

**T.C.
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE
SABİT FİYATLI SATIŞ SÖZLEŞMESİ**

**Tuğçe BURHAN ARIK
1630237047**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**DANIŞMAN
Dr. Öğr. Üyesi Burcu ÖZKUL**

ISPARTA-2019



SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMA SINAV TUTANAĞI

Öğrencinin Adı Soyadı	Tuğçe BURHAN ARIK
Anabilim Dalı	Özel Hukuk
Tez Başlığı	Konut Yapı Kooperatiflerinde Sabit Fiyatlı Satış Sözleşmesi
Yeni Tez Başlığı ¹ (Eğer değişmesi önerildi ise)	

Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliği hükümleri uyarınca yapılan Yüksek Lisans Tez Savunma Sınavında Jürimiz 01/08/2019 tarihinde toplanmış ve yukarıda adı geçen öğrencinin Yüksek Lisans tezi için;

☒ OY BİRLİĞİ ☐ OY ÇOKLUĞU²

ile aşağıdaki kararı almıştır.

- ☒ Yapılan savunma sınavı sonucunda aday başarılı bulunmuş ve tez **KABUL** edilmiştir.
☐ Yapılan savunma sınavı sonucunda tezin **DÜZELTİLMESİ**³ kararlaştırılmıştır.
☐ Yapılan savunma sınavı sonucunda aday başarısız bulunmuş ve tezinin **REDDEDİLMESİ**⁴ kararlaştırılmıştır.

TEZ SINAV JÜRİSİ	Adı Soyadı/Üniversitesi	Kabul/Ret	İmza
Danışman	Dr. Öğr. Üyesi Burcu ÖZKUL/ Süleyman Demirel Üniversitesi	☒ Kabul ☐ Ret	
Jüri Üyesi	Prof. Dr. M. Fahrettin ÖNDER/ Süleyman Demirel Üniversitesi	☒ Kabul ☐ Ret	
Jüri Üyesi	Dr. Öğr. Üyesi Selin SERT SÜTÇÜ/Akdeniz Üniversitesi	☒ Kabul ☐ Ret	
Jüri Üyesi		☐ Kabul ☐ Ret	
Jüri Üyesi		☐ Kabul ☐ Ret	

¹ Tez başlığının DEĞİŞTİRİLMESİ ÖNERİLDİ ise yeni tez başlığı ilgili alana yazılacaktır. Değişme yoksa çizgi (-) konacaktır.

² OY ÇOKLUĞU ile alınan karar için muhalefet gerekçesi raporu eklenmelidir.

³ DÜZELTME kararı için gerekçeli jüri raporu eklenmeli ve raporu tüm üyeler imzalamalıdır.

YÖK LİSANSÜSTÜ EĞİTİM-ÖĞRETİM VE SINAV YÖNETMELİĞİ Madde 9-(8) Tezi hakkında düzeltme kararı verilen öğrenci en geç üç ay içinde düzeltmeleri yapılan tezi aynı jüri önünde yeniden savunur. Bu savunma sonunda da başarısız bulunarak tezi kabul edilmeyen öğrencinin yükseköğretim kurumu ile ilişkisi kesilir.

⁴ Tezi REDDEDİLEN öğrenciler için gerekçeli jüri raporu eklenmeli ve raporu tüm üyeler imzalamalıdır. Tezi reddedilen öğrencinin enstitü ile ilişkisi kesilir.

Bu form bilgisayar ortamında doldurulacaktır.



T.C.

SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “*Konut Yapı Kooperatiflerinde Sabit Fiyatlı Satış Sözleşmesi*” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadar ki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim.

Tuğçe BURHAN ARIK

01.08.2019

ÖZET

Konut yapı kooperatifleri ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini karşılıklı işbirliği, yardım ve dayanışma içerisinde sağlama ve konutu bulunmayan ortaklara konut yapma amacıyla kurulan bir kooperatif türüdür. Konut sahibi olmak genellikle orta ve dar gelirli kişilerin bireysel olarak güçlerini aştığı için konut yapı kooperatifleri temelde kişilerin konut ihtiyacını karşılamayı amaçlar. Amaçları kazanç elde etmek değildir. Amaçlarına ulaşabilmek için aidat miktarı belirleyerek ortaklarından aidat toplar.

Ancak uygulamada konut yapı kooperatiflerinin ek mali kaynaklar oluşturmak, konutları daha hızlı şekilde tamamlamak gibi amaçlarla konutları kişilere sattıkları da görülmektedir. Bu ise, kooperatif konutlarının kişilere ortak kaydetmek suretiyle satılması şeklinde olabildiği gibi, ortak kaydetmeksizin satılması şeklinde de olabilmektedir. Söz konusu usullere uygulamada sıklıkla başvurulmasına rağmen, konuyla ilgili mevzuatımızda yeterli düzenlemenin olmadığı görülmektedir. Konut yapı kooperatifleri hakkında Kooperatifler Kanunu (Koop. K.) uygulanacaksa da, konut yapı kooperatiflerinde sabit fiyatlı satış sözleşmesi konusunda Türk Borçlar Kanunu (TBK) ve Türk Medeni Kanunu (TMK) hükümlerinden yararlanılması gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut Yapı Kooperatifleri, Sabit Fiyatlı Satış, Taşınmaz Satışı Sözleşmesi.

(BURHAN ARIK, Tuğçe, *Fixed-Price Sale Contract On Housing Construction Cooperatives*, Master's Thesis, Isparta, 2019)

ABSTRACT

The Housing Construction Cooperatives refer to a type of cooperative which is established to provide the economic interest of the partners in mutual collaboration, assistance and solidarity, and to facilitate a residential building to the partners who don't own it. Due to the fact that owning a residential building exceeds the budgets of people individually, who have middle and small income, housing construction cooperatives basically aim at meeting the housing need of the individuals. Their purpose is not to derive profit. They collect contributions from the partners through designating a contribution amount for the purpose of reaching their goals.

However, it can be seen that they sell the residential buildings to generate additional financial resources in practical, and to complete them more promptly. This can be in the form of selling cooperative housings to persons via registering them as partners, or by selling these housings without registering any partners. Even though the abovementioned procedures can be applied in operation frequently, the necessary regulations in our legislation relevant to the subject are limited. Whereas the Cooperatives Law (Coop. Law) will be implemented, the provisions set forth in the Turkish Code of Obligations (TBK) and Turkish Civil Code (TMK) are required to be practiced on the fixed-price sale contract regarding the housing construction cooperatives.

Keywords: Housing Construction Cooperatives, Fixed-price sale, Real Property Sale Contract.

İÇİNDEKİLER

TEZ SAVUNMA SINAV TUTANAĞI	i
YEMİN METNİ	ii
ÖZET.....	iii
ABSTRACT	iv
İÇİNDEKİLER	v
KISALTMALAR DİZİNİ	viii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM TAŞINMAZ SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN KAVRAMSAL BOYUTU

1.1. GENEL OLARAK.....	5
1.1.1. Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	6
1.1.1.1. Satış Sözleşmesinin Borç Doğuran Sözleşme Olması	6
1.1.1.2. Satış Sözleşmesinin Rızai Sözleşme Olması.....	6
1.1.1.3. Satış sözleşmesinin Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması	7
1.1.1.4. Satış Sözleşmesinin Ani Edimli Bir Sözleşme Olması	7
1.1.1.5. Satış Sözleşmesinin Sebebe Bağlı Bir Sözleşme Olması.....	7
1.1.2. Satış Sözleşmesinin Esaslı Unsurları	8
1.1.2.1. Mal	8
1.1.2.2. Bedel	9
1.1.2.3. Anlaşma.....	10
1.2. TAŞINMAZ SATIŞI SÖZLEŞMESİ.....	11
1.2.1. Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Şekli.....	11
1.2.2. Taşınmaz Satışında Şeklin Kapsamı.....	12
1.2.3. Taşınmaz Satışında Resmi Şekle Uyulmamasının Sonuçları	14
1.3. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ	18
1.3.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Konusu	19
1.3.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Satış Bedeli	20
1.3.3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şekli	21
1.3.4. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hükümleri	22
1.3.4.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Taraflar Arasındaki Hükümleri ...	22
1.3.4.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Üçüncü Kişilere Karşı Hükümleri	24

İKİNCİ BÖLÜM KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ

2.1. KOOPERATİFLERE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	28
2.1.1. Kooperatifin Tanımı Ve Özellikleri.....	28
2.1.2. Kooperatifçilik İlkeleri	29
2.1.2.1. Açık Kapı İlkesi	29
2.1.2.2. Ortağın Demokratik Yönetimi İlkesi	32
2.1.2.3. Ortağın Ekonomik Katılımı İlkesi.....	32
2.1.2.4. Özerklik ve Bağımsızlık İlkesi.....	33

2.1.2.5. Eğitim, Öğretim ve Bilgilendirme İlkesi.....	33
2.1.2.6. Kooperatifler Arası İşbirliği İlkesi	34
2.1.2.7. Toplumsal Sorumluluk İlkesi	35
2.2. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	35
2.3. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN KURULUŞU	37
2.4. ORTAKLIK SIFATININ KAZANILMASI	38
2.4.1. Konut Yapı Kooperatiflerine Ortak Olma Yöntemleri	39
2.4.1.1. Kurucu Ortak Olma.....	39
2.4.1.2. Aslen Ortak Olma	39
2.4.1.2.1. Gerçek Kişilerin Aslen Ortak Olması.....	40
2.4.1.2.2. Tüzel Kişilerin Aslen Ortak Olması	42
2.4.1.3. Hisse Devralmak Suretiyle Ortak Olma.....	43
2.4.1.4. Miras Yoluyla Ortak Olma.....	45
2.5. ORTAKLIK SIFATININ SONA ERMESİ.....	46
2.5.1. Ortaklıktan Çıkma	47
2.5.2. Ortaklıktan Çıkarılma	49
2.5.2.1. Ortağın Ana Sözleşmede Belirtilen Nedenlerle Ortaklıktan Çıkarılması.....	50
2.5.2.2. Ortağın Parasal Yükümlülüklerini Yerine Getirmemesi Nedeniyle Ortaklığının Düşmesi	52
2.5.2.3. Ortaklıktan Çıkarılmada Uyulması Gereken Usul	54
2.5.2.4. Ortaklıktan Çıkarılmanın Sonuçları	55
2.5.3. Ortağın Ölümü	56
2.5.4. Ortaklığın Devri.....	57
2.5.5. Kooperatiften Ayrılan Ortakla Hesaplaşma.....	58

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE KONUT SATIŞI

3.1. GENEL OLARAK.....	62
3.2. ORTAK KAYDEDEREK SABİT FİYATLI KONUT SATIŞI	64
3.2.1. Genel Olarak.....	64
3.2.2. Genel Kurul Kararı	64
3.2.2.1. Toplantıya Çağrı.....	65
3.2.2.2. Çağrının Şekli.....	65
3.2.2.3. Genel Kurul Toplantı Gündemi	66
3.2.2.4. Toplantı Nisabı.....	66
3.2.2.5. Genel Kurul Kararının Alınması	67
3.2.3. Genel Kurulun Yapılan Uygulamayı Benimsemesi	68
3.2.4. Ortak ile Yönetim Kurulu Arasındaki İşlemler	70
3.2.4.1. Satış Sözleşmesi	70
3.2.4.2. Üyelik Sözleşmesi	71
3.3. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMSÜZLEŞMESİ.....	72
3.3.1. Genel Kurul Kararının Bozulması	72
3.3.1.1. Aleyhine Bozma Davası Açılacak Kararlar	73
3.3.1.1.1. Kanuna Aykırılık	74
3.3.1.1.2. Ana Sözleşmeye Aykırılık	74
3.3.1.1.3. İyiniyet Kurallarına Aykırılık	75
3.3.2. Bozma Kararının Sonuçları	75

3.4. ORTAK KAYDETMEKSİZİN SABİT FİYATLI KONUT SATIŞI	79
3.5. SABİT FİYATLI SATIŞ YÖNTEMİ İLE ORTAK ALIMININ	
 EŞİTLİK İLKESİ KARŞISINDAKİ DURUMU.....	80
3.5.1. Eşitlik İlkesi	81
3.5.2. Eşitlik İlkesi Çerçevesinde Değerlendirilmesi.....	83
3.6. YETKİSİZ ŞEKİLDE KOOPERATİF KONUTUNUN SATILMASI	84
3.7. YETKİSİZ ŞEKİLDE SABİT FİYATLI ORTAK KABUL EDİLMESİ	86
3.7.1. Kooperatif Ortaklığının Normal Statülü Ortaklık Olarak Devam Etmesi	86
3.7.2. Üyelik Sözleşmesinin Geçersizliği	88
3.8. SABİT FİYATLI ORTAKLIĞIN DEVRİ	89
SONUÇ.....	92
KAYNAKÇA	96
ÖZGEÇMİŞ.....	103



KISALTMALAR DİZİNİ

BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
C.	: Cilt
c.	: cümle
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
H.D.	: Hukuk Dairesi
ICA	: Uluslararası Kooperatifler Birliği
K.	: Karar
Koop. K.	: Kooperatifler Kanunu
m.	: madde
s.	: sayfa
S.	: sayı
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
Y.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YBGK	: Yargıtay Büyük Genel Kurulu
VUK	: Vergi Usul Kanunu
vd.	: ve diğerleri

GİRİŞ

Konut yapı kooperatifleri kazanç elde etme amacı gütmeksizin ortakların ihtiyaçlarını karşılıklı yardım ve dayanışma esasıyla karşılamayı hedefleyen kooperatiflerdir¹. Konut sahibi olmak orta ve dar gelirli kişilerin genellikle bireysel olarak güçlerini aştığı için konut yapı kooperatifleri kişilerin konut ihtiyacını karşılamayı amaçlar. Uygulamada bu kooperatiflerin amaçlarına daha hızlı olarak ulaşabilmek, mali kaynaklarını arttırabilmek amacıyla konutlarını kişilere sattıkları görülmektedir. Bu ise, kooperatif konutlarının, ortak kaydederek kişilere satılması şeklinde olabileceği gibi, ortak kaydetmeksizin kişilere satılması şeklinde de olabilmektedir.

Koop. K.'da kooperatif konutunun satılması konusunda karar verme yetkisinin genel kurula ait olduğu ve satılacak konutun asgari bedelinin de yine genel kurul tarafından belirlenmesi gerektiği düzenlenmiştir. Kooperatif ile kişiler arasında yapılacak satış sözleşmesi konusunda TBK hükümlerinden yararlanılmalıdır. Buna göre; taşınmaz satış sözleşmesinde resmi şekil şartı, sözleşmenin esaslı unsurlarının resmi senette yer alması gibi koşullar burada da aranacaktır. Sözleşmenin tarafı olan yönetim kurulu bakımından satılanın bedelini belirleme hususundaki sınır genel kurul kararında belirtilen asgari bedel olacaktır. Ayrıca, genel kurul tarafından sabit fiyatlı satış sözleşmesi yapılması yönünde verilen kararın taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapma yetkisini de kapsadığı söylenebilir. Bu nedenle, yönetim kurulunun kişilerle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapması da mümkündür.

Genel kurul kararı olmaksızın yönetim kurulu kişilere kooperatif konutlarını satamaz ve bu yöntemle ortak kaydedemez. Yönetim kurulunun bu durumu TBK'da düzenlenen yetkisiz temsilcinin durumuna benzetilebilir. Buna göre genel kurul tarafından sözleşmenin onanması halinde sözleşme baştan itibaren geçerli hale gelir. Onama yazılı veya sözlü yapılabilir. Hatta onamanın örtülü olması da mümkündür².

¹ Ziya Gökalp Mülayim, *Kooperatifçilik*, Yetkin yayınları, Ankara, 1995, s. 453.

² Fikret Eren, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara, 2012, 14. Baskı, s.454.

I. ÇALIŞMANIN AMACI VE ÖNEMİ

Bu çalışmanın amacı uygulamada sıkça karşılaşılan ve Yargıtay içtihatları ile kabul edilen, konut yapı kooperatiflerinde sabit fiyatlı satış sözleşmesi konusunun araştırılması ve incelenmesidir. Konu ile ilgili mevzuatımızda oldukça sınırlı bir düzenleme yapıldığı görülmektedir. Şöyle ki; Koop. K.'da yalnızca kooperatife ait konutların satılması konusunda karar vermede genel kurulun münhasıran yetkili olduğu düzenlenmekle yetinilmiştir. Konut satışı suretiyle ortak kabul etme konusunda ise hiçbir düzenlemeye yer verilmemiştir. Koop. K.'da konut satışı konusundaki yukarıda bahsedilen hükümden ayrılmamak kaydıyla taraflar arasındaki satış sözleşmesi TBK hükümleri çerçevesinde incelenmiştir. Ancak, TBK hükümlerinin her durumda yeterli olmadığı görülmüştür. Yargıtay kararlarına sıklıkla yer verilen çalışmada yer yer Yargıtay daireleri arasındaki görüş farklılıklarına da değinilmiştir. Doktrinde yer almamış olan bu çalışmanın literatüre önemli katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

II. ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ

Konut yapı kooperatiflerinde sabit fiyatlı satış sözleşmesini incelemeyi ve açıklamayı amaçlayan bu çalışma üç ana bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölüm; *“Taşınmaz Satışının Kavramsal Boyutu”* başlıklı bölümdür. Bu bölümde öncelikle satış sözleşmesi hakkında genel bilgiler verilerek, satış sözleşmesinin esaslı unsurları; satılan, bedel ve anlaşma olmak üzere üç alt başlıkta anlatılmıştır. Ardından hukuki niteliği alt başlıklara ayrılarak açıklanmıştır. Birinci bölümün ikinci kısmında ise taşınmaz satış sözleşmesi şekil zorunluluğu, resmi şeklin kapsamı, şekle uyulmamasının sonuçları bağlamında irdelenmiştir. Konut yapı kooperatifleri sabit fiyatlı ortak alımında satış sözleşmesi yerine zaman zaman taşınmaz satış vaadi sözleşmesine de başvurduğu için taşınmaz satış vaadi sözleşmesi konusunda da genel bilgiler verilerek birinci bölüm sona erdirilmiştir. Satış sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi doğrudan doğruya çalışmanın konusu olmaması nedeniyle ayrıntılı olarak açıklanmamıştır.

İkinci bölüm; “*Konut Yapı Kooperatifleri*” başlıklı bölümdür. İlk kısımda kooperatiflerinin tanımı yapılarak özelliklerinden bahsedilmiş; bu şekilde konuya genel bir giriş yapılmıştır. Ardından kooperatifçiliğin ilkeleri alt başlıklara ayrılarak açıklanmıştır. İkinci kısımda ise konut yapı kooperatifleri hakkında genel bilgiler verilmiştir. Üçüncü kısımda konut yapı kooperatiflerinin kuruluşu konusu fazla detaya girmeden anlatılmıştır. Dördüncü kısımda ise, konut yapı kooperatiflerinde ortaklık işlemleri ortaklık sıfatının kazanılması alt başlığına ayrılarak incelenmiştir. Ortaklık sıfatının kazanılması konusu kooperatife ortak olma yöntemleri alt başlığına ayrılmıştır. Kooperatife ortak olma, aslen ortak olma, sonradan ortak olma, hisse devralmak suretiyle ortak olma, miras yoluyla ortak olma şeklinde gerçekleşebileceği için bu konular ayrı ayrı başlıklar halinde incelenmiştir. Bu incelemede, gerçek ve tüzel kişilerin ortaklığı ile yabancıların ortaklığı konusunda aranan şartlara değinilmiştir. Ortak olma şartları bakımından hem kanun hem de ana sözleşme hükümleri bağlamında açıklamalar yapılmıştır. Hisse devralmak suretiyle ortak olmanın açıkladığı kısımda ortaklığın devredilmiş sayılabilmesi için ortaklık payının devri yanında yapılması gereken işlemler açıklamış, devir sözleşmesi hakkında bilgiler verilmiş, ortaklığın devrinin sonuçları üzerinde durulmuştur. Miras yoluyla ortak olma kısmında ise, kanun ve ana sözleşme hükümleri çerçevesinde ortağın ölümüyle mirasçıların ortak olarak kalabilme şartları açıklanmaya çalışılmıştır. İkinci bölümün beşinci kısmında ise, ortaklık sıfatının sona ermesi başlığı ortaklıktan çıkma, ortağın ölümü, ortaklığın devri, ortaklıktan çıkarma konuları ile kooperatiften ayrılan ortaklarla hesaplaşma konusu irdelenmiştir. Bu irdelenmede; ortaklıktan çıkmanın gerçekleşme şartları, çıkma iradesinin kooperatife bildirim şekli, çıkmanın kooperatifin kabulüne bağlı olup olmadığı, çıkmanın sınırlandırılıp sınırlandırılmayacağı konuları üzerinde durulmuştur. Ardından; ortaklıktan çıkarılma ana sözleşmede belirtilen nedenlerle ortaklıktan çıkarılma ile parasal yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle ortaklıktan çıkarılma şeklinde alt başlığa ayrılarak incelenmiştir. Yine bu kısım dâhilinde ortaklığın devri, devir ile devredenin ortaklık sıfatını yitirmesi, ortağın ölümü ile ortaklık sıfatını kaybetmesi, ayrılan ortaklarla kooperatifin hesaplaşması konuları üzerinde durulmuştur.

Üçüncü bölüm; “*Konut Yapı Kooperatiflerinde Konut Satışı*” başlıklı bölümdür. İlk kısımda, kooperatif konutlarının ortak kaydetmek suretiyle kişilere satılması ve ortak kaydetmeksizin satılması konusu hakkında genel bilgiler verilmiştir. İkinci kısımda ortak

kaydederek konut satışı, öncelikle genel kurul kararı, kararın oluşması için gerekli şartlar, genel kurul toplantısına çağrı, çağrının şekli, genel kurul toplantı gündemi, toplantı nisabı, genel kurul kararının alınması başlıkları altında ayrı ayrı incelenmiştir. Kooperatif konutunun satılması suretiyle ortaklığa alınma hususunda ortak ile kooperatif arasındaki işlemler satış sözleşmesi ve üyelik sözleşmesi şeklinde iki ana alt başlıkta irdelenmiştir. Genel kurul kararının bozulması, aleyhine bozma davası açılabilen kararlar ve bozma kararının sonuçları incelenmiştir. Üçüncü kısımda satış sözleşmesinin hükümsüzleşmesi konusu üzerinde durulmuş, genel kurul kararının bozulması incelenmiştir. Dördüncü kısımda ortak kaydetmeksizin konut satışı konusu üzerinde durulmuş, benzer konularda ise konut satışı suretiyle ortak kaydetme başlığındaki açıklamalara atıf yapmakla yetinilmiştir. Beşinci kısımda, eşitlik ilkesi genel hatları ile incelenmiş, konunun eşitlik ilkesi ile değerlendirmesi yapılmıştır. Altıncı kısımda yönetim kurulunun yetkisiz şekilde kooperatif konutunu satması konusu incelenmiştir. Bu incelemede TBK’da düzenlenen temsil ve yetkisiz temsile ilişkin hükümlerden sıklıkla yararlanılmıştır. Yedinci kısımda ise, yönetim kurulunun yetkisiz şekilde sabit fiyatlı ortak kabul etmesi hali incelenmiştir. Bu incelemede, taraflar arasındaki satış sözleşmesinin durumu hususunda beşinci kısımdaki açıklamalara atıf yapmakla yetinilerek, taraflar arasındaki üyelik sözleşmesinin durumu irdelenmiştir. Bu kısım iki alt başlığa ayrılmıştır. İlk alt başlıkta, Yargıtay’ın görüşü doğrultusunda üyelik sözleşmesinin normal yolla ortaklık olarak devam etmesi konusu açıklanmıştır. Burada genel hükümlerden yararlanılarak “tahvil” konusu ile bağlantı kurulmuştur. İkinci alt başlıkta ise üyelik sözleşmesinin geçersizliği, TBK’da düzenlenen “culpa in contrahendo” sorumluluğu açıklanmıştır. Sekizinci kısımda ise özellikle uygulamada sıklıkla karşılaşıldığı için sabit fiyatlı ortaklığın devri, konut satın alan kişinin satın aldığı konutu bir başkasına satması durumunda ortaklığın satın alan kişiye geçip geçmeyeceği konuları Yargıtay kararları ile açıklanmıştır. Çalışmanın sonuç bölümünde ise çalışma özetlenerek, çalışmada varılan sonuçlar ortaya konulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN KAVRAMSAL BOYUTU

1.1. GENEL OLARAK

Taşınmaz satışı sözleşmesi konusu anlatılmadan önce satış sözleşmesi hakkında genel bilgiler verilmesi yerinde olacaktır. Satış sözleşmesi TBK'nın Özel Borç İlişkileri başlıklı ikinci kısmında düzenlenmiştir. TBK m. 207/1'de; *“Satış sözleşmesi, satıcının satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.”* şeklinde tanımlanmıştır. Kanundaki tanımdan da anlaşılabacağı üzere sözleşmenin esaslı unsurları satılan, bedel ve bunların birbiriyle değiştirilmesi hususundaki anlaşmadır³. TBK m.2 gereğince sözleşmenin kurulabilmesi için alıcı ve satıcının esaslı unsurlar üzerinde mutabık olmaları yeterlidir. Sözleşmenin esaslı unsurlarından olan “satılan” sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır⁴. Satış sözleşmesinin diğer esaslı unsuru olan “bedel” alıcının asli borcudur. Bedel mutlaka bir miktar para olmalıdır⁵. Mal değişim sözleşmesi (trampa) ile satış sözleşmesinin ayırıcı noktalarından biri satış sözleşmesinde bedelin mutlaka bir miktar para olmasıdır. Satış parası Türk parası olabileceği gibi yabancı para da olabilir (TBK m.99). Satış sözleşmesinin kurulmuş sayılabilmesi için satıcı ile alıcının satılan ile bedelin değiştirilmesi hususunda anlaşmaları gerekmektedir. Tarafların anlaşmaları ile satış sözleşmesi kurulmuş olur. Satış sözleşmesinin kurulmasıyla alıcı mülkiyetin devrini talep edebilme; satıcı da bedeli talep edebilme hakkına sahip olur⁶.

³ Fahrettin Aral- Hasan Ayrancı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, 9. Baskı, Ankara, 2012, s.59; Aydın Zevkliler- K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 17. Bası, Ankara, 2017, s.33.

⁴ Murat Aydoğdu- Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İleri Kitabevi, İzmir, 2013, s.44; Zevkliler-Gökyayla, s.34.

⁵ Cevdet Yavuz, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Beta Yayınları, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. Baskı, İstanbul, 2018, s.29.

⁶ Erzan Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yenilenmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s.35; Zevkliler- Gökyayla, s.40.

1.1.1. Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Satış sözleşmesi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile kurulan bir sözleşmedir. Sözleşmenin kurulmuş sayılabilmesi için satılanın zilyetliğinin devrine veya bedelin ödenmesine gerek bulunmamaktadır⁷. Bu nedenle rızai sözleşmelerdendir. Bu sözleşmede tarafların her ikisi de borç altına girdiği için tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Gerçekten de her iki tarafta hem alacaklı hem de borçlu konumundadır.

1.1.1.1. Satış Sözleşmesinin Borç Doğuran Sözleşme Olması

Kanundaki tanımdan da anlaşıldığı gibi satış sözleşmesinin kurulması ile satıcı satılanın zilyetlik ve mülkiyetini devir borcu altına girerken; alıcı bedel ödeme borcu altına girer (TBK m.207/1). Mülkiyetin alıcıya geçmesi için tasarruf işlemi olan taşınırlarda zilyetliğin devrinin, taşınmazlarda ise tescilin yerine getirilmesi gerekir⁸.

1.1.1.2. Satış Sözleşmesinin Rızai Sözleşme Olması

Rızai sözleşmeler; sözleşmenin kurulmuş sayılabilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının yeterli olduğu sözleşmelerdir⁹. Satış sözleşmesi de rızai sözleşmelerden olup; kurulabilmesi için tarafların satılan ile bedelin karşılıklı değiştirileceği hususunda anlaşmaları gerekli ve yeterlidir¹⁰. O halde; satış sözleşmesi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulur denilebilir (TBK m.1/1). O anda, satılanın teslimine veya bedelin ödenmesine gerek yoktur¹¹.

⁷ Yavuz, s.27; Turgut Akıntürk- Derya Ateş Kahraman, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Özel Borç İlişkileri, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununa Göre Uyarlanmış, Beta Yayınları, İstanbul, 2013, s.24.

⁸ Zevkliler-Gökayla s. 29; Aydoğdu, s.41; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C.1/1, 6. Baskı, İstanbul, 2008 s.94.

⁹ Fikret Eren, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 14. Baskı, Ankara, 2012, s.222.

¹⁰ Aydoğdu- Kahveci, s.44; Aral-Ayrancı, s.61; Yavuz, s.27.

¹¹ Yavuz, s.27; Akıntürk- Kahraman, s.24.

1.1.1.3. Satış sözleşmesinin Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde bir tarafın edimi diğer tarafın ediminin karşılığıdır¹². Bu türden bir sözleşme olan satış sözleşmesinde her iki tarafta hem alacaklı hem borçlu konumundadır. Başka bir deyişle sözleşmenin her iki tarafı da borç altına girmektedir. Satış sözleşmesinde; tarafların edimleri birbiri ile değiştirildiği edildiği için tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğindedir¹³. Bunun sonucu olarak TBK m.207/2 gereğince satış sözleşmesinde taraflar borçlarını aynı anda ifa etmelidirler. Aynı maddeye göre tarafların bu kuralın aksine anlaşma yapmaları mümkündür.

1.1.1.4. Satış Sözleşmesinin Ani Edimli Bir Sözleşme Olması

Bu tür sözleşmeler, borçlunun asli edim yükümlülüğünü tek seferde yerine getirdiği sözleşmelerdir¹⁴. Satış sözleşmesinde asli edimin satılanın mülkiyet ve zilyetliğinin alıcıya devri olduğu belirtilmektedir¹⁵. Bu ise tek seferde yerine getirilmektedir. Dolayısıyla satış sözleşmesi zaman yönünden kural olarak ani edimli bir sözleşmedir¹⁶.

1.1.1.5. Satış Sözleşmesinin Sebebe Bağlı Bir Sözleşme Olması

Sebebe bağlılıktan anlaşılması gereken borçlandırıcı işlem ile tasarruf işleminin birbirine bağlı olmasıdır¹⁷. Bundan hareketle borçlandırıcı işlemde meydana gelen sakatlık tasarruf işlemini de sakatlar denilebilir. Taşınmaz satışı sözleşmelerinde sebebe bağlılık ilkesi Kanunda açıkça kabul edilmiştir. TMK m.716, m.1024 ve m.1025 hükümlerine bakıldığında taşınmaz satışının sebebe bağlı olduğu görülmektedir. Ancak taşınır satışı sözleşmesi için kanunda böyle bir düzenleme yoktur. Taşınır satışının sebebe

¹² Eren (Genel), s. 211; Kemal Oğuzman - Özer Seliçi- Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018, s.46.

¹³ Aydoğdu-Kahveci, s.42; Aral-Ayrancı, s. 62.

¹⁴ Eren (Genel), s.213.

¹⁵ Zevkliler-Gökyayla, s.31.

¹⁶ Aral-Ayrancı, s.63; Aydoğdu-Kahveci, s.43; Oğuzman-Öz, s.10.

¹⁷ Aydoğdu-Kahveci, s.43.

bağlı olup olmadığı tartışmalı olmakla beraber doktrinde baskın görüş taşınır satışının da sebebe bağlı olduğunu kabul etmektedir¹⁸.

1.1.2. Satış Sözleşmesinin Esaslı Unsurları

Satış sözleşmesinin kurulabilmesi için olmazsa olmaz üç unsur satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını oluşturur. Bunlar; mal, bedel ve mal ile bedelin karşılıklı olarak değiştirileceğine ilişkin olarak taraflar arasındaki anlaşmadır¹⁹.

1.1.2.1. Mal

Satış sözleşmesinin konusunu oluşturan “mal” TBK m.207’de “satılan” olarak ifade edilmektedir. Satılan taşınır ve taşınmaz bir mal olabileceği gibi satıcının mülkiyetinde bulunan her türlü hak, alacak, eşya, doğal kuvvetler veya diğer hukuki varlıklar da olabilir²⁰. TBK m.207 gereğince satılan, bir bedel karşılığında alıcıya devredileceğinden satılanın mutlaka parasal bir değeri olması gerekmektedir. Maddi bir değeri bulunmayan şeyler satış sözleşmesinin konusunu oluşturamaz²¹.

Satış sözleşmesinin konusunu oluşturan satılanın sözleşmenin akdedildiği esnada satıcının malvarlığında mevcut olması zaruri değildir²². Satıcı ileriki bir zamanda malvarlığına girecek bir malın mülkiyetini ve zilyetliğini alıcıya devretme borcunu üstlenmesi halinde de satış sözleşmesi geçerlidir²³. Fakat tarafların kararlaştırdıkları ifa zamanında satılanın satıcının malvarlığında bulunmaması durumunda eğer satılanın temin edilmesi mümkün değilse taraflar arasındaki sözleşmesi imkânsızlık sebebiyle geçersizdir. Eğer satılanın temin edilmesi mümkünse satıcı TBK m.112 hükümleri gereğince alıcının zararlarını tazminle yükümlüdür²⁴.

¹⁸ Aydoğdu-Kahveci, s.43; Aral-Ayrancı, s.63; Zevkliler-Gökyayla, s.31; Eren (Genel), s.845.

¹⁹ Zevkliler- Gökyayla, s.33.

²⁰ Aral-Ayrancı, s. 63; Aydoğdu- Kahveci, s.44; Erzurumluoğlu, s.33.

²¹ Zevkliler-Gökyayla, s. 54; Yavuz, s.29; Erzurumluoğlu, s.33.

²² Aydoğdu-Kahveci, 44.

²³ Zevkliler-Gökyayla, s.34; Aydoğdu-Kahveci, s.44.

²⁴ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, 2014, s. 65.

1.1.2.2. Bedel

TBK m.207’de satıcının satılanın zilyetliği ve mülkiyetini devretme borcu karşısında alıcının da satış bedelini satıcıya ödeme borcunu üstlendiği belirtilmektedir. Tarafların satış bedeli hakkında da anlaşmaya varmaları sözleşmenin kurulması bakımından gereklidir. Satış bedelinin mutlaka bir miktar para olması gerekmektedir²⁵. Örneğin; alıcı satılanın karşılığında satıcıya bir mal vermeyi taahhüt etmesi halinde satış sözleşmesi değil; TBK m. 282’de düzenlenen “mal değişim sözleşmesi” söz konusu olur.

Taraflar yasanın emredici hükümlerine, kişilik haklarına, ahlaka, kamu düzenine aykırı olmamak kaydıyla satış bedelini serbestçe kararlaştırabilirler denilmektedir²⁶. Satış bedelinin yabancı para cinsinden kararlaştırılması da mümkün olup bu durumda TBK m.99/2 gereğince sözleşmede paranın aynen ödeneceğine dair düzenleme olmadıkça borcun, ödeme günündeki piyasa bedeli üzerinden Türk parasıyla ödenmesi mümkündür.

TBK m.207/3’de “*Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre satış bedelinin sözleşmenin akdedildiği esnada mutlaka belirli olması gerekmez, belirlenebilir olması yeterlidir²⁷. Yani taraflar sözleşmenin kuruluşu sırasında satılanın alıcıya bir miktar para karşılığında devredileceği konusunda anlaşmışlar fakat bedeli kesin olarak belirlememişlerse; bu durumda da satış sözleşmesi kurulmuş olur. Taşınmaz satışında ise resmi şekil söz konusu olduğundan para miktarının ya da satış parasını belirlemeye yarayan (yüzölçümü ve m2 fiyatı vb.) ölçütlerin belirlenmesi gerekir²⁸. Satış bedelinin ödeme yeri konusunda taraflar aralarında anlaşmamışlarsa emredici nitelikte olmayan TBK 89/1 hükmü uygulanır. Satış bedelinin muacceliyeti ve faizi TBK m.234 hükmünde düzenlenmiştir. TBK m.234/1’de ; “*Aksine sözleşme yoksa satılan alıcının zilyetliğine girince satış bedeli muaccel olur*” şeklinde düzenlenmiştir. Faiz istenebilecek durumlar ise TBK m.234/2’de belirtilmiştir.

²⁵ Zevkliler- Gökyayla, s.36; Erzurumluoğlu, s.33; Aydoğdu-Kahveci, s.45; Yavuz, s.29.

²⁶ Eren (Özel), s. 67; Aydoğdu-Kahveci, s.153; Aydoğdu-Kahveci, s.46.

²⁷ Erzurumluoğlu, s. 34; Zevkliler-Gökyayla, s. 38; Aydoğdu-Kahveci, s.49; Yavuz, s.29.

²⁸ Aydoğdu-Kahveci, s.233; Zevkliler- Gökyayla, s.39; Yavuz, s.124.

1.1.2.3. Anlaşma

Satış sözleşmesinin kurulmuş olabilmesi için son unsur satıcı ile alıcının satılan ile paranın birbiriyle değiştirilmesi hususunda anlaşmalarıdır (TBK m.207). Son unsurunda da tamamlanmasıyla satış sözleşmesi kurulmuş olur. Anlaşma mutlaka edimlerin karşılıklı değiştirilmesi hakkında yapılmalıdır. Örneğin; bir malın bedel karşılığında değil de karşılıksız olarak sözleşmenin diğer tarafına verme borcu altına girilmesi halinde satış sözleşmesi değil; TBK m.285'te düzenlenen bağışlama sözleşmesi meydana gelir.

Daha önce de söz edildiği gibi; tarafların anlaşmaları, alıcının satılan üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmasına yetmemektedir. Taraflar sözleşmenin kurulması ile yalnızca birbirlerinden kendi alacaklarını talep edebilir hale gelirler²⁹. Satılanın mülkiyetinin alıcıya geçmesi için; taşınır satışı sözleşmelerinde TMK m.763 gereğince zilyetliğin devri, taşınmaz satışı sözleşmelerinde ise TMK m. 705'e göre tescil gereklidir³⁰. TBK m.207/2'de tarafların borçlarını kural olarak aynı anda ifa ile yükümlü oldukları düzenlenmiştir. Söz konusu madde gereğince taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça bir tarafın diğerinden kendi alacağını isteyebilmesi için ya borcunu ödemiş olması ya da en azından ödemeye hazır durumda olması gerekmektedir³¹. Yargıtay bu durumu bir kararında *“Satım sözleşmesinde taraflar edimlerini aynı anda ifa ederler, başka bir ifadeyle alış veriş peşin olarak yapılır. Bu karinenin aksinin ispatı yükümlülüğü malı satın alana aittir. Somut olayda dava konusu faturanın davalının(satıcının) ticari defterlerine kayıtlı olduğu dikkate alındığında malın teslim edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda malın bedelinin ödendiğinin ispat yükümlülüğünün davalıya (alıcı) aittir.”* şeklinde ifade etmiştir³².

²⁹ Erzurumluoğlu, s.35; Aydoğdu-Kahveci, s.50.

³⁰ Zevkliler-Gökyayla, s.29; Aydoğdu- Kahveci, s.41, Tandoğan, s.94.

³¹ Zevkliler-Gökyayla, s.40.

³² Y. 19.H.D E.2009/7882, K.2010/5306, T.03.05.2010 (www.kazancihukuk.com E.T. : 10.01.2019).

1.2. TAŞINMAZ SATIŞI SÖZLEŞMESİ

Taşınmaz satışı sözleşmesi TBK'nın 237- 246. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Tanımı TBK m.207 hükmünden hareketle; satıcının sözleşmenin konusunu oluşturan taşınmazı alıcıya devrini üstlendiği alıcının ise belirli bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşme olarak yapılabilir.

TMK m.704'te: *“Taşınmaz; arazi, tapu kütüğüne ayrı sayfada kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.”* denilmek suretiyle taşınmaz mülkiyetinin konusu düzenlenmiş ve TMK m.998'de bunların tapu siciline taşınmaz olarak kaydedileceği belirtilmiştir. TMK m.999'da ise tapu kütüğüne kaydedilemeyecek taşınmazlar düzenlenmiştir. Buna göre tapu siciline TMK m.704'te sayılan taşınmazlar kaydedilebilir. Diğer kanunlarda taşınmaz olarak sayılan eşyalar ise tapu siciline kaydedilemez. Örneğin; İİK'ya göre gemi siciline kayıtlı olan gemiler de taşınmaz niteliğindedir. Ancak bu gemiler TMK anlamında taşınmaz değildir³³.

Kanun'da taşınmaz satışına ilişkin olarak düzenlenen hükümlerin sınırlı olduğu görülmektedir. TBK m.243'te taşınır satışına ilişkin düzenlemelerin kıyas yoluyla taşınmaz satışına da uygulanacağı belirtilmiştir.

1.2.1. Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Şekli

TBK m.237/1 ve TMK m.706 gereğince; taşınmaz satışı sözleşmesinin geçerli olarak meydana gelebilmesi için resmi şekilde yapılması zorunludur. Tapu Kanunu'nun 26.maddesi gereğince; taşınmaz satışı sözleşmesinin tapu sicil müdürlükleri tarafından düzenlenecek resmi senetle yapılması gerekir.

Taşınmaz satışının resmi şekilde yapılmasının amacını Yargıtay *“Tarafları dikkate davet etmek, acele ile yanlış kararlara varmamak ve altından kalkılmayacak yüklere girmemektir. Resmi şekildeki sözleşme belirli bir kamu görevlisi tarafından düzenleneceği için, sözleşmede tarafların irade beyanları açık ve kesin olarak belirlenir. Taşınmazlarda şekil kuralı sayesinde tapu siciline yapılacak olan tescil işlemi için sağlam*

³³ Eren, s.197.

ve güvenilir dayanak elde edilmiş olur. Tarafların taşınmazın devrine ilişkin iradelerini resmi memur önünde açıklamaları ve buradan resmi senede geçirilmesiyle, genellikle onların ehliyetsizlik, irade bozukluğu, sözleşme şartlarının resmi senettekinden farklı bulunduğu şeklinde değişik ve gelişi güzel itirazda bulunmaları zorlaşır. Bu nedenlerle, taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerin resmi şekil şartına bağlı tutulmasında yalnızca tarafların değil kamunun da yararının bulunduğu söylenmektedir.” hükmü ile belirtilmiştir³⁴.

Satış sözleşmesinin resmi şekle uygun olarak yapılması satıcıya tapuya tescil borcunu yükler³⁵. Satıcının tescilin yapılmasını talep etmeyerek mülkiyeti devir borcunu yerine getirmemesi halinde TMK m.716 gereğince, alıcı mülkiyetin mahkeme kararıyla geçirilmesini talep edebilir³⁶. Böyle bir durumda mülkiyet, mahkemenin mülkiyetin alıcıya tesciline yönelik vereceği kararın kesinleşmesi ile alıcıya geçer³⁷.

1.2.2. Taşınmaz Satışında Şeklin Kapsamı

Taşınmaz satışına ilişkin resmi senet, sözleşmenin objektif ve sübjektif bakımdan esaslı noktalarını kapsamalıdır³⁸. Taşınmaz satış sözleşmesinin objektif bakımdan esaslı noktaları; satış konusu taşınmaz mal, satış parası, taşınmaz ile satış bedelinin karşılıklı olarak değiştirilmesi iradesi, alıcı ve satıcının kimlik bilgileri ve hukuki sebeptir³⁹.

Sözleşmenin konusunu oluşturan taşınmaz malın resmi senette belirtilmesinin gerekli olduğu⁴⁰ hususunda tereddüt olmamakla beraber taşınmazın tüm özellikleri ile belirtilmesinin gerekli olup olmadığı sorusu cevaplanmalıdır. Taşınmazın tüm

³⁴ YİBK E.1980/5,K.1980/5, T.26.11.1980. (<https://www.kararara.com/yargitay/ibk/k4833.htm> E.T. :26.04.2019).

³⁵ Aydoğdu-Kahveci, s.252.

³⁶ Oğuzman-Seliçi-Özdemir Oktay, s.209.

³⁷ Oğuzman- Seliçi-Özdemir Oktay, s.209.

³⁸ Selahattin Sulhi Tekinay- Sermet Akman- Haluk Burcuoğlu, *Borçlar Hukuku*, Filiz Yayınevi, 1993, s. 131; Tandoğan, s. 228; Aral- Ayrancı, s. 171, Arif Barış Özbilen, *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü*, On iki levha yayıncılık, 2016, s.36; Aydoğdu-Kahveci, s.254; Yavuz, s.123.

³⁹ Aral-Ayrancı, s.171; Aydoğdu-Kahveci, s.255; Yavuz, s.123.

⁴⁰ Zevkliler-Gökyayla, s. 60.

özellikleriyle belirtilmesine ihtiyaç bulunmadığı, taşınmazı belirleyebilmeye yarayan hususların resmi senette belirtilmesinin yeterli olduğu söylenebilir. Başka bir deyişle, resmi senet incelendiğinde satış sözleşmesinin hangi taşınmaza ilişkin olduğu net bir şekilde anlaşılmalıdır. Daha önce de belirtildiği gibi satış sözleşmesinde satış bedelinin de gösterilmesi gerekmektedir. Tarafların gerçekte anlaştıkları satış bedeli yerine daha düşük veya daha yüksek bir bedelin resmi senette gösterilmesi halinde sözleşmenin geçersiz hale gelip gelmeyeceği düşünülebilir. Doktrinde ağırlıklı görüş satış parasının daha düşük gösterilmesi durumunun sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurmayacağı yönündedir⁴¹. Bu durumda bedelde muvazaa adı verilen durum ortaya çıkar ve resmi senette gerçek bedel gösterilseydi ödenmesi gereken harç ve vergiler hesaplanarak eksik kalan miktar tamamlattırılır. Yavuz ise bu görüşlere katılmayarak, taraflar arasındaki gizli satış sözleşmesinin gerçek satış bedeli gösterilmediği için; görünürdeki satış sözleşmesinin ise muvazaa sebebiyle geçersiz olduğu kanısındadır⁴². Kanaatimizce Doktrindeki ağırlıklı görüş haklı gerekçelere dayanmaktadır. Nitekim tapuda gösterilen bedelin gerçek bedelden daha düşük olduğu durumlarda VUK m.371 gereğince gerçek bedel beyan edilerek eksik kalan harç ödenir. VUK'daki düzenlemeden, satış sözleşmesinin sırf bedelin gerçek bedelden düşük gösterilmesinin sözleşmeyi geçersiz kılmayacağı sonucu çıkarılabilir.

Taşınmaz satış sözleşmesinin subjektif bakımdan esaslı unsurlarının resmi şeklin kapsamında olup olmaması bakımından öncelikle tarafların subjektif esaslı unsurları sözleşmenin zaruri şartı olarak belirleyip belirlemediklerinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Tarafların objektif esaslı unsurlar dışında bir takım esaslı unsurlar kararlaştırmaları halinde bu unsurlar resmi şeklin kapsamındadır. Yine; taraflardan birinin bazı hususları sözleşmenin esaslı unsuru sayması halinde bu unsur da resmi şeklin kapsamına dâhildir⁴³.

Taşınmaz satışı sözleşmesi temsilci aracılığı ile de yapılabilir. Temsil yetkisi verme işlemi kural olarak hiçbir şekle bağlı olmamakla beraber taşınmaz satış

⁴¹ Aydoğdu- Kahveci, s. 255; Selahattin Sulhi Tekinay- Sermet Akman- Haluk Burcuoğlu- Atilla Altop- Eşya Hukuku, Cilt 1, Zilyetlik- Tapu Sicili-Mülkiyet, Filiz Kitabevi, 1989, s.669; Aral- Ayrancı, s. 172.

⁴² Yavuz, s.127.

⁴³ Aral-Ayrancı, s.172; Aydoğdu-Kahveci, s.254.

sözleşmesi yapmak için verilen temsil yetkisinin şekle bağlı olup olmadığı tartışmalıdır. Çünkü TBK ve TMK’da temsil yetkisinin taşınmaz alım-satımına ilişkin olarak verilmesi hallerinde bunun şekli hakkında bir hüküm bulunmamaktadır. Yavuz’a göre; TMK ve TBK’da temsil yetkisinin geçerliliğini şekle tabi tutan bir hüküm bulunmadığından TBK m.12/1 hükmünde düzenlenen şekil serbestisi ilkesi gereğince, temsil yetkisi verilmesi hiçbir şekle tabi değildir⁴⁴. Aral-Ayrancı’ya göre; TBK ve TMK’da açıkça temsil yetkisi şekle bağlı tutulmasa da -Tapu Sicil Tüzüğü’nün 18. maddesinin 4. fıkrasında taşınmaz satış sözleşmesi temsilci aracılığıyla yapılacaksa temsilcinin 1512 sayılı Kanun uyarınca düzenlenen vekâletnameye haiz olması gerektiği belirtildiği- için temsil yetkisi de resmi şekle bağlıdır. Ayrıca Yazar; TBK m.237/1 ve TMK m.706/1’de şekil mecburiyeti öngörülmesinin amacıyla bağdaşabilmesi için satış sözleşmesine ilişkin olarak verilen temsil yetkisinin de şekle tabi tutulmasını ifade etmektedir⁴⁵. Kanaatimizce Yavuz’un görüşü haklı gerekçelere dayanmaktadır. Çünkü Kanunda satış sözleşmesinin temsilci aracılığı ile yapılması halinde temsil yetkisinin verilmesi şekle tabi tutulmamıştır. Temsil hususunu düzenleyen TBK hükümlerine bakıldığında temsil yetkisinin hiçbir şekle bağlı olmadan ve hatta zımni olarak dahi verilebileceği söylenebilir. Şayet kanun koyucu taşınmaz alım-satımına ilişkin olarak verilen temsil yetkisini şekle tabi tutmak isteseydi bu hususu açıkça düzenlemesi gerekmekeydi. Yine TMK’da taşınmaz satışı şekle tabi tutulmuş ve vekil aracılığı ile de yapılabileceği belirtilmiş ve fakat temsil yetkisinin şekli hakkında bir düzenleme yapılamamıştır. Buradan kanun koyucunun amacının şekil serbestisi olduğu sonucuna ulaşılabilir.

1.2.3. Taşınmaz Satışında Resmi Şekle Uyulmamasının Sonuçları

TMK m.706’da *“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır”* denilmektedir. Benzer düzenleme TBK m.237’de *“Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için,*

⁴⁴ Yavuz, s.125.

⁴⁵ Aral-Ayrancı, s. 171; aynı görüşte; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, s. 214.

sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır.” şeklinde ifade edilmiştir. Buna göre; örneğin taşınmaz satışı sözleşmesinin tapu sicil müdürlüğü tarafından düzenlenecek resmi senetle yapılmaması durumunda sözleşme geçersizdir. Sözleşme geçersiz olmasına rağmen her nasılsa tapu siciline tescil edilmişse tescil yolsuz bir tescil teşkil eder⁴⁶.

Taşınmaz satışının resmi şekle uyulmadan yapılması durumunda karşılaşılan hukuki sorunlar yargıya taşınmış ve bu konuda Yargıtay Kararları ile yerleşik bir uygulama oluşmuştur. Yargıtay bir kararında; *“Haricen gayrimenkul satılıp da bedeli satana ve gayrimenkul de alana teslim ve bu suretle gayrimenkul alanın intifaaına terk edildiği ve ahiren bunlardan biri ferağdan veya teferruğdan imtina ettiği takdirde muteber olmayan bu satış zımında her iki tarafın verdiği istirdada hakkı mevcut ve satın aldığı parayı ve müşteri de gayrimenkulü iade vecibeleriyle mükellef bulunmuşlar ise de; bir taraf vecibesini ifa etmedikçe diğer tarafı ifayı vecibeye davet edemeyeceğine binaen aldığı bedeli iade etmeyen tarafın diğer tarafı gayrimenkulü iadeye icbar ve intifadan men edemeyeceğine ve para iade olununcaya kadar gayrimenkulden intifaa izin mevcut addedileceğine ve bu vaziyette, yani verdiği bedel kendisine iade edilmeyen tarafın mütemerrit addine imkan bulunmadığına ve parası iade edilinceye kadar da intifa ettiği semerelerin tazminiyle ve ecrimisil itasiyle mükellef tutulamayacağına karar verildi.”* şeklinde hüküm vermiştir⁴⁷. Buna göre; tapuya kayıtlı taşınmazın resmi şekle uyulmadan (haricen) satılması ve bu satış gereğince satıcının satılan taşınmazın zilyetliğini alıcıya devretmesi ve buna karşılık alıcının da satış bedelini ödemesi durumunda satış sözleşmesi geçersiz ise de, tarafların her ikisi de aldıklarını geri vermekle yükümlüdür. Bir tarafın aldığını geri vermemesi durumunda diğer taraf aldığını geri vermeye mecbur değildir. Satıcının bedeli iade etmemesi durumunda alıcı satış konusu taşınmazı zilyetliğinde bulundurması sebebiyle ecrimisil ödemekle ve elde ettiği semerelerin tazmini ile sorumlu tutulamaz.

⁴⁶ Şeref Ertuş, *Eşya Hukuku*, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, Gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 12. Baskı, İzmir, 2015, s.273.

⁴⁷ YBGK E.1939/2, K.1940/77, T.10.07.1940. (<http://www.turkhukuksitesi.com/serh.php?did=15458> E.T. : 25.04.2019).

Tapuya kayıtlı taşınmazların resmi şekle uyulmadan yani haricen satılması durumunda alıcı geçersiz satış sözleşmesine rağmen satış bedelini satıcıya ödemişse, satış bedelinin iadesini satıcıdan talep edebilir. Böyle bir durumda Yargıtay bir kararında; *“Taraflar arasındaki taşınmaz satış sözleşmesi nedeniyle, davacı tarafından davalıya 2.500 TL ödendiği, ancak tapuda resmi satışın yapılmadığı anlaşılmakta olup, satış tarihi itibarıyla tapulu olan taşınmazın satışına ilişkin sözleşme resmi biçimde yapılmadığından hükümsüzdür. Bu durumda taraflar sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre karşılıklı olarak verdiklerini iade ile yükümlüdürler. Bununla birlikte davacı, satın almış olduğu taşınmazı iade etmeden ödediği satış bedeli için faiz talep edemez”* şeklinde hüküm vermiştir⁴⁸. Sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince ödenen paranın geri verilmesi ile ilgili olarak ise, Yargıtay; *“Dava, adi yazılı şekilde akdedilen gayrimenkul satış sözleşmesiyle satın alınan taşınmazın, tapu devrinin gerçekleşmemesi nedeniyle terditli olarak açılmış, tapu iptal ve tescili ile bunun mümkün olmaması halinde taşınmazın rayiç değerinin tahsili istemine ilişkindir. Davacı ile davalılardan R.. T.. arasında akdedilen 02.02.2000 tarihli gayrimenkul satış sözleşmesi, resmi biçimde yapılmadığından ilgili kanun hükümleri gereğince hükümsüzdür. Dolayısıyla; taraflarına hak ve borç doğurmaz. Bu durumda davacı; geçersiz sözleşme nedeniyle, davalıya verdiği bedeli sebepsiz zenginleşme kuralları çerçevesinde geri isteyebilir. Sebepsiz zenginleşme, bir kimsenin mal varlığının haklı bir sebep olmaksızın diğer bir kimsenin mal varlığı aleyhine çoğalması olup, sebepsiz zenginleşme gereğince verilenlerin iadesi sağlanırken, ödenen paranın ödeme tarihindeki alım gücüne ulaştırılması, başka bir deyişle denkleştirici adalet ilkesinin uygulanması gerekir. O halde mahkemece, denkleştirici adalet ilkesi gereğince; Harici taşınmaz satış sözleşmesi nedeniyle ödenen paranın çeşitli ekonomik etkenler nedeni ile azalan alım gücünün; enflasyon, tüketici ve üretici fiyat endeksi, altın ve döviz kurlarındaki artışlar, memur maaş ve işçi ücretlerindeki artışlar ve faiz oranındaki artışların ortalamaları alınarak, ödendiği tarihten, dava tarihine kadar ulaşacağı alım gücünün değerinin ne olabileceği konusunda uzman bilirkişiden yerleşik Yargıtay içtihatlarına uygun ve denetime elverişli rapor alınmak suretiyle*

⁴⁸ Y. 3.H.D. E.2016/1376, K.2016/9175, T.08.06.2016. (www.kazancihukuk.com E.T. :10.01.2019).

hesaplatılması ve hâsıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerekmektedir” şeklinde hüküm vermiştir.⁴⁹

Yargıtay bir başka kararında; *“Davacı vekili, müvekkilinin davalılar murisinden haricen satın aldığı yerde kendi levazımı ile muhdesat oluşturduğunu, satıcının ölümünden sonra mirasçıları olan davalıların tapu vermeye yanaşmadıklarını ileri sürerek muhik bir bedel karşılığında tapu iptali ve tescil istemektedir. Medeni Kanunun 650. maddesi uyarınca temlikten tescil istenebilmesi için iki genel koşulun gerçekleşmesi zorunludur. Bunlardan objektif koşul diyebileceğimiz ilki bina değerinin arsa değerinden fazla olmasıdır. Sübjektif koşul olarak nitelenen ikincisi ise, bina sahibinin bunu inşa ettiği sırada iyiniyetli bulunmasıdır. Buradaki iyi niyetin sübjektif iyi niyet olduğu hususu öğretisi ve uygulamada tartışmasızdır”* şeklinde demek suretiyle haricen arsa satın alan ve bu arsa üzerine bir bina inşa eden alıcı iyiniyetli ve binanın değeri arsanın değerinden fazla ise arsanın mülkiyetinin kendisine geçirilmesini talep edebileceğine karar vermiştir⁵⁰.

Taşınmaz satışının geçerliliğinin resmi şekle bağlı olmasının bazı istisnaları bulunmaktadır. Tapuya kayıtlı taşınmazların henüz kadastrosu yapılmamışsa, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 13/B- b maddesinde düzenlenen şartların gerçekleşmesi halinde harici satış sözleşmesi geçerli kabul edilebilir. Söz konusu madde *“Zilyet, taşınmaz malı, kayıt malikinden veya mirasçılarından veya mümessillerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkşi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde zilyet adına... tesbit olunur.”* şeklinde düzenlenmiştir. Harici satış sözleşmesi yazılı olabileceği gibi sözlü de olabilir. Harici satış sözleşmesi kadastro faaliyetleri başladıktan sonra da yapılabilir. Ancak en geç kadastro faaliyetleri tamamlanıncaya kadar yapılmalıdır. Harici satış sözleşmesine dayanarak Kadastro Kanunu 13/B-b gereğince tespit isteyebilmek için taşınmaz üzerindeki zilyetliğin malik sıfatıyla en az on yıl boyunca sürdürülmüş olması gerekmektedir. Taşınmaz satışında şekil kuralının önemli istisnalarından biri

⁴⁹ Y. 3.H.D. E.2015/11138, K.2015/19015, T.26.11.2015. (www.kazancihukuk.com E.T. :13.01.2019).

⁵⁰ Y. 14.H.D. E.2001/4347, K.2001/5659, T.18.09.2001. (www.kazancihukuk.com E.T. :13.01.2019).

de Koop. K. m.2/2’de yer alan düzenlemedir⁵¹. Söz konusu maddede yapı kooperatiflerinde taşınmaz mal temlikine ilişkin yapılan taahhütlerin resmi şekle bağlı olmadığı belirtilmektedir.

1.3. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Taşınmaz satışı sonucunu doğuran bir sözleşme türü olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi TBK m.237/1’de düzenlenmiştir. Söz konusu maddede taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmektedir. Ayrıca Noterlik Kanunu m.60 ve m.89 ve Tapu Kanunu m.26 hükümlerinde de taşınmaz satış vaadi sözleşmesine yönelik düzenlemeler bulunmaktadır. Noterlik Kanunu m.60’da noterlerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilecekleri düzenlenmiş, m.89’da ise sözleşmeyi düzenleme şeklinde yapmaları gerektiği belirtilmiştir. Tapu Kanunu m.26’da ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhinin mümkün olduğu düzenlenmiştir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi sözleşmenin taraflarından ikisine bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesi yapılmasını talep etme hakkını veren ön sözleşmedir⁵². Bir başka tanıma göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi sözleşmenin taraflarına bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesini kararlaştırılan şartlar dâhilinde yapma borcunu yükleyen bir sözleşmedir⁵³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. Bazı yazarlar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin satış sözleşmesi olarak kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır⁵⁴. Doktrinde ağırlıklı görüş ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olduğu yönündedir⁵⁵. Yargıtay HGK da; *“Bilindiği üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, bir tarafa veya iki tarafa o taşınmazın*

⁵¹ Aydoğdu-Kahveci, s. 251.

⁵² Oğuzman- Seliçi-Oktay Özdemir, s.223; Zevkliler- Gökyayla, s. 110.

⁵³ Mustafa Alper Gümüş, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Cilt, 3. Bası, İstanbul, 2013, s.131; Benzer şekilde Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, Yetkin yayınları, 2. Baskı, Ankara, 2012, s. 229.

⁵⁴ İsmet Sungurbey, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul, 1963, s.13; Mustafa Reşit Karahasan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1. Cilt, İstanbul, 2002, s. 452.

⁵⁵ Aydoğdu-Kahveci, s. 284; Zevkliler-Gökyayla, s.66; Yavuz, s.133, Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.223, Gümüş, s.131, Halil Kılıç, Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları, Cilt II, 5. Baskı, Ankara, 2013, s.1549.

satış akdinin yapılmasını talep etme hakkı veren bir ön akittir. Satış vaadi alacaklısı bu hakkını kullandığı takdirde satış vaadi borçlusu satış sözleşmesini yapmaktan kaçınırsa, bu hal alıcıya mahkemeye başvurarak cebri tescil talep etme hakkını sağlar.” demek suretiyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olduğunu ifade etmiştir⁵⁶. Ön sözleşme, tarafların ilerleyen zamanlarda borçlandırıcı bir sözleşme yapma hususunda yaptıkları anlaşmadır⁵⁷. Taraflar birbirlerine veya taraflardan sadece biri diğerine ileride bir borç sözleşmesi yapma sözü vermektedirler⁵⁸. Sonradan yapılacak sözleşme mutlaka borçlandırıcı bir işlem olmalıdır⁵⁹. TBK m.29 gereğince ön sözleşmenin geçerli olabilmesi için ileride yapılacak sözleşmenin bağlı olduğu şekilde yapılması gerekir. Düzenlemenin şekil zorunluluğu öngören kanuni düzenlemelerin bertaraf edilmemesi için getirildiği belirtilmektedir⁶⁰.

1.3.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Konusu

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu taşınmazlardır⁶¹. Taşınmaz kavramına ilişkin olarak taşınmaz satışı sözleşmesi başlığında anlatılan hususlar taşınmaz satış vaadi sözleşmesi için de geçerlidir. Taşınmaz satışı sözleşmesinde olduğu gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazın kesin bir şekilde belirli olması zorunlu değildir, belirlenebilir olması yeterlidir⁶².

⁵⁶ YHGK E.2009/14-283, K.2009/325, T.08.07.2009. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :15.04.2019).

⁵⁷ Hasan Ayrancı, *Ön Sözleşme*, Ankara, 2006, s.40.

⁵⁸ Eren (Genel) s.308.

⁵⁹ Gül Doğan, *Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi)*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Ana Bilim Dalı, Özel Hukuk Bilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul, 2004; Eren (Genel), s.308; Oğuzman-Öz, s.191.

⁶⁰ Doğan, s.16.

⁶¹ Zevkliler-Gökyayla, s. 67; Mehmet Handan Surlu, *Açıklamalı İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali- Tescil ve Elatmanın Önlenmesi Davaları*, Yeni Borçlar Kanunu ve HMK’na göre Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2014, s.96.

⁶² Yargıtay bir kararında; “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle ileride esas sözleşme yapılması, diğer bir deyişle satım akdi icrası kararlaştırıldığından satış vaadi sözleşmesinin ileride yapılacak taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını ihtiva etmesi gerekir. Doğru olanı satış vaadi sözleşmesine ileride satışı yapılacak taşınmazın tapu kütüğünde kayıtlı olduğu yerin, kayıt tarihinin, ada ve parsel numarasının yapılması, şayet çapa bağlı bir taşınmazdan muayyen bir bölümün satışı vaat olunuyorsa bunun çap üzerinde metrekaresi belirtilerek işaretlenip sözleşmeye eklenmesidir. Sözleşmede satışı vaat olunan taşınmazla ilgili yeterli açıklık yoksa sözleşmenin ifa kabiliyeti olmayacağından bu gibi sözleşmeler geçerli sayılmaz. Zira sözleşme konusunun belirli olması unsuru da taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerliliğinde aranan temel unsurlardandır. Ancak Yargıtay, bu unsurun kesin olarak satış vaadi sözleşmesinde belirtilmesini zorunlu görmemektedir. Yargıtay uygulamasına göre, bunların belirli veya belirlenebilir olmaları gerekli ve yeterlidir. Değişik söyleyişle bu konuda belirtilebilir olmak yeterlidir.”*

Vaat borçlusunun taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulduğu esnada sözleşme konusu taşınmazın maliki olması da zaruri değildir. Bu konuda Yargıtay'ın bir kararında; taşınmazın sözleşmenin kurulduğu esnada vaat borçlusunun mülkiyetinde olmamasının sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurmayacağı ve taşınmazın sözleşmenin yapıldığı esnada vaat borçlusunun mülkiyetinde bulunması gerekmesi de, ifa zamanında vaat borçlusunun taşınmazın maliki olması zorunlu olduğu belirtilmiştir⁶³. Buna göre, alıcının asıl satış sözleşmesinin yapılmasını istediği ve kendi edimini yerine getirdiği anda taşınmazın satıcının mülkiyetinde bulunması gerekmektedir. Aksi takdirde satıcı borcunu yerine getiremez ve bundan ötürü sorumlu olur.

1.3.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Satış Bedeli

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bedel vaat alacaklısının ödeme yükümlülüğü altına girdiği bir miktar paradır⁶⁴. Taraflar sözleşmenin bedeli olan paranın miktarını TBK m.27 hükümlerine aykırı olmamak şartıyla serbestçe kararlaştırabilirler⁶⁵. Kooperatife ait bir taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturması halinde ise taşınmazın asgari fiyatını belirlemeye yetkili olan organ Kooperatif genel kuruludur⁶⁶.

Satış bedeli olan paranın sözleşmede belirli olması zaruri olmayıp, belirlenebilir olması yeterlidir⁶⁷. Taraflar aralarında bedelin ödenme zamanını kararlaştırmamışlarsa TBK m.90 gereğince borç doğduğu andan itibaren muaccel hale gelir. Ancak taraflar aralarında bedelin daha sonraki bir tarihte ödeneceğini kararlaştırabilirler. Böyle bir durumda vaat alacaklısının kararlaştırılan bedeli sözleşme tarihinden çok uzun bir süre sonra ödemek isteyerek tapunun kendi adına tescilini istemesi durumunda sözleşmenin kurulduğu sırada kararlaştırılan bedelin TMK m.2 gereğince uyarlanması gerekmektedir. Bu konuda Yargıtay bir kararında; “Somut olayda, Noter önünde resen düzenlenen

şeklinde sözleşme konusu taşınmazın belirli veya belirlenebilir olmasının yeterli olduğuna karar vermiştir. Y. 14. H.D. E.2008/ 8767, K.2008 / 11491, T.13.10.2008. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :15.04.2019).

⁶³ Y. 3.H.D. E.2013/10595, K.2013/12801, T.17.09.2013. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :15.04.2019).

⁶⁴ Mustafa Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, En Yeni Yasa ve Yargıtay İçtihatlarına Göre Değiştirilmiş ve Yeni Bahisler Eklenmiş Üçüncü Baskı, Ankara, 1986, s. 92.

⁶⁵ İzzet Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar*, Ankara, 2009, s.63.

⁶⁶ Surlu, s.118.

⁶⁷ Karahasan, s.463.

2.11.1992 tarihli sözleşmede satış bedeli 250.000.000 lira gösterilmiş, bu bedelin 240.000.000 lirasının peşin ödendiği, bakiye 10.000.000 lira bedelin tapu verildikten sonra ödeneceği açıkça belirtilmiştir. Davacı ile davalı arasındaki akdi ilişki 2.11.1992 tarihinde kurulmuş, bedel bu tarihe göre belirlenmiş ve kararlaştırılan bedelden 10.000.000 lirası dava tarihine kadar vaat borçlusuna ödenmemiştir. 1992 yılında kararlaştırılan bedelden ödenmeyen 10.000.000 liranın dava tarihinde aynen ödenmesini istemek, Türk Medeni Kanunun 2. maddesindeki dürüst davranma kuralı ile bağdaşmaz ve aksinin düşünülmesi sözleşmedeki yarar dengesinin davalı aleyhine bozulmasına neden olur. Bu nedenlerle 2.11.1992 tarihindeki 10.000.000 liranın dava tarihinde ne olacağı somut olayın özelliğine, ülkemiz parasının yabancı para karşısındaki değer kaybına veya değişik ve objektif bazı temel kriterlere göre bilirkişiye hesaplattırılıp, bulunacak tutar davalı 'ya ödenmek üzere dosyaya depo edildikten sonra davanın şimdiki gibi kabulüne karar verilmesi gerekir” demiştir⁶⁸.

1.3.3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şekli

TBK m.237/2 gereğince taşınmaz satışı vaadi sözleşmesinin geçerli olması için resmî şekilde düzenlenmesi gerekir. Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekle aykırı şekilde akdedildiği takdirde sözleşme geçersiz olacaktır (TBK m.12/2).

Noterlik Kanunu'nun m.60/3 hükmünde noterlerin görevleri arasında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak düzenlenmiştir. Kanunun açık hükmü gereği noterler taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaya yetkilidir. Ancak satış sözleşmesini düzenlemeye yetkili olan tapu sicil müdürlüklerinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlemeye yetkili olup olmadıkları konusunda doktrinde iki farklı görüş bulunmaktadır. Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre; satış sözleşmesinde resmi senedi düzenlemeye yetkili olan tapu sicili müdürlükleri TBK m.29 gereğince taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de resmi senedi düzenlemeye yetkilidir⁶⁹. Diğer bir görüş ise; tapu müdürlüklerinin taşınmaz satış

⁶⁸ Y. 14.H.D. E.2006/12567, K.2006/14190, T.30.11.2006. (www.kazancihukuk.com E.T. :10.01.2019).

⁶⁹ Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.223; aynı yönde; Yavuz, s.133; Aydoğdu-Kahveci, s.284; Surlu, s.246, Tekinay- Akman- Burcuoğlu-Altop (Eşya), s.689; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Akdin Muhtelif Nevileri* II. Cilt, Üzerinde Çalışılmış Üçüncü Bası, İstanbul, 1977, s.287.

vaadi sözleşmesi düzenlemeye yetkili olmadığını, bu sözleşmeyi yalnızca noterlerin düzenleyebileceklerini savunmaktadırlar⁷⁰. Uygulamada ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin çoğunlukla noterler tarafından düzenledikleri görülmektedir. Biz de taşınmaz satışı sözleşmesi yapmaya yetkili olan tapu sicil müdürlüklerinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de düzenleyebilecekleri görüşündeyiz.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu müdürleri tarafından resmi senet şeklinde düzenlenir⁷¹. Noterler ise Noterlik Kanunu m.89 gereğince taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleme şeklinde (re'sen) yapmalıdır⁷². Sözleşmenin noterlikçe onaylama şeklinde yapılması ise sözleşmeyi geçersiz kılar⁷³. Noterler tarafından taşınmaz satışı sözleşmesi olarak düzenlenen resmi senetler geçersizdir. Çünkü Noterlik Kanunu ile noterlere taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapma yetkisi verilmiş olmasına karşın satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmemiştir. Bu nedenle de noterler tarafından taşınmaz satışı sözleşmesi yapılamaz ancak her nasılsa böyle bir resmi senet düzenlenmişse sözleşmenin tahvil yoluyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak geçerli sayılma imkânı mevcuttur⁷⁴.

1.3.4. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hükümleri

Bu başlık altında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflar arasındaki hükümleri ile üçüncü kişilere karşı hükümleri üzerinde durulacaktır.

1.3.4.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Taraflar Arasındaki Hükümleri

Taraflar arasında yapılan geçerli bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi sözleşmenin taraflarından birine veya her ikisine satış sözleşmesinin yapılması

⁷⁰ Galip Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, Ankara, 1976, s.796; Özgür Biyan, *Vergi Hukuku Açısından Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri*, Ersin Çamoğlu'na Armağan, İstanbul, 2013, s.700; Soysal Özenli, *Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar*, Ankara, 1986 s. 62.

⁷¹ Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.223.

⁷² Zevkliler-Gökyayla, s.67; Aydoğdu-Kahveci, s.284; Biyan, s.700.

⁷³ Eren (Özel), s.194.

⁷⁴ Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.224; Eren (Özel), s.195.

talebinde bulunma hakkı verir⁷⁵. Satma veya satın alma borcu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan yenilik doğurucu hakkın kullanılmasıyla doğar.⁷⁶

Taraflar aralarında asıl sözleşmenin yapılması için bir süre kararlaştırmamışlarsa TBK m.90 uygulanır. Buna göre borcun doğduğu andan itibaren borç talep edilebilir hale gelir. Satıcının borcunu yerine getirmek istemesi durumunda tapu sicil müdürlüğü tarafından satış sözleşmesi düzenlenecek ve sözleşme konusu taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilecektir⁷⁷. Satıcının asıl sözleşmeyi yapmaya yaklaşmaması halinde ise alıcı mahkemeye başvurabilecektir. Böyle bir durumda alıcı satıcının borcunu yerine getirmesini yani taşınmazın mülkiyetinin kendi adına tescil edilmesini talep edebilir⁷⁸.

Alıcının dava açması durumunda, mahkeme tarafından verilecek hükmün hukuki niteliği konusunda görüş birliği yoktur. Birinci görüşe göre⁷⁹; alıcı mahkeme kararı ile tapu sicil müdürlüğüne başvurarak resmi senedi düzenletebilecektir. Bu durumda satıcının tescil için talepte bulunması halinde tartışma söz konusu olmaz. Ancak satıcının tescilden kaçınması durumunda alıcı yeniden dava açarak TMK m.716 gereğince sözleşme konusu taşınmazın kendi adına tescilini talep edebilir. İkinci görüşe göre⁸⁰; mahkemenin verdiği karar ile taraflar arasında satış sözleşmesi kurulmuş olur ve satıcı bu karara rağmen tescilden kaçınırsa alıcının yeniden dava açarak TMK m.716 gereğince sözleşme konusu taşınmazın kendi adına tescilini talep etmelidir. Üçüncü görüşe göre ise⁸¹; mahkemenin verdiği karar satıcının tescil talebi yerine geçer. Dolayısıyla mahkeme mülkiyetin alıcıya geçtiğine dair karar verir. Üçüncü görüşün satış sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin farkını ortadan kaldıracaklarını bu nedenle de kabul edilmemesi gerektiğini savunan yazarlar bulunmakta⁸² ise de ilk iki görüşe göre alıcı iki

⁷⁵ Zevkliler-Gökyayla, s.67; Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.224.

⁷⁶ Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.225; Yavuz, s.134.

⁷⁷ Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.226.

⁷⁸ Zevkliler- Gökyayla, s.67; Bu konuda Yargıtay HGK bir kararında; “gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, bir tarafa veya iki tarafa o taşınmazın satış akdinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön akittir ve eğer satış vaadi alacaklısı bu hakkını kullandığı halde satıcı taraf, satış sözleşmesini yapmaktan kaçınırsa, bu hal alıcıya mahkemeye başvurarak cebri tescil istemi hakkı verir. Geçerliliğini koruyan bir satış vaadi sözleşmesine dayanılarak açılan cebri tescil davasında; taşınmazın bedeli, akit tarafların serbest iradeleri ile tayin ve tespit edilmiş durumdadır. Vaat borçlusu satıcı da kararlaştırılan bu bedel karşılığında mülkiyeti alıcıya geçirme yükümlülüğü altına girmiştir.” şeklinde hüküm vermiştir. YHGK E.1995/14-963, K.1996/69, T.14.02.1996. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :15.04.2019).

⁷⁹ Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.226.

⁸⁰ Jale Akipek- Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku*, İstanbul, 2009, s.472.

⁸¹ Zevkliler-Gökyayla, s.67.

⁸² Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.227.

dava açma durumu ile karşı karşıya kalacaktır. Üçüncü görüş ise usul ekonomisine daha uygun bir yoldur⁸³. Yargıtay bir kararında⁸⁴, “*taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Borçlar Kanununun 213. maddesi ile Türk Medeni Kanununun 706. ve Noterlik Kanununun 89. maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re ‘sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanununun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.*” şeklinde hüküm vermiştir. Yargıtay’ın da benimsediği üçüncü görüşe göre alıcı mahkemeye başvurarak uygulamada tapu iptali ve tescil davası adı verilen davayı açarak sözleşme konusu taşınmazın kendisine devrini talep edecektir. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulduğu sırada satıcının sözleşme konusu taşınmazın maliki olmasına rağmen sonradan taşınmazı bir başkasına devretmesi durumunda mahkeme tarafından taşınmazın alıcı adına tesciline karar verilemez. Bu durumda satıcının sorumluluğu TBK m.112 hükmüne göre belirlenir⁸⁵. Satıcının sözleşmenin başında maliki olmadığı bir taşınmazın satışını vaat etmesi ve sonradan taşınmazın mülkiyetini kazanamamış olması durumunda da mahkeme tarafından taşınmazın alıcı adına tesciline karar verilemez. Bu durumda da satıcının sorumluluğu TBK m.112 hükmüne göre belirlenir⁸⁶.

1.3.4.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Üçüncü Kişilere Karşı Hükümleri

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin üçüncü kişilere karşı da ifade etmesi sağlanabilir. Tarafların aralarında yaptıkları taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tapuya şerh ettirmesi sözleşmenin üçüncü kişilere karşı da hüküm ifade etmesine yarar. Sözleşmenin tapuya şerhinin yasal dayanağı Tapu Kanunu m.26 ve TMK m.1009’dur. Kanun hükümleri gereğince taşınmaz satış vaadinden doğan satın alma hakkının şerhini taraflardan herhangi biri veya ikisi talep edebilir. Bunun için tarafların aralarında şerh

⁸³ Zevkililer-Gökyayla, s.67.

⁸⁴ Y.14.H.D. E.2013/7244, K.2013/9335, T.19.06.2013. (www.sinerjimevzuat.com.tr E.T. :15.04.2019).

⁸⁵ Kılıç s.1569, Karahasan s.554.

⁸⁶ Erhan Günay, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, Ankara, 2016, s.136; Kılıç, s.1569; Karataş s.258.

anlaşması yapmalarına gerek bulunmamaktadır⁸⁷. Şerhin yapılması sözleşme konusu taşınmazda sonradan hak kazananlara sözleşmeden kaynaklanan satın alma hakkının ileri sürülebilmesini sağlar (TMK m.1009/2).

Tapu Kanunu m.26'da; *“Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re ‘sen terkin olunur.’”* denilmektedir. Buna göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan satın alma hakkının tapu siciline şerhinin etkisi beş senedir. Şerhin konulmasından itibaren beş sene içerisinde asıl sözleşme olan satış sözleşmesi yapılmadığı takdirde şerh terkin edilir⁸⁸.

Tapu Kanunu m.26/6'da şerhin tapu sicil müdürü veya görevlileri tarafından re'sen terkin edileceği belirtilmesine rağmen Tapu Sicil Tüzüğü'nün m.69/3'da şerhin taşınmaz malikin talebi üzerine terkin edileceği belirtilmiştir. Söz konusu madde Tapu Kanunu m.26'ya aykırılık teşkil etmektedir. Kanun maddesinde açıkça şerhin beş yıllık sürenin sonunda re'sen terkin edileceğinin belirtilmesi karşısında Tapu Sicil Tüzüğü'nün m.69/3 fıkrasının uygulama olanağı bulunmamalıdır.

Yargıtay bazı kararlarında şerhin kendiliğinden sicilden terkin edileceğini belirtirken; bazı kararlarında ise şerhin kendiliğinden terkin edilmeyeceğini ancak talep üzerine terkin edilebileceğini belirtmiştir. Yargıtay bir kararında; *“2644 Sayılı Tapu Kanununun 6217 Sayılı Yasa ile değişik 26. maddesinin 5.fıkrası hükmü uyarınca bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilebilir. Bu takdirde sözleşme, güçlendirilmiş şahsi hak niteliğini ve üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilme gücünü kazanır. Yasanın 26.maddesinin 6. fıkrası ile sicile verilen bu şerhin bu etkisi beş yıllık süre ile sınırlandırılmıştır. Yasal olarak düzenlenmiş olan bu süre içerisinde sözleşme gereğinin yerine getirilmiş olması, mirasçı olmak gibi bir nedenle alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi, satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazın vaat edenin kusuru bulunmaksızın zıyaı, taşınmazın sözleşmeden sonra kamulaştırılması ve tarafların aralarındaki sözleşmeyi uygun iradeleri doğrultusunda ve aynı şekilde yapılmış bir sözleşme ile sona erdirmeleri halinde bu beş yıllık süreden önce, aksi halde bu süre*

⁸⁷ Oğuzman-Seliçi-Oktay Özdemir, s.225.

⁸⁸ Zevkliler-Gökyayla, s.68; Aydoğdu- Kahveci, s.285.

geçmiş olmakla şerh kendiliğinden hükümsüz kalır.” demek suretiyle şerhin beş yıllık sürenin geçmesi ile kendiliğinden hükümsüz kalacağını belirtilmiştir⁸⁹.

Yargıtay bir başka kararında; *“Satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren üzerinden beş sene geçmiştir. Bu sürede taraflar arasında satış sözleşmesi akdedilmemiştir. Fakat Tapu Kanunu m. 26/5. hükmünü Tapu Sicil Tüzüğü’nün 78/4. maddesi karşısında terkinin re ’sen yapılacağı ya da şerhin re’ sen hükümsüz hale geleceği yönünde anlamamak gerekmektedir. Terkin işleminin ancak 5 yıllık sürenin geçmesi ve taşınmaz maliklerinin bu sürenin geçtiğini belirterek terkin talep etmeleri üzerine yapılacağı şeklinde kabul etmek gerekir. Tapu müdürlükleri beş senenin geçmesinden sonra Tapu Kanunu m.26 hükmüne dayanarak şerhi re ’sen kaldıramaz. Şerhi kaldırabilmesi için malikin talepte bulunması gerekir. Bu şekilde bir talep olmadığı takdirde TMK m. 1021 hükmü gereğince tapuda mevcut olan şerh, taşınmazda sonradan mülkiyet hakkı kazananları bağlar.”* şeklinde demek suretiyle şerhin konulduğu tarihten itibaren beş yıl geçmesi halinde şerhin kendiliğinden hükümsüz kalmayacağını taşınmaz malikinin talebi üzerine kaldırılacağını belirtmiştir. Ayrıca Tapu Kanunu m.26’nın da bu şekilde yorumlanmasının uygun olacağı belirtilmiştir⁹⁰.

Yargıtay bir diğer kararında ise; *“davalı... tapu kaydındaki satış vaadi sözleşmesi şerhinin kaldırılması ve satış yetkisini içerir 08.10.2007 tarihli vekaletname almış ve 10.10.2007 tarihinde tapu kaydındaki satış vaadi sözleşmesi şerhini terkin ettirerek aynı gün dava konusu taşınmazı davalı annesi’ne vekaleten devretmiştir. Açıkça görüldüğü gibi, davalı ... tapu kaydındaki 24.02.1988 tarihli satış vaadi sözleşmesi şerhi nedeniyle taşınmazın üçüncü kişiye satışının vaat edildiğini bilmektedir. Tüm bu açıklamalardan anlaşıldığı gibi, dava konusu taşınmazı vekâleten satan davalı ...’nın ve taşınmazı satın alan annesi ...’nin tapu kaydındaki satış vaadi sözleşmesi şerhini bilmeleri nedeniyle Türk Medeni Kanunu’nun 1023 ve 1024. maddeleri gereğince iyi niyetli olduklarının kabulüne olanak yoktur. Kayıt sahibinin mülkiyeti, satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hakkın bertaraf edilmesi kastiyle ve kötü niyetle kazandığı ileri sürüldüğünden, malikin aynı hakkın yolsuz olarak tescil edildiğini bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi olup olmadığının araştırılması zorunludur. Satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh edilip edilmediğinin önemi yoktur. Önemli olan, malik olan kişinin satış*

⁸⁹ Y. 14. H.D. E.2002/2018, K.2002/2822, T.12.04.2002. (www.kazancihukuk.com E.T. :10.01.2019).

⁹⁰ Y. 14.H.D. E.2006/1476, K.2006/2652, T.09.03.2006. (www.kazancihukuk.com E.T. :10.01.2019).

vaadi sözleşmesini bilmesi gereken kişilerden olup olmadığının belirlenmesidir.” şeklinde karar vererek tapu sicilindeki şerh terkin edilmiş olmasına rağmen satış vaadi alacaklısının sözleşmeden kaynaklanan hakkının bertaraf edilmesi kastıyla hareket edilmesi durumunda satış vaadi alacaklısının tapu iptal ve tescil davası açabileceği belirtmiştir⁹¹.



⁹¹ Y. 14.H.D. E.2010/4891, K.2010/7428, T.29.06.2010. (www.kazancihukuk.com E.T. :10.01.2019).

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ

2.1. KOOPERATİFLERE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Kooperatif türleri arasında yer alan konut yapı kooperatifleri konusu açıklanmadan önce kooperatifler hakkında kısa ve genel bilgiler verilmesi yerinde olacaktır. Bu başlık altında kooperatifin tanımı ve özellikleri açıklanmış, ayrıca tüm kooperatifler bakımından benimsenen kooperatifçilik ilkeleri üzerinde durulmuştur.

2.1.1. Kooperatifin Tanımı Ve Özellikleri

Kooperatifler ekonomik menfaatleri aynı olan kişilerin bir araya gelerek oluşturdukları ortaklıklardır. Kişilerin bir araya gelmesinin temelinde kendi kendilerine ulaşamadıkları amaçlara bir araya gelerek iş birliğiyle ulaşma düşüncesi olduğu söylenebilir. Koop. K. m.1’de kooperatifin tanımı *“Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir.”* denilmek suretiyle yapılmıştır. Kooperatifler ortaklarının menfaatlerini karşılıklı yardım ve dayanışma temelinde karşılamayı amaçlar. Amaçları kar elde etmek değildir⁹². Kooperatifler değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklardır. Kooperatife giriş ve çıkış gönüllük esasına dayanmaktadır. Kooperatife hem gerçek hem de tüzel kişiler ortak olabilir.

⁹² Samet Can Olgaç- Ahmet Cemal Ruhi, *Kooperatif Ortaklığından İhraç ve İtiraz Usulü*, Seçkin Yayıncılık, 2015, s.13; Ahmet Kurtulan, *Kooperatifler Kanunu ve Açıklaması Defterler, Belgeler ve Muhasebe İşlemleri*, Seçkin Yayıncılık, 5.Baskı, Ankara, 2007, s.54; Yusuf Üstün- Muhittin Aydın, *Kooperatifler Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, 2016, s.14; Nazif Kaçak, *Açıklamalı- İctihatlı- Örneklerle Konut Yapı Kooperatifleri*, Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011, s.50; Fatih Bilgili- Ertan Demirkapı, *Şirketler Hukuku*, 9. Bası, Dora Yayınları, Bursa, 2013, s.784; Kemal Özmen, *Kooperatiflerde Genel Kurul İşlemleri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s.17.

2.1.2. Kooperatifçilik İlkeleri

Kooperatifçilik ilkeleri bir yandan kooperatifin kimliğini oluştururken diğer yandan hareketine yön ve şekil vermekte yardımcı olan unsurlardır⁹³. Bu ilkeler kooperatifleri diğer benzer kuruluşlardan ayırmaya da yaramaktadır⁹⁴.

Kooperatifçilik ilkeleri temelini İngiltere'nin Rochdale Kasabasında kurulan ilk kooperatiften almıştır. Zaman içerisinde bu ilkeler değiştirilmiş ve geliştirilmiştir. Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA) tarafından bu ilkeler düzenlenmiş ve "Uluslararası Kooperatifçilik İlkeleri" adı altında yedi kural tespit edilmiştir⁹⁵. Bu ilkeler zorunlu ilkeler ve zorunlu olmayan ilkeler olmak üzere iki gruba ayrılmıştır⁹⁶.

1995 yılında ise İngiltere'nin Manchester kentinde yapılan 31. Uluslararası Kooperatifler Birliği Kongresinde kooperatifçiliğe ilişkin toplamda yedi ilke belirlenmiş ve bu ilkeler günümüzde de geçerli olarak kabul edilen halini almıştır. Bu ilkeler: açık kapı ilkesi; ortağın demokratik yönetimi ilkesi; ortağın ekonomik katılımı ilkesi; özerklik ve bağımsızlık ilkesi; eğitim, öğretim ve bilgilendirme ilkesi; kooperatifler arası işbirliği ilkesi; toplumsal sorumluluk ilkesidir.

2.1.2.1. Açık Kapı İlkesi

En önemli kooperatifçilik ilkelerinden olan açık kapı ilkesi (gönüllü ve serbest giriş ilkesi); kooperatif ortağı olmak isteyen herkesin kooperatife kabul edilmesi, kooperatif ortaklığından çıkmak isteyen her ortağın kooperatiften çıkabilmesi demektir⁹⁷.

⁹³ Erhan Rehber, *Kooperatifçilik*, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, 2011, s.110.

⁹⁴ Yahya Deryal, "Kooperatiflerde Ortak Sıfatının Kazanılması, Kaybedilmesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul, 1994, s.46.

⁹⁵ Üstün-Aydın, s.24.

⁹⁶ "Zorunlu ilkeler: 1-Demokratik Yönetim İlkesi 2- Açık Kapı İlkesi, 3- Risturn Verilmesi İlkesi, 4-Sermayeye Sınırlı Faiz Verilmesi İlkesi.

Zorunlu Olmayan İlkeler: 1- Siyasi ve Dini Tarafsızlık İlkesi, 2- Peşin Alışveriş İlkesi, 3- Kooperatif Eğitiminin Geliştirilmesi İlkesi" (Üstün-Aydın, s.24).

⁹⁷ Deryal, s. 46; Üstün-Aydın, s.25; Yargıtay bir kararında; "*Kooperatiflerde açık kapı ilkesi geçerlidir. Devreden üyenin, devir talebinin kooperatife ulaşması kâfi olup, geçerli bir gerekçe olmaması halinde çıkmanın kabulü gerekir. Bu itibarla sırf akçeli yükümlülüklerin yerine getirilmemesi sebep gösterilerek talebinin reddi doğru değildir. Bu nedenle, davalı kooperatifin 17.06.2014 havale tarihli cevap dilekçesi de dikkate alınarak üyelikten çıkma talebinin kooperatife ulaşıp ulaşmadığı üzerinde durularak ve açık kapı ilkesi de gözetilerek talebin değerlendirilmesi gerekmektedir*" demek suretiyle kooperatiften çıkmak isteyen ortağın açık kapı ilkesi gereğince kooperatiften çıkabilmesini ifade etmiştir. Y. 23. H.D. E.2015/2330, K. 2015/2296, T.06.04.2015. (www.kazancihukuk.com E.T. :01.04.2019).

Kooperatifler her şeyden önce gönüllü kuruluşlar olduğu için bir kooperatife ortak olmak isteyen; kanun ve ana sözleşmede ortak olmanın şartlarını taşıyan kişiler arasında din, cinsiyet, ırk ayrımı yapılamaz⁹⁸. Kooperatifin hizmetlerinden yararlanmak isteyerek kooperatife ortak olmak isteyen kişiler kooperatife ortak olabilir. Bunun gibi kimse kooperatife ortak olmaya zorlanamayacağı gibi; kooperatiften çıkmayı talep eden ortak da kooperatif ortağı olarak kalmaya zorlanamaz⁹⁹.

Koop. K. m.1’de kooperatiflerin değişir ortaklı ve değişir sermayeli kuruluşlar olduğu belirtilmektedir. Kanunda açıkça açık kapı ilkesi düzenlenmemişse de kooperatifin değişir ortaklı ve değişir sermayeli kuruluşlar olduğu belirtilerek açık kapı ilkesi benimsenmiştir¹⁰⁰. Bu düzenlemeyle aynı yönde olan Koop. K. m.2’de sermaye miktarının sınırlandırılarak kooperatif kurulamayacağı ifade edilmiştir. Diğer ticaret şirketlerinden farklı olarak kural olarak kooperatiflerde ortak sayısı ve sermaye sınırlandırılmaz.

Açık kapı ilkesinden kooperatife ortak olmak isteyen herkesin istediği şekilde kooperatif ortağı olabileceği gibi bir anlam çıkarılmamalıdır. Ana sözleşmede ortak olmanın bazı esaslara bağlanması mümkündür¹⁰¹. Bu durum açık kapı ilkesine aykırılık teşkil etmez. Nitekim bu ilke ana sözleşmesinde kooperatife ortak olmayı bazı şartlara tabi tutan kooperatiflerde o şartların tamamını sağlayan ve ortak olmak isteyen kişilerin ortaklık başvurusunun kabul edilmesini zorunlu kılar¹⁰².

⁹⁸ Ferhat Erçin, *Türk Hukukunda Kooperatif Tüzel Kişiliğinin Ayırıcı Özellikleri*, Der Yayınları, İstanbul, 2004, s. 186; Üstün-Aydın, s.25.

⁹⁹ Üstün-Aydın, s.25; Bilgili- Demirkapı, s.793.

¹⁰⁰ Deryal, s. 48; Kurtulan, s.56; Üstün-Aydın, s.56; Bilgili- Demirkapı, s.792.

¹⁰¹ Yargıtay bir kararında; “Özellikle kamu yararı ön planda olan yapı, arsa, üretim, pazarlama, taşıma faaliyetleri konusunda kurulmuş kooperatiflerde açık kapı ilkesi gereği, ana sözleşme hükümlerine uygun şartları taşıyan herkesin, ortaklık için başvuru yapabileceği, ilke olarak kabul edilmektedir. Ancak, bu ilkenin, isteyen herkesin ortaklık için başvurabileceği ve kooperatifin de başvuran herkesi ortak olarak kabul etmek zorunda olduğu, şeklinde anlaşılması gerekir. Şöyle ki; 1163 sayılı Kooperatifler Yasası’nın 8/3 maddesi uyarınca yapı kooperatifleri gibi diğer kooperatifler de alınacak genel kurul kararı ile üye sayısını belirli sayı ile sınırlandırma hakkına sahiptirler. Böyle bir durumda, yani belirlenen ortak sayısının üzerinde ortak alımında açık kapı ilkesi uygulanmaz. Öte yandan, Aynı Yasanın 42/8. maddesi de ortak sayısı ve imal edilecek bağımsız bölüm sayısını sınırlama bakımından kooperatif genel kurulu yetkili kılınmıştır.” şeklinde hüküm vererek açık kapı ilkesinin sınırlarını belirtmiştir. Y. 23. H.D. E.2014/7840, K.2015/1513, T.10.03.2015. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :01.04.2019).

¹⁰² Yargıtay bir kararında; “Kooperatiflerdeki açık kapı ilkesi ve ceza yargılamasında verilen hüküm de dikkate alınarak, yönetim kurulunca, 1163 sayılı Koop. K. 8. maddesi gereğince, ana sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen şartları taşıyanların üye olarak kabulü zorunlu bulunduğundan, davacının üyelik koşullarını taşıyıp taşımadığı araştırılması ve buna göre hüküm kurulması gerekmektedir.” şeklinde hüküm vermiştir. Y.23. H.D. E.2014/1958, K.2014/4820, T.24.06.2014. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :01.04.2019).

Nitekim Yargıtay bir kararında; Koop. K. m.1'de yer alan düzenleme ile kooperatiflerde açık kapı ilkesinin kabul edildiği belirtilmiştir¹⁰³.

Bu ilkenin gereği olarak kooperatife ortak olmak serbest ise de; kooperatif ortağı olmak isteyen kişilerin öncelikle kanunda belirtilen şartları taşımaları gerekmektedir. Ortak olmak isteyen gerçek kişiler bakımından fiil ehliyetine sahip olma koşulu aranmaktadır (Koop. K. m.8/1, c.1). Tüzel kişiler ise amaçları bakımından ilgilendikleri kooperatiflere ortak olabilirler (Koop. K. m.9). Kanunda gerçek ve tüzel kişiler bakımından ortak olma şartları düzenlenmiş olmakla beraber kooperatif ana sözleşmesinde bundan ayrı şartlar düzenlenebilir (Koop K. m.4/1, b.3). Ana sözleşmeye konulacak şartların açık kapı ilkesini ihlal etmeyecek nitelikte olması ve kooperatifin amacına uygun olması gerekmektedir. Aksi bir düşünce en önemli ve temel ilkelerden biri olan açık kapı ilkesinin işlevsiz kalmasına neden olur.

Açık kapı ilkesinin kooperatiften ayrılmak isteyen herkesin her şekilde kooperatiften ayrılabilceği anlamına geldiği düşünülmemelidir. Koop. K. m.11/1 gereğince kooperatiften çıkma hakkının kullanılması kısıtlanabilmektedir. Ancak bu kısıtlama en fazla beş yıl için yapılabilir. Eğer çıkma hakkı kısıtlanacaksa bunun ana sözleşmede belirtilmesi gerekmektedir. Ancak Koop. K. m.11/3 gereğince; kooperatif ana sözleşmesine ortağın kooperatiften çıkmasını tamamen yasaklayıcı nitelikte madde konulamaz. Söz konusu hüküm ile çıkmanın tamamen yasaklanamayacağı açık bir şekilde düzenlenmiştir. Dolayısıyla bu şekilde açık kapı ilkesinin tamamen kaldırılamayacağı yönünde kanuni bir düzenleme yapılmıştır.

Açık kapı ilkesine yapı kooperatifleri bakımından Koop. K. m. 8/3 hükmünde bir istisna getirilmiştir. Yapı kooperatiflerinde arsa ve bina sayısının sınırlı olması ortak sayısının da sınırlı olmasını gerektirmektedir¹⁰⁴. Bu nedenle kooperatif genel kurulu tarafından ortak sayısı belirlenir ve bu sayının üzerinde ortak alınamaz. Bunun bir gereği olarak yapı kooperatiflerinde ortak sayısı belirli ve sabit olacak bu sayıya ulaşılan kadar ortak alınabilecektir. Ortak sayısına ulaşılmasıyla kooperatife yeni ortak alınamasa da,

¹⁰³ Y. 23.H.D. E.2012/305 K. 2012/1966, T.14.03.2012; Benzer nitelikte bir kararında da; "Koop. K. m.1 hükmünde kooperatiflerin (değişik ortaklık ve değişir sermayeli teşekküller) olduğu belirtilmiş olmakla Türk hukuku açısından kooperatiflerde "açık kapı ilkesi" benimsenmiş bulunmaktadır." şeklinde hüküm vermiştir. Y.11. H.D. E. 1974/2697 K.1974/3620 T.13.12.1974. (www.sinerjimevzuat.com E.T. 01.04.2019).

¹⁰⁴ Deryal (Ortak), s. 54; Bilgili-Demirkapı, s.786.

ortaklıktan ayrılan ortaklar yerine yeni ortak alınması mümkündür. Bu şekilde ayrılan ortak yerine yeni ortak alınmasında da açık kapı ilkesi gözetilerek hareket edilmelidir.

2.1.2.2. Ortağın Demokratik Yönetimi İlkesi

Kooperatifler, yönetimi ortaklar tarafından yapılan demokratik kuruluşlardır¹⁰⁵. Bunun bir gereği olarak da her ortak yalnızca bir oya sahiptir. Ortağın ortaklık payının sayısının diğer ortaklara göre fazla olması önemli değildir. Ortağın ortaklık payının sayısına bakılmaksızın her ortak yalnızca bir oya sahiptir. Ortağın demokratik yönetimi ilkesini benimseyen Koop. K. m.48’de bu husus açıkça ifade edilmektedir. Bunun yanında Koop. K. m.23 gereğince ortaklar hak ve yükümlülükler konusunda eşittirler¹⁰⁶. Kanundaki söz konusu iki hüküm demokratik yönetim ilkesinin görünümü niteliğindedir. Bu ilke kooperatiflerde insan unsuruna vurgu yaparak kooperatifleri diğer ticaret şirketlerinden ayırıcı kılan önemli bir faktördür¹⁰⁷.

2.1.2.3. Ortağın Ekonomik Katılımı İlkesi

Kooperatiflerin amacı ortaklara hizmet etmek ve gereksinimlerini karşılamaktır. Amaç kar elde etmek olmasa da kooperatifin faaliyetleri neticesinde ortaya olumlu bir fark çıkabilmektedir¹⁰⁸. Ortaya çıkan bu fark “kar” olarak değil “olumlu gelir- gider farkı” olarak adlandırılır¹⁰⁹. Bu ilke gereğince ortaya çıkan olumlu fark ortaklara koymuş oldukları sermaye oranında değil; kooperatifteki işlemleri oranında dağıtılır¹¹⁰.

Ortağın ekonomik katılımı ilkesinin bir görünümü olan Koop. K. m.38/1’de; gelir- gider farkının kooperatifin yedek akçelerine ekleneceği belirtilmiş; m.38/2’de ise;

¹⁰⁵ Üstün-Aydın, s. 26.

¹⁰⁶ Yargıtay bir kararında; “Yapı kooperatiflerinin amacı ve yükümlülüğü, üyelerine kullanıma uygun bir bağımsız bölüm teslim etmektir. Kooperatifler bu edimlerini yerine getirirken 1163 sayılı Koop. K. 23. maddesi gereğince eşitlik ilkesine uygun davranmak zorundadır. Bu husus anılan maddede açıkça ifade edilmektedir. Eşitlik üyeliğin kendi statüsü içerisindeki emsal üyeler esas alınarak sağlanmalıdır.” demek suretiyle üyeler arasındaki eşitliğin mutlak değil, nispi eşitlik olduğunu, her üyenin kendi statüsündeki üye ile eşit olduğunu belirtmiştir. Y. 23.H.D. E.2016/4791, K.2017/44, T.17.01.2017. (www.kazancihukuk.com E.T. :01.04.2019).

¹⁰⁷ Özmen (Genel), s.16; Gülen Özdemir, *Kooperatifçilik*, Nobel Yayıncılık, Ankara, 2016, s.19.

¹⁰⁸ Üstün -Aydın, s.403.

¹⁰⁹ Üstün- Aydın, s. 404; Kurtulan, s.54.

¹¹⁰ Özmen (Genel), s.16.

gelir gider farkının ortaklar arasında bölüşülmesi öngörülmüş ise bu bölünme ortakların muameleleri oranında yapılacağı belirtilmiştir. İlkenin diğer bir görünümü ise Koop. K. m.38/3 hükmüdür. Söz konusu hükümde; ortakların sermaye paylarına faiz verilebileceği yönünde ana sözleşmeye bir hüküm konulması halinde verilecek faiz oranının en çok Devlet tahvillerine verilen en yüksek faiz oranı olabileceği düzenlenmiştir.

2.1.2.4. Özerklik ve Bağımsızlık İlkesi

ICA'ya göre; kooperatifin kendi kendine yetmesi ve ortakları tarafından yönetilmesi kooperatiflerin özerk ve bağımsız teşekküller olduğunu göstermektedir. Bu ilke gereğince kooperatifler diğer kuruluşlarla veya devletle bir anlaşmaya girmeleri halinde kooperatifin özerkliğine zarar getirmeyecek şekilde hareket etmelidirler¹¹¹.

Ortağın demokratik yönetimi ilkesi ile benzerlik gösteren bu ilke; kooperatiflerin ortakları tarafından yönetilmesini ifade eder¹¹². Kooperatiflerin devlet veya diğer kuruluşlarla olan ilişkilerini kooperatifin özerkliğine zarar gelmeyecek şekilde yürütmesi bu ilkenin bir gereğidir¹¹³.

2.1.2.5. Eğitim, Öğretim ve Bilgilendirme İlkesi

Eğitim, öğretim ve bilgilendirme ilkesi ICA tarafından şu şekilde tanımlanmıştır: “Kooperatifler, ortaklarına, seçilmiş temsilcilerine, yöneticilerine ve çalışanlarına kooperatiflerinin gelişimine etkin bir şekilde katkıda bulunabilmeleri için eğitim ve öğretim imkânı sağlar. Kooperatifler genel kamuoyunu -özellikle de gençleri ve kamuoyunu oluşturanları- işbirliğinin şekli ve yararları konusunda bilgilendirirler¹¹⁴.”

Kooperatifin başarıya ulaşabilmesi için ortakların eğitilmesi önemli bir yer tutar. Ortakların eğitilmesi bir yandan kooperatifçilik mevzuatı vb. konularda bilgi sahibi olmalarını bir yandan da dayanışma ilişkilerini güçlendirmeye yarar. Ortakların yanında kooperatif yöneticilerinin eğitilmesi de önemlidir. Yöneticilerin kooperatifçilikle ilgili teknik ve mali konularda bilgi sahibi olmalarını sağlamak kooperatifin başarılı şekilde

¹¹¹ <https://koop.ticaret.gov.tr/kooperatifler-hakkinda/kooperatifcilik-ilkeleri> (E.T. :02.05.2019).

¹¹² Üstün- Aydın, s. 26; Özmen (Genel), s.14.

¹¹³ Özmen (Genel), s.16; Mülâyim, s.88.

¹¹⁴ <https://koop.ticaret.gov.tr/kooperatifler-hakkinda/kooperatifcilik-ilkeleri> (E.T. :03.05.2019).

işleyişinde önemli rol oynar¹¹⁵. Toplumdaki kişileri kooperatifçilik konusunda bilgilendirmek, kooperatifçiliğin olumlu yönlerini anlatmak da bu ilke kapsamındadır¹¹⁶.

Koop. K. m.70’de kooperatiflerin eğitim yapmalarının gerekliliği düzenlenmiştir. Söz konusu madde eğitim, öğretim ve bilgilendirme ilkesinin bir görünümü niteliğindedir.

2.1.2.6. Kooperatifler Arası İşbirliği İlkesi

Kooperatifler arası işbirliği ilkesi; kooperatiflerin ortaklarının gereksinimlerine daha iyi şekilde karşılık verebilmeleri ve ortaklarına daha iyi hizmet edebilmek için hem ulusal hem de uluslararası kuruluşlarla birlikte çalışmalar yapmaları olarak ifade edilebilir¹¹⁷.

Kooperatiflerin diğer kooperatiflerle işbirliğinin amacı bir yandan ortaklarına daha iyi hizmet sağlayabilmek diğer yandan da kooperatifçilik hareketini güçlendirmektedir. Kooperatiflerin işbirliği içerisinde hareket etmesi eğitim, ekonomik ve teknik anlamda güçlenmelerini sağlar¹¹⁸. Kooperatifler hem ulusal hem de uluslararası alanda işbirliği yapmaları amaçlarına ulaşmalarında önemli bir etkidir¹¹⁹. Yukarıda eğitim, öğretim ve bilgilendirme ilkesinin görünümü niteliğinde olduğunu belirtilen Koop. K. m.70 işbirliği ilkesinin de görünümü niteliğindedir. Nitekim söz konusu hükümde kooperatiflerin amaçlarına ulaşabilmeleri için Kooperatifler Birliği, Kooperatifler Merkez Birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği’nin kurulması belirtilmektedir. ICA uluslararası işbirliğine verilebilecek en iyi örnektir¹²⁰.

¹¹⁵ Üstün- Aydın, s.27.

¹¹⁶ Özmen (Genel), s.17.

¹¹⁷ <https://koop.ticaret.gov.tr/kooperatifler-hakkinda/kooperatifcilik-ilkeleri> (E.T. 02.05.2019); Özmen (Genel), s.17.

¹¹⁸ Üstün-Aydın, s.27.

¹¹⁹ Mülâyim, s.91; Orhan Nuri Çevik, *Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili Mevzuat*, Yetkin Yayınevi, 5. Baskı, Ankara, 1999, s.76.

¹²⁰ Erçin, s.200.

2.1.2.7. Toplumsal Sorumluluk İlkesi

ICA; kooperatiflerin ortakları tarafından onaylanan politikalar aracılığıyla toplumlarının kalkınması için çalıştıklarını ifade etmektedir. Kooperatifler içinde bulundukları toplumla da ilişki içerisinde olduklarından ortakların çıkarlarını gözetmenin yanında toplumun kalkınması açısından da çalışmalıdırlar¹²¹.

Açıklanan bu ilkeler diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de kooperatifler bakımından kabul edilen ilkelerdir. Söz konusu ilkeler yanında Koop. K.'da eşitlik ilkesi düzenlenmiş olup, üçüncü bölümde ayrıntılı olarak değinileceğinden dolayı bu kısımda açıklanmayacaktır.

2.2. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Konut yapı kooperatifleri ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini karşılıklı işbirliği, yardım ve dayanışma içerisinde sağlama ve konutu bulunmayan ortaklara konut yapma amacıyla kurulan bir kooperatif türüdür. Başka bir ifade ile konut yapı kooperatifleri kazanç elde etme amacı gütmeksizin ortakların ihtiyaçlarını karşılıklı yardım ve dayanışma esasıyla karşılamayı hedefleyen kooperatiflerdir¹²². Konut sahibi olmak orta ve dar gelirli kişilerin bireysel olarak güçlerini aştığı için kişiler ortak girişime ihtiyaç duyarlar. Konut yapı kooperatifleri temel olarak bu açığı karşılamak için ortaya çıkmaktadır¹²³. Ortakların karşılıklı dayanışma ve yardımlaşmalarını sağlayan en önemli faktör ise güvendir. İşbirliğinin kurulmasında dostça ilişkilerin ve güvenin önemli bir etken olduğu söylenebilir¹²⁴.

Yargıtay bir kararında “Yapı kooperatiflerinin amacı, ortakların belirli ekonomik yararlarını karşılıklı yardım dayanışma ve iyi niyet kuralları içerisinde sağlama ve konutu bulunmayan ortaklara bir konut yapmaktan ibarettir.”¹²⁵ demek suretiyle konut yapı kooperatiflerinin amacını ifade etmiştir.

¹²¹ Üstün-Aydın, s.28; Özmen (Genel), s.17.

¹²² Mülâyim, s.453.

¹²³ Üstün- Aydın, s.44.

¹²⁴ Necdet Bilgin vd., “Kooperatif Ortaklarının Güven Duygusu İle Ortakların Performans-Tatmin Arasındaki İlişki: Tariş’te Bir Uygulama”, *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C.22, S.1, 2007, s.67.

¹²⁵ Y. 11.H.D. E.1995/3161, K.1995/5492, T.20.06.1995 (Nazif Kaçak, *Konut Yapı Kooperatifleri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2002, s.190).

Kooperatiflerin türleri arasında yer alan konut yapı kooperatifleri ile ilgili özel bir mevzuat bulunmamaktadır. Bu nedenle kooperatifler hakkında uygulanan mevzuat hükümleri konut yapı kooperatifleri için de geçerlidir. TTK m.124/1’de ticaret şirketi olarak sayılan kooperatifler, 24.04.1969 tarihli 1163 sayılı Koop. K.’da düzenlenmiştir. Buna göre kooperatifler hakkında özel kanun niteliğinde olan Koop. K. uygulanacak ve bu Kanunda aksine hüküm olmayan hususlarda TTK’daki Anonim şirketlere ait hükümler uygulanacaktır (Koop. K. m.98). Konut yapı kooperatiflerinin kuruluşunda kurucular tarafından kooperatif ana sözleşmesi hazırlanır. Ana sözleşme hükümleri de konut yapı kooperatifleri hakkında uygulanacak mevzuat arasındadır. Kurucu ortaklar ilgili bakanlık tarafından kanunlara uygun olarak hazırlanıp¹²⁶ Resmi Gazete ’de yayımlanan “örnek ana sözleşme” hükümlerini aynen kabul edebileceği gibi Kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak şartıyla kısmen değişiklik yaparak kabul edebilirler.

Konut yapı kooperatiflerinin öncelikli amacı insanlar için temel bir ihtiyaç olan barınma gereksinimini karşılamaktadır¹²⁷. Konut yapı kooperatifleri bu amacını gerçekleştirebilmek için çeşitli faaliyetlerde bulunur. Örnek ana sözleşmede konut yapı kooperatiflerinin faaliyet konuları şu şekilde ifade edilmektedir:

- 1- Arsa ve arazi satın alır, birleştirir, imar planına uygun biçimde böldürerek altyapı, plan, proje ve maliyet hesapları hazırlar ve ortaklarına konut yaptırır.
- 2- Yaptırılan konutların mülkiyetini bu ana sözleşmede yazılı esaslara göre ortaklarına aktarır.
- 3- Ortaklarının sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurar, bunları ortaklarına aktarabilir.
- 4- Yukarıdaki fıkralardaki yazılı hususları sağlamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalarda bulunabilir, gayrimenkul ve menkulleri iktisap eder, kiralar, kiraya verir, satar ve benzeri tasarruflarda bulunur, aynı haklar tesis eder.

¹²⁶ Yılmaz; Konut ihtiyacının karşılanmasında kamunun menfaati olduğunu ifade etmekte ve şu şekilde açıklamaktadır: “Konut gereksiniminin karşılanmasında kamu yararı vardır. Bu ihtiyacın karşılanmasına Devlet eliyle yardımcı olmak gerekmektedir. Bu nedenle konut inşasını hızlandırmak, homojenliği sağlamak amacıyla Bakanlık tarafından çerçeve ana sözleşme örneği hazırlanmıştır.” (Halil Yılmaz, “Konut Yapı Kooperatiflerinde Ortaklık Aidat Giderlerini Ödemeyen Ortağa Çıkarılacak İhtarların Şekil ve Esas Koşulları”, *Yargıtay Dergisi*, 2004, C.30, S.3, s.330).

¹²⁷ Üstün- Aydın, s.44; Kaçak (2011), s.35.

- 5- Üst kuruluşlara iştirak eder.
- 6- Kooperatifin kredi ihtiyacının karşılanması amacı ile ilgili finansman kuruluşlarına başvurur, borçlanır, açılan kredinin zamanında ve amacına uygun kullanılmasını sağlayıcı tedbirleri alır.
- 7- Konutların inşasının mümkün olmaması durumunda kooperatif arsasını ortaklara dağıtır.
- 8- Araştırma, eğitim ve yardım kaynakları üretme vb. çalışmalar yapar.

2.3. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN KURULUŞU

Bir konut yapı kooperatifi en az 7 ortak tarafından kurulabilir (Koop. K. m.2/1, c.1). Kooperatifi kuran ortaklara “kurucu ortak” denir¹²⁸. Kooperatifin kurucuları gerçek veya tüzel kişi olabilir. Kanunda gerçek kişilerin kooperatifin kurucusu olması bakımından fiil ehliyetine sahip olma gerekliliği dışında bir özellik getirilmese de, tüzel kişiler ile ilgili olarak kanunda amaçları bakımından tüzel kişilik ile kooperatif arasında ilişki aranır (Koop. K. m.8/1, c.1 ve m.9). Tüzel kişilerin ortaklığı bakımından hem kamu hem de özel hukuk tüzel kişilerin ortak olması mümkündür (Koop. K. m.9).

Konut yapı kooperatifinin kurulabilmesi için öncelikle bir kooperatif ana sözleşmesi hazırlanmalıdır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından örnek konut yapı kooperatifleri ana sözleşmeleri hazırlanmıştır¹²⁹. Bakanlık tarafından hazırlanan söz konusu örnek ana sözleşmeler kooperatif kuracak olanlara yol gösterici niteliktedir¹³⁰. Kurucu ortaklar örnek ana sözleşmeyi olduğu gibi kabul edebilecekleri gibi değişiklikler de yapabilirler. Ancak her halükarda kooperatif ana sözleşmesine konulacak hükümler kanunun emredici hükümlerine aykırı olamaz¹³¹. Örneğin; Koop. K. m.1 gereğince; kooperatifte ortak sayısı ve sermaye miktarı değişebilir niteliktedir. Bu hüküm emredici olup buna aykırı düzenlemeler getirilemez (Koop. K. m.2/3, c.1)¹³². Konut yapı kooperatiflerinin ortaklarına taşınmaz mal temlikini sağlayabilmesi için bu hususta ana

¹²⁸ Üstün-Aydın, s.86.

¹²⁹ Nazif Kaçak, *Açıklamalı- İctihatlı- Örneklerle Konut Yapı Kooperatifleri*, Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011, s.41.

¹³⁰ Çevik, s.80.

¹³¹ Kurtulan, s.59.

¹³² Üstün- Aydın, s.55.

sözleşmelerine bir hüküm koyması gerekmektedir. Ana sözleşmesinde böyle bir hüküm olan konut yapı kooperatifinin taahhüdü resmi şekil aranmaksızın geçerlidir¹³³.

Koop. K. m.2/1 gereğince, ana sözleşmenin kurucular tarafından hazırlanmasının ardından sözleşmedeki imzalar notere onaylattırılmalıdır. Noter tarafından yalnızca imzalar onaylanmalıdır, yoksa ana sözleşme onaylanmaz.

Koop. K. m.7 gereğince kooperatifin tüzel kişilik kazanması ticaret siciline tescille olur. Kooperatifin tescil olunacağı ticaret sicil müdürlüğü, merkezinin bulunduğu yerdeki ticaret sicil müdürlüğüdür (Koop. K. m. 3). Ticaret siciline tescil ve ilan olunacak hususlar Koop. K. m.3'te sıralanmıştır. Yönetim kurulunun kooperatifi temsil etmesi kooperatifin ticaret siciline tescili ile mümkündür. Kooperatifin ticaret siciline tescilinden önce bir takım işler yapılması halinde bu işlerden kooperatifin sorumluluğu bulunmamaktadır (Koop. K. m.7). Tescilin üçüncü kişilere karşı hüküm ifade edebilmesi için Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan olunması gerekir¹³⁴.

2.4. ORTAKLIK SIFATININ KAZANILMASI

Koop. K. m.1 gereğince; kooperatifler kural olarak değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklardır. Kooperatiflerin değişir ortaklı olmasından anlaşılması gereken ortaklık haklarının başkalarına devrinin mümkün olması ve şayet ortak sayısı ana sözleşmeyle sınırlandırılmamış ise yeni ortak alımın mümkün olmasıdır¹³⁵. Kooperatiflerin değişir sermayeli olmasından ise sermaye miktarının sınırlandırılmaması gerektiği anlaşılmalıdır (Koop. K. m.2/3).

Koop. K. m.8/3 gereğince konut yapı kooperatiflerinde yapılacak konut ve kaydedilecek ortak sayısına genel kurul tarafından karar verilir. Yönetim kurulu, belirlenen sayı kadar ortak alımı yapar¹³⁶. Bu hükümle açık kapı ilkesine konut yapı

¹³³ Y. 11 H.D. E.1998/3763, K.1998/5718, T.21.09.1998. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.04.2019; Gönen Eriş, *Uygulamalı Kooperatifler Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2001, 3. Baskı, s.129).

¹³⁴ Üstün-Aydın, s.64.

¹³⁵ Lale Muktedir, *Kooperatifler Hukukunda Açık Kapı İlkesi*", *Terazi Hukuk Dergisi*, 2011, c.6, S.54, s.30

¹³⁶ Koop. K. Ek Madde 2/1 hükmünde; "8 inci maddenin üçüncü fıkrasına, ... aykırı hareket eden kooperatif ve üst kuruluşlarının yönetim kurulu üyeleri ve memurları üç aydan iki yıla kadar hapis ve elli günden beş yüz güne kadar adli para cezası ile cezalandırılırlar." şeklinde belirtilmiştir.

kooperatifleri bakımından bir istisna getirildiğine daha önce değinilmişti¹³⁷. Bu istisna konut yapı kooperatiflerinin niteliği gereğidir. Açık kapı ilkesine bir aykırılık teşkil etmemektedir.

2.4.1. Konut Yapı Kooperatiflerine Ortak Olma Yöntemleri

Kişiler kooperatif kurarak kooperatif ortağı olabileceği gibi, kurulmuş bir kooperatife sonradan ortak da olabilirler. Bunun yanında, bir kooperatif ortağının payını devralmak suretiyle ortak olunabilir. Ayrıca miras yoluyla ortak olmak da mümkündür.

2.4.1.1. Kurucu Ortak Olma

Bir konut yapı kooperatifinin kurmak için bir araya gelen ortaklara kurucu ortak denir. Bir konut yapı kooperatifinin kurulabilmesi için en az 7 ortağa ihtiyaç vardır (Koop. K. m.2, c.1). Kooperatifi kuranlar kooperatifin ticaret siciline tescil edilmesi ile ortak sıfatını kazanır¹³⁸.

2.4.1.2. Aslen Ortak Olma

Kurulmuş bir konut yapı kooperatifine sonradan ortak olmak da mümkündür. Kooperatife gerçek kişiler ortak olabileceği gibi tüzel kişilerin de ortak olması mümkündür. Mevzuatımızda yabancı kişilerin kooperatife ortak olması bakımından yasaklayıcı bir düzenlemeye gidilmemiştir¹³⁹. Bu nedenle yabancılar da kooperatif ortağı olabilirler¹⁴⁰. Ortaklığa girme şartları Koop. K. m.8 ve m.9’da düzenlenmiştir. Bir konut yapı kooperatifine ortak olmayı talep eden kişiler kanununda yazılı şartlara sahip

¹³⁷ Üstün-Aydın, s.56.

¹³⁸ Üstün-Aydın, s.86.

¹³⁹ Yabancılar, Koop. K. m.56/1 gereğince kooperatif yönetim kurulu üyesi olamazlar. Ayrıca, m.65/3 gereğince kooperatif denetçisi olamazlar. Bu iki hükümden yasa koyucunun yabancıların kooperatif ortağı olmasını istememesi halinde bu durumu bir hüküm ile düzenleme altına alacağı anlaşılmaktadır. Yabancıların kooperatif ortağı olmasını engelleyen bir hüküm mevzuatımızda yoktur.

¹⁴⁰ Yargıtay bir kararında; “Yabancı uyruklu davacının davalı kooperatife üye olmasını engelleyen yasal bir hüküm bulunmadığından ve bu işlemde kamu yararına ve kamu düzenine aykırı bir yön bulunmadığından buna ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir.” şeklinde yabancıların kooperatif ortağı olabilmesini engelleyen bir düzenlemenin ifade etmiştir. Y. 11.H.D. E.1977/3206, K.1977/3795 T.27.09.1977. (Kurtulan, s. 116).

olmalıdır. Bunun yanında kooperatif ana sözleşmesi ile ortak olmak için getirilmiş bazı şartlar varsa bu şartları da sağlamalıdır.

2.4.1.2.1. Gerçek Kişilerin Aslen Ortak Olması

Gerçek kişilerin kooperatif ortağı olabilmeleri için öncelikle Koop. K. m.8’de yer alan şartları taşımaları gerekmektedir.

Kanunda açıkça gerçek kişilerin kooperatif ortağı olabilmeleri için fiil ehliyetine sahip olması gerektiği düzenlenmiştir. Yargıtay bir kararında bu düzenlemenin emredici nitelikte bir düzenleme olduğunu belirtmiştir¹⁴¹. Fiil ehliyeti hususunda TMK’nın ilgili hükümlerine bakmak gerekmektedir.

Fiil ehliyetine sahip olmayan bir kimse her nasılsa ortaklığa kabul olunmuşsa, bu kişinin ortaklığı baştan itibaren geçersizdir.

Kooperatife ortak olmak isteyen gerçek kişiler yönetim kuruluna yazılı başvuruda bulunmalıdırlar. Kooperatif ile ortak olmak isteyen kişi arasında “üyelik sözleşmesi” kurulabilmesi için ilk aşama ortak olmak isteyen kişinin başvurusudur. Hem Kanun’da hem de örnek ana sözleşmede başvurunun “yazılı” olarak yapılması gerektiği düzenlenmiştir. Deryal; ortaklık başvurusundaki yazılı şeklin ispat şartı olduğunu, aksinin kabulü halinde uzun süredir ortak olan bir kimsenin salt ortaklık başvurusu yazılı olmadığı için ortaklığının hükümsüz hale geleceğini belirtmektedir¹⁴².

Ayrıca, Koop. K. m.8/1’de kooperatifin ortaklara ek ödemeler yüklemesi veya şahsi sorumluluk yüklemesi halinde ortak olmak isteyen kişinin bu isteğinin söz konusu yükümlülükleri yazılı olarak kabul etmesi durumunda değer taşıyacağı belirtilmiştir. Ortaklara yüklenen yükümlülük niteliğindeki ek ödemeler ana sözleşme ile öngörülebilir¹⁴³. Şahsi sorumluluk ise ana sözleşmeye konulacak bir hükümle ortakların kooperatifin borçlarından dolayı kişisel olarak sorumlu tutulmasıdır¹⁴⁴. Bu yükümlükler

¹⁴¹ Kararın özeti şu şekildedir: “Kooperatife ortak olabilmek için kişinin reşit ve medeni hakları kullanma hakkına sahip olması gerekir. Aksi halde, ortaklık işlemi kesin batıl olup, başlangıçtan itibaren geçersiz bulunmaktadır. Kooperatifçe bir başka nedenle ihraç kararı verilmiş olması da sonucu değiştirmez.” Y. 11.H.D. E.1996/911, K.1996/1290 T. 04.03.1996. (Kurtulan, s. 121).

¹⁴² Deryal, s.90.

¹⁴³ Üstün- Aydın, s.88.

¹⁴⁴ Bilgili- Demirkapı, s.792; Kurtulan, s. 109; Üstün-Aydın, s.88.

kooperatife başvuru dilekçesi ile kabul edilebileceği gibi sonradan verilecek bir ek dilekçe ile de kabul edilebilir¹⁴⁵.

Ortaklık başvurusu yönetim kurulunda görüşülerek karara bağlanır. Koop. K. m.8/2 gereğince yönetim kurulu, ortaklık başvurusunda bulunanların gerekli koşullara haiz olup olmadıklarını inceler. Ortaklık başvurusuna ilişkin araştırmanın sonucunda yönetim kurulu kabul veya red kararı verir ve kararı ilgiliye bildirir. Bildirimin tebliğ yoluyla yapılması olası tereddütleri ortadan kaldırır. Yönetim kurulunun kabul kararı vererek kararı ortağa bildirmesiyle üyelik sözleşmesi kurulmuş olur. Kooperatif ortaklığı, yönetim kurulunun bu hususta açıklayacağı sarıh bir karar ile gerçekleşebileceği gibi bu hususta sarıh bir karar olmasa dahi kooperatifin bir kişiyle yazışması, onu genel kurullara davet etmesi, ödemelerini kabul etmesi, konut tahsis etmesi, tadilata izin vermesi şeklinde zımnen de gerçekleşebilir. Buna göre; zımni ortaklığın söz konusu olabilmesi için; kooperatifin ortaklık başvurusunu kabul yönünde açık bir karar vermemesine rağmen, kooperatif ile başvuran arasında kooperatif ortaklığı ile bağdaşır bir takım hukuki işlemler gerçekleşmesi gerekmektedir¹⁴⁶.

Yargıtay; “Kooperatifler hukukunda, üyelik şartlarını taşıyanlar kooperatifçiliğin temel esaslarından biri olan “açık kapı ilkesi” uyarınca kooperatif üyeliğine kabulü zorunlu olup, yönetim kurulunun bu durumda takdir yetkisi yoktur” şeklinde hüküm vermiştir¹⁴⁷.

Yargıtay bir kararında; “1163 sayılı Koop. K. 1. maddesinde kooperatiflerin değişir ortaklı ve değişir sermayeli teşekküller olduğu belirtilmiş olmakla, Türk hukuku açısından kooperatiflerde açık kapı ilkesi benimsenmiş bulunmaktadır. Kooperatif ana sözleşmelerinde üye olacak gerçek veya tüzel kişiler için özel nitelikte koşullar konulabilir, kooperatif yetkili organlarının ana sözleşmede yer alan koşulları gerçekleştirmeyen kimselerin; kooperatife alınmasında kişisel ve objektif nitelikte haklı

¹⁴⁵ Üstün-Aydın, s.88.

¹⁴⁶ Yargıtay bir kararında; “davacı tarafından tarafına daire tahsis edildiğini ve söz konusu dairede tadilatlar yaptığını belirterek kooperatif üyeliğinin tespiti istemli açılan davada öncelikle ortaklığa kabul konusunda kooperatifin açıkça bir karar alıp almadığına bakılması gerektiğini, şayet açık bir karar yok ise zımni ortaklığın olayda mevcut olup olmadığının değerlendirilmesi gerektiğini belirtilmektedir. Zımni ortaklığın ise; kooperatifin bir kişiyle yazışması, onu genel kurullara davet etmesi, ödemelerini kabul etmesi, konut tahsis etmesi, tadilata izin vermesi şeklinde olabileceğini belirtmektedir.” demek suretiyle zımni ortaklığın mümkün olduğunu ifade etmiştir. Y. 11.H.D. E.2003/6365, K.2003/6590, T.20.06.2003 (www.kazancihukuk.com E.T. 05.04.2019).

¹⁴⁷ Y. 23.H.D. E.2014/6197, K. 2014/8650, T. 31.12.2014. (www.sinerjimevzuat.com E.T. 04.04.2019).

nedenlerle, sakıncalı gördükleri kişileri üyeliğe kabul etmemek yetkisi vardır” demek suretiyle kanunda ve ana sözleşmede öngörülen şartları taşıyan kişilerin yönetim kurulu tarafından kişisel ve objektif nitelikte haklı bir neden görülmesi halinde ortaklığa kabul edilmeyebileceğini belirtmiştir¹⁴⁸.

Yargıtay’ın bir kararında; “ Bu durumda yönetim kurulları da, ana sözleşmede belirtilen nitelikleri taşıyan kişileri bile, uygun görmezlerse, kooperatiflerine ortak olarak kabul etmeyebileceklerdir. Kabul yönetim kurulunun takdirinde olduğundan, yönetim kurulu ortak kabulüne zorlanamaz.” denilerek ortak alımının yönetim kurulunun takdirinde olduğu ifade edilmiştir¹⁴⁹. Yargıtay’ın ortaklığa kabulü yönetim kurulunun keyfiyetine bırakılabileceğini savunan görüşünü terk ederek yeni tarihli kararlarında açık kapı ilkesinin mutlak surette uygulanması gerektiği görüşünün yerleştiği söylenebilir. Bize göre de, açık kapı ilkesi ortak kabul etmede yönetim kuruluna takdir etkisi tanımaz. Koop. K. m.8 gereğince yönetim kurulunun araştırması yalnızca ortak olmak için başvuruda bulunan kişilerin Kanunda ve ana sözleşmede gösterilen ortaklık şartlarını taşıyıp taşımadıkları hususu ile sınırlı olmalıdır.

2.4.1.2.2. Tüzel Kişilerin Aslen Ortak Olması

Koop. K. m.9’da; “Kamu ve özel hukuk tüzel kişileri amaçları bakımından ilgilendikleri kooperatiflerin kuruluşlarına yardımcı olabilir, önderlik edebilir ve ortak olabilirler.” denilmektedir. Kooperatife ortak olabilecek tüzel kişiler sayma yoluyla belirtilmemiş, tüm tüzel kişilerin kooperatif ortağı olabileceği bir düzenleme yapılmıştır¹⁵⁰.

Deryal’e göre; tüzel kişilerin kooperatiflere ortak olması bir takım pratik düşünceler sebebiyle kabul edilmiştir¹⁵¹. Kanun kooperatife ortak olabilecek tüzel kişileri sınırlayıcı olarak belirtmemiştir. Kanunda sınırlama amaç bakımından getirilmiştir. Tüzel

¹⁴⁸ Y. 23.H.D. E.2012/305, K.2012/1966, T.14.03.2012. (www.kazancihukuk.com E.T. :13.01.2019); Üstün-Aydın, s.89.

¹⁴⁹ Y. 11.H.D. E.1974/74-2276, K.1974/2540, T. 20.10.1974. (Kurtulan, s.114).

¹⁵⁰ Yahya Deryal, 21.04.2004 Tarih ve 5146 Sayılı Kanun Değişikliği Sonrasında Kooperatiflere Ortak Olabilecek Tüzel Kişiler, *Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.23, S.4, Aralık 2016, s.93.

¹⁵¹ Deryal (Tüzel), s.69.

kişilerin ortaklığa kabul edilebilmesi için tüzel kişinin amacının kooperatif ile bağlantılı olması gerekir. Dolayısıyla tüzel kişiler istedikleri her kooperatife ortak olamayacaklardır.

Gerçek kişilerin ortaklığı başlığında anlatılan ortaklığa başvuru, başvurunun değerlendirilmesi, ortaklığa kabul veya red halinde bildirim vb. konular tüzel kişilerin ortaklığı bakımından da geçerlidir.

2.4.1.3. Hisse Devralmak Suretiyle Ortak Olma

Koop. K.'da kooperatif ortağının ortaklığını bir başkasına devretmesinin mümkün olduğu düzenlenmiştir. Kooperatif ortaklığının devri kooperatiflerin değişir ortaklı ve değişir sermayeli olmalarının bir sonucudur.

Bir kooperatif ortağının payını bir başka kişiye devri ile yani tarafların aralarında yaptıkları sözleşme ile payı devralan kişi otomatik olarak ortaklık sıfatını kazanmaz¹⁵². Başka bir değişle tarafların aralarında yaptıkları bir devir protokolü yönetim kurulu tarafından kabul edilmedikçe kooperatifi bağlamaz. Bunun için payı devralanın veya devredenin Kanunda belirtilen işlemleri yapması gerekmektedir. Şöyle ki, devralan kişinin ortak sıfatını kazanabilmesi için kooperatif yönetim kuruluna başvuru yapılmalıdır. Kanunda yönetim kuruluna başvurunun şekli ve yöntemi konusunda bir düzenleme yapılmamıştır. Bu nedenle burada da kurulmuş bir kooperatife sonradan ortak olmak için aranan yazılı olma şartı geçerli olmalıdır¹⁵³. Ortaklığın devri ortaklığı devretmek isteyen ortak ile ortaklığı devralmak isteyen kişinin kooperatife ayrı ayrı yazılı başvurusu ile olabileceği gibi; birlikte yazılı olarak başvurmaları ile de olabilir¹⁵⁴.

Koop. K. m.8 gereğince; yönetim kurulu ortaklığı devralmak isteyen kişinin ortaklık niteliklerini taşıyıp taşımadığını değerlendirir ve olumlu veya olumsuz bir karar vererek bu kararı ortaklığı devralmak isteyen kişiye tebliğ eder. Yönetim kurulu araştırması neticesinde kişinin ortaklık niteliklerine sahip olduğu kanaatine varırsa kişiyi ortaklığa kabul etmelidir (Koop. K. m.14/2). Dolayısıyla yönetim kurulu ortaklığı devralmak isteyen kişinin ortaklık niteliklerini taşıması haline başvurusunu

¹⁵² Üstün-Aydın, s. 92; Kurtulan, s.141.

¹⁵³ Üstün- Aydın, s.92.

¹⁵⁴ Kurtulan, s.141.

reddedemez¹⁵⁵. Bu zorunluluk açık kapı ilkesinin bir görünümü niteliğindedir¹⁵⁶. Buna göre; yönetim kurulu tarafından başvurusu reddedilen kişi ortaklığa kabul davası açabilir. Bu davada ortaklığı devralmak isteyen kişinin kanun ve ana sözleşmede belirtilen kooperatif üyelik koşullarını taşıyıp taşımadığı tartışılacaktır.

Kanunda ortaklığın devredilebileceği düzenlenmesine rağmen devrin şekli hakkında düzenleme yapılmamıştır. Bu nedenle devir sözleşmesinin herhangi bir şekle tabi olmadığı söylenebilir.

Kooperatif payının devri için öncelikle taraflar arasında bir sözleşme yapılmalıdır. Ortaklığı devralmak isteyen kişinin kooperatif tarafından ortaklığa kabul edilmesiyle birlikte payı devralan “ortak” sıfatını kazanırken; payı devreden kişi ortak sıfatını yitirir. Kooperatife yeni giren ortağın sorumluluğu Koop. K. m.35’te düzenlenmiştir. Buna göre kooperatif ortaklığının devri ile tüm hak ve borçlar yeni ortağa geçer, yeni ortak eski ortağın borçlarından da sorumlu olur¹⁵⁷.

¹⁵⁵ Yargıtay bir kararında; “Koop. K. m.14/3 hükmü ve ana sözleşme hükümleri gereğince, ortaklığı devretmek isteyen kişinin ortak sıfatını taşıması ve devralmak isteyen kişinin de ortaklık şartlarına haiz olması halinde kooperatifin bu kişiyi ortaklığa kabul etmesi zaruridir. Üyelik devir sözleşmesi yapıldığı tarih itibarıyla sözleşmenin yanları arasında geçerli sonuç doğurmasına rağmen, kooperatif bakımından ise devrin kooperatife bildirilmesi ve yönetimin makul sürede yapacağı inceleme sonunda devir alanın ortaklık şartlarını taşıması durumunda devir alanı makul süre içerisinde üyeliğe kabulü kararı verdiği tarihte hüküm ifade eder.” şeklinde yönetim kurulunun devir alanın ortaklık şartlarına haiz olması halinde ortaklığa kabul edeceğini belirtmektedir(www.kazancihukuk.com E.T. 04.04.2019).

¹⁵⁶ Yargıtay bir kararında; “Davacı vekili, müvekkilinin noterlikten onaylı kooperatif üyelik hakkı devir sözleşmesi uyarınca davalı ...’nin diğer davalı kooperatifteki üyelik hakkını devraldığını, üyeliğine karar verilmesi amacıyla kooperatif yönetimine başvuruda bulunduğunu, ancak davalı kooperatif yönetiminin müvekkili ile ilgisi olmayan ilişkileri gerekçe göstererek üyelik istemini reddettiğini ileri sürerek müvekkilinin üyelik devrine ilişkin kooperatif kararının iptali ile müvekkilinin kooperatif üyesi olduğunun tespit ve tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Yönetim kurulunun aldığı karar, bir şahsın haklarını doğrudan doğruya etkiler nitelikte olduğu takdirde bu karara karşı doğrudan dava açılması mümkündür. Somut olayda, yönetim kurulu tarafından davacı hakkında verilen karar davacının hukukunu doğrudan ilgilendirdiğinden bu karar aleyhine dava açmasında yasaya aykırı bir yön bulunmadığı gibi, üyeliğine karar verilmeyen bir şahsın yönetim kurulu tarafından hakkında alınan karara karşı da ancak ortaklara tanınan genel kurul nezdinde itirazda bulunmaya hakkı yoktur. Bu itibarla mahkemece uyuşmazlığın esasına girilmesi, kooperatife ait ana sözleşmenin getirtilerek üyelik şartlarının incelenmesi ve ana sözleşme ile yasa hükümleri uyarınca üyelik şartlarını taşıyanların kooperatifçiliğin temel esaslarından biri olan açık kapı ilkesi uyarınca kooperatif üyeliğine kabulünün zorunlu olup, yönetim kurulunun bu durumda takdir yetkisi bulunmadığı hususlarının nazara alınmak suretiyle yapılacak inceleme sonucuna göre davacının hukuki durumunun takdir ve tayini gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” demek suretiyle devralanın kanun ve ana sözleşmede düzenlenen şartları taşıması halinde yönetim kurulunun ortaklığa kabul edeceğini, bunun zorunlu olduğunu ifade etmiştir. Y. 11.H.D. E. 2005/4763, K.2006/4366, T.20.04.2006. (www.kazancihukuk.com E.T. :04.04.2019).

¹⁵⁷ Yargıtay bir kararında; “Davalı kooperatifteki payını dava dışı ...’dan tüm hak ve yükümlülükleriyle birlikte devralmıştır. Kooperatife yeni giren ortağın sorumluluğu Koop. K. m.35 hükmünde düzenlenmiştir. Dava konusu olayda devreden ortak ...’in kooperatife olan borçları devir nedeniyle davalıya geçeceğinden, mahkemece bu yasal düzenleme gözetilerek davalının pay devri öncesindeki borçları saptanıp sonucuna

2.4.1.4. Miras Yoluyla Ortak Olma

Koop. K. m.14/1 gereğince ortağın ölümü ortaklık sıfatını kendiliğinden sona erdirir. Bu nedenle kooperatif, ölen ortak hakkında üyelikten çıkarma kararı ya da ölen ortağın üyeliğinin düşmesine karar veremez¹⁵⁸.

Ortağın ölümü ile mirasçılarının kooperatife ortak olup olamayacağı sorusu gündeme gelebilir. Bunun için öncelikle ana sözleşmeye bakılması gerekir. Koop. K. m.14 gereğince eğer ana sözleşmede ortağın ölümü halinde mirasçılarının ortak olarak kalabilecekleri yönünde bir düzenleme varsa bu soruya olumlu yanıt verilmelidir. Söz konusu kanun maddesinde ölen ortağın mirasçılarının ana sözleşmede belirtilen şartlarla kooperatifte ortak kalabilecekleri düzenlenmiştir. Buna göre; ölen ortağın mirasçılarının kooperatifte ortak kalabilmeleri için öncelikle kooperatif ana sözleşmesinde bu yönde bir hüküm bulunmalıdır. Ana sözleşmesinde bu yönde hüküm bulunan kooperatiflerde bir kooperatif ortağının ölümü halinde ana sözleşmedeki düzenlemeye göre hareket edilmesi gerekir. Şayet kooperatif ana sözleşmesinde ölen ortağın mirasçılarının kooperatif ortağı olarak kalabileceklerine dair bir hüküm yoksa ölen ortağın mirasçılarının kooperatif ortağı olarak kalmaları mümkün değildir. Bunun yanında kooperatif ana sözleşmesinde ortağın ölümü halinde ortaklığın mirasçılara geçmeyeceği açıkça düzenlenmiş olabilir. Bu durumda da ölen ortağın mirasçılarının kooperatif ortağı olarak kalmaları mümkün değildir.

Örnek ana sözleşmenin 16. maddesinde ortağın ölümü halinde yapılacak işlemler hüküm altına alınmıştır. Söz konusu madde gereğince; ortağın ölümü halinde mirasçılar aralarından bir temsilci belirleyerek üç aylık süre içerisinde kooperatife başvuruda bulunmalıdır. Bunun yanında temsilci ölen ortağın mirasçısı olduklarını ispatlamak için veraset ilamı ile başvuru yapmalıdır. Yönetim kurulu ortaklık payının mirasçılar lehine devam edip etmeyeceğini başka bir deyişle gerekli şartların mevcut olup olmadığını

göre, karar vermek gerekmektedir” şeklinde kooperatif ortaklığının devri ile devreden borçlarının devralana geçeceğini belirtmiştir. Y. 11. H.D. E.2002/1237, K.2002/5060, T.21.05.2002. (www.kazancihukuk.com E.T. :04.04.2019).

¹⁵⁸ Yargıtay bir kararında; “Kooperatif yönetim kurulu, murisin ölümünden sonra 22.11.1988 tarihinde ortak ...'ın ortaklığının düşürülmesine karar verilmiştir. Ölen ortak hakkında ihraç kararı verilemez. Ortağın 16. ana sözleşmenin maddesine göre işlem yapması gerekmektedir.” demek suretiyle ölen ortak hakkında çıkarma kararı verilemeyeceğini ifade etmiştir. Y.11. H.D. E.1997/5276 K.1997/5714 T. 15.09.1997. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.04.2019).

değerlendirerek bu konuda bir karar verir¹⁵⁹. Mirasçıların kendi aralarında belirledikleri temsilci miras ortaklığını temsil eder. Örneğin; genel kurul toplantılarına temsilci katılır¹⁶⁰.

Mirasçıların ortaklığa devam etmek isteyerek usulüne uygun şekilde kooperatife başvurmaları halinde ortaklık payı mirasçılar lehine devam eder. Ortaklık payının kendi içerisinde bölünmezliği ilkesi gereğince mirasçılarının her birinin ayrı ayrı kooperatif ortağı olması mümkün değildir. Yargıtay bir kararında; ortaklık payının bir kişi ile temsil edildiği, ortaklık payının kendi içinde bölünemeyeceği ve aynı pay için birden çok kişinin ortak olmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir¹⁶¹.

Ana sözleşmede mirasçılarının üç aylık süreyi geçirmeleri halinde kooperatifin nasıl hareket etmesi gerektiği düzenlenmemiştir. Yargıtay'a göre; ölen ortağın mirasçılarının kendiliğinden kooperatif yönetim kuruluna başvuramaları halinde Koop. K. m.14'ün amacı ve özü değerlendirilmeli, mirasçılarının uyarılmaları gerekmektedir¹⁶².

2.5. ORTAKLIK SIFATININ SONA ERMESİ

Kooperatif ortağının ortaklık sıfatı çıkma hakkını kullanması, çıkarılması, ölümü ile veya ortaklığın devri ile sona erer (Koop. K. m.10 vd.). Her ortağın kooperatiften çıkma hakkı mevcuttur. Çıkma hakkının tamamen sınırlandırılması mümkün değildir. Ortağın ortaklıktan çıkmasıyla ortaklık sıfatı sona erer. Ortakların çıkma hakkı mevcut olduğu gibi kooperatifin de bazı hallerde ortakları ortaklıktan çıkarmaları mümkündür.

¹⁵⁹ Ali Parlar, *Açıklamalı- İctihatlı Hukuki ve Cezai Sorumluluk Açısından Kooperatifler Kanunu*, Bilge Yayınevi, Ankara, 2004, s.179.

¹⁶⁰ Üstün-Aydın, s.101.

¹⁶¹ Y. 23. H.D. E.2012/4669, K.2012/6058, T.16.10.2012. (www.kazancihukuk.com E.T. :15.04.2019).

¹⁶² Kararın özeti şu şekildedir: "Koop. K. m.14/1 ve m.14/2 hükümlerinde ortağın ölümü halinde örnek ana sözleşmede hüküm bulunması halinde mirasçılarının ortak olarak kalabilecekleri düzenlenmiştir. Kooperatif ana sözleşmesinin 16.maddesinde ise "Ölen ortağın kanuni mirasçılarının üç ay içinde temsilci tayin ederek kooperatife bildirmeleri halinde, ortaklık hak ve yükümlülükleri kanuni mirasçıları lehine devam eder. Mirasçılarının temsilci tayin etmemeleri veya ortaklığa devam etmek istememeleri halinde, ölen ortağın alacak ve borçları 15. madde hükümlerine göre tasfiye edilir." hükmüne yer verilmiştir. Bu durumda, anılan yasa ve ana sözleşme hükümleriyle getirilen düzenlemenin amacı ve özü gözetildiğinde davalı kooperatifçe ölüm olayının kooperatife bildirildiği tarihte, ölen ortağın mirasçıları ve adresleri ayrı ayrı belirlenip mirasçılarının ana sözleşmesinin 16. maddesi uyarınca temsilci tayin edip bildirmeleri ve ortak olarak kaymayı isteyip istemedikleri hususunda uyarılmaları gerektiğinden, mirasçılarının kendiliklerinden hareket etmedikleri gerekçesiyle, ortaklık sıfatının düştüğü söylenemez." Y. 23.H.D. E.2013/7428, K.2014/457 T.27.01.2014. (www.kazancihukuk.com E.T. 10.04.2019).

Ortağın ortaklıktan çıkarılmasıyla ortaklık sıfatı sona erer. Ölüm ise ortaklık sıfatını doğal bir yolla sona erdirir. Ortakların ortaklığını devretmesi halinde de, ortaklığı devreden ortağın ortaklık sıfatı sona erer.

2.5.1. Ortaklıktan Çıkma

Koop. K. m.10'da ortakların ortaklıktan çıkma (ayrılma) haklarının mevcut olduğu açıkça düzenlenmiştir. Buna göre ortaklıktan çıkma hakkının kooperatif ortağı için mutlak bir hak olduğu söylenebilir. Her ortağın çıkma hakkının bulunması daha önce ayrıntılarıyla açıklanan açık kapı ilkesinin bir sonucudur¹⁶³. Çıkma hakkının kaldırılmasına yönelik ana sözleşmeye konulan hükümler geçersizdir.

Ortağın çıkma hakkı mutlak bir hak olsa da bu hakkın kullanılması kooperatif için bazı hallerde sakıncalı durumlar yaratabilir. Koop. K. m.10'da ortaklıktan çıkmak isteyen ortaktan tazminat istenebileceği durumlar ve bunun şartları düzenlenmiştir. Buna göre çıkma hakkının kullanılmasıyla kooperatifin varlığının tehlikeye düşmesi halinde ortağın tazminat ödemeye mahkûm edileceği yönünde ana sözleşmeye hüküm konulabilir. Böyle bir hüküm konulmuşsa kooperatif, çıkan ortaktan tazminat talep edebilir. Ana sözleşmede böyle bir düzenlemenin yer almaması halinde tazminat talep edilmesi mümkün değildir. Yalnızca ana sözleşmede düzenleme bulunması çıkan ortaktan tazminat istenebilmesi için yeterli değildir, ayrıca çıkma nedeniyle kooperatifin mevcudiyeti tehlikeye düşmüş olmalıdır¹⁶⁴.

¹⁶³ Kaçak (2011), s.74.

¹⁶⁴ Yargıtay bir kararında; “Davacı vekili, müvekkilinin davalı kooperatif üyeliğinden istifa ederek ayrıldığı halde ödeme yapılmadığını ileri sürerek, şimdilik 3.000.000.000 liranın temerrüt faiziyle birlikte tahsilini talep ve dava etmiştir. Mahkemece, davanın reddine dair verilen karar, Dairemiz’ce kooperatifin, yapılacak ödeme ile mali açıdan sıkıntıya girip girmeyeceğinin araştırılmadığı gerekçesiyle bozulmuş, bozmaya uyularak, alınan ve benimsenen bilirkişi raporu doğrultusunda, kooperatifin sıkıntıya düşmeyeceği gerekçesiyle, davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir. Dosyadaki yazılara, mahkemece uyulan bozma kararı gereğince hüküm verilmiş olmasına ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde değildir.” demek suretiyle çıkan ortaktan tazminat istenebilmesi için çıkma sebebiyle kooperatifin sıkıntıya düşmesinin gerekli olduğuna karar vermiştir. Y. 11.H.D. E.2002/12699, K.2003/5138, T.20.05.2003. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.04.2019).

Kooperatiften çıkma hakkı Koop. K. m.12 gereğince kooperatife bildirimde bulunularak kullanılır¹⁶⁵. Çıkma bildirimi yönetim kuruluna yöneltilen tek taraflı irade beyanıdır¹⁶⁶. Ortağın çıkma bildirimini kooperatife yapmayarak doğrudan mahkemede dava açarak “üyelik kaydının feshini” talep etmesi mümkün değildir¹⁶⁷.

Kanun maddesinde bildirimin şekli konusunda bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu nedenle çıkma bildirimi şekle bağlı değildir. Dolayısıyla çıkma bildiriminin sözlü olarak da yapılabileceği söylenebilir¹⁶⁸. Ancak bildirimin yazılı şekilde yapılması ispat kolaylığı sağlar. Ana sözleşmeye bildirimin şekli konusunda bir hüküm konabilir. Çıkma hakkının kullanımı için Koop. K. m.12’de bildirim süresi öngörülmüştür. Söz konusu maddede çıkma iradesinin en az altı ay önceden kooperatife bildirilmesi gerektiğini düzenlemiştir. Buna göre çıkmanın altı aydan daha uzun bir sürede kooperatife bildirilmesi evleviyete mümkündür. Aynı maddenin 2. cümlesinde kooperatif ana sözleşmesinde çıkma bildirimi süresinin altı aydan daha kısa olarak belirlenebileceği düzenlenmiştir.

Koop. K.’nın 13. maddesinden ortağın çıkma iradesini bildireceği kooperatif organının “yönetim kurulu” olduğu anlaşılmaktadır. Çıkma bildiriminin kooperatif tarafından kabul edilmesine veya onaylanmasına gerek bulunmamakla beraber kooperatif çıkma bildirimi hakkında olumlu veya olumsuz bir karar vererek ilgisine bildirmelidir¹⁶⁹. Ortağın çıkma bildiriminde bulunmasıyla ortaklıktan çıkma gerçekleşmiş olur. Yönetim kurulu, ana sözleşmeye uygun olarak yapılacak isteğe rağmen, bir ortağın kooperatiften çıkma talebini kabulden kaçınacak olursa, ortak çıkma talebini noter aracılığı ile kooperatife bildirir.

¹⁶⁵ Kooperatifler Kanunu m.12’de “Çıkış, ancak bir hesap senesi sonu için ve en az 6 ay önceden haber verilerek yapılır. Ana sözleşmede daha kısa bir süre belirtilip hesap senesi içinde çıkışa müsaade edilebilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

¹⁶⁶ Üstün- Aydın, s.99.

¹⁶⁷ Yargıtay bir kararında; “Davacı vekili, müvekkilinin davalı kooperatifin üyesi olduğunu, kooperatif inşaatının yavaş ilerlediğini, teslim edilerek konut sayısının üye sayısından az olduğunu, arsa sahibinin davalı aleyhine sözleşmenin feshi için dava açtığını ileri sürerek, üyelik kaydının ve sözleşmenin iptali ile ödenen aidatların toplamı olan 4.501.000.000 liranın faiziyle iadesini talep ve dava etmiştir. Mahkemece, iddia, savunma, toplanan kanıtlar ve benimsenen bilirkişi raporu doğrultusunda, davacının istifa hakkını kullanmadan sözleşmenin (üyelik kaydının) feshini mahkemeden istenemeyeceği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir. Davacı vekilinin tüm temyiz itirazları yerinde değildir.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 11.H.D. E.2003/69, K.2003/5838 T.02.06.2003. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.04.2019).

¹⁶⁸ Deryal, s.177.

¹⁶⁹ Özmen (Genel), s.46.

Şayet yönetim kurulu tarafından makul süre içerisinde bir karar verilmezse ortak Koop. K. m.13 gereğince çıkma isteğini noter aracılığıyla kooperatife bildirmelidir. Makul süre içerisinde Koop. K. m.13 gereğince bildirimin yapılmaması halinde ortağın çıkma isteğinden vazgeçmiş sayılacağı belirtilmektedir¹⁷⁰. Bu şekildeki noter aracılığıyla yapılan bildirimden itibaren çıkma gerçekleşir (Koop. K. m.13)¹⁷¹. Kooperatif ortağı, çıkma bildiriminin kooperatife tebliğ edildiği tarihe kadarki yükümlülüklerinden sorumludur¹⁷².

2.5.2. Ortaklıktan Çıkarılma

Amacı karşılıklı dayanışma ve işbirliği içerisinde hareket etmek olan kooperatiflerde ortaklar arasında güven ilişkisinin zedelemesi durumunda bir ortağın ortaklığına son verilmesi ortaklıktan çıkarılma olarak tanımlanabilir¹⁷³. Ortağın kooperatifin kendisine yüklediği yükümlülükleri yerine getirmemesi durumunda hem kooperatifin amacına ulaşması engellenecek hem de diğer ortaklar ile haksız bir durum ortaya çıkacaktır¹⁷⁴.

¹⁷⁰ Deryal, s.186.

¹⁷¹ Yargıtay HGK bir kararında; “H.G.K. önüne gelen uyuşmazlık, davalı kooperatif ortağına bağımsız bölüm tahsis edildikten sonra, bağımsız bölüm ve üyeliğin devri halinde devir eden üyenin adına tahakkuk eden aidat borcundan sorumlu olup olmayacağı noktasında toplanmaktadır. Koop. K. m.13 hükmü gereğince yönetim kurulu ortağın kooperatiften istifasını kabul etmeyecek olursa ortak çıkma isteğini noter aracılığıyla kooperatife bildirir. Ortağın istifa bildirimi, yenilik doğurucu nitelikte olup, kooperatife ulaştığı anda sonuç doğurur. Bu nedenle istifa ettiğini noter ihtarıyla gösteren ve davacıya ulaştıran davalının ihtarın kooperatife ulaştığı tarihte ortaklıktan çıkmış sayılması gerekir. Bu bakımdan, 10.1.2010 tarihli yönetim kurulunun, istifanın kooperatifin tasfiye halinde olduğundan bahisle geçerli olmadığına dair kararının hukuki bir değeri bulunmadığından istifadan sonraki tarihlere dair aidat taleplerinden davalı sorumlu tutulamaz.” demek sureiyle çıkmanın noter aracılığıyla yapılan ihtarın kooperatife ulaştığı andan itibaren gerçekleştiğini belirtmiştir. YHGK E.2013/23-422, K.2013/1699, T.25.12.2013. (www.kazancihukuk.com E.T. :10.04.2019).

¹⁷² Yargıtay bir kararında; “Bir kooperatif ortağının istifasının noter ihtarı ile kooperatife ulaştığı ya da ihracın kesinleştiği tarihe kadar aidat borçlarından Koop. K. m.16/son hükmü mucibince sorumlu olup, üyelerin ödemeleri arasındaki eşitliğin istifanın ulaştığı ya da ihracın kesinleştiği tarih itibarıyla bu şekilde sağlanması gerekir. Kural olarak ortak, üyesi olduğu davacı kooperatifin belirlediği inşaat finansmanı ve genel giderlere ilişkin aidat borçlarının, sonradan istifa etmiş ya da ihraç edilmiş olsa dahi istifanın ulaştığı ya da ihracın kesinleştiği tarihe kadar doğan bölümünden sorumludur.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 23.H.D. E.2013/6727, K.2013/8227, T.20.12.2013, (www.kazancihukuk.com E.T. :10.04.2019).

¹⁷³ Olgaç- Ruhi, s.19.

¹⁷⁴ Ulaş Demir, *Kooperatifler Kanununa Göre Ortaklıktan Çıkarma*, Güncel Yayınevi, İzmir, 2006, s.47.

Ortaklıktan çıkarılma Koop. K. “ortaklıktan çıkarılma esasları ve itiraz başlıklı” m.16/1’de düzenlenmiştir. Söz konusu maddeye göre, ortak ancak ana sözleşmede açıkça gösterilen sebeplere dayanarak ortaklıktan çıkarılabilir.

Aynı Kanunun 27. maddesinde ise “ortaklığın düşmesi” hali düzenlenmiştir. Söz konusu maddeye göre, sermaye yükümlerini ve sair ödemelerini yerine getirmeyen ortakların ortaklıkları düşer. Belirtilen ödemelerini yerine getirmeyen ortaklara kooperatif tarafından bir mühlet verilir. Verilen süreye riayet etmeyen ortaklara yeniden mühlet verilir. Verilen ikinci mühlete rağmen yükümlüklerini yerine getirmeyen ortakların ortaklıkları kendiliğinden düşer. Bu şekilde ortaklığın düşmesi ortağın borçlarının sona ermesine sebep olmaz. Ortağın borçları devam eder.

Kanunda çıkarılmayı düzenleyen m. 16/1 ve m.27 hükümlerinden, bir kooperatif ortağının ortaklıktan çıkarılabilmesi için ana sözleşmede veya kanunda düzenlenen sebeplerin gerçekleşmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Kanundaki bu düzenlemelerle keyfi uygulamaların önüne geçilerek ortaklar arasında eşitsizlik yaratılması engellenmek istenmiştir.

2.5.2.1. Ortağın Ana Sözleşmede Belirtilen Nedenlerle Ortaklıktan Çıkarılması

Koop. K. m.16 gereğince ortağın kooperatif ana sözleşmesinde düzenlenmemiş bir nedene dayalı olarak ortaklıktan çıkarmasına karar verilemez. Koop. K. Ek Madde-2 hükmü gereğince Koop. K. m.16’ya aykırı şekilde ortaklıktan çıkarma kararı alan yönetim kurulu üyelerinin cezai sorumluluğu bulunmaktadır.

Örnek Ana Sözleşmenin Ortaklıktan Çıkarma başlıklı 14. maddesinde ortaklıktan çıkarma nedenleri şu şekilde düzenlenmiştir:

- 1) Ana sözleşmenin m.10 hükmündeki koşulları yitirenler
- 2) Parasal yükümlülüklerini otuz gün geciktirmeleri üzerine, Yönetim Kurulunca noter aracılığı ile yapılacak ihtarla rağmen takip eden otuz gün içinde bu yükümlülüklerini yerine getirmeyenler
- 3) Kur’a çekimi sonunda kendilerine düşen konutları kabul etmeyenler
- 4) Tapuda kendi adlarına tescilden önce konutlarında yaptıkları tahribat veya tadilatı yazılı ihbara rağmen düzeltmeyenler

- 5) Kooperatifin para, mal, belgeleri üzerine işledikleri suçlardan dolayı mahkûm olanlar.

Örnek ana sözleşmede belirtilen sebepler dışında da çıkarılma sebepleri belirlenip kooperatif ana sözleşmesine eklenebilir¹⁷⁵. Ortaklıktan çıkarma nedenlerinin ana sözleşmede muğlak anlatımdan uzak şekilde açıkça yazılması gerekmektedir¹⁷⁶.

Çıkarma kararı gerekçeli olmalıdır ve kararı yönetim kurulu karar defterine ve ortaklar defterine de kaydetmek gerekmektedir. Bunun yanında kararın bir örneği ortaklıktan çıkarılan ortağa bildirilmelidir. Ortağa yapılacak bildirim noter aracılığıyla olmalıdır (Koop. K. m.16/3). Ortağın çıkarma kararına karşı dava açma hakkı veya itiraz hakkı mevcut olup üç aylık süre içerisinde bu hakkını kullanması gerekmektedir. Bu süre hak düşürücü süre niteliğinde olup kararın ortağa tebliğinden itibaren işlemeye başlar. Ortağın dava açmak yerine genel kurula itirazda bulunması durumunda genel kurul tarafından bir karar verilinceye kadar çıkarma kararının iptali için dava açılmaz (Koop. K. m.16). Genel kurul tarafından verilecek karara karşı ortağın dava açma hakkı bulunmaktadır. Çıkarılan ortağın üç aylık hak düşürücü süre içerisinde dava açmaması veya genel kurulda itirazda bulunmaması halinde hakkında verilen karar kesinleşir (Koop. K. m.16/4). Ortağın hakkında alınan çıkarma kararının kesinleşmesiyle ortaklık hak ve yükümleri sona erer. Çıkarma kararının kesinleşmesiyle birlikte kooperatif tarafından çıkarılan ortak yerine yeni bir ortak alınabilir (Koop. K. m.16/5).

¹⁷⁵ Yargıtay bir kararında; “Mahkemece, kooperatif ana sözleşmesinin 21. maddesinin c bendi uyarınca 3 defa arka arkaya genel kurul toplantılarına katılmadığı gerekçesi ile ihracına karar verilen davacıya, makul süre verilmediğinden bahisle ihraç kararının iptaline karar verilmiş ise de, kooperatif ana sözleşmesinin 21. maddesinin c bendine göre; “üç kere üst üste toplantıya gelmeyenler” aleyhine çıkarılma kararı verilebileceği belirtilmiştir. Somut olayda, davacı taraf, 10.08.2010, 01.06.2011 ve 17.06.2012 tarihli genel kurul toplantılarına katılmadığını kabul etmiş olup, davacı tarafından herhangi bir mazeret de ileri sürülmemiştir. Bu durumda, kooperatif ana sözleşmesinde belirtilen 21. maddenin c bendindeki şartın oluştuğu halde, bu husus göz ardı edilerek, somut olayda uygulama yeri olmayan makul süre verilmesi ile ilgili yanlış gerekçe davanın kabulü doğru değildir.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 23.H.D. E.2014/3635, K.2014/5901, T.24.09.2014. (www.kazancihukuk.com E.T. :15.04.2019).

¹⁷⁶ Olgaç-Ruhi, s.21; Kurtulan, s.103.

2.5.2.2. Ortağın Parasal Yükümlülüklerini Yerine Getirmemesi Nedeniyle Ortaklığının Düşmesi

Koop. K. m. 27’de sermaye yükümlerini ve sair ödemelerini yerine getirmeyen ortakların ortaklığının kendiliğinden düşeceği belirtilmiştir. Maddede belirtilen sermaye yükümünden Koop. K. m.19’da düzenlenen ortaklık payları; sair ödemelerden ise ortaklık payları dışındaki ödemeler anlaşılmalıdır¹⁷⁷. Ortaklık payı ortağın taahhüt ettiği sermaye payıdır. Koop. K. m.4 gereğince ortaklık payının en az ¼’ünün peşin ödenmesi gerekmektedir. Kalan kısmın taksitle ödenebileceği ana sözleşmede belirtilebilir¹⁷⁸. Sair ödemeler ise aidat, fonlara ilişkin ödemeler gibi kooperatifin amacına ulaşmasında gerekli olan ödemelerdir¹⁷⁹. Yapı Kooperatiflerinde ortaklar taahhüt ettikleri pay bedellerine ek olarak genel kurul tarafından belirlenen miktardaki iştirak paylarını da ödemek zorundadırlar¹⁸⁰.

Koop. K. m.27 gereğince kooperatif ödeme yükümlülüklerini yerine getirmeyen ortağa bir süre vererek yükümlülüklerini yerine getirmesi konusunda bildirimde bulunur. Ortağa yapılacak bu bildirim taahhütlü mektupla veya elden tebliğ yoluyla, bu şekilde bildirim yapılamaması durumunda ise ilan yoluyla yapılır. Söz konusu maddeye göre yapılacak bildirimler Tebligat Kanunu Hükümlerine uygun olmalıdır¹⁸¹. Ortağa yapılan bildirimde belirtilen borcunun miktarı gerçeğe uygun olmalıdır. Yargıtay’a göre¹⁸²; ödeme yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere yapılan ihtarlarda yazılı borç miktarlarının doğru olup olmadığı bilirkişi incelemesi ile saptanmalıdır. Bilirkişi incelemesi için ortağın kooperatife olan borcunun tam olarak tespit edilebilmesi için gerekli kooperatif evrak ve belgeleri temin edilmelidir. Denetlemeye uygun ve gerekçeli bilirkişi raporunda ihtarla talep edilen miktar ile ortağın belirlenen borcunun karşılaştırılması yapılmalıdır. Karşılaştırma neticesinde miktarların birbirine eşit

¹⁷⁷ Üstün-Aydın, s.105.

¹⁷⁸ Olgaç-Ruhi, s.24.

¹⁷⁹ Demir, s.91; Üstün-Aydın, s.105.

¹⁸⁰ Olgaç-Ruhi, s.24.

¹⁸¹ Yargıtay bir kararında; “Somut olayda, çıkarma kararına dayanak 2. ihtarnamenin tebliğinde muhatabın adreste bulunmama nedeninin araştırılmadığı ve tespit edilmediği, dolayısıyla usule uygun bir tebligatın yapılmadığı anlaşılmaktadır. O halde mahkemece, anılan ihtarnamenin usulüne uygun olmadığı, dolayısıyla davacının Koop. K. m.16 ile m.27 hükümleri gereğince temerrüde düşürülmediği gözetilerek, davanın kabulüne karar verilmek gerekir.” demiştir. Y. 23. H.D. E.2012/4224 K.2012/5162 T.17.09.2012. (Olgaç-Ruhi, s.25).

¹⁸² Y. 23.H.D. E.2014/2161, K.2014/5401, T.08.09.2014. (www.kazancihukuk.com E.T. :15.04.2019).

olmaması halinde ihtarnamenin Koop. K. hükümlerine uygun olduğu söylenemez. Ayrıca, bildirimde uyulmaması yani ortağın yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda ortaya çıkacak sonuçlar da açıkça belirtilmelidir¹⁸³.

Ortağa yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için makul bir süre verilmelidir (Koop. K. m.27). Makul sürenin ne kadar olduğu kanunda belirtilmemiştir. Ancak bu süre ana sözleşmede belirlenebilir. Ortağın kendisine usulüne uygun olarak tebliğ edilen ihtar uymaması halinde ikinci ihtar gönderilir. İkinci ihtarda ortağa bir aylık süre verilir (Koop. K. m.27, c.3). Söz konusu ihtarda borcun miktarı açıkça yazılarak, ihtara uyulmaması halinde ortaklığın kendiliğinden düşeceği de belirtilir¹⁸⁴.

Ortağa gönderilen ikinci ihtarın tebliğinden itibaren bir aylık süre içerisinde ortağın borcunu ödememesi durumunda ortaklık kendiliğinden düşer (Koop. K. m.27). Kanunda ortaklığın kendiliğinden düşeceği belirtilmesine rağmen Yargıtay bir kararında; *“Kooperatif ortaklığı kendiliğinden düşmez. Yönetim kurulu veya genel kurulca çıkarma kararı verilmesi gerekir. Aksi halde ortağın ortaklığı devam eder. Gerek 1163 sayılı Koop. K.’nın 27. Maddesi ve gerekse ana sözleşmenin 9. Maddeleri hükümlerinde, kooperatife karşı yükümlülüklerini verilen önellere rağmen yerine getirmemekte direnen ortakların, kooperatif üyeliklerinin (kendiliğinden düşeceğinden) söz edilmişse de ortaklığın düşmesi, ortaklıktan çıkarma sonucunu doğuracağından, niteliği itibariyle ortaklıktan çıkarılmadır. Nitekim milletvekillerinin Kooperatif kanunu teklifleri ve Hükümetin sevk ettiği yasa tasarısının 27. Maddesinde, ‘... ilk isteğe uymayan ve ikinci istemden sonra da bir ay içinde yükümlülüklerini yerine getirmeyen ortağın ortaklık hak ve sıfatı elinden alınır ...’ hükmü getirildiği halde, Millet Meclisi geçici komisyonunda, bu madde komisyonca (Ana mukavele) kelimesinin (ana sözleşme) olarak düzeltilmesi 3. Satırdaki (ortaklarından) deyiminden sonra (elden yazılı olarak veya) kelimelerinin eklenmesi suretiyle değişiklik yapıldığında işaret edilmekle yetinilmiş ve (ortaklık hak ve sıfatları elinden alınır) dizesi yerine (ortaklığı kendiliğinden düşer) dizesinin madde*

¹⁸³ Yargıtay bir kararında; *“Ortağa tebliğ edilen her iki ihtarnamede bildirilen borç miktarlarının aynı olması, farklı ise bunun nedeninin ihtarnamelerde açıklanması, dolayısıyla ortağın borç miktarlarında tereddüde düşmemesi, ihtarnameye uyulmamasının yaptırımının ne olacağının net bir şekilde gösterilmesi zorunludur. Aksi takdirde ortağın Koop. K. m.16 ile m.27 hükümlerinde öngörüldüğü şekilde temerrüde düştüğü söylenemeyeceğinden, ihracı da yasaya uygun sayılamayacaktır.”* demiştir. Y. 23.H.D. E:2014/7589, K:2015/1066, T: 20.02.2015. (www.kazancihukuk.com E.T. :15.04.2019).

¹⁸⁴ Üstün- Aydın, s.106.

metnine girmesinin nedeni açıklanmamıştır (Millet Meclisi Tutanağı, yıl 1968, devresi:2, toplantı:2, S. Sayısı:315. Sahife 555). Bu durumda, kanun yapıcının (ortaklık hak ve sıfatı elinden alınır) dizesi ile (ortaklığı kendiliğinden düşer) hükmünü aynı nitelikte gördüğünün ifadesi şeklinde yorumlanması gerekir. Böyle bir yorum ise, ortaklık hak ve sıfatının ortağın elinden alınmasının, kooperatif yetkili organlarının (genel kurul ve yönetim kurulu) kararı ile olacağına ve böyle bir kararın da ortaklıktan çıkarma ile eş değer bulunacağına göre, Koop. K. m.27 hükmünde ortaklığın kendiliğinde düşeceği belirtilse dahi, kooperatif tarafından usulüne uygun çıkarılma kararı alınmalıdır.” demek suretiyle kooperatif yetkili organları tarafından ortaklıktan çıkarma kararının varlığının gerektiğini belirtmektedir¹⁸⁵.

2.5.2.3. Ortaklıktan Çıkarılmada Uyulması Gereken Usul

Koop. K. 16/2’de ; “Ortaklıktan çıkarılmaya yönetim kurulunun teklifi ile genel kurulca karar verilir. Ana sözleşme, çıkarılanın genel kurula başvurma hakkı saklı kalmak üzere, bu hususta yönetim kurulunu da yetkili kılabilir.” denilmektedir. Kanun hükmüne göre ortaklıktan çıkarma kararı vermeye yetkili organ esas olarak genel kuruldur. Bunun yanında bu konuda kendisine yetki verilmiş olması durumunda yönetim kurulu da ortaklıktan çıkarma kararı verebilir. Yönetim kurulunun ortaklıktan çıkarmaya yetkili kılınabilmesi için ana sözleşmede bu yetkinin açıkça yazılı olması gerekir¹⁸⁶.

Çıkarılma kararı gerekçeli olarak tutanağa geçirilmeli ve ortaklar defterine kaydedilmelidir (Koop. K. m. 16/3). Çıkarılma kararının gerekçesi ile kastedilen hangi çıkarma sebebinin gerçekleştiğinin belirtilmesidir¹⁸⁷. Çıkarılma kararının gerekçeli olması ve tutanağa veya ortaklar defterine yazılması geçerlilik koşuludur¹⁸⁸. Koop. K. m.16/3’te çıkarılma kararı ortağa tebliğ edilmesi gerektiği ve tebliğin noter tarafından yapılması gerektiği belirtilmiştir. Ancak, Yargıtay’a göre; tebliğin noter tarafından yapılması geçerlilik şartı değildir. Tereddütleri ortadan kaldırıcı şekilde tebligatın

¹⁸⁵ Y. 11. H.D. E.1978/923, K.1978/1454, T.23.03.1978. (Olgaç- Ruhi, s.25).

¹⁸⁶ Olgaç-Ruhi, s.37; Bilgili-Demirkapı, s.793.

¹⁸⁷ Kurtulan, s.129.

¹⁸⁸ Ünal Tekinalp, *Kooperatiflerde Ortakların Kişisel Niteliklerinin Önemi, Ortaklık Sıfatının Kazanılması ve Yitirilmesi*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972, s.155.

yapılması yeterlidir¹⁸⁹. Kanunda kararın notere verilmesi için on günlük süre öngörülmüştür. Ancak, Kanunda belirtilen on günlük sürenin geçmesinden sonra da tebliği mümkündür yani belirtilen süre içinde notere tevdi geçerlilik şartı değildir. Çıkarılma kararının ortağa tebliği zorunludur, ortağın kararı haricen öğrenmiş olması yeterli değildir¹⁹⁰.

2.5.2.4. Ortaklıktan Çıkarılmanın Sonuçları

Çıkarılma kararı yönetim kurulu tarafından alınmış ise ortağın genel kurula itiraz etme veya dava açma konusunda seçimlik bir hakkı bulunmaktadır (Koop K. m.16/3). Ortağın söz konusu seçimlik haklarını kullanabilmesi için Kanunda üç aylık süre öngörülmüştür. Ortaklıktan çıkarma kararın usulüne uygun olarak alınıp, usulüne uygun şekilde tebliği ile üç aylık süre işlemeye başlar¹⁹¹. Ortak genel kurula itirazını Koop. K. m. 16/3 gereğince yazılı olarak yapmalıdır. Ortağın genel kurula itiraz etmesi halinde genel kurulun karara yapılan itirazı değerlendirerek hakkında bir karar vermesi beklenir. Genel kurul tarafından verilecek karara karşı ortak mahkemeye başvurabilir (Koop. K. m.16/3)¹⁹². Dolayısıyla ortağın aynı anda hem dava açıp hem de itiraz hakkını kullanması

¹⁸⁹ Kararın özeti şu şekildedir: “Koop. K. ve ana sözleşmede çıkarılmaya ilişkin kararın onaylı örneğinin çıkarılan ortağa tebliğ edilmek üzere on gün içinde notere tevdi edilmesini öngörmüştür. Ortağın tebliğden itibaren üç ay içinde itiraz davası açması gerekir. Sözü edilen Yasanın 16/3 maddesi ve kooperatif ana sözleşmesinin 9 uncu maddesinin amacı, çıkarılan ortağın durumunun süratle ona ulaştırılması ve tebliğ keyfiyetinin belgelendirilmesidir. Kooperatif Yönetim Kurulunun gerekçeli ve imzalı kararı muhataba tebliğ edilmiştir. Bu kararın on gün içinde notere tevdi edilmesi ve noter vasıtası ile tebliği geçerlik şartı değildir.” YHGK E.1977/11-979, K.1978/755, T.20.09.1978. (www.sinerjimevzuat.com E.T. 15.04.2019).

¹⁹⁰ Yargıtay bir kararında; “... 1163 sayılı Yasa'nın 16. maddesinde çıkarma kararının ortağa tebliğinden itibaren üç ay içinde iptali için dava açılmaması halinde kesinleşeceğinin hükme bağlandığı, ancak, hak düşürücü nitelikteki bu sürenin başlayabilmesi için kararın tebliğinin zaruri olduğu, söz konusu tebliğin noterce yapılmasının da zaruri olmadığı, ortağın haricen öğrenmesi, hatta kararın yüzüne karşı verilmesinin sonuca etkili bulunmadığı, bu hususta çekişme olduğu takdirde tebliğin yapıldığını ihraç kararı veren kooperatifin ispat etmesi gerektiği...” demek suretiyle çıkarma kararının ortağa tebliğinin zorunluluğunu olduğunu belirtmiştir. Y.23. H.D. E.2014/6435, K:2015/2178, T.02.04.2015 (www.kazancihukuk.com E.T. 15.04.2019).

¹⁹¹ Yargıtay bir kararında; “... İhraç kararı 16.04.1998 tarihinde davacının bizzat kendisine tebliğ edilmiş olup, dava 06.07.2001 tarihinde açılmıştır. Davacı vekili, ihraç kararının yetkisiz kişilerce alındığını bu nedenle süreye tabi olmadığını ileri sürmüş, davalı vekili aksini savunmuştur. Mahkemece esasen re 'sen durulması gerekirken bu yön üzerinde bir tartışma ve gerekçe ortaya koymadan, esasa girilerek, yazılı şekilde hüküm tesis etmiştir. İhraç kararını alanların yetkisiz olması halinde karar batıl olup, dava süreye tabi değildir.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 11.H.D. E. 2003/5602, K. 2004/377, T.19.01.2004. (Kaçak (2011), s.89).

¹⁹² Yargıtay bir kararında; “1163 Sayılı Koop. K. 16/3 ncü maddesinde ihraç kararı yönetim kurulunca verilmiş ise ortağın üç aylık süre içinde itiraz davası açabileceği ayrıca genel kurula da itiraz edebileceği, aynı anda hem itirazın hem de dava açmanın mümkün olmadığı düzenlenmiştir. Somut olayda, yönetim kurulunca verilen ihraç kararının davacılara tebliği üzerine, davacıların süresi içerisinde genel kurula

mümkün değildir. Kanunda belirtilen üç aylık süre içinde karara itiraz edilmemesi halinde çıkarılma kararı kesinleşir¹⁹³. Kanunda belirtilen süre hak düşürücü süredir¹⁹⁴.

2.5.3. Ortağın Ölümü

Kooperatiflerde ortakların kişisel özellikleri önem taşıdığı için ortağın ölümü ile ortaklık sıfatı da son erer¹⁹⁵.

Gerçek kişilerin ölümü ile ortaklığın sona ermesine paralel olarak, tüzel kişi kooperatif ortaklarının da tüzel kişiliklerinin sona ermesi ile ortaklıkları sona erer.

Ortağın gaipliği halinde kooperatif ortaklığının sona erip ermeyeceği ile ilgili Kanunda bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak TMK m. 35 gereğince gaiplik kararı verilmesi durumunda ölüme bağlı haklar aynen gaibin ölümü ispatlanmış gibi kullanılacağından; ortağın gaipliğine karar verilmesi kooperatif ortaklığını sona erdirir¹⁹⁶.

Ortağın ölümü ile kooperatif ortaklığı sona ermekle beraber ana sözleşmeye ölen ortağının mirasçılarının ortaklığa devam edebilecekleri yönünde bir hüküm konulabilir. Ana sözleşmede bu yönde bir düzenlemenin bulunmaması halinde mirasçıların ortaklığa devam etmelerinin mümkün olmadığı daha önce belirtilmişti¹⁹⁷. Deryal; ortaklığın mirasçılara geçmesinin kooperatiflerde kişisel karakterine uygun olmadığını ifade

itirazda bulundukları, bunun üzerine yönetim kurulunun 16.08.2012 tarihli kararı ile ana sözleşmenin 22. maddesi uyarınca çıkarma kararının ilk yapılacak genel kurul gündemine sunulacağı yönünde karar alındığı, ancak genel kurulca bu konuda herhangi bir karar alınmadan 30.12.2012 tarihinde eldeki davanın açıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda 1163 sy. Kanunun 16/3. maddesi amir hükmü karşısında davanın, ihraçla ilgili genel kurul kararı beklenilmeksizin açıldığı konusu üzerinde durulmadan yazılı şekilde hüküm kurulmasında isabet görülmemiştir.” demiştir. Y. 23.H.D. E. 2014/5916, K.2014/5840, T.22.09.2014. (www.kazancihukuk.com E.T. :15.04.2019).

¹⁹³ Yargıtay bir kararında; “ Çıkma kararının onaylı bir örneğinin ortağa tebliği zorunludur. Tebliğden itibaren 3 ay içerisinde karara itiraz edebileceği gibi mahkemeye dava açabileceği, aksi halde ihraç kararının kesinleşeceği ilgili kanunda düzenlenmiştir.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 23.H.D. E.2012/5363, K.2012/6501 T.07.11.2012, (www.sinerjimevzuat.com E.T. :15.04.2019).

¹⁹⁴ Kaçak (2011), s.78.

¹⁹⁵ Üstün- Aydın, s.100.

¹⁹⁶ Deryal, s.158; Mustafa Dural- Tufan Ögüz, *Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku*, 17. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul,2016, s.34; Jale Akipek- Turgut Akıntürk- Derya Ateş Karaman, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanunu ve Yeni Yasal Düzenlemelere Uyarlanmış Birinci Cilt, Beta Yayınları, 8. Bası, İstanbul, 2011, s.259.

¹⁹⁷ Üstün- Aydın, s.100; Kurtulan, s.116.

etmekte, kooperatif ortaklığında karşılılık esası söz konusu olduğu için ortaklığın kişiye bağlı olması gerektiğini savunmaktadır¹⁹⁸.

Koop. K. m.36'da ölen ortağın borçlardan sorumluluğu hükme bağlanmıştır. Söz konusu maddede belirtilen borçlardan ölen ortağın tüm mirasçıları değil, yalnızca mirası reddetmemiş mirasçıları sorumlu tutulacaktır¹⁹⁹.

2.5.4. Ortaklığın Devri

Daha önce belirtildiği gibi Koop. K. m.14/3 gereğince kooperatif ortağının ortaklığını (ortaklık payını) bir başkasına devretmesi mümkündür. Ortaklık payının kısmi devri mümkün değildir²⁰⁰.

Ortaklığın devri için kanunda şekil şartı öngörülmemiştir. Bu nedenle ortaklığın devri herhangi bir şekle bağlı değildir. Yargıtay'a göre devir alacağın temlik hükmüne göre yapılmalı yani yazılı olmalıdır²⁰¹.

Ortaklığı devreden ile devralan arasında bir sözleşme yapılır ve kooperatife bildirilir. Devir kooperatife bildirilip kooperatif tarafından kabul edildiği tarihten itibaren kooperatife karşı hüküm ifade eder. Koop. K. m.14/3'te yönetim kurulunun ortaklığı devralmak isteyen kişiyi ortak olarak kabul etme zarureti düzenlenmiştir. Söz konusu maddeden yönetim kurulunun ortaklığı devralan ortağın ortaklık niteliklerini taşıyıp taşımadığını değerlendirmekle yetinerek şartları taşıması halinde ise ortaklığa kabul edeceği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla yönetim kurulunun bu konuda takdir yetkisi yoktur²⁰². Yönetim kurulunun devri kabul etmemesi durumunda devreden ortağın

¹⁹⁸ Deryal, s.157.

¹⁹⁹ Kurtulan, s.140.

²⁰⁰ Üstün-Aydın, s.102.

²⁰¹ Kararın özeti şu şekildedir: "Ortaklığın devrinin şekli kanunda düzenlenmiştir. Ancak pay devrinin alacağın temlik yolu ile yapılması, temlikin de dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan BK' nın m.163 hükmü gereğince yazılı yapılması gerekmektedir. Ancak, pay devri için resmi şekle dahi ihtiyaç yoktur. Yapı kooperatifinde, ortakları mal sahibi yapmak amacı olsa bile, pay devri, bir satış vaadi de değildir. Bu yüzden, adi yazılı devir dahi geçerlidir." Y. 23.H.D. E.2014/7612, K.2014/540, T.08.09.2014. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :08.05.2019).

²⁰² Yargıtay bir kararında; "... Davaya konu kooperatif hisselerinin devrinin 30.01.2008'de ... Noterliğinin 1699 ve 1700 yevmiye numaralı senetleriyle yapıldığı, hisse devrinin alıcı ve satıcı tarafından kooperatife bildirilerek gereğinin yapılmasının istendiği, kooperatifçe H. E.'nin ortaklığa kabul işleminin 25.03.2008'de gerçekleştirildiği, 1163 sayılı Yasa'nın 14/2. maddesi uyarınca ortaklığı devralan kişinin ortaklık niteliklerini taşıması halinde yönetim kurulunun bu kişiyi ortaklığa kabul etmesinin zorunlu olduğu, yönetim kurulunun hisseyi devralan yeni ortağı kabul etmesi ile birlikte ortaklık ve devrin geçmişe

ortaklığı devam eder. Bu halde ortaklığı devralmak isteyen ortak mahkemeye başvurabilir.

Devir ile birlikte tüm hak ve yükümlülükler devralan ortağa geçer. Bu nedenle devreden ortağın kooperatife olan borçları devralan ortakdan talep edilebilir. Devir ile birlikte kooperatif hissesine ilişkin mülkiyet hakkı da ortaklığı devralana geçer. Yargıtay bir kararında; ortaklığın devrinin usulüne uygun olarak yapılarak devrin yönetim kurulu tarafından kabul edilmesi ile kooperatif hissesine ilişkin mülkiyet hakkının da devralana geçeceği belirtilmiştir²⁰³.

2.5.5. Kooperatiften Ayrılan Ortakla Hesaplaşma

Kooperatif ile kooperatif ortağı arasında yardımlaşma ve dayanışma esaslarına göre yürütülen bir ilişki olsa da aralarında ekonomik bir ilişki de mevcuttur²⁰⁴. Bu nedenle ortağın kooperatiften ayrılması halinde ayrılan ortak ile kooperatifin hesaplaşması gündeme gelir. Ancak bu hesaplaşma kooperatif ortaklığının sona ermesi hallerinin tamamında gündeme gelmez. Hesaplaşma konusu Koop. K.'nın "Kooperatiften çıkan veya çıkarılan ortaklarla hesaplaşma süresi ve yükümlülük" başlıklı 17. maddesinde düzenlenmiştir. Madde başlığında ve metninde hesaplaşmanın çıkan ve çıkarılan ortakların kooperatifle hesaplaşması düzenlenenmiş olsa da hüküm hesaplaşmanın gündeme geldiği diğer kooperatiften ayrılma hallerinde de uygulama alanı bulur²⁰⁵.

Koop. K. m. 17/3'te ana sözleşmeye ayrılan ortakları sermaye ve diğer alacaklarından mahrum bırakacak nitelikte hüküm konulamayacağı ifade edilmektedir. Kanunun söz konusu maddesi emredici nitelikte olup buna aykırı şekilde ana sözleşmeye konulan hükümler geçersizdir. Ayrılma payının hesaplanmasında ortağın kooperatife yapmış olduğu ödemelerin yeniden değerlemesinin (güncellemesinin) yapıp yapılamayacağı konusunda Yargıtay HGK; kanunda ve ana sözleşmede "denkleştirme"

etkili olarak 30.01.2008'de yürürlüğe gireceği, ana sözleşmesinin 17. maddesine göre de yönetim kurulunun ortaklığı devralan kişiyi ortaklığa kabulden kaçınamayacağını öngörülmesi gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararının gerekçesinde dayanılan delillerin tartışılıp, değerlendirilmesinde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamasına göre, hükmün onanmasına." şeklinde hüküm vermiştir. Y. 11.H.D. E.2009/10828, K.2010/12530, T.06.12.2010.

(www.sinerjimevzuat.com E.T. :08.05.2019).

²⁰³ Y. 1.H.D. E.2003/4206 K.2003/4927, T.25.04.2003. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :08.05.2019).

²⁰⁴ Deryal, s.293.

²⁰⁵ Deryal, s.296.

yönünde bir hüküm bulunmaması sebebiyle denkleştirme yapılmayacağını, ayrıca ayrılma payının hesabının denkleştirme yöntemi izlenerek yapılması halinde bunun kooperatifin kuruluş amacına aykırı olacağını belirtmiştir²⁰⁶. Yargıtay Hukuk Genel Kurul kararının hakkaniyete uygun olmadığı söylenebilir. Zira uzun yıllar kooperatif ortağı olan bir ortağın ortaklıktan ayrılması durumunda ortağa yalnızca yatırdığı paranın itibari değerinin verilmesi durumunda aradan geçen süreçte paranın alım değerinin düştüğü düşünüldüğünde ayrılan ortak bakımından oldukça adaletsiz bir durum ortaya çıkacaktır.

Koop. K. m.17'de ayrılma payının hesabına yedek akçelerin katılmayacağı belirtilmektedir. Kanunun açık hükmü gereğince hesaplamada yedek akçeler hesaba katılamaz ise de buradaki yedek akçeden kastedilen "yasal yedek akçe"²⁰⁷ dir²⁰⁸.

²⁰⁶ Kararın özeti şu şekildedir: "Kooperatiften çıkma hakkını kullanan veya çıkartılan ortak, "ayrılma payı" alır. Ayrılma payının "asgari" miktarı, pay sahibinin sermayeye katılma borcu için ödemiş olduğu bedeldir. Fakat ana sözleşmelerle, buna ek olarak, ortakların veya mirasçıların kooperatif varlığı üzerinde hakları olup olmadığı ve bu hakların nelerden oluştuğu düzenlenebilir. Ayrılma payı, yılsonu bilançosu esas alınarak düzenlenir, çıkma tarihinin kabulü doğru olmaz (Poroy/Tekinalp/Çamoğlu, Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku, İstanbul 2010, s.887). Ayrılma payının nasıl belirleneceği, 1163 Sayılı K.K.'nın 17. maddesi ve örnek (tip) ana sözleşmenin 15. maddesinde düzenlenmiştir. Çıkma payının hesaplanmasında, istifa tarihi itibarıyla yapılmış olan ödemelerin yeniden değerlemesinin (güncellemesinin) yapılmasının gerekip gerekmediği konusuna gelince; Yukarıda açıklanan 1163 Sayılı K.K'nun 17. maddesinin ilk fıkrasında da belirtildiği üzere, ayrılan ortaklar ile hesaplaşma usulü ana sözleşmede düzenlenebilir. Yine, yukarıda açıklandığı üzere; ortağın çıkması kooperatifin mevcudiyeti açısından tehlikeli durum yaratacaksa ortak tazminata mahkûm edilebilir(1163 Sayılı K.K. m.10). Anılan yasa hükmü incelendiğinde, yasa metninde "tazminat" düzenlemesi getirildiği görülecektir. Bu tazminat, gerçekte bir 'ayrılma akçesi'dir. Niteliği ise, ne ceza, ne de tazminattır. Ayrılma akçesi çıkmayla kooperatifin uğrayacağı varsayılan kaybı dengeler. Ana sözleşmede aksine hüküm yoksa, ortak kusursuz olsa da ayrılma akçesi öder. Ana sözleşmede bu konuda hüküm yoksa ortaktan tazminat istenemez. Akçe, tutar (miktar) olarak ana sözleşmeye yazılabilir. (Poroy/Tekinalp/Çamoğlu, a.g.e.s.879). Kooperatiflerin; ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla, gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan tüzel kişilikler olduğu (m.1) da nazara alındığında, 10. maddede öngörülen 'tazminat' ile kooperatiflerin devamıyla elde edilecek faydanın amaçlandığı açıktır. Bu itibarla, kooperatifle ortağının karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği ana sözleşmede ve 1163 Sayılı K.K'nda karşılığı bulunmayan "denkleştirme, yeniden değerlendirme, sepet hesabı, eskalasyon vs." yöntemler kullanılarak çıkma payının hesaplanması yasal dayanaktan yoksun olduğu gibi, böyle bir yöntem, kooperatiflerin kuruluş amacı (m.1) ve kooperatiflerin mevcudiyetini tehlikeye düşürülmemesini amaçlayan uygulamaya da aykırı bir yorum olacaktır. O halde, kooperatiften ihraç edilen davacı ortağın, davalı kooperatiften talep edebileceği haklarının, K.K'nun 17. maddesi hükmüyle yukarıda açıklanan ilkeler çerçevesinde belirlenmesi gerekli olup, somut olayda davacının talep hakkı, ayrıldığı yıl bilançosuna göre hesaplanacak olan masraf hissesi düşüldükten sonra yaptığı aidat ödemelerinin bakiyesinden ibarettir." YHGK E.2013/23-1616, K.2014/540, T.16.04.2014. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :18.05.2019).

²⁰⁷ Koop. K. m. 39'da "Gelir-gider farkının en az %10'u yedek akçeye, kooperatif üst kuruluşlarında ise buna ilaveten en az % 5'i fevkalade yedek akçeye ayrılmadıkça ortaklara dağıtım yapılmaz. Yedek akçelerin ortaklara dağıtılacağına dair ana sözleşmeye konacak hükümler muteber değildir." şekline yasal akçe ile ilgili hüküm bulunmaktadır.

²⁰⁸ Üstün-Aydın, s. 112; Deryal, s. 302; Kurtulan, s.188.

Ayrılma payının nasıl belirleneceği örnek ana sözleşmenin ortaklığı sona erenlerle hesaplama başlıklı 15. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre ortaklıktan ayrılan ortağın hakları ayrılma yılının bilançosuna göre hesaplanarak geri verilir. Hesaplama ortağın hissesine düşen masraflar düşülür²⁰⁹. Ancak genel kurulun ana sözleşmeye ayrılma payının hesaplanmasında ortağın hissesine düşen masrafların mahsup edilmeyeceğini kararlaştırabilmesinde bir engel yoktur²¹⁰. Ayrıca maddenin son fıkrasında beş yıllık zamanaşımı süresi öngörülmüştür.

Koop. K. m.17/2’de, ayrılan ortağa yapılacak ayrılma payının ödemesinin kooperatifin mevcudiyetini tehlikeye düşürecek nitelikte olması halinde en çok üç ay süreyle geciktirilebileceği düzenlenmiştir. Bu düzenleme kooperatif lehine bir düzenlemedir. Ödemelerin ertelenebilmesi için genel kurul kararı gerekmektedir. Yargıtay bir kararında; ödemelerin ertelenmesi kararının yönetim kurulu tarafından verilmesi halinde kararın geçerli olmadığını belirtmiştir²¹¹. Nitekim Koop. K. m.42 gereğince bu konuda karar vermeye münhasıran yetkili organ genel kuruldur. Genel kurulun münhasıran yetkili olduğu konularda yönetim kurulunun aldığı kararlar geçersizdir. Genel kurulun ödemelerin ertelenmesine yönelik kararına karşı ayrılan ortak mahkemeye başvurabilir. Mahkemece ödemenin yapılması halinde kooperatifin mevcudiyetinin tehlikeye düşüp düşmeyeceği değerlendirilir. Mahkemenin kooperatifin mevcudiyetinin tehlikeye düşmeyeceği yönünde bir karar vermesi halinde genel kurulun erteleme kararı uygulanmaz²¹².

Örnek ana sözleşmenin 15. maddesi gereğince; ayrılan ortak bilançonun kesinleşmesinden itibaren bir aylık sürenin geçmesinden sonra alacaklarını talep edebilir²¹³.

²⁰⁹ Y. 11. H.D. E.2002/9420, K.2003/1990, T.06.03.2003. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :15.05.2019).

²¹⁰ Yargıtay bir kararında; “davacıya iadesi gereken meblağ, ödediği aidatların toplamı kadar olmayıp, yapılan toplam ödemeden ayrıldığı yılsonu bilançosunda yer alan genel giderlerden davacıya isabet eden kısımların düşülmesinden sonra bakiyesidir. Bu yasal düzenlemeye uyulmaması diğer ortaklar aleyhine sonuç doğurduğu gibi, çıkma payı hesaplanmasında genel giderlerin dikkate alınmamasının davacı açısından nedensiz zenginleşmeye yol açacağı kuşkusuzdur. Yatırılan aidatlardan genel gider payının düşülmesi yasa hükmü gereği olup, bundan vazgeçilmesi ancak genel kurul tarafından aksinin karar altına alınması ya da kooperatifin ortaklığı sona erenlerden genel gider payı alınmaması yönünde bir uygulamasının daha önce oluşmuş olması şartına bağlıdır.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 23.H.D. E.2013/3711, K.2013/4056, T.13.06.2013. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :08.05.2019).

²¹¹ Y. 11.H.D. E.2003/14303, K. 2004/8891. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :15.05.2019).

²¹² Üstün- Aydın, s. 117

²¹³ Yargıtay bir kararında; “Koop. K. m.17/1 ve ana sözleşmenin 15/1 maddesi mucibince, çıkan veya çıkarılan ortağın, çıktığı veya çıkarıldığı yıla ait genel kurulda kabul edilerek kesinleşen bilançodan payına

Ayrılan ortağın ayrılma payının yanında faiz talep etme hakkı da bulunmaktadır. Ayrılan ortak alacağın muaccel olduğu tarihten itibaren işleyen faizi kooperatiftan talep edebilir²¹⁴.



düşen miktardan hissesine isabet eden masrafların düşülmesinin ardından bakiyesinin geri verilmesini isteme hakkı vardır. Bilançonun genel kurul tarafından kabulü suretiyle kesinleşmesinden itibaren 1 ay geçtikten sonra bu hak istenebilir. Koop. K. m.17/2 hükmü gereğince ödemelerin geciktirilmesi mümkündür. Ancak bu durum kooperatife geciktirme hakkı verir ise de alacağın muacceliyet tarihini etkilemez.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 11.H.D. E: 2005/10895, K. 2007/1072, T. 30.01.2007. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :15.05.2019)

²¹⁴ Yargıtay bir kararında; “Ayrılan bir ortağın kooperatif varlığı üzerindeki hakları Koop. K. m.17 hükmü gereğince ortaklıktan çıktığı seneye ait bilançoya göre belirlenerek geri verilmesi gerekmektedir. Ancak, iadenin yapılabilmesi için öncelikle ayrılma yılına ait bilançonun genel kurul tarafından kabul edilerek kesinleşmiş olması gerekmektedir. Ayrılan ortağın hakları hususunda tip ana sözleşmede de düzenleme mevcut olup, tip ana sözleşmelerin 15 nci maddesinde ayrılan ortağın haklarının bilanço tarihinden itibaren bir ay içinde geri verileceği yazılıdır. Buna göre mahkemece, davacının ortaklıktan ayrıldığı 2001 yılına ait bilançonun kabul edildiği genel kurul toplantısının hangi tarihte yapıldığı belirlenip, bu genel kurula ait toplantı tutanağı ile kooperatife ait ana sözleşme de getirilmek suretiyle incelenmeli ve ana sözleşmede belirtilen bilanço tarihinden itibaren başlatılan geri verme süresinin sonunda kooperatifin bir ihtarla gerek kalmaksızın temerrüdünün gerçekleşeceği hususu da göz önüne alınarak, davalının temerrüt tarihi ve sorumlu olduğu temerrüt faizi miktarının belirlenmesi gerekirken, bilançonun kesinleşme tarihi araştırılmadan yazılı şekilde yılsonundan bir ay sonraki tarihte alacağın muaccel hale geldiğinin kabulü doğru görülmediğinden, kararın bu yönden davalı bozulmalıdır.” demiştir. Y. 11.H.D. E.2004/5256, K.2005/1683, T.24.02.2005. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :15.05.2019)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE KONUT SATIŞI

3.1. GENEL OLARAK

Konut sahibi olmak orta ve dar gelirli kişilerin genellikle bireysel olarak güçlerini aştığı için konut yapı kooperatifleri temelde kişilerin konut ihtiyacını karşılamayı amaçlar. Konut yapı kooperatifleri ortaklarının ödeme gücünü göz önüne alarak belirlenen ödemelerin ortaklar tarafından ödenmesi suretiyle amaçlarına ulaşmaya çalışmaktadır. Bu ödemeler genellikle aylık olarak yapılmaktadır. Uygulamada bu kooperatiflerin amaçlarına daha hızlı olarak ulaşabilmek, ek mali kaynaklar oluşturabilmek amacıyla²¹⁵ kooperatif konutlarını kişilere sattıkları görülmektedir. Bu satış ortak kaydetmek suretiyle olabildiği gibi, ortak kaydetmeksizin de olabilmektedir. Kooperatif konutlarının kişilere satılması konusunda Koop. K.'da oldukça sınırlı bir düzenleme yer almaktadır. Bu konuda yalnızca, kooperatif konutunun satılmasına karar verme yetkisinin genel kurula ait olduğu ve satılacak konutun asgari bedelinin de yine genel kurul tarafından belirlenmesi gerektiği düzenlenmiştir. Bu nedenle; kooperatif ile kişiler arasında yapılacak satış sözleşmesi konusunda TBK hükümlerinden yararlanılmalıdır. Konut satılması suretiyle ortak kaydetme konusunda ise Koop. K.'da herhangi düzenleme bulunmamaktadır. Fakat bu durumla uygulamada sıklıkla karşılaşılmakta ve konu Yargıtay kararları ile de kabul edilmektedir.

Kooperatif konutlarının ortak kaydetmeksizin kişilere satılması konusunda karar almaya kooperatif genel kurulu yetkilidir. Yönetim kurulu kooperatifi temsile yetkili olmasına rağmen bazı konularda karar alma yetkisi münhasıran genel kurula aittir²¹⁶.

²¹⁵ Örnek olarak; ... Kooperatifin hızlı bir şekilde bitirilmesinin temin amacına matuf olmak üzere bir kısım dairelere sabit fiyatla üye alınması kararı verilmiştir. Ankara BAM E.2017/139, K. 2014/150, T.22.02.2017.; Benzer şekilde; “ ... 16.06.1995 tarihli genel kurulda yükleniciye olan borçların hafifletilmesi için bazı dairelerin satılmasına ve yönetime yetki verilmesine karar verildiği...” denilmiştir. Y. 11.H.D. E.2010/2872, K.2010/5879, T.25.05.2010. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :20.05.2019).

²¹⁶ Kooperatifler Kanunu m. 42/2'de “Genel Kurul, aşağıdaki yetkilerini devir ve terk edemez.

1. Ana sözleşmeyi değiştirmek,
2. Yönetim Kurulu ve Denetçiler Kurulu üyeleriyle gerektiğinde tasfiye kurulunu seçmek,
3. İşletme hesabıyla bilanço ve gerektiğinde gelir gider farkının bölüşülmesi hakkında karar almak,
4. Yönetim ve denetçiler kurullarını ibra etmek,
5. Kanun veya ana sözleşme ile Genel Kurula tanınmış olan konular hakkında karar vermek,

Kooperatif konutunun satışı konusunda verilecek karar iki bakımdan özellik arz etmektedir. Birincisi; satılacak konutun asgari bedelinin kararda belirtilmesi gerekmektedir. İkincisi; yönetim kuruluna kooperatif konutunu satabilmesi ve bu surette ortak kaydedebilmesi için yetki verilmelidir. Bu yetki genel temsil yetkisinden ayrı olduğu için özel yetki niteliğindedir. Bunun yanında kararda satışı yapılacak konutların somut olarak belirtilmesi gerekme de, genel kurul somut olarak belirleme yapmışsa yönetim kurulu kararda gösterilen konutların satışını yapabilecektir. Yönetim kurulunun genel kurul tarafından kendisine verilen yetki ve alınan karar çerçevesinde kişilere kooperatif konutlarını satabilir. Ayrıca, genel kurul tarafından sabit fiyatlı satış sözleşmesi yapılması yönünde verilen karar taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapma yetkisini de kapsamaktadır. Bu nedenle, yönetim kurulunun kişilerle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapması da mümkündür.

Koop. K. m.59/8'deki; *“Yönetim kurulu üyeleri ve temsile yetkili şahıslar, genel kurulun devredemeyeceği yetkilerini kullanamaz.”* hükmü gereğince yönetim kurulunun genel kurulca yetkilendirilmedikçe kooperatife ait konutu satabilmesi mümkün değildir.

Kooperatif konutlarının ortak kaydetmek suretiyle kişilere satılması da mümkündür. Bu şekilde satış olmaksızın ortak olanlardan farklı bir durum ortaya çıkmaktadır. Yargıtay kararlarında bu yöntemle ortak olanlara “sabit bedelli ortak”, “peşin ödemeli ortak”, “tercihli üye” gibi ifadeler kullanılmaktadır²¹⁷. Yargıtay'ın nitelendirmesine uygun olarak bu yöntemle ortak olanlara “sabit fiyatlı ortak” ismi verilebilir. Nitekim söz konusu ortaklar üyelik aidatını sabit ve belirli bir miktar üzerinden ödemekte ve bu suretle hem kooperatif konutunu satın almakta hem de ortak sıfatını kazanmaktadırlar. Dolayısıyla bu ortaklık türünde kooperatif ile ortak arasında hem üyelik sözleşmesi hem de satış sözleşmesi yapılmaktadır. Söz konusu ortaklığı diğer ortaklıklardan ayıran en önemli faktör budur.

6. Gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak gayrimenkulün niteliğini, yerine ve azami fiyatını, satılacak gayrimenkulün asgari fiyatını belirlemek,

7. İmalat ve inşaat işlerinin yaptırılma yöntemini belirlemek,

8. Yapı kooperatiflerinde; kooperatifin ortak sayısı ile yapılacak konut veya işyeri sayısını tespit etmek.” denilmek suretiyle sadece genel kurula ait olan yetkiler belirtilmiştir.

²¹⁷ Örnek olarak; Y.23 H.D. E.2012/6357, K.2013/61, T.14.01.2013.; Y.23. H.D. E.2011/4353, K.2012/2253, T.22.03.2012. (www.sinerjimevzuat.com.tr E.T. : 20.05.2019)

3.2. ORTAK KAYDEDEREK SABİT FİYATLI KONUT SATIŞI

3.2.1. Genel Olarak

Kooperatife ait bir taşınmazın satılabilmesi konusunda karar alma genel kurulun münhasıran yetkili olduğu konulardan biridir. Yönetim kurulu kooperatifi genel olarak temsile yetkili organ olsa da kooperatife ait taşınmazın satışı konusunda özel olarak yetkilendirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, kooperatif konutunun satılmasıyla kooperatife ortak kabul edilebilmesi için öncelikle genel kurul kararı alınmalıdır. Kararda yönetim kuruluna yetki de verilmelidir. Yönetim kurulu bu karara ve yetkiye dayanarak kişilerle satış veya satış vaadi sözleşmesi ve üyelik sözleşmesi yapmalıdır.

Bu başlıkta kooperatif konutunun sabit fiyatla satılması için alınması gereken genel kurul kararı ile yönetim kuruluyla satın alan arasındaki satış sözleşmesi ve üyelik sözleşmesi incelenecektir.

3.2.2. Genel Kurul Kararı

Kooperatif yönetim kurulunun, sabit fiyatlı ortak almayı istemesi halinde, bu konuda genel kurul tarafından verilmiş bir karar olmalı veya genel kurul tarafından bu konuda verilmiş bir karar olmasa da yapılan uygulamanın genel kurulca benimsenmesi gerekmektedir. Başka bir deyişle, bu şekilde ortaklığa alınma genel kurul tarafından açıkça verilecek kararlar olabileceği gibi, uygulamanın genel kurulca açık veya örtülü olarak benimsenmesi ile de olabilir. Birinci yolun izlenmesi halinde genel kurul tarafından bir karar alınmalıdır. Genel kurul kararının oluşabilmesinin bir takım şartları bulunmaktadır. Konuyla bağlantılı olması açısından genel kurul kararının oluşabilme şartları alt başlıklar halinde incelenecek, ardından ortada alınmış bir genel kurul kararı olmamasına rağmen yönetim kurulu işleminin benimsenmesi konusuna ayrı bir başlıkta değinilecektir.

3.2.2.1. Toplantıya Çağrı

Genel kurul kararı alınabilmesi için öncelikle kooperatif ortakları toplantıya çağrılmalıdır. Koop. K. m.26 gereğince tüm ortakların genel kurula katılma hakkı mevcuttur. Genel kurul, toplantıya çağırmaya yetkili olanlar tarafından toplantıya çağrılmalıdır. Toplantıya çağırma yetkisine sahip olanlar Koop. K. m.43 ve m.44’de²¹⁸ belirtilmiştir. Çağrının çağırmaya yetkili olan kişiler veya organlar tarafından yapılması zorunludur.

Genel kurulun çağrısız toplanması da mümkündür. Çağrı usullerine ve şekillerine uyulmaksızın toplantı yapılması Koop. K. m.47’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre; çağrı şekli ve usulü hakkındaki hükümlere uyulmamasına rağmen diğer hükümlere uyulmuş olması halinde; tüm ortaklar hazır iseler ve ortakların çağrısız toplanmaya bir itirazları yoksa genel kurulun çağrısız olarak yaptığı toplantı geçerlidir.

3.2.2.2. Çağrının Şekli

Koop. K. m.45/2’de toplantıya çağrının şekli düzenlemiştir. Bu hükümde çağrının ana sözleşmede belirtilen şekilde yapılacağı belirtilmektedir. Buna göre, genel kurul kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak şartıyla toplantıya çağrının şeklini ana sözleşmede serbestçe belirleyebilir²¹⁹. Bunun yanında; daha sonra ana sözleşme değişikliğine giderek mevcut çağrı şeklini değiştirebilir. Ana sözleşmede hüküm bulunmaması halinde ise Koop. K. m.6/1 hükmü uygulanır. Buna göre, genel kurul taahhütlü mektup yoluyla ya da yerel gazete ile toplantıya çağırılır. Köylerde ise çağrı yazılı şekilde kişilere imzalatılmak suretiyle yapılır.

²¹⁸ Koop. K. m.43’de; “Yönetim kurulu veya ana sözleşme ile bu hususta yetkili kılınan diğer bir organ ve gerektiğinde denetçiler kurulu, ortağı olduğu üst birlik ve tasfiye memurları genel kurulu toplantıya çağırma yetkisine sahiptirler. Ancak genel kurul yukarıda belirtildiği şekilde toplanmadığı takdirde ilgili bakanlık genel kurul toplantıya çağırma yetkisine sahiptir” ve m.44’te; “Dört ortaktan az olmamak kaydıyla ortak sayısının en az onda birinin isteği üzerine Genel Kurul toplantıya çağırılır. Yönetim Kurulu bu isteği en az on gün içinde yerine getirmede takdirde, istek sahiplerinin müracaatı üzerine veya doğrudan doğruya Ticaret Bakanlığı tarafından, yapı kooperatiflerinde de İmar ve İskân Bakanlığı tarafından Genel Kurul toplantıya çağırılabilir. Çağrılmadığı takdirde istek sahipleri mahalli mahkemeye başvurarak Genel Kurulu bizzat toplantıya çağırma müsaadesini alabilirler.” denilmektedir.

²¹⁹ Üstün-Aydın, s.193; Özmen (Genel), s.21; Kurtulan, s.334.

3.2.2.3. Genel Kurul Toplantı Gündemi

Gündem; genel kurulda görüşülmek ve karara bağlanmak üzere yönetim kurulu tarafından hazırlanan maddelerin listesidir²²⁰. Koop. K. m.46 gereğince; toplantı çağrısına ve ilana gündemin yazılması gerekmektedir. İlanda gündemin yer alması genel kurul kararının sıhhati bakımından önemlidir. Örnek ana sözleşmenin 31. maddesinde gündeme yazılacak konular sıralanmıştır. Söz konusu maddede “gerekli görülen diğer hususların” da gündeme yazılabileceği belirtilmiştir. Buna göre, yönetim kurulu gündeme sabit fiyatlı satış yöntemi ile ortak alınmasına yönelik madde ekleyebilir.

Kural olarak genel kurulda yalnızca gündemde belirtilen konular görüşülebilir. Ancak Koop. K. m.46/2 gereğince dörtten az olmamak üzere ortakların en az 1/10’u toplantı tarihinden önce yazılı şekilde gündeme madde eklenmesini talep edebilirler. Ortaklar bu taleplerini toplantıdan en az yirmi gün önce iletmelidirler.

3.2.2.4. Toplantı Nisabı

Genel kurul toplantısına başlanabilmesi için ana sözleşmede belirtilen sayıda ortağın hazır bulunması gerekmektedir. Toplantıda hazır bulunması gereken ortak sayısına “toplantı yeter sayısı (toplantı nisabı) denilmektedir. Koop. K. m. 45/3’te toplantı nisabı ortakların en az 1/4’ü olarak belirlenmiştir. Bu hüküm emredici nitelikte olup; buna aykırı şekilde alınan genel kurul kararları geçersizdir²²¹.

Ortak genel kurul toplantısına bizzat katılabileceği gibi temsilci tayin ederek de katılabilir. Koop. K. m. 49 gereğince; ortağın temsilci tayin edebilmesi için ana sözleşmede bu konuda hüküm bulunmalıdır. Temsil yetkisi ancak başka bir ortağa

²²⁰ Üstün- Aydın, s.206.

²²¹ Yargıtay bir kararında; “1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’nun m. 45/2. hükmü “genel kurul sözleşmede gösterilen şekil ve surette toplantıya çağrılır. Toplantı nisabı sözleşmede gösterilir. Ancak yapı kooperatiflerinin genel kurul toplantısında ortakların en az 1/4’ünün şahsen veya temsilen hazır bulunmaları şarttır.” şeklinde düzenlenmiştir. Koop. K. m. 51/1. hükmünde ise “Kanun veya ana sözleşmede aykırı hüküm bulunmadıkça, genel kurul kararlarında ve seçimlerde oyların yarıdan bir fazlasına itibar olunur” hükmünü içermektedir. Dosyada bulunan ana sözleşmenin m.33/1 maddesinde “Genel kurulun toplanabilmesi ve gündemdeki konuları görüşebilmesi için, kooperatife kayıtlı ortaklardan genel kurula katılma hakkına sahip olanların en az 1/4’ünün şahsen veya temsilen toplantıda hazır bulunması gerekir” hükmüne; 2. fıkrada ise “Genel kurulda kararlar, ortaklar cetvelinde imzası bulunanların yarıdan fazlasının oyu ile alınır.” hükmüne yer verilmiştir. Anılan hükümler emredici nitelikte olup, söz konusu maddelere aykırı olan genel kurul kararları mutlak butlanla batıldır.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 23.H.D. E.2011/4739, K.2012/3725,T.28.05.2012. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.05.2019).

verilebilir. Dolayısıyla üçüncü bir kişiye temsil yetkisinin verilmesi mümkün değildir²²². İstisnası ise ortağın eşi ve birinci derece akrabalarına temsil yetkisi verilmesidir. Bu halde ortaklık şartı aranmaz.

3.2.2.5. Genel Kurul Kararının Alınması

Toplantı nisabına ulaşılmasının ardından genel kurul toplantısı açılır ve görüşmelere geçilir. Koop. K. m.48 gereğince; her ortak sadece bir oy kullanabilir.

Oylamalar el kaldırmak sureti ile yapılır. Ancak, toplantıya katılan kişilerin yarısından fazlası isterse oylama gizli oy kullanmak suretiyle yapılabilir (örnek ana sözleşme m.35). Örnek ana sözleşme m.33/2’de; “genel kurulda kararlar ortakların en az ¼’ünün hazır olması şartıyla oylama sırasındaki mevcudun yarıdan fazlasının oyu ile alınır.” denilmektedir²²³. Bazı hallerde ise nitelikli karar yeter sayısının sağlanması

²²² Yargıtay bir kararında; “Davacı vekili, ortak olan müvekkilini temsilen genel kurul toplantısına iştirake davalı tarafından müsaade edilmediğini, K.K. m.49 hükmü ile ana sözleşme hükümlerinin ortak olması da noter tarafından tanzim edilmiş özel yetkili vekâletname ile bir avukat tarafından temsilini önleyici şekilde açıklanamayacağını iddia etmektedir. ... Yerel mahkeme dosya kapsamında, K.K. hükümleri ile ana sözleşme hükümlerinin ortak sıfatı bulunmayan avukatın temsilci olarak toplantıya iştirak etmesine olanak tanımadığını belirterek, davanın reddi kararı vermiştir. Dava dosyası içerisindeki bilgi ve belgelere, mahkeme kararının gerekçesinde dayanılan delillerin tartışılıp, değerlendirilmesinde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamasına göre, davacı vekilinin tüm temyiz itirazları yerinde değildir. Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı, davacı vekilinin bütün temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün onanmasına...” şeklinde ortak olmayan kişiye temsil yetkisinin verilemeyeceğini belirtmiştir. Y. 11.H.D. E.2005/8627, K.2006/9913, T.25.09.2006. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.05.2019).

²²³ Yargıtay bir başka kararında; “Koop. K. m. 45/3 hükmü ile m. 51/1 hükmü emredici niteliktedir. Söz konusu maddelere aykırı nitelikteki genel kurul kararları hükümsüzdür. Somut olayda, 26.07.2009 tarihli genel kurul toplantısı 1086 adet ortağı mevcut olan davalı kooperatifin 485 ortağının iştiraki ile başlamış olup, toplantı nisabı (272) gerçekleşmiştir. Gündemin 5. maddesi görüşülürken yapılan sayımda toplantı salonunda toplam 370 üyenin hazır bulunduğu tespit edildikten sonra başlanılan 5. madde görüşmeleri sonunda birkaç önerge üzerinde yapılan oylamaların en sonuncusunda 60 red ve 280 kabul oyu verildiği anlaşıldığına ve gündemin 6. maddesinin görüşmelerine ayrı bir sayım yapılmadan başlandığına göre, 6. maddenin görüşmelerine 340 ortak ile başlandığının kabulü gerekir ise de, 6. madde görüşmesine toplam katılan sayısı belirtilmeden 170 oy ile ve oyçokluğu ile karar alındığı tutanak kapsamından anlaşıldığından en fazla 169 ortağın red oyu kullandığının, dolayısıyla, kabul ve ret oyları toplamının 369 olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda oylama yapılmadan önce ya da oylama esnasında toplantıdan ayrılanlar olmuş neticede 369 kişi oy kullanmıştır. Buna göre, karar yeter sayısı, görüşmeler esnasında hazır olan üye sayısı üzerinden hesaplanması gerektiğinden, ana sözleşmenin 33. maddesinin 2. fıkrasındaki yarıdan fazlası ibaresi karşısında, 339’un yarısından fazlası olan 170’dir. Bu durumda, 6. madde ile ilgili toplantı ve karar nisabı oluşmuş ise de, 8. maddede ise 75 red oyuna karşılık, 185 kabul oyu ve oyçokluğu ile karar alınmış olup, toplam 260 ortak katılmıştır. Her alınan karar için bulunması gereken toplantı nisabına (272) 8. maddede ulaşılmadığından, alınan kararın Yasa’nın 45/2. ve ana sözleşmenin 33/1. maddesi gereğince mutlak butlan ile batıl olduğunun tespitine karar verilmesi gerekirken davanın reddi hatalıdır.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 23.H.D. E.2011/4739, K.2012/3725, T.28.05.2012. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.05.2019).

gerekmektedir. Bunlar Koop. K. m.51/2 ve m.52’de belirtilmiştir. Çalışmanın konusu bakımından sabit fiyatlı satış sözleşmesi yapılması hususunda verilecek kararda, karar nisabının nitelikli olmasına gerek yoktur. Bu konuda olağan karar nisabıyla karar alınması gerekli ve yeterlidir. Çekimser oylar “red oy” olarak kabul edilir²²⁴.

Genel kurul tarafından konut satışı konusunda verilecek kararda satılacak konutun asgari bedeli belirtilmelidir²²⁵. Bunun yanında satılacak konutun somut şekilde belirtilmesi gerekli değildir. Bu konuda Yargıtay bir kararında; “ ... Somut olayda, davacı sabit ve peşin aidat ödemek suretiyle üyeliğe alınmış olup, iptal edilmediği taraflarca açıklanan genel kurul tarihinde inşaatlara henüz başlanılmamış ve somut dairelerin o tarihte ortaya çıkmamış olmasının bu sonuca etkisi bulunmadığından ... ” şeklinde karar vermek suretiyle satılacak konutun belirlenebilir olmasını yeterli görmüştür²²⁶.

Genel kurulda yapılan görüşmeler ve alınan kararlar toplantı tutanağına yazılır²²⁷. Tutanak imzalanarak ticaret siciline tescil ve ilan olunur.

3.2.3. Genel Kurulun Yapılan Uygulamayı Benimsemesi

Sabit fiyatlı ortak alımında ikinci yol ise; alınmış bir genel kurul kararı olmaksızın yönetim kurulunun kooperatife sabit fiyatlı ortak alması ve bunun genel kurul tarafından açıkça veya zımnen benimsenmesidir. Açıkça benimseme yönetim kurulu tarafından alınan ortaklık kararının genel kurul tarafından onaylanmasıdır. Açıkça onaylama bir

²²⁴ Yargıtay bir kararında;; “ ... genel kurul toplantısında müdahil lehine (24), aleyhine (8) oy çıkmış, (37) oy sahibi de müstenkif kalmıştır. Genellikle şirketler hukukunda (1163 sayılı Kooperatifler Yasası’nın 51/1 ve anonim şirketlere ait TTK. 378/1. maddesi) ve özellikle davacı şirket ana sözleşmesinin 28/e maddesi hükmü gereğince, genel kurulda kararlar mevcut ortakların oy çoğunluğu ile alınması gerekir. Yukarıda gösterilen sayılardan anlaşılacağı üzere, genel kurula (69) ortağın iştirak ettiği, davacı lehine ise (24) oy çıktığı bu suretle davalı lehine çoğunluğun olmadığı anlaşılmaktadır. Esasında müstenkif (çekimser) oyların da aleyhte olarak kabulü gerekir.” şeklinde çekimser oyların da red oy olarak kabul edileceğini belirtmiştir. Y.11.H.D. E.1982/5096, K.1982/4999, T.29.11.1982. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.05.2019).

²²⁵ Yargıtay bir kararında; “ ... davalı kooperatifin ... tarihli genel kurulunda kooperatife ait dairelerin en az 50.000 TL bedelle satılması konusunda yönetim kuruluna yetki verildiği... ” demek suretiyle satılacak konutun asgari bedelinin genel kurul tarafından kararlaştırıldığını belirtmiştir. Y.23.H.D. E.2014/547, K.2014/4494, T.11.06.2014. (www.sinerjimevzuat.com.tr E.T. :10.05.2019).

²²⁶ Y. 11. H.D. E.2010/2872, K.2010/5879, T.25.05.2010. (www.kazancihukuk.com E.T. :15.05.2019).

²²⁷ Kurtulan, s. 343 vd.

süreye bağlı değildir²²⁸. Ortaklığın zımnen benimsenmesi ise kişiyi ortak olarak kabul eden işlemler yapılması halinde söz konusu olur²²⁹.

Bu konuda Yargıtay bir kararında; “Koop. K. m.23 hükmü gereğince, ortaklar hak ve yükümlülüklerde eşittirler. Yönetim kurulu söz konusu ilkenin dışına çıkmak istediği takdirde, bu konuyu, genel kurul gündemine alarak, genel kurulun tartışmasına açıkça sunması gerekmekte veya genel kurulun yapılan uygulamayı açıkça ya da zımnen benimsemesi icap etmektedir” şeklinde karar vererek sabit fiyatlı ortaklığa alınma kararının yönetim kurulu tarafından genel kurulun açıkça tartışmasına sunulması alınmasının mümkün olduğu gibi; böyle bir karar alınmamasına rağmen genel kurulun yapılan uygulamayı açıkça ve zımnen benimsemesinin de yeterli olduğunu belirtmiştir²³⁰.

Yargıtay bir diğer kararında ise; “Dairemiz’ in uygulamasına göre, 1163 sayılı Koop. K. 23. madde hükmü uyarınca, ortaklar hak ve yükümlülüklerde eşit konumda olduklarından, yönetim kurulu bu ilkenin dışına çıkmak istediği takdirde, bu hususu, genel kurul gündemine alarak, genel kurulun tartışmasına açıkça sunmak zorundadır. Sabit ve peşin aidat ödemek suretiyle belirtilen şekilde usule uyularak karar alınmalıdır” demek suretiyle sabit fiyatlı ortaklığa alınma kararının yönetim kurulu tarafından açıkça genel kurulun tartışmasına sunulması suretiyle alınmasının zorunlu olduğunu belirtmiştir²³¹.

²²⁸ Yargıtay bir kararında; “ Davacı vekili, davalının 11.250.000.000 TL ödeyerek tercihli yerlerden bir daire satın alarak üye olduğunu, sözleşmenin 23.06.2002 tarihli genel kurulda onaylandığını, kat irtifakı kurulduğunu, davalının 23.06.2001 tarihli genel kurulda bu sözleşmenin görüşülmemesini sözleşmenin geçersizliği sonucuna bağlayarak bedelin iadesi için başlattığı takibin kesinleştiğini, davalının üyeliğinin devam ettiğini, borcun doğmadığını ileri sürerek borçlu olmadığını tespitini talep etmiştir. Davalı vekili, ilk genel kurulda görüşülmeyle sözleşmenin hükümsüz hale geldiğini savunarak davanın reddini istemiştir. Mahkemece, bir sonraki genel kurulda sözleşmenin onaylanmasının sözleşmeyi geçersiz kılmayacağı, BK’ nın 213. Maddesinin uygulama olanağının bulunmadığı, kat irtifakının da kurulduğu, davalının üyeliğinin devam ettiği gerekçesiyle, davalının kabulüne, tazminat talebinin reddine hükmedilmiştir. Davalı vekilin temyiz itirazlarının reddi ile hükmün onanması gerekmiştir.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 11.H.D. E.2004/957, K.2004/9883, T.18.10.2004. (Çelik-Lale, s. 1084).

²²⁹ Yargıtay bir kararında; “ ... Davacı, kooperatif yönetim kurulunun 01.01.1992 tarihli kararı ile kooperatiften olan alacağı karşılığında üyeliğe kabul edilerek kendisine daire tahsis edilmiş, 15.04.1992 ve 16.04.2003 tarihli yönetim kurulu ve 31.05.2003 tarihli genel kurul kararlarıyla da kapıcı dairesine oturma müsaadesi alınmadığından davacıya olan borcun ödenerek üyeliğinin feshi hakkında kararlar alınmış, dolayısıyla davalı kooperatif tarafından davacının üyeliği benimsenmiştir. Buna rağmen mahkemece 01.01.1992 tarihli kararla yönetim kurulunun yetkisini aşarak davacıya projede kapıcı dairesi olarak görünen dairenin peşin bedelle satışını yaptığı, bu satışın geçersiz olması nedeniyle üyelik sıfatının bulunmadığı, ancak davacının kooperatiften olan alacağı ödenmediğinden denkeştirici adalet prensibine göre ödenmesi gerektiği yönündeki gerekçesi hatalıdır.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 11.H.D. E.2006/4893, K.2006/4906, T.01.05.2006. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.01.2019).

²³⁰ Y. 23.H.D. E.2011/1646, K.2011/1432, T.31.10.2011. (www.kazancihukuk.com E.T. :15.05.2019).

²³¹ Y. 11.H.D. E.2001/7849, K.2002/54, T.14.01.2002. (www.kazancihukuk.com E.T. :15.05.2019).

Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin söz konusu kararının eşitlik ilkesine daha uygun olduğu söylenebilir. Normal statülü ortakların ortaklık sıfatını kazanmaları zımnen olabildiği de göz önüne alındığında sabit fiyat ödemek suretiyle ortak olanların ortaklıklarını zımnen kazanamayacaklarını söylemek hakkaniyete aykırılık teşkil eder.

3.2.4. Ortak ile Yönetim Kurulu Arasındaki İşlemler

Genel kurulun kooperatif konutunun satılmasına karar vermesinden sonra yönetim kurulu bu karar çerçevesinde kooperatif konutlarını satabilir. Konut satın alan kişinin ortak sıfatını kazanabilmesi için kooperatif ile satın alan arasında hem satış sözleşmesi hem de üyelik sözleşmesi yapılmalıdır.

3.2.4.1. Satış Sözleşmesi

Koop. K.'da yalnızca kooperatife ait konutların satılması konusunda karar vermede genel kurulun münhasıran yetkili olduğu düzenlenmekle yetinilmiştir. Bu nedenle taraflar arasındaki satış sözleşmesi hakkında TBK hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Buna göre satış sözleşmesi ile özellikle taşınmaz satışı sözleşmesi konusunda yapılan açıklamalar burada da geçerli olacaktır. Sözleşmenin konusunu kooperatife ait bir konut oluşturur. Yönetim kurulu ile alıcının (ortağın) konutun belirli bir bedel karşılığında devredilmesi hususunda anlaşmaları ile sözleşme kurulmuş olur.

Genel kurul tarafından verilecek kararda satılacak konutun asgari fiyatının belirtilmesi gerektiğinden yönetim kurulu belirlenen asgari fiyattan daha aşağı bir bedelle satış sözleşmesi yapamaz. O halde, genel kurulunun yönetim kuruluna vereceği temsil yetkisinin sınırının Koop. K.'da çizildiği söylenebilir. Kanundaki sınırlama yanında temsil yetkisinin başka özellikler bakımından sınırlandırılması da pekâlâ mümkündür. Örneğin; kooperatif konutlarından hangilerinin satılabileceğinin belirtilmesi halinde yönetim kurulu yalnızca o konutları satabilecektir. Bunun yanında temsil yetkisinin süreli olarak verilebilmesi de mümkündür. Bu halde temsil yetkisinde belirtilen sürenin sona ermesi ile temsil yetkisi de son bulur²³².

²³² Oğuzman- Öz, s.231; Eren (Genel), s.441.

Tarafların taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaları da mümkündür. Dolayısıyla satış sözleşmesi hakkında yapılan açıklamalar uygun düştüğü ölçüde satış vaadi sözleşmesi için de geçerlidir.

3.2.4.2. Üyelik Sözleşmesi

Kooperatiften konut satın almak suretiyle ortaklık sıfatının kazanılmasında kooperatife sonradan ortak olmak için gerekli olan “başvuru” ve “yönetim kurulunun kabulü” işlemlerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Buna göre satın alanın kooperatife başvurusunun üzerine yönetim kurulunca kabul kararı verilerek kararın kendisine bildirilmesiyle taraflar arasında üyelik sözleşmesi kurulmuş olur²³³. Üyelik sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için taraf iradelerinin konut satın almak suretiyle ortak olma konusunda uyuşması gerekmektedir. Üyelik sözleşmesinin de diğer tüm sözleşmeler gibi geçerli olabilmesi için taraf iradelerinin sağlıklı olmalıdır. Bu nedenle irade beyanlarının sağlıklı olmadığı durumlarda TBK’da düzenlenen yanıltma veya aldatma sebepleri ile üyelik sözleşmesinin geçersizliği ortaya çıkabilir.

Yanıltma TBK’nın 30 vd. maddelerinde düzenlemiştir. Söz konusu hükme göre ancak esaslı yanıltma halleri iptal sebebi olarak kabul edilebilir. Esaslı yanıltma ise; TBK’nın m.31’de örnekleme yoluyla sayılmıştır. Esaslı yanıltma sebebiyle sözleşmeyle bağlı olmak istemeyen ortak sözleşmeyle bağlı olmama iradesini bir yıl içerisinde açıklamalıdır. Bir yıllık süre yanıltmanın öğrenildiği tarihten itibaren başlar (TBK m.39). Bu süre hak düşürücü süre niteliğindedir. Bu nedenle ortak öğrenmeden itibaren bir yıl içerisinde iptal hakkını kullanmazsa sözleşmeyi onamış sayılır. Başka bir deyişle üyelik sözleşmesi geçerli olarak devam edecektir²³⁴.

Aldatma ise TBK m.36’da “*Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanıltması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Kanunda aldatma sebebiyle sözleşmenin iptalini isteyebilmek için yanıltmanın esaslı olması şartı aranmamıştır. Aldatmada yanıltmadan farklı olarak sözleşmenin bir tarafının davranışı sebebiyle diğer taraf yanılgıya düşmektedir. Burada

²³³ Deryal, s. 109.

²³⁴ Deryal, s.164.

aldatan tarafın aldatma kastıyla hareket etmesi gerekmektedir. Bunun yanında aldatılan kişinin de aldatma nedeniyle sözleşmeyi yapmış olması gerekmektedir. Kooperatif yönetim kurulunun kasıtlı davranışı ile ortağın yanılması halinde TBK m.39 gereğince sözleşmenin iptali sağlanabilir. Ortağın aldatmayı öğrendiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde sözleşmeyle bağlı olmama iradesini bildirmesi halinde sözleşme geçersiz olur. Ortağın iptal hakkını kullanmaması halinde ise sözleşme geçerlidir.

3.3. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMSÜZLEŞMESİ

Koop. K.'da kooperatif konutunun satışı hakkındaki satış sözleşmesinin hükümsüzleşmesi konusunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle bu konuyla ilgili TBK hükümleri uygulama alanı bulmalıdır. Taraflar arasındaki satış sözleşmesinin hükümsüzleşmesi çeşitli durumlarda ortaya çıkabilir. Örneğin; taraflar arasındaki sözleşme kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olması halinde geçersizdir (TBK m.27). Yine, irade beyanlarının yanılma, aldatma veya korkutma gibi sebeplerle sağlıksız olması durumunda da satış sözleşmesinin geçersizliği ortaya çıkabilir. Çalışmanın kapsamı göz önüne alındığında, bu başlık altında TBK'da düzenlenen hükümsüzlük sebeplerine değinilmeyip, satış sözleşmesinin genel kurul kararının bozulması sonucunda hükümsüz hale gelmesi açıklanacaktır. Fakat bu açıklamaya geçmeden önce genel kurul kararının bozulması konusuna değinmek yerinde olacaktır.

3.3.1. Genel Kurul Kararının Bozulması

Genel kurulun sabit fiyatlı ortak alımı yönündeki kararına karşı iptal davası (bozma davası)²³⁵ açılması mümkündür. Koop. K. m.53 gereğince genel kurul kararları aleyhine kanun, ana sözleşme ve iyiniyet esaslarına aykırı olduğu ileri sürülerek iptal davası açılabilir. Genel kurul kararlarına karşı bozma davası açmaya yetkili olanlar Koop. K. m.53'te sınırlı olarak sayılmıştır. Buna göre; toplantıda hazır bulunup da kararlara

²³⁵ “Koop. K.'da yer alan “ bozma davası” kavramına başka kanunlarımızda rastlanılmamaktadır. (Üstün-Aydın, s. 221, dipnot 215) Uygulamada bozma davası yerine “iptal davası”, “genel kurul kararlarının iptali davası” kavramları kullanılmaktadır.

aykırı kalarak keyfiyeti tutanağa geçirten²³⁶ veya oyunu kullanmasına haksız olarak müsaade edilmeyen ortaklar, toplantıya çağrının usulü dairesinde yapılmadığını veyahut gündemin gereği gibi ilan veya tebliğ edilmediğini yahut da Genel Kurul toplantısına katılmaya yetkili olmayan kimselerin karara katılmış bulunduklarını iddia eden ortaklar, yönetim kurulu ve kararların yerine getirilmesi Yönetim Kurulu üyeleri ile denetçilerin şahsi sorumluluklarını mucip olduğu takdirde bunların her biri genel kurul kararları aleyhine bozma davası açabilir.

Bozma davası toplantı tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde açılmalıdır. Bu süre hak düşürücü süre niteliğindedir. Bozma davasında davalı kooperatif tüzel kişiliğidir. Yargıtay’a göre kooperatif tüzel kişiliği yerine tüzel kişiliği temsil eden tüm temsilcilerin davalı olarak gösterilmesi de mümkündür²³⁷.

3.3.1.1. Aleyhine Bozma Davası Açılabilecek Kararlar

Koop. K. m.53’te kanuna, ana sözleşme hükümlerine ve iyi niyet esaslarına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine bozma davası açılabileceği düzenlenmiştir. Bu başlık altında aleyhine bozma davası açılacak kararlar alt başlıklar halinde incelenecektir.

²³⁶ Yargıtay bir kararında; “... Oylama öncesi yapılan görüşme sırasında, sonradan alınacak karara esas olması muhtemel bir öneriye karşı olunduğunun ifade edilmesi, alınan karara muhalif olunduğu anlamını taşımamaktadır. Muhalefetin, görüşülen öneriye değil, alınan karara karşı ileri sürülmesi gerekir. Somut olayda, davacılar iptaline karar verilen genel kurulun 7. maddesinin görüşülmesine geçilmeden önce 24 imzalı muhalefet şerhini divan başkanlığına vererek alınacak kararlara ve gündeme muhalefet etmişlerdir. Genel kurul tutanağına göre de, yazılı muhalefet şerhi görüşmeye geçilmeden önce divana verilmiştir. Mahkemece, kural olarak genel kurulda alınan kararlara karşı peşinen muhalefetin geçerli olmadığı gözetilerek, davanın tümüyle reddine karar verilmesi gerekir.” demiştir. Y. 23.H.D. E.2013/7911, K.2014/718, T.04.02.2014. (www.kazancihukuk.com E.T. : 15.05.2019).

²³⁷ Kararın özeti şu şekildedir: “Mahkemece, davanın kooperatif tüzel kişiliği aleyhine açılması gerektiğinden bahisle davanın reddine karar verilmiş ise de, tüzel kişilik hasım gösterilmese bile, tüzel kişiliği temsil eden tüm temsilcilerin hasım gösterilmesi halinde, davada hasmın tüzel kişilik olduğunun kabulü gerekir. Somut olayda, davalılar S.S. ... Kooperatifi'nin üç kişiden oluşan yönetim kurulu üyeleri olduğu gibi, dava dilekçesinde kooperatifi temsilen gösterilmişlerdir. Bu nedenlerle davanın kooperatif aleyhine açıldığının kabulü gerekir.” Y. 23. H.D. E.2012/321, K.2012/2024, T.15.03.2012. (www.kazancihukuk.com E.T. :15.04.2019).

3.3.1.1.1. Kanuna Aykırılık

Kanuna aykırı nitelikteki kararlar mutlak butlanla batıl olabileceği gibi nispi butlanla da batıl olabilir. TBK m.27 gereğince; kanunun emredici nitelikteki hükümlerine, kamu düzenine, ahlaka ve adaba aykırı şekilde alınan ya da konusu imkânsız olan genel kurul kararları mutlak butlanla batıldır²³⁸. Mutlak butlanla batıl olan kararlar aleyhine açılacak dava bir aylık hak düşürücü süreye tabi değildir²³⁹. Bu karara karşı ilgili olan herkes tarafından dava açılabilir²⁴⁰. Dolayısıyla Koop. K. m.53 hükmünde sayılanlar dışındakiler de dava açabilecektir.

Kanunun emredici nitelikte olmayan kararları ise nisbi butlanla batıldır. Bu kararlar mahkeme tarafından bozma kararı verilinceye kadar geçerli olup hüküm ifade eder²⁴¹. Bu şekildeki genel kurul kararları aleyhine açılacak dava bir aylık hak düşürücü süreye tabidir.

3.3.1.1.2. Ana Sözleşmeye Aykırılık

Ana sözleşmeye aykırı şekilde alınan kararlara karşı Koop. K. m.53'te sınırlı olarak sayılmış olanlar tarafından bir aylık hak düşürücü süre içerisinde bozma davası açılabilir²⁴². Alınan karar hem ana sözleşmeye hem de kanunun emredici hükümlerine

²³⁸ Burcu Dalay Ülgen, "Anonim Şirketlerde Genel Kurul Kararının İptali", Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 1993, s.135.

²³⁹ Yargıtay bir kararında; " *KK'nın toplantı yeter sayısına ilişkin 45, temsiline ilişkin 49, kararlarının geçersizliğine ilişkin 51. ve ortakların paylarının arttırılmasına ilişkin 52. Maddeleri emredici hükümler olduğu için olduğundan, söz konusu hükümlere aykırı olan genel kurul kararları, BK'nın m. 19. m. 20 hükümleri mucibince mutlak butlanla sakattırlar ve iptalleri için açılacak davalar 1 aylık hak düşürücü süreye tabi değildir.*" demek suretiyle mutlak butlanla batıl olan genel kurul kararları aleyhine açılacak davanın bir aylık hak düşürücü süreye tabi olmadığını belirtmiştir. Y. 11.H.D. E.1978/1038, K.1979/1458. (Özmen (Genel), s.78).

²⁴⁰ Üstün-Aydın, s. 220.

²⁴¹ Yargıtay bir kararında; " *... İptali kabil kararlar, daha çok ortakların menfaatlerini koruyan düzenlemelere aykırılık teşkil eden, emredici kurallar dışında yorumlayıcı ve şekle ilişkin kuralların ihlal edildiği kararlardır. İptali gereken kararlar, baştan itibaren geçersiz olmadıklarından, iptal edilinceye kadar geçerli bir kararın hüküm ve sonuçlarını doğururlar.*" demekle İptali kabil olan kararların mahkeme tarafından bozma kararı verilinceye kadar geçerli olduğunu ifade etmektedir. Y.11. H.D. E.2004/13585, K.2004/11983, T.06.12.2004. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.03.2019).

²⁴² Yargıtay HGK bir kararında; " *Genel kurul toplantısı, ana sözleşmede öngörülen nisapla toplandıktan sonra, mevcut sayı başlangıçtaki toplantı nisabının altına düşse bile, bu sayı ana sözleşmede öngörülen toplantı ve karar sayısı altına düşmedikçe alınan kararların geçerli olduğunun kabulü gerekir. Nitekim gündemin 3 (16) numaralı maddesinde kullanılan kabul oyları karar nisabı 175 rakamı aşularak alınmış bulunmasına göre, alınan karar 1163 sayılı kooperatifler yasasının 51 ve ana sözleşmenin 33. maddesine*

aykırı ise karar mutlak butlanla batıl olur. Nitekim ana sözleşme hükümlerinin kanun hükümleri ile ayniyet göstermesi mümkündür. Hükümün aynı zamanda ana sözleşmede düzenlenmiş olması emredici nitelikte olmasını değiştirmez. Kararın kanunun emredici hükümleri dışındaki hükümlerine ve ana sözleşmeye aykırı olan kararlar bakımından ise ana sözleşmeye aykırılık iddiası ile dava açılabilir. Kanuna aykırılık iddiası ile de dava açılabilir.

3.3.1.1.3. İyiniyet Kurallarına Aykırılık

Genel kurul kararı kanuna ve ana sözleşmeye uygun olmakla beraber iyiniyet kurallarına aykırı olabilir. Bu tür kararların da bozulması mümkündür²⁴³. Bir konut yapı kooperatifinde kooperatife ait arsanın satılmasının iyi niyet kurallarına aykırı olduğu belirtilmektedir²⁴⁴. Nitekim temel amacı ortaklarının konut gereksinimini sağlamak olan konut yapı kooperatifinin amacı ile örtüşmeyen genel kurul kararı alması iyi niyet kurallarına aykırılık teşkil eder.

3.3.2. Bozma Kararının Sonuçları

Mahkeme genel kurul kararının kanuna, ana sözleşmeye veya iyiniyet kurallarına aykırı olduğu kanaatine varırsa genel kurul kararının bozulmasına karar verir. Mahkeme yeni bir genel kurul kararı tesis edemez; yalnızca kararının bozulmasına karar vermekle yetinir²⁴⁵. Bozma kararı tüm ortaklar hakkında hüküm ifade eder (Koop. K. m. 98, TTK m. 450).

Bozma davasının açılması kural olarak bozulması istenilen kararın icrasına engel olmaz. Mahkemece tedbir kararı verilmediği sürece karar uygulanmaya devam eder²⁴⁶.

uygun olup, davanın bu nedenle reddi gerekmektedir.” şeklinde hüküm vermiştir. YHGK E.2000/11-892, K.2000/921, T.24.05.2000. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.03.2019).

²⁴³ Eriş, s.801; Kurtulan, s.403.

²⁴⁴ Üstün-Aydın, s.223.

²⁴⁵ Yargıtay bir kararında; “Mahkemenin kooperatif organı yerine geçip, bu organın yetkisinde olan bir konuda karar vermesi olanağı yoktur.” Y. 11.H.D. E.1980/4369, K.1980/5255, T.13.11.1980. şeklinde demek suretiyle mahkemenin yalnızca kararın bozulmasına karar vermekle yetineceğini ifade etmiştir. (Özmen (Genel), s. 79).

²⁴⁶ Özmen (Genel), s. 75.

TTK m.449'daki “Genel kurul kararı aleyhine iptal veya butlan davası açıldığı takdirde mahkeme, yönetim kurulu üyelerinin görüşünü aldıktan sonra, dava konusu kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına karar verebilir.” şeklindeki hüküm doğrultusunda mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına tarafların talebi üzerine veya re'sen karar verilebilir. Mahkeme tarafından böyle bir karar verilememişse yönetim kurulu dava konusu kararı uygulamaya devam eder. Dava sırasında genel kurul bozulması istenilen karar hakkında yeni bir karar alabilir. Alınan karar taraflar arasındaki uyuşmazlığı giderir nitelikte olsa dahi davanın konusuz kalmasına sebep olmaz²⁴⁷. Koop. K. m.53 gereğince, aynı genel kurul kararının bozulması istemiyle birden fazla dava açılması durumunda davaların birleştirilerek görülmesi gerekmektedir²⁴⁸. Nitekim söz konusu madde davaların birleştirilmesi başlıklı HMK m.166 ile uyumludur.

Genel kurul kararların bozulmasına karar verilmesi halinde bu karar geriye dönük olarak sonuç doğurur. Yargıtay HGK bir kararında; “ ... Üyeliğin tespiti ve kooperatif genel kurul kararlarının iptali hükümleri geçmişe etkili, bozucu yenilik doğuran haklardır. Geçmişe etkili hükümler işlemin yapıldığı zamana giderek o işlemin yapıldığı an itibariyle ortadan kaldırılırlar. Koop. K. m.53 ve TTK m. 381 ve devamı hükümlerinde belirtildiği şekilde genel kurul kararlarının iptali hakkındaki kararlar bozucu yenilik doğuran kararlardandır. Mahkeme tarafından hükmedilen iptal ve üyeliğin tespiti kararı geçmişe etkili şekilde kooperatif tarafından verilen kararı ortadan kaldırır. Başka bir deyişle genel kurul tarafından bu hususta sanki hiç karar verilmemiş gibi bir durum meydana gelir²⁴⁹.” şeklinde hüküm vererek, kararın bozucu yenilik doğuran karar olduğunu belirtmiştir²⁵⁰.

Yönetim kurulu bozma kararının bir örneğini ticaret siciline tescil ettirir ve internet sitesinde yayınlar (Koop. K. m. 98, TTK m.450, c.2). Bozma davasının kötü

²⁴⁷ Yargıtay bir kararında; “Dava 21.11.1989 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında alınan kararların iptali amacıyla 16.1.1990 tarihinde açılmıştır. Davanın açılmasından sonra 9.11.1990 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında aynı konularda yeniden kararlar alınması davanın konusuz kalması sonucunu doğurmaz. Davacı taraf da davadaki bir kısım taleplerinden vazgeçmediğine göre, mahkemece dava tarihindeki şartlara göre karar verilmek gerekir.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 11.H.D. E.1993/4926, K.1994/4130, T.12.05.1994. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.03.2019).

²⁴⁸ Yargıtay bir kararında; “Dava, yönetim ve genel kurul tarafından verilen çıkarma kararlarının iptali istemine ilişkindir. Dosya kapsamından aynı genel kurulla ilgili iptal davalarının bulunduğu anlaşılmaktadır. Koop. K. m.53/3 hükmü uyarınca birden fazla genel kurul kararlarının iptali davası açıldığı takdirde, davaların birleştirilerek görülmesi gerekir.” demiştir. Y. 23.H.D. E.2012/334, K.2012/484, T.30.01.2012. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.03.2019).

²⁴⁹ Çelik- Lale, s.596.

²⁵⁰ YHGK E.2003/1-775, K.2003/780, T.17.12.2003. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :02.04.2019).

niyeti olarak açılması halinde kooperatif bu davadan zarara uğramış ise davacılar kooperatifin zararlarından sorumlu olur (Koop. K. m.98, TTK m. 451). Nitekim kötü niyetli olarak dava açan davacı ortak kooperatife karşı sadakat yükümlülüğünü de ihlal etmiş olacaktır²⁵¹. Bozma davasında davacı dava açmakta maddi bir menfaatinin bulunduğunu ispatlamak zorunda değildir.²⁵²

Kooperatife ait konutların satılması konusunda alınan genel kurul kararının bozulmasına karar verilmesi halinde kararın sonuçları özellik arz eder. Burada öncelikle, karar iptal edilmeden önce yönetim kurulunun genel kurul kararına dayanarak kişiler ile satış sözleşmesi yapması durumunda, sonradan verilen bozma kararının taraflar arasındaki satış sözleşmesine etkisi incelenmelidir. Genel kurul kararının bozulması kural olarak tüm ortaklar hakkında ve geçmişe etkili olarak hüküm ifade eder. Kural olarak, iyiniyetli üçüncü kişilerin bozma kararı verilmeden önce kazandıkları haklar saklıdır²⁵³. Kural bu olmakla beraber, bazı kararların bozulması üçüncü kişiler hakkında da geçmişe etkili sonuçlar doğurur. Genel kurul kararı taraflar arasındaki işlemin geçerlilik şartını veya unsurunu oluşturması halinde kararın bozulması üçüncü kişiler bakımından da geçmişe etkili sonuçlar doğurur.

Kooperatif yönetim kurulunun kişiler ile satış sözleşmesi yapmasının temelindeki sebep genel kurul kararıdır. Taşınmaz satış sözleşmesi sebebe bağlı (illi) bir sözleşmedir. Başka bir deyişle taşınmaz satış sözleşmesinin geçerli olabilmesi için temelinde geçerli bir sebep bulunmak zorundadır²⁵⁴. Taşınmaz satışı sözleşmesinin sebebe bağlı olduğu TMK m.716'da "*mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.*" denilmek suretiyle açıkça belirtilmiştir.

²⁵¹ Füsün Nomer, *Anonim Ortaklıkta Pay Sahibinin Sadakat Yükümlülüğü*, Beta Yayınları, İstanbul, 1999, s.80.

²⁵² Zafer Saka, *Anonim Ortaklıkta Genel Kurul*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2004, s.307.

²⁵³ YHGK E.2006/11-725, K.2006/712, T.15.11.2006. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :02.04.2019).

²⁵⁴ Yargıtay HGK bir kararında; "*Türk Medeni Kanunu mucibince mülkiyet hakkı tescil ile doğmakla beraber, TMK tescil ile mülkiyet hakkının doğumunu illi bir hukuki işlem olarak kabul etmiştir. Bu nedenle mülkiyet hakkının tescil ile doğması için tescilin temelinde geçerli bir hukuki sebep olması zoruridir.*" şeklinde demek suretiyle tescille mülkiyet hakkının doğumunun sebebe bağlı bir hukuki işlem olduğunu belirtmiştir. YHGK E.2003/1-775, K.2003/780, T.17.12.2003. (Çelik-Lale, s. 597); Aral-Ayrancı, s.63; Aydoğdu-Kahveci, s.43; Eren (Genel), s.845.

Mahkeme tarafından Genel kurul kararının bozulmasına karar verildiğinde satış sözleşmesinin temelindeki sebep de geçersiz hale gelir. Bu nedenle taşınmazın mülkiyeti karşı tarafa (alıcıya) geçmez. Bu durumda konut alıcının adına tapuda tescil edilmişse bu tescil de yolsuz tescil haline gelir²⁵⁵.

Yargıtay HGK; “ ... Her ne kadar, kural olarak genel kurul kararlarının sonuçları içe dönük olup, bu kararlar iyiniyetli üçüncü kişiler yönünden sonuç doğurmazlarsa da; bilimsel görüşlerde de ifade edildiği üzere (Bkz. Poroy/Tekinalp/Çamoğlu; Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2003, sayfa: 410 ve devamı Zafer Saka, Anonim Ortaklıklarda Genel Kurul, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2004, sayfa: 204) genel kurul kararının, kooperatif ile üçüncü kişiler arasındaki sözleşmenin geçerlilik koşulu veya unsuru niteliğinde olduğu durumlarda dışa dönük sonuçlar da doğurabilmesine; 1163 sayılı Koop. K. 42/6. maddesi uyarınca, kooperatife ait taşınmazın satılabilmesi için kooperatif genel kurulunun bu konuda karar almasının gerekli olmasına ve böyle bir kararın varlığının, alıcı üçüncü kişi ile yapılacak satış sözleşmesinin geçerlilik koşulunu oluşturmaya, ...” şeklinde hüküm vererek genel kurul kararlarının sonuçlarının 3. kişilere de etki edebileceğini belirtmiştir²⁵⁶. Yargıtay HGK kararında kooperatif ile üçüncü kişiler arasındaki satış sözleşmesinin geçerlilik koşulunun bu yönde alınması gereken bir genel kurul kararı olduğunu, böyle bir genel kurul kararı bulunmadığı veya

²⁵⁵ Yargıtay HGK bir kararında; “Üyeliğin tespiti ve Genel Kurul kararının mahkeme kararı ile iptali sonucunda, genel kurul kararı hiç verilmemiş olur. Mülkiyet hakkı tescil ile doğmakla birlikte, Türk Medeni Kanunu tescil ile mülkiyet hakkının doğumunu sebebe bağlı bir hukuki işlem olarak kabul etmiştir. Somut olayda, 1163 sayılı Yasanın emredici m.14/3 hükmü uyarınca, yönetim kurulu davacıyı kooperatif ortaklığına kabul etmek zorunda iken emredici yasa kuralına aykırı olarak uyumsuzluk çıkarması doğru olmadığı gibi, ayrıca Kooperatif Genel Kurulunun, ...’un payını devretmesini yasakladığı ve davacı tarafından Genel Kurul Kararının iptali davası açıldığı ve bu davanın olumlu sonuçlanması halinde bunun geriye etkili hüküm doğuracağı bilindiği halde, uyumsuzluk konusu taşınmaz ile ilgili davanın sonucu beklenip, hâsıl olacak sonuç çerçevesinde durumun tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi gerekirken, ortada ortaklığın tespiti ve Genel Kurul Kararının iptali davası yokmuşçasına tapu sicilin oluşturulmasında kooperatifin iyiniyetli olmadığı açık olduğu gibi, payını devir etmesine karşın tapu sicili oluşturulmasına karşı çıkmayan ...’da bu sicilin meydana gelmesinde iyiniyetli olduğundan söz edilemez. Yukarıdan anlatılanların çerçevesinde şu sonuca varılmalıdır. Kesinleşen mahkeme kararı ile davacının ortaklığı 31.7.1998 tarihinden geçerli olmasına karşın, Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilen tescil belgeleri (kura çekimine ilişkin belgeler) geçerli bir hukuki sebebi oluşturmadığından tapu sicili yolsuz bir şekilde oluşturulmuştur. Nitekim mahkemece bu husus dikkate alınarak ... adına oluşturulan tapu kaydı iptal edilmiştir. Bu durumda davalıların, yolsuz şekilde sicilde oluşan bu şekli kayda dayanarak MK.919/II maddesi uyarınca şahsi haklarından bulunan haciz şerhini sicilde oluşturmaları, davacının durumunu ağırlaştıramaz. Mahkemece, sonucu itibarıyla yukarıda yazılı gerekçelere dayalı direnme kararı yerinde olup, yerel mahkeme kararı onanmalıdır.” şeklinde hüküm vermiştir. YHGK, E.2003/1-775, K.2003/780 T.17.12.2003. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :02.04.2019).

²⁵⁶ YHGK, E.2007/11-49, K.2007/22, T.24.01.2007. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :02.04.2019).

bozulduğu takdirde yapılan tescilin yolsuz olacağı belirtilmektedir. TMK m.1024/2’de yolsuz tescil şu şekilde ifade edilmiştir: *“Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.”* Buna göre eski malik olan kooperatif yolsuz tescilin düzeltilmesini talep edebilir (TMK m.1025/1).

Yolsuz tescile dayanak teşkil eden işlemin oluşmasında alıcı ilk el olduğu takdirde işlemi bilip bilmemesinin sonuca bir etkisi yoktur²⁵⁷. Sabit fiyatla konut satın alan kişinin satın aldığı konutu bir başkasına (üçüncü kişiye) devretmesi durumunda ise; üçüncü kişi iyiniyetli ise tapu siciline güven ilkesi gereğince iyiniyeti korunur²⁵⁸. TMK m.1025/2’ye göre iyiniyetli üçüncü kişilerin yolsuz tescile dayanarak kazandıkları aynı haklar ve her türlü tazminat istemleri saklıdır. Ancak (satın alan) üçüncü kişinin iyiniyetli olmaması halinde tescilin yolsuzluğu üçüncü kişiye karşı da ileri sürülebilir. TMK m.1024/1 gereğince; eğer aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.

3.4. ORTAK KAYDETMESİZİN SABİT FİYATLI KONUT SATIŞI

Kooperatif konutlarının ortak kaydetmeksizin kişilere satılması mümkündür. Burada genel kurul kooperatif konutlarının satışı konusunda karar almakla yetinmektedir. Yani, yönetim kuruluna bu yolla ortak kaydetmesi için yetki verilmemektedir. Bu

²⁵⁷ Yargıtay HGK bir kararında; *“ ... Davalılar iyi niyet savunmasında bulunmuşlarsa da, davalılar yolsuz tescile güvenerek taşınmaz mülkiyetini kazanan üçüncü şahıs olmayıp, bizzat yolsuz tescile dayanak satış sözleşmesinin tarafı olduklarından iyiniyetli olup olmadıkları bu davada önemli değildir...”* şeklinde demek suretiyle alıcının ilk el konumunda olması halinde iyiniyetli olup olmamasının öneminin bulunmadığını vurgulamıştır. YHGK E.2008/7-699, K.2008/714, T.26.11.2008. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :02.04.2019).

²⁵⁸ Yargıtay bir kararında; *“Bilindiği üzere; “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur” (MK. m. 705). Öte yandan, “Aynı haklar, kütüğe tescil ile doğar, sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır” (MK. m. 1022/1). “Kurulması kanunen tescile tabi aynı haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz” (MK. m. 1021/1). Bahsedilen kanun maddelerinde düzenlendiği gibi, aynı hakkın doğumu ya da ortadan kaldırılması için tescil işleminin yapılmalıdır. Bir hak tescil edilmedikçe aynı hak niteliğini kazanamaz. Mülkiyetin geçirildiğinden bahsedilemez. Sözü edilen kanuni düzenlemelere göre, somut uyumsuzlukta, mülkiyetin nakli işleminin “tasarruf” aşamasında kaldığı; intikali sağlayan tescilin yapılmadığı göz önüne alındığında, çekişmeli pay mülkiyetinin davacıya intikal ettiğinden bahsedilemez. Bunun yanında “tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan kişinin bu kazanımı korunur” (MK. m.1023). Kanunda düzenlenen ve dayanağını TMK m.3 hükmünden alan iyiniyetin bir yandan da söz konusu şekilde bir iddia ileri süren kişiye itina borcu yüklediği kuşkusuzdur. Fakat söz konusu itinanın sicile yönelik olması gerektiği şüphesizdir. Sicile güvenen kişinin, sicilin dayanağını oluşturan kayıt ve belgeleri inceleme mecburiyeti bulunmamaktadır. Davalı kooperatifin akit tablosunu inceleme külfeti ile sorumlu tutulamaz. Bu nedenle davanın reddi gerekmektedir...”* şeklinde hüküm vermiştir. Y.1. H.D. E. 2003/4325, K.2003/5500, T.07.05.2003. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :02.04.2019).

durumda kooperatif yönetim kurulu ile kişiler arasında satış sözleşmesi yapılması ile yetinilmekte konutu satın alan kişi ortak olarak kaydedilmemektedir. Taraflar arasındaki satış sözleşmesi hakkında, yönetim kurulu ile ortak arasındaki işlemler kısmının satış sözleşmesi başlığındaki açıklamalar burada da geçerlidir. Konut satın alan kişi ortak sıfatını taşımadığı için kooperatif ile aralarında çıkan uyuşmazlıkta Koop. K. hükümleri değil genel hükümler uygulanacaktır²⁵⁹. Ayrıca kişi ortak sıfatını taşımadığı için Koop. K.'da düzenlenen kooperatif haklarından yararlanamayacak, ortak olmanın getirdiği yükümlülüklerden sorumlu olmayacaktır.

3.5. SABİT FİYATLI SATIŞ YÖNTEMİ İLE ORTAK ALIMININ EŞİTLİK İLKESİ KARŞISINDAKİ DURUMU

Kanunda ortakların hak ve yükümlülükler konusunda eşit oldukları düzenlenmiştir. Doktrinde ortaklar arasındaki eşitliğin mutlak ve nispi eşitlik olarak ikiye ayrılarak incelendiği görülmektedir. Sabit fiyatlı ortak alımı ile normal yolla ortak olan ortaklardan farklı bir durum yaratılmaktadır. Bu şekilde meydana gelen farklılığın Kanuna uygun olup olmadığı incelenmelidir. Bu nedenle sabit fiyatlı ortak alımının eşitlik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi yerinde olacaktır. Fakat bu değerlendirmeye geçmeden önce eşitlik ilkesini açıklamak gerekmektedir.

²⁵⁹ Yargıtay bir kararında; “Dava, davalıdan satın alınan dairenin davacıya teslim edilmediği iddiasıyla davalıya ödenen bedelin iadesi istemine ilişkindir. Adana 3. Tüketici Mahkemesince, dava dilekçesi ekinde S.S. ... Konut Yapı Kooperatifine davacının üyelik girişinde bulunduğu, davacı ile davalı şirket arasında evvelce konut yapı kooperatifi ilişkisi bulunduğundan 1163 sayılı Koop. K. un 99. maddesi gereğince asliye ticaret mahkemesinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiştir. Adana 2. Asliye Ticaret Mahkemesi ise davacının S.S. ... Konut Yapı Kooperatifine üyeliği bulursa dahi kooperatife karşı açılmış bir davasının bulunmadığı taraflar arasında kooperatif üyelik ilişkisi bulunmadığı gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiştir. Somut uyuşmazlıkta davacı, davalıdan satın alınan dairenin davacıya teslim edilmediği iddiasıyla davalıya ödenen bedelin iadesi talebinde bulunduğu anlaşılmıştır. Buna göre davacı ile davalı arasında kooperatif üyelik ilişkisi bulunmadığı, taraflar arasındaki uyuşmazlığın konut satım sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmediği iddiasıyla davalıya ödenen bedelin iadesi isteminden kaynaklandığı anlaşıldığından, 6502 sayılı Kanun kapsamında kalan uyuşmazlığın Adana 3. Tüketici Mahkemesinde görülerek sonuçlandırılması gerekmektedir.” demek suretiyle taraflar arasında kooperatif üyelik ilişkisinin bulunmaması halinde uyuşmazlığın satış sözleşmesi hükümlerine göre çözülmesi gerektiğine karar vermiştir. 20. H.D. E: 2016/1251 K:2016/3919 K: 04.04.2016. Benzer nitelikte bir diğer kararda ise; “Öncelikle davacı ile davalı kooperatif arasında söz konusu daireye ilişkin olarak ortaklık ilişkisi kurulup, kurulmadığının belirlenmesi gerekmektedir. Eğer, davacı ortak ise uyuşmazlığın çözümünde 1163 sayılı Yasa ve davalı kooperatif ana sözleşme hükümleri, eğer taraflar arasında ortaklık ilişkisi kurulmamışsa satım akdine ilişkin hükümlerin uygulanacağı tartışmasıdır.” şeklinde hüküm vermiştir. Y. 11.H.D. E.2004/11157, K.2004/12374, T.14.12.2004. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :02.04.2019).

3.5.1. Eşitlik İlkesi

Koop. K. m.23 gereğince; ortaklar Koop. K.'nın kabul ettiği ilkeler çerçevesinde borç ve yükümlülüklerde eşittirler. Kooperatifler bu yönüyle sermaye ve ticaret şirketlerinden farklıdır²⁶⁰. Üstün – Aydın eşitlik ilkesinin en önemli ilke olduğunu vurgulayarak kooperatif ile ortaklar arasındaki ilişkide dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir²⁶¹. Kurtulan ise eşitlik ilkesini, ortakların aynı haklara sahip olması ve aynı borçlardan sorumlu olması olarak ifade etmektedir²⁶². Doktrinde ve Yargıtay kararlarında eşitlik ilkesi “mutlak eşitlik” ve “nisbi eşitlik” olmak üzere ikiye ayrılarak incelenmiştir.

Mutlak eşitlik; Kooperatifin tüm ortaklarına hak tanınmasında ve borç yükletilmesinde eşit davranılmasıdır. Bir başka deyişle şartlar değişse de ortaklar arasında bir ayırım yapılmaması demektir²⁶³. Koop. K. m.24'te düzenlenen “ortakların bilgi alma hakkı”, 65. maddesinde düzenlenen “denetleme hakkı” ve 48. maddesinde düzenlenen “oy hakkı” mutlak eşitlik ilkesinin görünümü niteliğindedir. Bunun gibi; kooperatif yönetimine aday olmada eşit imkân tanınması, yani ortaklık sıfatından kaynaklanan objektif haklara sahip olma ve söz konusu hakların korunmasını talep etme hakkı gibi haklarda ortaklar arasında mutlak eşitlik söz konusudur²⁶⁴.

Nisbi eşitlik ise; farklı şartlarda bulunanlara farklı fakat aynı ölçütün kullanılarak sonucun eşit olarak elde edilmesini ifade etmektedir²⁶⁵. Kooperatifin işlemleri sonucunda ortaya çıkan olumlu farkın ortaklara yaptıkları işlemler gözetilerek dağıtılması nisbi eşitliğe örnek gösterilebilir²⁶⁶.

²⁶⁰ Çevik, s.7.

²⁶¹ Üstün-Aydın, s. 122.

²⁶² Kurtulan, s. 211.

²⁶³ Reha Poroy- Ünal Tekinalp- Ersin Çamoğlu, *Ortaklıklar ve Kooperatifler Hukuku*, 12. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s.889.

²⁶⁴ Y. 11.H.D. E.2000/3987, K.2000/7188, T.26.09.2000. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :05.01.2019).

²⁶⁵ Poroy- Tekinalp- Çamoğlu, s.889.

²⁶⁶ Yargıtay bir kararında; “kooperatif ortaklığına bağlı olarak faydalanma ve ekonomik çıkar sağlamada ortağın eylemli katkısı ve fedakârlığın göz önüne alınması nispi eşitlik ilkesi gereğidir. Nitekim bu konuda ilke niteliği taşıyan Dairemizin 03/03/1981 tarihli, 1981/287-910 sayılı kararında da, kooperatif amacına erişmesinde çok fazla katkı ve çabası olan yöneticilere ayrıcalık sayılabilecek üstünlükler sağlanması nispi eşitlik kavramı kapsamında değerlendirilerek eşitlik ilkesini zedeleyici bulunmamıştır. Şartlar ve katkıları eşit olmayanlara ayrı ölçülerin uygulanması eşitlik ilkesini ihlal edici sayılmayabilir.” şeklinde hüküm vermiştir. Y.11.H.D. E.2000/3987 K.2000/7188 T.26.09.2000. (www.kazancihukuk.com E.T. 05.01.2019).

Yargıtay bir kararında; “Koop. K. m.23 hükmü gereğince, ortaklar, bu kanunun kabul ettiği ilkeler ışığında hak ve yükümlülüklerde eşittirler. Söz konusu hükme göre, ortaklar yönünden hak ve yükümlülüklerde eşitlik ilkesi, Hukukumuzda buyurucu (emredici) bir kanun hükmü olarak düzenlenmiştir.

Şahıs ortaklıklarında ve bunun bir türü olan kooperatif ortaklıklarında eşitlik ilkesi, mutlak ve nispi olmak üzere ikiye ayrılır. Mutlak eşitlik, ortaklar arasındaki farklılıkları göz önüne almadan tanınan eşitliktir. Ortakların kooperatife yaptığı katkılara bakılmaksızın, her ortağa genel kurulda bir oy vermek veya genel kurul kararlarının iptalini istemek hakkı buna örnek gösterilebilir. (Koop. K. m. 48 ve m.53). Nispi eşitlik ise; ortakların türlü sebeplerden kaynaklanan değişik durumlarını göz önüne alarak değerlendirmek ve neticede eşit olacak şekilde ölçü tatbik edilmektedir. Gelir-gider farkının (risturn) paylaşılması, ortakların işlemleri nispetinde yapılması gibi (Koop. K. m. 38).

Koop. K. un mutlak eşitliği öngördüğü maddelerde, istisnasız emredici nitelik bulunduğu halde, nispi eşitlikte buyurucu veya yorumlayıcı hükümler düzenlenmiştir. Fakat Kanunun, sadece eşitlik ilkesinden bahsettiği mutlak- nispi eşitlik ayrımı yapmadığı, bu nedenle de mutlak eşitliği öngördüğü ileri sürülebilirse de, gerçek amacı kooperatiflerde hiçbir şekil ve ölçüde keyfi harekete yer vermemektedir. Mutlak eşitliğin veya nispi eşitliğin kanunda emredici hüküm olarak düzenlendiği hallerde bunun aksine ana sözleşmeye hüküm konulamaz.

Bunun dışında eşitlik ilkesine uygun biçimde, eşitsizlik de yaratmamak kaydı ile ana sözleşme ile istenilen hususlara da yer verilebilir özellikle, nispi eşitliği sağlayan ölçü, kooperatif amacının elde edilmesine yardım ediyorsa, gerek ana sözleşme ve gerekse ana sözleşme de düzenlenmemiş olsa bile, usulüne uygun olarak alınan genel kurul kararları ile de kabul edilebilir.” demek suretiyle; Kanunun 23. maddesinde yalnızca eşitlik ilkesinden bahsedilse de kooperatiflerde eşitlik ilkesinin mutlak eşitlik ve nisbi eşitlik olarak ikiye ayrıldığını açık bir şekilde belirtilmiştir²⁶⁷. Kanunda mutlak eşitliğin görünümü niteliğindeki hükümlerin emredici nitelikte olduğunu, nispi eşitliğin görünümü niteliğindeki hükümlerin ise emredici nitelikte olabildiği gibi; yorumlayıcı nitelikte de olduğunu belirtmiştir.

²⁶⁷Y. 11. H.D. E.1981/287, K.1981/910,T.03.03.1981. (www.kazancihukuk.com E.T. 30.04.2019).

Yargıtay HGK da bir kararında; “*Hak ve vecibelerde eşitlik ilkesi doğrultusunda kooperatife kuruluşundan beri ortak olan şahısların yaptıkları ödemeler miktarı ile daha sonra ortak olmak isteyen şahısların ödeyeceği miktarın, aradan geçen süre içerisinde paranın değer kaybetmesi nedeniyle aynı miktarda bir ödeme olması eşitlik ilkesine uygun olmayabilir. Bu nedenle davalı kooperatifin boş bulunan üyelik için sonradan ortak olmak isteyen davacıdan, üyelik aidatları ile ilgili ödemelerden ayrı olarak bağış adı altında ek bir ödeme isteminde bulunmasında bir usulsüzlük olmadığı gibi aksine ortaklar arasında eşitlik sağlamaya yönelik bu işlem kabul edilebilir. Ancak, davalı kooperatifin bu konudaki istemi de keyfi bir miktar olmamalıdır. Diğer ortakların yatırdığı paraların tutarı, zamanı ve süresi ile zaman içinde paranın değer kaybı nazara alınmak suretiyle bu tutarın hesaplanması gerekmektedir. Davalının bağış adı altında talep ettiği miktar uyuşmazlık konusu olarak mahkemeye intikal ettiğine göre, uyuşmazlık konusu bu miktarın diğer ortakların yatırdığı ödemeler miktarına göre eşitlik ilkesi uyarınca fazla olup olmadığı ve ne miktar istenebileceği mahkemece tespit edilmelidir.*” şeklinde karar vererek nisbi eşitliğe vurgu yapmış ve farklı durumda olanlara farklı uygulama yapılmasının esasen eşitliği sağlamaya yönelik olduğunu belirtmiştir²⁶⁸.

Yargıtay 23. Hukuk Dairesi de kooperatiflerde mutlak değil, nisbi eşitliğin geçerli olduğunu belirtmiştir²⁶⁹.

3.5.2. Eşitlik İlkesi Çerçevesinde Değerlendirilmesi

Kooperatiflerde eşitlik ilkesi ortaklar arasında adaletin sağlanmasına yönelik olarak kabul edilmiştir. Diğer ortak olma²⁷⁰ yöntemleriyle ortak olanlar ile sabit fiyatlı satış yöntemiyle ortak olanların kooperatifle olan ilişkileri ve durumları farklıdır. Farklı durumda olanlara farklı ölçütün kullanılması nisbi eşitlik ilkesinin bir gereğidir. Sabit

²⁶⁸ YHGK E.1991/11-284, K.1991/380, T.19.06.1991. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :30.04.2019).

²⁶⁹ Y. 23. H.D. E: 2015/5324 K: 2016/1600 T: 14.03.2016; Y. 23. H.D. E: 2015/6469 K: 2015/6022 T: 28.09.2015; Y. 23. H.D. E: 2014/11116 K: 2015/6704 T: 20.10.2015. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.01.2019).

²⁷⁰ Yargıtay; diğer ortak olma yöntemleri ile ortak olan kooperatif ortaklarını normal statülü ortak, normal ödemeli ortak olarak; sabit fiyatlı satış yöntemi ile ortak olan kooperatif ortaklarını peşin ödemeli ortak, sabit bedelli ortak gibi ifadelerle adlandırmaktadır. Y. 23.H.D. E.2011/4879, K.2012/1092, T.16.02.2012; Y.23.H.D. E.2011/870, K.2011/2456, T.12.12.2011; Y. 23.H.D. E.2011/2582, K.2012/653 T.02.02.2012; Y. 23.H.D. E.2012/6357, K.2013/61, T.14.01.2013. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.01.2019).

fiyatlı satış yöntemi ile ortak olanlar diğerlerinden farklı olarak aidatı²⁷¹ peşin olarak veya bir kısmı peşin geri kalanı taksitler halinde olmak üzere ve belirli olan bir bedel üzerinden ödemektedir²⁷². Bu ödemeden sonra söz konusu ortaklardan aidat alınmamaktadır. Üyelik aidatını belirli bir bedel üzerinden peşin ödeyerek kooperatife ortak olanlardan sonradan aidat alınmaması eşitlik ilkesinin ihlali değildir, aksine bu şekilde ortak olanların sonradan aidat yükümlülüklerinin devam etmesi adaletsiz sonuçlar doğurur²⁷³.

3.6. YETKİSİZ ŞEKİLDE KOOPERATİF KONUTUNUN SATILMASI

Daha önce de bahsedildiği gibi; genel kurul, kooperatif konutlarının satılmasına karar verme konusunda münhasıran yetkilidir. Bu nedenle, yönetim kurulunun genel kurul kararı olmaksızın kooperatif konutlarını satması mümkün değildir. Ancak yönetim kurulu yetkisiz şekilde kooperatif konutlarını kişilere satmışsa; bu halde yapılan tescil yolsuzdur. Böyle bir durumda kooperatif tarafından alıcıya karşı tapu iptal ve tescili davası açılabilir.

Yönetim kurulunun genel kurul kararı olmaksızın kooperatife ait konutu satması halinde yetkisiz temsilin söz konusu olduğu söylenebilir. Bu durumda TBK m.46/1'nın kıyasen uygulanması düşünülebilir. Söz konusu hükümde; *“Bir kimse yetkisi olmadığı halde temsilci olarak bir hukuki işlem yaparsa, bu işlem ancak onandığı takdirde temsil olunanı bağlar.”* şeklinde düzenlenmiştir. Yetkisiz temsilde sözleşme kurulmuştur ancak askıda hükümsüzdür²⁷⁴. Temsil olunan (genel kurul) sözleşmeyi onayabilir. Genel kurul tarafından onama reddedilene kadar üçüncü kişi (alıcı) sözleşmeyle bağlıdır. Temsil olunanın sözleşmeyi onaması halinde sözleşme baştan itibaren geçerli hale gelir²⁷⁵.

²⁷¹ Aidat; genel kurul tarafından belirlenen bir miktar paradır. Kooperatifin amacına ulaşabilmesi için ortaklar kural olarak aidat ödemekle yükümlü tutulmaktadırlar (Üstün- Aydın, s. 140).

²⁷² Ankara BAM bir kararında; “ 21.02.2004 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan kararlardan 7. Maddede; peşin veya taksitle belirli bedeller üzerinden daire satılması için yönetim kurulunun tam yetkili kılınmasının oy birliği ile kabul edildiği anlaşılmıştır. Buna göre, kooperatif genel kurulu tarafından, yönetim kuruluna peşin bedelli üye alınması konusunda yetki verildiği anlaşılmıştır.” demek suretiyle sabit fiyatlı satış yöntemi ile ortak olanların aidatı belirli olan bedel üzerinde peşin veya taksitle ödediklerini belirtmiştir. Ankara BAM E.2017/139, K.2017/150 T.22.02.2017. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :01.05.2019).

²⁷³ Kurtulan; aksi görüş ileri sürmekte ve sabit bedel ödeyerek ortak olma yönetiminin eşitlik ilkesine uygun olmadığını belirtmektedir. (Kurtulan, s. 232).

²⁷⁴ Eren, s.454.

²⁷⁵ Oğuzman-Öz, s.246.

Onama tek taraflı irade beyanı ile yapılır. Onama yazılı veya sözlü yapılabilir. Hatta onamanın örtülü olması da mümkündür²⁷⁶. TBK m.46/3'te “Yetkisiz temsilcinin kendisiyle işlem yaptığı diğer taraf, temsil olunandan, uygun bir süre içinde bu hukuki işlemi onayıp onamayacağını bildirmesini isteyebilir. Bu süre içinde işlemin onanmaması durumunda, diğer taraf bu işlemle bağlı olmaktan kurtulur.” şeklinde belirtilmiştir. Bu düzenleme gereğince üçüncü kişi askı süresi içinde genel kurula sözleşmeyi onayıp onamayacağını sorabilir.

Temsil olunanın sözleşmeyi onamaması halinde sözleşme hükümsüz hale gelir²⁷⁷. Bu durumda sözleşmenin tarafı olan yetkisiz temsilci ve üçüncü kişi aldıklarını geri vermekle yükümlüdürler. Ayrıca TBK m.47'te “Temsil olunanın açık veya örtülü olarak hukuki işlemi onamaması hâlinde, bu işlemin geçersiz olmasından doğan zararın giderilmesi, yetkisiz temsilciden istenebilir.” şeklinde belirtilmiştir. Yetkisiz temsilci kusurlu olmasa da üçüncü kişinin zararlarını tazminle yükümlüdür. Ancak yetkisiz temsilci, işlemin yapıldığı sırada karşı tarafın, kendisinin yetkisiz olduğunu bildiğini veya bilmesi gerektiğini ispat ederse, kendisinden zararın giderilmesi istenemez (TBK m. 47/1, c.2).

Yargıtay'a göre ise; yetkisiz olarak yapılan satış sözleşmesine kooperatif genel kurulu tarafından icazet verilmesi de mümkün değildir. Yargıtay bir kararında; “ ... Varlığı iddia edilen sözleşme icap ve icabın kabulü suretiyle kurulmuştur. Koop. K. m. 42/6 hükmüne uyarınca kooperatiflerde, gayrimenkul alımında ve satımında izlenecek usul ile alınacak gayrimenkulün niteliği, yerinin ve azami fiyatının, satılacak gayrimenkulün ise asgari fiyatına karar verilmesi yetkisi genel kurula tanınmıştır. Kooperatifin tapuda malik olduğu veya şahsi hak suretiyle kazandığı bir taşınmazın bu konuda kooperatif genel kurulu kararı olmadan satışı mümkün değildir. Üstelik kanunda açıkça düzenlenen şekle riayet edilmeden akdedilen satış sözleşmesine daha sonra icazet verme imkânı dahi yoktur.” şeklinde hüküm vermiştir²⁷⁸. Yargıtay'ın sözleşmeye sonradan izin verilemeyeceğine dair görüşünün aksine yukarıda açıklandığı şekilde

²⁷⁶ Eren, s. 456; Haluk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 14. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2015, s.134.

²⁷⁷ Oğuzman- Öz, s. 246; Nomer, s.134; Safa Reisoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 25. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2014, s.160.

²⁷⁸ Y. 14.H.D. E.2010/6317, K.2010/7665, T.02.07.2010. (www.sinerjimevzuat.com.tr E.T. : 10.05.2019).

TBK'nın yetkisiz temsile ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulanması gerektiği kanaatindeyiz. Çünkü daha önce de değinildiği gibi konuyla alakalı Koop. K.'da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Koop. K. m.98'in yollamasıyla TTK hükümlerine bakıldığında TTK'da da konuyla alakalı herhangi bir düzenleme olmadığı görülmektedir. Bu nedenle genel kanun niteliğindeki TBK hükümleri uygulama alanı bulmalıdır.

3.7. YETKİSİZ ŞEKİLDE SABİT FİYATLI ORTAK KABUL EDİLMESİ

Yönetim kurulunun ortada bir genel kurul kararı olmadan kooperatif konutlarının satışı suretiyle ortak kaydetmesi mümkün değildir. Yönetim kurulunun yetkisiz şekilde sabit fiyatlı ortak alması ve bu ortaklığın genel kurul tarafından açıkça veya örtülü benimsenmemesi durumunun hem kooperatif bakımından hem de üyelik sözleşmesinin tarafları açısından sonuç doğurur. Genel kurul kararının bozulması başlığında bahsedilen satış sözleşmesinin akıbeti bu burada da geçerlidir. Yani taraflar arasındaki satış sözleşmesi hükümsüzdür. Çünkü satış sözleşmesinin sebebi olan genel kurul kararı yoktur. Bu nedenle de taraflar arasındaki satış sözleşmesi hükümsüzdür. Bununla birlikte ortaklığın durumunun ne olacağı gündeme gelir. Bu konuda Yargıtay yönetim kurulunun işlemini normal ortaklığa alınma işlemi olarak kabul etmekte ve ortaklığın baştan itibaren normal statülü ortaklık olarak kabul edileceğini belirtmektedir²⁷⁹. Ancak, sözleşmenin diğer tarafı olan ortağın ortaklığının normal yolla ortaklık olarak devam etmesini istememesi durumu da incelenmelidir. Bu bölümde, Yargıtay'ın görüşüne uygun olarak kooperatif ortaklığının normal statülü ortaklık olarak devam etmesi hali ile üyelik sözleşmesinin geçersizliği konusu ayrı başlıklar altında incelenecektir.

3.7.1. Kooperatif Ortaklığının Normal Statülü Ortaklık Olarak Devam Etmesi

Yönetim kurulunun yetkisiz şekilde konut satmak suretiyle ortak kaydetmesi kural olarak geçersizdir. Ancak Yargıtay kararlarında²⁸⁰; bu yolla ortak kaydedilen kişinin

²⁷⁹ Y. 23. H.D. E.2011/1646, K.2011/1432, T.31.10.2011; Y. 23.H.D. E.2012/507, K.2012/2160, T.20.03.2012. (www.sinerjimevzuat.com.tr E.T. : 10.05.2019).

²⁸⁰ Y. 23. H.D. E.2011/1646, K.2011/1432, T.31.10.2011; Y. 23.H.D. E.2012/507, K.2012/2160, T.20.03.2012. (www.sinerjimevzuat.com.tr E.T. : 10.05.2019).

ortaklığının baştan itibaren normal statülü ortaklık olarak kabul edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu nedenle de, söz konusu kişinin diğer ortaklar gibi aidat sorumluluğunun olduğu ifade edilmektedir.

Yargıtay kararlarında taraflar arasındaki üyelik sözleşmesinin normal yolla ortaklık olarak kabul edilebilmesinin sebebinin açıklanmadığı görülmektedir. Bu nedenle, yönetim kurulunun münhasıran genel kurula ait olan yetkileri kullanmasının mümkün olmadığı kanunda açıkça ifade edilmişken, geçersiz işleme geçerlilik kazandırmanın sebebi irdelenmelidir. Kanaatimizce, ortada geçersiz bir üyelik sözleşmesi bulunsa dahi sözleşmenin kooperatife normal yolla ortak olmak için yapılan üyelik sözleşmesine çevrilebileceği düşünülebilir. Başka bir ifade ile sabit fiyatlı satış suretiyle ortak olmak için yapılan üyelik sözleşmesinin, kooperatife sonradan ortak olmak için yapılan üyelik sözleşmesine çevrilmesi (tahvil) söz konusu olabilir. Nitekim yönetim kurulu kooperatife normal yolla ortak kaydetme yetkisine sahip olduğu için yönetim kurulu tarafından yapılan işlemin tamamen geçersiz kabul edilmeyecektir. Dolayısıyla, kişinin ortaklığı normal statülü ortaklık olarak devam edecektir. Bu noktada tahvilin koşulları da irdelenmelidir. Tahvilin meydana gelebilmesi için; öncelikle kesin hükümsüz bir sözleşme bir başka sözleşmenin tüm unsurlarını içermelidir. Bunun yanında sözleşmenin taraflarının şayet sözleşmenin geçersiz olduğunu bilselerdi tahvil edilecek sözleşmeyi yapacaklarının söylenebilmesi gerekmektedir²⁸¹. Buna göre; taraflar sözleşmenin geçersiz olduğunu bilselerdi kooperatife normal yolla ortak kaydetmek için sözleşme yapacakları kabul edilebiliyorsa üyelik sözleşmesi tahvil edilir.

Yargıtay kararlarında ; “Koop. K. m.23 hükümde ortakların hak ve yükümlülüklerde eşit oldukları düzenlenmiştir. Yönetim kurulu eşitlik ilkesinden ayrılmak isterse, bunu genel kurulun tartışmasına açıkça sunması veya genel kurulun yapılan uygulamayı benimsemesi gerekmektedir. Genel kurulun benimsemesi açıkça ya da zımnen olabilir. Bu yüzden, sabit ve peşin aidat ödemek suretiyle ortaklığa kabul edilmedeki açıklanan yönteme riayet edilmemişse bu durumdaki ortakların (devam eden inşaatların finansmanına katılımı için) aidat sorumluluğu devam etmektedir.” şeklinde

²⁸¹ Oğuzman-Öz, s. 178.

belirtmektedir²⁸². Yargıtay kişinin ortaklığını tamamen geçersiz saymayarak normal statülü ortak olarak kabul etmektedir.

3.7.2. Üyelik Sözleşmesinin Geçersizliği

Yönetim kurulunun yetkisiz olarak sabit fiyatlı ortak kabul etmesi halinde Yargıtay'ın üyelik sözleşmesinin normal yolla ortaklık hakkında yapıldığını kabul ettiğinden bahsedilmişti. Ancak sözleşmenin tarafı olan ortağın normal yolla ortaklığı kabul etmemesi hali üzerinde durulmamıştır. Kanaatimizce sözleşme ortağın ortaklığını normal statülü ortaklık olarak devamını istememesi halinde üyelik sözleşmesinin devamı mümkün değildir. Nitekim tarafların sözleşmenin geçersiz olduğunu bilselerdi geçerli olan diğer sözleşmeyi yapacakları kabul edilemiyorsa tahvil mümkün değildir. Bu durumda geçersiz olan sözleşme için yönetim kurulunun sorumluluğu gündeme gelir.

Üyelik sözleşmesinin geçersizliği dolayısıyla, yönetim kurulunun yetkisiz temsilci olması nedeniyle TBK m.47 gereğince sorumluluğu söz konusu olur. Yetkisiz temsilci olan yönetim kurulunun buradaki sorumluluğu sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluktur. Sözleşme öncesi görüşmelerden doğan sorumluluğa doktrinde “*culpa in contrahendo*” sorumluluğu da denilmektedir. Sözleşme tarafları sözleşme görüşmeleri sırasında dürüst davranmak zorundadırlar. Tarafların sözleşme öncesinde birbirlerini aydınlatma ve dürüst davranma yükümlülüklerini ihlal etmeleri halinde bundan dolayı sorumlulukları söz konusu olur²⁸³. Bu sorumluluğun temelinde taraflar arasındaki güven ilişkisi olduğu belirtilmektedir²⁸⁴.

Sözleşmenin diğer tarafı yönetim kurulunun temsil yetkisinin mevcut olduğuna güven duymaktadır. Bu nedenle, Culpa in contrahendo sorumluluğu gereğince, yetkisiz temsilci ortak adayının menfi zararlarından sorumludur²⁸⁵. Yetkisiz temsilcinin tazminat sorumluluğu için kusurlu olması da aranmamaktadır. Çünkü TBK m. 47/2’de yetkisiz temsilcinin kusurlu olması halinde diğer zararları tazminle sorumlu tutulabileceği

²⁸² Y. 23. H.D. E.2011/1646, K.2011/1432, T.31.10.2011; Y. 23.H.D. E.2012/507, K.2012/2160, T.20.03.2012. (www.sinerjimevzuat.com.tr E.T. : 10.05.2019).

²⁸³ Y. 19.H.D. E.2005/8565, K.2005/11959, T.01.12.2005. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.05.2019).

²⁸⁴ Eren (Genel), s.1128.

²⁸⁵ Eren (Genel) s.458

belirtilmektedir. Dolayısıyla, yetkisiz temsilcinin kusurlu olup olmaması yalnızca tazminat miktarına etki eder. Ayrıca, sözleşmenin geçersizliği nedeniyle taraflar aldıklarını geri vermekle yükümlüdürler.

3.8. SABİT FİYATLI ORTAKLIĞIN DEVRİ

Sabit fiyatlı ortaklık da normal statülü ortaklık gibi devredilebilir. Koop. K.'da ortağın sabit fiyatla satın aldığı konutu başkasına satması durumunun başlı başına ortaklığın devri sonucunu doğurup doğurmayacağı hakkında açık bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak Yargıtay kararlarında ortağın konutu satmasının başlı başına ortaklığın devri sonucu doğurmayacağını belirtilmektedir. Satıcı (ortağın) alıcı (ortağa) kooperatif ortaklığını da devretmek istemesi halinde Koop. K. hükümlerine uygun şekilde devir yapmaları gerekmektedir. Dolayısıyla sabit fiyatlı ortaklığın devri iki aşamalıdır. Buna göre; ilk aşama tarafların aralarında satış sözleşmesi yapmalarıdır. Konutun ortaklığı devretmek isteyen adına tapuda kayıtlı olması halinde taraflar arasında yapılacak satış sözleşmesi resmi şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz²⁸⁶. Taraflar satış sözleşmesi yerine taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de yapabilirler. Konutu devretmek isteyen ortak ile kooperatif arasında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bulunması halinde ortak bu sözleşmeye dayanarak bir başkası ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilir. Taraflar arasında şekle uygun şekilde satış sözleşmesi veya taşınmaz satış vaadi yapılması ile ortaklık devredilmiş olmaz. Bunun için ortaklığın devrinin kooperatif tarafından kabul edilmesi gerekir. Tarafların aralarında ortaklığın devri sözleşmesi yapması ve devir sözleşmesinin yönetim kuruluna bildirilmesi gerekmektedir. Bu konuda normal statülü ortaklığın devri ile sabit fiyatlı ortaklığın devri arasında bir farklılık bulunmamaktadır.

²⁸⁶ Yargıtay bir kararında; "1163 sayılı Kooperatifler Yasasının değişik 14/son maddesi uyarınca, kooperatif ortaklığının devri mümkün ve yönetim kurulunun devralanın ortaklık özelliklerine haiz olması durumunda bu şahsı ortaklığa kabul etmesi gerekmekte ise de, taşınmaz ferdileşme neticesinde tapuda bir ortak adına kaydedildikten sonra akdedilecek satış sözleşmelerinin Türk Medeni Yasasının 705. ve Borçlar Yasasının 213. maddeleri gereğince resmi şekilde yapılması gerekir. Dolayısıyla davacı, tapuda kayıtlı bir taşınmazı resmi biçim koşuluna uyarak satın almadığından, davalılardan mülkiyet aktarımı isteminde bulunamaz. Ancak; İkinci kademe, 04.07.2006 günlü sözleşmeye dayanılarak bağımsız bölümün rayiç değerinin tahsili istenilmiştir. Bu talepte, çoğun içerisinde az da bulunur kuralı uyarınca yapılan ödemenin istirdadı da vardır. Davacı sözleşme ilişkisini davalılardan G. D. ile kurduğundan, geçersiz sözleşmeye dayanarak yaptığı ödeme toplamı olan 50,00 TL' nin bu davalıdan tahsilini talep edebilir." şeklinde hüküm vermiştir. Y. 14.H.D. E. 2010/10791, K.2010/13586, T.07.12.2010. Benzer nitelikte; Y. 1.H.D. E.2003/12703, K.2003/12945, T.20.11.2003. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.05.2019).

Devredenin ortaklığı sabit fiyatlı ortaklık değilse kural olarak devralanın ortaklığı da sabit fiyatlı ortaklık olamaz. Bu konuda Yargıtay devredenin ortaklığının sabit fiyatlı ortaklık olup olmadığının araştırılmasını; sabit fiyatlı ortaklık değilse devralanın ortaklığın normal ortaklıklardan farkı olmadığını belirterek aidentlardan sorumlu olduğuna karar vermiştir²⁸⁷.

Devredenin ortaklığı sabit fiyatlı ortaklık olmamasına rağmen devralanın ortaklığı kooperatif tarafından sonradan sabit fiyatlı ortaklık olarak kabul edilebilir. Bu konuda Yargıtay'ın; *“Davacılaran M... 10.05.1999 tarihli hisse devir sözleşmesi ile dava dışı H... 'nin üyeliğini devralmış ise de, yönetim kurulunun 10.05.1999 tarihinde aldığı 36 no' lu karar ile peşin ve sabit aidat ödemek suretiyle üye yapılmış olup, bu karar 25.07.1999 tarihli genel kurulda da onaylanmıştır. Devreden üyenin varsa borçlarının da dikkate alınması sonucu belirlenen sabit fiyat ödenmek suretiyle bu tür üyeliğin, devirden sonra da oluşması esasen mümkündür.”* şeklinde kararı mevcuttur²⁸⁸. Buna göre; ortaklığı devralanın normal statülü ortaklık devralması sonradan sabit fiyatlı ortak olmasına engel olmaz. Nitekim sabit fiyatlı ortaklık şartları varsa her zaman mümkündür.

Sabit fiyatlı ortağın konutu bir başkasına satması halinde kooperatif ortaklığının devri Koop. K. hükümlerine uygun şekilde yapılmamışsa bu durumda kooperatif ortaklığı konutu satın alan alıcıya geçmez. Bu konu ile ilgili Yargıtay bir kararında; *“Mahkemece, iddia, savunma ve dosya kapsamına göre; davacının kooperatif üyesi olduğu, üyeliği devam ederken kooperatif vasıtası ile edindiği konutu tapudan sattığı, taşınmazı satın alan ...'ın konutu 'e sattığı, davacının kooperatif üyeliğini sattığı kişiye devretmediği, bu durumda davacının aidat ödeme yükümlülüğünün ortada kalmadığı gibi yatırdığı aidatların da iadesini talep edemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Kararı, davacı vekili temyiz etmiştir. Davacı vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün onanmasına.”* demiştir²⁸⁹.

²⁸⁷ Y. 11. H.D. E.2010/4471, K.2010/8510, T.20.07.2010. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.05.2019).

²⁸⁸ Y. 11.H.D. E.2004/9239, K.2005/5842, T.06.06.2005. (Çelik- Lale, s.1086).

²⁸⁹ Y.23.H.D. E.2016/2145, K.2018/5159 Karar sayılı, T.06.11.2018. Yargıtay'ın aksi yöndeki bir kararında ise *“Dava, kooperatif üyelik hakkının devrinden doğan şahsi hakka dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Davalı Ü...; davaya dayanak yapılan 12.12.1983 günlü harici sözleşme ile, ... Yapı Kooperatifinden kendisine intikal edecek olan 783 ada 365 parselde mevcut binanın 1 no.lu bağımsız bölümünü davacı S... 'a satmış ve teslim etmiştir. U... daha evvel dava konusu dairenin tescili için dava açtığını, Bakırköy, 2. Asliye Hukuk Mahkemesini 1983/339 esasında kayıtlı olduğunu, bilahare S... bu yerin resmi satışını yapacağını, sözleşmede belirtmiştir. Mezkûr sözleşme, 1163 sayılı Kooperatifler Yasasının 2/2 ve 14/2. Maddeleri uyarınca, U... 'nin, ... Yapı Kooperatifi üyeliğinden doğan hakkını davacı S... 'e devri niteliğindedir ve hukuken geçerlidir. Yukarıda açıkça izah olunduğu üzere davalı U... çekişmeli*

Yargıtay Kararında da belirtildiği gibi, satıcı olan ortak üyeliğini devretmediği için aidat yükümlülüğü devam etmektedir. Bu durumda satıcı (ortak) kooperatife yaptığı ödemelerden dolayı yeni malike rücu edebilir²⁹⁰.

Aynı şekilde ortaklığı devralmaksızın yalnızca konut satın alan kişinin ortak sıfatı bulunmadığı için aidat yükümlülüğü de bulunmamaktadır²⁹¹. Daha geniş bir ifade ile kişi ortak sıfatını taşımadığı için hakkında Koop. K. hükümlerinin uygulanma olanağı yoktur. Kooperatif parasal yükümlülükleri yerine getirmesi için yeni malike başvuramaz. Buna bağlı olarak da parasal yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle ortaklıktan çıkarma hükümleri yeni malik hakkında uygulanamaz. Kooperatif sadece satıcı olan ortağa başvurabilir. Ancak konut satın alan kişinin kooperatifin hizmetlerinden yararlanması durumunda yararlandığı hizmetler nispetinde bedel ödemesi gerekmektedir. Ancak bu bedel aidat olmayıp kooperatif hizmetlerinden yararlanmasının karşılığıdır²⁹²

dairenin mülkiyetini iktisap etmeden düzenlenen satış sözleşmesi, kooperatif üyeliğinden doğan hakkın devri niteliğinde ve hukuken geçerli olduğuna, bu nedenle davanın dinlenme olanağı bulunduğu göre, tarafların ikame ettikleri ve edecekleri deliller değerlendirilerek hâsıl olacak sonuç dairesinde bir hüküm kurulması gerekirken...” şeklindeki denilmek suretiyle satış sözleşmesinin Kooperatifler Kanunu m.14/2 gereğince ortaklığın devri olarak kabul edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Y.14. H.D. E. 1988/2657, K.1988/4371, T.07.06.1988. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.05.2019).

²⁹⁰ Erhan Günay, *Uygulamalı Kooperatiflerde Uyuşmazlıklar Rehberi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014, s.154.

²⁹¹ Yargıtay bir kararında; “Mahkemece, iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre, davalının kooperatif ortağı olan kişilerden taşınmaz satın aldığı ancak ortaklık payını devralmadığı, taşınmaz satışının ortaklık payının devri anlamına gelmediği, kooperatif ortağı olmayan davalının aidat borcundan sorumlu olmayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Dava dosyası içerisindeki bilgi ve belgelere, mahkeme kararının gerekçesinde dayanılan delillerin tartışılıp, değerlendirilmesinde usul ve yasaya aykırı bir yön olmamasına göre, davacı vekilinin bütün temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün onanmasına” şeklinde hüküm vermiştir. Y.11. H.D. E.2010/6275, K.2010/6472, T.07.06.2010. (www.kazancihukuk.com E.T. :05.01.2019)

²⁹² Yargıtay bir kararında; “Genel kurul kararları, kooperatifle ortakları arasındaki hukuki ilişkiye uygulanan kararlardır. Genel kurulda belirlenen aidatlar verilen hizmetlerin maliyeti ile sınırlı olmayıp kırtasiye, yöneticilere ödenen ücretler gibi doğrudan ortaklığa bağlı giderleri de içermektedir. Fakat ortak olmayan kişiler kooperatif hizmetlerinden faydalandığı kadarıyla sebepsiz zenginleşme hükümlerine gereğince sorumlu olacaktır. Bahsedilen sorumluluk genel hükümlere dayanan sorumluluktur. Bilirkişi aracılığıyla Koop. K. ve ana sözleşme hükümleri çerçevesinde davacının ortak olarak kabul edilip edilmeyeceğinin belirlenmesi, ortaklık sıfatının olmadığı kanaatine varılması durumunda yaratılan muarazanın giderilmesi, faydalandığı kooperatif hizmetlerinin karşılığının belirlenmesi ve hâsıl olan sonuç gereğince hüküm kurulması gerekir.” şeklinde hüküm vermiştir. Y.11.H.D. E.2004/13959, K.2005/11561, T.28.11.2005. (www.sinerjimevzuat.com E.T. :10.05.2019).

SONUÇ

Konut yapı kooperatifleri; ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini karşılıklı işbirliği, yardım ve dayanışma içerisinde sağlama ve özellikle de konutu bulunmayan ortaklara konut yapma amacıyla kurulan bir kooperatif türüdür. Amaçlarına ulaşmada kar elde amacı gütmediklerinden zaman zaman mali kaynaklarını artırma ihtiyacı duyabilmektedirler. Bu nedenle de kooperatiflerin konutlarını kişilere ortak kaydederek ve etmeyerek sattıkları görülmektedir. Bunun için öncelikle Koop. K. da düzenlenen şartlara uyulması gerekmektedir. Yönetim kurulu kooperatifi temsil eden organ olmasına rağmen bazı konularda karar alma yetkisine sahip tek yetkili organ genel kuruldur. Kanunda kooperatife ait konutun satışı konusunda karar alma yetkisi genel kurula bırakılmıştır. Buna göre; kooperatif konutunun bir bedel karşılığında satılabilmesi için öncelikle genel kurul tarafından karar alınması gerekmektedir. Genel kurul tarafından alınacak kararda yönetim kuruluna bu yönde yetki verilmesi ile yönetim kurulu kişiler ile satış sözleşmesi veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilmekte veya bu suretle ortak kaydedebilmektedir.

Genel kurul kararında satışı yapılacak konutun asgari bedeli de belirlenmelidir. Konutların somut olarak belli edilmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak, genel kurul dilerse somut olarak belirleyebilir. Bunun yanında başka bir takım sınırlamalar da getirebilir. Örneğin; temsil yetkisine süre bakımından sınırlama getirilebilir. Yönetim kurulu kendisine verilen temsil yetkisi çerçevesinde hareket eder. Dolayısıyla yönetim kurulunun temsil yetkisinin sınırını genel kurul belirler.

Sabit fiyatlı ortakların durumu ile diğer ortakların durumu arasında benzerlikler olduğu farklılıkları da bulunmaktadır. Normal yolla kooperatif ortaklığı; kurucu ortak olma, kurulmuş kooperatife sonradan ortak olma, hisse devralmak suretiyle olma, miras yoluyla ortak olma şeklinde gerçekleşebilmektedir. Her ortak olma yönteminin Koop. K.' da düzenlenmiş şartları bulunmaktadır. Kanundaki şartlara ek olarak ana sözleşme ile de birtakım şartlar getirilebilmektedir. Kurulmuş bir kooperatife sonradan ortak olmak için öncelikli şart gerçek kişilerde fiil ehliyetini haiz olmak, tüzel kişilerde ise amaçları

bakımından ilgili olmaktadır. Sabit fiyatlı ortaklıkta da öncelikli olarak bu şartların aranması yerinde olacaktır. Normal yolla ortak olanlar kooperatif genel kurulu tarafından belirlenen aidatı genellikle aylık olarak kooperatife ödemektedirler. Sabit fiyatlı ortaklar ise aidatı tek seferde ödeyerek ileriki zamanlarda aidat yükümlülüğünden kurtulmaktadırlar. Bu şekildeki farklılık ortaklar arasında eşitsizlik oluşturabileceği düşünülse de kooperatiflerde nispi eşitlik ilkesinin de geçerli olduğu düşünülerek değerlendirme yapılmalıdır.

Koop. K. da kooperatif konutunun satılması konusunda yalnızca, bu konuda karar verme yetkisinin genel kurula ait olduğu ve satılacak konutun asgari bedelinin de yine genel kurul tarafından belirlenmesi gerektiği düzenlenmiştir. Bu nedenle; kooperatif ile kişiler arasında yapılacak satış sözleşmesi veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi konusunda TBK hükümlerinden yararlanılmalıdır. Buna göre; taşınmaz satış sözleşmesinde resmi şekil şartı, sözleşmenin esaslı unsurlarının resmi senette yer alması gibi koşullar burada da aranacaktır. Ayrıca, sözleşmenin tarafı olan yönetim kurulu temsilci sıfatıyla hareket ettiği için kendisine verilen temsil yetkisindeki sınırlara uygun şekilde işlem yapılmalıdır.

Yönetim kurulu, genel kurul kararı olmaksızın kişilere kooperatif konutlarını satamaz ve bu yöntemle ortak kaydedemez. Ancak yönetim kurulu genel kurul kararı olmamasına rağmen kooperatif konutlarını kişilere satarsa veya bu suretle ortak kaydederse; yönetim kurulunun bu durumu TBK’da düzenlenen yetkisiz temsilcinin durumuna benzetilebilir. Buna göre genel kurul tarafından satış sözleşmesinin onanması halinde sözleşme baştan itibaren geçerli hale gelir. Onama yazılı veya sözlü yapılabilir. Genel kurulun sözleşmeyi onamaması halinde ise satış sözleşmesi hükümsüz hale gelir. Bu durumda sözleşmenin tarafları aldıklarını geri vermekle yükümlüdürler. Taraflar sözleşmenin geçersiz olduğunu bilselerdi kooperatife normal yolla ortak kaydetmek için sözleşme yapacakları kabul edilebiliyorsa üyelik sözleşmesi tahvil edilir. Eğer sözleşmenin tarafı olan ortak üyelik sözleşmesinin tahvilini istemiyorsa, üyelik sözleşmesinin normal yolla ortaklık olarak devamı mümkün olmamalıdır.

Kooperatif ile alıcı arasındaki satış sözleşmesinin temelindeki sebep “genel kurul kararı” dır. Bu nedenle genel kurul kararının iptaline karar verildiğinde satış sözleşmesinin temelindeki sebep de geçersiz hale gelir. Bu durumda alıcı adına yapılan tescil de yolsuz tescil haline gelir. Yargıtay kararları da bu doğrultudadır. Alıcının iyiniyetli olması da bu sonucu değiştirmez. Nitekim alıcı ilk el konumunda olup TMK’nın iyiniyetle kazanımı düzenleyen maddesi burada uygulanamaz. Ancak bu durum hakkaniyetsiz sonuçlara yol açabilir. Çünkü kooperatiften konut satın almak isteyen kişinin usulüne uygun alınmış kooperatif genel kurul kararının olmadığını bilebilmesi her zaman mümkün olmaz. Ya da geçerli bir genel kurul kararına dayanılarak yapılan satış sözleşmesinin sonradan genel kurul kararının iptali üzerine geçersiz hale gelmesi durumunda alıcının genel kurul kararındaki iptal sebeplerini bilebilmesi her zaman mümkün değildir. Ancak, mevzuatımızda, yönetim kurulunun yetkisiz hareket etmesi veya genel kurul kararının bozulması durumunun taraflar arasındaki satış sözleşmesine etkisi konusunda ayrıca bir düzenleme bulunmadığı için TMK uygulanarak, alıcının ilk el olması sebebiyle iyi niyet araştırması yapılmayacaktır. Durum bu şekilde olsa da, genel kurulun taraflar arasındaki sözleşmeyi sonradan onaması mümkündür. Bu yargıya şuradan varılmaktadır: kooperatifi temsil organı olan yönetim kurulunun yetkili olmadığı konularda işlemler yapması hali “yetkisiz temsilci” nin durumu ile aynıdır. Yetkisiz temsil TBK’da düzenlenmektedir. Yetkisiz temsilcinin yaptığı işlemlere temsil olunanın sonradan onama vermesi mümkün bulunmaktadır. Bu nedenle TBK hükümleri burada da uygulama alanı bulmalı ve genel kurul yetkisiz şekilde yapılan sabit fiyatlı satış sözleşmesini onayabilmelidir. Alıcının ilk el olması durumunda iyi niyetli olup olmaması önem taşımasa dahi konutu üçüncü bir kişiye satması halinde üçüncü kişinin iyi niyetli olup olmaması önemlidir. Şayet üçüncü kişi iyiniyetli ise, bu kişinin iyiniyeti korunur.

Normal yolla ortak olanların ortaklığını devretmesi mümkün olduğu gibi, sabit fiyatlı ortakların da bu ortaklıklarını devretmesi mümkündür. Dikkat edilmesi gereken husus, konutun satılmasıyla ortaklık devredilmiş olmayacağından ayrıca ortaklığın devrinin de yapılmasının gerektiğidir. Başka bir deyişle konut satışı ile birlikte ortaklığı da devretmek isteyen ortağın hem satış sözleşmesi hem de Koop. K. hükümlerine uygun olarak ortaklığın devri işlemlerini yapması gerekmektedir. Uygulamada, kooperatiften satın aldığı konutu bir başkasına satması halinde kooperatif ortaklığından çıkmış olacağı

düşüncesi ile hareket eden ortaklar olması sebebiyle bir takım sorunlar doğabilmektedir. Şöyle ki, ortaklığı devretmeksizin yalnızca konutunu başkasına satan ortağın ortaklığı devam etmektedir. Örneğin aidat ödeme yükümlülükleri sona ermemektedir. Ancak kooperatifin bu ortaktan aidat toplayabilmesi güçleşebilmektedir. Nitekim ortağın aidat ödemelerini yapmaması halinde karşılaşıacağı yaptırım ortaklıktan çıkarılması olsa da, eskiye oranla bu yaptırımın ortak üzerindeki etkisinin azalacağı söylenebilir. Kanaatimizce bu tür sorunların önüne geçilebilmesi açısından Kanuna ortağın konutunu satması halinde ortaklığın da konut satın alan kişiye devredilmesi yönünde bir hüküm konulması yerinde olacaktır.



KAYNAKÇA

- ARAL Fahrettin- AYRANCI Hasan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayınları, 9. Baskı, Ankara, 2012.
- AYDOĞDU Murat- KAHVECİ Nalan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İleri Kitabevi, İzmir, 2013.
- AYRANCI Hasan, *Ön Sözleşme*, Ankara, 2006.
- AKİPEK Jale- AKINTÜRK Turgut, *Eşya Hukuku*, İstanbul, 2009.
- AKİPEK Jale-AKINTÜRK Turgut-KAHRAMAN ATEŞ Derya, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanunu ve Yeni Yasal Düzenlemelere Uyarlanmış 8. Bası, Birinci Cilt, Beta Yayınları, İstanbul, 2011.
- BİYAN Özgür, *Vergi Hukuku Açısından Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri*, Ersin Çamoğlu'na Armağan, İstanbul, 2013.
- BİLGİLİ Fatih - DEMİRKAPI Ertan, *Şirketler Hukuku*, 9. Bası, Dora Yayınları, Bursa, 2013.
- BİLGİN Necdet vd., “Kooperatif Ortaklarının Güven Duygusu İle Ortakların Performans-Tatmin Arasındaki İlişki: Tariş'te Bir Uygulama”, *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C.22, s.1, 2007.
- ÇELİK Salih – LALE Muktedir, *Özetli- İçtihatlı-Uygulamalı Kooperatifler Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.
- ÇENBERCİ Mustafa, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, En Yeni Yasa ve Yargıtay İçtihatlarına Göre Değiştirilmiş ve Yeni Bahisler Eklenmiş Üçüncü Baskı, Ankara, 1986.
- ÇEVİK Orhan Nuri, *Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili Mevzuat*, Yetkin Yayınevi, 5. Baskı, Ankara, 1999.
- DALAY ÜLGEN Burcu, “Anonim Şirketlerde Genel Kurul Kararının İptali”, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 1993.
- DEMİR Ulaş, *Kooperatifler Kanununa Göre Ortaklıktan Çıkarma*, Güncel Yayınevi, İzmir, 2006.
- DERYAL Yahya, “Kooperatiflerde Ortak Sıfatının Kazanılması, Kaybedilmesi ve Hukuki Sonuçları”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul, 1994. (Ortak)
- DERYAL Yahya, 21.04.2004 Tarih ve 5146 Sayılı Kanun Değişikliği Sonrasında Kooperatiflere Ortak Olabilecek Tüzel Kişiler, *Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.23, S.4, Aralık 2016.
- DOĞAN Gül, *Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi)*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Ana Bilim Dalı, Özel Hukuk Bilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul, 2004.

- DURAL Mustafa -ÖĞÜZ Tufan, *Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku*, 17. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016.
- EREN Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 14. Bası, Ankara, 2012. (Genel)
- EREN Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, 2014. (Özel)
- EREN Fikret, *Mülkiyet Hukuku*, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara, 2012.
- ERÇİN Ferhat, *Türk Hukukunda Kooperatif Tüzel Kişiliğinin Ayırıcı Özellikleri*, Der Yayınları, İstanbul, 2004.
- ERİŞ Gönen, *Uygulamalı Kooperatifler Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2001, 3. Baskı.
- ERTAŞ Şeref, *Eşya Hukuku*, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, Gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 12. Baskı, İzmir, 2015.
- ERZURUMLUOĞLU Erzan, *Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yenilenmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- ESMER Galip, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, Ankara, 1976.
- GÜMÜŞ Mustafa Alper, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 1. Cilt, 3. Bası, İstanbul, 2013.
- GÜNAY Erhan, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, Ankara, 2016.
- GÜNAY Erhan, *Uygulamalı Kooperatiflerde Uyuşmazlıklar Rehberi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014. (Kooperatif)
- KARAHASAN Mustafa Reşit, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 1. Cilt, İstanbul, 2002.
- KARATAŞ İzzet, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar*, Ankara, 2009.
- KAÇAK Nazif, *Konut Yapı Kooperatifleri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2002.
- KAÇAK Nazif, *Açıklamalı- İctihatlı- Örneklerle Konut Yapı Kooperatifleri*, Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011. (2011)
- KILIÇ Halil, *Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları*, Cilt II, 5. Baskı, Ankara, 2013.
- KURTULAN Ahmet, *Kooperatifler Kanunu ve Açıklaması Defterler- Belgeler ve Muhasebe İşlemleri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007.
- LALE Muktedir, "Kooperatifler Hukukunda Açık Kapı İlkesi", *Terazi Hukuk Dergisi*, 2011, C.6, S.54.
- MÜLAYİM Ziya Gökalp, *Kooperatifçilik*, Yetkin yayınları, Ankara, 1995.
- NOMER Füsün, *Anonim Ortaklıkta Pay Sahibinin Sadakat Yükümlülüğü*, Beta Yayınları, İstanbul, 1999.

- NOMER N. Haluk, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 14. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2015.
- OĞUZMAN Kemal- SELİÇİ Özer- ÖZDEMİR OKTAY Saibe, *Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018.
- OĞUZMAN Kemal - ÖZ Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 10. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.
- OLGAÇ Samet Can - Ahmet Cemal RUHİ, *Kooperatif Ortaklığından İhraç ve İtiraz Usulü*, Seçkin Yayıncılık, 2015.
- ÖZBİLEN Arif Barış, *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü*, On iki levha yayıncılık, Aralık, 2016.
- ÖZDEMİR Gülen, *Kooperatifçilik*, Nobel Yayıncılık, Ankara, 2016.
- ÖZENLİ Soysal, *Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar*, Ankara, 1986.
- ÖZMEN Kemal, *Konut ve İş yeri Yapı Kooperatifleri ve Uygulaması*, 5. Bası, İstanbul, 2000.
- ÖZMEN Kemal, *Kooperatiflerde Genel Kurul İşlemleri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012. (Genel)
- PARLAR Ali, *Açıklamalı- İçtihatlı Hukuki ve Cezai Sorumluluk Açısından Kooperatifler Kanunu*, Bilge Yayınevi, Ankara, 2004.
- POROY Reha-TEKİNALP Ünal-ÇAMOĞLU Ersin, *Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku*, 12. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010. (2010)
- REHBER Erhan, *Kooperatifçilik*, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, 2011.
- REİSOĞLU Safa, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 25. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2014.
- SAKA Zafer, *Anonim Ortaklıkta Genel Kurul*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2004.
- SUNGURBEY İsmet, *Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi*, İstanbul, 1963.
- SURLU Mehmet Handan, *Açıklamalı İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali- Tescil ve El atmanın Önlenmesi Davaları*, Yeni Borçlar Kanunu ve HMK'na göre Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2014.
- TANDOĞAN Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C.1/1, 6. Baskı, İstanbul, 2008.
- TEKİNALP Ünal, *Kooperatiflerde Ortakların Kişisel Niteliklerinin Önemi*, Ortaklık Sıfatının Kazanılması ve Yitirilmesi, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972.
- TEKİNAY Selahattin Sulhi- AKMAN Sermet- BURCUOĞLU Haluk-ALTOP Atilla, *Eşya Hukuku Cilt I*, Yeniden İncelenmiş ve Genişletilmiş 5. Bası, İstanbul, 1989. (Eşya)
- TEKİNAY- Selahattin Sulhi- AKMAN Sermet - BURCUOĞLU Haluk, *Borçlar Hukuku*, Filiz Yayınevi, 1993.

TUNÇOMAĞ Kenan, *Türk Borçlar Hukuku özel Borç İlişkileri Akdin Muhtelif Nevileri II. Cilt*, Üzerinde Çalışılmış Üçüncü Bası, İstanbul, 1977.

ÜSTÜN Yusuf - AYDIN Muhittin, *Kooperatifler Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, 2016.

YAVUZ Cevdet, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, Beta Yayınevi, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, Beta Yayınları, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. Baskı, İstanbul, 2018.

YILMAZ Halil, “Konut Yapı Kooperatiflerinde Ortaklık Aidat Giderlerini Ödemeyen Ortağa Çıkarılacak ihtarların Şekil ve Esas Koşulları”, *Yargıtay Dergisi*, C.30, S.3, 2004.

ZEVKLİLER Aydın- GÖKYAYLA Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017.

www.sinerjimevzuat.com

www.kazancihukuk.com

<https://koop.ticaret.gov.tr/kooperatifler-hakkinda/kooperatificilik-ilkeleri>

<https://www.kararara.com/yargitay/ibk/k4833.htm>

<http://www.turkhukuksitesi.com/serh.php?did=15458>

KARARLAR:

Y.11.H.D. E.2004/13959 K.2005/11561 T.28.11.2005

Y.11. H.D. E.2010/6275, K.2010/6472, T.07.06.2010.

Y.14. H.D. E. 1988/2657, K.1988/4371, T.07.06.1988.

Y. 11.H.D. E.2004/9239, K.2005/5842, T.06.06.2005.

Y. 1.H.D. E.2003/12703, K.2003/12945, T.20.11.2003.

Y. 14.H.D. E. 2010/10791, K.2010/13586, T.07.12.2010.

Y. 23. H.D. E.2011/1646, K.2011/1432, T.31.10.2011.

Y. 23.H.D. E.2012/507, K.2012/2160, T.20.03.2012.

Y. 19.H.D. E.2005/8565, K.2005/11959,T.01.12.2005.

Y. 23. H.D. E.2011/1646, K.2011/1432, T.31.10.2011

Y. 23.H.D. E.2012/507, K.2012/2160, T.20.03.2012.

Y. 14.H.D. E.2010/6317, K.2010/7665, T.02.07.2010.

Y. 23. H.D. E.2011/1646, K.2011/1432, T.31.10.2011.

Y. 23.H.D. E.2012/507, K.2012/2160, T.20.03.2012.

Ankara BAM E.2017/139, K.2017/150 T.22.02.2017.

Y. 23.H.D. E.2011/4879, K.2012/1092, T.16.02.2012

Y.23.H.D. E.2011/870, K.2011/2456, T.12.12.2011.

Y. 23.H.D. E.2011/2582, K.2012/653 T.02.02.2012.
 Y. 23.H.D. E.2012/6357, K.2013/61, T.14.01.2013.
 Y. 23. H.D. E. 2015/5324,K.2016/1600, T.14.03.2016.
 Y. 23. H.D. E. 2015/6469, K.2015/6022, T.28.09.2015.
 Y. 23. H.D. E.2014/11116, K.2015/6704 T: 20.10.2015.
 YHGK E.1991/11-284, K.1991/380, T.19.06.1991.
 Y. 11. H.D. E.1981/287, K.1981/910,T.03.03.1981.
 Y.11.H.D. E.2000/3987 K.2000/7188 T.26.09.2000.
 Y. 11.H.D. E.2000/3987, K.2000/7188, T.26.09.2000.
 Y. 11.H.D. E.2004/11157, K.2004/12374, T.14.12.2004.
 Y.1. H.D. E. 2003/4325, K.2003/5500, T.07.05.2003.
 YHGK E.2008/7-699, K.2008/714, T.26.11.2008.
 YHGK E.2007/11-49, K.2007/22, T.24.01.2007.
 YHGK E.2003/1-775, K.2003/780 T.17.12.2003.
 YHGK E.2003/1-775, K.2003/780 T.17.12.2003.
 YHGK E.2003/1-775, K.2003/780, T.17.12.2003.
 YHGK E.2006/11-725, K.2006/712, T.15.11.2006.
 Y. 23.H.D. E.2012/334, K.2012/484, T.30.01.2012.
 Y. 11.H.D. E.1980/4369, K.1980/5255, T.13.11.1980
 Y. 11.H.D. E.1993/4926, K.1994/4130, T.12.05.1994.
 YHGK E.2000/11-892, K.2000/921, T.24.05.2000.
 Y.11. H.D. E.2004/13585, K.2004/11983, T.06.12.2004.
 Y. 23. H.D. E.2012/321, K.2012/2024, T.15.03.2012.
 Y. 11.H.D. E.1978/1038, K.1979/1458
 Y. 23.H.D. E.2013/7911, K.2014/718, T.04.02.2014.
 Y. 23.H.D. E.2011/1646, K.2011/1432, T.31.10.2011.
 Y. 11.H.D. E.2001/7849, K.2002/54, T.14.01.2002.
 Y. 11.H.D. E.2006/4893, K.2006/4906, T.01.05.2006.
 Y. 11.H.D. E.2004/957 K.2004/9883 T.18.10.2004
 Y. 11. H.D. E.2010/2872, K.2010/5879, T.25.05.2010.
 Y.23.H.D. E.2014/547, K.2014/4494, T.11.06.2014.
 Y.11.H.D. E.1982/5096, K.1982/4999, T.29.11.1982.
 Y. 23.H.D. E.2011/4739 K.2012/3725 T.28.05.2012.
 Y. 11.H.D. E.2005/8627, K.2006/9913, T.25.09.2006.

Y. 23.H.D. E.2011/4739 K.2012/3725 T.28.05.2012.
 Y. 11.H.D. E.2010/2872 K.2010/5879 T.25.05.2010.
 Ankara BAM E.2017/139 K. 2014/150 T.22.02.2017.
 Y. 11.H.D. E.2004/5256, K.2005/1683, T.24.02.2005.
 Y. 11.H.D. E.2005/10895 K.2007/1072, T.30.01.2007.
 Y. 11.H.D. E.2003/14303, K. 2004/8891.
 Y. 23.H.D. E.2013/3711, K.2013/4056, T.13.06.2013.
 Y. 11. H.D. E: 2002/9420, K.2003/1990, T.06.03.2003.
 YHGK E.2013/23-1616, K.2014/540 T.16.04.2014.
 Y. 1.H.D. E.2003/4206 K.2003/4927, T.25.04.2003.
 Y. 11.H.D. E.2009/10828, K.2010/12530, T.06.12.2010.
 Y. 23.H.D. E.2014/7612 K.2014/540 T.08.09.2014.
 Y. 23.H.D. E.2012/5363, K.2012/6501 T.07.11.2012.
 Y. 23.H.D. E. 2014/5916 K.2014/5840 T.22.09.2014.
 Y. 11.H.D. E. 2003/5602, K. 2004/377, T.19.01.2004.
 Y.23. H.D. E.2014/6435, K.2015/2178, T.02.04.2015.
 YHGK E.1977/11-979, K.1978/755, T.20.09.1978.
 Y. 11. H.D. E.1978/923, K.1978/1454, T.23.03.1978.
 Y. 23.H.D. E:2014/7589, K:2015/1066, T: 20.02.2015.
 Y. 23. H.D. E.2012/4224 K.2012/5162 T.17.09.2012.
 Y. 23.H.D. E.2014/2161, K.2014/5401, T.08.09.2014.
 Y. 23.H.D. E.2014/3635 K.2014/5901 T. 24.09.2014.
 Y. 23.H.D. E.2013/6727 K.2013/8227 T.20.12.2013.
 YHGK E.2013/23-422 K.2013/1699 T.25.12.2013.
 Y. 11.H.D. E. 2003/69 K.2003/5838 T.02.06.2003.
 Y. 11.H.D. E.2002/12699, K.2003/5138, T.20.05.2003.
 Y. 23.H.D. E.2013/7428, K.2014/457 T. 27.01.2014.
 Y. 23. H.D. E.2012/4669, K.2012/6058, T.16.10.2012.
 Y.11. H.D. E.1997/5276 K.1997/5714 T. 15.09.1997.
 Y. 11.H.D. E. 2005/4763, K.2006/4366, T.20.04.2006.
 Y. 11. H.D. E.2002/1237, K.2002/5060, T.21.05.2002.
 Y. 23.H.D. E.2015/4220, K.2016/1037 T.24.02.2016.
 Y. 11.H.D. E.1974/74-2276, K.1974/2540, T. 20.10.1974.
 Y. 23.H.D. E.2012/305, K.2012/1966, T.14.03.2012.

Y. 23.H.D. E.2014/6197, K. 2014/8650, T. 31.12.2014.
 Y. 11.H.D. E.2003/6365, K.2003/6590 T.20.06.2003.
 Y. 11.H.D. E.1996/911, K.1996/1290 T. 04.03.1996.
 Y. 11.H.D. E.1977/3206, K.1977/3795 T.27.09.1977.
 Y. 11 H.D. E.1998/3763, K.1998/5718, T.21.09.1998.
 Y. 23.H.D. E.2016/4791 K.2017/44 T: 17.01.2017.
 Y. 23.H.D. E.2012/305 K. 2012/1966, T.14.03.2012.
 Y.11. H.D. E. 1974/2697 K.1974/3620 T.13.12.1974.
 Y.23. H.D. E.2014/1958, K.2014/4820, T.24.06.2014.
 Y. 23. H.D. E.2014/7840, K.2015/1513, T.10.03.2015.
 Y. 23. H.D. E.2015/2330 K. 2015/2296 T.06.04.2015.
 Y. 11.H.D. E.1995/3161, K.1995/5492, T.20.06.1995.
 Y. 14.H.D. E.2010/4891, K.2010 /7428, T.29.06.2010.
 Y. 14. H.D. E.2002/2018, K.2002/2822, T.12.04.2002.
 Y. 14.H.D. E.2006/1476, K.2006/2652, T.09.03.2006.
 Y.14.H.D. E.2013/7244, K.2013/9335, T.19.06.2013
 YHGK E.1995/14-963, K.1996/69, T.14.02.1996.
 Y. 14.H.D. E.2006/12567, K.2006/14190, T.30.11.2006.
 Y. 3.H.D. E.2013/10595, K.2013/12801, T.17.09.2013
 Y. 14. H.D. E: 2008/ 8767, K. 2008 / 11491, T. 13.10.2008.
 YHGK, E.2009/14-283, K.2009 / 325, T.08.07.2009.
 Y. 3.H.D. E.2015/11138, K.2015/19015, T.26.11.2015.
 Y. 14.H.D. E.2001/4347, K.2001/5659, T.18.09.2001.
 Y. 3.H.D. E.2016/1376, K.2016/9175, T.08.06.2016.
 Y. 19.H.D E.2009/7882, K.2010/5306, T.03.05.2010.
 Y.23 H.D. E.2012/6357, K.2013/61, T.14.01.2013.
 Y.23. H.D. E.2011/4353, K.2012/2253, T.22.03.2012.
 YİBK E.1980/5,K.1980/5, T.26.11.1980.
 YBGK E.1939/2, K.1940/77 K.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler :

Adı ve Soyadı : Tuğçe BURHAN ARIK
Doğum Yeri ve Tarihi : Denizli – 01.08.1993
Medeni Hali : Evli

Eğitim Durumu :

Lisans Öğrenimi : Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Yüksek Lisans Öğrenimi : Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,
Özel
Hukuk Ana Bilim Dalı

Yabancı Dil ve Düzeyi :

İngilizce : (YDS 68,75)

İş Deneyimi :

1. Avukatlık Stajı : Denizli Barosu - (2015-2016)
2. Avukat : Denizli Barosu - (2016 - devam ediyor)