Kooperatiften Çıkan Ortağın Konutu

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	20.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/514	2026/341	1163 s. KK 11, 23, 81/2, TMK 2, HMK 371

ÖZET

Yapı kooperatifinin, istifadan sonra ferdileşme yoluyla ortağa tescil ettiği bağımsız bölümler için açtığı tapu iptali davasında HGK; istifanın kabule bağlı olmadığını, amacına ulaşan kooperatifin çıkan ortağın konutunu geri alamayacağını belirterek direnme kararını bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kooperatiften-cikan-ortagin-konutu-hgk-2026-341/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/514 E. , 2026/341 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/212 E., 2025/304 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 12.12.2024 tarihli ve

2024/1842 Esas, 2024/4841 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın reddine karar verilmiştir.

Kararın davacı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince davacı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda karar bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkili kooperatifin, dava dışı S.S. ... Konut Yapı Kooperatifleri Birliğinden satın aldığı taşınmazı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile yükleniciye verdiğini, yüklenici tarafından yapı ruhsatı alınıp inşaata başlandıktan sonra mimari proje ve eklerine göre kat irtifaklarının tesis edildiğini, müvekkilinin kat irtifakı kurulan bağımsız bölümleri ortaklarına tahsis ederek ferdi mülkiyet tapularını verdiğini, dava dışı ...'nun da kooperatife on üç pay üzerinden ortak olarak kabul edildiğini, devam eden süreçte pay sahibi olan ...'nun ferdileştirilen tapuları kat irtifaklı olarak davalı ...'a devrettiğini, davalının üyelik talebi üzerine kooperatif yönetim kurulunun 13.06.2016 tarihli kararıyla B bloktaki 29, 40, 52, 69, 71... No.lu bağımsız bölümlerdeki payların davalıya devrine karar vererek davalıyı ortaklığa kabul ettiğini, ancak davalının taahhüt ettiği sermaye payını ve genel giderler, altyapı giderleri vs. ortak giderleri ödememek için kooperatiften istifa ettiğini, ortaklık nedeniyle adına tahsis ve tescil edilen konutların ferdi tapularını da kooperatife iade etmediğini ileri sürerek davalının ödemiş olduğu aidatlardan genel giderler ve diğer giderler düşülmek suretiyle kalan alacaklarının iadesi koşuluyla davalı adına kayıtlı bağımsız bölüm tapularının iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; arsa payı karşılığı imâl edilen konutların tamamlanarak iskân aşamasına geldiğini ve kooperatifin amacına ulaştığını, müvekkili ile davacının mutabık kalması üzerine müvekkilinin kooperatif yönetimince matbu olarak düzenlenip mail yoluyla ulaştırılan örnek istifa metnini imzalayarak ortaklıktan ayrıldığını, müvekkilinin ortaklıktan istifa ettiği tarihte kooperatife herhangi bir borcunun bulunmadığını, istifa beyanının tahsis edilen gayrimenkulü kooperatife bırakma iradesi taşımadığı gibi borçtan kaçma gibi bir niyetinin de olmadığını, diğer ortakların da aynı şekilde ferdi tapularını almalarına rağmen, kooperatif tarafından sadece bir veya birkaç ortağa dava açılmasının eşitlik ilkesine aykırı olduğunu, gerçekte kooperatifin hiçbir gideri olmadığı hâlde hayali gider kalemi yazılarak haksız şekilde üyelerden aidat istendiğini, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun (Kooperatifler Kanunu) 81/2. maddesi gereğince amacına ulaşarak tasfiye sürecine girmiş olan davacı kooperatiften çıkan müvekkilinden çıkma veya çıkarılma sebebiyle bağımsız bölümlerin geri alınamayacağını belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 24.05.2022 tarihli ve 2019/582 Esas, 2022/331 Karar sayılı kararı ile; davalının 18.10.2016 tarihli istifa dilekçesinin kooperatife tebliğine ilişkin herhangi bir belgenin bulunmadığı, kooperatif kayıtlarına göre davalının 12.12.2016 tarihinde üyelikten çıktığı, istifanın edinilen konutları kooperatife iade ederek yapılan ödemeleri geri almaya yönelik olmadığı, kooperatifin henüz amacını gerçekleştirmediği, davalının istifasının ve bu istifanın kooperatif yönetim kurulunca kabul edilerek kayıt altına alınmasının geçerli olmadığı, davalının ortaklığının ve ortaklıktan kaynaklanan tüm hak ve yükümlülüklerinin devam ettiği, ortada geçerli bir istifa

olmadığından davalıya tahsis edilen bağımsız bölüm tapularının iptali ile kooperatif adına tescilinin talep edilemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 24.04.2024 tarihli ve 2022/1609 Esas, 2024/625 Karar sayılı kararıyla; ortağın istifa bildiriminin yenilik doğurucu nitelikte olduğu ve kooperatife ulaştığı anda sonuç doğuracağı, davalının 18.10.2016 tarihinde ortaklıktan istifa ettiği ve kooperatifin kabulüne bağlı olmaksızın istifanın gerçekleştiği, ortaklıktan istifa eden davalının üyelikten dolayı edindiği hakları kooperatife iade etmesi gerektiği, aksi hâlde ortaklıktan istifa etmeyerek aidat ödemeye devam eden üyeler ile istifa eden ve konutun tapusunu iade etmeyen davalı ortak arasında eşitsizlik oluşacağı, istifa eden ortağın, üyelikten ayrılmayan ortakların ödemeleri ile tamamlanmış konutların sahibi olacağı gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf başvurusunun kabulüne, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 353/(1)-b.2. maddesi uyarınca İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak davanın kabulü ile dava konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 12.12.2024 tarihli ve 2024/1842 Esas, 2024/4841 Karar sayılı kararı ile,

"...1.1. Dava, kooperatif üyeliğinden istifa eden üyeye konut tahsisinin hatalı olduğu iddiasına dayalı tapu iptali ve tescili istemine ilişkindir. 1163 Kooperatifler Kanunu'nun 8, 10, 11/son ve 17/son maddelerinde, açık kapı ilkesi kabul edilmiştir. Açık kapı ilkesi, iki yönlüdür. Üyelik şartları taşıyanların her zaman kooperatif üyesi olabilmeleri veya kooperatifin üyesi konumunda bulunanların ise üyelikten her zaman ayrılabilmeleri, açık kapı ilkesinin doğal bir sonucudur. Kooperatifin üyesi olabilmek için kooperatifi yetkili organlarınca alınmış bir karar olmasa dahi eylemli olarak kooperatif üyeliğinin benimsenmesi söz konusu olabilmektedir. Dairemizin yerleşmiş uygulamaları da bu yöndedir (Dairemizin 17.10.2024 tarih ve 2024/836 E. - 2024/3550 K.).

1.2. Kooperatif üyeliğinin kabulü şartları, 1163 s. Kanun'un 8. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Kooperatif üyeliği, kooperatif yetkili organlarının açık bir kabulü ile gerçekleşebileceği gibi bu hususta açıkça alınmış bir karar olmasa da kooperatifin bir kişi ile üye

sıfatıyla yazışmalar yapması, onu genel kurullara çağırması, belirli miktarda ödeme kabul etmesi veya konut tahsisi ve teslim etmesi (ferdileştirme) ve tadilata izin vermesi şeklinde zımnen de gerçekleşebilir (Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesi, 09.05.2014 tarih ve 2013/8780 E. - 2014/3626 K.).

1.3. Kooperatifler Kanunu'nun 23. maddesi gereğince üyeler arasında eşit davranma yükümlülüğü vardır. Bu yükümlülük karşısında kooperatif, aynı koşulları taşıyan üyeleri arasında eşit işlem yapmak yine yasa ve ana sözleşme ile Genel Kurul Kararlarını uygularken dürüstlük ilkesine uygun hareket etmek, çelişkili davranışlardan kaçınmak yükümlülüğü altındadır.

1.4. Kooperatifler Kanunu'nun 81/2. maddesi gereğince, "Yapı Kooperatifleri, Anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması, ve ferdi mülkiyete geçirilip, konutların ve/veya işyerlerinin ortaklar adına tescil edilmesi ile amacına ulaşmış sayılır ve dağılır... Amacına ulaşılarak dağılma sürecine girmiş olan Kooperatiflerden çıkan veya çıkarılan ortağın konutu veya işyeri çıkma veya çıkarılma sebebiyle geri alınamaz; Ancak, bu eski ortaklar daha sonra oluşabilecek tasfiye masraflarına katılırlar." hükmü yer almaktadır.

2.1. Yukarıda yer verilen yasal hükümler ve dairemizin yerleşik uygulamalarına göre Kooperatif lerde açık kapı ilkesi gereğince Kooperatife üyelik açık olabileceği gibi zımmi başka bir deyişle eylemli de olabilir. Yukarıda yer verilen açıklamalarda da belirtildiği üzere Kooperatifin bir üyeye konut tahsisi Kooperatif üyeliğinin (zımmen) eylemli olarak kabul edildiği sonucunu doğurur.

Somut uyuşmazlıkta davacı taraf muhasebe biriminin gönderdiği matbu yazıda "Kooperatifinizin ortağıyım, payıma bütün ödemeleri yaptığım, adıma kayıtlı bulunan .... No.lu bağımsız bölümlerin tapu tahsis belgelerini çıkaracağından, kooperatifinizden adıma çıkarılacak olan tapular dışında ayırca hiçbir alacağım kalmadığını, kooperatifin kalan gayrimenkuller dışında hakkımın olmadığını, kooperatif ve kooperatif varlıklarından herhangi bir talepte de bulunmayacağımı beyan ve taahhüt ederim." şeklinde üyelere gönderilen örnek istifa dilekçesinin 18.10.2016 tarihinde noter aracılığıyla davalı tarafından gönderilmiş olmasına rağmen davacı kooperatifçe, davalıya 41 gün sonra tahsis suretiyle dava konusu bağımsız bölümler tapuda kayıt ve tescil edilmiştir. Tapu belgelerine göre taşınmazların edinme nedeni kooperatif üyeliğinden kaynaklanan tahsise dayanmaktadır. Dolayısıyla Bölge Adliye Mahkemesince bu hususun gözden kaçırılmış olması doğru görülmemiştir.

2.2. Diğer yandan davalı kooperatifin, davacının kooperatifle ilgili genel giderler, alt yapı giderleri ve ortak giderler gibi yükümlülükleri yerine getirmemek amacıyla istifa ettiğini, istifanın yükümlülüklerden kaçınma amacını taşıdığını belirtmesine karşılık, bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre kooperatifin üç blok halinde olan inşaatlarının tamamlandığı, devam eden inşaatın kalmadığı, A ve C bloklarda iskanın alındığı, diğer blokun iskan aşamasında olduğu, taşınmazların tahsis suretiyle üyelere 2.1. No.lu bentte belirtilen matbu istifanameyi imzalamak suretiyle tahsis ve tescillerinin yapıldığı, kooperatifin bu şekilde amacına ulaşmak ve istifa eden üyelere konutunu tapuda vermek suretiyle fiilen tasfiye aşamasına girdiği genel giderler dışında konut yapımı için aidat toplayan bir kooperatif olmadığı, dolayısıyla davacının kooperatife ait yükümlülüklerden kaçınmak amacıyla istifa ettiğinin kabulünün mümkün olmadığı, kaldı ki davacı üyenin kooperatifin

üst birliğe olan borcundan ve yönetim gideri gibi ortak giderlere katılma borcunu yerine getirmeye hazır olduğunu bildirdiği anlaşılmaktadır. Ayrıca üyelere gönderilen matbu istifa belgesinin üyelik haklarından kaynaklanan konutların tahsisinden sonra kooperatife ait diğer taşınmazlarla ilgili hak iddia edilmemesi, bir başka deyişle üyenin de kooperatifi ibrası niteliğinde olduğu içeriği itibariyle kooperatifin üyeden, üyenin de kooperatiften herhangi bir talepte bulunmaması amacıyla düzenlendiği, istifanın üyelikten yükümlülüklerinden kaçınma amacı taşımadığı anlaşılmaktadır.

2.3. Davalı kooperatifin, çelişkili davranışlarda bulunduğu, üyeden kooperatiften istifa ve kooperatifi ibra ettiği takdirde kendisine konut tahsis ve tescilinin yapılacağının belirtilmesine karşılık istifa sonrası konutu geri istediği, Kooperatifler Kanunu'nun 81/2. maddesi gereğince, yapı kooperatiflerinin, ana sözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların veya işyerlerinin üyeler adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılarak dağılacağı bu nedenle istifa ve ihraç suretiyle ortaklıktan ayrılan üyelere tahsis edilen konut veya işyerlerinin çıkma veya çıkarılma nedeniyle geri alınamayacağı varsa ortak giderlerin istenebileceğinin gözetilmemesi de doğru görülmemiştir.

2.4. Yukarıda açıklanan tüm gerekçeler göz önünde bulundurularak davanın reddine ilişkin İlk Derece Mahkemesi kararı usul ve yasaya uygun olduğundan, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmek gerekirken İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak, davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı görüldüğünden bozulmasına karar vermek gerekmiştir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki karar gerekçesi yanında, davalı tarafından noter aracılığıyla kooperatife gönderilen istifanamenin davacı kooperatife tebliğ edilmediği, davacı kooperatif vekilinin davalının istifa dilekçesi gönderdiğini 10.12.2016 tarihinde haricen bildirmesi/beyan etmesi üzerine yönetim kurulunun 12.12.2016 tarihli kararıyla istifayı kabul ettiğini açıkladığı, dolayısıyla davalının istifasının kooperatif tarafından 12.12.2016 tarihinde kabul edildiği, dava konusu taşınmazların ise davalı adına 29.11.2016 tarihinde “ferdileşme” yoluyla tapuya kaydedildiği, Özel Daire bozma kararının aksine davacı kooperatifçe istifa tarihinden kırk bir gün sonra davalı adına tapu devri yapılmadığı ve kooperatif üyeliğinin (zımnen) eylemli olarak kabul edilmediği, dava dışı S.S. ... Konut Yapı Kooperatifleri Birliği tarafından kooperatif aleyhine açılan dava sonucunda verilen karar üzerine birliğin davacı kooperatif aleyhine 1.166.825,00 TL’nin tahsili için ilâmlı icra takibi başlattığı, davacı kooperatifin tüm blokların yapı kullanma izin belgelerini alması ve birliğe olan borcunu ödemesi gerektiği, kooperatif tarafından ferdi mülkiyete geçilip konutlar ortakları adına tescil edilmiş ise de, bu şarta “ve” bağlacı ile bağlanan “ana sözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması” şartı gerçekleşmediğinden, kooperatifin amacına ulaşmış sayılamayacağı, Kooperatifler Kanunu’nun 81/2. maddesinin somut olayda uygulanmasının mümkün olmadığı, kooperatife tebliğ edilmeyen 18.10.2016 tarihli istifa dilekçesi ile kooperatifin hazırladığı matbu istifa metninin farklı içerikte olduğu, dilekçe içeriğinde davalının bir kısım haklarını talep etmeyeceğine dair taahhütte bulunduğu görülmekte ise de bozma kararındaki “kooperatifin üyeden ...herhangi bir talepte

bulunmaması amacıyla düzenlendiği" gerekçesinin dosya kapsamına uygun olmadığı, davacı kooperatifin çelişkili davranışlarda bulunmadığı gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen direnme kararına karşı süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; direnme kararında ilk kararda hiç incelenmemiş hususlara ve yeni olgulara yer verildiğini, kurulan bu yeni hükmün temyiz incelemesinin Özel Daire tarafından yapılması gerektiğini, Bölge Adliye Mahkemesince davacı kooperatif tarafından 06.06.2016 tarihinde bizzat gönderildiği sabit olan metin ile müvekkilinin gönderdiği 18.10.2016 tarihli istifa metni arasında farklılık olduğuna dair kabulün gerçeğe ve hukuka aykırı olduğunu, her iki metnin amacının, fonksiyonunun ve sonucunun aynı olduğunu, davacının iddiasının aksine müvekkilinin 10.12.2016 tarihinde yurt dışında olduğunu, ilk karar ile direnme kararı arasında istifa tarihleri bakımından farklılık ve çelişki oluştuğunu, direnme kararında istifa tarihi yönünden son derece hukuka aykırı ve çelişkili bir tespitte bulunulduğunu, 12.12.2016 tarihinin istifa tarihi değil, davacı kooperatifin müvekkilinin istifasını kabul ettiği tarih olduğunu, üyelikten istifanın bozucu yenilik doğurucu hak niteliğinde olduğunu, bu nedenle asıl olanın istifanın davacı kooperatif tarafından öğrenilmesi olduğunu ve kooperatif kayıtlarına işlenme tarihinin herhangi bir öneminin bulunmadığını, mahkemece iskân ruhsatı alınmadığından ana sözleşmedeki işlerin tamamlanmadığı sonucuna varılmasının doğru olmadığını, direnme kararının aksine ana sözleşmede kooperatifin amacına ulaşmasının iskân alınması şartına bağlanmadığını, mahkemece davacı kooperatifin üst birliğe olan borcunun tamamının ödenmediğinden bahisle ana sözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması şartının gerçekleşmediği ve kooperatifin amacına ulaştığından söz edilemeyeceği yönündeki kabulün hukuka aykırı olduğunu, müvekkilinin S.S. ... Konut Yapı Kooperatifleri Birliğine olan borcun varlığını ilk defa huzurdaki dava ile öğrendiğini, buna ilişkin davanın istifa tarihinden sonra 2017 yılında açıldığını, ilgili borç miktarı yönünden müvekkiline iş bu dava sürecine kadar hiçbir bildirim, ihtar ya da icra takibinde bulunulmadığını, iddianın aksine müvekkilinin akçalı yükümlülüklerden kaçmadığını, kaldı ki müvekkilinin hukuki olarak sorumlu olmasını gerektirecek payı oranında doğmuş ve doğacak her türlü akçalı yükümlülüklerini yerine getirmeye hazır olduğunu, davacı kooperatifin çelişkili davranışlarda bulunduğu, ayrıca diğer üyelerden de aynı matbu istifanameleri aldığını, tüm üyelere ferdileşme suretiyle devir ve tahsis işlemlerini yaptığını ve tapularını verdiğini, buna rağmen davacının eşitlik ilkesine aykırı şekilde sadece altı üyesine karşı tapu iptali ve tescil davası açtığını, mahkemece eşitlik ilkesinin gözetilmediğini belirterek direnme kararının bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda davacı kooperatif tarafından davalının istifa tarihinden sonra davalı adına tapu devri yapılıp yapılmadığı, kooperatifin üyeye konut tahsisi suretiyle üyeliğinin zımnen ve eylemli olarak kabul edilip edilmediği, davalının

taşınmazları edinme nedeninin kooperatif üyeliğinden kaynaklanan tahsise dayanıp dayanmadığı, istifa belgesinin davalı üyenin davacı kooperatifi ibrası niteliğinde mi olduğu, yoksa kooperatif üyeliğine ilişkin yükümlülüklerden kaçınmak amacını mı taşıdığı, davacı kooperatifin amacına ulaşıp ulaşmadığı ve Kooperatifler Kanunu'nun 81/2. maddesinin somut olayda uygulanmasının mümkün olup olmadığı, buradan varılacak sonuca göre Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın yerinde olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

D. Ön Sorun

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında işin esasının incelenmesine geçilmeden önce; Bölge Adliye Mahkemesince direnme adı altında verilen kararın gerçekte yeni hüküm niteliğinde olup olmadığı, buradan varılacak sonuca göre incelemenin Özel Daire tarafından mı, yoksa Hukuk Genel Kurulu tarafından mı yapılması gerektiği hususu ön sorun olarak tartışılmış olup, Bölge Adliye Mahkemesince, Özel Dairenin bozma kararından sonra verilen direnme kararında gerekçenin güçlendirilip genişletildiği ve kararın yeni hüküm niteliğinde olmadığı, usulüne uygun direnme kararının bulunduğu ve incelemenin Hukuk Genel Kurulu tarafından yapılması gerektiği sonucuna varılarak ön sorun oy birliği ile aşılmak suretiyle işin esasının incelenmesine geçilmiştir.

E. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun (Kooperatifler Kanunu) 1., 10., 11., 23. ve 81/2. maddeleri

2. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 2. maddesi

2. Değerlendirme

1. Bilindiği üzere Kooperatifler Kanunu'nun 1. maddesinde kooperatif; 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 ortaklıklar şeklinde tanımlanmıştır. Hukuk sözlüklerinde de kooperatifin Kanun'da düzenlenen tanımı aynen muhafaza edilmiştir (doktrindeki bir esere atıf).

2. Değişir ortaklık ve değişir sermaye, kooperatifin en belirgin özelliklerinden olup, diğer ticaret şirketlerinden farkını oluşturmaktadır. Kooperatiflerde ortak sayısı ve paya sahip ortak sabit değildir. Değişir ortaklılık hem ortak sayısının hem de paya sahip ortağın değişir olmasını ifade etmektedir. Sermayenin değişir olması ise ortaklığın değişir olmasının pratik bir sonucudur. Kooperatif sermayesi, kooperatife giren ortakla artacağı gibi çıkan ortakla da azalır. Değişir ortak ve değişir sermaye, sözleşme değişikliğine gidilmeden ortağın ve sermayenin değişimine imkân tanır (doktrindeki bir esere atıf).

3. Kooperatiflerde ortaklık sıfatının kazanılması beş hâlde söz konusu olabilir. İlk olarak kooperatifin kuruluşunda kurucu ortaklar, kuruluşun gerçekleşmesiyle ortak sıfatını aslen kazanırlar. Daha sonraki aşamada ise giriş talebinin kabulü yoluyla veya payın bir başkası tarafından

devralınmasının yönetim kurulu tarafından kabulüyle ortaklık gerçekleşir. Bir diğer ihtimal olarak ortaklığın taşınmaz mülkiyetine veya bir teşebbüsün işletilmesine bağlandığı durumlarda, taşınmazın veya işletmenin devralınması hâlinde ortaklık sıfatı kazanılır. Son olarak ise ana sözleşmede hüküm bulunması durumunda miras ile kooperatif paydaşlık hakkı kazanılır.

4. Gerçek ve tüzel kişiler, ekonomik menfaatlerini ve ihtiyaçlarını sağlayıp korumak amacıyla kooperatiflere ortak olurlar. Bu amacın gerçekleştirilmesi doğrultusunda ortaklara katılma hakları, koruyucu haklar, mali haklar ve belli sayıda ortağın kullanabileceği haklar şeklinde birtakım haklar tanınmış, yükümlülük ve sorumluluklar getirilmiştir. Her ortağın sermaye payı taahhüt etme ve ödeme, aidat borçlarını zamanında ve eksiksiz ödeme, kooperatif ana sözleşmesinde hüküm bulunması hâlinde ve bilanço açıklarının kapatılması için ek ödeme yükümlülüğü ve sır saklama yükümlülüğü vardır.

5. Kooperatif ortaklarından her biri ortaklık amacı çerçevesinde borç ve yükümlülük altına girerler. Kooperatifler Kanunu'nun 23. maddesine göre ortaklar hak ve vecibelerde eşittirler. Bilindiği gibi eşitlik kavramı mutlak ve nispi eşitlik olmak üzere ikiye ayrılır. Ortaklık statüsünden doğan objektif haklara sahip olma ve bunların korunmasını isteme hakkı mutlak eşitlik kapsamındaki haklara örnek gösterilebilecek iken, kooperatif ortaklığına bağlı olarak yararlanma ve maddi menfaat sağlamada ortağın eylemli katkısı ve özverisinin gözetilmesi ise nispi eşitlik ilkesi gereğidir. Bu nedenle, ortaklıktan kaynaklanan borçlarını yerine getiren bir ortağın, eşit durumda bulunduğu diğer ortaklara tanınan haklardan kendisinin de yararlandırılmasını istemeye hakkı vardır.

6. Kooperatif ortakları bakımından geçerli olan ve öğretide açık kapı ilkesi olarak kabul edilen ilke uyarınca ortaklık şartlarını taşıyan ve kooperatife ortak olmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler kooperatife girmekte serbest olduğu gibi kooperatiften çıkarken de serbesttir. Açık kapı ilkesi kooperatiflere özgün bir nitelik katar ve onu diğer ticaret şirketlerinden ayırır. Ancak bu kural mutlak olarak serbestlik anlamına da gelmemektedir. Zira açık kapı ilkesinin bir uzantısı olup onu tamamlar nitelikte olan kooperatifin korunması ilkesi gereğince ortağın kooperatiften çıkışı kooperatife zarar vermemelidir. Kooperatifin korunması ve varlığını sürdürebilmesi için ana sözleşme ile birtakım koruyucu ve sınırlandırıcı hükümler getirilebilir, ancak ana sözleşmeye konulan sınırlandırıcı hükümler hiçbir şekilde ortağın kooperatiften çıkmasını önleyemez ve kooperatiften ayrılmayı da haksız olarak güçleştiremez (Hukuk Genel Kurulunun 06.11.2024 tarihli ve 2023/(23)6-1043 Esas, 2024/537 Karar sayılı kararı).

7. Açık kapı ilkesi gereğince kooperatife üyelik açık olabileceği gibi zımnen ve eylemli olarak da gerçekleşebilir. Başka bir anlatımla kooperatif ortaklığı, kooperatif yetkili organlarının açık bir kabulü ile olabileceği gibi bu hususta açıkça alınmış bir karar olmasa dahi kooperatifin ilgili kişiyle üye sıfatıyla yazışmalar yapması, kişiyi genel kurul toplantılarına çağırması, üyeden belirli miktarda ödeme kabul etmesi veya üyeye konut tahsis ederek teslim etmesi (ferdileşme) şeklinde zımnen de gerçekleşebilir.

8. Ferdileşme, yapı kooperatiflerinin inşa ettikler konut ve işyerlerinin ya da kooperatif amacına uygun ise arsa nitelikli taşınmazların kooperatif üyeleri adlarına tescili işlemidir. Bir başka deyişle ferdileşme, konutların tamamlanarak tapu kütüğünde kooperatif adına kayıtlı bulunan bağımsız

bölümlerin (konutların) mülkiyetinin ortaklara devredilerek tapularının verilmesidir. Zira konut yapı kooperatifine ortak olunmakla sadece pay sahipliği kazanılmakta, ortakların paylarının karşılığı olan taşınmazların mülkiyeti ise kooperatife ait bulunmaktadır. Bu mülkiyet, ancak konutların tamamlanmasını takiben ortaklara devredilebilmektedir.

9. Nitekim Kooperatifler Kanunu'nun 81. maddesinin 2. fıkrasında; konut yapı kooperatiflerinin ana sözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ve/veya işyerlerinin ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılacağı ve dağılacağı, amacına ulaşarak dağılma sürecine girmiş olan kooperatiflerden çıkan veya çıkarılan ortağın konutu veya işyerinin çıkma veya çıkarılma sebebiyle geri alınamayacağı; ancak bu eski ortakların daha sonra oluşabilecek tasfiye masraflarına katılacağı hükme bağlanmıştır.

10. Kooperatiflerde ortaklık sıfatını kazanan herkesin, açık kapı ilkesi gereğince kooperatiften çıkma (istifa) hakkı olduğu gibi ana sözleşmede açıkça belirtilmiş olan nedenlerle ortağın çıkarılmasına (ihracına) karar verilmesi de mümkündür. Ortaklık sıfatına haiz her gerçek ve tüzel kişi kooperatiften çıkma hakkına sahiptir. Çıkma hakkı ortağa tanınan vazgeçilemez ve bertaraf edilemez bir haktır. Kooperatifler Kanunu'nun 11/III. maddesine göre ortağın hiçbir suretle kooperatiften çıkamayacağına dair düzenlemeler geçersizdir. Emredici nitelikteki bu düzenleme ile çıkma hakkının vazgeçilmezliği ve bertaraf edilemezliği açıkça ortaya konulmuştur. Kooperatif ortaklığından çıkma (istifa), ortağın tek taraflı irade beyanıyla kooperatifle arasındaki hukuki ilişkiyi sona erdirmekte olup, kooperatifin kabulüne bağlı olmaksızın gerçekleşir ve bozucu yenilik doğuran bir hak niteliğindedir.
11. Tüm bu maddi ve hukuki olgular ışığında somut olay değerlendirildiğinde; davacı kooperatif tarafından davalının da aralarında bulunduğu üyelere gönderilen 06.06.2016 tarihli matbu istifa metni üzerine, davalının noter aracılığıyla 18.10.2016 tarihinde kooperatife gönderdiği istifa dilekçesinde; kooperatif ortağı olduğunu, payına düşen bütün ödemeleri yaptığını, adına kayıtlı bulunan dava konusu bağımsız bölümlerin tapu tahsis belgelerini çıkaracağını, kooperatiften adına çıkartılacak tapular dışında ayrıca hiçbir alacağı kalmadığını, kooperatifin kalan gayrimenkulleri üzerinde hiçbir hakkının olmadığını, kooperatif varlıklarından herhangi bir talepte bulunmayacağını beyan, taahhüt ve ibra ettiğini belirterek kooperatif üyeliğinden istifa ettiği görülmektedir.

12. Bu noktada belirtmek gerekir ki, her ne kadar davacı kooperatif vekili, davalının istifa dilekçesini 10.12.2016 tarihinde bizzat kooperatife sunması ve bu tarihte istifayı haricen beyan ederek bildirmesi üzerine 12.12.2016 tarihli yönetim kurulu kararıyla istifanın kabul edildiğini ileri sürmüş ise de, bu iddiasını ispatlamaya elverişli herhangi bir delil ve belge dosyaya sunamamıştır. Bilakis davalı tarafından 10.12.2016 tarihinde yurt dışında olduğunu gösteren yurda giriş çıkış belgesi sunularak istifa dilekçesinin 18.10.2016 tarihinde noter aracılığıyla davacı kooperatife gönderildiği kanıtlanmıştır.

13. Görüldüğü gibi bozucu yenilik doğurucu hak niteliğinde olup davacı kooperatifin kabulüne bağlı olmaksızın gerçekleşen 18.10.2016 tarihli ortaklıktan çıkma bildiriminden sonra 29.11.2016 tarihinde ferdileşme suretiyle dava konusu bağımsız bölümler davalı adına tapuya kayıt ve tescil edilmiş olup, taşınmazların edinme nedeni kooperatif üyeliğinden kaynaklanan tahsise dayanmaktadır. Davalının istifa dilekçesiyle kooperatifi ibra ettiği, istifa belgesinin kooperatifin

davalıdan, davalının da kooperatiften herhangi bir talepte bulunmaması amacıyla düzenlendiği ve istifanın üyelik yükümlülüklerinden kaçınma amacını taşımadığı anlaşılmaktadır.

14. Az yukarıda açıklandığı üzere Kooperatifler Kanunu'nun 23. maddesi gereğince davacı kooperatif, aynı koşulları taşıyan üyeleri arasında eşit işlem yapmak, yasa ve ana sözleşme ile genel kurul kararlarını uygularken dürüstlük ilkesine uygun hareket etmek ve çelişkili davranışlardan kaçınmak yükümlülüğü altındadır. Somut olayda, davalı ortak ile aynı durumda olup aleyhine tapu iptali ve tescil davası açılmayan başka üyelerin de bulunduğu, bu durumun da Kooperatifler Kanunu'nun 23. maddesinde düzenlenen ortaklar arasındaki eşitlik ilkesine ve TMK'nın 2. maddesindeki dürüstlük kuralına aykırılık oluşturduğu görülmektedir.

15. Öte yandan, mahkemece alınan bilirkişi heyeti raporunda, davacı kooperatifin üç blok hâlinde olan inşaatlarının tamamlandığı, dava tarihi itibariyle devam eden konut inşaatı bulunmadığı, A ve C blok için 18.12.2019 tarihinde yapı kullanma izin belgesinin alındığı, B bloktaki konutların ise iskân aşamasında olduğu belirtilmiştir. Amacı ortaklarının konut ihtiyacını karşılamak olan davacı kooperatif, istifa eden üyelere konutlarını tapuda vermek suretiyle fiilen tasfiye aşamasına girmiş, ferdi mülkiyete geçerek konutların üyeler adına tahsis ve tescillerini yaparak amacına ulaşmış ve dağılma sürecine girmiştir. Bu durumda Kooperatifler Kanunu'nun 81. maddesinin 2. fıkrası gereğince amacına ulaşarak dağılma sürecine girmiş olan davacı kooperatiften matbu istifanameyi imzalamak suretiyle çıkan davalı ortağa tahsis edilen konutlar davacı tarafından çıkma nedeniyle geri alınamayacaktır.

16. Hâl böyle olunca tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki belge ve delillere, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi doğru olmamıştır.

17. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

VII. KARAR
Açıklanan sebeplerle;

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında belirtilen nedenlerden dolayı 6100 sayılı Kanun'un 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın 6100 sayılı Kanun'un 373. maddesinin 2. fıkrası uyarınca Bölge Adliye Mahkemesine, karardan bir örneğinin İlk Derece Mahkemesine gönderilmesine,

20.05.2026 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.