına neden olmadığı kabul edilmektedir. Ancak aracı simsarlık bakımından konu tartışmalıdır. Bu çalışmanın amacı, öncelikle aracı simsarlığı ele almaktır. Ardından taraflar arasında menfaat çatışması olması hâlinde kanunun öngördüğü yaptırım dikkate alınarak, aracı simsarlık faaliyetinin gerek iş sahibi gerekse esas sözleşmenin tarafı üçünü kişi için yürütülmesi durumunda menfaat çatışmasına neden olan hâller inceleme konusu yapılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Simsarlık sözleşmesi, aracı simsar, çifte simsarlık, menfaat çatışması, ücret hakkının kaybedilmesi, hükümsüzlük

* İnönü Üniversitesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi,
bahar.apaydin@inonu.edu.tr (Geliş Tarihi :21.05.2018 – Kabul Tarihi: 10.08.2018)

**CONSEQUENCES OF DOUBLE BROKERAGE ACTIVITY
IN CASE OF BROKERAGE CONTRACT OF NEGOTIATION
IN SWISS AND TURKISH LAW**

ABSTRACT

Brokerage contract is defined as a contract whereby the broker is instructed to alert the principal to an opportunity to conclude a contract or to facilitate the conclusion of a contract in exchange of a fee according to the article 520 of the Turkish Code of Obligations. As a result of this definition there are two kind of brokerage activity such as the brokerage activity where the broker is instructed to indicate the principal the opportunity to conclude a contract *id. est.* brokerage of indication and the brokerage activity where the broker is instructed to negotiate the conclusion of a contract *id. est.* brokerage of negotiation. The contract which the broker is instructed to alert the principal to conclude or to facilitate the conclusion between the principal and the third party is defined as principal contract. If the broker acts simultaneously for the both party of principal contract, the activity of the broker is called double brokerage. The double brokerage may not cause any conflict of interests between the both party of the principal contract where the broker acts in order to indicate to each party the opportunity to conclude a contract according to Swiss case law and doctrine. However the situation differs whereby the broker acts in order to negotiate the conclusion of the principal contract for each party as a double broker. The aim of this study is to examine first the brokerage contract of negotiation and then the cases which raises the conflict of interest between the both party of principal contract in case of double brokerage referring also to the sanction of the conflict of interests.

Keywords: Brokerage contract, broker who facilitates the conclusion of contract, double brokerage, conflict of interest, forfeiture of the right to a fee and reimbursement of expenses; nullity.

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu m. 520 uyarınca simsarlık sözleşmesi, simsar ile iş sahibi arasında akdedilen ve simsarin ücret karşılığında iş sahibi ile bir üçüncü kişi arasında sözleşme kurulması olanağını hazırlamayı ya da sözleşmenin kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Bu tanımdan hareketle simsarlık faaliyeti, sözleşme kurma olanağını hazırlama şeklindeki fırsat gösterici simsarlık ve sözleşmenin kurulmasına aracılık etme şeklindeki aracı simsarlık olarak ikiye ayrılmaktadır. İsviçre öğretisinde ayrıca üçüncü kişiyi iş sahibi ile sözleşme görüşmeleri yapmaya yönlendirme şeklinde bir başka simsarlık faaliyeti daha kabul edilmektedir.

Simsarlık faaliyetinin sonucunda, iş sahibi ile üçüncü kişi arasında kurulan sözleşme ise, esas sözleşme şeklinde ifade edilmektedir. Simsarin, hem iş sahibi hem de iş sahibi ile esas sözleşmeyi kurmaya niyetli üçüncü kişi ile ayrı ayrı sözleşme yaparak, simsarlık faaliyetini üstlenmesi hâlinde çifte simsarlık söz konusu olmaktadır. İş sahibi ile esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi arasında menfaat çatışması yaratmayacak şekilde, simsarin her iki taraf için de simsarlık faaliyetini yerine getirmesi mümkündür. TBK m. 523 hükmü kapsamında, iş sahibi ile esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi arasında menfaat çatışması olması hâlinde, çifte simsarlık faaliyetine ilişkin yaptırım düzenlenmektedir. Buna göre simsarin faaliyeti iş sahibi ile esas sözleşmenin tarafı arasında menfaat çatışması yaratacak nitelikte ise simsar, ücret ve sözleşmede kararlaştırılmışsa masraf alacağına ilişkin hakkını kaybetmektedir.

İsviçre öğretisi ve yargı kararlarındaki yaklaşım, sözleşme kurma fırsatını gösterme şeklindeki fırsat gösterici simsarlık ya da üçüncü kişiyi iş sahibi ile sözleşme görüşmeleri yapmaya ikna etme şeklindeki yönlendirici simsarlık faaliyeti bakımından çifte simsarlığın, kural olarak, menfaat çatışması yaratmadığı yönündedir. Ancak iş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşmenin kurulmasına aracılık etme şeklindeki, aracı simsarlık faaliyeti yönünden, çifte simsarlığın menfaat çatışması yaratıp yaratmadığı tartışmalıdır.

Makale kapsamında öncelikle aracı simsarlık ele alınacaktır. Ardından aracı simsarlık bakımından çifte simsarlığın iş sahibi ile üçüncü kişi arasında menfaat çatışmasına vücut verip vermediği ortaya koyulmaya çalışılacaktır. Son olarak, menfaat çatışması olması hâlinde çifte simsarlık yürütülmesinin yaptırımını incelenecektir. Bu kapsamda İsviçre Federal Mahkemesi'nin taşın-

maz simsarlığı şeklinde aracı simsarlık faaliyeti yürütülmesi bakımından çifte simsarlığı yasaklamaya yönelik 2014 yılındaki önemli bir içtihadı da ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Zira taşınmaz simsarlığı, Türk hukukunda simsarlık sözleşmesinin en yaygın uygulamasını teşkil eder. Özellikle taşınmaz simsarlığı bakımından yürütülen aracı simsarlık faaliyeti yönünden çifte simsarlığa ilişkin menfaat çatışmasına dair incelemelerin Türk hukukuna da ışık tutması amaçlanmaktadır.

I. SİMSARLIK SÖZLEŞMESİ VE ARACI SİMSARLIK FAALİYETİ

A. GENEL OLARAK SİMSARLIK SÖZLEŞMESİ VE SİMSARLIK FAALİYETİ

Türk Borçlar Kanunu m. 520 hükmünde simsarlık sözleşmesi, simsarın bir ücret karşılığında taraflar arasında bir sözleşmenin kurulmasına ya da kurulma imkânının hazırlanmasına aracılık etmeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmaktadır. Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu m. 412¹de ise simsarlık sözleşmesi, bir ücret karşılığında simsarın bir sözleşme yapma fırsatını göstermeyi ya da sözleşme kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği sözleşme olarak ifade edilmektedir¹.

Kanunlarda yer alan tanımlardan hareketle simsarlık sözleşmesi, simsarın ücret karşılığında iş sahibi ile bir üçüncü kişi arasında sözleşme kurulması imkânını hazırlamayı ya da sözleşmenin kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği, simsar ile iş sahibi arasında akdedilen, bir borç sözleşmesidir². Simsar tara-

¹ İsv.BK m. 412 hükmünün Fransızca metninde, simsarlık sözleşmesi, simsarın bir ücret karşılığı ya diğer tarafa bir sözleşmenin kurulması olanağını gösterdiği ya da ona bir sözleşme görüşmesinde aracılık etmeyi üstlendiği sözleşme şeklinde tanımlanmaktayken, Almanca ve İtalyanca metninde simsarlık sözleşmesi ile simsarın ücret karşılığında bir sözleşme kurulması olanağını göstermek ya da bir sözleşme kurulmasına aracılık etmek üzere vekâlet (*Auftrag, mandato*) aldığı ifadeleri kullanılmaktadır.

² **Guhl, Theo/Schnyder, Anton K.**, (2000) Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels-und Wertpapierrechts, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, s. 567; **Engel, Pierre** (2000) Contrats de droit suisse, Traité des contrats de la partie spéciale du Code des obligations, de la vente au contrat de société simple, articles 184 à 551 CO, ainsi que quelques contrats innommés, 2. Bası, Stämpfli Verlag AG, Bern.s. 523; **Tercier, Pierre/Favre, Pascal/ Pedrazzini, Franco** 'Le contrat de courtage' Tercier Pierre/Favre Pascal (Editörler) (2009) Les contrats spéciaux, 4e édition, Schulthess, Genève-Zürich,-Bâle, N. 5603; **Tandoğan, Hâluk** (2010) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt:II, 5. Tıpkı Bası,

findan yürütülen faaliyet sonucunda, iş sahibi ile üçüncü kişi arasında kurulan sözleşme ise, esas sözleşme olarak ifade edilmektedir³. Sımsar, aralarındaki sözleşme uyarınca iş sahibinin beklentisi ve istekleri doğrultusunda esas sözleşmenin kurulması imkânını hazırlayan ya da esas sözleşmenin kurulmasına aracılık eden kişidir. İş sahibi ise, beklentileri ve istekleri doğrultusundaki sözleşmeyi (esas sözleşme) kurmaya niyetli üçüncü kişiyi sımsarın faaliyetleri neticesinde bulan ve onunla sözleşmeyi kurduğunda sımsara ücret ödeme borcu altına giren kişidir⁴.

Rızai bir sözleşme olan sımsarlık sözleşmesinin kurulması için tarafların sözleşmenin objektif esaslı noktaları üzerinde anlaşma sağlamaları gerekmektedir. Sımsarlık sözleşmesinin objektif esaslı noktaları iş sahibinin ücret edimi ve sımsarın sımsarlık faaliyeti şeklindeki edimidir⁵.

Sımsarlık faaliyeti, iş sahibinin beklentisi ve istekleri doğrultusunda esas sözleşmenin kurulması imkânını hazırlamaktan ya da esas sözleşmenin kurulmasına aracılık etmekten ibarettir. Sımsar söz konusu faaliyetini bir ücret karşılığında yerine getirir. Bu kapsamda sımsar ile iş sahibi arasında sürekli bir ilişki bulunmamaktadır⁶. Zira kural olarak sımsar belirli bir sözleşmeye aracılık yapmayı ya da belirli bir sözleşmenin kurulması olanağını hazırlamayı üstlenir. Esas sözleşmenin kurulması ya da kurulamayacağını anlaşılması,

İstanbul, s. 380; **Bilge, Necip** (1962) Borçlar Hukuku-Özel Borç Münasebetleri, Ankara, s. 270; **Şahiniz, C. Salih** (2002) Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Tellâllığı (Emlak Komisyonculuğu-Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi, İstanbul, s.2; **Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak** (2014) Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, İstanbul, s. 1310; **Gümüş, Mustafa Alper** (2014) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C:II, (Eser, Vekâlet, Sımsarlık, Vekâletsiz İş Görme, Havale, Saklama, Kefalet ve Garanti), 3. Bası, İstanbul, s. 208.

³ **Şahiniz**, s. 2.

⁴ **Şahiniz**, s. 12; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1309.

⁵ **Rayroux, François** 'Art. 1-529 CO' Thevenoz, Luc/ Werro, Franz (Editörler) (2012) Commentaire Romand, Code des Obligations, vol. I, Loi sur le crédit à la consommation, Loi sur les voyages à forfait, 2^e édition, Art.412-417 CO, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Bâle, Art. 412, N.5 vd.; **Gautchi, Georg** (1964) Berner Kommentar Band/Nr.VI/2/5, Kreditbrief und Kreditauftrag, Mäklervertrag, Agenturvertrag, Geschäftsführung ohne Auftrag, Art. 407-424 Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragverhältnisse, Stämpfli Verlag, Bern, Art. 412, N.1-3.

⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E: 2017/13-644, K: 2017/460, T: 15.3.2017; **Bilge**, s. 271; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1310.

simsar ile iş sahibi arasındaki ilişkiyi sona erdirir⁷. Dolayısıyla simsar ile iş sahibi arasında, geçici nitelikte bir ilişki kurulur⁸. Ayrıca simsarlık faaliyetinin meslek şeklinde ve sürekli olarak icrası şart değildir⁹. Arızı olarak bir sözleşmenin kurulmasına aracılık eden kişi bakımından da kanunun aradığı şartlar varsa, simsarlık sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanır¹⁰.

B. FIRSAT GÖSTERİCİ SİMSARLIK VE ARACI SİMSARLIK FAALİYETİNİN AYIRT EDİLMESİ

Türk Borçlar Kanunu m. 520 ve mehaz İsv.BK m. 412 hükmündeki simsarlık sözleşmesine ilişkin tanımlarda yer alan ifadeler, iki tür simsarlık faaliyetine işaret etmektedir. Birincisi sözleşme kurma fırsatını gösterme, ikincisi sözleşme kurulmasına aracılık etme şeklindedir¹¹. Uygulamada ve öğretide, üçüncü kişiyi iş sahibi ile sözleşme yapmaya yönlendirme şeklinde bir başka simsarlık faaliyeti daha ileri sürülmektedir¹². Simsarlık sözleşmesinde

⁷ **Arkan, Sabih** (2011) Ticari İşletme Hukuku, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununa Göre Hazırlanmış 15. Bası, Ankara, s. 187.

⁸ **Arkan**, s. 187.

⁹ Ancak belirtmek gerekir ki, mesleki olarak simsarlık faaliyetinin yürütülmesi izin ya da ruhsat alınmasına tabi ise, söz konusu izin ya da ruhsatı haiz olmayan simsar ile yapılan simsarlık sözleşmesi, hükümsüzdür. Zira izin ya da ruhsat rejimi, muhtemel sözleşme taraflarını korumak amacıyla getirilmiştir (**Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5601).

¹⁰ **Bilge**, S. 271; **Arkan**, S. 188; **Kurt, Ekrem** (2010) ‘Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri’ Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan, Beta, İstanbul, s. 1430.

¹¹ **Thévenoz Luc/Peyrot Aude** ‘Le contrat de courtage immobilier’ Foëx, Bénédict/Hottelier, Michel (Editörler) (2007) Servitudes, droit de voisinage, responsabilité du propriétaire immobilier, Schultess, Genève, s. 116; **Guhl/Schnyder**, s. 568; **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5592; **Engel**, s. 522; **Rayroux**, Art. 412, N.4; **Ammann, Caterina** ‘Der Maklervertrag, Art. 412- 417’ Heinrich Honsell/ Nedim Peter Vogt/ Wolfgang Wiegang (Editörler) (2015) Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, OR I, Art. 1-529, 6. Auflage, Helbing&Lichtenhahn, Basel-Genf-München, Art. 412, N. 1; **Bracher, Nicolas** ‘Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft Art. 319-529 OR’ Huguenin, Claire / Müller-Chen, Marcus (Editörler) (2016) Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 2; Shulthess Juristische Medien AG, Zürich, Art. 412, N.4; **Gümüş**, s. 206; **Şahiniz**, s. 280.

¹² **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5592; **Rayroux**, Art. 412, N.4; **Ammann**, Art. 412, N. 1; **Bracher**, Art. 412, N.4; **Gümüş**, s. 206; **Şahiniz**, s. 280.1 Üçüncü kişiyi iş sahibi ile sözleşme yapmaya yönlendiren simsar, tarafları bir araya getirmenin ötesinde, üçüncü kişi ile iş sahibi arasında doğrudan bağlantı kurmayı üstlenmektedir (**Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5592; **Gautchi**, Art. 412, N. 3a; **Rayroux**, Art. 412, N.4; **Ammann**, Art. 412, N. 1; **Bracher**, Art. 412, N.4; **Marquis, Christian** (1993) Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, Lausanne, s. 430; **Şahiniz**, s. 290). Bu kapsamda simsar, taraflar arasında bir sözleşme

faaliyetin türünün açıkça anlaşılması mümkün olmaz ise, yürütülen faaliyetin niteliğini ispat yükünün simsarda olduğu kabul edilmiştir¹³.

Sözleşme kurma fırsatını gösterme, fırsat gösterici simsarlık şeklinde de ifade edilmektedir. Fırsat gösterici simsarlık, iş sahibinin bilgisi ve arzusu doğrultusunda esas sözleşme ile ilgilenen üçüncü kişilerin bulunması için araştırma yapılması ve esas sözleşmeyi kurmaya niyetli üçüncü kişilerin iş sahibine bildirilmesi şeklinde iki aşamadan oluşmaktadır¹⁴. Simsar, iş sahibinin arzu ettiği sözleşmeyi kurmaya niyetli üçüncü kişileri araştırdığı aşamada kullanacağı yöntem ve araçları tespit hususunda tamamen serbesttir¹⁵. İkinci aşamayı teşkil eden esas sözleşmeyi kurmaya niyetli üçüncü kişiler konusunda iş sahibinin bilgilendirilmesi ise, simsarın sadakat ve özen borcuna dayanmaktadır¹⁶. Somut olaya ve taraflar arasındaki sözleşmeye göre bilgilendirmenin kapsamı belirlenmelidir¹⁷. Esas sözleşmeyi kurmaya niyetli üçüncü kişiler hakkında iş sahibine bilgi vermesi ve ona, bu kişilerle irtibat kurmasını sağlayacak açıklıkta ve kesinlikte bilgi ve belgeleri teslim eden simsarın, bilgilendirme görevini yerine getirdiği kabul edilir¹⁸. Esas sözleşme ile ilgilenen üçüncü kişilerin bulunması için araştırma yapılması ve esas sözleşmeyi kurmaya niyetli üçüncü kişilerin iş sahibine bildirilmesi aşamalarından sonra fırsat gösterici simsarın görevi sona erer.

yapılması bakımından üçüncü kişiyi, iş sahibi ile sözleşme görüşmelerinde bulunmaya yönlendirmektedir (**Marquis**, s. 430; **Şahiniz**, s. 290).

¹³ Simsarlık faaliyetinin niteliğine ilişkin kanunda herhangi bir karine ya da varsayım bulunmamaktadır. Ancak faaliyetin türü bakımından şüpheye düşüldüğü takdirde, daha dar kapsamlı olan, fırsat gösterici simsarlığın söz konusu olduğunun kabul edilebileceği öğretide ileri sürülmektedir. Buna karşın İsviçre Federal Mahkemesi, sözleşmede aksi kararlaştırılmıyş olmadıkça, kanundan simsarlık faaliyetinin sadece sözleşme kurma fırsatını gösterme ile sınırlı olacağı yönünde bir yorum kuralı çıkarılamayacağı ve simsarlık faaliyetinin türünün ne olduğuna ilişkin ispat yükünün simsarda olması ile sorunun çözüme kavuşacağı kanaatinde dir. Bkz. **Guhl/Schnyder**, s. 568; **Rayroux**, Art. 412, N.12; **Marquis**, s. 435; **Şahiniz**, s. 292.

¹⁴ **Marquis**, s. 421; **Şahiniz**, s. 281-283.

¹⁵ Simsarın ücret alacağı, esas sözleşmenin kurulması olgusuna bağlı olduğu için, simsarın bu olguya ulaşması bakımından simsarın kullandığı yöntem ve araçlara müdahalesi ancak sözleşme kurulurken mümkündür. Zira iş sahibi talimatları ile simsarın ücrete hak kazanmasını zorlaştıramaz. Dolayısıyla sözleşme kurulduktan sonra iş sahibinin bu konuda talimat vermesi söz konusu olmamalıdır (**Şahiniz**, s. 281-282).

¹⁶ Bilgilendirmenin yerine getirilmemesi borca aykırılık teşkil eder ve iş sahibi bu nedenle uğradığı zararı TBK m. 112 uyarınca talep edebilir (**Şahiniz**, s. 284).

¹⁷ **Şahiniz**, s. 284.

¹⁸ **Turettini, Piere** (1952) Le contrat de courtage et le salaire du courtier, Imperimerie du Journal de Genève, Genève, s. 134; **Marquis**, s. 424; **Şahiniz**, s. 284.

Aracı simsarın faaliyeti, ilk iki aşaması fırsat gösterici simsarlıktaki ile aynı olmak üzere dört aşamadan oluşmaktadır¹⁹. Dolayısıyla fırsat gösterici simsarın faaliyetinden farklı olarak, aracı simsar esas sözleşmenin kurulması doğrultusunda üçüncü kişi nezdinde aracılık faaliyeti yürütür²⁰. Aracılık faaliyetini yürüttüğü aşama üçüncü aşamadır ve bu aşamada simsar, taraflar arasında uzlaşmayı sağlamak amacıyla esas sözleşmenin kurulması bakımından oluşan engelleri ortadan kaldırabilir²¹. Ayrıca simsarın esas sözleşmenin oluşturulmasında bizzat faaliyet göstermesi de mümkündür²². Aracı simsarlık faaliyeti, bu aşamada sona erebilir²³. Dördüncü ve son aşama ise, simsarın üçüncü kişinin esas sözleşmeyi kurmaya hazır olduğunu iş sahibine bildirmesinden oluşur²⁴. Simsarlık faaliyetinin bu şekilde aşamalara ayrılması teorik bir ayrımdır, o nedenle simsarın ücrete hak kazanması bakımından söz konusu aşamaları sırasıyla yerine getirmesi bir zorunluluk teşkil etmez²⁵. Zira simsarın ücrete hak kazanabilmesi için, üçüncü kişinin esas sözleşmeyi kurmaya karar vermesi ile simsarın faaliyeti arasında nedensellik bağının olması yeterlidir²⁶. Dolayısıyla aracı simsarın, taraflar arasında esas sözleşme fiilen kurulana kadar faaliyet göstermesi zorunlu değildir. Fakat aracı simsarın, en azından taraflar arasında esas sözleşmenin kurulmasının kesinleştiği ana kadar faaliyette bulunması kendisinden beklenir²⁷.

¹⁹ Simsarlık faaliyetinin ikinci aşamada bitmesi hâlinde, taraflar arasında esas sözleşmenin kurulmasına aracılık etmeyi üstlenen simsarın ücrete hak kazanıp kazanmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre, iş sahibinin önceden bilmediği bir üçüncü kişinin kendisine bildirilmesi sonucunda esas sözleşme kurulmuşsa, simsar ücrete hak kazanır [**Schweiger**, s. 69 (aktaran **Şahiniz**, s. 286, dipnot 1014)]. Diğer bir görüşe göre ise, simsarın aracılık faaliyetini üstlenmesi hâlinde, yalnızca esas sözleşmeyi kurmaya niyetli üçüncü kişiyi bularak iş sahibine bildirmesi, ücrete hak kazanması bakımından yeterli değildir (**Marquis**, s. 426; **Şahiniz**, s. 286).

²⁰ **Turettini**, s. 135; **Marquis**, s. 425; **Şahiniz**, s. 285.

²¹ **Marquis**, s. 427; **Şahiniz**, s. 285.

²² **Marquis**, s. 427; **Şahiniz**, s. 285.

²³ **Marquis**, s. 427; **Şahiniz**, s. 285.

²⁴ **Turettini**, s. 135; **Marquis**, s. 425; **Şahiniz**, s. 285.

²⁵ **Marquis**, s. 426; **Şahiniz**, s. 285.

²⁶ **Marquis**, s. 428; **Şahiniz**, s. 287.

²⁷ **Marquis**, s. 428; **Şahiniz**, s. 287.

II. ARACI SİMSARIN HAKLARI VE BORÇLARI

A. GENEL OLARAK

Aracı simsarın, aktif bir faaliyette bulunma borcu bulunmamaktadır²⁸⁻²⁹. Zira aracı simsarın iş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşmenin kurulması amacıyla yürüttüğü aracılık faaliyeti, bir edim külfetidir³⁰. Simsarın aktif bir faaliyette bulunma borcu olduğundan hareketle simsar, esas sözleşmenin tarafı olması muhtemel kişileri aramaya başlamaya ya da aramayı sürdürmeye zorlanamaz³¹. Dolayısıyla aktif bir aracılık faaliyetinde bulunmaması nedeniyle simsardan TBK m. 112 uyarınca tazminat da talep edilemez³². Simsarın aracılık faaliyetini yerine getirmemesi, esas sözleşmenin kurulmaması ile sonuçlanırsa simsar ücret hakkını kazanamaz³³. Zira simsarın ücrete hak kazanabilmesi için, yürüttüğü faaliyet ile esas sözleşmenin kurulması arasında illiyet bağı olması gerekir³⁴. Simsar, iş sahibi ile esas sözleşmeyi kurmaya niyetli üçüncü kişileri araştırarak ve iş sahibi ile esas sözleşmeyi akdetmeye ni-

²⁸ **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5611; **Thévenoz/Peyrot**,116; **Burkhalter, Peter R.** ‘Art. 412-418’ Kostkiewicz Kren Jolanta/Wolf Stephan/Amstutz Marc/Fankhauser Roland (Editörler) (2016) Art. 412, OR Kommentar zum Schweizerisches Obligationenrecht, Orell Füssli Verlag, Zürich, N. 9; **Ammann**, Art. 412, N. 7. Zira İsviçre kanun koyucusu, 1911 tarihindeki kanun değişikliği kapsamında, simsarın edim borcunu düzenleyen tasarımı kabul etmemiştir (bkz. **Marquis**, s. 46-47; **Şahiniz**, s. 17). Hatta İsviçre kanun koyucusu, evlendirme simsarlığına ilişkin hükmü yürürlükten kaldırmak suretiyle “evlenmeye yahut sürekli birlikte yaşamaya vekâlet” şeklinde yaptığı yeni düzenlemede, açıkça yürütülen faaliyetin simsarlardan çok vekâlete yakın olduğunu ve bir borç olduğunu ifade etmiştir (bkz. **Engel**, s. 535 vd.).

²⁹ Alman hukukunda simsarlık sözleşmesinde simsar, simsarlık faaliyetinde bulunma borcu altında değildir. Ancak faaliyete başladığı anda özen borcu altındadır. (bkz. **Titze, Heinriche** (1932), Bürgerliches Recht: Recht der Schuldverhältnisse, Aynı Bası, s. 134; **Jacobs, Horst Heinrich/Schubert Werner** (1983) Recht der Schuldverhältnisse, Berlin, § 652, s. 2; **Jansen-Behnen, Catrin** (2017) Regulierungsmechanismen des Verbraucherschutzes im Maklerrecht, Tübingen, 61). Simsarın aktif faaliyette bulunma borcu altında olduğu sözleşme ile kararlaştırılabilir. Bu hâlde tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme (*Maklerdienstvertrag*) söz konusu olur. Bkz. **Jansen-Behnen**, s. 62-63.

³⁰ **Rayroux**, Art. 412, N.27; **Bracher**, Art. 412, N. 7; **Engel**, s 521; **Thévenoz/Peyrot**,116; **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5611; **Marquis**, s.48; **Tandoğan**, s. 380; **Şahiniz**, s. 19; **Bozkurt, Tamer** (2006) Türk Hukukunda Tellâlık ve Tellâllığın Uygulamada Farklı Görünümleri, Ankara, s. 142. Sözleşmeden doğan borç ilişkileri kapsamında yükümlenti kavramının kullanılması yönünde bkz. **Hatemi, Hüseyin/Gökyayla, Kadir Emre** (2017) Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, 4. Bası, İstanbul, § 2 N.47.

³¹ **Thévenoz/Peyrot**,116.

³² **Rayroux**, Art. 412, N.17.

³³ **Rayroux**, Art. 412, N.17.

³⁴ **Thévenoz/Peyrot**,s. 127; **Rayroux**, Art. 413, N. 21; **Marquis**, s. 443; **Şahiniz**, s. 294-295; **Gümüş**, s. 218.

yetli üçüncü kişileri iş sahibine bildirerek aracılık faaliyetine başlar³⁵. Ardından iş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşmenin kurulması önündeki engelleri kaldırarak ve hatta bazı hâllerde esas sözleşmeyi de hazırlayarak aracılık faaliyetini sonlandırır³⁶. Ne var ki, iş sahibi simsarın aracılık ettiği esas sözleşmeyi kurma borcu altında değildir³⁷. Dolayısıyla simsarın aracılık faaliyeti şeklindeki edimini yerine getirmesi ücrete hak kazanması için yeterli değildir³⁸. Simsar kendisinin kurulmasına aracılık ettiği ve fakat iş sahibi ile üçüncü kişi arasında kurulması noktasında herhangi bir faaliyet yürütemediği esas sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazanacaktır. İş sahibi esas sözleşmeyi kurmak konusunda serbesttir³⁹. Bu nedenle simsarlık sözleşmesi şans ve talihe bağlı bir sözleşmedir⁴⁰. Sözleşmenin şans ve tesadüfe bağlı niteliği ise simsar açısından olumsuz bir durum yaratabilmektedir. Çoğunlukla simsar, aracılık faaliyetini sürdürürken ve hatta simsarlık sözleşmesine uygun olarak faaliyetini tamamladığı anda dahi ücrete hak kazanıp kazanmadığını bilememektedir⁴¹. Dolayısıyla harcadığı emeğinin, zamanının ve yapacağı masrafların karşılığında ücret alamama riskini simsar taşımaktadır⁴². Sözleşmenin taraflarının menfaatleri arasındaki denge ise simsarın bir edim borcu altında olmaması şeklinde sağlanmaktadır⁴³. Bu suretle iş sahibi simsarı aktif faaliyette bulunmaya zorlayamamakta, buna karşılık simsar aracılık faaliyetini yerine getirmese ücret alacağından mahrum olmaktadır.

Simsarlık sözleşmesi vekâlet sözleşmesinin özel bir türü olarak düzenlendiğinden, sözleşme taraflar arasındaki güven ilişkisine dayanmaktadır⁴⁴. Bu suretle simsarlık sözleşmesi kurulduktan sonra, simsarın sadakat ve özen borcu söz konusu olmaktadır. Simsarın sadakat borcu kural olarak simsarlık sözleşmesinin kurulması ile başlar⁴⁵. Simsarın özen borcu ise aktif olarak simsar-

³⁵ Marquis, s. 425 vd.; Şahiniz, 285 vd.

³⁶ Turettini, s. 135; Marquis, s. 425 vd.; Şahiniz, 285 vd.

³⁷ Rayroux, Art. 413, N. 6; Şahiniz, s. 225.

³⁸ Marquis, s. 6.

³⁹ TF 4C.278/2004; Turettini, s. 18; Marquis, s. 174; Thévenoz/Peyrot,126; Bilge, s. 276; Şahiniz, s. 108.

⁴⁰ Engel, s. 521; Tercier/Favre/Pedrazzini, N. 5589; Rayroux, Art. 413, N.1; Thévenoz/Peyrot,116.

⁴¹ Şahiniz, s. 17.

⁴² Güggenbühl, s. 38; Şahiniz, s. 17.

⁴³ Marquis, s. 9.

⁴⁴ Rayroux, Art. 412, N.28; Thévenoz/Peyrot,121; Şahiniz, s. 59.

⁴⁵ Ancak bazı hâllerde simsarın sadakat borcu, sözleşme görüşmeleri ile başlar. Bazı hâllerde de esas sözleşme kurulmuş ve simsar ücretini almış olsa dahi devam eder. Özellikle bu du-

lık faaliyetine başlaması ile doğar⁴⁶. Simsarın sözleşmeden kaynaklanan sadakat ve özen borcu ile aracılık faaliyeti yapma şeklindeki edim külfeti birbirinden ayırt edilmelidir⁴⁷. Simsarın aracılık faaliyeti şeklindeki edim külfetini yerine getirmemesi, simsarlık ücretine hak kazanamaması sonucunu doğurur⁴⁸. Zira bu hâlde esas sözleşmenin kurulması ile simsarlık faaliyeti arasında bir nedensellik bağı olduğundan söz edilemez. Ancak simsarın sadakat ve özen borcuna aykırı hareketi, TBK m. 112 uyarınca iş sahibinin bu nedenle uğradığı zararın tazmini sonucu doğurur.

Simsarlık sözleşmesinde iş sahibinin borcu ise ücret ödemedir. TBK m. 520/I hükmünde açıkça ifade edilmiştir ve ücret sözleşmenin zorunlu unsurudur⁴⁹. Sözleşme kurulduğu anda iş sahibinin ücret ödeme borcu ile simsarın sadakat borcu doğar. Simsarın sadakat borcu, simsarın aracılık faaliyeti şeklindeki edim külfetinden bağımsız olarak varlık göstermektedir⁵⁰. Ancak iş sahibinin ücret ödeme borcu ile simsarın sadakat borcu karşılıklı olarak mübadele ilişkisi (*synallagma*) içinde değildir. Diğer bir deyişle, iş sahibinin ücret ödeme borcu ile simsarın sadakat borcu birbiri ile bağımlılık ve sebep ve karşılığını oluşturmaz⁵¹. O nedenle simsarlık sözleşmesi, eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁵². Buna karşılık, simsarlık sözleşmesine münhasırlık kaydı⁵³ konulmuşsa ya da sözleşmede simsarın aktif bir faaliyette bulunması kararlaştırılmışsa, artık simsarın aktif bir faaliyette bulunma borcu altında olduğu kabul edilmektedir⁵⁴. Bu hâlde iş sahibinin ücret ödeme borcu ile sim-

rum, simsarın sır saklama yükümlülüğü bakımından söz konusu olmaktadır (**Şahiniz**, s. 61).

⁴⁶ **Turetini**, s. 21; **Marquis**, s. 136; **Şahiniz**, s. 58.

⁴⁷ **Şahiniz**, s. 11.

⁴⁸ **Şahiniz**, s. 11.

⁴⁹ **Bracher**, Art. 412, N. 5; **Amman**, Art. 412, N. 2; **Tandoğan**, s. 380; **Bilge**, s. 271; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1312; **Şahiniz**, s. 169; **Gümüş**, s. 207.

⁵⁰ **Güggenbühl**, s. 99; **Marquis**, s. 45.

⁵¹ **Marquis**, s. 43; **Şahiniz**, s. 15.

⁵² **Rayroux**, Art. 412, N.27; **Burkhalter**, Art. 412, N. 11; **Bracher**, Art. 412, N. 6; **Şahiniz**, s. 17. Buna karşılık, simsarın iş görme ediminin, iş sahibinin ücret ediminin karşılığı olan bir borç olduğu ve simsarlık sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu da savunulmaktadır (bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, 1315; **Gümüş**, s. 208)

⁵³ Simsarlık sözleşmesine koyulan esas sözleşmenin kurulmasına yönelik bir başka simsarın faaliyetinden yararlanılmayacağı ve iş sahibinin kendisinin de bu yönde faaliyette bulunmayacağına ilişkin kayıtlar münhasırlık kaydı teşkil eder. Münhasırlık kaydı konulması, simsarlık sözleşmesinin şans ve tesadüfe bağlı karakterini aşmaya yöneliktir. Sözleşmede münhasırlık kaydı bulunması nedeniyle iş sahibi de bir yapmama borcu altındadır (**Rayroux**, Art. 412, N.39; **Şahiniz**, s. 59).

⁵⁴ **Thévenoz/Peyrot**,116.

sarın aktif olarak aracılık faaliyetinde bulunma borcu karşılıklı mübadele (*synallagma*) içindedir⁵⁵. O nedenle münhasırlık kaydı bulunan yahut simsarın aktif bir faaliyette bulunma borcu altına girdiği simsarlık sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁵⁶.

Özetlemek gerekirse, simsarlık sözleşmesinde simsarın aktif olarak aracılık faaliyetinde bulunma borcu yoktur, bu bir edim külfeti niteliğindedir. Ancak simsar bir kez aktif olarak simsarlık faaliyetine başlamışsa, özen borcu kapsamında esas sözleşmenin kurulması için gerekli her türlü girişim ve eylemde bulunma yükümlülüğü altındadır. Ayrıca belirtmek gerekir ki, simsarın simsarlık faaliyetini yerine getirmemesi yani hareketsiz kalması hâlinde, TBK m. 520/II atfı ile 512 hükmü uyarınca iş sahibinin herhangi bir tazminat ödemediği simsarlık sözleşmesini tek taraflı irade açıklamasıyla sona erdirmesi mümkündür⁵⁷.

B. SİMSARIN ÜCRET VE GİDERLERİNİ TALEP HAKKI

Simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılan esas sözleşmenin kurulmasına aracılık etme faaliyetini yerine getiren simsar, bunun karşılığında ücret hakkını kazanır⁵⁸. Simsarlık sözleşmesinde simsarın yaptığı giderlerin iş sahibi tarafından karşılanacağı kararlaştırılmışsa, simsar giderleri talep etme hakkına da sahip olur. Simsarlık sözleşmesinin şans ve tesadüfe bağlı karakteri, ücretin talep edilme zamanında kendisini gösterir⁵⁹. Zira aracı simsar, kendisinin taraf olmadığı ve kurulmasına aracılık ettiği esas sözleşmenin iş sahibi ile üçüncü kişi arasında kurulması sonucunda ücrete hak kazanır⁶⁰.

Türk Borçlar Kanunu m. 521 hükmünde bu husus açıkça ifade edilmiştir. Buna göre simsarın ücrete hak kazanabilmesi, iş sahibi ve üçüncü kişi arasında esas sözleşmenin geçerli bir biçimde ve simsarın faaliyeti sonucunda kurulmasına bağlıdır. Hükmün lafzı iki önemli hususa işaret etmektedir. İlki, ücret hakkının kazanılması bakımından gerçekleşmesi gereken iradi geciktirici

⁵⁵ Rayroux, Art. 412, N.3 ve N.27; Tercier/Favre/Pedrazzini, N. 5612.

⁵⁶ Rayroux, Art. 412, N.3 ve N.27; Tercier/Favre/Pedrazzini, N. 5612.

⁵⁷ Thévenoz/Peyrot, 120.

⁵⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E: 2017/13-644, K: 2017/460, T: 15.3.2017; Tercier/Favre/Pedrazzini, N. 5603; Tandoğan, s. 380; Bilge, s. 270; Yavuz/Acar/Özen, s. 1309.

⁵⁹ Rayroux, Art. 413, N.1; Thévenoz/Peyrot, 116.

⁶⁰ Rayroux, Art. 413, N. 6; Thévenoz/Peyrot, 116.

koşuldur⁶¹. Şöyle ki, aracılık şeklindeki simsarlık faaliyetinde bulunma simsarın iradesine, esas sözleşmenin kurulması ise iş sahibinin iradesine bağlıdır. Bu koşul geciktirici niteliktedir ve kanundan doğmaktadır⁶². Belirtmek gerekir ki, iş sahibinin simsarın aracılık ettiği esas sözleşmeyi kurma borcu yoktur⁶³. Diğer bir deyişle, iş sahibi sözleşmenin kurulmasına aracılık yapması şeklindeki aracı simsarın faaliyetinin sonucunda, kendisine sunulan esas sözleşmeyi akdetmek konusunda serbesttir⁶⁴. Ancak simsarın ücrete hak kazanması esas sözleşmenin iş sahibi ile üçüncü kişi arasında akdedilmesi koşuluna bağlı olduğundan, iş sahibinin dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde, “simsarlık faaliyetini bertaraf etmek ve simsarı aradan çıkarmak” amacıyla esas sözleşmeyi kurmaktan imtina etmesi hâlinde TBK m. 175 gereğince, söz konusu koşul gerçekleşmiş sayılır⁶⁵. O hâlde TBK m. 175’deki varsayım saklı kalmak üzere, iş sahibi esas sözleşmeyi akdetmekten keyfi nedenlerle dahi kaçınma hakkına sahiptir⁶⁶. Bu hâlde simsara ücret ödemek zorunda değildir.

Hükümde işaret edilen ikinci husus, esas sözleşmenin kurulması ile simsarın faaliyeti arasındaki nedensellik bağıdır⁶⁷. Aracı simsarlıkta esas sözleşmenin kurulması simsarın faaliyetinin doğrudan sonucu olmayabilir ya da münhasıran simsarın müdahalesiyle de gerçekleşmeyebilir⁶⁸. Ancak simsarın faaliyetinin üçüncü kişiyi esas sözleşmeyi kurmaya yönelten sebeplerden birini dahi teşkil etmesi hâlinde, simsarın faaliyeti ile esas sözleşmenin kurulması arasında nedensellik bağı mevcuttur⁶⁹.

⁶¹ Rayroux, Art. 413, N. 6; Thévenoz/Peyrot, 116; Şahiniz, s. 224. Kanuni şart olduğu yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 1316; Gümüş, s.219.

⁶² Rayroux, Art. 413, N. 6; Şahiniz, s. 225.

⁶³ Guhl/Schnyder, s. 572; Engel, s. 527; Rayroux, Art. 412, N.37; Turettini, s. 17; Marquis, s. 173; Şahiniz, s. 104.

⁶⁴ TF 4C.278/2004; Turettini, s. 18; Marquis, s. 174; Thévenoz/Peyrot, 126; Bilge, s. 276; Şahiniz, s. 108.

⁶⁵ Rayroux, Art. 412, N.37; Thévenoz/Peyrot, 125; Turettini, s. 19; Marquis, s. 177; Şahiniz, s. 111.

⁶⁶ Rayroux, Art. 412, N.37; ; Turettini, s. 19; Marquis, s. 175; Şahiniz, s. 108.

⁶⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E: 2017/13-644, K:2017/460, T: 15.3.2017.

⁶⁸ TF 4C.93/2006; TF 4C.259/2005; Thévenoz/Peyrot, s. 127; Rayroux, Art. 413, N. 21; Gümüş, s. 218.

⁶⁹ TF 4C.93/2006; TF 4C.259/2005; Thévenoz/Peyrot, s. 127; Rayroux, Art. 413, N. 21; Marquis, s. 443; Şahiniz, s. 294-295; Gümüş, s. 218. Esas sözleşmenin kurulması ile simsarlık faaliyeti arasında nedensellik bağının ispatı simsara düşer (TMK m. 6). İsviçre Federal Mahkemesi, ispat güçlüğü göz önüne alarak, simsarın faaliyeti ile esas sözleşmenin kurulması arasındaki nedensellik bağına ilişkin fiili bir karine kabul etmiştir. Bu fiili karineye göre simsar, üçüncü kişiyi etkilemeye elverişli bir faaliyet yerine getirmiş ise, eğer hâl ve

Aracı simsar sözleşmede kararlaştırılmış olmadıkça yaptığı giderleri, iş sahibinden talep edemez⁷⁰. TBK m.521/III uyarınca sözleşmede simsar tarafından yapılan giderlerin iş sahibi tarafından karşılanacağı kararlaştırılmış ise, iş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşme kurulmasa dahi iş sahibi giderleri simsara ödemekle yükümlüdür.

C. SADAKAT VE ÖZEN BORCU

Aracılık faaliyetini yerine getirirken, simsar sadakat ve özen borcu altındadır⁷¹. Simsarın sadakat ve özen borcunun dayanağını, TBK m. 520/f.2'nin atfı nedeni ile TBK m. 506/f. 2 oluşturmaktadır. Vekâlet sözleşmesinin bir özel türü olan simsarlık sözleşmesi, taraflar arasında bir güven ilişkisine dayanmaktadır⁷². Ancak simsarlık sözleşmesinin kendine has yapısı ve özellikleri göz önüne alındığında, simsarın, vekile nazaran daha az yoğunlukta sadakat ve özen borcu altında olduğu kabul edilmektedir⁷³.

İş sahibi ile simsar arasında kurulan güvene dayalı ilişki nedeniyle, simsarın aracılık faaliyetini yerine getirirken ve hatta iş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşme kurulduktan sonra, iş sahibinin haklı menfaatlerini gözetmesi kendisinden beklenir. Zira bu durum simsarın sadakat borcunun sonucudur. Aracı simsarın sadakat borcunun kapsamı ve ölçüsü, somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir⁷⁴. Ayrıca belirtmek gerekir ki, simsarın sadakat borcu, kural olarak, simsarlık sözleşmesinin kurulması ile birlikte doğar ve iş sahibi ile üçüncü kişi arasında sözleşmenin kurulması ile sona erer⁷⁵.

Sadakat borcu kapsamında simsarın, esas sözleşmenin kurulması bakımından önem taşıyan ve kendisinin bilgisi dâhilinde olan tüm hâl ve şartlarla ilgili olarak iş sahibini bilgilendirme yükümlülüğü vardır⁷⁶. Özellikle çifte sim-

şartlardan aksi anlaşılmıyorsa, bu faaliyeti esas sözleşmenin kurulmasında etkilidir (Rayroux, Art. 413, N. 26).

⁷⁰ Guhl/Schnyder, s. 570; Şahiniz, s. 216.

⁷¹ Guhl/Schnyder, s. 571; Engel, s. 529; Rayroux, Art. 412, N.34; Tercier/Favre/Pedrazzini, N. 5614.

⁷² Rayroux, Art. 412, N.28; Thévenoz/Peyrot,121; Şahiniz, s. 59.

⁷³ Turettini, s. 21 vd.; Marquis, s. 136 vd.; Thévenoz/Peyrot,121; Şahiniz, s. 58 vd.

⁷⁴ Rayroux, Art. 412, N.29; Tercier/Favre/Pedrazzini, N. 5614; Şahiniz, s. 59; Gümüş, s. 212.

⁷⁵ Rayroux, Art. 412, N.29; Turettini, s. 21; Marquis, s. 136; Şahiniz, s. 58.

⁷⁶ Tercier/Favre/Pedrazzini, N. 5614; Gümüş, s. 212.

sarlık söz konusu ise, taraflara bu hususta bilgi verilmesi gerekir⁷⁷. Ayrıca aracı simsar, iş sahibi tarafından kendisine bildirilen ve gizli kalması istenen hususların yanı sıra herhangi bir şekilde öğrenmiş olduğu ve üçüncü kişilere açıklanması hâlinde iş sahibinin zarar görmesine neden olacak hususları saklamakla da yükümlüdür⁷⁸.

Sadakat borcu gibi aracı simsarin özen borcu da süre ile sınırlıdır⁷⁹. Aktif olarak aracılık faaliyetine başlaması ile birlikte doğan simsarin özen borcu, iş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşmenin kurulması ile sona erer⁸⁰. Dolayısıyla fiilen aracılık faaliyetine başladığında simsar, bu faaliyetini özenle yerine getirmekle yükümlüdür⁸¹. Özen borcunun bir gereği olarak aracılık faaliyetine başlayan simsar, aracılık faaliyeti sonucunda esas sözleşmenin kurulması için, hayat deneyimleri ile işlerin olağan akışına göre girişim ve eylemlerde bulunmalıdır⁸². Bu amaca ulaşmak bakımından simsarin, en elverişli esas sözleşmenin kurulması imkânını araştırması ve iş sahibine sunması gerekir⁸³. Vekile nazaran daha sınırlı olmakla birlikte simsar, iş sahibinin talimatlarına uygun hareket etmekle yükümlüdür⁸⁴. Simsar, iş sahibinin istek ve beklentilerine uygun esas sözleşmenin kurulması için aracılık faaliyetini yerine getirirken, kullanacağı yöntem ve araçların seçiminde serbesttir. Ancak simsar, bu sınırların dışında iş sahibinin talimatlarına uyma borcu altındadır⁸⁵. Diğer bir deyişle simsar, esas sözleşmeye ilişkin bedelin yanı sıra iş sahibinin esas sözleşmeye ilişkin diğer talimatları ile bağlıdır⁸⁶.

⁷⁷ **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5620.

⁷⁸ **Şahiniz**, s. 85.

⁷⁹ **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5616.

⁸⁰ **Turettini**, s. 21; **Marquis**, s. 136; **Şahiniz**, s. 58.

⁸¹ **Şahiniz**, s. 58.

⁸² **Şahiniz**, s. 58. Vekalet sözleşmesinde de vekilin, sözleşme il üstlendiği işi görmek için gerekli girişim ve davranışlarda bulunması özen borcunun konusunu oluşturur. Bkz. **Başpınar, Veysel** (2004) Vekilin Özen Borcu, 2. Bası, Ankara, s. 135.

⁸³ **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5614; **Marquis**, s. 145-146; **Şahiniz**, s. 72 vd.; **Gümüş**, s. 214.

⁸⁴ **Şahiniz**, s. 69.

⁸⁵ Belirtmek gerekir ki, iş sahibi ancak simsarlık faaliyetinin kapsamını sınırlandırmak ve faaliyet tarzını somutlaştırmak yönünde talimatlar verebilir yoksa simsarlık sözleşmesi kurulurken tarafların üzerinde anlaştığı hususları simsar aleyhine ağırlaştıracak şekilde talimatlar veremez (bkz. **Şahiniz**, s. 69 vd.).

⁸⁶ **Engel**, s. 532; **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5617; **Rayroux**, Art. 412, N.31.

Aracı simsar tarafından sadakat ve özen borcuna aykırı hareket edilmesi hâlinde iş sahibi TBK m. 112 kapsamında tazminat talep edebilir⁸⁷. Simsarın sadakat ve özen borcuna aykırı hareket etmesine rağmen iş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşme kurulmuşsa, simsar ücrete hak kazanır⁸⁸. Ancak bu durumda TBK m. 523 hükmü saklıdır. Esas sözleşmenin kurulmuş olmasına karşın, aracı simsarın sadakat ve özen borcuna aykırı hareketi nedeniyle iş sahibi bir zarara uğramış ise, söz konusu zararın tazmini söz konusu olur⁸⁹.

III. ARACI SİMSARLIK BAKIMINDAN ÇİFTE SİMSARLIK VE YAPTIRIMI

A. GENEL OLARAK ÇİFTE SİMSARLIK VE MENFAAT ÇATIŞMASI

Çifte simsarlık, simsarın hem iş sahibi hem de iş sahibi ile esas sözleşmeyi kuran üçüncü kişi ile ayrı ayrı sözleşme yapmak suretiyle simsarlık faaliyetini üstlenmesidir⁹⁰⁻⁹¹. Menfaat çatışması yaratmayacak şekilde çifte simsarın, sözleşme kurma fırsatını gösterme ya da üçüncü kişiyi iş sahibi ile sözleşme görüşmeleri yapmaya ikna etme faaliyetini her iki taraf için de üstlenmesi mümkündür⁹².

Menfaat çatışması TBK m. 523 hükmü kapsamında iki durum esas alınarak ifade edilmiştir. Buna göre simsar, üstlendiği borca aykırı olarak esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişinin menfaatine hareket eder yahut dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişiden ücret sözü alırsa, ücrete ve yaptığı giderlere ilişkin haklarını kaybeder. Belirtmek gerekir ki, TBK m. 523 hükmü, simsarın sadakat borcunu ihlal ettiği veya dürüstlük

⁸⁷ **Guhl/Schnyder**, s. 572; **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5625; **Rayroux**, Art. 412, N.35; **Şahiniz**, s. 85.

⁸⁸ **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5625; **Rayroux**, Art. 412, N.35; **Şahiniz**, s. 85.

⁸⁹ **Rayroux**, Art. 412, N.35; **Şahiniz**, s. 85.

⁹⁰ **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5620; **Şahiniz**, s. 141.

⁹¹ Alman Medeni Kanunu § 654 uyarınca esas sözleşmenin her iki tarafı için de hareket etmesi hâlinde simsar ücret talep etme hakkını kaybetmektedir. Ancak bu hüküm emredici nitelikte değildir. Dolayısıyla iş sahibi ile üçüncü kişinin rızası varsa simsar her iki taraf için de aracılık faaliyeti yürütebilir. Bu hâlde ise çifte simsar her iki tarafın da menfaatlerini korumak durumunda olup, katı bir tarafsızlık ile bağlıdır (**Jansen-Behnen, Catrin** (2017) *Regulierungsmechanismen des Verbraucherschutzes im Maklerrecht*, Tübingen, s. 60 ve 269).

⁹² **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5620.

kuralına aykırı hareket ettiği iki durumda uygulama alanı bulur⁹³. Hâliyle TBK m. 523 anlamında menfaat çatışması teşkil etmeyen hâllerde, simsar ücret ya da masraf alacağını kaybetmez⁹⁴. Kaldı ki simsar, kural olarak, iş sahibi ve esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi için simsarlık faaliyetini yürütebilir ve her iki taraftan da ücret vaadi alabilir⁹⁵. TBK m. 523 hükmü, simsarın çifte simsarlık faaliyeti yürütmesini her durum bakımından yasaklamamakta ve fakat birtakım sınırlandırmalar getirmektedir⁹⁶.

B. MENFAAT ÇATIŞMASI OLARAK KABUL EDİLEN HÂLLER VE YAPTIRIMI

Türk Borçlar Kanunu m. 523 hükmünde simsarın iş sahibi ile esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi arasında menfaat çatışmasına neden olan davranışı öncelikle, simsarın sadakat borcuna aykırılık çerçevesinde ifade edilmiştir. Buna göre, simsarın esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişinin menfaatine hareket etmesi iş sahibi ile simsar arasındaki simsarlık sözleşmesinden doğan simsarın sadakat borcuna aykırılığın özel bir biçimi olarak kabul edilmektedir⁹⁷. Bu hâlde, menfaatine hareket ettiği üçüncü kişinin simsara bir ücret vaadinde bulunması gerekmez. Simsarın sadakat borcuna aykırı bir şekilde, esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişinin menfaatine hareket etmiş olması, menfaat çatışmasından bahsedebilmek için yeterlidir⁹⁸. Bunun sonucunda da simsar, simsarlık ücreti ile simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılmışsa masraf alacağını kaybetmektedir⁹⁹. Öğretide TBK m. 523 hükmü geniş yorumlanarak, simsarın sözleşmeden yahut kanundan doğan borçlarına aykırı bir biçimde esas sözleşmenin tarafı olan üçüncü kişinin menfaatine hareket ettiği her durum bakımından simsarın ücret ve masraf alacağını yitirmesi gerektiği savunulmuştur¹⁰⁰. Buna karşın, hükmün uygulama alanının daraltılması gerektiğini ifade eden bir başka görüş, ancak sadakat borcunun ağır ihlalinde menfaat çatışma-

⁹³ ATF 111 II 366, Jdt 1986 I 499.; **Rayroux**, Art. 415, N. 2.

⁹⁴ **Rayroux**, Art. 415, N. 3.

⁹⁵ **Şahiniz**, s. 90.

⁹⁶ ATF 111 II 366, JdT 1986 I 499.

⁹⁷ **Şahiniz**, s. 89.

⁹⁸ **Marquis**, s. 158-159; **Şahiniz**, s. 89-90.

⁹⁹ **Marquis**, s. 158-159; **Şahiniz**, s. 89-90.

¹⁰⁰ **Gautchi**, Art. 415, N. 5.

sının söz konusu olduğunu ve simsarın ücret ve masraf alacağını kaybedeceğini savunmaktadır¹⁰¹. Hükümün dar yorumlanması gereğini vurgulayan bir başka görüş uyarınca, simsarlık sözleşmesinde açık yahut örtülü olarak simsarın üçüncü kişi menfaatine hareket etmesinin yasaklanması durumunda TBK m. 523 hükmüne göre simsarın ücret ve masraf alacağını yitireceği ifade edilmektedir¹⁰². Kuşkusuz simsarlık sözleşmesinde açık yahut örtülü olarak esas sözleşmenin tarafı olan üçüncü kişi menfaatine hareket etmesi yasaklanan simsar bakımından, TBK m. 523 hükmünün uygulanması yönünde bir çekince bulunmamaktadır. Buna karşın simsarlık sözleşmesinde açık yahut örtülü bir biçimde kararlaştırılmamış olsa da, simsarın davranışı açıkça iş sahibi ile esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi bakımından menfaat çatışması meydana getirmek suretiyle sadakat borcuna aykırılık oluşturuyorsa, TBK m. 523 hükmünün uygulanması gerekir¹⁰³.

Türk Borçlar Kanunu m. 523 hükmünde menfaat çatışması teşkil eden ikinci hâl, dürüstlük kuralına aykırı olarak simsarın esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişiden ücret sözü alması olarak ifade edilmiştir. Öncelikle hükümde ücret sözü alma şeklinde bir ifade kullanmaktaysa da herhangi bir malvarlığı menfaati sözünün bu kapsamda anlaşılması isabetli olur¹⁰⁴. Ayrıca esas sözleşmenin tarafı olan üçüncü kişinin ücret vadinin dayanağı, simsar ile arasındaki simsarlık sözleşmesi olabileceği gibi bir başka hukuki ilişki de olabilir¹⁰⁵. Simsarın ücret ve masraf alacağını kaybetmesi şeklindeki yaptırım, iş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşmenin kurulmuş olması hâlinde söz konusu olur. Zira TBK m. 521 hükmü uyarınca simsar, iş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanmaktadır. Dolayısıyla simsarın ücret alacağını kaybetmesi için, öncelikle onu kazanmış olması gerekir¹⁰⁶. TBK m. 523 hükmünün uygulanması bakımından, iş sahibinin simsarın davranışları nedeniyle zarara uğradığını ispat etmesi gerekmez¹⁰⁷. Buna karşın,

¹⁰¹ **Turettini**, s. 37. Ağır ihlal kavramının muğlak olduğu ve daraltıcı yoruma elverişli olmadığı yönünde bkz. **Şahiniz**, s. 89.

¹⁰² **Minola, Louis-Pierre** (1921), *Le contrat de courtage, spécialement au point de vue du salaire du courtier* (art. 412-418 CO), Lausanne, s. 64; **Marquis**, s. 158; **Güggenbühl, Adolf** (1951) *Die Liegenschaftsmäkelei*, Zürich, s. 113; **Bilge**, s. 279.

¹⁰³ **Ammann**, Art. 415, N. 6.

¹⁰⁴ **Gümüş**, s. 213.

¹⁰⁵ **Gautchi**, Art. 415, N. 4b; **Marquis**, s. 165; **Güggenbühl**, s. 114; **Şahiniz**, s. 90.

¹⁰⁶ **Rayroux**, Art. 415, N. 5; **Minola**, s. 61; **Marquis**, s. 157; **Şahiniz**, s. 87; **Gümüş**, s. 214.

¹⁰⁷ **Rayroux**, Art. 415, N. 5.

simsarın borca aykırı davranışı nedeniyle iş sahibinin ücret ve masrafı aşan bir zararı varsa, bunu ispat etmek suretiyle TBK m. 112 uyarınca simsardan bu zararın tazminini talep etmesi de mümkündür¹⁰⁸. Ücret alacağıнын kaybedilmesine ilişkin yaptırımın ileri sürülmesi, bir itiraz niteliğinde olduğundan hâkim tarafından resen dikkate alınmalıdır¹⁰⁹.

C. ARACI SİMSARLIK FAALİYETİ YÖNÜNDE MENFAAT ÇATIŞMASI

İsviçre Federal Mahkemesi içtihatlarında ve öğretide, kural olarak, çifte simsarın faaliyetinin sözleşme kurma imkânını göstermek şeklindeki fırsat gösterici simsarlık olması hâlinde, iş sahibi ile esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi arasında menfaat çatışmasının söz konusu olmadığı kabul edilmektedir¹¹⁰. Ancak simsarın simsarlık sözleşmesi akdettiği tarafları bilgilendirmesi ve çifte simsarlık bakımından açık ya da örtülü rızalarını almasının, menfaat çatışmasının bertaraf edilmesi yönünden gerekli olduğu vurgulanmaktadır¹¹¹.

Çifte simsarlığın, aracı simsarlık faaliyeti yürütülmesi bakımından menfaat çatışması yaratıp yaratmayacağı ise tartışmalıdır. Öncelikle aracı simsarın esas sözleşmenin kurulması amacıyla üçüncü kişi nezdinde aracılık faaliyeti yürütmesi; iş sahibi ile esas sözleşmeyi akdetme niyeti olan üçüncü kişi arasında uzlaşma sağlamak adına engelleri ortadan kaldırması ve hatta esas sözleşmenin oluşturulmasına katılması gibi faaliyetler yürütmesi nedeniyle, çifte simsarlığın iş sahibi ile üçüncü kişi arasında menfaat çatışması yaratması ihtimali yüksektir¹¹². O nedenle İsviçre Federal Mahkemesi tarafından, aracı simsarlık faaliyeti yürütülmesi bakımından çifte simsarlığa dikkatli yaklaşılması gerektiği, kaldı ki aracı simsarlık yönünden çifte simsarlığın çoğunlukla menfaat çatışmasına vücut vereceği ifade edilmiştir¹¹³. Mahkemeye göre aracı

¹⁰⁸ Rayroux, Art. 415, N. 5; Gautchi, Art. 412 N. 10b; Burkhalter, Art. 415, N.6; Turettini, s. 38.

¹⁰⁹ Rayroux, Art. 415, N. 5; Marquis, s. 167.; Guggenbühl, s. 111; Şahiniz, s. 99. Aksi yönde bkz. Turettini, s. 38; Gautchi, N. 5a.

¹¹⁰ ATF 111 II 266, JdT 1986 I 499; Thévenoz/Peyrot, s. 129; Rayroux, Art. 415, N. 3; Burkhalter, Art. 415, N. 4.

¹¹¹ Rayroux, Art. 415, N. 3; Burkhalter, Art. 415, N. 4, Thévenoz/Peyrot, s. 130.

¹¹² Rayroux, Art. 415, N. 3.

¹¹³ ATF 111 II 366, JdT 1986 I 499; ATF 124 III 481; TF 4C.375/2005; TF 4A_508/2007.

simsarlık faaliyeti yönünden çifte simsarlık istisnai bakımdan söz konusu olmalıdır¹¹⁴.

İsviçre öğretisinde çifte simsarlığın, ancak fırsat gösterme ve yönlendirme simsarlığı bakımından söz konusu olabileceği, aracı simsarlık için ise söz konusu olamayacağı ileri sürülmektedir¹¹⁵. Bu yaklaşımın gerekçesi, iki tarafın da karar verme yahut sözleşmeyi akdetme sürecinde etkili olan bir faaliyet yürütülmesi durumunda, çifte simsarlığın menfaat çatışması yaratması ihtimalinin çok yüksek olmasıdır¹¹⁶. O nedenle istisnai hâllerde- örneğin, sözleşme kurulmasına aracılık faaliyetinin iş sahibinin yanı sıra esas sözleşmenin diğer tarafı bakımından da yürütülmesi doğrultusunda iş sahibinin özel bir talimatı varsa ve menfaat çatışması saf dışı bırakılmış ise çifte simsarlık mümkün olmalıdır¹¹⁷.

Konu ile ilgili olarak, İsviçre Federal Mahkemesinin, 2014 yılındaki bir içtihadına değinmekte fayda vardır. İş sahibi A, villasının satmak istemektedir. Bu amaçla, iş sahibi A'nın simsar M ile akdetmiş olduğu simsarlık sözleşmesinde villanın bedelinin alt sınırı 2,2 milyon İsviçre frangı olarak belirlenmiştir¹¹⁸. Potansiyel alıcı B, villa için 1,8 milyon İsviçre frangı teklif etmiştir. Bunun üzerine simsar, B'nin teklifini iş sahibi A'ya iletmiş ve iş sahibi bedeli düşürmeyi kabul etmiştir. İş sahibi A ile simsar M arasındaki simsarlık sözleşmesi villanın satış bedeli bakımından asgari bedelin 1, 775 milyon İsviçre frangı olması şeklinde revize edilmiştir. Bunun yanı sıra M'ye 45 bin İsviçre frangı simsarlık ücreti ödenmesi ve M'nin alıcı ile de komisyonu serbestçe müzakere edebileceği yönünde satıcı A ile simsar M anlaşmışlardır. Ardından bir diğer potansiyel alıcı D tarafından, simsar M'ye villa için 1,9 milyon İsviçre frangı teklif edilmiştir. Bunun üzerine potansiyel alıcı B ile irtibat kurup, A'nın villası ile ilgilenen başka alıcılar olduğunu ifade eden simsar M, B'ye bir an önce karar vermesini salık vermiştir. Aynı gün B, 1, 8 milyon İsviçre frangı karşılığında villayı satın almaya ve simsara ödenecek komisyona 25 bin İsviçre

¹¹⁴ ATF 111 II 366, JdT 1986 I 499; ATF 124 III 481; TF 4C.375/2005; TF 4A_508/2007.

¹¹⁵ **Gautchi**, Art. 412, N.2; **Ammann**, Art. 415, N. 4; **Burkhalter**, Art. 415, N. 4; **Gümüş**, s. 213.

¹¹⁶ **Rayroux**, Art. 415, N. 3; **Thévenoz/Peyrot**, s. 129.

¹¹⁷ **Tercier/Favre/Pedrazzini**, N. 5620; **Amman**, Art. 415, N.4; **Thévenoz/Peyrot**, s. 129

¹¹⁸ ATF 141 III 64. Somut olayın daha kolay anlaşılması bakımından olaya ilişkin kurgu **Grell, Boris** (2017) 'Interdiction du double courtage de négociation dans les transactions immobilières' TREX-L'expert fiduciaire, s. 302-303'deki ifadelerle aktarılmıştır.

francı katkıda bulunmaya hazır olduğunu taahhüt eden bir belge imzalamıştır. Aynı belgede potansiyel alıcı B, simsar M'ye ayrıca yardımlarının ve çalışmasının karşılığı olarak 5 bin İsviçre francı başarı ücreti vereceğini de taahhüt etmiştir. Birkaç gün sonra iş sahibi A, villasının 1,8 milyon İsviçre francı karşılığında B'ye satışını gerçekleştirmiş, sonra da simsar M'ye simsarlık faaliyetinin karşılığı olarak 45 bin İsviçre francı ödemiştir. B ise simsar M'ye satış sözleşmesinin akdedilmesini müteakip iki defa 5 bin İsviçre francı ödemiş ve fakat taahhüt etmiş olduğu toplam 30 bin İsviçre francından kalan 20 binlik kısmı ödememiştir. İsviçre Federal Mahkemesi kararında, somut olayda taşınmaz simsarlığı yönünden gerek iş sahibi gerekse esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi ile aynı kapsamda simsarlık faaliyeti içeren sözleşmenin akdedilmesinin İsv.BK m. 415 anlamında menfaat çatışmasına vücut verdiği ifade edilmiştir¹¹⁹. Zira daha elverişli bir şekilde (daha yüksek bedelle) satıcının menfaatine hareket etmeyip simsarın, alıcının menfaatine daha düşük bir bedelle satışın gerçekleşmesine aracı olduğu böylece alıcının mali menfaatlerini satıcının mali menfaatlerinden üstün tuttuğu vurgulanmıştır¹²⁰. Kararda ayrıca, simsarın daha yüksek bir komisyon almak için bizzat kendi menfaatine hareket etmesinin, gerek satıcı gerekse alıcı ile akdetmiş olduğu simsarlık sözleşmelerinden doğan sadakat borcuna da aykırılık teşkil ettiği ifade edilmiştir¹²¹. Şöyle ki, satıcı A ile akdettiği simsarlık sözleşmesinin revize edilmesi sonucu villanın satış bedelinin alt sınırının 1, 755 milyon İsviçre francına indirilmesine vesile olan simsar, potansiyel alıcı D'nin villa için 1,9 milyon İsviçre francı tutarındaki bedel teklifini satıcı A'ya bildirmeyi ihmal etmiş ve bu suretle satıcının daha yüksek bedelle villayı satma imkânından mahrum kalmasına neden olmuştur¹²². Alıcı B'yi de 1, 755 İsviçre francı şeklindeki satıcı A'nın villa için belirlediği asgari tutar konusunda bilgilendirmemek suretiyle satış bedelini düşürme imkânından mahrum bırakmıştır. Bu suretle İsviçre Federal Mahkemesi, taşınmaz simsarlığında aracılık faaliyeti yürütülmesi bakımından çifte simsarlığın menfaat çatışması yaratmasının kaçınılmaz olduğunu ifade etmiştir¹²³. Zira çifte simsarın, satıcıdan daha fazla ücret alması ya da alıcıdan daha

¹¹⁹ ATF 141 III 64.

¹²⁰ ATF 141 III 64.

¹²¹ ATF 141 III 64.

¹²² ATF 141 III 64.

¹²³ ATF 141 III 64.

az ücret alması gibi bir durumda, menfaat çatışması riskini göze alarak, taşınmaz sınırlılığında taraflardan biri ya da diğersinin mali menfaatlerine uygun hareket etmesi mümkündür. Kaldı ki bu uğurda, her iki sözleşmeden doğan sadakat borcuna aykırı davranarak sınırsar, bizzat kendi menfaatine de üstünlük tanıyabilir. İsviçre Federal Mahkemesi sonuç olarak, önceki içtihadını da yeniden yorumlayarak, çifte sınırsarın gerek alıcı gerekse satıcı ile akdettiği sınırsarlık sözleşmesinin hükümsüz (*null, nichtig*) olması sebebiyle sınırsarın ücret hakkını kaybettiği şeklinde hüküm kurmuştur¹²⁴.

İsviçre Federal Mahkemesi çifte sınırsarlıkla ilgili önceki içtihatlarında, gerek iş sahibi ile gerekse esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi ile yapılan sınırsarlık sözleşmelerini geçerli kabul etmekte ve fakat menfaat çatışması yönünden konuyu değerlendirmektedir¹²⁵. Oysa özetlenen 2014 yılındaki kararında, münhasıran taşınmaz sınırlılığı bakımından aracı sınırsarlık yönünden mahkeme, çifte sınırlılığı tahdit etmeye yönelik bir yaklaşım sergilemektedir¹²⁶. Taşınmaz sınırlılığı bakımından aracı sınırsarlıkta sınırsarın sözleşmenin kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği esas sözleşmenin konusunu, taşınmaz satışının yanı sıra taşınmaz üzerinde aynı ya da şahsi hak kurulması teşkil eder¹²⁷. Kararda sınırsarın gerek taraflarla akdettiği sınırsarlık sözleşmelerinden doğan sadakat borcuna gerekse dürüstlük kuralına aykırı hareket ettiği tespit edilmiştir. Aslında İsviçre Federal Mahkemesi, İsv.BK 415 hükmü anlamında somut olayda menfaat çatışmasının mevcudiyetine yönelik etraflıca tespitler yapmış; ancak kararını İsv.BK m. 415 hükmü gereğince sınırsarın ücret alacağını yitirmesi şeklindeki yaptırıma göre şekillendirmemiştir. Onun yerine sınırsarın akdettiği her iki sınırsarlık sözleşmesinin de hükümsüz olduğu ve o nedenle sınırsarın ücret alacağını talep edemeyeceği yönünde karar vermiştir. Oysa İsv.BK m. 415 uyarınca sınırsarın ücret alacağını yitirmesi şeklindeki yaptırım her iki sınırsarlık sözleşmesinin de hükümsüz olması yaptırımı ile

¹²⁴ ATF 141 III 64.

¹²⁵ ATF 111 II 366, JdT 1986 I 499; ATF 124 III 481; TF 4C.375/2005; TF 4A_508/2007.

¹²⁶ **Pichonnaz Pascal** (2015) 'La nullité du double courtage de négociation (Art. 415)', BR/DC, s. 156.

¹²⁷ **Arkan**, s. 186-187; **Gümüş**, s. 209; **Şahiniz**, s. 50; **Yıldız, Şükrü** (2016) 'Taşınmaz Sınırlılığı Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Uyulmamasının Sonuçları', Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C: 22, S: 3, Özel Sayı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Cilt III, s.3047.

eşdeğer değildir¹²⁸. Daha açık bir anlatımla, İsv.BK m. 415 hükmü kapsamındaki yaptırım bakımından akdedilen çifte simsarlık sözleşmeleri ayaktadır, ancak simsar sözleşmeden doğan ücret hakkını kaybetmektedir. Dolayısıyla İsvBK m. 415 hükmü, simsarın dürüstlük kuralına aykırı hareket etmesi nedeniyle sözleşmeden doğan borcuna aykırı davranışının doğrudan sonucunu düzenler¹²⁹. Bunun için simsarın sadakat borcuna aykırı olarak esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi menfaatine hareket etmesi yahut dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişiden ücret vaadi alması yeterlidir. İsv.BK m. 415 hükmü bakımından simsarın ücret alacağını kaybetmesi ancak esas sözleşmenin kurulmasıyla simsarın ücrete hak kazanması hâlinde söz konusu olur. Hükmün uygulanması bakımından fiilen ücretin ödenmiş olması ise şart değildir. Sonuç olarak mahkeme tarafından, her iki simsarlık sözleşmesinin de hükümsüz olması şeklinde hüküm kurulmuş ve fakat hükümsüzlük gerekçesi aydınlatılmamıştır¹³⁰.

İncelenen karar, İsviçre federal Mahkemesi'nin 2005 tarihli kararını akla getirmektedir¹³¹. Bu kararda İsviçre Federal Mahkemesi tarafından taşınmaz satışı bakımından hem alıcı hem de satıcı adına katılan kişinin yaptığı hukuki işlemin, kural olarak, hükümsüz olduğu vurgulanmıştır. Bu kuralın istisnasının, temsil olunanın zarara uğrama tehlikesinin mevcut olmadığı hâl olduğu ifade edilmiştir¹³². Karara konu olayda alıcı ile akdettiği simsarlık sözleşmesi ile taşınmazın satışını gerçekleştirmek üzere aracılık faaliyeti üstlenen simsar, noterde satıcıyı da temsil etmektedir. Ancak mahkeme tarafından, satıcının gerek kendisinin gerekse avukatının satış sözleşmesinin taslağını önceden inceleme imkânı olduğundan ve sözleşmenin kurulmasına herhangi bir itirazda bulunmadıklarından hareketle, söz konusu işlemin satıcıyı bir zarara uğratma tehlikesi bulunmadığı yönüyle hüküm kurulmuştur¹³³. Karara ilişkin

¹²⁸ Pichonnaz, s. 156.

¹²⁹ Pichonnaz, s. 156.

¹³⁰ Ayrıca, sözleşmenin hükümsüzlüğü şeklindeki değerlendirme, iş sahibinin zararının tazmini bakımından haksız fiil hükümleri uyarınca ek bir tazminat talebine de zemin oluşturabilir. Söz konusu değerlendirmenin bir diğer sonucu, ilk simsarlık sözleşmesinin tarafı olan iş sahibi tarafından sözleşmenin mevcut olduğu düşüncesiyle ödenmiş olan 45 bin İsviçre frangı ücretin iadesi talebini İsv.BK m. 63/I hükmüne dayandırabilmesidir (Pichonnaz, s. 156).

¹³¹ TF 4C.35/2005, DC 2006, s. 62.

¹³² TF 4C.35/2005, DC 2006, s. 62.

¹³³ TF 4C.35/2005, DC 2006, s. 62.

yapılan incelemede, mahkemenin satıcının zarara uğrama tehlikesi ile ilgili yaptığı değerlendirmenin dayanağı ele alınmıştır¹³⁴. Buna göre satış sözleşmesinin tarafları arasındaki menfaat çatışmasının satıcıyı zarara uğratmadığı, zira satıcının ve avukatının satış sözleşmesinin taslağını önceden inceleme imkânına sahip olduklarını, noterin taslağı kendilerine gönderdiğini çifte temsile ilişkin duruma itiraz etmediklerini, o nedenle çifte temsil nedeniyle zarara uğrama tehlikesinden bahsedilemeyeceği ifade edilmiştir¹³⁵. Ayrıca simsarlık sözleşmesi ile simsarın aracılık faaliyetini üstlendiği ve fakat alıcı adına sözleşme yapma yetkisinin bulunmadığına da dikkat çekilmiştir¹³⁶.

İsviçre Federal Mahkemesi'nin 2005 yılında verdiği karara konu olan olay, alıcı ile akdettiği simsarlık sözleşmesi uyarınca taşınmaz satışının gerçekleşmesi bakımından aracı simsarlık faaliyetini üstlenen kişinin noterdeki işlem sırasında satıcıyı da temsil etmesine ilişkindir. İsviçre Federal Mahkemesi, çifte temsil bakımından konuyu ele almış ve önceki içtihatlarıyla da benimseydiği yaklaşımdan hareketle kural olarak, temsil olunanı zarara uğratma tehlikesinin mevcut olduğu hâllerde, çifte temsil ile yapılan işlemin hükümsüz olduğunun altını çizmiştir. Bu karar kapsamında Federal Mahkeme'nin hükümsüzlük yönündeki kararı anlaşılabilir. Zira İsviçre öğretisinde İsv.MK m. 1/II uyarınca hakim buradaki boşluğu doldurması bakımından çifte temsille yapılan hukuki işlemin temelde kabul edilemez (*fondamentalement inadmissible, grundsätzlich unzulässig*) olduğu çözümü getirilmiştir¹³⁷⁻¹³⁸. Bu

¹³⁴ **Thévenoz/Peyrot**, s. 130.

¹³⁵ **Thévenoz/Peyrot**, s. 130.

¹³⁶ **Thévenoz/Peyrot**, s. 130. Oysa simsar ancak, iş sahibi tarafından kendisine hem temsil yetkisi verilmesi hem de bu yönde özel bir yetki verilmesi hâlinde üçüncü kişi ile esas sözleşmeyi akdedebilir (**Rayroux**, Art. 412, N.13).

¹³⁷ **Chappuis, Christine** 'Art.32-39 CO' Thevenoz, Luc/ Werro, Franz (Editörler) (2012) Commentaire Romand, Code des Obligations, vol: I, , Art. 1-529 CO, Loi sur le crédit à la consommation, Loi sur les voyages à forfait, 2e édition, , Helbing & Lichtenhahn Verlag, Bâle, Art. 33, N. 32 ve dipnot 87.

¹³⁸ Gerek İsviçre gerekse Türk Borçlar Kanunu'nda çifte temsili yasaklayan bir hüküm bulunmadığından, kanundaki boşluğun Alman Medeni Kanunu § 181 hükmünden esinlenerek doldurulması gerektiği ileri sürülmüştür. Buna göre iki istisna dışında temsilcinin her iki tarafın temsilcisi olarak işlem yapmasına izin verilemez. Birinci istisna, temsilciye bir işlemde her iki tarafı temsil etmesi yönünde izin verilmiş olması hâlidir. İkinci istisna ise yapılan işlemin niteliğine göre temsilcinin işlemin her iki tarafını temsil etmesi hâlinde temsil olunan bakımından bir zarar görme tehlikesinin bulunmaması hâlidir. Bkz. **Kocayusufpaşaoğlu, Necip** (2010) Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme, 4. Basıdan Tıpkı 5. Bası, İsviçre

kapsamda İsviçre Federal Mahkemesi, temsil olunanı zarara uğratma tehlikesinin mevcut olması hâlinde, çifte temsil ile yapılan hukuki işlemin kural olarak hükümsüz olduğunu ifade etmiştir¹³⁹.

SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu 520 ila 525. maddeleri arasında düzenlenmiş olan simsarlık sözleşmesi, simsar ile iş sahibi arasında akdedilen ve simsarın ücret karşılığında iş sahibi ile bir üçüncü kişi arasında sözleşme kurulması olanağını hazırlamayı ya da sözleşmenin kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Bu tanımdan hareketle simsarlık faaliyeti, simsarın iş sahibi ile üçüncü kişi arasında sözleşme kurma imkânını hazırladığı fırsat gösterici simsarlık ile simsarın iş sahibi ile üçüncü kişi arasında sözleşme kurulmasına aracılık ettiği aracı simsarlık olarak ikiye ayrılmaktadır. İsviçre hukukunda uygulamadan hareketle, üçüncü kişiyi iş sahibi ile sözleşme görüşmeleri yapmaya ikna etmeye yönelik yönlendirici simsarlık şeklinde üçüncü bir faaliyet daha kabul edilmektedir.

Simsarlık faaliyetinin sonucunda, iş sahibi ile üçüncü kişi arasında kurulan sözleşme, esas sözleşme şeklinde ifade edilmektedir. Simsarın, gerek iş sahibi ile gerekse iş sahibi ile esas sözleşmeyi kurmaya niyetli üçüncü kişi ile ayrı ayrı sözleşme yaparak, simsarlık faaliyetini üstlenmesi hâlinde çifte simsarlık söz konusu olmaktadır. İş sahibi ile esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi arasında menfaat çatışması yaratmayacak şekilde, simsarın her iki taraf için de simsarlık faaliyetini yerine getirmesi mümkündür. Mevzuatın 415 ile TBK m. 523 hükmü çifte simsarlığı sınırlandırmakta ve bu kapsamında, iş sahibi ile esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi arasında menfaat çatışması olması hâlinde, çifte simsarlık faaliyetine ilişkin yaptırım düzenlemektedir. Buna göre simsarın sadakat borcuna aykırı hareket ederek, esas sözleşmenin tarafı

tanbul, § 46, N. 63; **Eren, Fikret** (2017) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Bası, Ankara, s. 467; **Antalya, Gökhan** (2015) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C:I, İstanbul, s. 536; **Tercier, Pierre/Pichonnaz, Pascal/Develioğlu, Murat** (2016) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, § 9 N. 423; **İnceoğlu, Murat** (2009) Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, İstanbul, s. 220; **Hatemi /Gökyayla**, § 13 N. 8) .

¹³⁹ Almanca *unzulässig* kavramının İsviçre Federal Mahkemesi Fransızca kararlarında kimi zaman *invalide* (geçersiz) kimi zaman ise *illicite* (kanuna/hukuka aykırı) biçiminde de yer aldığı da ifade edilmiştir. Bkz. **Chappuis**, Art. 33, N. 32 ve dipnot 87.

üçüncü kişi menfaatine hareket etmesi ya da dürüstlük kuralına aykırı olarak esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişiden ücret vaadi alması hâllerinde simsar ücret ve simsarlık sözleşmesinde kararlaştırılmışsa masraf alacağına ilişkin hakkını kaybeder. Daha açık bir ifadeyle kanun hükmü bu iki hâlde iş sahibi ile esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişi arasında menfaat çatışması olacağını öngörmekte ve simsarın ücret ve kararlaştırılmışsa masraf alacağını yitirmesi şeklinde yaptırıma tabi tutmaktadır.

İsviçre öğretisi ve yargı kararlarındaki yaklaşım, sözleşme kurma fırsatını gösterme şeklindeki fırsat gösterici simsarlık ya da üçüncü kişiyi iş sahibi ile sözleşme görüşmeleri yapmaya ikna etme şeklindeki yönlendirici simsarlık faaliyeti bakımından çifte simsarlığın, kural olarak, menfaat çatışması yaratmadığı yönündedir. Her iki simsarlık sözleşmesinin iş sahibi sıfatıyla tarafı olanların çifte simsarlık faaliyeti bakımından bilgilendirilmeleri ve rızalarının alınması hâlinde menfaat çatışması da bertaraf edilmektedir.

İş sahibi ile üçüncü kişi arasında esas sözleşmenin kurulmasına aracılık etme şeklindeki, aracı simsarlık faaliyeti yönünden, çifte simsarlığın menfaat çatışması yaratıp yaratmadığı hususu tartışmalıdır. Aracı simsarlık kapsamında simsarın esas sözleşmenin tarafları arasındaki engelleri ortadan kaldırma, taraflar arasında uzlaşmayı sağlama, gerekirse sözleşmeyi hazırlama gibi faaliyetler yürütmesi nedeniyle, çifte simsarlığın esas sözleşmenin tarafları arasında menfaat çatışması yaratması kuvvetle muhtemeldir. Bu bakış açısıyla İsviçre Federal Mahkemesi aracı simsarlık faaliyeti yürütülmesi yönünden çifte simsarlık faaliyetine ihtiyatla yaklaşmaktadır.

2014 yılından önceki içtihatlarında Federal Mahkeme, çifte simsarlık faaliyeti yürüten aracı simsarlar bakımından, her iki simsarlık sözleşmesini de geçerli kabul etmekte ve çifte simsarlığın esas sözleşmenin tarafları arasında menfaat çatışmasına neden olup olmadığını inceleme konusu yapmaktadır. Ancak 2014 yılındaki içtihadı ile İsviçre Federal Mahkemesi, taşınmaz simsarlığı yönünden aracı simsarlık faaliyeti yürütülüyorsa, çifte simsarlığın menfaat çatışması yaratmasının kaçınılmaz olduğunu vurgulayarak, her iki simsarlık sözleşmesinin de hükümsüz olduğuna kanaat getirmiştir. Her ne kadar bu yaklaşım İsviçre Federal Mahkemesi'nin 2005 yılında vermiş olduğu kararında altını çizdiği çifte temsilde menfaat çatışması olması hâlinde, hukuki işlemin kural olarak hükümsüz olduğu şeklindeki kanaatini hatırlatsa da, taşınmaz

simsarlığında aracılık faaliyeti yürüten çifte simsarın, aksi sözleşmede kararlaştırılmadığından, tarafları temsil yetkisi bulunmamaktadır.

Çözülmesi gereken mesele, çifte simsarlık faaliyeti yürütülmesinin taraflar arasında menfaat çatışması yaratmasının bir hükümsüzlük sebebi olup olmayacağı meselesidir. TBK m. 27 ve mehz İsv.BK m. 20'deki hükümsüzlük sebeplerinin bulunması hâlinde hukuki işlem baştan itibaren hükümsüz olup, sonradan sağlık kazanmamaktadır. Bu kadar ağır bir yaptırım, sözleşmenin konusunun imkânsız olması yahut sözleşmenin hukuka, ahlaka, kişilik haklarına veya kamu düzenine aykırı olması ve muvazaa hâlinde getirilmiştir. Bu hâllerde sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurması için aranan unsurlar, sözleşmenin kurulmasında kendisinden vazgeçilemeyecek kadar önemli kabul edilen unsurlardır. İsviçre Borçlar Kanunu'nda çifte temsili yasaklayan bir hüküm yer almamakla birlikte öğreti ve uygulamada çifte temsil bakımından birtakım kısıtlamalar getirilmiştir. İsviçre Federal Mahkemesi'ne göre, çifte temsil nedeniyle taraflar arasında menfaat çatışması olması hâlinde, bu çatışma tarafları zarara uğratma tehlikesi yaratıyorsa çifte temsil ile yapılan hukuki işlemler hükümsüzdür.

Aracı simsarlıkta çifte simsarlık yönünden ortaya çıkan bir menfaat çatışmasının, tarafları "zarara uğratma tehlikesi" İsv.BK m. 415 hükmünde ifadesini bulmuştur. Buna göre simsarın sadakat borcuna aykırı olarak, taraflardan birinin menfaatine üstünlük tanınmasının diğer tarafı zarara uğratma tehlikesi vardır. Simsarın dürüstlük kuralına aykırı olarak esas sözleşmenin tarafı üçüncü kişiden ücret sözü alması ise her iki tarafı da zarara uğratma tehlikesi yaratabilir. Bu doğrultuda hükümde, simsarın ücret ve masraf alacağını talep hakkını kaybetmesi yaptırımı özel olarak düzenlenmiştir. Bunun yanı sıra çifte simsarın yarattığı menfaat çatışması nedeniyle tarafların ücret ve masrafı aşan bir zararı varsa İsv.BK m. 97 uyarınca tazminini talep etmesi de mümkündür. Hâliyle incelenen karar bakımından İsv. BK m. 415 hükmünden ayrılmayı gerektirecek bir gerekçe bulunmamaktadır.

Türk hukukunda uygulamada taşınmaz simsarlığı simsarlık sözleşmesinin en çok karşılaşılan türüdür. Ancak taşınmaz simsarlığı bakımından aracı simsarlık faaliyeti yürütülmesi hâlinde çifte simsarlığın sınırları uygulamada çizilmemiştir. Henüz Yargıtay içtihatlarında da çifte simsarlığın menfaat çatışması yaratması hâlinde menfaat çatışmasının yaptırımına ilişkin değerlendiril-

dirmelere rastlanmamaktadır. Bu kapsamda, taşınmaz simsarlığı yönünden yürütülen aracı simsarlık bakımından çifte simsarın faaliyetinin menfaat çatışması yaratması hâlinde TBK m. 523 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Buna göre simsarın ücret alacağını ve sözleşmede kararlaştırılmışsa masraf alacağını talep hakkını yitirmesi, her iki simsarlık faaliyeti kapsamında harcadığı zaman, emek ve masrafların karşılıksız kalması şeklinde sonuçlanacaktır. Kaldı ki, menfaat çatışması nedeniyle her iki sözleşmenin tarafının ücret ve masrafı aşan zararının TBK m. 112 anlamında tazmini de söz konusu olabilir. Ayrıca bu iki yaptırım, taşınmaz simsarlığında aracı simsarlık faaliyeti yürüten kişinin çifte simsar olarak hareket etmesi hâlinde menfaat çatışmasından kaçınması bakımından caydırıcıdır.

KAYNAKÇA

Ammann, Caterina (2015) 'Der Mäklervertrag, Art. 412- 417' Heinrich Honsell/ Nedim Peter Vogt/ Wolfgang Wiegang (Editörler) Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, OR I, Art. 1-529, 6. Auflage, Helbing&Lichtenhahn, Basel-Genf-München.

Antalya, Gökhan (2015) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C:I, İstanbul.

Arkan, Sabih (2011) Ticari İşletme Hukuku, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununa Göre Hazırlanmış 15. Bası, Ankara.

Başpınar, Veysel (2004) Vekilin Özen Borcu, 2. Bası, Ankara.

Bilge, Necip (1962) Borçlar Hukuku-Özel Borç Münasebetleri, Ankara.

Bozkurt, Tamer (2006) Türk Hukukunda Tellallık ve Tellallığın Uygulamada Farklı Görünümleri, Ankara.

Bracher, Nicolas 'Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft Art. 319-529 OR' Huguenin, Claire / Müller-Chen, Marcus (Editörler) (2016) Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragverhältnisse Teil 2., Schulthess Juristische Medien AG, Zürich.

Burkhalter, Peter R. (2016) 'Art. 412-418' Kostkiewicz Kren Jolanta/Wolf Stephan/Amstutz Marc/Fankhauser Roland (Editörler), Art. 412, OR Kommentar zum Schweizerisches Obligationenrecht, Orell Füssli Verlag, Zürich.

Chappuis, Christine (2012) 'Art.32-39 CO' Thevenoz, Luc/ Werro, Franz (Editörler), Commentaire Romand, Code des Obligations, vol: I, , Art. 1-529 CO, Loi sur le crédit à la consommation, Loi sur les voyages à forfait, 2e édition, , Helbing & Lichtenhahn Verlag, Bâle

Engel, Pierre (2000) Contrats de droit suisse, Traité des contrats de la partie spéciale du Code des obligations, de la vente au contrat de société simple, articles 184 à 551 CO, ainsi que quelques contrats innommés, 2. Bası, Stämpfli Verlag AG, Bern.

Eren, Fikret (2017) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Bası, Ankara.

Gautchi, Georg (1964) Berner Kommentar Band/Nr.VI/2/5, Kreditbrief und Kreditauftrag, Mäklervertrag, Agenturvertrag, Geschäftsführung

ohne Auftrag, Art. 407-424 Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragverhältnisse, Stämpfli Verlag, Bern.

Grell, Boris (2017) 'Interdiction du double courtage de négociation dans les transactions immobilières', TREX-L'expert fiduciaire, s. 302-303

Guhl, Theo/Schnyder, Anton K., (2000) Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich.

Güggenuhl, Adolf (1951) Die Liegenschaftenmäkelei, Zürich.

Gümüş, Mustafa Alper (2014) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C: II, (Eser, Vekâlet, Simsarlık, Vekâletsiz İş Görme, Havale, Saklama, Kefalet ve Garanti), 3. Bası, İstanbul.

Hatemi, Hüseyin/Gökyayla, Kadir Emre (2017) Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, 4. Bası, İstanbul.

İnceoğlu, Murat (2009) Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, İstanbul.

Jacobs, Horst Heinrich/Schubert Werner (1983) Recht der Schuldverhältnisse, Berlin.

Jansen-Behnen, Catrin (2017) Regulierungsmechanismen des Verbraucherschutzes im Maklerrecht, Tübingen.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip (2010) Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme, 4. Basıdan Tıpkı 5. Bası, İstanbul.

Kurt, Ekrem (2010) 'Tellallık (Simsarlık) Sözleşmesinin Hükümleri' Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan, İstanbul.

Marquis, Christian (1993) Le Contrat De Courtage Immobilier Et Le Salaire Du Courtier, Lausanne.

Minola, Louis-Pierre (1921) Le contrat de courtage, spécialement au point de vue du salaire du courtier (art. 412-418 CO), Lausanne.

Pichonnaz Pascal (2015) 'La nullité du double courtage de négociation (Art. 415)', BR/DC, s. 155-156

Rayroux, François (2012) 'Art. 1-529 CO' Thevenoz, Luc/ Werro, Franz (Editörler), Commentaire Romand, Code des Obligations, vol. I, Loi sur

le crédit à la consommation, Loi sur les voyages à forfait, 2^e édition, Art.412-417 CO, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Bâle.

Şahiniz, C. Salih (2002) Türk Borçlar Hukukunda Gayrimenkul Telâllığı (Emlak Komisyonculuğu-Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi, İstanbul.

Tandoğan, Hâluk (2010) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt:II, 5. Tıpkı Bası, İstanbul.

Turettini, Piere (1952) Le contrat de courtage et le salaire du courtier, Imperimerie du Journal de Genève, Genève.

Tercier, Pierre/Favre, Pascal/ Pedrazzini, Franco (2009) ‘Le contrat de courtage’ Tercier Pierre/Favre Pascal (Editörler), Les contrats spéciaux, 4e édition, Schulless, Genève-Zürich,-Bâle.

Titze, Heinriche (1932) Bürgerliches Recht: Recht der Schuldverhältnisse, Aynı Bası, (eBook, DOI 10.1007/978-3-642-85835-2).

Thévenoz Luc/Peyrot Aude (2007) “Le contrat de courtage immobilier”: Foëx, Bénédict/Hottelier, Michel (Editörler), Servitudes, droit de voisinage, responsabilité du propriétaire immobilier, Schulless, Genève.

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak (2014) Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, İstanbul.

Yıldız, Şükrü (2016) ‘Taşınmaz Sımsarlığı Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Uyulmamasının Sonuçları’, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C: 22, S: 3, Özel Sayı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Cilt III, s. 3045-3061.