

KOOPERATİFLER TASFİYE EDİLMEYEN TAPULARIN VERİLMESİNİN SAKINCALARI NELERDİR?

I. GİRİŞ

Karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma duygularıyla başlatılan ve ortaklarını yıllar itibarıyla yapılan ödemelerle ev sahibi yapmayı amaçlayan konut yapı kooperatiflerinde uygulamada ortaya çıkan bazı sorunlar, güzel niyetleri sıkıntılı durumlara çevirmekte ve istenmeyen olayların yaşanmasına neden olmaktadır.

Konut yapı kooperatiflerinden bazıları tasfiye ve terkin edilmeden önce kooperatif ortaklarına konutlarının tapu kaydını devretmekte ve bunun sonucunda uygulamada bazı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlar genellikle kooperatifin ortaklardan genel kurul kararı ile istediği parasal yükümlülüklerin ödenmemesi, ortağın diğer sorumluluklarını yerine getirmemesi veya gerçek ortağın belirlenmesi noktalarında kendini göstermektedir.

Bu çalışmada bu tür sorunların ortaya çıkışı ve sonuçları üzerinde durulacaktır.

II. KOOPERATİF ORTAKLIĞINA GİRİŞ VE ORTAKLIKTAN AYRILIŞ

Konut yapı kooperatifleri, ortaklarının konut ihtiyaçlarını karşılamak üzere arsa satın alınmasından konutların bitirilip sahiplerine dağıtılmasına kadar geçen süredeki iş ve işlemleri mevzuata uygun olarak yerine getiren ortaklıklardır.

Bu kuruluşlar sermaye birikimi olmadığı için faaliyetlerini ve konut imalatını ortakların ödediği aidatlarla gerçekleştirmektedirler. Bu bakımdan gelir düzeyi yüksek olmayan toplum kesimlerinin ortak olduğu bu kooperatiflere yapılan ödemeler yüksek düzeylere ulaşmakta ve ortaklar için oldukça önemli olmaktadır. Bazı durumlarda mali açıdan sıkıntıya giren veya ödemelerin boyutu kendi gücünü aşan ortaklar da konutlarını satarak kooperatiften ayrılma yolunu seçmektedirler. Bu aşamada mevzuatın tam olarak uygulanmamasından dolayı uygulamada sorunların ortaya çıktığı gözlenmektedir.

Ülkemiz kooperatifçilik sisteminde, Uluslararası Kooperatifler Birliği'nin (ICA) belirlediği uluslararası kooperatifçilik ilkelerinden gönüllü ve serbest giriş ilkesi uygulanmaktadır. Bazı sınırlamalar dahilinde kooperatiflere giriş ve çıkış serbestisi ilkesi geçerlidir. Dolayısıyla ortaklık şartlarını taşıyanlar için kooperatifler ortaklığına girme ve ortaklıktan ayrılma hakları bulunmaktadır.

Nitekim 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 8. maddesinde, kooperatif ortaklığına girmek için gerçek kişilerin medeni hakları kullanma yeterliliğine sahip olmaları ve kooperatif anasözleşmesi hükümlerini bütün hak ve ödevleriyle birlikte kabul ettiklerini belirten bir yazı ile kooperatif yönetim kuruluna başvurmaları yeterli görülmüştür. Yönetim kurulu da başvuranların anasözleşmede gösterilen ortaklık şartlarını taşıyıp taşımadıklarını araştırdıktan sonra ortaklığını gerçekleştirecektir.

Öte yandan, Kanununun 10. maddesi her ortağın kooperatiften çıkma hakkının olduğu, 11. maddesi kooperatiften çıkma hakkının sınırlandırılması ve hiçbir suretle kooperatiften çıkamayacağına dair bağlamaların hükümsüz olduğu, 13. maddesi de yönetim kurulunun anasözleşmeye uygun olarak yapılacak isteğe rağmen bir ortağın kooperatiften istifasını kabulden kaçınması halinde bunun noter aracılığı ile yapılarak gerçekleşeceğini hükme bağlanmıştır.

Yine Kanununun 14. maddesinde, kooperatif ortaklığının devredilebileceği, yönetim kurulunun ortaklığı devralan kişinin ortaklık niteliklerini taşıması halinde, bu kişiyi ortaklığa kabul edeceği belirtilmektedir. Devir halinde kooperatif üzerindeki tüm haklar ve yükümlülükler yeni şahsa geçmektedir.

Bu hükümler karşısında herhangi bir kooperatif ortağı kendi istediği bir zamanda ortaklıktan istifa edebilmekte veya başka bir şahsa devredebilmektedir.

III. TASFİYE EDİLMEYEN ÖNCE ORTAKLARA TAPU KAYITLARININ DEVREDİLMESİNİN ORTAYA ÇIKARABİLECEĞİ SAKINCALAR

Kooperatifler Kanununun 81. maddesinde, konut yapı kooperatiflerinin anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılacağı ve dağılacağı, yapı kullanma izninin alınmasını müteakip en geç bir yıl içinde ortakların Kat Mülkiyeti Kanununa göre ferdi münasebet işlerinin sonuçlandırılacağı belirtilmektedir.

Kanunda, konut yapı kooperatifleri için faaliyetlerin tamamlanma sırası, anasözleşmede gösterilen işlerin bitirilmesi, ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesi ve kooperatifin dağılması olarak belirlenmiştir.

Ancak uygulamada ortakların acil olarak yerleşerek kiradan kurtulmayı istemeleri, başkalarına tapulu olarak satma düşünceleri veya psikolojik olarak rahatlama gerekçeleri ile kooperatiflerin tasfiye edilmeden tapu kayıtlarının ortaklara verilerek konutların teslim edildiği görülmektedir. Bu türlü gerekçelerle konutları ortakların hizmetine sunmak isteyen kooperatiflerin aşağıda açıklanan sorunları yaşamamak için tapu devri yapma konusunda acele etmeden konutları teslim etmeleri daha yararlı olacaktır.

Konutunun tapusunu alan ortak konut üzerinde sınırsız yetki kullanmakta ve kooperatiften habersiz olarak durumuna göre konutu tapu devri yaparak satmaktadır. Tasfiye edilmeyen kooperatifin tamamlanmamış işleri oranında ortaklarından aidat almaya devam etmesi gerekmektedir. Kooperatifin çalıştırılan işçilerin sosyal güvenlik ödemeleri, kooperatifin vergi borçları, tasfiye aşamasındaki giderleri ve çevre düzenlemesi, göze çarpmayan ufak işlerin yapılması, önceden oluşan borçların ödenmesi gibi tamamlanmayan faaliyetleri olabilir.

Söz konusu işler için ortaklardan aidat isteyen kooperatifin, bunları ödemeyen bu durumdaki ortaklara ödeme konusunda tazyik uygulama imkanı azalacaktır. Çünkü ortak konutunu almış, hatta üçüncü bir şahsa satmış durumdadır. Bu nedenle ortaklıktan atılması halinde dahi büyük çapta kaybı olmayacaktır. Ancak konut tapusu ortağa verilmediği

durumda, ortaklıktan çıkartılma halinde ortak açısından oldukça fazla kayıp söz konusudur. Çünkü ayrılma zamanına kadar ödediği aidatların nominal değerini kooperatiften alabilmekte, ödemelerine geçen zamana uygun değerlendirme yapılmamaktadır. Bu durumdaki bir kooperatifin, ortağı parasal yükümlülüklerini yerine getirmediği gerekçesiyle ortaklıktan çıkarma ve ortağın anasözleşmede belirlenmiş olan hukuki sorumluluğunu işletme imkanları vardır. Ancak bu yola başvurulmasının ortak açısından getirdiği olumsuzluk, tapu devrinin yapılmamış olduğu duruma göre karşılaştırılamayacak kadar azdır. Bu nedenle ortaklar ödeme noktasında isteksiz olacaklardır.

Diğer taraftan bazen tapusunu alan ortak evini satmakta ve kooperatif ortaklığının bittiğini veya evi alan kişiye geçtiğini sanmaktadır. Ancak kooperatif ortaklığından çıkma veya devir ile ilgili yönetim kurulu kararı alınmadan ortaklık statüsü bitmemektedir. Bilgisizlikle yapılan bu kabil satışlarda ortağın kim olduğu konusunda da tereddüt yaşanmaktadır. Kooperatif yönetim kurulu doğal olarak eski ortağa başvurmakta, o şahıs da ben evimi sattım, ortak değilim diye savunma yapmakta, evi satın alan kişi de ben kooperatif ortağı olmadım, sadece evi satın aldım, kooperatifle herhangi bir ilişkim olamaz demektedir. Bu durumda yapılacak işler için talep edilen ödemeleri kimin yapacağı noktasında karışıklık oluşmaktadır.

Kooperatifler Kanunu'nda ve yapı kooperatifi örnek anasözleşmelerinde, kooperatif ortaklığından edindiği konutunu ferdi mülkiyete geçildikten sonra, tapu devri yapmak suretiyle bir başkasına satan ortağın bu satış işlemi ile birlikte ortaklığının sona ereceğine ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durum tek başına ortaklıktan çıkarma işlemine de konu olamamaktadır. Dolayısıyla, tapu devri yaparak konutunu satan bir ortağın, ortaklığını devretmediği veya herhangi bir nedenle ortaklıktan çıkmadığı ya da çıkarılmadığı sürece ortaklığının devam edeceği açıktır. Olması gereken de, konutların tamamlanmadan önceki satış işlemlerinde olduğu gibi, konut satışlarının ortaklığın devri işlemi ile birlikte gerçekleştirilmesi ve satın alan kişinin yeni ortak olmasıdır.

Diğer taraftan, tapu devri ile konutu satın alan şahıs doğrudan ortaklık sıfatını kazanmadığından dolayı ortak alanlar için yapılacak harcamalara katılma payı için kooperatif anasözleşme hükümlerinin uygulanması söz konusu olamayacaktır. Bu şahıslar hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde işlemler yapılabilecektir.

Yine uygulamada bu durumdaki ortakların, yani konutunu başkalarına sattığı halde kooperatif ortaklığından çıkmayan veya ortaklığını devretmeyen ortakların kooperatif yönetim kurulu üyeliğine seçilip seçilemeyeceği ya da yönetim kurulu üyesi ise görevinin sona erip ermeyeceği hususunda tereddütler oluşmaktadır. Bu şahısların ortaklığını devretmediği veya ortaklıktan çıkmadığı ya da çıkarılmadığı sürece ortaklığının devam edeceğinden dolayısıyla yönetim kurulu üyeliklerinin de devam edeceği ortadadır.

Konut kooperatiflerinde ortaya çıkabilecek olan bu tür sorunların yaşanmaması, hem kooperatif hem de ortaklar açısından istenmeyen durumlarla karşılaşılmasını bakımından tapuların devri işlemlerine özel önem verilmesi gereklidir.

Seçkin CENKİŞ

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
İç Denetçisi