Kooperatif Üyesinin Tapu Davası

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	13.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/208	2026/324	TMK 716

ÖZET

Peşin bedelli kooperatif üyesinin arsa sahiplerine karşı tapu iptali-tescil davasında HGK, karar düzeltmeyle önceki kararını kaldırdı. Uyulan ilk bozmada husumet yöneltilebileceği kabul edildiğinden usulî kazanılmış hak oluştu; direnme eksik araştırma nedeniyle bozuldu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kooperatif-uyesinin-arsa-sahibine-tapu-davasi-hgk-2026-324/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2026/208 E. , 2026/324 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/307 E., 2023/523 K.

1. Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Ankara 13. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın kabulüne ilişkin karar davalı ... vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davalı ... vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Hukuk Genel Kurulunca direnme kararının değişik gerekçe ve nedenlerle bozulmasına karar verilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca verilen karara karşı davacı vekili karar düzeltme isteminde bulunmuş olup dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği düşünüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi

4. Davacı vekili dava dilekçesinde; davalı kooperatifte şartlı üye konumundaki müvekkilinin üyelik sözleşmesinde yazılı olan bedeli peşin ödediğini ve tüm yükümlülüklerini yerine getirdiğini, ancak genel kurulda şartlı üyelerden yeniden ödeme istendiğini ve ödeme yapan ortaklara tapu devri yapılacağı yönünde karar alındığını, bu kararın müvekkili gibi şartlı ortakların kazanılmış haklarını ihlâl ettiğinden iptaline karar verildiğini, ancak kat irtifaklarının davalı arsa sahipleri adına kurulduğunu ve tapu devrinin yönetimin takdirine bırakıldığını ileri sürerek davalı kooperatif tarafından müvekkiline temlik ve tahsis edilen E blok, zemin kat, 1 No.lu bağımsız bölümün davalı arsa sahipleri adına olan tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalılar Cevabı

5. Davalı kooperatif vekili cevap dilekçesinde; bağımsız bölüm numarasının belirlenmesinin şartlı üyeliğin kabulü için yeterli olmadığını, üyelik sözleşmesinde de peşinat dışında ödeme yapılmayacağına ilişkin bir hüküm bulunmadığını, davalının kooperatifin borçlarına katlanmak zorunda olduğunu, müvekkilinin tapu devretme yetkisinin bulunmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

6. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; müvekkili ile davalı kooperatifin üst birliği olan S.S. ... Konut Yapı Kooperatifi arasında 14.07.1994 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, üst birliğin 12.09.1994 tarihli sözleşme ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan haklarını davalı kooperatife devrettiğini, verilen ek sürelere rağmen işin bitmemesi nedeniyle müvekkili tarafından Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2003/829 Esas sayılı dosyası ile dava açıldığını ve müvekkilinin tazminata hak kazandığını, işin bitmemesi üzerine yeniden bir yıllık ek süre verildiğini, sonrasında Ankara 26. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/496 Esas sayılı dosyası ile dava açıldığını, bu davada 14.07.1994 tarihli sözleşmenin feshine ve 166.255,66 TL alacağın tahsiline hükmedildiğini ve kararın kesinleştiğini, müvekkilinin alacakları nedeniyle bağımsız bölüm devretme yükümlülüğünün bulunmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

7. Diğer davalılar usulüne uygun davetiye tebliğine rağmen davaya cevap vermemişlerdir.

İlk Derece Mahkemesinin Birinci Kararı

8. Ankara 13. Asliye Hukuk Mahkemesinin 06.11.2012 tarihli ve 2012/38 Esas, 2012/493 Karar sayılı kararı ile; davalı arsa malikleri ile yapılan sözleşmeden doğan hakların davalı kooperatife devredildiği, davalı kooperatif tarafından genel kurulda alınan kararlar doğrultusunda şartlı üyelik sözleşmesi ile dairenin davacıya satışının yapıldığı, satış bedelinin davalı kooperatif tarafından tahsil edildiği, arsa sahipleri tarafından açılan dava sonucunda üst birlikle yapılan sözleşmenin temerrüt nedeniyle feshedildiği, ancak arsa sahiplerince davalı kooperatifin inşaatı yapmasına müsaade edildiği ve inşaatların bitirildiği, alınan bilirkişi raporu da dikkate alındığında davacının kooperatife düşen bağımsız bölümün kendi adına tescilini talep edebileceği gerekçesiyle davanın kabulü ile dava konusu bağımsız bölümün arsa sahipleri adına olan tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmiştir.

Özel Dairenin Birinci Bozma Kararı

9. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

10. Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesinin 04.04.2013 tarihli ve 2013/601 Esas, 2013/2145 Karar sayılı kararı ile;

"...1)Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davalı ... vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2)Dava, üyeliğe dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Dosya kapsamından ve Dairemizin 21.05.2012 tarih ve 1728 E, 3466 K. sayılı ilamı ile karar düzeltme istemi reddedilerek kesinleşen Ankara 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 27.05.2010 tarih ve 2008/698 E, 2010/285 K sayılı ilamından, davacının peşin bedelli ortak olduğu anlaşılmaktadır.

Davacı, davalılardan arsa malikleri adına olan tapu kaydının iptali ile adına tescilini istemiş olmasına göre, böyle bir istemde bulunabilmesi için, davaya konu edilen bağımsız bölüme yönelik olarak davalı kooperatife karşı tüm edimlerini yerine getirmiş olduğunu, hiçbir ediminin kalmadığını, diğer üyelerle eşit durumda olduğunu kanıtlaması gerekmektedir. Öte yandan, peşin bedelli ortaklık halinde, peşin bedelli ortaktan inşaatın finansmanına yönelik aidat istenemez ise de, kooperatifin amacına ulaşıncaya kadar yapılan yönetim ve alt yapı giderlerinin ödenmesi gerekir.

Ne var ki, somut olayda, davanın kabulüne ilişkin hüküm davalı kooperatifçe temyiz edilmediğinden, kooperatiften tapu isteme koşullarının oluştuğunun kabulü gerekir. Bu durumda, davacının, arsa sahiplerinden tapu isteme koşullarının oluşup oluşmadığı üzerinde durulmalıdır.

Kural olarak, arsa malikleri ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, davacı ortak taraf olmadığından ve arsa maliklerince davacı ortağa karşı bağımsız bir taahhüt altına girilmediğinden, davacının arsa sahiplerine karşı doğrudan dava açması mümkün değildir. Yine yüklenici konumunda olan kooperatifin, arsa sahiplerinden tapu talep edebilmesi sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmiş olmasına bağlıdır. Öte yandan, yukarıda belirtildiği üzere, ilke olarak kooperatif ortağının arsa sahiplerine doğrudan dava açma hakları bulunmasa da tüm dairelerin arsa sahipleri adına tescilinin ardından, kooperatifin edimlerini yerine getiren ortakları için arsa sahiplerinden tapu devrini istemesi şeklinde bir uygulama benimsenmiş ise ve arsa sahibi ile kooperatif arasındaki sözleşme ve uygulamalara göre davacı tarafından tapusu istenilen dairenin kooperatife bırakılacak dairelerden olduğu belirlenir ise arsa sahiplerine husumet yöneltilebileceği kabul edilmelidir.

Somut uyuşmazlıkta, davalı ...'ın, 14.07.1994 tarihli sözleşmeyi, işin yüklenici tarafından süresinde yapılmadığı gerekçesiyle feshettiği, fakat feshe rağmen dava konusu dairenin de bulunduğu 8 47... parsel üzerindeki inşaatların tamamlandığı, kooperatif ile tarihsiz bir tasfiye protokolü imzalandığı, kooperatifin istemi üzerine arsa sahiplerinin tapuda devir yaptıkları tespit edilmiştir.

Bu durumda mahkemece, davacı ortağın kooperatifte, peşin bedelli ortak olduğu ve davanın kabulü kararını kooperatif temyiz etmediğinden genel giderler yönünden kooperatife borcu olup olmadığının araştırılmasına gerek olmadığı gözetilerek, davacı tarafından tapusu istenilen dairenin kooperatife bırakılacak dairelerden olup olmadığı, kooperatifin istemi üzerine arsa sahiplerince tapuda devir yapılması yönünde bir uygulamanın benimsenip benimsenmediği, böyle bir uygulamanın benimsenmiş olması halinde devirlerde tasfiye protokolüne uyulup uyulmadığı hususlarında, genel kurul ve yönetim kurulu kararları, kooperatif defter kayıt ve belgeleri üzerinde, kooperatif uygulamaları ve mali konularda uzman bir bilirkişi veya bilirkişi kuruluna inceleme yaptırılıp rapor alınarak, oluşacak uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekirken, eksik incelemeye dayalı yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir,...” gerekçesiyle karar bozulmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin İkinci Kararı

11. Ankara 13. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.01.2014 tarihli ve 2013/216 Esas, 2014/567 Karar sayılı kararı ile; Özel Daire bozma kararına uyularak yapılan yargılama sonucunda, davacı tarafından tapusu istenen dairenin 8 47... parsel E blok 1 No.lu bağımsız bölüm olduğu, bu taşınmazın taraflar arasında imzalanmış tasfiye protokolünün 3. maddesinin b ve c bentlerinde arsa sahibine verilecek daireler arasında yer almadığı, dava konusu bağımsız bölümün bulunduğu arsa üzerinde inşaatın tamamlandığı, dolayısıyla davacı tarafından tapusu istenilen dairenin kooperatife bırakılacak dairelerden olduğu, tasfiye protokolünde açıkça kooperatifin istemiyle arsa sahiplerince kat irtifaklı olarak tapuların devredileceğinin belirtildiği, kooperatifin gösterdiği otuz beş ortağa tapuları devredildiğinden, kooperatifin istemi üzerine arsa sahiplerince tapuda devir uygulamasının benimsendiği, tasfiye protokolüne aykırı bir durumun tespit edilmediği ve protokole uyulduğu gerekçesiyle davanın kabulü ile dava konusu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmiştir.

Özel Dairenin İkinci Bozma Kararı

12. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

13. Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesinin 25.05.2016 tarihli ve 2015/1290 Esas, 2016/3169 Karar sayılı kararı ile;

“...1)Dosyadaki yazılara, mahkemece uyulan bozma kararı doğrultusunda inceleme yapılıp hüküm verilmiş olmasına, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına, bozmanın kapsamı dışında kesinleşmiş olan yönlere ilişkin temyiz itirazları incelenemeyeceğine göre, davalılardan ... vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2)Dava, kooperatife karşı yükümlülüklerini yerine getirdiğini ileri süren kooperatif ortağının tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davacının peşin bedelli ortak olduğu sabittir. Davanın kabulüne ilişkin hüküm davalı kooperatifçe temyiz edilmediğinden, kooperatiften tapu isteme koşullarının oluştuğunun kabulü gerektiği bozma ilamımızla subuta ermiştir.

Bozma ilamımız doğrultusunda, inceleme yapılarak karar verilmiş ise de, denetime elverişli olmayan bilirkişi raporu doğrultusunda karar verilmiştir.

Şöyle ki, bozma ilamımızla, davaya konu bağımsız bölümün yüklenici kooperatife kalacak dairelerden olup olmadığının araştırılması istenmiş ise de, bu konuya ilişkin bilirkişi raporu ve dosya kapsamından net bir saptama yapmak mümkün değildir. Davalılardan kooperatif ile davalı arsa sahibi ... arasındaki tarihsiz olan ve benimsenen protokole göre, arsa sahibine 6 bağımsız bölüm verileceği kararlaştırılmış olup, bunların bir tanesi dışında hangi bağımsız bölüm olacağı belirtilmemiştir. Bu durumun anılan davalıların beyanı doğrultusunda saptanacağı da muhakkaktır. Bu doğrultuda inceleme yapılarak sonucuna göne bir karar verilmesi gerekirken, yapılmaması doğru olmamıştır.

Diğer bozma nedeni ise, kooperatifin istemi üzerine arsa sahiplerinin tapuda devir yapılmasını benimseyip benimsemediklerine ilişkindir. Bu konuya ilişkin olarak düzenlenen bilirkişi raporu ve mahkeme kararına göre, arsa sahiplerinin benimsedikleri doğrultusunda ise de, peşin bedelli olmayan ve peşin bedelli olup da iptal edilen genel kurul kararı doğrultusunda aidat ödemesi yapan ortaklar dışında davacı gibi peşin bedelli olan, iptal edilen genel kurul kararı doğrultusunda ödeme yapmayan ortaklar bakımından inceleme yapılmış değildir.

Öte yandan, bu dava ile bağlantılı 13.05.2015 tarih ve 2014/23-68 E., 2015/1332 K. sayılı Hukuk Genel Kurulu kararı doğrultusunda, davalı kooperatif ile davalı ... arasındaki bila tarihli protokol hükümleri doğrultusunda, arsa sahibine verilecek para ve bağımsız bölümlerin verilip verilmediği, 8 47... parsel üzerine kaç daire yapıldığı ve yüklenici ile arsa malikleri arasındaki paylaşımın ne şekilde olacağının araştırılmadığı, davaya konu edilen bağımsız bölümün yüklenici kooperatife isabet edecek yerlerden olup olmadığı da araştırılmamıştır.

Bu durumda, mahkemece, yukarıda anılan hususlara ilişkin olarak tüm taraf delilleri üzerinde inceleme yapılarak, gerektiğinde bilirkişi kurulundan rapor alınarak, oluşacak uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır,...” gerekçesiyle karar bozulmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin Üçüncü Kararı

14. Ankara 13. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.09.2021 tarihli ve 2016/418 Esas, 2021/612 Karar sayılı kararı ile; Özel Dairenin bozma kararına uyularak yapılan yargılama sonucunda, 31.08.2021 havale tarihli bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre 8 47... parsel üzerinde her biri on altı daireden oluşan altı blok inşa edildiği, toplam doksan altı bağımsız bölüm bulunduğu, arsa sahipleri ile yüklenici arasındaki paylaşımın %70 yüklenici, %30 arsa sahipleri olarak yapıldığı, dava konusu E blok 1 numaralı bağımsız bölümün yüklenici kooperatife özgülenen bağımsız bölümlerden olduğu, dolayısıyla bozma ilâmında belirtilen eksikliğin bu yönüyle tamamlandığı, tapu kayıtlarının incelenmesinde, doksan altı adet bağımsız bölümün yirmi üç tanesinin hâlihazırda arsa sahipleri adına kayıtlı olduğu, sekiz adet bağımsız bölümün davalı ... adına kayıtlı olduğu, dört adet bağımsız bölümde paylı mülkiyet esasına göre davalı ...'ın hissesi bulunduğu ve bu hisselerini satarak 3. kişilere devrettiği, bu durumda bozma ilâmında belirtilen ve kooperatif ile ... arasında altı adet dairenin paylaşımı konusundaki belirsizliğin giderildiği, protokol uyarınca altı adet daire ile

birlikte fazladan iki adet daire ve dört dairedeki hissenin davalı ...'a devredildiğinin anlaşıldığı, tasfiye protokolünde davalı arsa sahibine 600.000,00 TL ödeme yapılması kararlaştırıldığı dosya kapsamındaki ödeme makbuzlarına göre davalıya 25.12.2008 tarihinde 186.000,00 TL, 09.09.2009 tarihinde 156.000,00 TL ödeme yapıldığı, bununla birlikte Ankara 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2015/711 Esas sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporunda 433.000,00 TL, Ankara 10. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2016/56 Esas sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporunda 582.000,00 TL'nin protokol doğrultusunda davalı ...'a ödendiğinin belirtildiği, davalı ...'a altı adet bağımsız bölümün devri kararlaştırılmış olmasına rağmen sekiz adet bağımsız bölüm ve dört adet bağımsız bölümdeki hisseler devredilerek, fazladan alınan iki adet bağımsız bölüm ve dört adet dairedeki hisselerin kıymetleri de dikkate alındığında, protokol ile kararlaştırılan 600.000,00 TL ödemenin fazlası ile yapıldığı, tasfiye protokolünün yerine getirildiği gerekçesiyle davanın kabulü ile dava konusu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmiştir.

Özel Dairenin Üçüncü Bozma Kararı

15. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

16. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 03.05.2023 tarihli ve 2022/620 Esas, 2023/1608 Karar sayılı kararı ile;

"...1. Bozma ilamı ile, davaya konu bağımsız bölümün yüklenici kooperatife kalacak dairelerden olup olmadığının, kooperatifin yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğinin araştırılması istenmiş ise de, bu konuya ilişkin bilirkişi raporu ve dosya kapsamından net bir saptama yapmak mümkün olmadığı gibi hükme esas alınan bilirkişi raporu hüküm kurmaya elverişli ve yeterli değildir. Davalılardan kooperatif ile davalı arsa sahibi ... arasındaki tarihsiz olan ve benimsenen protokole göre, arsa sahibine 6 bağımsız bölüm verileceği kararlaştırılmış olup, bunların bir tanesi dışında hangi bağımsız bölüm olacağı belirtilmemiştir.

2. Mahkemece bozma ilamına uyulduğu halde, bozma ilamının gerekleri yerine getirilmeden eksik inceleme ile karar verilmiştir. Mahkemece yapılacak iş, bozma ilamında belirtilen hususlar dikkate alınarak bu dava ile bağlantılı davacı ile benzer durumda olan kooperatif üyelerinin açmış olduğu emsal dava dosyaları da getirtilerek incelenmek suretiyle davanın sonuçlandırılmasından ibaret iken yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamış, hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir,..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Direnme Kararı

17. Ankara 13. Asliye Hukuk Mahkemesinin 16.11.2023 tarihli ve 2023/307 Esas, 2023/523 Karar sayılı kararı ile; önceki karar gerekçesi yanında Özel Daire bozma kararında belirtilen eksikliklerin öncesinde giderildiği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi

18. Direnme kararı süresi içinde davalı ... vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu Kararı

19. Hukuk Genel Kurulunun 26.11.2025 tarihli ve 2024/6-395 Esas, 2025/740 Karar sayılı kararı ile;

"...27. Açıklanan maddi ve hukuki olgular ışığında somut olay değerlendirildiğinde, davalı arsa sahipleri ile dava dışı üst birlik olan S.S. ... Konut Yapı Kooperatifleri Birliği arasında 14.07.19 94... .08.1994 tarihlerinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalandığı, dava dışı üst birliğin 12.09.1994 tarihli sözleşme ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan haklarını davalı kooperatife devrettiği anlaşılmaktadır.

28. Davacı, dava konusu bağımsız bölümün tapuda malik olarak gözüken davalılar adına olan tapu kaydının iptali ile adına tescilini talep etmiş ise de davacı, davalı kooperatifin üyesi olup arsa sahipleri ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine taraf olmadığı ve arsa sahipleri tarafından davacıya ayrıca bir taahhüt altına girilmediği dikkate alındığında, talebini sadece davalı kooperatife karşı yöneltmesi mümkün olduğundan arsa sahibine yönelik doğrudan dava açması mümkün değildir.

29. Bu durumda davacı kooperatif üyesi tarafından davalı arsa sahibine karşı açılan davanın pasif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi gerekmektedir.

30. Davacının, üyesi olduğu davalı kooperatiften adına bağımsız bölüm tescil edilmesi ya da kooperatiften alacak talebinde bulunması mümkündür. Ancak somut olayda davacı, bağımsız bölüm tescil edilmesini talep etmiş ise de davalı kooperatif adına kayıtlı bağımsız bölüm bulunmadığı gibi davacının davalı kooperatiften alacak talebinin de olmaması karşısında davanın davalı kooperatif yönünden de reddine karar verilmesi gerekmektedir,..." gerekçesiyle direnme kararının değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı bozulmasına oy çokluğuyla karar verilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu Kararına Karşı Karar Düzeltme İstemi

20. Hukuk Genel Kurulunun yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili karar düzeltme isteminde bulunmuştur.

II. UYUŞMAZLIK

21. Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; kooperatif üyesi olan davacının tapu iptali ve adına tescil istemi yönünden davaya konu bağımsız bölümün yüklenici kooperatife kalacak dairelerden olup olmadığı, kooperatifin yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği, alınan bilirkişi raporunun hükme esas almaya elverişli olup olmadığı, davacı ile benzer durumda olan kooperatif üyelerinin açtığı ve eldeki dava ile bağlantılı dava dosyaları da incelenmek suretiyle karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

22. Somut olayda davacı vekili, müvekkilinin kooperatif üyesi olduğunu, şartlı üye konumundaki müvekkilinin üyelik sözleşmesinde yazılı olan bedeli peşin ödediğini ve tüm yükümlülüklerini yerine getirdiğini, ancak kat irtifaklarının davalı arsa sahipleri adına kurulduğunu ve tapu devrinin yönetimin takdirine bırakıldığını ileri sürerek davalı kooperatif tarafından müvekkiline temlik ve

tahsis edilen E blok zemin katta 1 No.lu bağımsız bölümün davalı arsa sahipleri adına olan tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

23. Dosya içerisinde yer alan şartlı üyelik sözleşmesinde, davacının davalı kooperatifin 13.01.2001 tarihinde 2000 yılı olağan genel kurulunda alınan kararlar doğrultusunda peşin bedelli ortak olduğu, kooperatifin 30.11.2008 tarihli genel kurul toplantısında peşin bedelli ortaklardan yeniden ücret alınmasına ilişkin kararlara karşı davacı ve dava dışı kooperatif üyeleri tarafından açılan genel kurul kararının iptali davası üzerine Ankara 9. Asliye Ticaret Mahkemesinin 27.05.2010 tarihli ve 2008/698 Esas, 2010/285 Karar sayılı kararı ile peşin bedelli ortaklardan yeniden ücret alınmasına ilişkin genel kurul kararının iptaline karar verildiği, kararın temyiz incelemesinden geçerek 21.05.2012 tarihinde kesinleştiği ve böylece davacının kooperatife peşin bedelli ortak olduğu anlaşılmaktadır.

24. Dosya içerisinde yer alan 14.07.1994 tarihli ve 29.08.1994 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin davalı arsa sahipleri ile dava dışı S.S. ... Konut Yapı Kooperatifi arasında düzenlendiği, sonrasında anılan kooperatifin 12.09.1994 tarihli sözleşme ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan haklarını davalı kooperatife devrettiği görülmektedir.

25. Davalı kooperatif tarafından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine konu inşaatların zamanında bitirilememesi üzerine davalı kooperatif ile davalı arsa sahibi arasında tarihsiz tasfiye protokolü düzenlenmiş olup, protokolün 3. maddesinde arsa sahibine 600.000,00 TL ile altı adet daire verileceği, bedelin 104.000,00 TL'sinin peşin, geriye kalan 496.000,00 TL'nin ise kooperatifin isimlerini belirlediği kişilere arsa sahibi tarafından kat irtifakı tapularının devir işlemleri sırasında her bir tapu devrinde 8.000,00 TL olmak üzere kısım kısım ödeneceği, kooperatifin arsa sahibine vereceği altı adet daireden iki adedinin zemin, dört adedinin katlardan verileceği, katlardan verilecek dairelerden bir adedinin C blok 16 No.lu daire olacağı kararlaştırılmıştır.

26. Mahkemece, davanın kabulüne dair verilen 06.11.2012 tarihli ve 2012/38 Esas, 2012/493 Karar sayılı kararın davalı arsa sahibi ... tarafından temyizi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesinin 04.04.2013 tarihli ve 2013/601 Esas, 2013/2145 Karar sayılı bozma kararı ile, kooperatiften tapu isteme koşullarının oluştuğunun kabulü gerektiği, kooperatif ortağının arsa sahiplerine doğrudan dava açma hakları bulunmasa da tüm dairelerin arsa sahipleri adına tescilinin ardından, kooperatifin edimlerini yerine getiren ortakları için arsa sahiplerinden tapu devrini istemesi şeklinde bir uygulama benimsenmiş ve arsa sahibi ile kooperatif arasındaki sözleşme ve uygulamalara göre davacı tarafından tapusu istenilen dairenin kooperatife bırakılacak dairelerden olduğu belirlenir ise arsa sahiplerine husumet yöneltilebileceği kabul edildikten sonra eksik inceleme nedeniyle hükmün bozulmasına karar verildiği anlaşılmaktadır.

27. Mahkemece, Özel Dairenin anılan bozma kararına uyularak yargılamaya devam edilmiş olup, Yargıtay bozma kararına uyulmakla orada belirtilen biçimde işlem yapılması yolunda lehine bozma yapılan taraf yararına usulî kazanılmış hak oluştuğunun ve davalılara husumet yöneltilebileceğinin kabulü gerekir.

28. Özel Dairenin bozma kararına uyulduktan sonra mahkemece davanın kabulüne dair verilen 11.01.2014 tarihli ve 2013/216 Esas, 2014/567 Karar sayılı kararın davalı arsa sahibi ... tarafından

temyizi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesinin 25.05.2016 tarihli ve 2015/1290 Esas, 2016/3169 Karar sayılı kararı ile, denetime elverişli olmayan bilirkişi raporu doğrultusunda karar verildiği, davaya konu bağımsız bölümün yüklenici kooperatife kalacak dairelerden olup olmadığının araştırılması istenmiş ise de bu konuya ilişkin bilirkişi raporu ve dosya kapsamından net bir belirleme yapılamadığı, davalılardan kooperatif ile davalı arsa sahibi ... arasındaki tarihsiz olan ve benimsenen protokole göre, arsa sahibine altı bağımsız bölüm verileceği kararlaştırılmış olup bunların bir tanesi dışında hangi bağımsız bölüm olacağının belirtilmediği, bu durumun anılan davalıların beyanı doğrultusunda saptanacağı, mahkemece bu doğrultuda inceleme yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerektiği, düzenlenen bilirkişi raporu ve mahkememe kararına göre, arsa sahiplerinin tapuda devir yapılmasını benimsedikleri belirtilmiş ise de, peşin bedelli olmayan ve peşin bedelli olup da iptal edilen genel kurul kararı doğrultusunda aidat ödemesi yapan ortaklar dışında davacı gibi peşin bedelli olan, iptal edilen genel kurul kararı doğrultusunda ödeme yapmayan ortaklar bakımından inceleme yapılmadığı, bu dava ile bağlantılı Hukuk Genel Kurulunun 13.05.2015 tarihli ve 2014/23-68 Esas, 2015/1332 Karar sayılı kararı doğrultusunda, davalı kooperatif ile davalı ... arasında imzalanan tarihsiz protokol hükümleri doğrultusunda, arsa sahibine verilecek para ve bağımsız bölümlerin verilip verilmediği, 8 47... parsel üzerine kaç daire yapıldığı ve yüklenici ile arsa malikleri arasındaki paylaşımın ne şekilde olacağının araştırılmadığı, davaya konu edilen bağımsız bölümün yüklenici kooperatife isabet edecek yerlerden olup olmadığının da araştırılmadığı, bu durumda mahkemece belirtilen hususlarda bilirkişi kurulundan rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerektiği belirtilmek suretiyle bozma kararı verilmiştir.

29. Mahkemece, Özel Dairenin bozma kararına uyulduktan sonra, alınan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın yeniden kabulüne dair verilen 23.09.2021 tarihli ve 2016/418 Esas, 2021/612 Karar sayılı kararın davalı arsa sahibi ... vekili tarafından temyizi üzerine Özel Dairenin 03.05.2023 tarihli ve 2022/620 Esas, 2023/1608 Karar sayılı kararı ile, bozma ilâmına uyulduğu hâlde, bozma ilâmının gerekleri yerine getirilmeden eksik inceleme ile karar verildiği, önceki bozma ilâmında belirtilen hususlar dikkate alınarak bu dava ile bağlantılı davacı ile benzer durumda olan kooperatif üyelerinin açmış olduğu emsal dava dosyaları da getirtilerek incelenmek suretiyle davanın sonuçlandırılması gerektiği belirtilerek yeniden bozma kararı verilmiştir.

30. Özel Dairenin bozma kararı üzerine mahkemece verilen direnme kararında, her ne kadar önceki bozma ilâmında belirtilen eksikliklerin giderildiği belirtilmiş ise de davaya konu bağımsız bölümün yüklenici kooperatife kalacak dairelerden olup olmadığının ve kooperatifin yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğinin araştırılması noktasında alınan bilirkişi raporunun hüküm kurmaya elverişli olmadığı, mahkemece Özel Dairenin bozma ilâmına uyulduğu hâlde bozma ilâmının gerekleri yerine getirilmeden karar verildiği, davalı kooperatif ile arsa sahibi ... arasında imzalanan tarihsiz tasfiye protokolüne göre arsa sahibine altı bağımsız bölüm verileceğinin kararlaştırıldığı, ancak bunlardan bir tanesi dışında hangi bağımsız bölümlerin verileceğinin kararlaştırılmadığı, bu durumda mahkemece davacı ile benzer durumda olan kooperatif üyelerinin açtığı dava dosyaları ve özellikle arsa sahibi ... aleyhine açılan dava dosyaları da getirtilerek incelenmek suretiyle sonucuna göre karar verilmesi gerekmektedir.

31. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında; davacı tarafından, dava konusu bağımsız bölümün tapuda malik olarak gözüken davalılar adına olan tapu kaydının iptali ile adına tescili talep edilmiş ise de davacının, davalı kooperatifin üyesi olup arsa sahipleri ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine taraf olmadığı ve arsa sahipleri tarafından davacıya ayrıca bir taahhüt altına girilmediği, talebini sadece davalı kooperatife karşı yöneltebileceği, arsa sahibine yönelik doğrudan dava açamayacağı, davalı arsa sahibine karşı açılan davanın pasif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi gerektiği, davacının, üyesi olduğu davalı kooperatiften adına bağımsız bölüm tescil edilmesi ya da kooperatiften alacak talebinde bulunabileceği, somut olayda adına bağımsız bölüm tescil edilmesini talep etmiş ise de davalı kooperatif adına kayıtlı bağımsız bölüm bulunmadığı gibi davacının davalı kooperatiften alacak talebinin de olmaması karşısında davanın davalı kooperatif yönünden de reddine karar verilmesi gerektiği gerekçesi ile karar düzeltme isteminin reddine karar verilmesi gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş yukarıda açıklanan nedenlerle Kurul Çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

32. Hâl böyle olunca mahkemece davanın kabulüne ilişkin verilen hükmün Hukuk Genel Kurulunca değişik gerekçe ve nedenlerle bozulmasına dair önceki kararın kaldırılarak, direnme kararının Özel Daire bozma kararında belirtilen ve yukarıda açıklanan genişletilmiş gerekçe ve nedenlerden dolayı bozulması gerekmiştir.

IV. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davacı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü ile Hukuk Genel Kurulunun 26.11.2025 tarihli ve 2024/6-395 Esas, 2025/740 karar sayılı kararının KALDIRILMASINA,

Direnme kararının Özel Daire bozma kararında belirtilen ve yukarıda açıklanan genişletilmiş gerekçe ve nedenlerden dolayı BOZULMASINA,

İstek hâlinde karar düzeltme ve temyiz harcının yatırana geri verilmesine,

13.05.2026 tarihinde oy çokluğuyla kesin olarak karar verildi.