# Emlak Unvanında Lisans Savunması

| MAHKEME | KARAR TARİHİ | SONUÇ |
|---|---|---|
| Yargıtay 11. Hukuk Dairesi | 17.09.2026 | Bozma |

| ESAS NO | KARAR NO | İLGİLİ HÜKÜMLER |
|---|---|---|
| 2026/437 | 2026/4747 | TTK 52, TTK 54/2, TTK 55/1-a-1, SMK 6/3, HMK 165, HMK 373/2 |

ÖZET

Aynı ibareyi unvanına alan rakip emlak şirketi, ortağının markasına lisansla dayandı. Yargıtay, lisans konusu markanın hükümsüzlük kararı kesinleşmeden hüküm kurulamayacağını ve ilan sitesinde neredeyse aynı adla alınan üyeliğin de haksız rekabet olduğunu belirterek bozdu.

**Bu kararın özeti ve değerlendirmesi**
savun.av.tr/emlak-danismanligi-unvan-lisans-bekletici-sorun-2026-4747/ →

## Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

11. Hukuk Dairesi 2026/437 E. , 2026/4747 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 20. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/2048 Esas, 2025/2245 Karar

HÜKÜM : Davanın kısmen kabulü

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara 10. Asliye Ticaret Mahkemesi

SAYISI : 2022/667 E., 2023/708 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı taraf vekilleri tarafından temyiz edilmekle; temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

KARAR

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkili şirketin 13.11.2018 tarihinde ticaret siciline tescil edildiğini ve ... danışmanlığı hizmeti verdiğini, müvekkili şirketin kurucu ortağı ...'nun gayrimenkul acente faaliyetlerine ilişkin 05.11.2014 tarihinden itibaren kurduğu şahıs şirketinde "..." logosunun kullanıldığını, ... sitesinde "... Danışmanlığı" adına kurumsal üyelik aldığını, müvekkili şirketin yıllardır ... kullanıcı adı ile instagram kullandığını, ... logolu paylaşımlarda bulunduğunu, müvekkilinin 01.06.2017 tarihinde alınan ... mail adresini kullandığını, davalı şirketin 25.01.2022 tarihinde müvekkili ile aynı bölgede ve aynı faaliyet alanında göstermek üzere ticaret siciline tescil edilerek müvekkilinin alan adı, mail, instagram ve ... hesapları ile aynı olan ... ibaresine ticaret unvanında yer verdiğini, müvekkilinin alan adı ... iken davalı şirketin... alan adını aldığını, müvekkilinin instagram kullanıcı adı ... iken davalı şirketin kullanıcı adının ... olduğunu, ... sitesinde "..." ibareli kurumsal üyeliği aldığını, bu eylemlerin ticari dürüstlüğe aykırı olmasının yanında haksız rekabet oluşturduğunu, öncelik hakkının müvekkiline ait bulunduğunu ileri sürerek 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 52. maddesi uyarınca, bu mümkün olmadığı takdirde, 54. ve devamı maddelerinde düzenlenen haksız rekabet hükümlerine istinaden, davalı şirkete ait ticaret unvanının sicilden terkinine, davalı şirketin alan adının iptaline ve erişiminin engellenmesi ile ... sitesinde müvekkili ile benzer üyelik alan .... Yatırım Danışmalığı üyeliğinin iptaline ve ... başlıklı ilanların kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; dava konusu ibare üzerinde davacının bir öncelik hakkının bulunmadığını, öncelik hakkının davalı şirket ortağı dava dışı ...'e ait olduğunu, davalı şirketin de lisans sözleşmesi ile anılan ibareyi kullandığını savunarak davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile tarafların faaliyet alanının gayrimenkul danışmanlığı yönünden benzer olduğu, davalı şirket yetkilisi dava dışı ...'ün 16.03.2018 tarihinde "..." ibareleri için marka tescil talebinde bulunduğu ve onaylandığı, davalı şirketin ise ... ile marka lisans sözleşmesi imzaladığı, davacının ticaret unvanının 18.11.2019 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile ilan edildiği, davalının ise ... ibarelerini davacı şirketin ticaret unvanının tescilinden önce marka olarak tescil edilmiş olan ... ibarelerini içerir markanın marka lisans sözleşmesi ile kullandığı, buna göre davalının kullanımının dürüstlük kuralına aykırı olmadığı, sosyal medya kullanımlarının da bu nedenlerle haksız rekabet oluşturmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm, davacı vekili tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davacı şirketin 18.11.2019 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği, davalı şirketin ticaret siciline 25.01.2022 tarihinde tescil edildiği, davacının ticaret siciline tescilinden yaklaşık 2,5 yıl sonra gerçekleşen bu tescil nedeniyle davalının "..." ibaresi üzerinde üstün hakkı bulunduğunun kabul edilemeyeceği, davalı tarafından "..." ibaresinin gayrimenkul danışmanlığı alanındaki ticari kullanımlarının, dava dışı ...'ün "..." ibareli markası için verilen 30.01.2022 tarihli lisans sözleşmesine dayalı olduğu savunulmuşsa da, anılan lisans sözleşmesinin tarihi davalının ticaret unvanının tescilinden sonra olduğu gibi,

başkasının markası üzerinde lisans sahibi olmasının, davacıya "..." ibareli ticaret unvanını tescil ettirip kullanma hakkı vermeyeceği, bu nedenle, davacı şirketin kurucu ortağı ... tarafından 2018/... sayılı marka hakkında marka sahibi ... aleyhine Ankara 3. Fikri ve Sınai Haklar Hukuk Mahkemesinde açılan davada, davacının 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu'nun (SMK) 6/3 hükmü anlamında öncelikli hak sahibi olduğu kabul edilerek 36. sınıftaki "gayrimenkul komisyonculuğu, müşavirliği, idaresi" hizmetleri bakımından verilen 2022/419 E., 2024/429 K. sayılı hükümsüzlük kararının kesinleşmesinin beklenmesine de gerek görülmediği, sonuçta davalının, davacı ile aynı faaliyet alanında "..." ibareli ticaret unvanını seçip tescil ettirmesinin, ticari dürüstlüğe aykırılık teşkil edeceği, TTK'nın 52. maddesi uyarınca davacının ticaret unvanına dayanarak, davalının ticaret unvanından ilgili ibarenin terkinini isteyebileceği, dosya kapsamında davalının, ... logosunu, davacı ile aynı faaliyet alanında ... alan adında, ilgili web sitesi içeriğinde ve "..." platformunda "..." başlıklı ilanlarda, dürüst rekabete aykırı olarak, davacının faaliyetleri ile karıştırılmaya yol açacak biçimde kullandığı anlaşıldığından, davacının haksız rekabete dayalı taleplerinin de kabulü gerektiği, davalının, dava dışı lisans veren ...'ün anılan ibare üzerinde üstün hak sahibi olduğu yönündeki iddialarının da varılan sonucu değiştirmeyeceği, ancak davalının "..." sitesinde ... ibareli ilanlar vermesinin haksız rekabet teşkil ettiği açıksa da, "..." sitesine üye olmasının tek başına haksız rekabet oluşturduğu kabul edilemeyeceği gerekçesiyle İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak davanın kısmen kabulü ile davalı şirkete ait ticaret unvanındaki "..." ibaresinin ticaret sicilinden terkinine, davalıya ait ... alan adının iptaline ve bu alan adına erişimin engellemesine, "..." sitesinde davalı tarafından verilen "..." başlıklı ilanların kaldırılmasına, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiş, hüküm, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Dava ve Hukuki Nitelendirme

Dava, öncelikle TTK'nın 52. maddesi kapsamında ticaret ünvanına tecavüzün tespiti ile meni ve refi, bunun kabul edilmemesi halinde TTK'nın 54. ve devamı maddeleri uyarınca haksız rekabetin tespti ile meni ve refi taleplerine ilişkin olup uyuşmazlık, dava konusu ... ibaresi üzerinde hangi tarafın hak sahibi olduğu, buradan varılacak sonuca göre ünvana tecavüz edilip edilmediği ve dolayısıyla davacının ünvanı nedeniyle davalının ünvanının terkininin gerekip gerekmediği, buradan da varılacak sonuca göre davalının eylemlerinin haksız rekabet teşkil edip etmediği hususlarında toplanmaktadır.
B. Değerlendirme ve Gerekçe

1. Davalı savunmalarında dava dışı ... adına tescilli "..." ibareli marka ile ilgili lisans sözleşmesi kapsamında ... ibaresini kullandıklarını savunmuş olup dosya kapsamı incelendiğinde Ankara 3. Fikri ve Sınai Haklar Hukuk Mahkemesi'nin 2022/419 E., 2024/429 K. sayılı ilamı ile anılan markanın eldeki davaya konu hizmetler açısından hükümsüzlüğüne karar verildiği ve bu kararın henüz kesinleşmediği anlaşılmaktadır. Lisans sözleşmesine konu markanın hükümsüzlüğü ile ilgili davada verilen karar eldeki davada verilecek kararı etkileyebileceğinden Bölge Adliye Mahkemesince bahse konu kararın kesinleşmesi beklenilerek uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekirken, anılan kararın kesinleşmesi beklenmeden yazılı şekilde karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir.

2. Davacı vekilinin temyiz itirazlarının incelenmesine gelince; kabule göre Bölge Adliye Mahkemesince davalının "..." sitesine "...." adı ile üye olmasının tek başına haksız rekabet oluşturduğunun kabul edilemeyeceği gerekçesiyle davacının üyelik iptali talebinin reddine karar verilmiştir. Dosya kapsamına göre davalı şirket, davacının ünvanındaki ibareleri ve ... sitesindeki üyelik adresindeki ibareleri neredeyse bire bir kullanarak üyelik adı almış ve bu üyelik adı ile bu sitede ticari faaliyetlerde bulunmuştur. Bu itibarla davalının bu davranışı da ticari dürüstlüğe aykırılık teşkil etmekte ve dolayısıyla TTK'nın 54/2 ve 55/1-a-1 hükümleri uyarınca haksız rekabet oluşturmaktadır. Bu durumda Bölge Adliye Mahkemesince davalının ... sitesindeki üyelik adının da iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davacının bu talebinin reddedilmesi de bozmayı gerektirmiştir.

3.Bir numaralı bentte açıklanan bozma sebebine göre davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına karar vermek gerekmiştir.

VI. SONUÇ: Yukarıda (1) ve (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin ve davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile Bölge Adliye Mahkemesi kararının BOZULMASINA, (3) numaralı bentte açıklanan nedenlerle davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'un 373/2 hükmü uyarınca dava dosyasının Bölge Adliye Mahkemesi'ne gönderilmesine, peşin alınan temyiz karar harcının istekleri hâlinde ilgililere iadesine, 17.09.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.