

Anadolu Üniversitesi
Merkez Kütüphane

TİCARET İŞLERİ TELLALININ ÜCRET
ALACAĞI

Yüksek Lisans Tezi

Dilek GÜNEŞ

Eskişehir 1992

T.C. ANADOLU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TİCARET İŞLERİ TELLALININ
ÜCRET ALACAĞI.

(Yüksek Lisans Tezi)

Danışman: Prof.Dr.Akar ÖCAL

Dilek GÜNEŞ

Eskişehir-1992

Ö Z E T

Bir akidte taraf olacak kimseler birbirini bulmakta ve anlaşmakta güçlük çekebilirler. Ayrı mahallerde bulunmak, birbirini tanımamak, karşı tarafın lisanına vakıf bulunmamak, vakti olmamak gibi çeşitli sebepler yüzünden bir araya gelemeyen şahısları yaklaştırmak, bunları uzlaştırmak ve bunu meslek edinmek, ticaret işleri tellâlinin genel bir tanımını oluşturur.

Araştırmamda tellâllığı üç bölüm halinde inceledim. Birinci bölümde genel olarak tellâllığı ve unsurlarını ele aldım. Daha sonra tellâllığın türk hukukundaki yerini, türlerini ve benzer müesseselerini inceledim.

İkinci bölümde asıl konumu oluşturan ticaret işleri tellâlinin tanımını, şartlarını ve özelliklerini açıkladım. Bunların yanında ticaret işleri tellâlinin borçlarını ve

haklarını da ele aldım.

Üçüncü bölümde ise ticaret işleri tellâlinin ücret alacağı üzerinde ayrıntılı olarak durdum. Bu bölümde tellâlin ücret talep etme hakkının doğması ve bu hakkın düşmesi ile ücret talep hakkının zamanaşımına uğramasını inceledim. Ücretin borçlusunun tespitini ve ücretin miktarının belirlenmesini de tetkik ettim.

S U M M A R Y

In a treaty, the counterparts may encounter some difficulties in terms of finding each other and having an agreement. The qualifications of a trade broker will be to make people negotiate who are not able to meet each other for same reasons such as being in different settlements, not knowing each other, not knowing the language of the opponents and not having enough time.

In this study, the brokerage is examined in three chapters.

In the first chapter, in general, the components and the brokerage have been discussed. Later, the place of brokerage in Turkish Law, its types and similar institutions are studied.

The second chapter is concerned with the major subject matter of this thesis which involves the definition of the trade broker, its conditions and properties. In addition to these, the debts and rights of the trade broker is also handled in this chapter.

As for the third chapter, the procedure that the trade broker deserves in return for a fee or commission is stressed in detail. Meanwhile, the circumstances for fee demand and the loss of this right, relatively period of limitation for the fee demand is searched. This chapter also covers how to determine the loanowner and the amount of the fee.

İ Ç İ N D E K İ L E R

TİCARET İŞLERİ TELLALININ ÜCRET ALACAĞI

	<u>Sayfa</u>
GİRİŞ	1

B İ R İ N C İ B Ö L Ü M

TELLALLIK HAKKINDA GENEL BİLGİLER

I. TELLALIN TANIMI	5
1. Tanım	6
2. Unsurlar	7
A. Sözleşmenin Hazırlanmasında veya Yapılma- sında Aracılık Etmek	7
B. Sözleşme İle Görevlendirilmek	8
C. Ücret Almak	9

	<u>Sayfa</u>
II. TELLALLIĞIN TÜRK HUKUKUNDAKİ YERİ	10
III. TELLALIN TÜRLERİ	13
1. Ticaret İşleri Tellâlı	13
2. Adi İşler Tellâlı	14
3. Taşınmaz Mallar Tellâlı	15
4. Borsa Tellâlı	18
5. Sigorta Tellâlı	19
6. Esnaf Arasında Tellâl	21
IV. TELLALA BENZER MÜESSESELER ARASINDAKİ FARKLAR	23
1. Tellâl ile Komisyoncu Arasındaki Farklar..	23
2. Tellâl ile Acenta Arasındaki Farklar.....	25

İ K İ N C İ B Ö L Ü M

TİCARET İŞLERİ TELLALI

I. ŞARTLARI	30
1. Ticari İşlerde Aracılık Yapmak	30
2. Meslek Edinmek	32
3. Tellâlı Sözleşme ile Görevlendirmek	33
4. Ücret Almak	34
II. ÖZELLİKLERİ	34
1. Ticaret İşleri Tellâlı Tacirdir	35

	<u>Sayfa</u>
2. Ticaret İşleri Tellâlı Bağımsız Çalışır...	36
3. Tellâl Dürüst ve Basiretli Bir İş Adamı Gibi Olmalıdır	36
III. BORÇLARI VE HAKLARI	37
1. Borçları	37
A. Bordro Düzenlemek	37
B. Nümuneleri Saklamak	39
C. Defter Tutmak	40
D. Tarafsız Olmak	42
2. Hakları	43
A. Ücret Hakkı	43
B. Masrafları Talep Etme Hakkı	43
IV. UYGULANACAK KANUN HÜKÜMLERİ	45

Ü Ç Ü N C Ü B Ö L Ü M

TİCARET İŞLERİ TELLALININ ÜCRET ALACAĞI

I. ÜCRETE HAK KAZANMA	48
1. Tellâlin Ücret Talep Etme Hakkının Doğması	49
A. Akdin Geçerli Olarak İnikadı	51
B. Ücret Hakkının Doğmasında İlliyet Bağ- nın Mevcudiyeti	63
C. Şarta Bağlı Sözleşmelerde Ücrete Hak Ka- zanmak ve İktisadi Gaye	69

	<u>Sayfa</u>
D. Şekle Bağlı Sözleşmelerde Ücret Alacağı- ğının Doğması	74
E. Akdin İfası Konusundaki Uyuşmazlıkların Ücret Hakkına Etkisi	80
F. Taraflar Arasında Akid Konusundaki An- laşmazlığın Ücrete Etkisi	85
2. Birden Fazla Tellâlin Görev Alması Halinde Ücret	89
3. İki Taraf İçin Çalışan Tellâlin Ücret Ala- cağı	95
II. ÜCRETSİZ YAPILAN TELLALLIĞA VEKALET SÖZLEŞMESİ HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASI	99
III. ÜCRET HAKKININ DÜŞMESİ	104
1. Mukaveleye Muhalefet	105
2. Hüsünîyet Kurallarına Aykırılık	105
3. Sonuçları	106
IV. ÜCRET TALEBİNDE ZAMANAŞIMI	108
V . ÜCRETİN BORÇLUSU	115
VI. ÜCRETİN MİKTARI	117
1. Mukavele veya Tarifeyle Tespiti	119
2. Ticari Teamüle Göre Tespiti	120
3. Fahiş Ücretin İndirimi	122
SONUÇ	128
YARARLANILAN KAYNAKLAR	133

G İ R İ Ő

Eski çağlardan beri iş sahipleri arasında bir aracıya ihtiyaç olmuştur. Bir işletmenin, yapmak zorunda olduğu birçok işlemlerinin gereği gibi yerine getirilmesinde yalnız kendi bünyesinde yer alan yardımcıların hizmetlerinden yararlanması yeterli olmayabilir. İşletmenin satmak istediği mallara müşteri bulmak, yapacağı sözleşmelerde ayrı ayrı yerlerde bulunan tarafları birbirine yaklaştırmak gibi birçok nedenlerle tellâla gereksinme duyulmuştur. Bu gereksinme sonucu da tellâllık müessesesi ele alınıp bugünkü durumuna getirilmiştir.

Bu müessesesi üç bölüm halinde incelemek mümkündür. Araştırmam da üç bölümden oluşup, birinci bölümde genel olarak tellâlı ve unsurlarını ele aldım. Daha sonra tellâlin Türk hukukundaki yerini ve türlerini inceledim. Bu bölümde

ayrıca tellâl ile benzer müesseseler arasındaki farkları ortaya koydum.

İkinci bölümde asıl konumu oluşturan ticaret işleri tellâlinin tanımını, şartlarını ve özelliklerini açıkladım. Bunların yanında ticaret işleri tellâlinin borçlarını ve haklarını da ele aldım. Ayrıca, bu konularda uygulanacak kanun hükümlerini de inceledim.

Üçüncü bölümde ise ticaret işleri tellâlinin ücret alacağı üzerinde ayrıntılı olarak durdum. Diğer bir deyişle tellâlin ücret talep etme hakkının doğması ve bu hakkın düşmesi ile ücret talep hakkının zaman aşımına uğramasını inceledim. Bir de ayrıca ücret borçlusunun tespitini ve ücretin miktarının belirlenmesini tetkik ettim.

Bu incelemeler sonucunda tellâlin konumu belirlendi ve bugünkü iş hayatının iş bölümü nedeniyle bu araçlara gereksinme duyulduğu ortaya çıktı.

B İ R İ N C İ B Ö L Ü M

TELLALLIK HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Bir sözleşmede taraf olacak kimseler birbirini bulmakta ve anlaşmakta güçlük çekebilirler. Aynı mahallerde bulunmak, birbirini tanımamak, karşı tarafın lisanına vakıf bulunmamak, vakti olmamak gibi çeşitli sebepler yüzünden bir araya gelemeyen şahısları yaklaştırmak, bu şahıslar arasında mevcut olan mesafeyi, "ara"yı kapamak pek eski zamandan beri icap etmiş ve böylece "aracılığı" meslek edinen bir sınıf meydana gelmiştir(1). Ulaşım ve haberleşme vasıtalarının gelişmemiş olduğu zamanlarda, özellikle

(1) Yaşar KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku, 1.Giriş-Ticari İşletme B.3, Ankara, 1968, s.498.

şehirler ve ülkelerarası satışlarda bu aracı sınıf büyük bir rol oynamış, tellâllik mesleği özel bir rejime tâbi tutulmuştur.

Ortaçağda tellâllığın genellikle resmi bir mahiyeti vardır. Bu hususiyet bilhassa XII.yüzyıldan itibaren İtalya'da görülür. İtalya'nın tesiri altında Almanya'da da XVI.yüzyılın sonunda tellâllar resmi görev ifa eden bir nevi memur sayılmışlardır. O denli ki 1861 tarihli Umumi Alman Ticaret Kanununda resmi ticaret tellâlları hakkında hüküm vardır. Fransa'da da 1572'den ihtilâle kadar tellâllik resmi bir vazife olarak kabul edilmiştir(2). Tellâllar, yabancı tacirlere sadece aracılık yapmakla kalmaz, onları aldanma ihtimallerine karşı korur, onlara tercümanlık ve kâtiplik yaparlardı(3).

Tellâllik, çok gelişmiş olan ulaşım ve haberleşme tekniği dolayısıyla, son zamanlarda eski önemini kaybetmiştir. Bununla beraber ticaret hayatının karmaşık ilişkileri ve ileri iş bölümü nedeniyle(4), tellâl sınıfı ticaret ha-

(2) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku...s.498.

(3) Sait Kemal MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Ya.No:130, C.1, Genişl. B.3, Ankara, 1978, s.495.

(4) Necdet ÖZDEMİR, Ticaret Hukuku, Genişl. B.3, Ankara, 1977, s.205.

yatında yine oldukça mühim bir rol oynamaktadır. Bilhassa birbirlerini tanımayan ve birbirlerini bulmak için vakit ve imkân sahibi olmayan kimselerin bir aracıya müracaat etmesi zorunludur. Eskiden tellâllık taşıma ve haberleşme araçlarının yetersizliği nedeniyle gelişmişti. Günümüzde ise ileri iş bölümü zarureti dolayısıyla tellâl sınıfı mevcut bulunmaktadır.

Tellâllık me haz kanunda 1911 yılında düzenlenmiş fakat gelişimi her ülkede aynı olmamıştır. Türk hukukunda tellâllar başlangıçta resmi ve özel olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Fakat daha sonra tellâllıkta tarihi gelişim izlenerek bu ayırım ortadan kaldırılmıştır.

I. TELLALIN TANIMI

Bir ticarethanenin tek bir şahıs tarafından idaresi ve işlerinin verimli bir şekilde yürütülmesi genellikle mümkün olmadığından, tacir birtakım yardımcılarından yararlanması fiilen bir mecburiyet halini almıştır. Bu yardımcılarından biri de tellâldır(5).

(5) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku...s.499'a göre, "Tellâl(Courtier) yerine hukuk ve ticaret lisanımızda "simsar" terimi de kullanılmaktadır. BK.13.bab, 3. fasıl başlığı da Tellâllık (simsarlık) diye geçer". Ben açıklamalarım da tellâllık terimini kullanacağım.

1. Tanım

Borçlar Kanunundaki üçüncü fasıl 404. maddeye göre, "Tellâllık, bir akittir ki, onunla tellâl, ücret mukabilinde bir akdin yapılması imkânını hazırlamaya veya akdin icrasında tavassut etmeye memur edilir". Buna bağlı olarak tellâlı da "ücret karşılığında bir sözleşmenin yapılması olanağını hazırlayan veya yapılmasına aracılık etmekle görevlendirilen kimse" olarak tanımlamak mümkündür. Yani tellâl para karşılığında bir akdin yapılması imkanını hazırlar veya akdin yürütülmesine olanak sağlar. Tellâlin İsviçre hukukundaki tanımı da bu şekildedir. İsviçre Borçlar Kanununun 412. maddesi tellâllığı şöyle tarif etmiştir: "Tellâllık bir sözleşmedir ki bu sözleşme ile tellâl bir ücret karşılığında, karşı tarafa bir sözleşmeyi akdetme koşullarını göstermekle ya da yine karşı tarafa bir sözleşmenin akdinde aracılık etmekte yükümlü kılınır". Bundan hareketle tellâl, "bir ücret karşılığında, ya diğer tarafa bir sözleşmeyi akdetme koşullarını göstermeyi ya da yine karşı tarafa bir sözleşmenin müzakeresinde aracılık etmeyi üstlenen" kimsedir. Bizde olduğu gibi İsviçre Borçlar Kanununda da vekâlet kuralları genel olarak tellâllığa uygulanabilir (art. 412 CO; İsv. Bk.412.mad). Aslında doktrinde tellâllık sözleşmesinin hukuki niteliği tartışma konusudur. Tellâllık bazılarına göre karşılıklı bir anlaşma, bazılarına göre ise tek yanlı bir anlaşmadır; kimileri tellâllığı bir iş

sözleşmesi, kimileri ise sui generis (kendine özgü) bir sözleşme kabul ederler. Farklı kuramlar için bu konudaki yorumlara başvurmak gerekir. İsviçre hukuku, tellâllığı bir vekalet biçimi olarak algılıyor(6). Yasa, tellâllığı, bütün ayrıntılarıyla düzenlemeye koymaz ve aksine taraflara büyük bir serbestlik tanır. Borçlar Kanununun (CO.) 416 ve 417. maddelerinde müvekkilin korunması için konulmuş zorlayıcı hükümler bir anlamda, taraflara bırakılmış, buda serbestliği dengelemektedir.

2. Unsurlar

Tellâlin tanımındaki unsurları, Borçlar Kanununun 404.maddesinden hareketle, şöyle sıralayabiliriz:

A. Sözleşmenin Hazırlanmasında veya Yapılmasında Aracılık Etmek

Tellâlin aracılık etme görevi BK.404.maddesinin 1. fıkrasında düzenlenmiştir. Aracılık görevi, bir sözleşme kurma fırsatı vermek şeklinde olabileceği gibi bir sözleşme için aracılık etmek şeklinde de olabilir(7). Aracılık

(6) F.AUTENRIETH - GANDER, Courtage, 31 décembre 1941, s.1.
(7) Cevdet YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku / Özel Hükümler, C.II, İstanbul, 1989, s.365.

faaliyetinin konusu, çeşitli işlere ilişkin sözleşmelerin akdi hususunda arabuluculuk etmektir. Tellâl aracılık ettiği sözleşmeyi bizzat akdedemez. Çünkü temsil yetkisi yoktur. Bazen tellâlin akdi bizzat yapması mümkündür. Fakat bunun için kendisine bu hususda açık bir yetki verilmiş bulunması gerekir(8).

B. Sözleşme İle Görevlendirilmek

İş sahibi bir sözleşme ile tellâlı bir işi yapmaya memur eder (BK.m.404/1). Sözleşme iki taraflı ve karşılıklı borç doğurur(9). Bu sözleşme ile tellâl karşı tarafa arzu edilen bir sözleşmenin hazırlanmasıyla meşgul olmayı vaad eder. Buna karşılık diğer taraf da tellâla bir ücret vermeyi taahhüt eder. Tellâl ile iş sahibi arasındaki bu sözleş-

-
- (8) H.BECKER (Çev.Suat DURA), "Tellâllik Sözleşmesi", Yargıtay Dergisi, C.9, S.1-2, Ocak-Nisan 1983, s.78. "Tellâlin borçları sözleşmeyle genişletilebilir. Örneğin tellâla para almaya vekâlet verilebilir veya tellâla sözleşmenin yerine getirilmesine ilişkin sorumluluk yüklenebilir."
- (9) Senai OLGAÇ, Türk Borçlar Kanunu/Aktin Muhtelif Nevileri, C.III, Ankara, 1969, s.190; Bilgi için bkz.H.Veldet VELİDEDEOĞLU-Refet ÖZDEMİR, Türk Borçlar Kanunu Serhi, Yargıtay Yayınları-19, Ankara, 1987, s.622; Sevinç YASASEVER, "Borçlar Hukukunda Tellâllik Akti", Ankara Barosu Dergisi, s.4, 1966, s.665.

me devamlı bir hukuki bağ yaratmaz(10). Bu sadece bir sözleşmenin hazırlanmasına veya icrasına mahsustur. Bu sözleşmenin geçerli bir şekilde yapılması, herhangi bir şekil şartına bağlı değildir(11). Borçlar Kanununda bu konu ile ilgili bir düzenlemeye rastlanmamaktadır. Bu konu İsviçre hukukunda da böyledir(12).

Eğer tellâl, sözleşme ile üzerine aldığı yükümlülükleri yerine getirmemezse, iş sahibinin önünde BK.96. ve onu izleyen maddeler uyarınca sorumlu olur(13).

C. Ücret Almak

Borçlar Kanununun 404.maddesinin 1.fıkrasına göre,

-
- (10) Necip BİLGE, Borçlar Hukuku/Özel Borç Münasebetleri, Banka ve Ticaret Huk. Arş.Ens., Ankara, 1971, s.313.
- (11) BİLGE, Borçlar Hukuku...s.313-314; Bilgi için bkz., Sıtkı AKYAZAN, "Tellâllik", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Banka ve Ticaret Hukuku Araş.Ens.Yay., C.6, S.3, Haziran 1972, s.449; YASASEVER, "Borçlar Hukukunda..", s.665; H.Avni GÖKTÜRK, Borçlar Hukuku/Aktin Muhtelif Nevileri, B.2, Ankara, 1951, s.534; YAVUZ, Türk Borçlar ... s.365.
- (12) F.AUTENRIETH - GANDER, Courtage..., s.2.
- (13) OLGAÇ, Türk Borçlar ..., s.190; VELİDEDEOĞLU - ÖZDEMİR, Türk Borçlar ..., s.623.

ücret, tellâllık sözleşmesinin kanuni ve zaruri bir unsurudur. Tellâl yüklendiği yükümlülükleri ücret karşılığında yerine getirir. Yani iş sahibi, tellâla, yaptığı iş mukabili bir ücret ödemekle yükümlüdür. Borçlar Kanununun 405. maddesinin 1. fıkrası uyarınca tellâl, yaptığı hazırlık veya yürüttüğü aracılık, sözleşmesinin yerine getirilmesi ile sonuçlanırsa, ücrete hak kazanır(14). Yani tellâlin ücret hakkı kazanması için her şeyden önce emeklerini, sözleşmenin yapılması ile sonuçlandırması gerekir. Ayrıca sözleşmenin başka biriyle değil, iş verenin istediği kimse ile yapılması gereklidir. Eğer sözleşme taliki bir şartla yapılmışsa, tellâla verilecek ücret, şartın gerçekleştiği anda ödenmesi gereken bir ücret halini alır(BK.m.405/II).

Ücret miktarını, taraflar serbestçe tayin edebilir. Eğer miktar tesbit edilmemişse BK.nun 406.maddesi gereğince tellâlin ücreti belirlenebilir.

II. TELLALLIĞIN TÜRK HUKUKUNDAKİ YERİ

Türk Hukukunda tellâllıkla ilgili başlıca hükümler şunlardır:

1. Borçlar Kanunu (m.404-409).

(14) Bkz. İlerde, s.39.

2. Ticaret Kanunu (m.100-115).

3. 5590 Sayılı "Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Odaları, Sanayi Odaları, Deniz Ticaret Odaları, Ticaret Borsaları ve Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği" Kanunu(m.53) (15).

4. Sigorta Murakkabe Kanunu(m.37) (16).

Yukarıdaki sıralamada da görüldüğü gibi, yürürlükte bulunan mevzuatta tellâllik müessesesi değişik kanunlarda düzenlenmiştir. Türk Hukukunda bu konu Borçlar Kanununda ve Ticaret Kanununda daha ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır. Genel olarak tellâllik veya adi işler tellâllığı Borçlar Kanununun 404-409. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu müessese iş görme mukavelesinin bir nevi olduğu için tellâllik hakkında vekalet hükümleri tatbik edilir(BK.404/

(15) RG.15.3.1950, No.7457. Bu kanunun adı, "Ticaret ve Sanayi Odaları ve Birlikleri" Kanunu iken 26.12.1981 tarih ve 2567 sayılı Kanunla "Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Odaları, Sanayi Odaları, Deniz Ticaret Odaları, Ticaret Borsaları ve Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği" Kanunu olarak değiştirilmiştir.

(16) RG.30.12.1959, No.10394. Bu Kanunun adı, "Sigorta Şirketlerinin Murakkabesi Hakkında" Kanun iken 11.6.1987 tarih ve 3379 sayılı kanunla "Sigorta Murakabe Kanunu" olarak değiştirilmiştir.

II.f.) (17). Ticaret işleri tellâllığı ise Ticaret Kanununun 100-115, maddeleri arasında düzenlenmiştir(18). Yeni kanunda, eski kanuna göre büyük değişiklikler yapılmamıştır. Nitekim gerekçede de eski kanunda var olan hükümlerin bu günkü ticaret hayatının gereksinmelerine karşılık verdiği düşünülmüştür(19). TK.12/12. bendine göre, "tellâllık... vesair bütün tasavvuf işleri, ile uğraşmak üzere kurulan müesseseler ticarethane sayılır". Ticari işletmelere ticari hükümler tatbik edilirse de ticaret tellâllığı hakkındaki hükümlerin tatbik edilmesi için ayrıca TK.nun 100.maddesinde yazılı özel şartların da mevcut olması gereklidir(20).

Borsa tellâllığı da "Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Odaları, Sanayi Odaları, Deniz Ticaret Odaları, Ticaret

(17) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.499; OLGaç, Türk Borçlar..., s.193; Fehiman TEKİL, Ticaret İşletme Hukuku, İstanbul, 1981, s.150.

(18) E.HİRŞ, Notlu Ticaret Kanunu, Birinci Kitap, Ankara-İstanbul, 1946, s.65-71. Ticaret Tellâllığına ilişkin hükümlere Eski Ticaret Kanununda da rastlanmaktadır. Bu kanun ticaret tellâllığını 101-118.maddeleri arasında düzenlemiştir.

(19) Gerekçe, s.43.

(20) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.499.

Borsaları ve Türkiye Ticaret, Sanayi ve Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği" Kanununun 53.maddesinde düzenlenmiştir. Bu tür tellâllar borsa işlemlerinde aracılık yaparlar(21).

Sigorta tellâllığına gelince, o da Sigorta Murakkabe Kanununun 37.maddesinde düzenlenmiştir. Bu konuyu daha sonra ayrıntılı olarak ele alacağız(22).

Bu kısa açıklamalarda da görüldüğü gibi, Türk hukukunda tellâllık oldukça değişik türlerde düzenlenmiş ve uygulamaya konulmuştur.

III: TELLALIN TÜRLERİ

Türk hukuku bakımından tellâlin türlerini, ilişkin oldukları işlerin niteliği gereği altı gruba ayırmak mümkündür: Ticaret işleri tellâlı, adi işler tellâlı, taşınmaz mallar tellâlı, borsa tellâlı, sigorta tellâlı ve esnaf arasında tellâl.

1. Ticaret İşleri Tellâlı

(21) Bilgi için bkz., s.13.

(22) Bilgi için bkz., s.14.

Ticaret Kanununun 100.maddesi ticaret tellâlini tarif etmektedir. Bu maddeye göre, " taraflardan hiçbirine ticari mümessil, ticari vekil, satış memuru veya müstahdem yahut acenta gibi bir sıfatla sürekli bir suretle bağlı olmaksızın, ücret karşılığında, ticari işlerle ilgili sözleşmelerin kurulması hususunda taraflar arasında aracılık yapmayı meslek edinen kimseye "ticaret işleri tellâli" denir(23).

2. Adi İşler Tellâli

Bu tür tellâla ticari olmayan işlerde faaliyette bulunan tellâl da denilebilir. Nitekim bu tellâl türü Borçlar Kanununda düzenlenmiştir. Adi işler tellâlinin tanımını(24) daha önce yaptığımız için(25) şimdi sadece bu tanımı hatırlatmakla yetineceğiz. Şöyle ki, adi işler tellâli, ücret karşılığında, bir sözleşmenin yapılması olanağını hazırla-

(23) Bu konuda bkz., s.23; Ayrıca: Tarık BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret Kanunu, C.1, Ankara, 1988, s.193; Gönen ERİŞ, Türk Ticaret Kanunu, C.1, Ankara 1987, s.517; İsmail DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu, Ankara, 1964, s.215.

(24) Daha önce de dediğimiz gibi adi tellâl, "ücret mukabilinde bir akdin yapılması imkanını hazırlamaya veya icrasına tavassut etmeğe memur edilen" kimsedir (BK.m. 404/1).

(25) Bilgi için bkz., s.3.

maya veya sözleşmenin yürütülmesine aracılık etmeye görevlendirilen kimsedir(BK.404/1).

Adi işler tellâlını, daha önce tanımı verilen ticaret işleri tellâlı ile kıyaslayacak olursak bazı farklılıklar ortaya çıkar. Bu farklılıklardan ilki, bu konuda BK'nunda ve TK'nda yapılan tanımlardan ortaya çıkmaktadır. Şöyle ki Ticaret Kanunu, tellâlı tarif ederken, Borçlar Kanunu tellâllığı tarif etmektedir(26). Adi işler tellâlının unsurları ile ticaret işleri tellâlının unsurları arasında da bazı farklar mevcuttur. Esasen, ticaret işleri tellâlı, adi işler tellâlının unsurlarının yanında daha iki ayrı özelliğe sahip unsur içermesi gerekmektedir. Bu unsurlardan ilkinde, tellâlın ticari işlere ilişkin sözleşmelerde aracılık yapması gerekir. İkincisinde ise, tellâlın aracılık yapmayı meslek edinmiş olması gerekir(27).

3. Taşınmaz Mallar Tellâlı

Türk hukukunda taşınmaz mal tellâllığı tanımlanmamış ve hükümleri gerekli biçimde belirtilmemiştir. Taşınmaz mal tellâllığı konusunda, Türk pozitif hukukunda iki hüküm var-

(26) Şevket Memedali BİLGİŞİN, Ticaret Hukuku Prensipleri, İst.Ün.Yay., No.347, C.1, B.3, İstanbul, 1950.

(27) Bilgi için bkz., s.27.

dır: bunlardan birisi, 6763 sayılı Kanunla Borçlar Kanununun 404.maddesine eklenen 3.fıkra (28), diğeri de, Borçlar Kanununun 409.maddesidir. Oysa, taşınmaz mal üzerinde piyasada yapılan büyük süpekülatif işlemlerin hızla artması nedeni ile bu tür tellâllığın hukuki statüsünün belirtilmesine şiddetle gereksinme vardır.

Borçlar Kanununun 409.maddesinin ifadesinden, taşınmaz mal tellâllının, taşınmaz mal satışı olanağını hazırlamak veya taşınmaz mal satışının "icrasını" yapmak işiyle uğraşan bir kimse olduğu anlaşılmaktadır(29). Borçlar Kanununun 409.maddesi bu konuyu aynen şöyle aktarmaktadır, "hizmet mukavelesi ve gayrimenkul satış imkânını hazırlamak veya bunlardan birinin icrasına tavassut etmek için fahiş bir ücret şart edilmişse borçlunun talebi üzerine bu ücret hakim tarafından adilâne bir suretle tenkis edilebilir."

Taşınmaz mal tellâllının kendisine has bir özelliği

(28) RG.9.7.1956, No.9353. Bu tarihli RG.'de yayınlanmış olan Türk Ticaret Kanununun Mer'iyet ve Tatbik Şekli Hakkındaki 6763 S.Kanunun 41.maddesinin (G) bendi ile yukarıda sözü geçen 404.maddeye 3.fıkra eklenmiştir. Bu konuda bkz. OLGAÇ, Türk Borçlar ..., s.195.

(29) MIMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.499.

vardır. O da tellâlin görevlendirilmesi için yapılan sözleşmenin yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli sayılmayacağıdır. Borçlar Kanununun 404.maddesinin 3.fıkrası bu konuyu şöyle ifade etmektedir, "gayrimenkul tellâllığı akdi, yazılı şekilde yapılmadıkça muteber olmaz". Yargıtay kararları da aynı yöndedir(30). Buradaki yazılı şekil ispat koşulu değil, sıhat koşuludur(31). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, taşınmaz mal tellâllığı sözleşmesinin yazılı şekilde olmasının ve her iki tarafın imzasını kapsamaması gerektiğini belirtmiştir(32).

(30) Y.13.HD., 5.2.1985 T, E.1984/1010 Sayılı Kararın Özeti: "Taşınmaz tellâllığı sözleşmesi yazılı yapılmadıkça geçerli olmaz". (YKD., C.11, S.9, (Eylül 1985), s.1345.

(31) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.501. Bu konuda iki görüş mevcuttur. İlkine göre, şekil sıhat şartıdır. İkincisine göre ise yazılı şeklin sıhat şartı olarak kabul edilmiş olması haklı olarak tenkit edilmiş ve bunun sıhat şartı değil, fakat ispat şartı olarak kabul edilmesinin menfaatler durumuna daha uygun olacağı belirtilmiştir; MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.500.

(32) HGK., 10.7.1971, E.1968/T.805, K.451 Sayılı Kararın Özeti:
"1- Taşınmaz mal tellâllığı akdi yazılı şekle tabi olup mezkûr şekil, ispat şartı değil muteberlik şartıdır. Tellâla hitaben yazılan ve akdin in'ikadını temin ettiği takdirde ücrete hak kazanacağı bildirilen mektup, akit olmayıp tellâla hak bahşetmez..." (İKİİD., Yıl: 11, S.130 (Ekim 1971), s.608); MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.500.

Yargıtay Ticaret Dairesi, 24.6.1965 tarihli bir örnek kararında yazılı şekilden ne anlaşılması gerektiğini belirtmiş ve buna aykırı olarak yapılmış bir taşınmaz mal sözleşmesinin sonuç doğurmayacağı görüşünde bulunmuştur(33).

4. Borsa Tellâlı

Bu tür tellâllık ayrı bir kanunla düzenlenmiştir.

"Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Odaları, Sanayi Odaları Deniz Ticaret Odaları, Ticaret Borsaları ve Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği" Kanununun 53.maddesinin C bendine göre, borsa tellâlı, "borsa alım, satımlarında yalnız aracılık yapanlara" denir.

Bu kanunun aynı maddesinde ve bu kanunla ilgili Ticaret ve Sanayi Odaları, Sanayi Odaları, Döviz Ticaret Odaları, Ticaret Borsaları ve Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği" Tüzüğü'nün(34) 21. maddesi A ve B bentleri borsa tellâlı olabilmek için gerekli koşulları belirlemiştir.

(33) TD., 24.6.1965, E.679., K.2602. Bkz.İlmi ve Kazai İçtihatlar Dergisi, (Kasım 1967), s.4127.

(34) RG.11.2.1988. No.19722.

Borsa tellâlinin yaptığı işlerden alacağı nisbi ücret miktarı borsa meclisince saptanır ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca onaylanır (TSOK.53/V). 2567 sayılı Kanunun 53. maddesinin son fıkrası uyarınca, ayrıca bu tür tellâlin aylıkla da çalışabileceği düzenlenmiştir. Bu durumda, tellâlin yaptığı işlerden alınacak ücret borsaya aittir. Borsa tellâlinin yaptığı işler, ajanlar, alıcı ve satıcılar tarafından tescil ettirilir (TSO Tüz.21./son fıkrası).

5. Sigorta Tellâli

Bu tellâllik türü Sigorta Murakabeleri Kanunu ile düzenlenmiştir. Sigorta tellâli, sigorta olmak isteyen, sigortalamak imkanı sağlarken, sigortacıya da müşteri bulmakta aracılık eder. Aslında uygulamada sigorta tellâli, sigorta acentası, sigorta ajanı veya sigorta prodüktörü adları altında çalışır ve bu isimler altında müşterilerle, sigorta ortaklığı arasında, sigorta sözleşmesi kurulmasına aracılık ederek, komisyon alır(35).

Sigorta Murakabeleri Kanununun 37.maddesi(26) sigor-

(35) MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.501; Turgut KALPSÜT, "Sigorta Prodüktörlerinin Hukuki Durumu", Sigorta Şirketlerinin Murakabesi, bildiri, Ankara, 16 Mayıs 1967, s.167.

(36) RG., 26.6.1987, No.19498. Bu madde, 11.6.1987 tarih ve 3379 sayılı Kanun ile değiştirilip tarihi yazılı RG.' de yayınlanmıştır.

ta aracılığındaki sigorta prodüktörlüğünü ve reasürans aracılığını ele almıştır. Bu maddenin birinci fıkrasına göre, "herhangi bir sigorta şirketinde doğrudan doğruya memur ve müstahdem bulunmayan; aracı sıfatıyla muhtelif sigorta branşları hakkında sigorta olmak isteyenlere malûmat vererek sigorta mukavelesinin şartlarını müzakere ve tehlikenin mahiyet ve hususiyetlerine göre sigorta teklifnamesini hazırlama yetkisini haiz ve teşebbüslerinin neticesi olarak komisyon almak suretiyle iş temin eden hakiki ve hükmi şahıslara" sigorta prodüktörü denir(37). Prodüktörlük yapacak kişiler başka hiç bir işle meşgul olamazlar (SMK.37/II). Ayrıca meslek teşekküllerine üye olmak zorundadırlar(SMK.37/III).

Reasürans konusunda "uzman olup hiç bir şirkete bağlı olmaksızın reasürans işlemlerinde ve sözleşmelerinde aracılık yapan ve devredilen primler üzerinden reasüransı kabul

(37) Haydar ARSEVEN, Sigorta Hukuku/Ana Prensipler, Genel Hükmeler, İstanbul, Ekim 1987, s.51. Kanunda ve uygulamada bu deyim sigorta tellâlları için kullanılmıştır. Bunlar imtihan ve ruhsata tabidir. Bakanlığın kontrolüne tabidir; Rayegan KENDER, Türkiye'de Hususi Sigorta Hukuku, Göz.geçir. B.4, İstanbul, 1990, s.96; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.517; Yaşar KARAYALÇIN, Risk-Sigorta-Risk Yönetimi, Banka ve Ticaret Huk. Arş.Ens.Yayın No: 156, Ankara, 1984, s.52.

eden şirketten komisyon alan kişiye" reasürans aracısı denir (SMK.37/VII). Her iki aracının da sahip olması gereken vasıflar ve çalışma şartları ayrıca Sigorta ve Reasürans Aracıları Hakkında Yönetmeliğin (38) 10.maddesinde de düzenlenmiştir. Aynı yönetmeliğin 11.maddesine göre de, sigorta üretörleri gerçek veya tüzel kişi olabilirler.

6. Esnaf Arasında Tellâl

Bu nevi tellâllık Ticaret Kanununun 115.maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre "esnaf arasında aracılık yapan kimseler hakkında, bu faslın hükümleri tatbik olunmaz". Maddenin açık hükmünden de anlaşıldığı gibi, esnaf arasında aracılık yapanlar hakkında TTK'nun ticaret tellâllığına ilişkin 100-114.maddeleri uygulanmaz(39). Diğer bir deyişle, Ticaret Kanununun ticari tellâllığa ait bütün hükümleri münhasıran, ticari işlere müteallik sözleşmelerin akdi hususunda aracılık yapan tellâllara karşı uygulanır. Aslında Ticaret Kanununun 3.maddesine girmeyen, yani, ticari bir işletmeyi ilgilendirmeyen sözleşmelerin yapılmasına aracılık eden veya Ticaret Kanununun 21.maddesindeki ticari iş kari-

(38) RG. 24.10.1991, No.21031.

(39) BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret..., s.205; ERİŞ, Türk Ticaret.., s.534.

nesi (40) kapsamına dahil olmayan, taciri tellâl olarak vasıflandırılmaz(41). Ticaret Kanununun 100.maddesinde II. fıkrasında da açıklandığı gibi, ticari olmayan sözleşmelerin akdi hususunda aracılık yapan ve ticari bir aracılık işini arzî olarak üzerine alan bir kimse hakkında, Borçlar Kanununun 404-409.maddeleri arasındaki hükümler uygulanır.

Ancak tellâl, bir tacir ile esnaf arasında aracılık yaparsa, yapılan iş ticari iş sayılacağından (TK.21/35) (42) ticaret işleri tellâllığına ilişkin hükümler uygulanır(43). Aslında esnaf arasında tellâllığa uygulamada pek rastlanmamaktadır.

-
- (40) Oğuz İMREGÜN, Ticaret Hukuku, T.C.Anadolu Ün.Yay.No.37, Fasıl 1, Eskişehir, 1988, s.8.Ticari İş Karinesi, TK.21/1. fıkrasında, "tüzel kişi tacirlerin her türlü işleri mutlak olarak ticari olduğu" kabul edilmiştir. Aynı fıkraya göre, gerçek kişi tacirler ise; "1.halin icabının iş, işlem veya fiilin ticari sayılmasına uygun olmamış; 2. iş yapıldığı anda bunun ticari işletmesi ile ilgili olmadığının gerçek kişi tacir tarafından karşı tarafa açıkça bildirilmesi" halleri dışında yaptıkları işler ticaridir.
- (41) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C.1, Ankara, 1974, s.399; ERİŞ, Türk Ticaret, s.534.
- (42) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.125, TK.'nun 21/II. fıkrasına göre, " taraflar yalnız biri için ticari iş mahiyetinde olan mukaveleler, kanunda aksine hüküm olmadıkça, diğeri için de ticari iş sayılır"
- (43) ERİŞ, Türk Ticaret..., s.534.

IV. TELLALA BENZER MÜESSESELER ARASINDAKİ FARKLAR

Tellâlin, acenta ve komisyoncu ile benzer tarafları olduğu kadar farklılıkları da vardır. Bu benzerlik ve farklılıklar Ticaret Kanunu ve Borçlar Kanunu dikkate alınarak incelenecektir. Aracılık işleri ile uğraşmak üzere kurulan tellâllık, komisyonculuk ve acentalık, Ticaret Kanununun 12. maddesi (44) uyarınca ticarethane sayılır(45).

1. Tellâl ile Komisyoncu Arasındaki Farklar

Borçlar Kanununun 404.maddesini incelerken tellâllık tanımını vermiştik. Daha iyi bir kıyaslama yapabilmek için

(44) Hayri DOMANIÇ, Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C.1, İstanbul, 1988, s.90-91, 94-95. DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.90, 93. TK'nun 12.maddesinde, 12 bent halinde sayılan veya mahiyetçe bunlara benzeyen işlerle meşgul olmak üzere kurulan müesseseler "ticarethane" sayılır. Şöyle ki, "acentalık, tellâllık, komisyonculuk ve sair bütün tavassut işleri yapmak üzere kurulan müesseseler de, ticarethane sayılır" (TK.12/12.b.).

(45) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.13. TK.3.madd.göre, "bu kanunda tanzim olunan hususlarla bir ticarethane veya fabrika yahut ticari şekilde işletilen diğer bir müesseseyi ilgilendiren bütün muamele, fiil ve işler, ticari işlerdendir". Yani aracılık yapmak üzere kurulan tellâllık, komisyonculuk ve acentalık müesseseleri ticarethane sayıldığına göre yaptıkları aracılık işleri de ticari işlerdendir fakat bu işlerin arızı olmaması da gereklidir.

komisyoncuyu da tanımlanamamız gerekir. Aynı kanunun alım ve satım komisyonculuğuna dair 416.maddesi komisyoncuya "ücret mukabilinde kendi namına ve müvekkili hesabına kıymetli evrak ve menkul eşya alım satımını deruhte eden kimse" şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımlara dayanarak tellâl ve komisyoncu arasındaki farkları sıralayabiliriz.

1) Tellâl, bir sözleşmenin yapılmasına aracılık eder veya sözleşme yapılmasına olanak hazırlar (BK.m.404/1; m. 100/1). Yani sözleşmenin imzalanmasına karışmaz. Diğer bir deyişle sözleşmenin taraflarından değildir. Oysa komisyoncu sözleşmeyi kendi adına, fakat müvekkili hesabına yapar ve sözleşmeyi bizzat imza eder(46). Yani sözleşmede taraftır. Ancak Borçlar Kanununun 416.maddesine göre, komisyoncunun, sözleşmeden doğan hakları ve mükellefiyetleri müvekkiline aittir.

2) Taşıma işleri dışında kalan komisyoncu yalnız kıymetli evrak ve menkul eşya (BK.m.416/1) üzerinde faaliyet gösterdiği halde, tellâl, gayrimenkullerle (BK.m.404/III; BK.m.409), borsada kayıtlı maddeler (TBOK.m.53/C) dahil her türlü menkullerin alım ve satımına, kira ve ipotek karşılı-

(46) Turgut S.EREM, Ticaret Hukuku Prensipleri, C.1, B.5, İstanbul, 1973, s.267.

ğında para tedarikine aracılık eder (47) veya olanak sağlar.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 17.4.1968 gün, T-235/257 sayılı kararında tellâllikle komisyonculuk arasındaki farkları şu suretle belirtmektedir(48):

1. Tellâllik akdinde, akit, tellâl namına değil kendisine aracılık edilen kimse (müvekkil) namına yapılır.

2. Komisyoncu, tellâldan ayıran niteliklerden biri akdi kendi namına yapmasıdır.

3. Tellâlin ücretle istihkak kazanması ile ilgili Borçlar Kanununun 405.maddesinin birinci fıkrasındaki akdin icrasına terimi, (akdin infazı) anlamında değil (akdin yapılması) anlamında kullanılmıştır.

4. Davacı, kendi namına müvekkil alıcı hesabına hareket etmediği takdirde komisyon hükümlerinin uygulanması söz konusu olmaz.

5. Davalı, aktin bozulmasına kendi hareketleriyle sebebiyet verdiği cihetle, davacı tellâl, bu yüzden satıcıdan alamadığı ücreti davalıdan isteyebilir.

2. Tellâl İle Acenta Arasındaki Farklar

Acentelik, Ticaret Kanununun 116-134.maddeleri ara-

(47) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.501.

(48) OLGAÇ, Türk Borçlar..., s.194; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.374.

sında düzenlenmiş bulunmaktadır. Daha açık bir şekilde ifade etmek istersek diyebiliriz ki, acenta, "ticari mümessil, ticari vekil, satış memuru veya müstahdem gibi tabii bir sıfatı olmaksızın bir mukaveleye dayanarak muayyen bir yer veya bölge içinde daimi bir suretle ticari bir işletmeyi ilgilendiren akitlerde aracılık etmeyi veya bunları o işletme adına yapmayı meslek edinen kimsedir" (TK.m.116/1).

Acenta ile tellâl arasındaki başlıca farklılıkları şöyle sıralayabiliriz:

1) Her iki müessese arasındaki farklardan ilki, tellâlin taraflardan hiçbirine sürekli bir suretle bağlı olmamasıdır. Oysa acentanın ticari işletmeye tabi bir durumu olmakla beraber (49) belirli bir yer veya bölgede o işletmeyi ilgilendiren sözleşmeleri devamlı olarak işletme adına yapması veya bu sözleşmelerin esas işletme ile yapılmasına aracılık etmesi gerekir. Ticaret Kanununun 118.maddesi uyarınca, aksi yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, müvekkil, aynı zamanda, aynı yer veya bölge içinde, aynı ticaret dalı

(49) TEKİL, Ticari İşletme..., s.155; ÖZDEMİR, Ticaret Hukuku..., s.217; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.516, EREM, Ticaret Hukuku..., s.257.

için birden fazla acenta tayin edemez. Aynı madde gereğince, acenta da aynı yer veya bölge içinde birbirleriyle rekabette bulunan başka ticari işletmeler hesabına aracılık yapamaz. Buna karşılık tellâllıkta iş veren, aynı zamanda, aynı iş ve aynı bölge içinde birden fazla tellâl görevlendirilebilir(50).

2) Acentayı, tellâldan ayıran diğer bir fark da, belirli bir yer veya bölgede sürekli olarak bir ticari işletmeyi ilgilendiren sözleşmeleri o işletme adına yapması veya böyle bir sözleşme yapmasına aracılık etmesidir(TK.m.116/1). Oysa tellâlin belirli bir yeri veya bölgesi olmadığı gibi, süreklilik unsuru da yoktur.

3) Ticaret Kanununun 119.maddesinin 1.fıkrası ile acentaya tanınan yetki, tellâla tanınmamıştır. Bu maddeye göre, acenta, aracılıkta bulunduğu veya akdettiği mukavelelerle ilgili her türlü ihbar, ihtar ve protesto gibi hakkı koruyan beyanları müvekkili namına yapmaya ve bunları kabul etmeye yetkilidir(51). Bu gibi mukavelelerden çıkacak ihtilaflarda acenta, müvekkili namına dava açabilir. Ayrıca acentanın kendisine karşı da aynı sıfatla dava açılabilir(TK.m. 119/II).

(50) DOĞANAY, Türk Ticaret..., s.390.

(51) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.314; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.411.

İKİNCİ BÖLÜM

TİCARET İŞLERİ TELLALİ

Ticaret işleri tellâllığı Türk Ticaret Kanununun yedinci faslında, 100-115.maddeleri arasında düzenlenmiştir (52). Bizim inceleme konumuz ticaret işleri tellâlî olması nedeniyle, ticaret işleri tellâlînin tanımını tekrar vermemiz uygun olur. Ticaret Kanununun 100.maddesinin I.fıkra-

(52) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.502. Faslın başlığı Adliye Komisyonunun ilk metninde "ticaret işleri tellâlîliği" olarak değiştirilmiş olmasına rağmen TK.100/4 fıkrasında yine "ticaret tellâlîliği" terini kullanılmıştır. Ben açıklamalarımnda ticaret işleri tellâlîliği terimini kullanacağım.

sına göre, ticaret işleri tellâlı, "taraplardan hiçbirine ticari mümessil, ticari vekil, satış memuru veya müstahdem yahut acenta gibi bir sıfatla daimi bir suretle bağlı olmaksızın, ücret karşılığında, ticari işlere müteallik mukavelelerin akdi hususunda taraflar arasında aracılık yapmayı meslek edinen kimse"dir(53).

Diğer bir deyişle, tellâl, malını satacak olan kimse ile aynı malı satın alacak olan şahsı bulup, ikisini karşı karşıya getiren ve daha sonra da bunları bizzat veya vekilleri veya ticari mümessilleri vasıtasıyla bir ticari muamele yapmalarına aracılık eden kimsedir(54).

(53) BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret..., s.193; ERİŞ, Türk Ticaret..., s.517; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.368; DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.296.

(54) YTP., 18.4.1963 T., E.5146, K.1885 Sayılı Kararı:
"Taraflar arasındaki yazışmalarda "komisyon" kelimesinin kullanılmış olması, satış akdinin, satıcı firmayla davalı arasında yapılmış ve satış bedelinin de satıcı firmaya akreditif yoluyla doğrudan doğruya ödendiğinin anlaşılması bulunması karşısında, davacı ile davalı arasında bir tellâllık münasebetinin bulunduğunu kabule mani olmaz". (Batıder, C.II, s.700):
Y.H.G.K., 4.11.1964 T., E.T/876/K.635 Sayılı Kararı:
"İki taraf arasında sözleşme yapılmasına aracılık etme tellâllık niteliğinde bir iştir. Taraflar arasında yazılan yazılarda komisyon ve komisyoncu sözlerinin kullanılmış olması hukuki ilişkinin komisyon sayılmasını gerektirmez". (AD.,1965/5-6, s.711).

Bunlar müstakil ticari işletmeler açmakla beraber, mesleklerinin konusu başka tüccarlara yardımcı olmaktır. Bu yardımcıları, hizmet sağladıkları tacirle yaptıkları anlaşmalar ve özel kanun hükümleri dairesinde tacirin direktifleriyle çalışırlarsa da, ticari mümessil ve vekiller gibi müstahdem durumunda olmadıklarından ve kural olarak bir ticari işletmeye sahip olarak faaliyet gösterdiklerinden, tacire tabi olmayan yardımcıları adı ile anılır(55).

I. ŞARTLARI

Ticaret Kanununun 100/1.fıkrasındaki ticaret işleri tellâlinin tanımından hareketle, bir kimsenin ticaret işleri tellâli sayılabilmesi için şu şartların mevcut olması gerekir:

1. Ticari İşlerde Aracılık Yapmak

Tellâlin ticari işlere ilişkin sözleşmelerin akdi hususunda taraflar arasında aracılık yapması gerekir(56). Yani asıl taraflar arasında yapılacak akdin ticari işlere iliş-

(55) Hayri DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun Genel Esasları, B.4, İstanbul, 1988, s.315.

(56) DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun..., s.333; EREM, Ticaret Hukuku..., s.251.

kin bulunması lâzımdır(57). Ticaret Kanununun 3.maddesine göre, ticari işletmeyle ilgili akitler, ticari iş mahiyetindedir. Ayrıca, taraflardan birinin tacir olması, TK.m.21/I ve II. fıkraları dolayısıyla, kafidir(58). Başka bir ifade ile ticaret işleri tellâlinin aracılık yapacağı işlerin konusu, kanun tarafından sınırlandırılmıştır. Ticari olmayan işlere ilişkin olan sözleşmelerin yapılması için aracılık eden kimseler hakkında BK.404 ila 409. maddeleri uygulanır (TK.m. 100/111) (59).

Ayrıca ticaret işleri tellâlı, Borçlar Kanunundaki adi işler tellâlı gibi, alıcı ile satıcı arasında bir aracıdır. Bu suretle arz ve talebin karşılaşmasını sağlar. Tellâlı, ilgili tarafa diğer tarafın şartlarını bildirir, karşıt yararları bağdaştırmaya çalışılır ve hatta bazen yazılı söz-

(57) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.502; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu...,s.374; DOMANIÇ, Türk Ticaret...,s.298.

(58) İMREGÜN, Ticaret Hukuku..., s.8; Y.H.G.K., 10.7.1971, T., E.1968/T-805, K.451 Sayılı Kararın Özeti:

"1-...

2- Davacı tacir, yapılan iş de ticari iş olduğuna göre, konu ile ilgili TTK.'nun 100 ve müteakip maddeleri varken, BK.'nun 404.madde mucibince hüküm tesisi yersizdir." (İKİD., s.130(Ekim, 1971), s.608.

(59) MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.503; TEKİL, Ticari İşletme..., s.150; BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret..., s.195.

sözleşmelerin hazırlanmasına da yardım eder(60). Ancak sözleşmede gösterilen para veya sair şeyleri alma yetkisi yoktur. (TK.m.105). Fakat İsviçre hukukuna göre tellâlin borçları sözleşmeyle genişletilebilir, Örneğin; tellâla para almak için vekâlet verilir veya tellâl sözleşmenin yerine getirilmesine ilişkin sorumluluğu üzerine alır(61). Ticaret işleri tellâlı, müvekkili ile üçüncü kişi arasında akdin oluşması için çaba sarfetmekle yükümlü olmakla beraber, bu kişiler arasında tarafsızlığını korumalıdır(62).

2. Meslek Edinmek

Ticaret işleri tellâlı, ticari işlerde aracılık yapmayı meslek edinmesi gerekir(63). Diğer bir deyişle, tellâlin, aracılığı geçici olarak değil, sürekli olarak yapması ve bunu meslek haline getirmesi gerekir. TK.100/1 fıkrasındaki ticaret işleri tellâlinin tanımında da görüldüğü gibi tellâlin işi ve mesleğinin konusu" .. mukavelelerin akdi hususunda taraflar arasında aracılık yapmayı meslek..." edinmektir(64). Anzi olarak yapılan bir aracılık, bir ticari

(60) EREM, Ticaret Hukuku..., s.250.

(61) BECKER (Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllik Sözleşmesi...", s.78.

(62) Oğuz İMREGÜN, Ticaret Hukukunun Genel İlkeleri, İstanbul, 1983, s.210.

(63) İMREGÜN, Ticaret Hukukunun..., s.209; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.503; ÖZDEMİR, Ticaret Hukuku..., s.209.

(64) DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun..., s.333.

işle ilgili olsa bile, Borçlar Kanununun 404-409. hükümlerine tabi olur. Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir(65). Yani tellâlin, ticari işleri tellâlı olabilmesi için aracılık yapmayı meslek edinmesi gerekir.

3. Tellâlı Sözleşme ile Görevlendirmek

Tellâl ile aracılık ettiği taraf arasında bir tellâllık sözleşmesi vardır. Tellâl bu sözleşmeye dayanarak, sözleşmenin konusu olan işte, üçüncü kişiyi arayıp bulacak ve bu kişiyi müvekkiline tanıtacak ve sözleşmenin yapılmasına aracılık edecektir(66). Müvekkil ise, tellâla, tellâlin araştırılıp bulacağı üçüncü kişi ile kendisi arasında tasarladığı sözleşmenin kurulması için aracılık yapma işini vermiş ve bu faaliyeti karşılığında bir ücret vaadetmiştir(67).

-
- (65) Y.11.HD., 12.3.1985 T., E.85/377, K.1332 Sayılı Kararı:
"1- Ticari işlere ilişkin sözleşmelerin akdi hususunda taraflar arasında aracılık yapmayı meslek edinmeyip de yalnız bir iş için amzi olarak aracılık yapan kimse, hakkında BK. 404, 409'uncu maddeleri uygulanır..."
(BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret..., s.196).
- (66) ÖZDEMİR, Ticaret Hukuku..., s.209; MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.503.
- (67) MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.502-503.

Ticaret işleri tellâlı ile aracılık ettiği taraf arasındaki tellâllık sözleşmesinin yazılı olması gerekmez çünkü Ticaret Kanununda bu hususta bir hüküm yoktur(68). Tellâlin aracılık görevi bittiği zaman, tellâllık sözleşmesi son bulur.

4. Ücret Almak

Ticaret Kanununun 100.maddesinin 1. fıkrasına göre, ticaret işleri tellâlı aracılık işini ücret karşılığında yapar (69). Bu ücret, taraflar arasında tellâllık sözleşmesi ile belirlenebileceği gibi, halin gereğinden anlaşılabilir duruma göre veya yürürlükteki gelenekler uyarınca da belirlenebilir(70).

II. ÖZELLİKLERİ

Ticaret işleri tellâlinin özellikleri şunlardır:

(68) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.503; MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.503; YTD., 24.5.1968 T., E.1968/922, K.3210 (DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.383).

(69) ÖZDEMİR, Ticaret Hukuku..., s.209; EKREM, Ticaret Hukuku..., s.251; MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.504.

(70) Bilgi için bkz., s.61.

1. Ticaret İşleri Tellâlı Tacirdir

Ticaret Kanununun 12.maddesinin 12.bendine göre, "acentalık, tellâllık, komisyonculuk ve sair bütün tavassut işleri" ile uğraşmak üzere kurulan kuruluşlar ticarethane sayılır(71). Ticaret Kanununun 11.maddesinin 1.fıkrası gereğince ticari işletmenin bir türü olan ticarethaneyi, aynı kanunun 14.maddesine göre "... kısmen dahi olsa, kendi adına işleten kimseye tacir" denildiği için, tellâl da tacirdir(72). Başka bir deyimle, bir tacirden bahsedebilmek için kanun bir ticari işletmenin mevcudiyetini ve bu ticari işletmenin (kısmen), yani bir adi ortaklık tarzında dahi olsa, bir hakiki şahıs adına işletilmesini prensip olarak şart koştur(73).

Ticari işletmeyi kendi adına işleten kimseye tacir sıfatı verilmiş olduğu için, ister adi işlere, tabi esnaf aracılığı aşmış olmak şartıyla, isterse ticari işlere aracılıkta bulunsun, tellâl hukuk açısından tacirdir. Bu itibarla, tellâl, tacirlerin bağlı olduğu bütün yükümlülüklerle bağlı ve tacirin bütün hak ve yetkilerine sahiptir(74).

(71) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.105.

(72) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.503; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.375.

(73) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.105.

(74) EREM, Ticaret Hukuku..., s.252; ÖZDEMİR, Ticaret Hukuku..., s.209; MIMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.502.

2. Ticaret İşleri Tellâlı Bağımsız Çalışır

Ticaret işleri tellâlı tarafından hiçbirine tabi olmadığı gibi, taraflardan hiç birisi ile devamlı bir sözleşme yapmamalıdır. Diğer bir deyişle, tellâl bağı olmayan bir tüccar yardımcısı olmalıdır(75). Tellâl, aracılığını taraflar arasındaki belli bir iş için yapar. Eğer tellâl taraflardan birisi ile olan bir sözleşme gereği, bu kişinin yaptığı ticari işlerde devamlı olarak aracı oluyorsa, bu ticaret işleri tellâllığını değil, belki "aracı acenta"lığı gerektirir(76).

3. Tellâl Dürüst ve Basiretli Bir İş Adamı Gibi Olmalıdır

Tellâl dürüst hareket etmekle mükelleftir. Görevlerini hüsniniyet kaidelerine uygun bir şekilde, dikkat ve sadakatle yerine getirmelidir. Karşı tarafı tutan ve hüsniniyet kaidelerine aykırı olarak karşı taraftan menfaat temin eden tellâl ücret ve masrafları istemek hakkını kaybeder(77) ve

-
- (75) DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun..., s.334; MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.502.
- (76) İMREGÜN, Ticaret Hukukunun..., s.210; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.503.
- (77) Bilgi için bkz., s.53.

ayrıca tazminat ödemeye de mecbur olur(78).

Diğer bir yandan, tellâl, iş sahibinin menfaatlerini basiretli bir iş adamı gibi gözetmeye mecburdur. Tellâl, iş sahibinin menfaatlerine uygun bir akdin yapılmasını önlemeye çalışırsa veya akdin yapılmasını icabettiren ve kendisinde bilinen bilgileri bildirmezse iş sahibine karşı mesul olur(79).

III. BORÇLARI VE HAKLARI

Tellâlin tacir olması nedeniyle, genel anlamda tacirin, hak ve borçlarına sahip olduğunu belirtmiştik. Ancak, kanun, bunların dışında, yalnız tellâla has hak ve borçları da öngörmüştür.

1. Borçları

A. Bordro Düzenlemek

Ticaret Kanununun 101.maddesine göre ticari işler tellâlî, taraflardan her birine bir bordro vermek mecburiyetindedir. Bordro vermemiş ise tellâl ücretini alamaz(TK.m. 106/1). Bordronun içeriğine gelince, yapılan anlaşmanın ta-

(78) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.504.

(79) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.504.

raflarını, nevini, konusunu ve şartlarını tesbit eden ve tellâl tarafından imzalanan üç nüshadan ibaret bir belgedir(80). Taraflar bordro istemekten vazgeçebilirler veya emtiyanın çeşidi dolayısıyla mahalli teamül gereğince bordroya lüzum duyabilir(TK.m.101).

Sözleşmenin konusu derhal yerine getirilmeyip, akdin ifası bir zamanın geçmesine veya bazı şartların gerçekleşmesine bağlanmışsa, bordrolar taraflarca imza ettirilir ve taraflardan her birine diğer tarafın imzasını taşıyan bordro verilir. Eğer taraflardan biri bordroyu imzalamaz veya bordronun içeriğini kabulden kaçınırsa, tellâl durumu derhal diğer tarafa bildirmeye mecburdur(TK.m.102/1) (81). Ticaret Kanununun 102.maddesinin 11.fıkrasına göre de, bordro nüshalarına taraflarca atılan imzaların sıhatinden tellâl sorumludur. Ticari senetlerin alım ve satımına aracılıkta bulunan tellâl bu senetlerin satana ait olan imzanın sıhatinden de sorumludur.

(80) DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun..., s.335; İMREGÜN, Ticaret Hukukunun..., s.210; ERDEM, Ticaret Hukuku..., s.252.

(81) DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun..., s.336; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.385-386; İMREGEN, Ticaret Hukukunun..., s.211.

Tellâl, diğ er taraf ı sonradan bildirecek şekilde bord-ro düzenleyip verebilir. Diğ er taraf ın sonradan bildirileceğ i kayd ını taşıyan bordroyu kabul eden kimse, bilinmeyen taraf ın sonradan kendisine bildirilmesi halinde, ona karşı haklı bir itirazda bulunmazsa, o sözleşme ile bağı olur(TK.m.103/1). Bordroyu kabul eden kimse, haklı bir itiraz ı olması halinde, sözleşmenin tellâl tarafından yerine getirilmesini isteyebilir(TK.m.103/II) (82).

Aslında kural olarak, tellâl, ticari akdin taraf ı olmaz. Fakat tellâl TK.103/II.fıkrasındaki istisnai durumdan dolayı taraf olarak ortaya çıkması ve diğ er tarafa karşı ikdin icab ı olan borçları yüklenmesi gerekir(83).

B. Nümuneleri Saklamak

Tellâlin bir başka borcu da nümuneleri saklamaktır. Ticaret Kanununun 104.maddesinin I. fıkrasına göre, "tellâl kendi vasıtasıyla nümun e üzerine satılan emtiadan her birinin tevdi olunan nümun esini, malın vasıflarına itiraz edilmeksizin kabulüne veya muamelenin diğ er suretle bitirilmesine kadar saklamakla mükelleftir". Diğ er bir deyiş le tel-

(82) Oğuz İMREGÜN, Kara Ticaret Hukuku Dersleri, B.8, İstanbul, 1987, s.148, ÖZDEMİR, Ticaret Hukuku..., s.210; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.505.

(83) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.301.

lâl kendi aracılığı ile yapılan ve nümuneye müstenit anlaşmalara ait olan nümuneleri muhafaza etmek ve icabında bunları ibraz etmekle mükelleftir. Ticaret Kanununun 104.maddesinin II.fıkrası gerğince de, taraflar nümunelerin saklanmasından açık olarak vazgeçer veya emtianın türüne ve o yer teamülüne göre buna gerek olmazsa, tellâl tevdi edilen nümune-yi saklamakla yükümlü değildir. Yani tarafların açık beyanı veya teamül gereğince nümunelerin muhafaza edilme borcu ortadan kalkmış olabilir(TK.m.104/II).

Ayrıca, tellâl, ilerde gereğinde kanıt olmak üzere tevdi edilen nümune-yeye özel bir işaret koymaya ve ticari teamülün icaplarından ise; bu işareti taraflara imza ettirmeye zorunludur(TK.m.104/III).

C. Defter Tutmak

Tellâlin diğeri bir yükümlülüğü de defter tutmaktır. Tellâl tacir olduğuna göre, her tacirin tutmak zorunda olduğu defterleri tutmakla yükümlüdür. Ancak, tellâl bu defterlerin dışında ayrıca ikinci bir yevmiye defteri(84) de tutmak zorundadır. Tellâlin yevmiye defteri, TK.66. madd-

(84) 4355 Sayılı Ticaret ve Sanayi Odaları Kanununda Tellâlin Yevmiye Defterinin İsmi "Günlük Muamele Defteri"dir.

sinde öngörülen klasik yevmiye defteri olmayıp, bu defterin amacı tellâl aracılığı ile yapılan sözleşmeleri günü güne, tarih sırasıyla ve TK.101.maddesindeki bordro ile ilgili hususları kaydetmek (TK.m.111/I) ve bir anlaşmazlık çıktığında, taraflarca bir delil olarak kullanılmasını sağlamaktır(TK.m.112) (85).

Yevmiye defterinin delil olabilmesi için, yapılan akidler yevmiye defterine günü gününe, tarih sırasıyla ve bordroda mevcut olması gereken hususlarla birlikte kaydedilir ve her kaydın, yine günü gününe tellâl tarafından imza edilmesi gerekir. Taraflar oybirliği etseler dahi, ticaret işleri tellâlı aracılık ettiği işi bu şekilde günlük yevmiye defterine yazmaktan kaçınamaz. Ayrıca bu defter, belirli zorunlu defterlerin onanmasına, tutulmasına ve saklanmasına ilişkin hükümlere tabidir(86).

Tellâl, TK.66.maddesinde adı geçen yevmiye defterin-

(85) Halil ARSLANLI, Kara Ticaret Hukuku Dersleri, B.3, İstanbul, 1960, s.213-214; BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret..., s.203; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.205-206.

(86) ERİŞ, Türk Ticaret..., s.533; Reha POROY, Ticari İşletme Hukuku, Göz. Geç.B.2, İstanbul, 1977, s.166; DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun..., s.337; İMREGÜN, Ticaret Hukukunun..., s.212.

den farklı bir defter olan kendi yevmiye defterini, TK.nun 67.maddesinin hükmü dairesinde saklamaya ve taraflar arasında çıkacak davalar sebebiyle mahkemenin kararı üzerine ibraz da mecburdur(TK.m.112). Tellâl, henüz bir dava açılmamış olan hallerde veya dava açılmasından sonraki devrelerde, tarafların isteği üzerine de yevmiye defterinin ilgili kısmının tasdikli bir örneğini vermeye de mecburdur(TK.m.111/3). Yevmiye defterini TK.nun 67.maddesi gereğince saklamayan ve gerektiği zaman ibraz edemeyen tellâl, bu yüzden doğan zararları ödemekle yükümlüdür(TK.m.113).

D. Tarafsız Olmak

Tellâlin son yükümlülüğü tarafsız davranmaktır. Tellâl kanun nazarında hiç bir tarafın yanında değildir. Tellâl iki tarafı anlaştıırken tarafsız olmaya, anlaşmayı her iki tarafın menfaatlerini aynı derecede gözeterek tekemmül ettirmeye çalışmakla mükelleftir. Aksi halde, yani kötü niyetle bir tarafın zararını göze alarak ve diğer tarafın menfaatini tutarak akdin yapılmasını temin etmişse ücret ve masraf isteme hakkını kaybeder(TK.m.110).

Diğer bir deyişle, tellâl, aracılık yaparken bağımsız bir şekilde çalışacak ve aracılık işini ücret karşılığında görecektir. Tellâlin münhasıran aracı gibi çalışacağı Türk Ticaret Kanununun 105.maddesinde de belirtilmiştir. Tellâl,

bedeli tahsile veya sözleşmede gösterilen sair şeyleri teslim almaya yetkili sayılmaz. Borçlar Kanununda yapılan tanımda da aynı esastan hareket edilmiştir(87).

2. Hakları

Tellâlin verdiği hizmet karşılığında iki hakkı doğmaktadır. Bu haklardan ilki ücret, diğeri de masraflardır. Tellâl, işlem yapılıncaya ya da sözleşme bir koşula bağlı olup koşul gerçekleşince, bordro vermiş ise ücretin ve yapılan masrafların karşılanması haklarını kazanır.

A. Ücret Hakkı

Daha önce belirttiğim gibi, asıl inceleme konumuz ticaret işleri tellâlinin ücret alacağı olması nedeniyle, diğer bölümde bu konuyu ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

B. Masrafları Talep Etme Hakkı

Tellâlin masraflarını talep etme hakkına gelince, o da Ticaret Kanununun 109.maddesinde düzenlenmiştir. Bu mad-

(87) Ali BOZER, Bankacılar İçin Ticaret Hukuku Bilgisi, Banka ve Ticaret Hukuku Araş.Enst., Ankara, 1986, s.211.

deye göre, "tellâl tarafından yapılacak masrafların ödemesi kararlaştırılmışsa muamele bitirilmese bile, bu masraflar istenebilir"(88). (89) Diğer bir deyişle, tellâl, aracılık yaptığı işte sarfetmek mecburiyetinde kaldığı masrafları ancak tellâllik sözleşmesinde bu yolda açık bir hüküm olduğu takdirde, talep edebilir. Madde metninden de açıkça anlaşıldığı gibi, tellâlin aracılık yaptığı akdi sonuçlandırmaya bile, tellâl yine yaptığı masrafları isteme hakkına sahiptir(90). Yargıtayın görüşü de bu yöndedir(91). Şayet,

(88) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.303; EREM, Ticaret Hukuku..., s.255; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.394.

(89) Bu konu BK.'nun 405/III.fıkrasında ele alınmıştır. Bu fıkra göre, "yapacağı masrafın tellâla verileceği mukavele edilmişse, iş bir neticeye müncer olmasa bile tellâl masraflarını alır".

(90) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.510; DOMANIÇ, Ticaret Hukukununun..., s.339; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.395.

(91) YDT., 6.5.1946 T., E.839, K.1185 Sayılı Kararı:

"Hükümde istinat olunan TK.'nun 110 ve 112.maddeleriyle BK.'nun 405.maddesi hükümlerine göre, MK. ile Tapu Kanununa göre in'ikad etmiş olan satış için tellâliye ücreti istemeğe davacınının hakkı yok ise de; muamele mün'akid olmasa dahi tellâlin teşebbüsünden dolayı yaptığı masraflı istemeğe hakkı olacağı sözleşilmişse bu masrafın istenebileceği her iki kanunda kabul etmiştir. Bu yolda bir sözleşmenin mevcudiyeti iddia ve ispat edildiği takdirde bu kısmın hükme bağlanması gerekir". (Hayri DOMANIÇ-Ersin ÇAMOĞLU, Türk T.K., B.3, s.130.)

tarafklar arasında düzenlenen tellâllık sözleşmesinde yapı-
lacak masraflarla ilgili olarak her hangi bir hüküm sevk edil-
memişse, o zaman tellâl sadece tellâliye ücretini istemekle
yetinir, ayrıca masraflarını isteyemez.

Bazı hallerde, bilhassa aracılık isteyen şahsın akdi
yapmaktan vazgeçmesi ihtimaline karşı tellâllar tarafından
kapora alınır. Bu, rücu tazminatı (veya nadiren pey akçesi/
veya masraf için avans) veya her ikisi olabilir(92). Kaporan-
nın mahiyeti ancak mukaveleye göre tayin ve tavsif edilebi-
lir(93).

IV. UYGULANACAK KANUN HÜKÜMLERİ

Ticaret işleri telllina uygulanacak özel hükümler
Ticaret Kanununun 100 ile 115.maddesi arasında düzenlenmiş-
tir. Bu hükümlerin yetersiz kalması halinde Ticaret Kanunu-
nun 1. maddesindeki kaidelerin sıralanışına göre diğer h-
kmler uygulanır.

Ticaret Kanununun 1.maddesinin I. ve II fıkralarına
dayanarak uygulanacak kanun hükümlerine gelince kısaca şy-

(92) Bilgi için bkz., s.47-48.

(93) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.510.

le sıralayabiliriz. Başta amir hükümler uygulanır. Bu hükümler, Özel Hukukumuzda hakim irade serbestisini sınırlandıran hükümlerdir. Bundan sonra mukavele hükümleri ve tefsiri hükümler tatbik edilir. Bunların da bulunmaması halinde ticari örf ve adet kaideleri uygulanır. Bütün bunların bulunmaması halinde, uygulanacak hükümlerde beşinci sırayı umumi kaideler, yani Medeni Kanun ile Borçlar Kanunu hükümleri, yer alır. Yani daha evvel uygulama sırası olan amir hükümleri, mukavele, tefsiri ticari kaideler, örf ve adet bulunmayan hallerde umumi hükümler tatbik edilir(94).

Bu durumu özetlememiz gerekirse şöyle diyebiliriz, ticaret işleri tellâlına uygulanacak ticari hükümlerin olmaması halinde Borçlar Kanunu ile Medeni Kanuna müracaat edilir. Zaten, ticaret işleri tellâlı ile adi işler tellâlı, Ticaret Kanunu ile Borçlar Kanununda birbirini tamamlayacak şekilde düzenlenmiştir. Bu nedenle başta birbirinin hükümlerine başvurulur, olmaması halinde diğerlerine geçilir.

(94) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.6-9; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.4-6.

Ü Ç Ü N C Ü B Ö L Ü M

TİCARET İŞLERİ TELLÂLININ ÜCRET ALACAĞI

Ticaret işleri tellâlinin ücreti Ticaret Kanununun 106.maddesi ve devamında düzenlenmiştir. Ticaret Kanunu bu konuyu oldukça ayrıntılı bir şekilde ele almıştır(95). Diğer taraftan adi işler tellâlinin ücreti BK. 405-409.madde-

(95) YAVUZ, Türk Borçlar..., s.367; A.SCHNEIDER et H.FICK (adapté en française par Max- E.Porret), Commentaire du Code fédéral des Obligations du 30 Mars 1911, Neuchâtel, 1915, s.727; Virgile ROSSEL, Manuel du Droit Civil Suisse/Code (Révisé) des Obligations, Lausanne, s. 454; Oscar DAEPEN, (édition française Charles REYMOND), Le Code Fédéral des Obligations, Zurich, 1937, s.372; Georges SCYBOZ-Pierre-Robert GILLIERON, Code Civil Suisse et Code des Obligations, Lausanne, 1988, s.214

leri arasında düzenlenmiştir. Mevaz kanununda ise bu konu DR. Art.413'te ele alınmıştır(96). Ticaret işleri tellâlinin ücret konusu ile adi işler tellâlinin ücret konusu arasında fazla bir fark olmadığından ikisini de paralel olarak incelemek mümkündür. Fakat biz burada daha çok ticaret işleri tellâlinin ücreti üzerinde duracağız.

I. ÜCRETE HAK KAZANMA

Ticaret işleri tellâlinin en önde gelen ve en önemli hakkı ücret alacağı hakkıdır. Ayrıca bu hak ticaret işleri tellâllığı müessesesinin kurucu ve zaruri bir unsurdur(97).

Türk Ticaret Kanununun 100.maddesi ile Borçlar Kanununun 404.maddesinde de açıklandığı üzere, "tellâllık işi, kanun icabı ücrete tâbi bir iştir". Şayet, tellâllığın açıkca veya zimmen ücretsiz olarak yapılacağı kararlaştırılmış-

(96) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.503; DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun..., s.333; İMREGÜN, Ticaret Hukukunun..., s.210.

(97) YTD., 15.12.1960 T., E.2725, K.3431 Sayılı Kararı:

"Davacının yün toplama işinde davalıya karşı bir hizmeti sebkeylemiş olduğu anlaşılmasına göre, velevki bu hizmet TT.nun 100.maddesinin öngördüğü şekilde vuku bulmamış bile olsa, tacir sıfatını haiz olduğu anlaşılın davacının TTK.nun 22.maddesi hükmüne göre yaptığı işin mahiyet ve miktarı göz önünde tutularak müstahak

sa, bu gibi durumda vekalet hükümleri uygulanır, tellâllık aktinde ücret unsuru en önemli bir iştir. Esasen, Türk Ticaret Kanununun 22.maddesinin açık hükmü icabı, tacir sıfatına haiz olan tellâl, tacir olan veya olmayan bir kimseye ticari işletmesiyle ilgili bir iş veya bir hizmet görmesi halinde, münasip bir ücret isteyebilir, bu onun kanundan doğan bir hakkıdır.

Diğer bir yandan da, işveren alacak ücret hakkını karşılamakla yükümlüdür çünkü, tellâl yaptığı iş karşılığında ücret alır(98).

1. Tellâlin Ücret Talep Etme Hakkının Doğması

Ticaret işleri tellâlinin ücreti Ticaret Kanununun 106.maddesinin I.fıkrasında şöyle tarif edilmiştir. "Muamele yapılıncaya veya mukavele şartına bağlı ise şart tahakkuk edince bordroyu vermiş olan tellâl ücretini isteme hakkı-

olabileceği ücreti davalıdan istemek hakkına sahip olduğu nazara alınarak işin esasına karar verilmek gerekirken davanın reddi isabetsizdir". (İsmail DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C.I, B.2, Ankara, 1981, s.420-421).

(98) BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.316; YASASEVER, "Borçlar Hukukunda...", s.668.

na haizdir"(99). Diğer bir deyişle, aracılık faaliyeti neticesinde hukuken muteber bir akid vukubulduğu (100) ve bordro teslim edildiği anda tellâlin ücret veya "tellâliye"(101), talep etmek hakkı doğmuş olur(102) (BK.m.405/I; Tk.m.106/1). Bu konu İsviçre Borçlar Kanununun 413.maddesinde ise şöyle ele alınmıştır, "tellâl, verdiği bilgi ya da yürüttüğü görüşme akdin kurulması ile sonuçlanınca, ücrete hak kazanır" (103). Bizim Borçlar Kanunumuzun 405/I. fıkrasının daha doğru tercümesi de bu şekilde yapılması gerekir-

-
- (99) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.303; ERİŞ, Türk Ticaret..., s.527; BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret..., s.200; DOĞANAY, Türk Ticaret..., s.388, ETK.m.109. Bilgi için bkz.E. HIRŞ, Ticaret Kanunu, Birinci Kitap, Ankara-İstanbul, 1946, s.68.
- (100) Y 13.HD., 16.4.1987 T., E.1987/1143, K.1987/2296 Sayılı Kararının Özeti:
"Davacının tellâllik ücretini isteyebilmesi, tellâllik sözleşmesinde sözü edilen taşınmaz satışının davacının aracılığı ve çalışması ile gerçekleşmiş olmasına bağlanır".(YDK., C.14, S.2(Şubat, 1988),s.220).
- (101) YTD., 18.4.1963 T., E.5146, K.1885 Sayılı Kararı:
"Tellâl ücretine" komisyon"da denilir. "Komisyon verilmesi..." kelimeleri akdin mahiyetini değiştirmez". (İl.Kaz.İçt.D., 1964,S.41, s.2963-2964; Batıder, C.II, S.4, s.700).
- (102) Borçlar Kanununa göre ise tellâl, "yaptığı hazırlık veya icra eyledi tavassut akdin icrasına müncer olunca, ücrete müstehak olur".(Bk.m.405/I).
- (103) YAVUZ, Türk Borçlar..., s.367; Selim KENETİ, İsviçre
..//..

di(104).

A. Akdin Geçerli Olarak İnikadı

Tellâlin, ücrete hak kazanması, taraflar arasındaki akdin geçerli olarak in'ikad etmesine bağlıdır(105). Diğer bir deyişle, tellâl taraflar arasındaki akdi geçerli olarak yapması veya icrasını sağlaması halinde ücrete hak kazanır (106). Bu konuyla ilgili aydınlatıcı bilgi salayan Hukuk

Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları, C.II, Ankara, 1968, s.162; O.DAEPPE, (édition française C. REYMOND), Code Fédéral des..., s.372; ROSSEL, Manuel du Droit Civil..., s.454; Pierre TERCIER, La partie spéciale du Code des obligations, Zurich, 1988, m.3166, s.409; F.AUTENRIETH-CANDER, Courtage, s.4.

(104) YAVUZ, Türk Borçlar..., s.367.

(105) HGK., 17.4.1968 T., E.967/235, K.257 Sayılı Kararı:

"Tellâlin ücrete istihkakı ile ilgili BK.'nun 405.maddesinin birinci fıkrasındaki (akdin icrasına) terimi (akdin infazına) anlamında değil (akdin yapılmasına) anlamında kullanılmıştır. Aksi halin kabulü aynı maddenin 2.fıkrasının anlamsız hale gelmesini gerektirir. Nitekim yürürlükten kaldırılan ETK.'nun 110 ve yürürlükte bulunan TTK.'nun 106.maddelerinde dahi tellâlin ücrete istihkakından bahsedilirken (muamele nin in'ikadı), (muamele yapılıncaya) ibareleri sevk olunmuştur". (RKD.1968, S.9-10, s.245).

(106) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., dip.not.21, s.507.

"Tellâl ancak yaptığı hazırlık veya icra eylediği ta-
.../...

Genel Kurulu Kararı da mevcuttur(107). Bu karara göre, tellâla yazılan ve akdin icrasını temin ettiği takdirde ücrete hak kazanacağı bildirilen mektup, akid olmayıp, tellâla ücret hakkı bahşetmez. Hukuk Genel Kurulunun bir başka kararında da akdin yapılması veya in'ikadı hakkında değişik bir örnek verilmektedir(108). Bu kararda, "alıcı tarafından satıcıya, aracılık eden tellâl eliyle 4000 lira kapora (pey akçesi) verilmesi alım satım akdinin in'ikadına delalet eder ve bununla tellâl ücrete hak kazanır..." demektedir. Şayet sözleşme yapılmaz ya da bağlı olduğu koşullar gerçekleşmezse, tellâl bu işteki teşebbüsünden dolayı ücret iste-

vassut akdin in'ikadına müncer olması halinde ücrete müstehak olur(TD. 9.10.1952. Sungur/Boran s.603, Dinçer/Ayan s.135)." Y 13.HD., 5.2.1985 T., E.1984/2888, K.1985/1010 Sayılı Kararı:

"Dava dilekçesindeki açıklamaya göre davacının dayandığı sözleşme gayrimenkul tellâllığı sözleşmesidir. BK.nun 404.maddesinin 3.fıkrası gereğince gayrimenkul tellâllığı akdi yazılı yapılmadıkça muteber olmaz. Başka ifade ile bu sözleşmenin yazılı yapılması geçerlilik ve sıhhat şartıdır. Olayda taraflar arasında yazılı gayrimenkul tellâllığı sözleşmesi yapıldığı iddia ve ispat edilmemiştir. Bu durumda davada tanık dinlenemez ve tanıkların sözlerine değer verilerek tellâllık ücretine hükmolunamaz".(YKD.,C.11, S.9(Eylül, 1985), s.1346).

(107) YTD.,10.7.1971 T., E.1968/T.805,K.451(İl.Kaz.İç.D.,S.130(Ekim,1971), s.611-612).

(108) HGK., 17.4.1968 T., E.967/T-235, K.257(RKD., S.9-10

../..

yemez(109).

Bu konu ile ilgili bir Yargıtay kararı da şöyle demektir, "davacılar, davalıya ait otelin üçüncü kişiye satışının sağlanması için kendisi ile sözleşme yaptıklarını, tellâllık ücreti 2.000.000 liranın kabul edildiğini, tapu işlemlerine başlandığı sırada satıcı (davalı)nın satıştan vazgeçtiğini ve ücretlerini de vermediğini öne sürerek 2.000.000 lira ücretlerinin dava gününe kadarki faizi 250.000 lira ile birlikte tahsilini istemişlerdir.

Davalı, taşınmazın davacılar aracılığı ile üçüncü kişiye satışının gerçekleşmediğini, davacıların ücrete hak kazanmadığını savunmuştur....

Karara göre, hazırlık ve tavassut, akdin icrası ile sonuçlanırsa tellâl ücrete hak kazanır(BK.m.405/1). Olayda, davalı ile üçüncü kişi arasında aracılık yapılan satış akdi

(1968), s.245).

(109) TD., 24.2.1961 T., E.3535, K.652 Sayılı Kararı:

"I.....

II. Borçlar Kanununun 405.maddesi hükmüne göre, yaptığı hazırlık veya icra eylediği tavassut akdin icrasına müncer olunca tellâl ücrete müstehak olur. Davalılar akdin, davacının tavassutu ile in'ikat eylediğini kabul etmişlerdir. Dinlenen davacı şahitleri de davacının yalnız davalı Yusuf'a evi dışarıdan göstermiş ..//..

gerçekleşmediğinden davacılar ücret talebinde bulunamazlar. Davalının esas sözleşmeyi yapmaktan vazgeçmiş olması sonuca etkili değildir"(110).

İsviçre Borçlar Kanununun 413.maddesine göre de, tellâlin fırsat göstermesi veya aracılığı sonucu sözleşme tahakkuk etmesi halinde, tellâl ücretine hak kazanır. Bu genel kural 413 ile 415.maddeler arasında daha ayrıntılı olarak açıklanarak tamamlanmıştır(111). Aslında ücret hakkının

bulduğuna şahadet etmişlerdir. Sadece bu şahadet gayrimenkulün davacının tavassutu ile satıldığını kabule kâfi bulunmamaktadır. Bu itibarla mezkûr şahadete istinaden hüküm tesisine hukuken imkân yoktur. Mahkemece de davacı ile davalı Valenti arasında bir tellâllik münasebeti bulunmadığı ve diğer davalı Yusuf ile olan münasebetin de sadece evi göstermekten ibaret kaldığı kabul edildiği halde, davalıların da tellâllik ücretiyle ilzam edilmiş olmaları yolsuz ve davalıların temyiz itirazları bu bakımdan yerindedir^v. (Hayri DOMANIÇ-Ersin ÇAMOĞLU, Türk Ticaret Kanunu, ilaveli B.3, İstanbul, s.128).

(110) Y.13. HD., 30.10.1989 T., E.1989/3454, K.1989/6194 (YKD., C.16, S.9(Eylül,1990), s.1339.

(111) BECKER (Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllik Sözleşmesi...", s.83; TERCİER, La partie spéciale du Code..., A.SCHNEIDER et H.FICK (adapté en français par Max-E.Porret), Commentaire du Code fédéral des Obligations..., s.727 ve 735; ROSSEL, Manuel du Droit Civil..., s.454-455; SCYBOZ-GILLIERON , Code Civil Suisse et Code des..., s.214-
..//..

kazanılması konusunda İsviçre Borçlar Kanununda da bizim Borçlar Kanununda ve Ticaret Kanununda olduğu gibi, tellâllük ücretini isteme hakkı, tellâllük sözleşmesinin hemen kurulmasıyla değil, tersine ilkin esas sözleşmenin aktedilmesiyle meydana gelir. Ancak tellâl tarafından teklif edilen esas sözleşmeyi yapıp yapmamak tamamiyle müvekkilin arzu ve takdirine bırakılmıştır. Bu durumda müvekkil teklifi reddederse, her hangi bir ücret ödemeye mecbur değildir. Ayrıca genel olarak tellâlin çalışmasının bir süreye bağlı olmadığı benimsenmelidir. Fakat, esas sözleşmenin, tellâllük sözleşmesinde muhtemelen öngörülen süre içinde yapılması kabul edilebilir(112).

Bu konu ile ilgili olarak İsviçre Mahkeme Kararları da mevcuttur. Bu kararlardan birine göre, "Casimir Cappel'in işletmesini satmak istediğini haber alan F.G., ona % 5 komisyon karşılığında satım işini üzerine almayı teklif eder. (C), kendi aracısı vasıtasıyla Jean B. ile müzakereye girişir.

215; O.DAEPPEN, (édition française par C.REYMOND), Code Fédéral des..., s.372-374.

(112) BECKER (Çev. Dr. S. DURA), "Tellâllük Sözleşmesi...", n.1-2, s.84; ROSSEL, Manuel du Droit Civil..., s.454-455; SCYBOZ-GILLIERON, Code Civil Suisse et Code des..., s.214-215.

Taraflar gayrimenkul ve işletme için 45.000 F. üzerinde anlaşılırlar ve (F) tarafından "satış akdi" ismi altında kaleme alınan bir anlaşma imzalarlar.

Olayda, davalı, tellâl sıfatıyla hareket etmiştir, fakat o, 413.madde mucibince ancak faaliyetinin bir mukavele akdi ile sonuçlanması halinde, ücrete hak kazanır. Bu mukavelenin muteber bir mukavele olması da gerekir.

Taraflar arasında söz konusu olan anlaşma, gayrimenkulün ve davacının ticarethanesinin 45.000 F. satışına ilişkin bulunmaktadır. Bu bakımdan, CO 216/II.maddesine göre, gayrimenkul satış vaaadinin resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Davalı tarafından kaleme alınan ve Jean B. ve Casimir C. tarafından imzalanmış olan yazılı anlaşmanın hukuki bakımdan bir kıymeti yoktur.....

(C) ve tellâlin bütün gayretlerine rağmen, Jean B., gayrimenkul temliki ve onunla aynı anda yapılması gerekli olan ve bu işlemin ayrılmaz bir kısmını teşkil eden ticarethane satımı için, hukuki değeri olmayan bir satış vaadi yerine, noterlikçe tanzim edilecek bir mukavele yapmayı kabul etmiştir.

Şu halde, tellalın faaliyeti ile istenilen sonuca ulaşılmış değildir ve bu sebeple F.G., bir tellâllık ücreti ta-

lebinde bulunamaz"(113).

Tellâlin ücret talep etme hakkının doğması konusunu 5 Aralık 1988 tarihli İsviçre Mahkeme Kararı da açıklamaktadır(114). Bu kararın gerekçelerini daha kolay anlayabilmemiz için ilk önce olayın kısa bir özetini yapmamız gerekir.

Olayda, L. D. kollektif ortaklığı Bâle kendinde mimardır. T.Therwil'de mimar. Ortaklık, 20 Mayıs 1980'de T. nin bir mektubunda onun imzasının yanına imza koyarak, T. ile bir anlaşma yapmış oldu. T. Allchwil'deki 1001 ve 1003 numaralı taşınmaz mallarla (1121 m²) 1002 ve 1004 numaralı taşınmazları Ortaklığa "teklif eder". Taşınmazlar, üzerinde inşaat yapılacak arazi olarak teklif edilmiştir...

Akid, ne satış fiyatını ne de arsa hakkı gelirini belirler. Sözleşmeye göre, ilk iki gayrimenkul G.nin mirasına, diğer ikisi bay V.'ye aittir. Ortaklık, sözleşme ortağına satış fiyatının % 3 oranında aracılık komisyonu vaadeder. Ayrıca muhtemel inşaatları belirten iki konum planı akte eklenmiştir....

(113) Dame Forbez-Gavillet Cappelin davası Cour de Justice du Canton de Gneve, 7 Haziran 1955. (JdT 1957 I 29/30).
(Çev.Akar ÖCAL, Tellâllık Ücretine İlişkin İsviçre Mahkeme Kararları, Ad.D., S.11(Kasım 1966), s.830-831).

(114) JdT 1989 I, s.177-179.

Bu işlem yapılıncaya, Ortaklık orada dört villa yapıp "satar"; şöyle ki, mirasçılara bir arsa hakkı bırakmaya kabul eder. Daha sonra Ortaklık T.'nin talep ettiği provizyonu ödemeyi reddeder.

T. 28 Ocak ve 22 ağustos 1986 tarihlerinde Bâle-Ville Mahkemesi nezdinde Ortaklığa karşı bir dava açar. İnşaat yapılan parsellerin rehin karşılığı olan arsa hakkı gelirinin % 3 olarak saptanan bir provizyon talep eder. Mahkeme davayı reddeder (13 mart 1989). Davacının itirazını inceleyen Bâle-Ville İstinaf Mahkemesi ona hakkını iade eder (18 mart 1988). İlk Mahkemenin tersine, İstinaf Mahkemesi tellâlin gösterdiği faaliyeti yeterli bulur. Ona üzerine inşaat yapılmış parsellerin değeri üzerinden hesaplanan bir provizyon hakkı tair. İnşaat projesini hemen hemen başlangıçta öngörüldüğü gibi gerçekleştirerek, davalı, davacıya bir vekâlet vermekle amaçladığı ekonomik sonuca ulaşmış bulunmaktadır.

Bu olayla ilgili Federal Mahkeme Kararının gerekçelerinin özetine gelince sırasıyla şöyle inceleyebiliriz.

a) Tellâl, verdiği bilgi ya da yürüttüğü müzakere temel sözleşmenin aktine ulaştığı zaman ücretini hak eder (413. mad.1 f.BK.(art.413 al.1'er CO)). Eşdeğerlik ilkesine göre, temel sözleşme, tellâllık yoluyla tellâlin faaliyeti için belirlenen amaca tekabül eder. Bu, normal olarak, tellâllık sözleşmesinin akti esnasında tahmin edilen ekonomik sonuca

göre değerlendirilecektir. Eğer sonuca ulaşılmışsa, eşdeğerlik sağlanmış olur. Güven ilkesine göre, müvekkil tellâla, eğer beklenen sonuç elde edilirse, bir ücret vaadeder.... Yapılması beklenen iş ile elde edilen sonuç arasındaki ekonomik eşdeğerlik dayanak alınır-kantonel mahkeme kararı doğrultusunda. Davacının ücret hakkı üzerinde karara varmak için asıl sözleşmenin hukuki niteliği değil ekonomik sonucu belirleyicidir (RO 76 II 150 c.2, JdT 1951 I 42; Gautschi, n. 3f ad art. 412 CO, p.111; Oser et Schönenberger, n.4 et 13 ad art. 413 CO; Antognazza, op. et loc. cit.; Guggenbühl, Die. Liegenschaftenmäklerei, th. Zurich 1951, pp.244 ss).

b) İstinaf Mahkemesinin saptamalarına göre, davalı, davacı aracılığıyla mimarlık işlerini elde etmek istiyordu... üzerine inşaat yapılan iki parselle ilgili olarak, sonuca ulaşılmıştır. Davalı yalnızca mimarlık işlerini elde etmemiştir, evleri inşa etmiş ve bu evleri satmıştır. Tellâlin faaliyeti yeterli ve sonuca götürücü olduğundan, ücrete hak kazanma koşulları yerine getirilmiştir. Davalı, ne arazi ne de bir arsa payı elde ettiği yolunda itirazda bulunuyor.... Eğer davalı ücret hakkı konusunu bertaraf etmeye çalışmış olsaydı itiraz zaten iyi niyet kurallarına aykırı olurdu.

Davacının iddiasını kabul etmemek için, davalı bir başka itirazda bulunur - ama haksız yere. Üzerine inşaat yapılacak dört arsa yerine iki arsa aldığını söyler; üste-

lik değişiklik ve düzenleme önlemleri gerekir.

... Davalı, hemen hemen projelerindeki boyuta tekabül edecek genişlikte mimarlık ve inşaat işlerini gerçekleştirmişdir. Beklediği sonuca ulaşmıştır. Sonuç kısmen gerçekleşmiş olsada İstinaf Mahkemesi bunu hesaba katmıştır. Mahkeme, tellâlin ücretini, inşaat yapılan iki arsanın değeri üzerinden hesaplamıştır. Kısıtlı bir hak iddasının talebi doğrulanabilir: Şöyle ki, genel sonuca katkıda bulunan her kısmi sonuç, tellâllıktan beklenen amacın gerçekleşmesine yardım eder. Tellâl, asıl sözleşmeye göre kısmi bir sonuç sunuyorsa, provizyon (ücret) tamamen ortadan kalkmayacak, sadece azaltılacaktır. Bu azaltma beklenen sonuç ile elde edilen sonuç arasındaki niceliksel bağlantıya göre yapılacaktır.

İsviçre Hukukunda, tellâlin, vekalet verene yalnız sözleşme yapma fırsatı göstermiş olması halinde, ücrete hak kazanıp kazanmayacağı konusu tartışmalıdır. Bu tartışma konusunu kapsayan bir Federal Mahkeme Kararı mevcuttur (115).

(115) JdT 1965 I 37, KENETİ, İsviçre Federal Mahkemesinin..., s.163-170.

"... Olayda, çekişmeli nokta, sözleşmenin davacı tellâlin gösterdiği fırsatın değerlendirilmesi sonucunda yapılmış olmasının, ücrete hak kazandırmaya yeterli olup olmadığı, tellâlin ayrıca sözleşme görüşmelerine de aracılık etmiş olmasının gerekip gerekmediğidir.

OR. 19/BK.19 uyarınca aksine anlaşma saklı kalmak üzere, OR. 413 I/BK.405 I, tek başına ele alındığında, lâfız yönünden sözleşmenin tellâlin faaliyeti sonucunda kurulmasının, ister yalnız bir sözleşme yapma fırsatı göstermiş ister buna aracılık etmiş olsun, ücrete hak kazanmak için yeterli olduğu anlamını taşır. Bu kural bu yolda yorumlanırsa, yalnız sözleşmenin kurulmasına aracılık edilmesi karşılığında ücret ödemek borcu altına girdiğini ileri süren vekâlet veren, buna ilişkin anlaşmayı ispat yükü altına girer. Bu ispat yükünü yerine getirmezse, sözleşmenin kurulmasına yalnız fırsat göstermekle katılmış olan tellâla, ücretini ödemek zorundadır. Bu görüşü, BECKER (OR.Art. 412, N.5) ve GAUTSCHI savunmaktadırlar.

Aynı konu ile ilgili diğer görüşe göre ise, GAUTSCHI'nin savunduğu aksi görüşün Federal Mahkemesinin içtihadıyla desteklendiğini sanması yanlıştır....

O olayda, sözleşmenin, tellâlin yaptığı teklif sonucunda kurulduğunun ortaya çıkması yeterliydi; bu nokta an-

laşıldıktan sonra, tellâlin ücretinin ödenmesi gerektiği tartışma dışıydı. Tartışma konusu olan nokta, tellâlin faaliyeti ile sözleşmenin kurulması arasındaki bu illiyet bağının dışında, tellâlin evvelce yapmış olduğu (ve reddedilmiş bulunan) teklifi, vekalet verene bildirmemesinin ne gibi sonuçlar doğuracağıydı. Yukarıda açıklanan gerekçeler, ücret alacağının tellâlin faaliyetinin vekalet veren tarafından onanmasına bağlı olmadığı ve tellâlin vekalet verene giriştiği bütün teşebbüsler hakkında, kural olarak, bilgi verme yükü bulunmadığı görüşlerini desteklemek için ileri sürmüştür. Bu gerekçelerde, bir isteklinin gösterilmesi ile görüşmelerin yürütülmesi bir tutulmamış, aksine iki ayrı ödev olarak anılmıştır. Bu bakımdan, bu karardan, Federal Mahkemenin, aksine bir anlaşma olmadıkça, tellâlin faaliyeti ile üçüncü kişiyle yapılan sözleşme arasında psikolojik bir illiyet bağının bulunması halinde, bu faaliyetin niteliğine bakılmaksızın, tellâllik ücretinin borçlanılacağı görüşünde olduğu sonucu çıkarılamaz. GAUTSCHI'nin andığı diğer Federal Mahkeme kararları da, böyle bir sonucu desteklememektedir. Aksine, BGE. 40 II 572 gerekçe 4 v.d., 69 II 107 ve 72 II 89'deki kararlar, Federal Mahkemenin üçüncü kişiyle yapılan sözleşmenin tellâlin kararlaştırılan çeşitten bir faaliyeti sonucunda meydana gelmesini, tellâllik ücreti talebinin doğuş şartı saydığını göstermektedir".

B. Ücret Hakkının Doğmasında İlliyet Bağının Mevcudiyeti

Tellâlin ücret hakkının doğmasında illiyet bağının mevcudiyeti çok önemlidir. Şöyleki, tellâlin ücrete hak kazanabilmesi için, mukavelenin akdi keyfiyeti ile tellâlin sarfettiği faaliyet arasında bir illiyet rabitasının bulunması gerekir. Eğer yapılan akidle tellâlin faaliyeti arasında bir illiyet münasebeti mevcut değilse (116) veya bunların mevcudiyetine rağmen akid mutlak veya nisbi butlanla malul ise, tellâl ücrete hak kazanmış sayılmayacağı gibi, yaptığı masrafları da taraflardan isteyemez(117). Bahsettiğimiz illiyet rabitasının mevcut sayılması için, tellâlin vermiş olduğu bilgi veya yaptığı müzakere ve pazarlıklar, işlerin normal seyrine göre, akdin inikadını mümkün kılacak mahiyette olmalıdır(118). Bu konu ile ilgili Yargıtay Kararlarından birini biraz daha ayrıntılı olarak açıklayabiliriz

(116) Tellâlin faaliyeti ile onun gösterdiği şahsın kararı arasında ruhi bir rabıta mevcut olduğu takdirde, tellâl ücrete hak kazanır. (İFM., RO 69 II 106, Ad.D., s. 323-326).

(117) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.507; OLGAC, Türk Borçlar ..., s.204; BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.318-319; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.388; ARSLANLI, Kara Ticareti..., s.216; İMREGÜN, Ticaret Hukukunun..., s.213.

(118) Y.13.HD., 16.4.1987 T., E.1987/1143, K.1987/2296 Sayılı Kararı:

"... tellâllık ücretinin istenebilmesi için,
.../...

(119). Bu karara göre, davacının aracılığı ile, YYT. Anonim Şirketinin, davalı şirkete sözü geçen makinanın sipariş edildiği ibraz edilen vesikalar ve özellikle davalının davacıya yazdığı 5.8.1968 günlü yazı ile sabittir. Bu itibarla, aracılık ücreti istenilen siparişin davacı ile ilgili olmadığına dair müdafaa yersizdir. Davacının arzisi olarak bu aracılığı yaptığı mevcut deliller ve Ticaret Sicilinden gelen cevapla sabit olduğundan TTK.'nun 100.maddesinin 3.fıkrası gereğince, konunun, BK.'nun 404. ve 409.maddelerine göre incelenmesi gerekir. Bu yasanın sözü geçen 404. maddesi tellâllik akdini tarif etmiş, 405.maddesi de tellâlin ne zaman ücrete müstehak olabileceğini tesbit etmiştir. Davacı tellâlin, davalıdan bir hak isteyebilmesi için önce sözü geçen akdin yapılması imkânını hazırladığını veya akdin icrasına aracılık yaptığını ispat etmesi, ondan sonra da bu hazırlığın veya icra eylediği tavassut neticesinde akdin icra edildiğini ispatlaması gerekir. Bu şartlardan biri tahakkuk etmezse, davacı tellâl ücret isteyemez. Bu yönden yapılan bilirkişi tetkikatı sonunda verilen 29.9.1969 günlü raporda belirtildiği gibi, davacının tavassut ettiği akitle taraf olan YYT. Anonim Şirketi, davalı

tellâllik sözleşmesinde sözü edilen taşınmaz satışının tellâl aracılığı ve çalışması ile gerçekleşmiş olması gerekir..."

(119) YTD., 8.12.1970 T., E.920, K.4962. (ERİŞ, Türk Ticaret..., s.519-520).

ile bu makinaların siparişi hususunda anlaşmışlardır. Bu anlaşma gereğince, alıcı Y.Şirketi 14.1.1966 tarihinde döviz tahsis talebinde bulunmuş ve proforma fatura 14.4.1966 tarihinde getirilmiştir. Bazı formaliteler dolayısıyla akreditif 30.9.1966 tarihinde açılmış ve makinalar alınarak akit icra edilmiştir. Görülüyor ki, BK.'nun 404.maddesinde anlamını bulan akit, yukarıda sözü geçen teklif mektuplarındaki enson süre olan 30.6.1966 tarihinden evvel tekemmül etmiş durumdadır. Akreditifin açılması akdin icrasına taallük eden hususla ilgili olduğu için bu konu, BK.nun 405.maddesine ilişkindir.

Siparişin kat'ileşmesi davalı ile siparişi veren YFT. Anonim Şirketi arasındaki bağlantı ile ilgilidir. Bu da en son proforma faturanın düzenlendiği 14.4.1966 tarihidir. Bundan sonra ithalâtın yapılması için satış bedelinin ödenmesine ait akreditif muameleleri, satış akdinin teferruatı olması, hesabıyla akdin icrasına taallük eden bu hususun geç tekemmül etmesi tellâlin ücret almaması için bir sebep teşkil etmez. Eğer akreditif açılmayıp da ithalat yapılmasaydı bu takdirde icra edilmiş bir akit sözkonusu edilemeyeceğinden biltabi davacı BK.'nun 405.maddesi gereğince ücret istemiyeycekti. Halbuki akreditif açılmış ve müşteri malı almıştır. Bu sebeple aracı olan davacının ücret isteyebileceği düşünülmeksizin ve bu suretle tellâlin gösterdiği faaliyet ile elde edilen netice arasında

mevcut bir illiyet bağı ücret için kâfi görülmiyerek akreditifin geç açılması sebebiyle davacının anlaşmaya göre ücret isteyemeyeceğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi usul ve kanuna aykırıdır".

İsviçre Hukukunda da durum aynıdır. Bunu kısaca açıklamak gerekirse, esas sözleşmenin kurulmasına tellâlin çalışması neden olmalıdır. Tellâl ücretini aracılık yaptığı veya fırsat gösterdiği için elde eder. Bunları yaparken bilerek ve şuurlu hareket etmek suretiyle görevini sonuçlandırmalıdır. Yani bir illiyet bağı olmalıdır. Sözleşme, tellâlin gönderdiği kişi ile değil de, aksine o kişi tarafından tesadüfen akid yapma imkanı hakkında dikkati çekilen üçüncü kişi ile meydana gelirse, bilerek tesirli olma hali yoktur. Bu unsur, tellâl tarafından aracılık edilen işlemlerden sonra, onun karışma ve etkisi olmadan yeni işlemler yapıldığı takdirde de noksandır ve bu nedenle tellâl bu işlemler için ücretten yararlanamaz, fakat bunlar ilk sözleşme ile iktisaden birlik teşkil etmiş ve bunların kurulması daha önce tellâlin çalışmasında düşünülmüş ve yapılması tasarlanmışsa tellâlin yine ücret hakkı doğar(120). Burada tazminat hukuku anlamında bir illiyet bağı değil, bil'akis

(120) BECKER (Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllik Sözleşmesi...", n. 9, s.88.

psikolojik bir illiyet bağı söz konusudur(121). Bu konuda Federal Mahkeme kararı da mevcuttur(122). Bu kararı daha iyi anlayabilmemiz için önce kısa bir özetini vermemiz gerekir.

"Helene Arnould, tellâl Martigny'i, asgari miktarı 1.000 F. olan % 5 komisyon karşılığında, kendi cafe-restaurant'ına bir alıcı bulmakla görevlendirir. İşletme için istenecek miktar 28.000 F. olarak kararlaştırılır.

(M), durumu birçok gazete ile ilan eder. Jean K. isimli bir şahıs işletmeye talip olur ve gayrimenkulü gezer. Satın alma için 26.000 F'lık bir miktar öngörülür. Mümkün olan gelire göre 350 F.lık aylık kirayı çok fazla bulan Jean K., bu işten vazgeçer.

Daha sonra, H.A., Widmer isimli başka bir tellâla müracaat ederek onu kendi işiyle görevlendirir. (W) nin müstahdemi (V), Jean K. ile temasa geçerek ona birçok işletme ile birlikte (H) nin "cafa" sini de teklif eder. (K), bu "cafa"yi daha önce tanmasına rağmen, onu ikinci defa gezer. (V)nin gayreti ile (k) ikna olur ve (w) aracılığı ile 24.000 F.a nihai mukaveleyi imza eder.

(121) BECKER (Çev. Dr. S. DURA), "Tellâllık Sözleşmesi...", n.8, s.87.

(122) Martigny/Arnold ve Widmer davası, Cour de Justice du Canton de Geneve, 9 Şubat 1955. (Jdt 1957 I 31/32).

Bu satıştan haberi olan ilk tellâl (M), (A) yı 1.200 F. tutan bir komisyon borcu olduğundan bahisle, mahkemeye verir.....

Mahkeme (M) nin talebini reddeder.

... bir tellâlin bir işte sadece çalışmış olması, şayet hazırladığı imkanın üçüncü şahsın kararı üzerinde hiçbir tesiri olmamışsa, ona bu çalışması karşısında bir ücret verilmesi sonucunu doğurmaz.....

Sadece yeni tellâl (W) ve onun müstahdemi (V)nin ikna edici sözleri sayesinde ki, (K), esasen daha avantajlı bir teklif edilen, (A) nin işletmesini satın almaya karar vermiş bulunmaktadır.

Bu Federal Mahkeme Kararında, tellâlin faaliyeti ve mukavelenin inikadı arasında, hiç olmazsa bir "psikolojik bağ" tesis edilmesi gerektiğini belirttikleri bir illiyet bağının mevcudiyeti gerekli olduğu görölmektedir(123).

Çev.Dr.Akar ÖCAL, "Tellâllık Ücretine İlişkin İsviçre Mahkeme Kararları", s.832-833.

(123) Çev.Dr.Akar ÖCAL, "Tellâllık Ücretine İlişkin İsviçre Mahkeme Kararları", Ad.D.,S.11(Kasım 1966),s.831.

C. Şarta Bağlı Sözleşmelerde Ücrete Hak Kazanmak ve İktisadi Gaye

Ticaret Kanununun 106.maddesinin I.fıkra hükmü ile Borçlar Kanunu'nun 405.maddesinin II.fıkra hükmünden de anlaşılacağı üzere, tellâlin aracılık yaptığı sözleşmeler şarta bağlı olarak yapılabilir(124). Akid taliki bir şarta bağlı olarak yapılmış ise, tellâl, ücret hakkını ancak şartın gerçekleşmesi ile kazanmış olur(125). Yani taraflar, özellikle gayrimenkul tellâllığı işinde, tellâlin ancak akdin ifa edilmesi halinde ücrete hak kazanacağına dair tellâllik sözleşmesine kayıt ve şart koyabilirler. Bu şart da müteber ve tarafları bağlayıcı bir mahiyet taşır. Fakat taraf-

(124) OLGAC, Türk Borçlar..., s.205; ARSLANLI, Kara Ticareti..., s.215; BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.318.

(125) TD., 15.12.1960 T., E.2725, K.3431 Sayılı Kararı:

"Davacının yün toplama işinde davalıya karşı bir hizmeti sebkeylemiş olduğu anlaşılmasına göre, velevki bu hizmeti TTK.'nun 100.maddesinin öngördüğü şekilde vuku bulmamış bile olsa, tacir sıfatına haiz olduğu anlaşılan davacının TTK.'nun 22.maddesi hükmüne göre yaptığı işin mahiyet ve miktarı gözönünde tutularak müstahak olabileceği ücreti davalıdan istemek hakkına sahip olduğu nazara alınarak işin esasına karar verilmek gerekirken davanın reddi isabetsizdir". (DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.374).

lar her zaman bu hükmün aksine sözleşme yapabilirler(126). Bir Yargıtay Kararında bu konu şöyle ele alınmıştır, "... her ne kadar BK.nun 405.maddesinde yaptığı hazırlık veya icra eylediği tavassut akdin kurulmasına müncer olunca tellâlin ücret isteme hakkına sahip olacağı yazılı ise de, bu hüküm bir tamamlayıcı hukuk hükmüdür ve taraflar bunun aksini kararlaştırabilirler(Dr.H. BECKER, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, Madd 413, Açıklama 12.). İnceleme konusu olayda, davacının dayandığı ve dava dışı satıcı ile davalı arasında adı yazılı şekilde düzenlenmiş ve davacının da imzası bulunan 22.5.1984 günlü satış sözleşmesinin 4.maddesinde

(126) YTD., 10.2.1959 T., E.3004, K.3165(YHGK., 7.12.1960 T. E.39, K.48) Sayılı Kararı:

"BK.nun 405. maddesinde yer alan (Tellâlin yaptığı hazırlık veya icra eylediği tavassut akdin icrasına müncer olması halinde ücrete müstehak olur) hükmü, bir amme intizamı hükmü olmadığı için bu hüküm hıfâfına sözleşme yapılması mümkün ve geçerlidir. Olayda, davacı ile davalı arasındaki sözleşmede davacı tellâlin 30 gün içinde arzu edilen evsafa gayrimenkul bulunduğu takdirde anlaşma akitle sonuçlanmasa bile tellâlin ücrete müstehak olacağı kararlaştırdığına nazaran, taraflarca ikame edilen deliller incelenmek ve davalının hazırlanmış olan ferağ tahririni icradan imtina etmesinin sair muhik bir sebebe dayanıp dayanmadığı araştırılmak gerekirken tellâlin tavassutu akitle sonuçlanmadıkça ücrete müstehak olamaz görüşünden hareket edilerek işin esasına girilmeden davanın reddi isabetsizdir".(DOĞANAY, Türk T.K....., C.I, B.2, s.435).

"alıcı ve satıcılar H..... Ticaret'e hizmet ve komisyon bedelini şu andaki satış anında öderler" hükmü yer almıştır. Sözleşmenin bu hükmü ile tarafların, tellâllık ücretinin, taşınmaz satım sözleşmesinin geçerli şekilde kurulmasını beklemeden ödenmesini kararlaştırmışlardır..... Sözleşmenin bu hükmü geçerlidir ve davalıyı bağlar. O halde mahkemenin iddia ve savunma çerçevesinde davacının hakettiği ücretin miktarını saptayarak bunun ödetilmesine karar verilmesi gerekir. Yazılı nedenlerle davanın reddi yasaya aykırıdır ve bozma nedenidir"(127). Bu konu ile ilgili Yargıtay Kararları genelde bu doğrultudadır(128). İsviçre Hukukunda da durum böyledir(129). Yani, esas sözleşme kesin bir sözleşme olması gerekir. Bu sözleşmede geciktirici koşul varsa, tellâl ücretine koşulun tahakkukundan sonra hak kazanır. Hatta bu koşulun gerçekleşip gerçekleşmemesi müvekkilin iradesine bırakılmış olsa bile durum değişmez(130).

-
- (127) Y.13.HD., 25.12.1985 T., E.1985/7498, K.1985/7876.(YKD., C.12, S.5(Mayıs, 1986), s.706-707).
- (128) YD., 16.5.1961 T., E.3965, K.1067 Sayılı Kararı:
"Aracılığı akdin in'ikadına müncer olmasa birle tellâlin yine de ücreti olacağını tazammun eden şart muteberdir".(Batider, C.II, S.1, s.110).
- (129) SCYBOZ-GILLIÉRON, Code Civil Suisse et Code des..., s.214; DAEPPEN-REYMOND, Code Fédéral des..., s.373; ROSSEL, Manuel du Droit Civil..., s.455.
- (130) BECKER (Çev.Dr.S.DÜRA), "Tellâllık Sözleşmesi...", n.4, s.85.

İnfisahi şarta bağlı olarak yapılan akitler hakkında açık bir hüküm yoktur. Ticaret Kanununun 106.maddesinin I. fıkrasında sadece şartın bahsedilmekte. Ücret talep hakkı şartın tahakkukuna tabi tutulduğu için, burada bahsedilen şartın taliki şart olması gerekir(131). Akid infisahi şarta bağlı olarak yapılmışsa akdin kurulmasıyla tellâl ücretini isteyebilir. Fakat infisahi şartın gerçekleşmesiyle akdin bozulması halinde ücretin geri istenip istenmiyeceği doktrinde tartışmalıdır. İsviçrede hakim olan görüş, ücretin iadesinin isteneceği doğrultusundadır. Alman Hukukunda ve tatbikatında hakim olan görüşe göre ise, tellâl, infisahi şartın tahakkuku halinde ücreti iadeye zorlanamaz(132).

Bunların dışında tellâlin ücret hak edebilmesi için, yapılan sözleşmenin iş sahibi tarafından akdi arzu edilen sözleşme olması gerekir. Bu husus iş sahibi tarafından elde edilmek istenen iktisadi gayeye göre tayin ve takdir edilir; yani yapılmış olan sözleşmenin hukuki niteliğinden çok, taraflarca güdülen iktisadi gaye önemlidir(133). Meselâ, bir

(131) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.507; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.389.

(132) YASASEVER, "Borçlar Hukukunda...", s.669; BECKER (Çev. Dr.S.DURA), "Tellâllik Sözleşmesi...", n.4. s.85; BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.318.

(133) BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.320.

satım sözleşmesinin yapılması konusundaki aracılık trampa ile sonuçlandırıldığı takdirde, iş sahibinin amaçladığı iktisadi gayenin bu sözleşme ile de elde edilip edilemediğine bakılır. İstenen gaye elde edilmiş ise tellâl ücreti hak etmiş olur. Aksi takdirde iş sahibinin ücret ödeme borcu olmaz.

Bu konuda İsviçre Mahkemesi de aynı sonuca varmıştır. Hatta gerekçesinin özetinde şöyle demektedir: "Tellâl, verdiği bilgi veya yürüttüğü müzakere temel sözleşmenin akdi-ne ulaştığı zaman ücretini hak eder (art.413 al.1^{ar}CO). Eşdeğerlik ilkesine göre, temel sözleşme, tellâllık yoluyla tellâlin faaliyeti için belirlenen amaca tekabül eder. Bu normal olarak, tellâllık sözleşmesinin akdi esasında tahmin edilen ekonomik sonuca göre değerlendirilecektir. Eğer sonuca ulaşılmışsa, eşdeğerlik sağlanmış olur. Güven ilkesine göre, müvekkil tellâla, eğer beklenen ekonomik sonuç elde edilirse, bir ücret vaadeder. Bu yorum kuralına göre -ve 20 Mayıs 1980 tarihli sözleşme mektubunu gözönünde bulundurmaksızın- iki kontrat arasında (aktedilecek kontrat ve gerçekten akdedilmiş olan kontrat) bir hukuki özdeşlik zorunlu değildir. Yapılması beklenen iş ile elde edilen sonuç arasındaki ekonomik eşdeğerlik dayanak alınırsa kontrat mahkeme kararı doğrultusunda davacının ücret hakkı üzerinde karara varmak için asıl sözleşmenin hukuki niteliği de-

ğil, ekonomik sonucu belirleyicidir(134).

D. Şekle Bağlı Sözleşmelerde Ücret Alacağıının
Doğması

Şimdiye kadar gözden geçirdiğimiz şartlarla beraber, tellâlin ücrete hak kazanması için yapılan akdin sarih ve kanunen geçerli olması gerekir. Ancak, tellâllık sözleşmesinin geçerli bir şekilde akdedilebilmesi için bir şekil şartı sözkonusu değildir. Bu nedenle tellâllık sözleşmeleri, sözlü, sarih veya zımni anlaşmalarla yapılabilir. Fakat, bu serbestlik menkullere ait tellâllık akidleri içindir(135). Ticaret Kanununun 107.madde hükmünden de sarahaten anlaşılmakta olduğu gibi, işveren ile ticaret tellâli arasında tellâllık akdinin yazılı olması şart değildir. Kanun koyucu, gayrimenkul tellâllığından ayrı bir görüşle, ticari tellâllık akdini yazılı şekle tabi kılmadığı gibi, ki bu konuda Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun kararı mevcuttur(136), yazı-

(134) JdT 1989 I, s.177.

(135) OLG AÇ, Türk Borçlar..., s.203; YASASEVER, "Borçlar Hukukunda...", s.665; AKYAZAN, "Tellâllık...", s.449.

(136) YHGK., 2.12.1972 T., E.T/596, K.947 Sayılı Kararı:

"Davacı tellâl davalıya ait ticari emtianın satışına tavassutla bulunduğu iddiasıyla simsarlık ücretinin ödenmesinin talep etmiş olmasına nazaran TTK.nun 4/son fıkrası hükmüne göre ticari davalarda dahi deliller ve bunların ikamesi HUMK.nun hükümleri-

lı olmaması halini bir muteberiyet şartı da saymamış bulunmaktadır(137).

Ticaret işleri tellâllığı ile ilgili Türk Ticaret Kanununun 100 ve onu takip eden maddelerinde, bu nevi tellâllığa ait akidlerin yazılı şekilde yapılmasını öngören herhangi bir hükme tesadüf etmek mümkün değildir. Bu itibarla, aracılık yapıldığı her türlü delil ile isbat edilebilir(138). Yargıtayın görüşü de bu yöndedir. Yargıtayın bu konu ile ilgili kararlarından birinde(139) şöyle denmektedir, "... davacı, davalı için tellâllık yaptığını ileri

ne tabi tutulduğundan davacının davalı ile aralarında "komisyonculuk" hususunda yazılı bir anlaşma olmadığına ve bu nevi akidlerin yazılı olmasının da mütemel bulunmadığına ilişkin iddiası mahalli Ticaret ve Sanayi Odası Başkanlığı yazılı ile de teeyyüt etmiş olması itibariyle iddia hususunda HUMK.nun 293/4 bendi hükmü gereğince davacının gösterdiği şahitlerin dinlenilmemesi ve olayda yazılı delilin bulunmamasının şart olduğunun kabulü doğru görülmediğinden davanın reddine ilişkin mahkeme kararının bozulması..." (DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., C.I, B.2, s.438).

(137) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., C.I, B.2, s.438.

(138) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., C.I, B.2, s.439.

(139) Y 11. HD., 3.12.1990 T., E.1989/7667, K.1990/7730. (YKD., C.17, S.7 (Temmuz 1991), s.1037).

sürerek geriye kalan 440.000 lira ücretin yasal faizle birlikte tahsilini istemiş bulunmaktadır. Davalı vekili ise, davacı ile müvekkilinin tellâllik için anlaştığını ve fakat davacının yazılı sözleşme ve tellâllik görevini ifa etmediğini savunmuştur. Taraf vekillerinin bu açıklamasına göre davacı ile davalı arasında tellâllik sözleşmesinin yapıldığı anlaşılmıştır. Taşınmaz mal tellâllığı dışındaki tellâllikler için sözleşmenin yazılı olarak yapılması yasal bir zorunluluk değildir. Yani bu tür tellâlliklerde yazılı biçim ancak ispat koşuludur. Şu halde, taraflar arasında da taşınmaz mal tellâllığı dışında bir tellâllik sözkonusu olduğundan bu sözleşmenin yazılı olarak yapılması gerekli değildir. Taraf vekilleri, tellâllik sözleşmesinin sözlü yapıldığında birleştiklerine göre, bu tellâllik sözleşmenin kurulduğu anlaşılmış bulunmaktadır.

Taraflar arasında tellâllik sözleşmesi oluşmasına göre, bu sözleşme hükümlerini davacının yerine getirdiği ve ücrete hak kazandığını ispat etmesi gerekir. Taraflar arasında tellâllik sözleşmesi yapıldığı kabul edildiğinden, davacının tanıkla dahi bu sözleşmeyi yerine getirdiğinin ispatı olanaklıdır. Bu itibarla, davacının tanık listesinde yazılı tanığının dinlenmesi ve gerektiğinde yemin teklif etmek hakkı da kullandırılması ve hasıl olacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken, yazılı biçimde hüküm tesisi doğru görülmemiş ve hükmün bozulması gerek-

miştir".

Tellâllik gayrimenkule ilişkin ise, tellâllik akdi yazılı şekilde yapılması gerekir. Aksi halde bu akid geçersiz olur. Bunun sonucu olarak da, gayrimenkul mallar tellâllinin ücret talep etme hakkı, gayrimenkul mallar tellâlliliği sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır(140). Çünkü Borçlar Kanununun 404.maddesinin 3.fıkrası gereğince, gayrimenkul tellâlliliği akdi yazılı yapılmadıkça muteber olmaz. Muteber olmayan bir akid de hiç bir hukuki sonuç doğurmaz(141). Dolayısıyla böyle bir akidte ödenmesi kabul edilen herhangi bir ücretin tahsil edilmesi söz konusu olmaz. Yargıtayın görüşü de bu doğrultudadır.

(140) TD., 17.6.1956, E.3352, K.4233 Sayılı Kararı:

"Tellâl ancak tavassutla bulunduğu akit muteber bir şekilde in'ikad ettiği takdirde ücretini isteyebilir".(DOMANIÇ-ÇAMOĞLU, Türk Ticaret..., s.127).

(141) YTD., 24.9.1965 T., E.1965/679, K.1965/2602 Sayılı Kararı:

"Davacı tarafından davanın müstenidi olarak ibraz ve yalnız davalı İ.D.nın imzasını taşıyan 31.1. 1961 günlü belgede yazılı işlem bir tellâllik muamelesinden ibarettir. Borçlar Kanununun 404/3. fıkrası uyarınca gayrimenkul tellâlliliği akdi yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Aynı kanunun 11.maddesi hükmünce de kanunun emrettiği şeklin şumûl derecesi ve tesiri hakkında başkaca bir hüküm tayin olunmamış ise akid bu şekile riayet olunmadıkça sahih olmaz.

../..

Kararlarından birinde(142), "... dava dilekçesindeki açıklama göre davacının dayandığı sözleşme gayrimenkul tellâllığı sözleşmesidir. BK.nun 404.maddesinin 3.fıkrası gereğince gayrimenkul tellâllığı akdi yazılı yapılmadıkça muteber olmaz. Başka ifade ile bu sözleşmenin yazılı yapılması geçerlilik ve sıhhat şartıdır. Olayda taraflar arasında yazılı gayrimenkul tellâllığı sözleşmesi yapıldığı iddia ve ispat edilmemiştir. Bu durumda davada tanık dinlenemez ve tanıkların sözlerine değer verilerek tellâllık ücretine hükmolunamaz. Mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde talebin kısmen kabulü yasaya aykırı olup bozma sebebidir".

İsviçre Hukukunda da durum böyledir. Yani sözleşme hukuken geçerli bir şekilde kurulmuş olmalıdır. Her şeyden

Bu hükümler karşısında sadece davalının imzasını taşıyan ve davacının imzasından âri bulunan belgenin yazılı şekilde yapılmış bir tellâllık akdi mevcut olmayınca bu belgede davalının davacıya ödemeyi tek taraflı olarak taahhüt eylediği % 2 komisyonun bir cezai şart olarak mütaalası mümkün ise de, bu şartın bağlı olduğu akit geçerli sayılamıyacağına göre akdin fer'i niteliğinde bulunan cezai şartın da sahih bir şart sayılamıyacağı tabiidir". (DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., C.I, B.2, s.426).

(142) Y 13, HD., 5.2.1985 T., E.1984/7888, K.1985/1010.(YKD., C.II, S.9(Eylül 1985), s.1345-1346).

evvel şekil şartı gereğine uyulmalıdır. Resmi şekilde yapılması gerekli taşınmaz mal satımı veya satış vaadinden, bir taraf, şekil şartı yerine getirilmeden önce dönerse ücrete hak kazanılmaz. Tellâl esas sözleşmenin iptali mümkün olan durumda da keza bir ücret isteyemez. Örneğin, ahlâk ve adaba aykırılık halinde durum böyledir(143).

Gayrimenkul tellâllığı İsviçre Hukukunda da şekle bağlı olduğunu belirtmiştik. Bu konu ile ilgili İsviçre Mahkeme Kararı da mevcuttur(144). Bu karara göre, tellâlin faaliyeti ile istenilen sonuca ulaşılmış değildir ve bu sebeple F.C., bir tellâllık ücreti talebinde bulunamaz. Çünkü gerçekte hukuki bakımdan bir değeri olmayan bir anlaşma sözkonusu olmasına rağmen Casimir C.'nin bir "fesih" ten bahsetmiş olmasının önemi yoktur. Asıl önemli olan, hem satış vaadinin ve hem de satış akdinin muteberliği bakımından, resmi şekli şart kılan hükmün amme intizamından olmasıdır. Taraflar başka türlü bir mukavele akdedemezler. Aksi takdirde gayrimenkulün devrinin tescili talebi, tapu memuru tarafından reddedilir; şu halde, resmi şekil, CO. 656.maddesine göre, "gayrimenkul mülkiyetinin kazanılması için zaruridir". Ayrıca bu durumda tellâllık ücretinin ka-

(143) BECKER (Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllık Sözleşmesi...", n.3, s.85.

(144) Dame Forbez-Gavillet Coppelin davası, Cour de Justice du Canton de Geneve, 7 Haziran 1955. (JdT 1957 I 31/32). (Çev.Dr.Akar ÖCAL, "Tellâllık Ücretine...", s.831).

zanılması için de bu yolu takip etmek zorunludur.

Bu konuda değişik bir görüş de mevcuttur(145). Bu görüşe göre, "yazılı şekilde yapılmamış bir tellâllik sözleşmesinin varlığını taraflar kabul eder ve ihtilaf sadece ücretin miktarında ortaya çıkarsa, mahkeme kanaatımızca yazılı şeklin yokluğu dolayısıyla ücret davasını reddedemez; ücret bilirkişi vasıtasıyla tesbit ettirilir ve hükme bağlanır". Bu konuda bir de Yargıtay Hukuk Genel Kurulu mevcuttur(146). Bu kararda da, "kanunun öngördüğü şekilde şartı gerçekleşmemiş bile olsa, gayrimenkul alım-satım akdi yerine getirilmiş ise, (olayda gayrimenkul tellâllik ücreti ödenmiş bulunmaktadır) artık bundan sonra şekil eksikliği ileri sürülemez ve bu yön mahkemece nazarı itibare alınmaz, aksi halde MK.nun 2.maddesindeki (iyi niyet kuralı)'na aykırı düşer".

E. Akdin İfası Konusundaki Uyuşmazlıkların Ücret Hakkına Etkisi

Tellâlin yaptığı aracılık muteber bir akitle sona ermiş olmasına rağmen, sonradan ve akdin ifası ile ilgili ola-

(145) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.501.

(146) YHGK., 4.12.1974 T., E.1974/1584, K.1308. (DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., C.I, B.2, s.425)

rak taraflar arasında ortaya çıkacak olan her nevi anlaşmazlıklar tellâllık ücretinin ödenmesine kanuni bir mani teşkil etmez. Yani sözleşme müvekkile veya işverene isnat olunabilen bir sebepten dolayı icra edilemez veya sonradan feshedilirse, tellâl ücretini yine talep edebilir(147). Diğer bir deyişle inikaddan sonra ifa safhasında vukubulan uyuşmazlıklar değişiklikler tellâlin ücreti üzerine etkili değildir. Çünkü tellâliye, yapılan işe mukabil ödenen ücrettir ve tellâl akdin icrasını imkan dahiline sokmakla görevini yerine getirmiş olmaktadır. Yani yapılan akiddan doğan borçların ifası konusunda tellâlin bir mükellefiyeti yoktur(148). Fakat gösterilen mukavelenin yapılmamış olmasından dolayı, tellâl müvekkilden herhangi bir zararın tazminini isteyemez. Bu konu ile ilgili bir Yargıtay kararı da mevcuttur(149).

(147) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.388; BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.321.

(148) BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.321; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.507.

(149) TD., 21.5.1973 T., E.73/1448, K.73/2305 Sayılı Kararı:
"Üçüncü şahıs lehine akid (BK.111.md.) müstesna, bir sözleşmenin yerine getirilmemesi yalnız taraflar arasında hak ve borç doğurur. Sözleşmenin ifası sonucu bazı yararlar elde edilebilecek üçüncü şahısların ifa etmeden dolayı bir talep hakları olmaz. Bu itibarla, aracılık ettiği gemi satımı sözleşmesinin taraflarına nazaran üçüncü şahıs durumunda bulunan tellâlin, yapılan ön sözleşmeden haksız olarak dönmüş
..//..

İsviçre Hukukunda da, yasa gereği, tellâlin, esas sözleşmenin ifası ile uğraşmak zorunda olmadığı belirtilmektedir. Şu halde geçerli bir sözleşmeye rağmen ifa sözkonusu olmasa bile tellâllik ücretine herhangi bir zarar gelmez (150). Bu konuda İsviçre Mahkeme Kararı da mevcuttur (151). Bu kararın gerekçe kısmındakilere göre, "davalı, davacı ile bir tellâllik sözleşmesi imzalamış, davalı, davacının ücret hakkına ilişkin şartları yerine getirdiğini kabul etmektedir. Öte yandan, davalı, davacının, aracılığıyla gerçekleştirilen sözleşmenin icrasını bozduğunu iddia etmekte ve böylece onun sadakat borcunu ihlâl ettiğini ve ücret hakkını yitirmiş olduğunu ileri sürmektedir.

bulunmasını ileri sürerek satıcıdan alacağı tellâllik ücretinden yoksun kaldığı nedeniyle, alıcıdan tazminat talebine hakkı yoktur. Alıcının ön sözleşmeden doğan borcunu ihlâl etmesi bir haksız fiil değil, akde aykırı bir davranıştır; dolayısıyla tellâlin sözleşmeye aykırı hareket eden tarafı haksız fiil nedeniyle de dava etme hakkı yoktur". (RKD., S.9-11(1973), s.446; BATIDER, C.VII, S.2(Aralık 1973), s.520).

(150) BECKER (Çev.D.S.DURA), "Tellâllik Sözleşmesi..." n.5, s.85.

(151) Çev. Akar ÖCAL, İsviçre Federal Mahkemesi Kararları, BATIDER, C.XII, S.4(Aralık 1984), Ayrı Bası, n.3-4, s.133.

Davalının görüşüne göre, ilk hakimler CO.415/, 412/II. madde ile ilişkili olarak 398 ve CC.2.maddelerini (BK.407, 404/11, 390, MK.2) ihlal etmişlerdir.

CO. 412/11(BK.404/11).maddesi uyarınca vekaletle ilişkin kaideler, genel olarak, tellâllığa da uygulanır. Tellâl ile vekil arasında, her iki tip sözleşmenin mahiyetinden gelen bazı farklar mevcuttur. Kanton yargı mercii bunları hiçbir surette görmemiştir. Kanun koyucu bunları gözönünde bulundurmuştur. Kanun koyucu tellâllığı özel hükümlere tabi kılmıştır. Bu özel hükümler uygulama alanı bulmadığı ölçüde, asıl vekalet hakkındaki kurallara başvurmak gerekir.

Vekalet gibi tellâllık da, taraflara, süresi normal olarak akdi bağın süresi olan bir sadakat borcu yüklenmiştir. Genel olarak, bu borç, tellâlin davranışlarının müvekkil ile üçüncü şahıs arasında bir sözleşmenin akdedildiği veya bu davranışların üzerinde anlaşılan sürenin yahut uygun sürenin bitiminde sonuçsuz kaldığı yahut da vekillerin azledildiği hallerde nihayete erer(RO 103 II 130; JdT 1978 151, von Büren, OR, Besonderer Teil, s.215). Tellâl, faaliyetinin müvekkil ile tellâl arasında geçerli bir sözleşmenin akdi ile sonuçlandığı veya ona katkıda bulunduğu hallerde ücrete hak kazanır. Tellâllık -vekaletin aksine- bu sözleşmenin akdini amaç edinmiştir; bu durum, amaç gerçekleşince, tellâlin sadakat borcunun devamını hiçbir şekilde

göstermez. Tellâlin aracılığıyla gerçekleştirilen veya bilgisi tahdında akdedilen sözleşmenin icrasını temine mecbur olduğu onun karakteristik borcundan ve ona ilişkin yasal düzenlemeden çıkarılamaz. Böyle bir sorumluluk CO.415(BK.407) maddesinden istihraç edilemez. Bu hüküm, metni ve kapsamı itibariyle, ancak tellâllığın süresince tellalın faaliyetine ilişkindir; daha sonraki bu faaliyeti kapsamaz..."(152).

Bütün bunlarla beraber taraflar, özellikle gayrimenkul tellâllığı işinde, tellalın ancak akdin ifa edilmesi halinde ücrete hak kazanacağına dair tellâllık sözleşmesine kayıt koyabilirler. Tabii ki bu kayıt ve şart muteber ve tarafları bağlayıcı bir mahiyette olur. Yargıtayın görüşü de bu doğrultudadır(153). İsviçre Hukukunda da durum aynıdır. Bu konu ile ilgili İsviçre Federal Mahkeme Kararında (154), "bu düzenleme, bazı özel durumlarda, tellâlin, karakteristik borcunun tamamlanmasından sonra, bir sadakat

(152) İsviçre Federal Mahkemesi 1.Hukuk Dairesinin 15 ekim 1980 tarihli Belag Inter Ltd.(AG)/Altrom AG davası kararı: JdT 1981 I 153-155 (RO 106 II 224).

(153) Y 13 HD., 25.12.1985 T., E.1985/7498, K.1985/7876 Sayılı Kararının Özeti:

"Yaptığı hazırlık ve yerine getirdiği aracılık sözleşmenin kurulmasına varmadan (müncer olmadan) tellâlin ücretini isteyebileceği sözleşilebilir".(YKD., C.12, S.5(Mayıs 1986), s.706).

(154) Çev. ÖCAL, İsviçre Federal Mahkemesi..., n.5, s.134.

borcu ile sorumlu olmasına mani değildir; özellikle, bu amaçla bazı taahhütlerde bulunulmuş olması halinde durum böyledir. Taraflar tellâlin, üçüncü şahıslarla yapılan sözleşmenin icrasından -akdinden değil- itibaren ücrete hak kazanmış olacağını sözleşmede belirtebilirler; taraflar, ücret hakkını veya üçüncü şahıslarla yapılan sözleşmeyi taliki şarta bağlayabilirler, ücretin istenebilirliğini geciktirebilirler veya herhangi bir durumda ücret hakkını ortadan kalkacağını öngörebilirler. Bu haller tellâlin sadakat borcunun genişlemesine yol açar.... Bu durumda sadakat borcunun ihlâli, ücretin ödenmesine ilişkin kazanılmış hakkın kaybını makablaşımil olarak ortaya çıkarmaz; ihlâl yalnızca tellâli müvekkilin maruz kaldığı zararı gidermek borcu altına sokar. Oysa, davalı, davada tazminat istemiş değildir(155).

F. Taraflar Arasında Akid Konusundaki Anlaşmazlığın
Ücrete Etkisi

İş sahibi, tellâlin gösterdiği imkandan faydalanıp faydalanmamakla, yani aracılık yapılan sözleşmeyi akdedip etmemekle tamamen serbesttir ve bu bakımdan önceden feragat etmeside caiz değildir(156). Başka bir deyişle, tellâldan

(155) JdT 1981 I 153-155 (RO 106 II 224).

(156) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.508; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.390; ARSLANLI, Kara Ticareti..., s.214.

aracılık isteyen kimse mutlaka tellâlin bulduğu şahısla akid yapmaya mecbur değildir. Eğer, iş sahibinin, başka bir şahısla o akdi yapmak için haklı bir sebebi varsa, örneğin tellâlin gösterdiği şahıs teminat vermiyor veya daha yüksek fiyat veren başka bir şahıs mevcut ise, aracılık isteyen kimse uygun gördüğü şahısla akdi yapabilir(157). Gösterilen sözleşme yapılmaz ise, tellâl, ücreti ile diğer masraf ve zararın tazminini isteyemez. Bu konuda Yargıtay kararları da mevcuttur(158). Esas kaide bu olmakla beraber, iş ve-

(157) Y 3.HD., 12.6.1958 T., E.3643, K.3639 Sayılı Kararı:

"Borçlar Kanununun 405.maddesi gereğince tellâlin ücrete istihkak kespetmesi, yaptığı hazırlık veya tavassut ettiği işin neticelenmesine bağlıdır. Tellâlin işine tavassut ettiği şahıs akdi yapıp yapmamakta serbesttir. Davalı fiyatı pahalı bularak davacının tavassutunu kabul etmediğini ve başka bir tellâl vasıtasıyla gayrimenkulü daha ucuz satın aldığını ileri sürmüş ve davalının ikame ettiği şahitlerin itibarlarıyla davacı tarafından yapılan tavassutun akdin icrasına müncer olmadığı ve akdin başka bir tellâlin tavassutu ile vaki olduğu anlaşılmıştır. Bu cihetler gözönünde tutularak davanın reddi gerekli iken bundan zuhül ile yazılı şekilde tahsile karar verilmesi yolsuz ve bozma dileği bu bakımdan yerinde olduğundan..." (Ad.D., S.11-12 (Kasım-Aralık 1961), s.116-1167).

(158) YDT., 21.5.1973.E.73/1448, K.73/2305 Sayılı Kararın Özeti:

"Taraflardan birin tellâlî olan kişi, diğer tarafın ön sözleşmeden haksız ve sebepsiz yere dön-

..//..

ren, tellâllın tavassutunu bertaraf etmek maksadıyla, onun yaptığı teklifi reddederek akdi bizzat yapma cihetine giderse, tellâll bu yüzden uğradığı zararın tazminini iş veren den isteyebilir. Diğer bir deyişle aracılık için talimat veren şahıs, tellâllın ücretini ödememek için sözleşmeyi yapmaktan vazgeçmiş olabilir. Asıl sözleşmenin tarafları, tellâllın yaptığı hazırlık ve icra eylediği aracılık işlerine rağmen, sözleşmeyi daha sonra bizzat yapmış görünmek ve akdin icrasında tellâllın sanki hiçbir aracılık emeği geçmemiş hissini vermek için, sözleşmeyi geciktirip daha sonra da kendi aralarında o sözleşmeyi akdedebilirler(159). Bu durumda, tellâll, Borçlar Kanununun 154.maddesi gereğince tarafların hüsniniyet kaidelerine tamamen aykırı olarak hareket ettiklerini ve kendisinin aracılık yaptığı işi sırf tellâllık ücreti vermemek maksadıyla bu güne kadar ertelediklerini iddia edebilir. Ayrıca tellâllık ücretinin tabi olduğu "aracı-

mesi halinde, tazminat talep etme hakkına sahip değildir". (BATIDER, C.VII, S.2 (Aralık, 1973), s.520). Ayrıntılı bilgi için bak.s.

(159) YTD., 10.2.1959 T., E.3004, K.3165 Sayılı Kararı:

".... Olayda, davacı ile davalı arasındaki sözleşmede davacı tellâllın 30 gün içinde arzu edilen evsaf- ta gayrimenkul bulduğu takdirde anlaşma akidle sonuçlanmışsa bile tellâllın ücrete müstehak olacağı kararlaştırıldığına nazaran, taraflarca ikame edilen deliller incelenmek ve davalının hazırlamış olduğu gayrimenkulü başkasına sattığını söylemekten kaçınmasının sair muhik bir sebebe dayanıp dayanmadığı araştırılmak ik-

..//..

lığın akidle sonuçlanması" şartının gerçekleştiğini ileri sürerek, taraflardan tellâllik ücretini isteyebilir(160). İsviçre Hukukunda da durum aynıdır. Yani tellâl tarafından kendisine teklif olunan esas sözleşmeyi yapmak isteyip istememek, tamamiyle müvekkilin arzu ve takdirine bırakılmıştır. Üstelik iş kendi çıkarına hizmet etmeye elverişli bulunsa da müvekkil tellâla karşı sözleşmeyi kurmaya mecbur değildir. Fakat müvekkil, sonradan tellâlin ortaya girmesi söz konusu olmaksızın onun faaliyetinin semerelerini kendine mal etmek için teklif olunan sözleşmeyi reddedemez. Aksi takdirde bu yasal koşulun gerçekleşmesini dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde önlemek olur.

Federal Mahkemede, tellâlin gösterdiği şahsın kurduğu bir şirket tarafından aynı akdin yapılması halinde, tellâlin ücrete müstehak olduğunu kabul etmiştir(161). Uygula-

tiza ederken, tellâlin tavassutu akidle sonuçlanmadıkça ücrete müstehak olamaz görüşünden hareket edilerek işin esasına girilmeden davanın reddi isabetsizdir". (DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.389).

(160) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.389.

(161) BECKER (Çev.Dr.S.DİRA), Tellâllik Sözleşmesi..., n.1. s.84; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.508; BİLGE, Borçlar Hukuku..., dip.not 12, s.319.

mada tellâl böyle bir tehlikeye, yani iş sahibinin akdi yapmaktan vazgeçmesi ihtimaline karşı, müvekkilden peşin bir miktar para alır. Bu paranın niteliği, tatbikatta ekseriye bir rücu tazminatı, bir pişmanlık akçesi olmaktadır(162). Fakat bunun pey akçesi mahiyetinde olması veya ücret ve masrafları için bir avans teşkil etmesi mümkünse de taraflar bunun cayma parası olduğunu çoğu defa yazılı sözleşmelerde belirtilmesini ihtiyat tedbiri sayarlar(163).

2. Birden Fazla Tellâlin Görev Alması Halinde Ücret

Ücretin hak edilmesini açıklarken iş sahibinin bir tek muamele için bir kaç tellâlin aracılığına müracaat etmesi halinde bu tellâlların nasıl bir ücret hakkı kazanacakları meselesini de ele almamız gerekir. Meselâ, bir kimse, bir iş için birden çok tellâl aracılık görevi ile görevlendirilmiş ve o iş de bu tellâlların müşterek çalışmaları sonucu akidle sonuçlanmışsa, o zaman bu tellâllar, tellâllık ücretini paylaşırlar ve ancak kendi hisselerini talep edebilirler(164). Diğer bir deyişle, tellâllardan herbiri diğ-

(162) BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.319.

(163) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.402; H.Avni GÖKTÜRK, Borçlar Hukuku, Ankara, 1946, s.540.

(164) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.508; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.390.

rinin varlığından haberdar ise ve bunu açıkça veya zımnen kabul ederse ve ayrıca aracılık faaliyetleri sonucunda mukavele yaparlarsa, müvekkilin vereceği ücret tellâllar arasında paylaşılacaktır. Tellâllar birbirinin varlığından haberdar olarak akdi yaptıklarında müvekkilin ücret borcu bakımından tek tellâl ve tek tellâla verilecek tek ücret söz konusudur(165). Tellâlların müvekkile karşı yükümlülükle-

(165) TD., 5.4.1954 T., E.53/6407, K.54/2813 Sayılı Kararı:

"Davacı vekili, davalının, Tophane'de kain İskele caddesi 20-22-24 numaralı arsa, garaj ve dükkanı müvekkilinin tavassutu ile 200.000 liraya İstanbul Türk Ticaret Bankasına satıldığı halde davalı müvekkilinin % 2 hesabıyla tellâl ücreti bulunan 4.000 lirayı vermemiş ve icrada da inkâr etmiş...

.... L ile Türk Ticaret Bankası arasında yapılan alım satım akdine tavassut eden tellâl R. ve T. için evvelden bir ücret kararlaştırılmamış, Ticaret Odası 23.9.1952 tarihli cevabıyla, oda meclisinin kabul ve tasdik ettiği tellâllık cetvelinde emlak alım ve satımlarda yarı yarıya alıcı ve satıcıya ait olmak üzere tellâliyenin % 4 olarak tesbit edildiği bildirilmiş, davacı R.nin Ticaret Bankasından da bir miktar tellâliye ücreti aldığı şahadetle tahakkuk etmiş olduğuna göre aynı akdin inikadına birden fazla tellâlin tavassutu halinde bundan her birine verilmesi gereken ücret ve bunun alıcı ve satıcıya terettüp eden miktarı hakkındaki nizamât ve mahalli örf dahi tahrik edilerek neticesine göre davacının tellâliye ücreti ve bunun davalıyı ilzam eden miktarı tesbit ve tefrik edilmek lâzım gelirken..."(EDGÜ-ARVAS, Temyiz Mahkemesi..., s.228-229; İst.Bar.D., S.8(1955), s.376-388).

lâlların müvekkile karşı yükümlülüklerine gelince, onlar BK. nun 395.maddesi uyarınca müteselsilen sorumlu olurlar(166). Bu konuda İsviçre Mahkeme Kararı da mevcuttur(167).

Tellâl, kendiliğinden ikinci bir tellâlî yardıma çağırılmışsa, ikinci tellâlın ücretini müvekkilden değil, birinci tellâldan ücreti talep etmek gerekir. Bu konu İsviçre Hukukunda da ele alınmıştır. Şöyle ki, bir tellâl diğeri ile alt tellâl ilişkisi içinde bulunabilir. Onların arasında bir tellâlîlik sözleşmesi olabilir. Fakat genellikle alt tellâlın görevi, sadece müvekkile sözleşmenin kurulması imkânını göstermesi veya kurulmasına aracılık etmesi için gerekli dayanağı tellâla temin ve tedarik etmekten oluşmaktadır. Bu durumda alt tellâlın sadece yardımcı hizmetleri söz konusu olmaktadır. Yani aralarında bir tellâlîlik sözleşmesi değil, hakkında tellâlîlik sözleşmesinin bazı prensiplerinin

(166) YASASEVER, "Borçlar Hukukunda...", s.671.

(167) Martigny/Arnold ve Widmer davasında "... Birçok tellâlın çalışmasının söz konusu olması hâlinde ise, bunlardan herbiri, kendi çalışmasının neticeye ulaşmış olan tüm çalışma içinde haiz olduğu öneme göre, bir ücret alır. Müvekkil ancak bir defa komisyon öder, aracılığa katılmış olan tellâllar ise kendi çalışmalarının elde edilen sonuç karşısında haiz olduğu öneme göre hesaplanan nisbi bir ücrete hak kazanırlar..."
(JdT 1957 I 31/32.AD.,S.11(Kasım 1966), s.832-833).

uygulandığı, kendisine has bir sözleşme söz konusudur(168).

Tellâlların birbirinden ayrı ve müstakil olarak işverene bağlanmış olmaları halinde bunlardan herbirinin münasebeti diğerinden müstakil bir şekilde nazara alınır. Bu sebeple işbu tellâllardan bir mukavele akdi imkanını ilk önce bildiren veya yalnız kendi faaliyetleriyle akdin icrasına sebep olan tellâl ücrete hak kazanır(169). Yargıtayımızın görüşü de bu doğrultudadır(170). Buna karşılık, tellâlların

(168) BECKER(Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllık Sözleşmesi...", n.28, s.83.

(169) BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.320; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.508.

(170) Y 13 HD., 16.4.1987 T., E.1987/1143, K.1987/2296 Sayılı Kararı:

"Davacı, davalı ile aralarında 24.2.1986 tarihinde, gayrimenkul satım işlemine ilişkin bir komisyon sözleşmesi imzalandığını, bu sözleşmeye göre davalıya ait bulunan Çankaya ilçesi Gaziosmanpaşa bölgesinde bulunan 7200 ada 7 parseldeki arsanın satışının davalı tarafından kendisine verildiğini, sözleşmede arsa bedelinin 180.000.000 TL.komisyonun ise 2.500.000 TL olarak kararlaştırıldığını, arsanın satıldığını, kendi ücretinin ise ödenmediğini öne sürerek 2.500.000 TL.nin davalıdan tahsilini istemiştir.

Davalı, açıdan davanın yersiz ve hukuki mesnetten yoksun olduğunu, zira davacının söz konusu gayrimenkulün satışına aracılık etmediğini, bu taşınmazın (Ç.) Emlak Bürosu tarafından satıldığını ve alıcı ile birlikte 7.400.000 TL.komisyon ödendiğini, davacının

../..

hepsinin faaliyeti akdin meydana gelmesinde etkili olduğu ve herkesin etkinlik derecesini tayin etmek mümkün olmadığı takdirde, tellâlların hepsi ayrı ücretin tamamını talep etme hakkına sahip olurlar(171).

İsviçre Hukukunda da durum aynıdır. Birden çok tellâl ayrı ayrı, herkes kendisi için vazifelendirilmişse, müvekkilin bunlardan birisi ile olan ilişkisi diğerine etkili olmaz. Bu nedenle tellâllık ücreti birden çok tellâllar arasında bölüştürülemez. Fırsat gösterme tellâllığında ilkin akit kurma imkânını müvekkile kim bildirmişse ücreti o elde eder. Aracılık tellâllığında başarının meydana gelmesine kim sebep olmuşsa tellâllık ücretini o kazanır. Şu var ki esas sözleşmenin kurulması, bütün tellâlların beraber çalışması sonucu

yapmadığı bir işle ilgili olarak 2.500.000 TL gibi fahiş bir ücret istediğini savunarak davanın reddini istemiştir.

.... Olayda taşınmaz satışına ilişkin esas sözleşmenin başka bir tellâlin tavassudu ile kurulduğuna uyumsuzluk yoktur. Yasa hükümlerine göre birden çok tellâl ayrı ayrı görevlendirilebilir. Taraflar arasındaki sözleşmede de bunu yasaklayan bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda esas sözleşmenin kurulmasına kim sebep olmuşsa tellâllık ücretini o kazanır... (YHD., C.10, S.8 (Ağustos 1987), s.1184-1185; YKD., C.XIV, S.2 (Şubat 1988), s.220-221).

(171) BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.320.

ise hepsi ücret talep hakkına sahiptir ve hem de her biri bütün ücreti talebe yetkilidir(172).

Federal Mahkemenin görüşü de bu doğrultudadır(173). Bir kararında, nihai neticenin husulüne iştirak ettiği takdirde tellâl bir ücrete müstahak olur, bunun için de tellâlin bu faaliyeti ile elde edilen netice arasında bir illiyet rabıtasının bulunması lâzım ve kâfidir. Birbirinden ayrı olarak işe girişmiş olan müteaddit tellâllar aynı zamanda faaliyete geçmişler ve bu faaliyetleri semere vermiş ise, hepsi ayrı ayrı tellâllık ücretini hak ederler demiştir(174).

Bununla beraber, aynı konunun başka tellâllar tarafından işlenmekte olduğu bilinen ve bilinmesi gerekli olan hallerde, bir tek ücretin illiyet şartını gerçekleştiren tellâllar arasında orantılı olarak bölünmesi yoluna gidilir. Yargıtay da bir kararında, taraflardan birisinin aracılığı netice vermeyip de, akit başka bir tellâlin aracılığı ile ve daha ucuz bir fiyata yapıldığı takdirde, birinci

(172) BECKER(Çev.Dr.S.DURA) "Tellâllık Sözleşmesi...", n.25, s.83.

(173) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.508.

(174) Emile THILO (Çev.Ferit H.SAYMEN), İsviçre Federal Mahkeme İçtihatları/Nazari Analizi, İstanbul, 1938, s.65. ATF. 61 II 80-JdT. 1936 s.172.

tellâlin ücrete müstehak olamayacağına karar vermiştir(175). İsviçre Federal Mahkemesinin kararlarından biri de aynı doğrultudadır. Bu karara göre, bir tellâl, gayri menkul alım ve satımı ile uğraşan bir şirketin hisse senetlerini satmaya memur edilmiştir; iki talip ile yaptığı müzakereler ve konuşmalar başarı ile neticelenmemiştir; aynı işe memur edilen ikinci tellâl, bu taliplerden birisi ile satış sözleşmesinin yapılmasına aracılık etmiştir; her iki tellâl da ücret iddia etmiş ve bu iddia mahkemece kabul olunmuştur; ancak ilk tellâl için çüz-i bir ücret hükmolunmuştur(176).

3. İki Taraf İçin Çalışan Tellâlin Ücret Alacağı

Türk Ticaret Kanununun 108 ve 110.maddelerinin incelenmesinden de anlaşılacağı üzere, bizim kanunumuz, bir tellâlin her iki taraf için de aracılık yapabileceğini ve bu aracılığı yaparken de taraflardan birine asla iltizam etmeyip, tarafsız bir aracı olarak davranması gerektiğini öngörmüş bulunmaktadır(177).

(175) BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.320.

(176) Adalet Dergisinde Çıkarılan İsviçre Federal Mahkeme Kararları Alfabetik Arama Cetveli, 1946, s.284.

(177) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., C.I, B.2, s.439-440.

Yani tellâlin iki tarafa birden aracılık yapması da mümkündür. İki taraflı münasebet hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak şartıyla ne kanuna, ne de ahlâk kaidelerine aykırı düşer, bilhassa mukavele yapmak imkânını hazırlama tellâllığında çift taraflı bağlantıya rastlanır. İki tarafın da hizmetinde olan tellâlin dikkatli ve anlayışlı hareket ederek her iki tarafın da menfaatlerini gözetmesi gereklidir. İki tarafın arasında menfaat zıtlığı olursa bunlardan birinin hizmetinden vazgeçmelidir. Böyle çift taraflı hareket yetkisini üzerine alan tellâl, sözleşmeden doğan borçlarına aykırı olarak taraflardan birinin menfaatlerini diğerininkinden üstün tutar veya hüsnüniyet kaidelerine aykırı şekilde ücret vadi alırsa, hem ücretini, hem de yaptığı masrafları istemek hakkını kaybeder.

Bu durumda tellâl her iki taraf için de çalışmaktadır. Bu nedenle ücretin hangi tarafça ödeneceği meselesinin de incelenmesi gerekir. Borçlar Kanununun 407.maddesi tellâlin her iki taraf için de aracılık yapabileceğini zimmen kabul etmiş bulunduğu halde, bu gibi durumlarda ücretin kim tarafından ve hangi nisbet üzerinden ödeneceği hususunda bir hüküm koymamıştır. Böyle durumlarda tellâl bir ücret vaadi sözleşmesi yapabilir ya da Ticaret Kanununa müracaat edebilir. Ticaret Kanununun 108.maddesinin kıyasen tatbiki suretiyle, tellâlin ücretini hangi tarafın ödeyeceği konusunu mukavele veya kanun ile tayin edilmemiş olan hallerde,

mahalli teamüle göre tespit olunur. Bu da yoksa tarafların ücreti yarı yarıya ödemeleri uygun olur(178).

İsviçre Federal Mahkemesinin bu konu ile ilgili bir kararı vardır(179). Bu kararın gerekçelerine göre: :

"1. Yüksek Mahkeme, tellâlin ücretini tespit bakımından Zürih'te 1.450.000 Fr.değerinde bir binanın satışında, % 2 1/2 - % 3 1/2'lik nispetin geçerli olduğunu belirler. Bu mahkeme çifte tellâllığın sebep olduğu ek çalışma için davalıya 43.500 fr. tutarında % 3'lük bir ücret saptar. Toplam ücretin yedide üçü (18.642.85 fr.) davacının uhtesinde bırakılır.

2. Davacı ücretin bu şekilde belirlenmesini kabul etmemekte ise de onun bu iddiası yerinde değildir.

Yüksek Mahkeme bu belirlemeyi bir meslek kuruluşunun tarifesine dayanarak yapmıştır. Davalı bu kuruluşun mensubu olmasa bile bu çeşit belirleme yerindedir. Nihayet, davalının bir tellâl eğitimi yapmamış olmamasının da önemi yoktur.

3. Üstelik davacı davada % 3'lük oranının aşırı olduğunu ileri sürmektedir.

(178) BİLGE, Borçlar Hukuku..., s320; YASASEVER, "Borçlar Hukukunda...", s.672.

(179) Çev.Akar ÖCAL, İsviçre Federal Mahkemesinin Yeni Kararları, Anadolu Ün.Y.No.245, İ.İ.B.F.Y.No.55, Eskişehir, 1987, s.11-13.

Federal Mahkeme, ilk kararında, kanton yargı mercii- nin o bölgedeki cari orana dayalı uygun bir ücret saptama- sını hükme bağlanmıştır. Bu oran, ücretin uygun olup olma- dığının belirlenmesinde dikkate alınacaktır. Eğer uygun ol- madığı ortaya çıkarsa hakim daha yüksek ya da düşük bir nispet uygulayabilecektir. Kanton yargı mercii davalının özel bir çalışma yapıp yapmadığını bağımsız biçimde belir- ler. Daha düşük bir oran (% 2 1/2) uygun görünmektedir. Kan- ton yargı mercii, bunu, çifte tellâllıktan doğan ek faaliyet sebebiyle % 1/2 oranında yükselmiştir. Durum böyle olunca, ücret ilk federal karara uygun düşmemiş olmaktadır. Federal Mahkeme şuna da işaret etmektedir ki, çifte tellâllık halin- de tek yönlü tellâllık durumunda söz konusu olan orana göre davranmak gereklidir. Filhakika, çifte tellâllık genellikle bir imkân hazırlayan tellâllık durumundadır. Çifte tellâllı- ğin bir ek çalışmayı gerektirdiği hallerde daha yüksek bir oran kabul edilebilir mi? Davada bu kesinlikle mümkün de ğil- dir. Burada yalnızca daha az bir çalışmayı gerektiren imkân hazırlayan tellâllık söz konusudur.

Bu durumda toplam ücret 1.450.000'in % 2 1/2, olmak- tadır ki bu da 36.250 fr.tutmaktadır. Bu miktarın yedide üçü (ki 15.535 fr.dir) davacının uhtesinde bırakılmıştır⁴ (180).

(180) 18 Kasım 1986 günlü I./F. davası kararı, JdT 1987 I 82-84 (RO 112 II 459).

II. ÜCRETSİZ YAPILAN TELLÂLLİĞA VEKALET SÖZLEŞMESİ HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASI

Borçlar Kanunu ile Ticaret Kanunundaki hükümlerin ışığı altında tellâllik münasebetini şöyle tarif etmek mümkündür: "tellâllik öyle bir vekalet mukavelesidir ki, onunla tellâl tarafların hiçbirisine daimi surette bağlı olmaksızın, ücret karşılığında, mukavelelerin akdi hususunda aracılık yapmayı taahhüt eder".

Tariften anlaşılacağı üzere, tellâllik, muhtevası tahdit edilmiş, ivazlı bir mukaveledir. Bu mahiyeti dolayısıyla kanun, tellâllik hakkında umumi suretle vekalet hükümlerinin cari olacağını ifade etmiştir.

Tellâllığın ücretli olması ve muhtevasının muayyen ve mahdut bulunması onu vekâleten ayırır. Gerçekten ücret, vekalet akdinin zaruri ve kanuni bir unsuru olmadığı gibi, vekâletin mevzuu BK.nun 386/2.f.'dan anlaşılacağı üzere gayet geniştir. Halbuki tellâllikte muamele adi mahiyette olsa dahi ücret kanunen zaruri bir unsurdur ve tellâllığın mevzuunu kanun bizzat tahdit etmiştir. Kanuni tarife göre tellâllik mukavelesinin mevzuu mukavelelerin akdi hususunda taraflar arasında aracılık yapmaktır(181).

(181) BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.312.

Vekâletle ilgili hükümlerin tellâllıkla ilgili kısmına gelince, Borçlar Kanununun tellâllığın tarifi ve şekli ile ilgili 404.maddesinin II.fıkrasında "tellâllık hakkında, umumi surette vekalet hükümleri caridir" denmektedir. Yani, tellâllık hakkında genel surette vekâlet hükümlerinin uygulanacağı maddede açıklanmıştır. Tellâlin sorumluluğu, genel olarak işçinin sorumluluğuna ait hükümlere tabidir. Burada dahi Borçlar Kanununun 390. maddesinin hükmü uygulanmak gerekir. Tellâl, müvekkiline karşı tellâllık görevini iyi bir suretle yerine getirmekle yükümlüdür. Tellâl başkasını tevkile mezun veya durumun özelliğine göre mecbur olmadıkça veya âdet başkasını kendi yerine ikameye uygun bulmadıkça tellâllık görevini bizzat kendisi yapmaya mecburdur. Fakat başkasını tevkile yetkili olduğu takdirde yetkisini kullanırken ve talimat verirken özel dikkat ve gayret göstermekle yükümlüdür(182).

Görüldüğü gibi, müvekkil ile tellâl arasındaki münasebet, vekalette olduğu gibi tellâllık aktinde de, tellâl, müvekkilinin menfaatlerini korumaya 3.kişiyile yapacağı akitte müsait şartlar elde etmeye ve müsait olmayan şartları müvekkiline bildirmeye mecburdur. Bu husustaki ihmal ve kusurlarının neticelerinden sorumludur. Zira vekaletteki gibi tellâllıkta da, tellâl ile müvekkil arasındaki münasebet

(182) OLGaç, Türk Borçlar..., s.190-191.

itimat esasına dayanır, yani tellâl vazifelerini, hüsnüniyet kaidelerine uygun surette ve sadakatle yerine getirmek zorundadır. Sır saklama mecburiyeti de bu zorunluluğun bir neticesidir. Tellâl, faaliyetini dilediği gibi düzenleyip gerekli araçlardan istifade eder. Hüsnüniyet kaidelerine aykırı faaliyetleriyle aktin yapılmasına engel olup, zorluk çıkarırsa, tazminat ödemekle yükümlü tutulabileceği gibi, ücret ve masraf isteme hakkı da düşer. Ücret hakkının düşmesi tellâlı dürüst harekete sevkettiği gibi, müvekkili zararın ispat külfetinden kurtaran cezai şart rolünü de ifa eder(183).

İsviçre Hukukunda bu konuda bir Federal Mahkame Kararı mevcuttur(184). Bu karara göre, "meslekten kasap olan T., bir lokantanın sahibi durumundadır. Bu işletmeyi satmak isteyen T., ticari işletmelere ilişkin işlemler konusunda uzman olan X.şirketine başvurur. Şirket, A.'nın ödeme gücünün şüpheli olduğunu bildiği halde V. ile işletmenin devri sözleşmesi yapması konusunda çaba gösterir. T., sözleşmeden kısa bir süre sonra V.'nin ödeme gücünü yitirdiğini öğrendiğinden, sözleşmeyi fesheder.

T., sözleşmenin feshinden doğan zararının tazmini için X.şirketi aleyhine dava açar. Davalı, kusuru oranında,

(183) YASASEVER, "Borçlar Hukukunda...", s.666; ARSLANLI, "Kara Ticareti...", s.211.

(184) Çev. ÖCAL, "İsviçre Federal Mahkemesi...", s. 136.

davacının zararını tazmine mahkum olur.

Davada, taraflar bir tellâllik sözleşmesi ile bağlı durumdadır (CO.412-417; BK. 404-409). Tellâl, yalnızca bir satış sözleşmesinin akdi imkânını hazırlamayı değil, aynı zamanda satış akdinin gerçekleştirilmesi için aracılık yapmayı da üzerine almıştır.

Vekaletle ilişkin esaslar (CO. 394 vd.; BK.386 vd.), mahiyetine uygun olduğu ölçüde, tellâllik sözleşmesine de uygulanır(CO.412/II; BK.404/II; RO 106 II 224, JdT 1981 I 154).

Tellâl, müvekkili lehine bir faaliyette bulunduğu hallerde, onun menfaatlerini de gözetmek zorundadır; ödeme gücünün bulunmaması veya yetersiz ödeme gücünün bulunmaması veya yetersiz ödeme gücüne sahip olma gibi, güdülen amacın gerçekleşmesine mani olabilecek bütün hususları müvekkile bildirmek tellâla düşer.

Davadaki şartlar, davalıdan, V'nin ödeme gücü konusunda özel bir dikkatin istenmesine imkan verecek niteliktedir. Gerçekten müvekkilin, sözleşmenin icrasındaki menfaati bunu gerektirmektedir. Davacı kasap olarak tacir olmasına rağmen, ticari işletmenin satışındaki menfaatlerini koruma konusunda tecrübesiz ve bilgisizdir. Bu nedenle, davalı, V.'nin ödeme gücü konusunda daha fazla bilgi verme, en azın-

dan, bu konuda müvekkilinin dikkatini çekme ve ona gerekli bilgileri bizzat istemeyi tavsiye etme borcu altındadır. Davalı, bunu yapmadığından sonuçlara katlanmak zorundadır." (185).

Karardan da anlaşıldığı gibi, İsviçre Hukukunda da durum aynıdır.

Bizim hukukumuzda tellâllığa uygulanan vekalet hükümleri yanında birde eksik borç hükümleri uygulanır. Bu hükümler Borçlar Kanunumuzun 408.maddesinin düzenlediği evlenme tellâllığı ile ilgili hallerde tatbik edilir(186).

(185) 1.Hukuk Dairesinin 22 Mayıs 1984 gün ve X(et.R.)/T. kararı: JdT 1985 I 30-31(RO 110 II 276).

(186) Bu tür tellâlin ücret hak etme konusuna değinmekte gereklidir. Çünkü diğer tellâllarınkinden değişik bir özellik içermektedir. Bu konuda bizim Borçlar Kanunumuzun 408. maddesi "evlenme tellâllığı, ücrete hak bahsetmez" demektedir. Halbuki bu hüküm "evlenme aracılığından dava edilebilen bir tellâllık ücreti talep hakkı meydana gelmez" anlaşılması gerekir.

Diğer bir deyişle, evlenme tellâllığı ve buna bağlı olarak doğan bütün haklar ve borçlar geçerlidir, fakat ücret ödeme yükümlülüğü eksik bir borç olup, bir dava hakkı vermez. Hakim, bu konuda karşı çıkılsa bile bu yönü her zaman gözönünde tutar. Ancak, tellâla ücret ödenmişse bu ödeme geçerlidir. (VELİDEDEOĞLU-ÖZDEMİR, Türk Borçlar..., s.626; Hıfzı Veldet VELİDEDEOĞLU, Borçlar Kanunu, C.II, B.4, İstanbul, 1988, s.807).
..//..

III. ÜCRET HAKKININ DÜŞMESİ

Ücret hakkının düşmesi Ticaret Kanununun 110.maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, "tarafsızlığı ihlâl edecek derecede âkidlerden birini iltizam eden veya hüsniniyet kaidesine aykırı mahiyette bunların birinden kendisine menfaat temin eden tellâlin, ücret ve masrafları istemek hakkı kalmaz" denmektedir(187).

Aslında ücret ve masraf talep hakkının düşmesi hususu aynı zamanda TK.'nun 110. ve BK.'nun 407. (188) maddelerinde tanzim edilmiştir. Her iki madde birbirini tamamlayıcı mahiyettedir.

Aslında tellâlin ücret isteme hakkının iki halde düşeceği kabul edilmiştir. Bunları sırasıyla inceleyelim.

"Almanca ve Fransızca metinlerinden dava hakkının olmadığından bahsedilmesi bu görüşü teyit etmekle, ayrıca İsviçre doktrini de bu yöndedir". (BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.317; YAVUZ, Türk Borçlar..., s.367; BECKER(Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllik Sözleşmesi...",s.92).

(187) ERİŞ, Türk Ticaret...,s.532; BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret...,s.203; Hayri DOMANIÇ-Ersin ÇAMOĞLU, Türk Ticaret Kanunu ve Ticari Mevzuat, İlaveli B.3, İstanbul,s.130.

(188) OLGAÇ, Türk Borçlar..., s.211; YAVUZ, Türk Borçlar..., s.368; VELİDEDEOĞLU-ÖZDEMİR, Türk Borçlar...,625.BK.'nun 407.maddesine göre, "tellâl borçlarına muhalefetle diğer tarafın menfaatine hareket eder veya hüsniniyet kaideleri hilafına diğer akidden ücret vaadi alırsa ücrete ve yaptığı masrafa ait olan haklarını tayi eyler".

1. Mukaveleye Muhalefet

Bu hallerden ilki tellâlin mukaveleye muhalefet etmesidir. Bu konuyu BK.407.maddesindeki "tellâl, borçlarına muhalefetle diğer tarafın menfaatine hareket eder..." ibaresi maksadı tam olarak ifade etmemektedir. Söz konusu olan, tellâlin, mukaveleye aykırı olarak, karşı taraf için faaliyette bulunmasıdır. Sözleşmede tellâlin karşı taraf için aracılık yapmayacağı açıkça ifade edilmiş veya bu şekilde hareket etmesi sözleşmenin mahiyetiyle bağdaşmayacağı zaman kabul edilmiş ise, tellâlin karşı taraf için aracılık faaliyetinde bulunması halinde, tellâlin Borçlar Kanununun 407.maddesine göre ücret talep etme hakkı düşmektedir(189).

2. Hüsniyet Kurallarına Aykırılık

Diğer bir hal de tellâlin hüsniyet kaidelerine aykırı olarak diğer taraf lehine hareket etmesidir. Ticaret Kanununun 110.madde metninden de anlaşıldığı üzere, bir tellâl, her iki taraf için de aracılık görevini üzerine aldığı bir ticari muamelede hüsniyet kaidelerine aykırı olarak, taraflardan birinden, tespit edilen tellâl ücreti dışında, her ne ad altında olursa olsun, bir menfaat vaadi

(189) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.511.

alır (BK.m.407) veya kendisine bir menfaat temin ederse veya yahut da bir menfaat temini söz konusu olmamasına rağmen tarafsızlığını muhafaza edemeyecek şekilde taraflardan birine iltizam ederse, -her iki taraf için hareket etmesi halinde münhasır- o zaman, tellâllık ücreti ile masraf talep hakkını kaybetmiş olur(190).

Daha önce incelediğimiz bir İsviçre Mahkeme Kararında da, "tellâl, müvekkili lehine bir faaliyette bulunduğu halde, onun menfaatlerini de gözetmek zorundadır; ödeme gücünün bulunmaması veya yetersiz ödeme gücüne sahip olma gibi, güdülen amacın gerçekleşmesine mani olabilecek bütün hususları müvekkile bildirmek tellâla düşer..." demektedir (191).

3. Sonuçları

Tellâl, kanun nazarında hiç bir tarafın yanında değildir. Her ne kadar bir çok hallerde, taraflardan birinin yanında gibi işe başlarsa da, tellâl iki tarafı anlaştırmakla tarafsız olmaya, anlaşmayı her iki tarafın menfaatlerini aynı derecede gözederek gerçekleşmesini sağlamaya çalışmakla

(190) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., C.I, B.2, s.441; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.511; BİLGE, Borçlar Hukuku..., s.322-323.

(191) Bilgi için bkz. s. 101-103.

mükelleftir(192). Tellâl ile işveren arasındaki münasebet itimada dayanan bir akid münasebetidir. Tellâl dürüst hareket etmek, doğruluk, objektif hüsniniyet kaidelerine uygun olarak iş verenin menfaatlerini gözetmek zorundadır. Tellâl, müvekkile karşı iyi niyet kurallarından ayrılarak karşı tarafı tutacak veya karşı taraftan, normal ücret ve masraf dışında, hüsniniyet kaidelerine aykırı olarak bir menfaat temin edecek olursa, ücret talep hakkını kaybeder(193).

Bu durumda ücret talep hakkının düşmesi iki bakımdan önemlidir. Bunlardan ilki, hakkın düşmesi tehtidi olup, tellâlî dürüst hareket etmeye sevkeden bir tedbirdir. İtimadı kötüye kullanan tellâlin, elde ettiği menfaat, kaybedeceği ücret ve masraflardan daha az olduğu hallerde hakkın düşmesi nedeni bir ceza mahiyetini alır(194). İkincisi ise, işveren, tellâlin bu gibi hareketleri karşısında genel olarak zararını kolayca ispat imkanına sahip değildir. Bundan dolayı akdin ihlali dolayısıyla tazminat davası yürütebilmek çok güçtür. Kanun, bu gibi hallerde ücret talep hakkının düşme-

(192) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.305-306.

(193) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.510; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu Şerhi, s.396; VELİDEDEOĞLU-ÖZDEMİR, Türk Borçlar..., s.625.

(194) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.510.

sini kabul etmek suretiyle, işveren lehine bir nevi kanuni-cezai şarttan faydalanma imkanı vermiştir. İşveren, nazarın daha fazla olduğunu ispat edebildiği takdirde, tellâldan geri kalan nazarın tazminini de talep edebilir(195).

IV. ÜCRET TALEBİNDE ZAMANAŞIMI

Ticaret Kanununun 106.maddesinin II. fıkrasının 1. cümlesi bu konuyu şöyle tarif etmektedir: "bu hak muamele- nin yapıldığı günden itibaren bir yıl geçince müruru zama- na uğrar". Diğer bir deyişle, ticaret işleri tellâlinin üc- ret talep hakkı, işlemin yapıldığı günden itibaren bir yılda zamanaşımına uğrar. İşlemin yapıldığı günden başlamak demek, mukavelenin yapıldığı günden itibaren yani aracılık yapılan akdin in'ikadı tarihinden itibaren başlamak demektir. Yasa- da açık bir hüküm bulunmamakla beraber, şarta bağlı bir akid yapılmış ise, ücretin, zamanaşımı süresinin başlangıcı şar- tın gerçekleştiği an olmalıdır(196). Yargıtayın görüşü de

(195) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.510-511; BİLGE, Borç- lar Hukuku..., s.322.

(196) DOMANIÇ, Türk Ticaret..., s.303-304; KARAYALÇIN, Tica- ret Hukuku...,s.512; POROY, Ticari İşletme..., s.166; MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.508.

Y.11.HD., 12.3.1985 T., E.377, K.1332 Sayılı Kararı:

"Dava, davalı şirket tarafından Libya'ya yapıl- ması öngörülen ihracatla ilgili olarak tahakkuk eden

aynı doğrultudadır. Bir kararında(197), "tellâl, aracılık yaptığı kimseler arasında mukavele yapılıncaya veya mukavele bir şarta bağlı ise şart gerçekleşince ücrete müstehak

komisyon ücretinin tahsili talebinden ibarettir. Mahkemece, davacının ticaret işleri tellâllığı yaptığı varsayımından hareketle muamelenin yapıldığı günden itibaren bir yıllık hak düşürücü sürenin geçtiği kabul edilerek davanın reddine karar verilmiştir. TTK.nun 100.maddesinde belirtildiği gibi, ticari işlere ilişkin sözleşmelerin akdi hususunda taraflar arasında aracılık yapmayı meslek edinen kimseye tellâl denir. Oysa, davacı vekili 26.3.1984 tarihli cevaba cevap lâyihasında, müvekkilinin daimi olarak taraflar arasında aracılık yaptığını ileri sürmüştür. Bu iddianın gerçeğe uygun bulunması halinde aracılık işini arızı olarak üzerine alan davacı hakkında BK.nun 404 ve 409.maddesinin uygulanması gerekecektir.

Bu durumda, mahkemece yapılacak iş: davacının TTK.nun 100/I.maddesi anlamında ticaret işleri tellâllığını meslek edinip edinmediği ile aracılık işini arızı olarak üzerine alıp almadığını araştırmak, işin yalnız bu ihracat işlemini gerçekleştirmek için arızı olarak yapılması, halinde, Borçlar Kanununun yukarıda yazılı maddeleri de gözönünde bulundurularak olayda anılan yasanın 126/4.maddesinde yazılı bulunan beş yıllık zaman aşımı süresi ile TTK.nun 106/2.maddesi ile belirlenen bir yıllık zamanaşımı sürelerinden hangisinin uygulanacağını tesbit ve tayin etmekten ibarettir". (ERİŞ, Türk Ticaret..., s.520).

(197) Y.11.HD., 21.2.1984 T., E.84/69, K.922. (BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret Kanunu..., s.200).

olur. Bu ücret muamelenin yapıldığı tarihten itibaren 1 yıllık zamanaşımına tabidir" demekte.

Bir görüşe göre buradaki süre gerek kenar başlığında ve gerekse madde metninde açıkça yazılı olduğu gibi zamanaşımı süresidir. Yani hak düşürücü süre olmayıp, hakim tarafından resen dikkate alınması olanağı yoktur. Ayrıca bu görüştekiler, sürenin eski Ticaret Kanununun 110.maddesinde hak düşürücü süre iken yeni TK.'nunda zamanaşımı olarak hükme bağlanmış olduğunu ileri sürmektedirler(198). Diğer bir görüşe göre ise, bu süre hak düşürücü bir süredir(199).

Ticaret Kanunu, ticaret işleri tellâlinin ücret alacağının bir senetle ikrar edilmiş olması yani bir senetle kabul edilmiş olması, veya bir hükümle sabit olması halindeki zamanaşımını belirtmemiştir. Bu durumda, Borçlar Kanu-

(198) BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret Kanunu..., s.200.

(199) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.391;
Yrg.TD., 24.2.1961 T. E.1960/3535, K.1961/652 Sayılı
Kararı:

"Davacı tellâlin iddia ettiği tavassut muamelesi 1955 yılına ait olup bu dava ise 1958 yılında açılmış olduğundan TTK. 106.maddesindeki bir yıllık "hak düşürücü" süre geçtiği halde dava red edilmeyecek kabulü isabetsizdir".(DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., dip.not.400, s.391).

nunun 135.maddesinin II.fıkrasına dayanarak, burada başlayacak olan yeni sürenin on yıl olarak kabul edilmesi gerekir(200). Mektupla yapılan ikrar senetle yapılan ikrar mahiyetindedir(201).

Bir yıl geçmekle zamanaşımına uğrayan tellâllık ücreti sadece, ticari tellâllık ücretine münhasırdır. Ancak, Ticaret Kanununun 100/I.fıkrasındaki unsurların ve şartların mevcudiyeti halinde, ticari tellâllık söz konusu olur. Aracılığı bir meslek edinmeyip de sadece arızı olarak yapan bir kimsenin tellâllık ücreti, bir yılda zamanaşımına

(200) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.512; MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.508; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.391.

(201) TD., 15.11.1932 T., E.1960, K.2209 Sayılı Kararı:

"Tellâliye ücretine ait bil'umum talepler muamelelerin yapıldığı tarihten itibaren bir sene içinde talep, olunmadığı takdirde sâkıt olacağı kanun hükmü icabından ise de zaman aşımı kesen sebepler TT.'nunda gösterilmemiş olduğundan bu hususta Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması tabi olmasına ve olayda davalının ikrarını havi mektup, senet mahiyetinde olmasına binaen BK'nun 135/II.f.göre, alacak on senelik zamanaşımına tabidir". (DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., dip. not. 401, s.391; HİRŞ, Ticaret Kanunu, s.69).

uğramaz(202). Türk Ticaret Kanununun 12.maddesinin 12.bendi hükmüne göre, tellâllik yapmak için kurulan bir müessese ticarethane ve yapılan iş de aynı kanunun 3. maddesine göre ticari iş sayılsa bile, TK.nun 100/I. fıkrasındaki unsurlar mevcut olmadıkça, tellâllik ücreti dışında kalan diğer tellâllik akdinden doğan bütün davalar (BK.m.126/4 göre), beş yıllık zamanaşımına tâbi tutulmuştur(203).

(202) Y.11.HD., 1.4.1986 T., E.986/950, K.986/1815 Sayılı Kararı:

"1. TTK.nun 100.maddesinin 3.fıkrasına göre ticaribir aracılık işini arızı olarak yapan kimseler hakkında BK.'nun 404 ilâ 409. maddelerinin tatbik olunacağı hükme bağlanmış olup, ticari tellâllik ücreti TTK.'nun 106.maddesi uyarınca bir yıllık zamanaşımına tabi ise de, bunun dışında kalan yani bir başka deyişle ticari tellâllik ücreti hariç, tellâllik akdinden doğan bütün davalar BK.'nun 126.maddesinin 4.fıkrasına göre beş yılda zamanaşımına uğrar.

2. Davacının davalı ile akdettiği 14.6.1975 tarihli reklâm komisyonculuğu sözleşmesi uyarınca bazı bankalara ait reklâm işlerini davalıya yaptırmış olmasından doğan tellâllik ücreti BK.126/4 f.uyarınca 5 yıllık zamanaşımına tabidir". (BAŞBUÇOĞLU, Türk Ticaret Kanunu..., s.201).

(203) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu...,C.I, B.2, s.437; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.512.

Y.11.HD., 1.4.1986 T., E 950, K.1851 Sayılı Kararı:

"Mahkemece, kesinleşe 1983/665 sayılı dosya münderecatı ile davacı sicil kaydı dayanarak yapılarak,
.../...

Diğer bir deyişle, tellâllik ücreti hariç, tellâllik akdinden doğan bütün davalar TK.106/II.fıkrası uyarınca bir yıllık zamanaşımına değil Borçlar Kanununun 126/4.bendi uyarınca beş yıllık zamanaşımına tabidir. Bu konuda 6763 sayılı Tatbikat Kanununun 2.fasıl, 1.kısımındaki 41.maddesi ile

anılan dosyadaki bilirkişi raporuna göre davacının davalı şirketten (2.304.330) TL alacağı olduğu, bunun (500.000) lirasının tahsiline karar verildiği, taraflar arasındaki ilişki ticaret tellâllığı ise de, davacının dava konusu alacakla ilgili işi arızı olarak yaptığından, TTK.nun 100/3.maddesine göre hakkında BK.nun 404 ila 409.maddelerinin uygulanması gerekeceğinden davanın on yıllık zamanaşımına tabi olması nedeniyle davada zamanaşımı da bulunmadığı gerekçesiyle, davanın kabulüne karar verilmiştir...

TTK.nun 100.maddesinin 3.fıkrasına göre ticari bir aracılık işini arızı olarak yapan kimseler hakkında BK.nun 404 ila 409.maddelerinin tatbik olunacağı hükme bağlanmış olup, ticari tellâllik ücreti TTK.nun 106.maddesi uyarınca bir yıllık zamanaşımına tâbi ise de, bunun dışında kalan, yani bir başka deyişle ticari tellâllik ücreti hariç, tellâllik akdinden doğan bütün davalar BK.nun 126.maddesinin 4.fıkrasına göre beş yılda zamanaşımına uğrar.... Davacı tarafından davalı şirket aleyhine her ne kadar daha önce fazlaya ilişkin hak saklı tutularak tellâllik ücretinin bir kısmı için dava açılmış ise de, açılan dava saklı tutulan kısım için zamanaşımını kesemeyeceğinden dava tarihi olan 23.5.1985 tarihine kadar beş yıllık sürenin geçmiş olması nedeniyle davanın zamanaşımı yönünden reddine..." (ERİŞ, Türk Ticaret..., s.522-523).

Borçlar Kanununun 126.maddesine 4.bent eklenmiştir(204) ve bu bent dolayısıyla "... tellâllik akdinden doğan bütün davalar.."(BK.126/4) beş yıllık zamanaşımına tabi tutulmuştur(205).

İsviçre sisteminde ise, vekalet akdi, OR, 127/TBK. 125.maddelerindeki 10 yıllık zamanaşımına tabi olup, tellâllikten doğan davalarda bu süre uygulanmaktadır(206). Federal Mahkeme, 1.Hukuk Dairesi, 14.6.1955, Lüscher-Schnetzler und Schoch.

"... OR. 412 II/BK.404 II gereğince, OR.400/BK.392 tellâllik sözleşmesine de uygulanır. Bu kural gereğince, tellâl, vekil olarak vekaletin yerine getirilmesi nedeniyle aldığı vekalet verene vermek zorundadır. Böylece, tellâl, alıcı olmak isteyen bir isteklinin satım parasına mahsuben kendisine verdiği parayı, vekalet verene ödemelidir. Vekalet verenin bu konudaki talebi bir yılda zamanaşımına uğrayan bir sebepsiz zenginleşme istemi değildir; bu talep kaynağını vekalet ilişkisinde bulunduğundan, OR.127/BK.125

(204) RG., T.9.7.1956, No:9353.

(205) POROY, Ticari İşletme..., s.166.

(206) Selim KENETİ, İsviçre Federal Mahkemesinin ..., s. 161.

gereğince, on yılda zamanaşımına uğrar". (BGE.81 II 358 = JdT. 1956 I 114).

V: ÜCRETİN BORÇLUSU

Ticaret Kanununun 108.maddesi tellâllık ücretinin borçlusunun kim olabileceğini tesbit etmektedir. Bu maddeye göre, tellâlin borçlusunun kim olacağı kısaca şöyle tarif edilmektedir: "Tellâl ücretini hangi tarafın ödeyeceği mukavele veya kanun ile tayin edilmemiş ise, mahallindeki ticari teamül nazara alınır: bu da yoksa taraflar bu ücreti yarı yarıya öderler". Aslında bu meblağı hangi taraf ödeyeceği konusunda cevap verebilmek için tellâlin bir tarafın mı, yoksa her iki tarafın mı aracısı olduğunu, başka bir deyimle tellâllık sözleşmesinde karşı tarafın kim veya kimler olduğunu tesbit etmek lazımdır(207). Borçlar Kanununa tabi tellâllık işlerinde de bu hükmün uygulanması kabul edilebilir.

Ticaret Kanununun 108. ve 110.maddelerinin incelenmesinden de anlaşılacağı üzere, bir tellâlin her iki taraf için de aracılık yapabileceğini ve bu aracılığı yaparken

(207 BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret... s.202; DOMANIÇ-ÇAMOĞLU, Türk Ticaret..., s.114; İMREGÜN, Ticaret Hukukunun..., s.213; KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.509.

de taraflardan birine asla iltizam etmeyip tarafsız bir aracı olarak davranması gerektiğini öngörmüş bulunmaktadır(208). Bununla beraber, tellâl ücretini hangi tarafın ödeyeceği sözleşme ile tesbit edilebileceği gibi, bu konu kanunla da belirlenmiş olabilir. Sözleşme veya kanunda bu konuda bir açıklık yoksa, yerel ticari gelenek gözönüne alınmak suretiyle ücretin hangi tarafça ödeneceği bir çözüme bağlanır. Eğer ücretin taraflardan hangisince ödeneceği sözleşme ve kanunla belirtilmemişse ve bu yolla bir yerel ticari gelenek de yoksa, taraflar tellâl ücretini yarı yarıya öderler(209). Temyiz mahkemesinin kararı da aynı yöndedir(210). Bir taraf ücretin tamamını ödemişse, artık diğer taraf ücret ödemez. Ancak ödeyenin rucu hakkı saklıdır. Kısmi ödeme borçtan mahsup edilir(211).

(208) DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.394.

(209) DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun..., s.339; EREM, Ticaret Hukuku..., s.255; MİMAROĞLU, Ticaret Hukuku..., s.507.

(210) Yarg.TD., 5.4.1954 T., E.53/6407, K.2813 Sayılı Kararı:
" ... verilmesi gereken ücret ve bunun alıcı ve satıcıya teretdüt eden miktarı hakkında nizamet ve mahalli örfün tahkiki icebeder". (Ekrem EDGÜ-Necmettin ARVAS, Temyiz Mahkemesi Ticaret Dairesi Emsal Kararları, Ankara, 1955, s.228).

(211) ERİŞ, Türk Ticaret..., s.531.

İsviçre Borçlar Kanununun 415.maddesi (BK.m.407) de tellâlin her iki taraf için aracılık yapabileceğini, dolayısıyla kabul etmiştir. Şöyle ki bu madde, tellâl sözleşme ye aykırı şekilde diğer taraf lehine hareket ederse veya objektir iyi niyet kuralları hilafına karşı taraftan ücret alınırca, diyerek tellâlin iki taraflı çalışabileceğini ama bunu belli kurallar ve ölçüler çerçevesinde yapması gerektiğini bildirmektedir(212). Bu görüşü başka paylaşılanlar da var. Buna göre, iki yana da hizmet eden tellâllık ve kendi kendisiyle sözleşme yapmak ilke olarak ve alışılmış ihtiyat kaydı koymak koşuluyla mümkündür(213).

Müvekkil veya tellâlin ölümü halinde tellâllık sözleşmesi sona erer(BK.397). Ancak akdin sona ermesi tarafların menfaatini tehlikeye düşürüyorsa tellâl müvekkil veya mirasçılarını bizzat işlerini göreceğ hale gelinceye kadar taraflar akti ifaya devamla mükelleftir(214).

VI, ÜCRETİN MİKTARI

Ücretin miktarı, Ticaret Kanununun 107.maddesinde dü-

(212) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.509; BECKER (Çev.S. DURA), "Tellâllık Sözleşmesi...", s.91.

(213) Bu konuda bkz., TERCIER, La partie spéciale du Code... s.408.

(214) YASASEVER, "Borçlar Hukukunda...", s.674.

zenlenmiştir. Bu maddeye göre, "ücretin miktarı, mukavele ve tarifelere ve bunlar yoksa mahallindeki ticari teamüle göre tayin olunur". Borçlar Kanunundaki adi tellâllıkla (215), İsviçre Borçlar Kanununun 414.maddesindeki(216) tellâllık ücretinin tesbiti, ticari tellâllıktan farklı değildir. Aslında İsviçre Borçlar Kanununun 414.maddesinin hükmü "tespit edilmeyen ücret, tarife varsa tarifede öngörülen ücretin ödenmesiyle ifa edilir; tarife yoksa, mütad olan ücret mukavele edilmiş sayılır" (DR.Art. 414) şeklinde anlaşılması gerekir. Prensipte itibarıyla tellâllık sözleşmesi ücretli bir sözleşmedir. Fakat satım ve hizmet sözleşmelerinde olduğu gibi, tarafların karşılığın miktarını tayin etmeleri gerekli değildir. Daha ziyade taraflarca, tellâlin ediminin ücretli telâkki edilmesi yeterlidir. Hâl ve şartlara göre, tellâlin edimi yalnız ücret karşılığında beklenebilirse, bu şartın gerçekleştiği kabul edilmelidir (217).

-
- (215) BK.m.406 göre ücret tesbiti, "ücret tayin edilmediği takdirde tarife varsa ona göre ücret verilmek lazım gelir. Tarife yoksa müteamil olan ücret mukavele edilmiş sayılır" şeklinde tarif edilmiştir.
- (216) BECKER (Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllık Sözleşmesi...", s.89.
- (217) YAVUZ, Türk Borçlar..., s.367; BECKER (Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllık Sözleşmesi...", n.1, s.90; A.SCHNEIDER et H. FICK (adapté en français par Max-E.Porret), Commentaire du Code fédéral des Obligations..., s.733-734; ROSSEL, Manuel du Droit Civil..., s.455.

1. Mukavele veya Tarifeyle Tespiti

Ticaret Kanununun 107.maddesinde de anlaşıldığı gibi, ticari tellâllik ücretinin miktarı, taraflar arasında düzenlenmiş olan sözleşmeyle tayin edilebilir. Bu konuda bir Yargıtay Kararı da mevcuttur(218). Eğer ücret miktarı sözleşme ile tesbit edilmemiş ise, tarife varsa, tarifeye göre tesbit edilir. Tarifeler idari makamlar tarafından düzenlenip onaylanır. Bizde bu konuda 5590 sayılı "Ticaret ve Sa-

(218) Yarg. 11.HD.14.12.1983 T.E. 983/5248, K.983/5690 Sayılı Karar:

"Taraflar arasındaki tellâllik sözleşmesinde, gemi ve malzemeleri toptan 90 milyon liraya satıldığı takdirde davacı 8,5 milyon lira, malzemeler toptan ve sterling 210 lira üzerinden hesaplanarak satıldığı takdirde davacıya sterling başına 10 lira, malzemeler kısmen ve aynı fiyatla satıldığı takdirde, satım tutarının % 5'i miktarında komisyon verileceği öngörülmüştür."

Davacı bu fiyatla satışı temin edememiş ise de gerek gemi ve gerekse malzemelerin satışına daha düşük fiyatlarda olmak üzere aracılık yaptığına göre, sözleşmedeki yüksek ücret yerine, sebkedan bu hizmetin karşılığını isteyebilir.

Bu durumda davacı tacir ise TTK.'nun 107.maddesi, tacir değilse, TTK.'nun 100/3 fıkrasının yollamasıyla BK.406.maddesi gereğince temin ettiği satış tutarları üzerinden... ücret alması gerekiyorsa ona hükmetmek gerekir". (BAŞBUĞOĞLU, Türk Ticaret..., s.201-202; ERİŞ, Türk Ticaret..., s.530-531).

nayi Odaları, Ticaret Odaları, Sanayi Odaları, Deniz Ticaret Odaları, Ticaret Borsaları ve Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği" Kanununun 53.maddesi örnek olarak gösterilebilir. Bu maddenin c bendinin V. fıkrasına göre, tellâlların muamelelerden alacakları nisbi ücret miktarı önceden borsa meclisince tesbit edilir ve daha sonra Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca tasdik olunur(219).

Tellâllık ücretinin miktarını bu yolla tespit halinde, tarafların iradesi gereğince kararlaştırılan ücretin hangi hallerde uygulanması icap ettiğini belirlemek gerekir. Bir olayla, dünya savaşından önce anlaşmaya varılan sürekli bir ücretin, savaş tehlikeleri nedeniyle uygulama olanağı olmadığına karar verilir. Çünkü burada sözleşmenin kurulması sırasında asla hesaba katılması mümkün olmayan şartlar sözkonusu olmaktadır. Ayrıca yasanın lafzı gereği, sözleşme daima tarifeden önce gelir. İsviçre Borçlar Kanununun 414.maddesindeki tarifeden, ücreti tespit eden idari makamların çıkardığı yönetmelikler anlaşılır(220).

2. Ticari Teamüle Göre Tespiti

(219) ERİŞ, Türk Ticaret..., s.530; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.392.

(220) BECKER(Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllık Sözleşmesi...",n.2-3, s.90.

Ücretin miktarı sözleşme ve tarifelerle belirlenebileceğini açıkladık fakat bunlar da yoksa bu miktar o yerin ticari teamülüne göre saptanır(221). Yargıtayında bu yönde kararları mevcuttur(222). Daha önce de gördüğümüz gibi, İsviçre Borçlar Kanununun 414.maddesi ücretin nasıl belirlendiğini açıklamaktadır. Buna göre şöyle bir sıralama yapmak mümkündür:

- kişiler arasındaki anlaşmaya göre ya da bir tarifeye göre,
- eğer herhangi bir anlaşma yoksa, sözkonusu alandaki tarifeye göre(eğer böyle bir tarife varsa),
- tarife olmaması durumunda genel olarak uygulanması adet olmuş ücrete göre belirlenir(223).

(221) İMREGÜN, Kara Ticaret..., s.145; DOMANIÇ, Ticaret Hukukunun..., s.399; ÖZDEMİR, Ticaret Hukuku..., s.212; EREM, Ticaret Hukuku..., s.255.

(222) TD., 28.5.1968 T., E.2669, K.1778 Sayılı Kararı:

"BK.'nin 416.maddesi uyarınca alım ve satım işlerinde komisyoncu, ücret mukabilinde kendi namına ve amiri hesabına kıymetli evrak ve menkul eşya alım satımını deruhte eden kimsedir. Olayda davacının yaptığı iş alıcı ile satıcıyı karşılaştırmaktan ibaret olmasına göre davacının komisyonculuk sıfatı yoktur. Yaptığı iş aynı yasanın 404.maddesinde yazılı tellâllikten ibaret olduğundan taraflar arasında kararlaştırılmış bir ücret yoksa teamüle göre, yaptığı hizmet karşılığında bir ücret isteyebilir..."(ERİŞ, Türk Ticaret ..., s.530).

(223) TERCIER, La partie spéciale du Code..., s.410.

3. Fahiş Ücretin İndirimi

Tellâllık ücretinin fahiş olduğu iddiası ile indirilmesi hali ancak hizmet veya gayrimenkul satış akidlerine aracılık sözkonusu olabilir(BK.m.409; TK.m.100/4). Diğer bir deyişle, hizmet sözleşmesi ve gayrimenkul satışı olmağını hazırlamak veya bunlardan birinin icrasına aracı olmak için fahiş bir ücret şart edilmiş ise borçlunun talebi üzerine bu ücretin hakim tarafından adilâne bir surette indirilmesi mümkündür(224).

Bu konuda İsviçre Mahkeme kararı da mevcuttur(225). Bu karara göre, "200.000 F.tutan gayrimenkul satış bedelinin % 15'i nisbetindeki bir komisyon, esas itibariyle, aşırı bir ücret teşkil eder(RO 83 II 151; JdT 1958 I 176).

Aşırı bir komisyon ücretinin ödenmesi, belki, aşırı bir cezai şartın ödenmesinden farklı olarak, kısmi iadeyi mümkün kılabilir, meğer ki, ödeme, CO.417.maddesini bilen bir müvekkil tarafından ihtiyati kayıt dermeyan edilmeden yerine getirilmesin.

Ödemenin, özel hallerde, komisyonun indirimini istemekten vaz geçildiği anlamını taşımakta olduğunu tayin işi,

(224) AKYAZAN, "Tellâllık...", s.455.

(225) JdT 1963 I 597/598

fiili bir meseledir. Hakim, CO.417.maddesinin taşıdığı amaç karşısında, vaz geçmenin delillerini kıymetlendirirken çok dikkatli davranmalıdır. Bu amaç, gayrimenkul piyasasında tersirleri görülecek haksız kazançlar sağlanmasını önlemeyi isdihdaf ettiği gibi, müvekkili, tecrübesizliğinin veya ihtiyatsızlığının doğuracağı sakıncalardan korumayı da hedef tutmaktadır.

Müvekkilin CO. 417.maddesini bilmediğini isbatı söz konusu ise, hüsnüniyet kaideleri, tellâlı, müvekkilinin bu kanuni hükmü bildiğini isbata mecbur eder". (226).

Borçlar Kanununun 409.maddesinin hükmüne göre, tellâlin ücretinden indirim yapılması için şu koşulların bulunması gerekir:

a) Tellâlin olanak hazırladığı veya aracılık ettiği işin bir hizmet sözleşmesi veya gayrimenkul satışı olması lazımdır. Bu ikisi dışında kalan, örneğin menkul satışına, taşıma veya kiralama işine olanak hazırlamış veya aracılık etmiş olan tellâlin kararlaştırılan ücretinden bu madde hükmüne dayanılarak hakim tarafından azaltma yapılamaz.

b) Hizmet sözleşmesi ve gayrimenkul satışı olanağını sağlayan veya bunlardan birine aracılık yapan tellâlin,

(226) Taponnier/Moreillon, 10 Aralık 1962, RO 88 II 511.
ÖCAL, "Tellâllık Ücretine İlişkin...", s.834-835.

kararlaştırılan ücretinden indirme yapılması, bu ücretin fahiş olduğunun anlaşılmasına bağlıdır. Bu ücretin fahiş olduğu iddiasının mevcut teamüllere ve benzer işlere göre fahiş olup olmadığı ilgili mercilerden sorularak veya bir kişilerin oy ve düşüncelerine başvurmakla saptanır.

c) Bu gibi ücretlerden hakim tarafından indirim yapılması, borçlunun talep etmesine bağlıdır. Hakim bunu kendiliğinden nazara alamaz. Bu konuda 24.1.1968 gün, 1966/4-365 esas ve 45.karar sayılı Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararı mevcuttur. Bu konuda İsviçre Mahkeme Kararı da mevcuttur(227).

Borçlar Kanunundaki 409.madde Ticaret Kanununun 100/4.fıkrası gereğince aynen ticaret işleri tellâlinin ücretine de tatbik edilir.

(227) Moescher/Zangger, 11 Haziran 1957; ATE 83 II 151.

"Aşırı bir ücretin indirimi talebi, sadece bu indirimin açıkça talep edilmiş olduğu hallerde değil, müvekkilin borcun aslına itiraz etmekle yetinmeyip, indirimi haklı gösterecek özel olaylara istinad ederek, bu borcun miktarına itiraz ettiği hallerde de caizdir.

Bu bakımdan borcun tamamından kurtulmaya ilişkin talep, indirim talebini de kapsar. Hakim CO.417. maddesindeki hükmün amme menfaatine ilişkin bulunması sebebiyle, daha az şikâyetçi davranmak mecburiyetindedir; bu hüküm gayrimenkul piyasasında tesirleri görülebilecek aşırı kârları önlemeyi hedef tutmaktadır.

../..

Ticaret Kanununun 100.maddesi altındaki açıklamalarımız sırasında da görüldüğü gibi borsa tellâllarına ait tellâllık ücreti dışında ticari tellâllık ücretinin fahiş olduğu iddiası ile tabi Ticaret Kanununun 24.maddesi hükmü mahfuz kalmak şartıyla adilâne bir hadde indirilmesinin mümkün bulunduğuna işaret edilmiştir. Ancak, Ticaret Kanununun 100/4.fıkrasına göre şöyle bir ayırım yapmak gerekecektir:

a) Tellâllık ücretinin borçlusu, yani aracılık isteyen şahıs tacir ise TK.nun 24.maddesinin sarih hükmü gereğince tellâllık ücretinin fahiş olduğu iddiasıyla bu ücretin indirilmesini talep ve dava edemez. Fakat Borçlar Kanununun 21.maddesindeki şartlar olayda mevcut ise, o zaman gabin davası açılabilir.

Fakat, Federal Mahkemenin bu itirazları nazarı itibare alabilmesi için, geniş anlamdaki "talep" in daha mahalli mahkemeye arzedilmesi gerekir.

Davada, tellâl, bu gibi hallerde kullanılmakta olan yaklaşık % 2 nisbetindeki komisyon yerine, % 11 nisbetinde bir komisyon vaad edilmiştir... Aradaki uyumsuzluk, vekil (Z) nin masraf yapmaması, meslekten tellâl olmaması ve bu bakımdan da bu işteki başarısının diğer faaliyetlerindeki muvaffakiyetsizliklerini telafi edeceğini ileri süremeyecek durumda olması barizdir. Bu sebeple, 20.000 F.olarak şart kılınmış olan komisyonun 180.000 F.lık bu işte, 6.000 F. indirilmiştir" (JdT 1958 I 176/177 ÖCAL, Tellâllık Ücretine İlişkin..., s.833-834).

b) Tellâllık ücretinin borçlusunu tacir değil ise, TK. nun 13.maddesinde belirtildiği gibi, fahiş olan tellâllık ücretinin makul bir dereceye indirilmesini talep edebilir (BK.m.409) (228).

İsviçre Hukukundaki CO.417.maddesinde de durum aynıdır. Cezai şartta olduğu gibi aynı sebeplerden dolayı bir indirme söz konusudur. Tellâllık çalışması yalnız hizmet sözleşmesi veya taşınmaz satımına ilişkin olduğu hallerde indirim caizdir. Şu halde bu madde ödünç, taşınmaz kirası, sigorta sözleşmelerine ve borsadaki satım veya ödünç işlemlerine aracılıkta uygulanmaz. Özel ekonomik hayatın hürriyetine bir tecavüz söz konusu olduğundan, indirmeye ancak önemli bir kamu yararı varsa veya büyük ve vahim kötüye kullanma görülüyorsa yer verilmelidir(229). Ödenmiş fahiş ücretin iadesi talebinin mümkün olup olmadığı meselesi ise tartışmalıdır. Bu konuyu İsviçre Federal Mahkemesinin bir kararı ele almaktadır(230).

(228) KARAYALÇIN, Ticaret Hukuku..., s.509-510; DOĞANAY, Türk Ticaret Kanunu..., s.394.

(229) BECKER(Çev.Dr.S.DURA), "Tellâllık Sözleşmesi...", n.1 s.93

(230) Federal Mahkeme, 1.Hukuk Dairesi, 10.12.196, Taponnier-Moreillon.

"OR.417/BK.409, borçluya, bir hizmet sözleşmesinin kurulmasına aracılık eden bir tellâlla karar-

Ayrıca, belirli bir olayda, ödemenin, ücretin yargıç tarafından indirilmesini talep hakkından vazgeçme anlamını taşıyıp taşımadığı bir maddi olay durumundadır. OR.417-BK.409'un takip ettiği amaçtan dolayı vazgeçmenin ispatının değerlendirilmesinde, yargıç ~~sert~~ ölçüler uygulayacaktır.

laştırılmış olan aşırı ücretin uygun bir miktara indirilmesini yargıçtan isteme hakkını tanıyan BGB. (Alman Medeni Kanunu) § 655'den alınmıştır. Ancak iki noktada bu kuraldan ayrılanlar var. İsviçre/Türk hukukunda, tellâlin yalnız bir hizmet sözleşmesi değil, bir gayrimenkul satım sözleşmesi yapmak fırsatını göstermesi ya da buna aracılık yapması halinde de, indirim mümkündür. Bundan başka, Alman Medeni Kanununun sözü geçen maddesinin, ücretin ödenmesinden sonra indirim isteme hakkını ortadan kaldıran son cümlesi alınmamıştır. Bu cümlenin çıkarılması, OSER'in önerisi üzerine, uzmanlar komisyonu tarafından kararlaştırılmıştır. Böylece hazırlık çalışmaları, İsviçre kanunkoyucusunun, ödemediği sonra bile, aşırı bir tellâllik ücretinin indirilmesi olanağını tanımak istediğini göstermektedir. Bu çözüm bu konuda kesin önem taşıyan kuralın amacına da uygundur..." (KANETİ, İsviçre Federal Mahkemesinin..., s.175-176).

S O N U Ç

Tellâl, malını satacak olan kimse ile, aynı malı satın alacak olan şahsı bulup, ikisini karşı karşıya getiren ve daha sonra da bunların bir muamele yapmalarına aracılık eden kimsedir. Bu genel tellâllık müessesesi içinde özel bir yer alan ticaret işleri tellâllığı ise Türk Ticaret Kanununun 100.maddesinin I.fıkrasında düzenlenmiştir. Bu maddeye göre ticaret işleri tellâlı, "taraplardan hiçbirine daimi bir surette bağlı olmaksızın, ücret karşılığında, ticari işlere müteallik mukavelelerin akdi hususunda taraflar arasında aracılık yapmayı meslek edinen kimsedir".

Tanımdan da anlaşıldığı gibi bir kimsenin ticaret işleri tellâlı olabilmesi için bazı şartların mevcut olması gerekir. Bu nedenle onları şöyle bir gözden geçirip sıralamamız uygun olur. Bir kimsenin ticaret işleri tellâlı sayı-

labilmesi için ilk önce ticaret işlerine ilişkin sözleşmelerin akdi hususunda taraflar arasında aracılık yapması gerekir. İkinci olarak, tellâl, aracılık yapmayı meslek edinmesi lâzımdır. Üçüncü olarak da tellâl şekle bağlı olmayan bir sözleşme ile görevlendirilmelidir. Sıraladığımız bu şartların doğal sonucu olarak da tellâl yaptığı aracılık karşılığında ücret almalıdır. Diğer bir deyişle, işini ücret karşılığında yapmalıdır. Ticaret işleri tellâline, bu şartlardan birinin mevcut olmaması veya ticari bir aracılık işini arzi olarak yapması halinde, adi işler tellâllığına ait hükümler uygulanır (TK.m.100/III.f.). Ticaret işleri tellâlinin bu şartlar yanında ayrıca bazı özellikler de taşıması gerekir. Örneğin, tacir olmalı, bağımsız olarak çalışmalı, dürst ve basiretli bir iş adamı gibi hareket etmeli.

Tellâli anlatırken borçlarına ve haklarına da değinmeden geçemeyiz. Ticaret işleri tellâlinin yükümlülüklerini kısaca şöyle sıralayabiliriz. Tellâl yaptığı aracılıkla ilgili olarak taraflara bordro vermek ve bu aracılıkla ilgili numuneleri saklamak mecburiyetindedir. Ayrıca, yevmiye defteri adı verilen ve Türk Ticaret Kanununun 66.maddesindekinden farklı olan bir defter tutulmalıdır. Bu deftere günlük muamele defteri de denilebilir. Haklarına gelince, ticaret işleri tellâli, yaptığı aracılık karşılığında ücret ve masraflarını talep etme hakkına haizdir.

Ticaret işleri tellâlinin ücret alacağı hakkı üzerinde biraz daha ayrıntılı olarak durmamız gerekir. Çünkü tellâlin sorunları genelde bu noktada yoğunlaşmaktadır. Normalde tellâlin işlem yapılınca ya da sözleşme bir koşula bağlı ise koşul gerçekleşince, tabii bordroyu vermiş olmak kaydıyla, ücret isteme hakkı doğar. Fakat bu hakkın doğması için, mukavelenin akdi keyfiyeti ile tellâlin sarfettiği faaliyet arasında bir illiyet rabitasının bulunması gerekir. Bu illiyet rabitası konusu esnek olduğundan, tellâlin yaptığı aracılık karşılığında ücretsiz kalma ihtimali söz konusu olur. Çünkü asıl sözleşmenin tarafları, tellâli bertaraf edip sözleşmeyi kendileri yapmış gibi gösterebilirler. İsviçre Federal Mahkeme kararlarında bu konuda "psikolojik bağ"ın olması yeterli bulunmuştur. Aynı konuda bizde de benzer bir yaklaşım mevcuttur.

Şarta bağlı tellâllik sözleşmelerine gelince, ticaret işleri tellâlinin ücrete hak kazanması için şartın gerçekleşmesi gerekir. Fakat bazen şart gerçekleşmeden de ücret alacağı hakkı doğacağına dair sözleşmeye kayıt konulabilir. Bu kayıt da kanunen geçerlidir. Şekle bağlı tellâllik sözleşmelerinde ise, tellâlin ücret alacağını hak etmesi için sözleşmenin yazılı şekilde yapılması gerekir. Kural olarak taşınmaz mallar tellâllığı sözleşmesi yazılı şekle tabidir. Ayrıca tellâl aracılık yaptığı sözleşmenin ifasından sorumlu değildir.

Bunların dışında bir de aynı iş için tellâlların birbirinden ayrı ve müstakil olarak işverene bağlanmış olmaları halinde, bunlardan her birinin münasebeti diğerinden müstakil bir şekilde nazara alınır. Yani bir sözleşme akdi imkanını ilk önce bildiren veya faaliyetleriyle akdin icrasına sebep olan tellâl ücrete hak kazanır. Fakat bu durumda daha sonra bildirenin yaptığı faaliyetler tamamen ücretsiz kalır, ve bu tür tellâlların aleyhine bir durum ortaya çıkar.

Bir de aynı konunun başka tellâllar tarafından işlenmekte olduğu ilgili tellâllar tarafından bilindiği veya bilinmesi gerekli olduğu hallerde, bir tek ücretin, illiyet şartını gerçekleştiren tellâllar arasında orantılı olarak bölünmesi gerekir. Fakat bu durumda da kimin ne oranda etkili olduğunu tesbit etmek zor olduğu için tellâllar her zaman yaptıkları işin karşılığını alamazlar.

Tellâlin kazandığı ücret hakkı bazı durumlarda düşer. Bu durumlar mukaveleye muhalefet ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı davranılması halinde ortaya çıkar. Yani, tellâl, ücret hakkını kaybetmemesi için tellâllık sözleşmesi ile ilgili sözleşmeye muhalefet veya hüsnüniyet kaidelerine aykırı davranmaması gerekir. Aksi taktirde bunun getirdiği sonuçlara katlanması söz konusu olur.

Ticaret işleri tellâlinin kazandığı ücretin miktarını

tespit ederken tellâllik sözleşmesinden veya varsa tarife-
den yararlanılır. Bu ikisi de yoksa, ücret, ticari teamü-
le göre tespit edilir. Eğer tellâl fahiş bir ücret isterse,
bunun hakim tarafından indirilmesi mümkündür. Ayrıca ticari
işler tellâllığından doğan tavalara bir yıllık zamanaşımına
tabidir.

Bir ticari işte aracılık yapmasını isteyen kimse ise
tellâlin borçlusu durumundadır. İşveren aracılık yapılması-
nı istediği konuda akdin icrasına ulaşırsa, tellâla yaptığı
iş nedeniyle ücret ödemek zorundadır. Diğer bir deyişle bu
işverenin bir yükümlülüğüdür. Ama tellâlin en büyük sorun-
larından biri de aracılığın bu kişi tarafından ücretsiz bir
şekilde yaptırılmaya çalışılmasıdır.

Ticaret işleri tellâlinin ücreti konusunda benzeri
durumların ortadan kaldırılması için daha ayrıntılı düzen-
lemelerin getirilmesi gerekir. Ayrıca bir de tellâlin ke-
sinlikle komisyoncu ve acentadan ayrılması gerekir.

Y A R A R L A N I L A N K A Y N A K L A R

- AKYAZAN Sıtkı : "Tellâllık", BATİDER, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, C.6, S.3. Haziran-1972.
- ARSEVEN Haydar : Sigorta Hukuku/Ana Prensipler, Genel Hükümler, İstanbul, Ekim-1987.
- ARSLANLI Halil : Kara Ticaret Hukuku Dersleri, B. 3, İstanbul, 1960.
- AUTENRIETH F.-GANDER : Courtage, 31 décembre 1941.
- BAŞBUĞOĞLU Tarık : Türk Ticaret Kanunu, C.I, Ankara, 1988.
- BECKER H. (Çev. Dr. Suat DURA) : "Tellâllik Sözleşmesi", Yargıtay Dergisi, C.9, S.1-2, Ocak-Nisan/1983.

- BİLGE Necip : Borçlar Hukuku/Özel Borç Münasebetleri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1971.
- BİLGİŞİN Şevket Memedali : Ticaret Hukuku Prensipleri, İstanbul Üniversitesi Yayınlarından No:347, C.I, B.3, İstanbul, 1950.
- BOZER Ali : Bankacılar İçin Ticaret Hukuku Bilgisi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayın No:198, Ankara, 1986.
- DAEPPEN Oscar : (édition française par Charles REYMOND), Le Code Fédéral des Obligations, Zurich, 1937.
- DOĞANAY İsmail : Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C.I, B.2, Ankara, 1981.
- DOĞANAY İsmail : Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C.I, Ankara, 1974.
- DOĞANAY İsmail : Türk Ticaret Kanunu, Ankara, 1964.
- DOMANIÇ Hayri : Ticaret Hukukunun Genel Esasları, B.4, İstanbul, 1988.
- DOMANIÇ Hayri : Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C.I, İstanbul, 1988.
- DOMANIÇ Hayri-ÇAMOĞLU Ersin : Türk Ticaret Kanunu ve Ticari Mevzuat, İlaveli B.3, İstanbul.
- EDGÜ Ekrem-ARVAS Necmettin : Temyiz Mahkemesi Ticaret Dairesi Emsal Kararları, Ankara, 1955.

- ELBİR Halid Kemal : Gerekçeli-Notlu-Sistemantik Türk Ticaret Kanunu ile Türk Ticaret Kanununun Mer'iyet ve Tatbik Şekli Hakkında Kanun, İstanbul, 1956.
- EREM, Turgut S. : Ticaret Hukuku Prensipleri, C.I, B.5, İstanbul, 1973.
- ERİŞ Gonen : Türk Ticaret Kanunu, C.I, Ankara 1987.
- GÖKTÜRK Hüseyin Avni : Borçlar Hukuku/Akdin Muhtelif Nevileri, B.2, Ankara, 1951.
- HİRŞ Ernest : Ticaret Kanunu, Birinci kitap, Ankara-İstanbul, 1946.
- İMREGÜN Oğuz : Ticaret Hukukunun Genel İlkeleri, İstanbul, 1989.
- İMREGÜN Oğuz : Ticaret Hukuku, Anadolu Üniversitesi Yayınları No: 37, Fasikül 1, Eskişehir, 1988.
- İMREGÜN Oğuz : Kara Ticaret Hukuku Dersleri, B. 8, İstanbul, 1987.
- KALPSÜZ Turgut : Sigorta Prodükörlerinin Hukuki Durumu/Sigorta Şirketlerinin Murakabesi, Bildiri, Ankara, 16 Mayıs 1967.
- KANETİ Selim : İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, C.II, Ankara, 1968.

- KARAYALÇIN Yaşar : Risk-Sigorta-Risk Yönetimi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayın No:156, Ankara, 1984.
- KARAYALÇIN Yaşar : Ticaret Hukuku/I.Giriş-Ticari İşletme, B.3, Ankara, 1968.
- KENDER Rayegân : Türkiye'de Hususi Sigorta Hukuku, Göz.Geçirilmiş B.4, İstanbul, 1990.
- MİMAROĞLU Sait Kemal : Ticaret Hukuku, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayın No:130, C.I, Genişletilmiş B.3, Ankara, 1978.
- OLGAÇ Senai : Türk Borçlar Kanunu/Aktin Muh- telif Nevileri, C.III, Ankara, 1969.
- ÖCAL Akar : İsviçre Federal Mahkemesinin Yeni Kararları, Anadolu Üniversitesi Yayın No: 245, İ.İ.B.F. Yayın No:55, Eskişehir, 1987.
- ÖCAL Akar : İsviçre Federal Mahkemesi Karar- ları, BATİDER, C.12, S.4, Aralık- 1984. Ayrı Bası.
- ÖCAL Akar : "Tellâllık Ücretine İlişkin İs- viçre Mahkeme Kararları", Ada- let Dergisi, Yıl:57, S.11, Ka- sım-1966.
- ÖZDEMİR Necdet : Ticaret Hukuku, Birinci Kitap, Genişletilmiş B.3, Ankara, 1977.

- POROY Reha : Ticari İşletme Hukuku, İstanbul Üniversitesi Yayınlarından No: 2278, Göz geçirilmiş B.2, İstanbul, 1977.
- ROSSEL Virgile : Manuel du Droit Civil Suisse/Code (Révisé) des Obligations, Tome troisieme, Lausanne.
- SCHNEIDER A.-FICK H. : (adapte en français par Max-E. PORRET), Commentaire du Code fédéral des Obligations du 30 Mars 1911, Neuchatel, 1915.
- SCYBOZ Georges-GILLIERON Pierre - ROBERT : Code Civil Suisse et Code des Obligations, Lausanne, 1988.
- TEKİL Fahiman : Ticari İşletme Hukuku, İstanbul, 1981.
- TERCIER Pierre : La partie speciale du Code des obligations, Zurich, 1988.
- THILO Emile (Çev.Ferit H. SAYMEN) : İsviçre Federal Mahkeme İctihatları/Nazari Analizi, İstanbul, 1938.
- VELİDEDEOĞLU Hıfzı Veldet: Borçlar Kanunu, C.II, B.4, İstanbul, 1988.
- VELİDEDEOĞLU Hıfzı Veldet-ÖZDEMİR Refet : Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Yargıtay Yayınları No:19, Ankara,1987.

YASASEVER Sevinç

: "Borçlar Hukukunda Telleallık Akti"
Ankara Barosu Dergisi, C.23, S.4,
1966.

YAVUZ Cevdet

: Türk Borçlar Hukuku/Özel Hükümler,
C.II, İstanbul, 1989.

_____ : Adalet Dergisi, S.5-6, 1965

_____ : Adalet Dergisi, S.11-12, Kasım-
aralık 1961.

_____ : Adalet Dergisi, Yıl:47, S.9, Ey-
lül 1956.

_____ : İsviçre Federal Mahkeme Kararları
Alfabetik Arama Cetveli, Adalet
Dergisinde Çıkan, 1946.

_____ : Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi,
Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma
Enstitüsü, C.7, S.2, Aralık-1973.

_____ : İlmî ve Kazai İçtihatlar Dergisi,
Yıl:11, S.130, Ekim-1971.

_____ : İlmî ve Kazai İçtihatlar Dergisi,
Kasım-1967.

_____ : İlmî ve Kazai İçtihatlar Dergisi,
S.41, 1964.

_____ : İstanbul Barosu Dergisi, S.8,
1955.

_____ : Resmi Kararlar Dergisi, Yıl:8,
S.9-11, 1973.

-
- : Resmi Kararlar Dergisi, S.9-10, 1968.
-
- : Yargıtay Kararı Dergisi, C.17, S.7, Temmuz-1991
-
- : Yargıtay Kararları Dergisi, C.16, S.9, Eylül-1990.
-
- : Yargıtay Kararı Dergisi, C.14, S.2, Şubat-1988.
-
- : Yargıtay Kararları Dergisi, C.12, S.5, Mayıs-1986.
-
- : Yargıtay Kararları Dergisi, C.11, S.9, Eylül-1985.
-
- : Yasa Hukuku Dergisi, C.10, S.8, Ağustos-1987.
-
- : Courtage. Droit Au Salaire Du Courtier, JdT 1989 I.
-
- : 5590 Sayılı "Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Odaları, Sanayi Odaları, Deniz Ticaret Odaları, Ticaret Borsaları ve Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği" Kanun, RG. 15.3. 1950, No:7457.
-
- : "Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Odaları, Sanayi Odaları, Döviz Ticaret Odaları, Ticaret Borsaları ve Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ti-

icaret Borsaları Birliği" Tüzüğü,
RG.11.2.1988, No:19722.

-
- : 7397 Sayılı "Sigorta Murakabe
Kanunu", RG.30.12.1959, No:10394.
-
- : "Sigorta ve Reasürans Aracılar
Hakkında Yönetmelik", RG.24.10..
1991, No:21031.
-
- : 6763 Sayılı "Türk Ticaret Kanunu-
nun Mer'iyet ve Tatbikat Şekli
Hakkında" Kanun, RG.9.7.1956,
No:9353.