Yatırım Ortaklığında Zamanaşımı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	13.01.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/1107	2026/86	TBK 147/4, TBK 149, TBK 146, TBK 90, TBK 620, HMK 371

ÖZET

Arsa alımı için kurulan adi ortaklık kapsamında verilen 400.000 USD'nin iadesi talebini, 2013 tarihli belgeden itibaren on yıl geçtiği gerekçesiyle reddeden karar bozuldu. Daireye göre ortaklık alacağı ortaklık sona erince muaccel olur; tasfiye yoksa zamanaşımı başlamaz.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/arsa-yatirimi-ortakliginda-zamanasimi-2026-86/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/1107 E. , 2026/86 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 57. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/1900 E., 2024/2237 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/216 E., 2024/276 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davacı vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 13.01.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir

Belli edilen günde gelen davacı vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ...'in sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra, işin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen saat 14.00'te Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkili ile davalının, Kocaeli sınırları içerisinde kalan ve gelecekte değerlenme potansiyeli barındıran taşınmazları ortak olarak satın aldıklarını, bu noktada bir "gayrimenkul alım ortaklığı" içerisinde olduklarını, bu taşınmazların, genel itibarıyla tarla vasfına sahip olmaları, hisseli olarak tescil edilmesinin mümkün olmaması nedeniyle tarafların aralarından birisi adına tapuda tam hisse sahibi olarak tescili hususunda anlaştıklarını, taraflar arasındaki ortaklık ilişkisi kapsamında, işbu davaya konu 29.11.2013 tarihli, davalı imzalı yazıyla sabit olduğu üzere, Kocaeli İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde mukim 14.200 metrekare bir arsanın satın alım süreci ile ilgili olarak müvekkilinin, davalıya 400.000 USD para verdiğini, müvekkili ile davalı arasında dava dosyalarına da yansıyan anlaşmazlıkların baş gösterdiğini, üzerine düşen edimlerini yerine getirmemesi nedeniyle davalı ile müvekkili arasındaki ortaklık ilişkisinin bozulduğunu, ortaklık ilişkisinin bozulması nedeniyle taraflar arasında sağlıklı bir tasfiye sürecinin yürütülemediğini ileri sürerek; İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi 2024/6159 E sayılı dosyaya yapılan vaki itirazın iptaline, davalı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davacının müvekkilinden talep edeceği bir alacağının bulunmadığını, dosyaya sunmuş olduğu kağıt parçasının müvekkiline ait olmadığını, müvekkilinin imzaya itiraz etmediği iddia edilse de müvekkiline tebliğ edilmiş olan ödeme emrinin içerisinde herhangi bir evrak bulunmadığından böyle bir imzaya itiraz zorunluluğunun bulunmadığı gibi, yapılan takipte kambiyo senedine mahsus haciz yolu olmadığından imzaya itiraz zorunluluğunun ilk aşamada bulunmadığını, müvekkilinin bir an için takip ve dava konusu borcu kabul etmiş olsa dahi zamanaşımı def'ine dayandığından ortada ifa edilebilir bir borç bulunmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 146. maddesi uyarınca kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça her alacağın on yıllık zamanaşımına tabi olduğu, yine TBK'nın 90. maddesi uyarınca ifa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borcun doğumu anında muaccel olacağı, davacı tarafça sunulan adi yazılı belgenin tarihi ile icra takibinin başlatıldığı tarih gözetildiğinde borcun zamanaşımına uğradığı gerekçesiyle; davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş, karara karşı; taraf vekilleri istinaf talebinde bulunmuşlardır.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davaya dayanak belgenin 29.11.2013 tarihinde imzalandığı ve davacının bu süreden sonra zamanaşımı süresini kesecek ya da durduracak iş ve işlemlerin varlığı konusunda da bir iddiada bulunmadığı, davacı dava dilekçesinde davalıya borç verdiğini iddia etmemekle beraber aralarında bir ortaklık sözleşmesi olduğunu iddia etmesine göre, davacının bu ortaklık mucibince davalıya ödeme yaptığının kabulü gerektiği ve bu nedenle sözleşmede herhangi bir vadenin belirtilmemiş olması olağan olup bu durumda TBK'nın 90. maddesi gereğince borcun doğduğu anda muaccel olduğu, bu durumda da sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıklar on yıllık genel zamanaşımına tabi olduğundan ve

davacının davalıya gönderdiği ihtarname de bu süreden sonra gönderildiğinden dava tarihi itibariyle alacağın zamanaşımına uğradığı, davaya konu icra takibindeki paranın niteliği tazminat niteliğinde olmadığı, alacak vasfında olduğu dikkate alındığında karar tarihindeki AAÜT gereğince davalı lehine dava değeri üzerinden nispi vekalet ücretine hükmedilmesi gerektiğinden bahisle; davacı vekilinin istinaf başvurusunun reddine, davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; taraflar arasındaki ilişkinin TBK'nın 620. maddesinde düzenlenen adi ortaklık ilişkisi olduğu hususunun gözden kaçırıldığını, dosya kapsamında alınan mütalaada da aynı yönde görüş bildirildiğini, adi ortaklıkta taraflar arasındaki hak ve borçların muacceliyetinin vadeye/şarta bağlanmadığını, bu sürenin de tasfiye kararının kesinleşmesinden itibaren işleyeceğini, sözleşmede herhangi bir vadenin belirlenmediğini, vade belirlenmediği durumda borcun doğumunun bildirimle başlayacağını, dolayısıyla söz konusu borcun muacceliyet anının davalıya gönderilen 12.03.2024 tarihli ihtarnamenin keşide edilmesi ile gerçekleştiğini, 29.11.2013 tarihli adi yazılı belgenin, davalı taraf lehine bir borç ilişkisi doğmuş olduğu anlamına gelecek bir belge olmadığını, 400.000 USD'nin, müvekkili ile davalının ortaklık ettikleri dönemde, yatırım amacına istinaden davalı tarafın ... bölgesinde bulunan takriben 14.200 metrekarelik taşınmazın satışı ve satış hususunda satıcı ile satış bedelinin görüşülebilmesi için verildiğini, nispi vekalet ücretine hükmedilmesinin hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, itirazın iptali istemine ilişkindir.

1.TBK 147/4 maddesi gereğince; bir ortaklıkta, ortaklık sözleşmesinden doğan ve ortakların birbirleri veya kendileri ile ortaklık arasında açılmış bulunan davalar hakkında beş yıllık zamanaşımı uygulanır.

Sözleşmeden doğan alacaklarda zamanaşımı alacağın muaccel olduğu tarihten başlar. (TBK md. 149). Alacağın muaccel olmasının bir bildirime bağlı olduğu hallerde, zamanaşımı bu bildirimin yapılabileceği günden işlemeye başlar (TBK md. 149/2).
Adi ortaklıkta; ortağın alacağını isteme hakkı, ortaklığın son bulduğu tarihte doğar ve borç muaccel hale gelir. Zamanaşımı süresi de bu tarihten itibaren işlemeye başlar.

Yukarıdaki açıklamalara göre, somut olayda; davacı, davalı ile taşınmaz alım satımı konusunda ortaklık kurduklarını, Kocaeli İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde mukim 14.200 metrekare bir arsanın satın alım sürecinde anlaştıklarını, bu nedenle kendisinin takibe dayanak yaptığı 29.11.2013 tarihli belgeyle davalıya ödemede bulunduğunu iddia ederek eldeki davayı açmıştır. Bölge Adliye Mahkemesince de; davacının dava dilekçesinde davalıya borç verdiğini iddia etmemekle beraber, aralarında bir ortaklık sözleşmesi olduğunu belirtmesine göre, davacının bu ortaklık mucibince davalıya ödeme yaptığı kabul edilmiş, davalının da bu hususu temyiz etmediği anlaşılmaktadır.

Her ne kadar Bölge Adliye Mahkemesince; taraflar arasında adi ortaklık ilişkisi olduğu kabul edilerek, taraflar arasında imzalanan sözleşmede vade kararlaştırılmadığından borcun doğduğu anda muaccel olacağı, TBK'nın 146. maddesi gereğinde sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıklarda on yıllık genel zamanaşımının uygulanacağı, davacının davalıya gönderdiği ihtarnamenin on yıllık zamanaşımı süresi dolduktan sonra gönderildiği ve zamanaşımının dolduğu gerekçesiyle, davacının istinaf başvurusunun reddine karar verilmiş ise de; taraflar arasındaki adi ortaklık olgusunun kesinleştiği, davacının talebinin adi ortaklık kapsamında verilen paranın tahsili istemiyle başlatılan takibe vaki itirazın iptali olduğu, adi ortaklığın tasfiye edildiğine dair bir delil de bulunmadığına göre zamanaşımının işlemeye başlamadığı kabul edilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve kanuna aykırı olup bozmayı gerektirir.

2-Bozma sebebine göre, davacının sair temyiz itirazlarının incelenmesine bu aşamada gerek görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle,

1.Temyiz olunan, Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 371. maddesi uyarınca davacı yararına BOZULMASINA,

2.Bozma sebebine göre, davacının sair temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına,

40.000,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,13.01.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.