Kira Bitince Otel Markası

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Bölge Adliye Mahkemesi İzmir BAM 11. Hukuk Dairesi	17.09.2026	Ret

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/102	2026/1361	SMK 7, SMK 29, SMK 148, HMK 355, HMK 353/1-b-1

ÖZET

Otel sahibi, markayı kira süresiyle sınırlı bir sözleşmeyle kiracıya kullandırmıştı. Kira süresi dolup tahliye kararı kesinleştikten sonra kiracının otel adını kullanmayı sürdürmesi marka tecavüzü sayıldı; tecavüzün tespiti ve men kararına karşı istinaf esastan reddedildi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kira-bitince-otel-markasi-kullanimi-tecavuz-bam-2026-1361/ →

Karar metni

Adalet Bakanlığı Bedesten sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

T.C.

İZMİR

BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ

11. HUKUK DAİRESİ

DOSYA NO : 2025/102

KARAR NO : 2026/1361

TÜRKMİLLETİADINA

BÖLGEADLİYEMAHKEMESİKARARI

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : İZMİR FİKRİ VE SINAİ HAKLAR HUKUK MAHKEMESİ

TARİHİ : 17.10.2024

NUMARASI : 2022/117 E. - 2024/223 K.

DAVANIN KONUSU : Marka (Marka Hakkına Tecavüzden Kaynaklanan)

KARAR TARİHİ : 17.09.2026

KARAR YAZIM TARİHİ: 17.09.2026

İzmir Fikri ve Sınai Haklar Hukuk Mahkemesinin 17.10.2024 tarih 2022/117 E. - 2024/223 K. sayılı kararın Dairemizce incelenmesi davalı vekili tarafından istenmiş ve istinaf dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla, üye .... tarafından düzenlenen rapor dinlenip ve yine dosya içerisindeki dilekçe, layihalar, duruşma tutanakları ve tüm belgeler okunup, incelendi.

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ :

DAVA : Davacı vekili, müvekkilinin dava dışı ... ile birlikte İzmir ilindeki .... ve .... no'lu taşınmazların maliki olduğunu; taşınmazlarda uzun süredir müvekkili ve ailesinin otel işlettiğini, ...Hotel ibaresinin .... tescil numarası ile 41. 43 ve 44. sınıfta tescil ettirildiğini, taşınmazın önce davalı ile aralarında organik bağ bulunan dava dışı ...Şti'ni temsilen dava dışı ... ile imzalanan kira sözleşmesi ile bu şirkete kiralandığını, dava dışı ... Şti'nin talebi üzerine, 08.06.2017 tarihinde 08.03.2016 tarihli kira sözleşmesinin feshedildiğini, dava dışı .... tarafından kurulan davalı şirket ile müvekkili arasında 08.06.2017 tarihli 5 yıl süreli yeni bir kira sözleşmesi imzalandığını, ayrıca taraflar arasında 08.06.2017 tarihli marka kullanım sözleşmesi imzalandığını, müvekkilinin markasını halen kullanan davalı şirketin bu tarihe kadar müvekkiline marka kullanımıyla ilgili herhangi bir ücret ödemediğini, dava dışı .....'in müvekkiline bilgi vermeden "...." markası için 35. sınıfta marka başvurusu yaptığını, dava dışı ...'in erkek kardeşi dava dışı .... tarafından da .... başvuru numarası ile "..." ibareli 43. sınıfta marka başvurusu yapıldığını ve markanın tescil edildiğini, her iki marka başvurusunun haksız ve kötü niyetli olduğunu, müvekkili ile dava dışı .... ve dava dışı .... arasında 08.06.2017 tarihinde imzalanan marka vazgeçme/geri çekme sözleşmesinin 2/b maddesinde dava dışı .... ve dava dışı ....'in ..., ... ibarelerinin aynılarını ve benzerlerini kullanmayacaklarını beyan ettiklerini; 3. maddesinde de ilgili taahhüt ve yükümlülüklerin dava dışı ....ve dava dışı ....'in ortak oldukları şirketler ve tüm iştirakleri açısından, organik bağ içinde oldukları tüm şirketler açısından bağlayıcı olacağının belirtildiğini; bu kişiler tarafından Türk Patent ve Marka Kurumu'na vazgeçme beyanında bulunulmuş olsa da davalı şirketin otel çevresindeki tentelerde, internet sitesinde, sosyal medya ve turizm sitelerinde "...." markalarını kullandıklarını, müvekkilinin marka haklarına tecavüz edildiğini, haksız rekabet hükümlerine de aykırılık teşkil ettiğini, davalıya 08.08.2017 tarihli ihtarname gönderdiklerini iddia ederek, davalının müvekiline ait "...." markasına tecavüzünün menine, "...." markasının ve bu markayı taklit eden "...." markasının; davalı tarafından internetteki haksız kullanımlarının kaldırılarak, erişimlerinin engellenmesine karar verilmesini talep etmiştir.

CEVAP: Davalı vekili, yasal süresinden sonra sunulan cevap dilekçesinde, davacının amacının müvekkili şirketi taşınmazdan tahliye etmek olduğunu, müvekkili şirketin, davacılara ait oteli 08.06.2017 tarihli kira sözleşmesi ile kiraladığını, halen taşınmazda kiracı olarak bulunduğunu, davacının sözleşme süresi sona erdikten sonra müvekkiline karşı öncelikle tahliye, akabinde ise kira bedelinin tespiti davası açtığını, bu davaların derdest olduğunu, kira sözleşmesinin yapılmasıyla birlikte “....” ibaresi kullanımının başladığını, davacının 6 yıl sonra kira sözleşmesi

sona erdikten sonra eldeki davayı açtığını, davacının müvekkili şirketin oteli bu adla işletmesine uzun süre sessiz kalarak rıza gösterdiğini, davacının sunduğu marka vazgeçme/geri çekme sözleşmesi ile taraflar arasındaki marka kullanım sözleşmesinin aynı tarihte yapıldığını, müvekkili şirket yetkilisi ve kardeşi tarafından yapılan marka başvurularının geçersiz başvurular olduğunu, müvekkili şirketin davacıya ait markayı onun kullanımından ayrı olarak, kendisine ait bir mal veya hizmetin sunumunda kullanmadığını, doğrudan davacıya ait otelin kiracı sıfatıyla işletildiğini, müvekkili şirketin ticari unvanının "....." şeklinde olduğunu, markaya tecavüz oluşturmadığını, yazılış ve görüntü olarak bağlantı bulunmadığını, davacının dava konusu marka altında işlettiği herhangi bir tesis veya işletme bulunmadığını, bu nedenle haksız rekabet teşkil edecek bir durumun bulunmadığını savunarak davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

İLK DERECE MAHKEMESİ KARARININ ÖZETİ : Mahkemece, davacı adına "... .." isimli .... nolu markanın tescilli olduğu, internet adresinde "...", "..." şeklinde kullanıldığı, davalı adına .... nolu "...." şeklinde tescilli markaların bulunduğu, taraflar arasında 16.06.2017 tarihli kira sözleşmesine ek olarak yapılan 08.06.2017 tarihli marka kullanım sözleşmesi bulunduğu, yine davacı ve davalı şirket temsilcileri ....ve .... arasında marka vazgeçme geri çekme sözleşmesi düzenlendiği, davacının markası ile davalının fiziki ve internet adresindeki kullanımı itibariyle yapılan karşılaştırmada fonetik anlamda benzerliğin bulunduğu ve ortalama tüketici algısına göre alınan ve telafuz olan benzerlik bulunabileceği, ortalama tüketici bakımından iltibas koşullarının oluştuğu, davalı şirket yetkilileri ile davacı arasında yapılan marka geri alım sözleşmesi tarihi itibariyle şirket temsilcisi ....in yetkisinin devam ettiği, sözleşmenin bağlı şirketler ve iştirakçiler bakımından da geçerli olduğu, davalının kira sözleşmesine bağlı marka hakkını kullanamayacağı, davalının davacı markasına tecavüzde bulunduğu gerekçesiyle davanın kabulü ile, davalının davacının markası olan "...." ve "...." ibarelerine tecavüzde bulunduğunun tespitine bu markanın fiziki ve sosyal medyada kullanmasının engellenmesine karar verilmiştir.

Karara karşı davalı vekili tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur.

İSTİNAF NEDENLERİ : Davalı vekili, davanın gerçek ve samimi bir hak arayışı ile marka kullanımının önlenmesi amacıyla ikame edilmediğini, davacının amacının müvekkili şirketi, taşınmazdan tahliye etmek olduğunu, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin dava dışı ....'in yetkilisi olduğu dava dışı ....Şti. ile davacı arasında 08.03.2016 tarihinde yapılan kira sözleşmesi ile başladığını, taşınmazın 08.06.2017 tarihinde yine aynı kişiye ait olan müvekkili şirkete kiralandığını, yeni kira sözleşmesinin yapıldığı tarihte, davacıya ait markanın müvekkili tarafından kullanılabilmesi için dava dilekçesi ekinde sunulan marka kullanım sözleşmesinin imzalandığını, ayrıca müvekkili şirket yetkilisi .... ve .... tarafından davacı adına tescilli markanın aynısı veya benzerinin tescilli veya tescilsiz olarak davacının rızası dışında kullanımının engellenmesi için davacı ile bu kişiler arasında yine dava dilekçesi ekinde sunulu marka vazgeçme/geri çekme sözleşmesinin imzalandığını, bu iki sözleşmenin bir arada yorumlanması halinde, marka kullanım sözleşmesinin aslında, müvekkili şirket yetkilisi .... ve dava dışı .... tarafından yeni kira sözleşmesi tarihinden önce yapılmış olan marka başvurularının geri çekilmesi ve müvekkilinin davacıya ait markayı, taraflar arasında yapılmış olan bir sözleşme kapsamında, yasal şekilde ve bir bedel karşılığında kullanmasını sağlamak için yapıldığını, iki sözleşmenin aynı tarihte yapıldığını, marka

vazgeçme/geri çekme sözleşmesinin diğerinden sonra ve o sözleşme ile verilen hakkın geri alınması amacıyla yapılmadığını, aynı tarihte birbiri ile tamamen zıt amaçlara yönelik iki sözleşmenin aynı veya birbiri ile bağlantılı taraflar arasında yapılmasının hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, müvekkilinin davacıya ait markayı onun kullanımından ayrı olarak, kendisine ait bir mal veya hizmetin sunumunda kullanmadığını, doğrudan davacıya ait otelin kiracısı sıfatıyla işletilmesi şeklinde kullandığını, davacının markasını taklit edecek, iltibasa yol açacak ayrı bir marka gibi kullanmadığını, davacının kendisine ait bir markayı aynı sektörde ayrı bir işletme veya otelde kullanmakta olmadığını, tecavüz olarak belirtilen kullanımların, kira sözleşmesi ile birlikte başladığını ve eldeki dava açılıncaya kadar 5 yıldan uzun süre boyunca da sürdüğünü, bu iddiaya dayalı hakkın artık ortadan kalktığını, müvekkilinin ticari unvanının "....” şeklinde olduğunu, bu yönü ile müvekkilinin kullanımının kendi ticaret unvanı kapsamında olduğunu, markaya tecavüz niteliğinde olmadığını istinaf nedenleri olarak ileri sürmekle kararın kaldırılmasını istemiştir.

GEREKÇE: Dava, markaya tecavüzün tespiti ve engellenmesi istemine ilişkin olup, ilk derece mahkemesince yukarıda yazılı gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Dairemizce HMK'nın 355. maddesi uyarınca istinaf nedenleriyle ve resen kamu düzenine ilişkin sebeplerle sınırlı olarak istinaf incelemesi yapılmıştır.

Davacı tarafça, taraflar arasında 08.06.2017 tarihli kira sözleşmesi ve marka kullanım sözleşmelerinin düzenlendiğini, bu kapsamda davalı şirketin müvekkiline ait .....nolu .... markasını kullandığını, yine 08.06.2017 tarihinde imzalanan marka vazgeçme/geri çekme sözleşmesi gereğince davalı şirket yetkilisi dava dışı .... ve dava dışı ....'in .... ibarelerinin aynılarını ve benzerlerini kullanmayacaklarını beyan ettikleri halde davalı şirketin otel çevresindeki tentelerde, internet sitesinde, sosyal medya ve turizm sitelerinde "...., ...ve ...." markalarının kullanıldığı iddia edilerek, tecavüzün menine karar verilmesini talep etmiş; davalı tarafça davacının markanın kullanılmasına uzun süre sessiz kaldığını, marka vazgeçme/geri çekme sözleşmesi ile taraflar arasındaki marka kullanım sözleşmesinin aynı tarihte yapıldığını, davacının dava konusu marka altında işlettiği herhangi bir tesis veya işletme bulunmadığını, haksız rekabet durumunun bulunmadığını savunmuştur. İlk derece mahkemesince, davacının markası ile davalının fiziki ve internet adresindeki kullanımı arasında fonetik benzerliğin bulunduğu, ortalama tüketici algısına göre iltibas koşullarının oluştuğu, kira sözleşmesi ve eklerinde markanın da kullanılacağı belirtilmiş ise de, marka geri alım sözleşmesi uyarınca davalının kira sözleşmesine bağlı marka hakkını kullanamayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

İlk derece mahkemesince hükme esas alınan bilirkişi raporunun hüküm kurmaya ve denetime elverişli olmasına, taraflar arasında imzalanan marka kullanım sözleşmesinin kira sözleşmesinin süresi ile sınırlı olarak düzenlenmiş bulunmasına, dava tarihi itibariyle kira sözleşmesinde belirlenen sürenin dolmuş olmasına, davacı tarafından 20.01.2022 tarihinde .... Sulh Hukuk Mahkemesinin 2022/420 E. 2024/418 K. sayılı dosyasında açılan tahliye taahhütnamesine dayalı tahliye davasının kabulüne karar verilmiş ve karara yönelik istinaf incelemesi sonucunda İzmir BAM 23. HD 2024/4655 E. 2026/1601 K. sayılı kararı ile istinaf başvurusunun kesin olarak esastan reddine karar verilmiş olmasına; tarafların iddia ve savunmaları ile dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin doğru nitelendirilmesine,

hükmün Dairemizce de benimsenmiş bulunan yasal ve hukuksal gerekçeleriyle dayanağı maddî delillere ve özellikle bu delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre, ilk derece mahkemesince verilen kararda bir hukuka aykırılık bulunmamakla, davalı vekilinin istinaf itirazları yerinde değildir.

Bu durumda, istinaf kanun yoluna başvuranın dilekçesinde yer verdiği itirazların açıklanan gerekçe ışığında yerinde olmamasına, kararda kamu düzenine ilişkin bir aykırılık bulunmamasına, kararının usul ve esas yönünden hukuka uygun olmasına göre, duruşma açılmasına gerek görülmeyerek Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 353/1-b-1 maddesi gereğince istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmesi gerekmiştir.

HÜKÜM : Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Davalı vekilinin istinaf başvurusunun Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 353/1-b-1 maddesi uyarınca ESASTAN REDDİNE,

2-Davalı yönünden istinaf karar harcı olan 732,00 TL'den peşin alınan 427,60 TL'nin mahsubu ile bakiye 304,40 TL harcın davalıdan alınarak hazineye gelir kaydına,

3-İstinaf başvurusu nedeniyle davalının yaptığı giderlerin kendi üzerinde bırakılmasına,

Dosya üzerinden yapılan inceleme neticesinde, kararın tebliğinden itibaren iki hafta içinde Yargıtay ilgili Hukuk Dairesinde temyiz yolu açık olmak üzere 17.09.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.