

**# YAPI KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN YÖNETİLEN KAT
MÜLKİYETİ OLUŞUMLARINA YÖNELİK ELEŞTİRİLER***

*(CRITICISM REGARDING CONDOMINIUM OWNERSHIP FORMATIONS THAT
ARE MANAGED BY CONSTRUCTION COOPERATIVES)*

Prof. Dr. E. Saba ÖZMEN**
Av./Atty. Sezgi Cihan ERNAS***

ÖZ

Tip Ana sözleşmelerindeki amaçları doğrultusunda yapılaşmalarını tamamlayarak ferdileşme sürecine girmiş yapı kooperatiflerinin ferdileşme sonrası hukuka aykırı olarak kat mülkiyeti yönetimi görevini de üstlenmeleri uygulamada sıklıkla rastlanılan uyuşmazlıkların temelini oluşturmaktadır. Birbirinden tamamen farklı oluşumlar olan kooperatif tüzel kişiliği ile kat mülkiyeti yöneticiliğinin görev ve yetkilerinin kapsamının dikkatlice ayrıştırılması gerekmektedir. Ferdileşme sonrası mülkiyetinde bağımsız bölüm bulunan yapı kooperatifi salt bu bağımsız bölümlerin varlığına dayalı yönetimde hak iddia edemeyecek buna karşın ya işletme kooperatifine dönüşmesi ya da bu bağımsız bölümlerin eşyaya bağlı mülkiyet olarak tüm kat malikleri adına tescilini sağlaması gerekecektir. Zira; ferdileşmenin tamamlanmasıyla kat malikleri birliği kendiliğinden oluşmuş olacaktır. Artık başlı başına varlık bulan kat mülkiyeti oluşumu karşısında; yönetimde hak iddia eden kooperatif tüzel kişiliğinin bu sıfatla kat maliklerinden aidat adı altında para toplaması yasal değildir. Ancak böyle bir yöneticiliği fiilen sürdürmesi halinde ise genel hükümler uyarınca hak sahibi olabileceksin de işletme avans payı talebi yasal olmayacaktır.

^H Hakem denetiminden geçmiştir.

* Bu makale 15.12.2015 tarihinde Yayınemimize ulaşmış olup, 29.12.2015 tarihinde hakem onayından geçmiştir.

** T.C. Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Misafir Öğretim Üyesi, T.C. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Başkanı Öğretim Üyesi, sabaozmen@hotmail.com

*** İstanbul Barosu, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Avukatlarından

Anahtar Kelimeler: Yapı Kooperatifleri, Kat Mülkiyeti, Kat Malikleri Birliği, Kat Malikleri Kurulu, Ferdileşme, Yönetim, Vekâletsiz İş Görme

ABSTRACT

The illegal assumption of condominium ownership management by the construction cooperatives which entered into individualization after completing their structures in accordance with their purposes in the standard articles of association after individualization process constitutes the basis of conflicts that are experienced frequently in legal practice. The tasks and powers of cooperative legal entities and condominium ownership managers which are completely different constitutions should be differentiated carefully. After individualization process, construction cooperatives that own independent sections cannot claim rights on the management solely relying on the existence of these independent sections; they should be converted into a management cooperative or they should see that these independent sections are registered in the name of all independent section owners as an ownership in rem. Because the flat ownership unity will be formed per se upon the completion of the individualization process. It is illegal for the cooperative legal entity to claim rights regarding the management and to collect money from the condominium owners under the name of "contribution" in the face of the formation of condominium ownership which is an entity by itself. In case the cooperative continues with such management in a de facto manner, it will be entitled to rights in according to general provisions, however its claims regarding advance contribution fee claims will not be legal.

Keywords: Construction Cooperatives, Condominium Ownership, Union of Condominium Owners, Committee of Condominium Owners, Individualization, Management, Acting without authority

I. Genel Olarak Konunun Sunumu

Günümüzde cazibesini yitirse de bir dönem yaygın olarak uygulama alanı bulan yapı kooperatifleri aracılığı ile taşınmaz sahibi olma ve buna dayalı yönetim sorunları halen yaşanabilmektedir. Özellikle sahil kentlerinde kurulu sayfiye amaçlı toplu yapılarda¹ esasen kat mülkiyeti oluşumunun varlığına rağmen hala kooperatif tüzel kişiliği aracılığı ile kat irtifakı veya kat mülkiyeti yönetimlerinin sürdürüldüğü görülmektedir. Hukuk devleti açısından tam bir garabet örneği oluşturan yasa değişikliği 1983 yılında 2814 sayılı Yasa değişikliği ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunumuza (KMK) m.17/son fıkra olarak eklenmiştir. Maddenin "Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve başlımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır." şeklinde kural getiren hükmü kanun koyucunun tam bir hukuk aymazlığının eseridir. İmar Kanunu m.32 hükmünce yiktırılması zorunlu olan ,faillerinin de aynı yasanın 42. maddesi hükmünce cezai mahkûmiyeti gerektiren varlıklarının yasaya uygun sürdürülebilir hale gelmesi tam bir göçebe toplumun zihniyetinin eseridir. İşte tam da bu yüzden İstanbul'un en lüks semti Etiler'de beş katı yasal altıncı katı kaçak yapıların kat irtifakının varlığına dayalı (kat irtifakı tapusu olmayan, kaçak altıncı kat işgalcilerinin nasıl kat irtifakı birliğine dahil edildiği muammadır) yönetimler söz konusu olabilmektedir. KMK'nın anılan hükmünün niteliği gereği bu tür oluşumlarda kat mülkiyeti hükümleri uygulandığından bu konuya ayrıca değinmeye gerek kalmayacaktır². İşte bu tür oluşumların hukuk devletindeki varlığı kanımızı dondurmakla beraber bu kat irtifakı yönetimlerinin yasallığı hususu ve buna bağlı sorunlar araştırmamızın konusunu oluşturmadığından işbu makalemizin başlığında tercih etmiş olduğumuz "kat mülkiyeti oluşumu" ifadesi kat irtifakını da kapsar şekilde üst başlık olarak kullanılacaktır. Araştırmamızın amacı; ülkemizde yapı/işletme kooperatiflerine dayalı yönetimlerden kaynaklanan mahkemelere de yansıyan uyuşmazlıklarda sorunun hem kooperatif hem de kat mülkiyeti mevzuatına tabi olmasının yarattığı zihin karışıklığını gidermek olacaktır.

¹ Kat mülkiyetinde "site" tabirine yer yoktur. 5711 sayılı Yasa değişikliği sonrası zeminde birden fazla yapının dağıldığı anagayrimenkul arasındaki kat mülkiyetine dayalı oluşumları "toplu yapı" olarak adlandırmak gerekecektir.

² Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZMEN, E. Saba/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah; Kat İrtifakı, 1. Baskı, İstanbul, 2015

II. Kooperatifin Ferdileşme Süreci Ve Kat Mülkiyeti Oluşumu Uygulaması Hakkında Genel Bilgi

Yapı kooperatiflerinin kat mülkiyetine dayalı oluşuma geçişi üç türlü olmaktadır. İlk olarak; normal prosedür uyarınca yapı kullanma izin belgesine konu yapılar, çekilen kur'a sonucu ortaklara dağıtılmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine sahip olmakla kat mülkiyeti kurulmasını takiben yapılan dağıtım uyarınca ortaklar bireysel mülkiyete konu taşınmaz mülkiyeti sahibi kılınmış olmaktadır. Kooperatifçilik mevzuatında "ferdileşme" olarak adlandırılan bu yöntemin iki önemli boyutu bulunmaktadır: Birincisi yukarıda belirttiğimiz üzere üyeler arasında kur'a yöntemiyle dağıtım sonucu bireysel mülkiyete geçiş boyutudur. Ferdileşmenin ikinci boyutu ise tüzel kişi yapı kooperatiflerinin zorunlu amaç olarak varlıklarının sona ermesi olup ise bu sona ermenin tüzel kişilik üzerindeki kooperatifçilik mevzuatına dayalı sonuçları genel itibariyle işbu araştırmamızın konusunu oluşturmamaktadır.

Kat mülkiyetine dayalı oluşuma geçiş için ikinci olasılık ise kooperatif ortaklarına kat irtifakı tapularının devri ile ferdileşmenin gerçekleştirilmesidir. İlk bakışta kat mülkiyetine konu olan ama henüz kat irtifakı aşamasında olan yani natamam bir yapının tamamlanmadan ferdileşmeye konu yapılması yadırganabilecektir. Ancak tarafımızdan ilk örnekleri yaratılmış uygulama olarak Konut Yapı Kooperatifi Tip Anasözleşmesinin (bundan böyle kısaca "tip anasözleşme" olarak anılacaktır.) 6. maddesinin 6 no.lu bendinin "*Konut yapımının imkânsızlaşması halinde, kooperatife ait arsayı parselleyerek, genel kurulca karar bağlanması şartıyla kura ile ortaklarına dağıtır.*" şeklindeki hükmü gereği kooperatif genel kurulunca alınan karar doğrultusunda kat irtifakı tapusu dağıtılarak ferdileşme örnekleri de mevcuttur. Tip anasözleşmenin yukarıda yer verilen maddesinde bahsi geçen "konut yapımındaki imkânsızlık" amaçsal yorum ilkeleri doğrultusunda "yapılaşmanın kooperatif aracılığı ile tamamlanmasındaki güçlük" şeklinde anlaşılmalıdır.³ Gerçekten de halk arasında "kooperatifleri fakirler başlatır, zenginler tamamlar" sözünü haklı çıkartan uygulamalardan da gördüğümüz üzere

³ Bu konuda spesifik açıklamalarımız için bkz. "Taşınmaz Hukuku Açısından Yapı Kooperatiflerinde Amaç Gerçekleşmeden Ortaklara Arsa Dağıtabileceğine İlişkin Ana Sözleşme Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve Kooperatifler Kanunu İle Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümlerinin Çatışmasından Doğan Hukuki Sorunlar", Ankara Barosu Dergisi, 1990 Sayı: 4

enflasyonist baskıların yoğunlaştığı dönemlerde kat irtifakı tapusunun dağıtılması sonrası bireysel mülkiyete konu yapıların maliklerince kendi yapılarına harcama yapılarak kooperatiflere nazaran çok daha hızlı tamamlanabilmektedir. Hal böyle olmakla kat irtifakı tapularının ferdileşme sonrası dağıtımı ile de artık KMK'ya tabi olunacağı açıktır.

Yukarıda yer verdiğimiz uygulamaya ek olarak üçüncü bir olasılık ise bazı kooperatiflerin tip anasözleşmenin 6. maddesinin 6. bendi uyarınca kat irtifakına dahi geçmeden "paylı mülkiyet (Türk Medeni Kanunu, TMK m.688-700)" hükümleri gereğince ortaklarına dağıtım yapmasıdır. Bu ihtimalde de bu defa TMK'nın düzenleme konusu içinde kalan "paylı mülkiyet birliği"⁴ oluşmaktadır.. Ancak Yargıtayımız bu oluşumlarda her paydaşın kendi yapısına sahip olma amacıyla "önalım(şufa)"(TMK m.734) ve "paylı halin giderilmesi(izale-i şüyu)" (Tmk m.698) davaları açmasını ise hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirmekte, bu yöndeki taleplere geçit vermemektedir.

Sonuç olarak andığımız her üç olasılıkta da tamamlanan ferdileşme sonrası bu defa kooperatif cephesinde kat mülkiyeti oluşumlarından doğan hukuki sorunların irdelenmesine artık geçebiliriz.

III. Ferdileşme Sonrası Kooperatif Tüzel Kişiliğinin Varlığına Dayalı Hukuki Sonuçlar

Tüzel kişilerde fiil ehliyeti açısından geçerli "ihtisas (ultra vires) prensibi" yani amaçla sınırlı hukuki işlem ve faaliyet gerçekleştirilme özelliği; kooperatiflerin kıyasen hükümlerine tabi olduğu anonim şirketler açısından 6102 sayılı yeni TTK hükümleri ile ortadan kaldırılmıştır. Ancak, bu ilke işin niteliği bakımından kalksa dahi kooperatifler konusunda sıkı sıkıya hukuki varlığını devam ettirmektedir. Nitekim kooperatifler açısından ihtisas prensibinin varlığının devamında yarar olduğu çok açıktır; çünkü kar paylaşma amacı gütmeyen tüzel kişilik ortaklıklarında bu ilkenin yokluğu düşünülemez. Bu prensibin doğal sonucu olarak da yapı kooperatiflerinin ortaklarına yapı kazandırma amacı ile faaliyetlerini tamamlamaları ya da yukarıda andığımız istisnai özellik ile arsa mülkiyet tapusunu (paylı veya kat irtifaklı) devretmelerini taki-

⁴ Tüzel kişiliği olmayan bu oluşum hakkında kullanılan bu terim için bkz. Oğuzman/Seliçi/Özdemir, Eşya Hukuku, Ekim 2012, s.317

ben tüzel kişiliklerinin de sonlandırılması gerekecektir.⁵ Bu sonuca bağlı olarak tüzel kişiliklere özgü tasfiye süreci⁶ başlayacak ve unvanının başına “tasfiye halinde” ibaresi eki alan kooperatif tüzel kişiliği; yine “ultra vires” ilkesince ve fakat bu defa yalnızca “tasfiye amaçlı” varlığını sürdürecektir.

Yeri gelmişken bu konudaki kanuni düzenlemeye de bir göz atacak olursak 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun (KoopK) “Konut yapı kooperatifleri, anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılır” şeklindeki 81. maddesi hükmü ve buna paralel düzenleme getiren tip anasözleşme 85. maddesinin ikinci fıkrasının “Ayrıca kooperatif anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılır.” hükümleri ile açık şekilde kooperatiflerin dağılma zamanlarına ilişkin belirleme yapılmıştır.

Vardığımız bu noktada kooperatif yönetimi ile kat mülkiyeti yönetimi ikileminde önem arz eden bir iki hususa da değinmek isteriz. Ferdileşme sonrası kooperatif arsasındaki tüm bağımsız bölümlerin bireysel mülkiyete konu olması ihtimalinde bir sorun yoktur. Bu takdirde yukarıdaki hüküm uyarınca tasfiye amaçlı kooperatif tüzel kişiliği ile kat malikleri birliği arasında hukuki ilişki söz konusu olmayacak ve böylece de artık selef kooperatif tüzel kişiliği ile halef kat malikleri ile arasında kat mülkiyetinden doğan bir hukuki ilişkiden de söz edilemeyecektir.

Buna karşılık, kooperatif tüzel kişiliğinin ferdileşme sonrası elinde ortaklara çeşitli nedenlerle devri yapılmayan veya “ticari alan”, “sosyal tesis” adı altında bağımsız bölüm olarak ferdileşmeye konu yapılamayacak bağımsız bölümlerin devamlı ya da geçici olarak bulunduğu süreçte ise kooperatif tüzel kişiliği ile kat malikleri birliği arasındaki hukuki ilişki kaçınılmaz olarak var olmuş olacaktır. Bu hukuki ilişkide kooperatif tüzel kişiliği “kat maliki” olmaktan öte bir sıfat taşıyamayacak olup kat maliki sıfatıyla diğer kat maliklerine karşı kanundan doğan yüküm-

⁵ Bu konuda o kadar sık bir uygulama ferdileşme sonrası yeniden arsa alıp ortaklarına yeni bir yapı mülkiyeti devir taahhüdü altına girmesi dahi olanaklı değildir.

⁶ Tasfiye konusunda bu araştırmanın kapsamını ilgilendirmemekle genel eserlere yol-lama yapmakla yetiniyoruz. Ayrıntılı bilgi için ERİŞ, Gönen; Uygulamalı Kooperatifler Hukuku, Ankara 2001

lülüklerini yerine getirmek zorunda kalacaktır. Bu olgu kooperatif tüzel kişiliğine herhangi gerçek kişi bir kat malikinden daha fazla hak ve yetki ve özellik veya yönetiminde söz sahibi olma statüsü bağlamaz.. Örneğin kooperatif mülkiyetinde kalan bağımsız bölümler ile ilgili olarak genel giderlere katılım payını ödemek veya kat malikleri kurulu toplantısında (KMK m.31 gereği 1/3 sınırlamasına tabi olarak) sahip olduğu bağımsız bölüm sayısı kadar oy kullanmakla yükümlüdür. Ayrıca kooperatif ferdileşme sonrası elinde kalan bu kat mülkiyeti/kat irtifakı tapuları ile ilgili olarak eski ortaklıklarına dayalı hiyerarşik bir ilişki de kuramaz. Tüm bu sonuçların doğallığından kuşku duymamak gerekir. Çünkü, kooperatif ortakları tarafından ferdileşme ile sahip olduğu kat mülkiyeti/kat irtifakı tapusu devredilmesi sonrasında karşımızda artık kooperatifle uzaktan yakından ilgisi olmayan kişilerden oluşan “kat malikleri birliği” oluşumu bulunmaktadır⁷. Kooperatif ortağı olmayan bu cüzi haleflerin kooperatif ile ilişkilendirilmeleri de mümkün olmayacağından halef-selef ilişkisi yaratılmasına dayalı tüm sonuçlar geçersiz kalmaya mahkûmdur.

Hemen bir örnek vermek gerekirse kooperatifin mülkiyetinde sosyal tesis, ticari alan, dükkân gibi bağımsız bölümler bulunması ve ferdileşen yapı kooperatiflerinin işletme kooperatifine dönüşmesi sonucunda karşımızda “kat malikleri birliği ile “kooperatif tüzel kişiliği ortakları topluluğu” olarak birbirinden tamamen farklı iki topluluk bulunacaktır. Bu işletme kooperatifi ortakları ile kat malikleri birliği aynı kişilerden oluşmayabilir. Çünkü, kooperatif yönetimine muhalif kalan kat malikleri kooperatiflerde geçerli “açık kapı ilkesince” ortaklıktan ayrılabilir. Ya da kooperatif ortağı kooperatif malvarlığında kalan bağımsız bölümlerden tasfiye payı almaya hak kazanırken, ferdileşme sonrası bağımsız bölümünü satarak da mülkiyetini devredebilir. Buna karşılık kooperatif mülkiyetinde kalan bağımsız bölümlerin işletilmesinden elde edilen gelirin kat maliklerinin aidatlarından mahsup edilmesi gayesi ile kooperatif ile kat malikleri birliği arasında halef selef ilişkisi yaratılmaya çalışılması kat malikleri birliği ile kooperatif ortakları topluluğu aynı kişiler-

⁷ KMK açıkça bu birliği anmamıştır ancak KMK’da “tüm kat malikleri” ibaresinin geçtiği yerlerde bu birlikten bahsedilmektedir. Unutulmaya yüz tutan bu terim ve kat malikleri kurulundan farklılığı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZMEN,E. Saba/KIR,Hafize;Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, İstanbul 2010; ARPACI, Abdülkadir: Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984 (Yönetim) s.81.

den oluşmadığı müddetçe hatalı olacaktır. Şöyle ki; örneğin kooperatif mülkiyetinde kalan bağımsız bölümlerin kira gelirinin tümünün kat mülkiyeti yönetimine aktarılması ancak ve ancak kooperatif ortakları topluluğu ile kat mülkiyeti birliğinin özdeş yani aynı kişilerden oluşması ihtimalinde doğru olacaktır. Buna karşılık, tek bir kooperatif ortağı bile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümünün mülkiyetini üçüncü bir kişiye devredecek olursa işletme kooperatifinin gelirinin kendisine nakden ödenmesini talep edebilecektir ki esasen böyle bir halefiyet ilişkisi yaratılması hatalı olarak addedilmeye mahkumdur.

Kooperatif uygulamalarında sıklıkla rastladığımız bu hatalı sonuçların doğmaması adına kooperatif tüzel kişiliklerinin izlemesi gereken hukuki prosedür bellidir.

İlk olarak ferdileşme sürecini tamamlamış ancak mülkiyetinde hala bağımsız bölüm bulunan yapı kooperatifi; “ultra vires (ihtisas) prensibi” uyarınca sırf elinde bağımsız bölüm tutması dolayısıyla varlığını sürdüremez. Bu tür bağımsız bölüm mülkiyetine sahip yapı kooperatiflerinin yukarıda yer verdiğimiz KoopK. m.81 ile Tip Anasözleşmenin 85. maddelerinin “ferdileşme sonrası dağılmış sayılma” hükümleri gereği altı aylık hak düşürücü süre içerisinde içinde anasözleşmesinde değişiklik yaparak işletme kooperatifi haline dönüşmesi gerekecektir. Aksi takdirde kooperatif aleyhine ortakları tarafından tasfiye artığına ilişkin alacak davası açılması olası ve de haklı olacaktır.

Anasözleşme değişikliği ile yapı kooperatifinin işletme kooperatifine dönüştürülmesi varsayımında ise ferdileşme sonrası kat irtifakı/kat mülkiyeti hak sahiplerinin bu işletme kooperatifine üye olmak zorunda bırakılması kural olarak mümkün değildir. Zira kooperatiflerde “açık kapı ilkesi” gereği hiç kimse kooperatife üye olmaya zorlanamayacağı gibi üye olarak kalmaya da mahkum bırakılamaz.

İşte bu noktada işletme kooperatifine üye olmama zorunluluğu karşısında ilk ferdileşme öncesi alınması gereken tedbir; kooperatif yetkili organı olan genel kurulda KoopK m.15/II hükmüncü “Ortaklık sıfatının kazanılması, Anasözleşme ile bir taşınmaz malın mülkiyetine bağlı hakların kullanılmasına veya bir teşebbüsün işletilmesine bağlanabilir. Bu gibi hallerde taşınmaz malın mülkiyetinin veya işletmenin üçüncü şahıslara devir veya temlik ile ortaklık sıfatının bir hak olarak yeni malike veya işletmeyi alana geçebileceğini anasözleşme hüküm altına alabilir. Taşınmaz mala ait bu şekil iktisabın üçüncü şahıslara karşı mute-

ber olması tapu siciline bu yoldan meşruhat verilmesine bağlıdır.” hükmünden yararlanmak olacaktır. Bu yolda karar alınması sonucu tapu siciline verilecek meşruhat iradi olarak getirilmiş eşyaya bağlı borç niteliği ile “şerh” olarak anlaşılmalıdır. Ancak uygulamada böyle bir gerekliliği yerine getiren işletme kooperatifine henüz rastlamamış bulunuyoruz.

Şayet kooperatif tarafından işletme kooperatifi oluşturularak kat malikleri birliği dışında bir tüzel kişiliğe vücut verilmek istenilmediği takdirde ise bu defa izlenecek yol kat mülkiyetine özgü eşyaya bağlı mülkiyet yaratılmasıdır. Bir diğer anlatımla, 5711 sayılı Yasa ile değişik KMK 67. madde “Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.” hükmüne bu tür dükkan, sosyal tesis ve ticari alanların bağımsız bölüm mülkiyet tapularına parselde mevcut tüm bağımsız bölüm numaralarının tescili ile (kat maliklerinin ismi değil) ortak yer ve tesis kazandırılması mümkün olacaktır.⁸

Esasen 5711 sayılı Yasa değişikliği öncesi de Tapu Sicil Tüzüğünde 26. madde ile uygulamada müşterek meta adı altında vefakat niteliği ile apaçık eşyaya bağlı mülkiyet uygulaması olarak hak sahipliği statüsünün her zaman yaratılması mümkün bulunmasına rağmen hükmün bilinmemesi sonucu uygulamasına rastlanılmamakta idi.

Buraya kadar vardığımız sonuçla özet olarak ferdileşme sonra elinde bağımsız bölüm mülkiyeti bulunduran kooperatifin ya anasözleşme değişikliği ile işletme kooperatifine dönüşmesi ya da bu bağımsız bölümler bakımından müşterek meta olarak eşyaya bağlı borç ilişkisi yaratılması gerektiği; aksi takdirde selef kooperatife ait bağımsız bölüm bulunmasının hak sahipliğinin tüzel kişiliğe ait olmasından öte anlam taşımayacağını rahatlıkla söyleyebiliriz.

⁸ Komşu parsel toplu yapılarda ise tescil; tüm toplu yapıyı oluşturan parsellerin numaraları yazılarak eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi oluşturulabilecektir.

IV. Kooperatif Tüzel Kişiliğinin Kat Mülkiyeti Yöneticiliğine Dayalı Hüküm ve Sonuçlar

Uygulamada ferdileşme sonrası kooperatif tüzel kişiliği yönetim kurulunun ilk olarak kat malikleri kurulunu toplantıya çağırarak kat mülkiyeti organlarını oluşturmak yerine kooperatif genel kurullarını yapılarak kat mülkiyeti yöneticiliği görevini yürüttüğü ve aidat topladığı sıklıkla görülmektedir.⁹

Uygulamaya yönelik yapılan bu tür fahiş hataları hukuken alt başlıklar altında değerlendirmek gerekecektir:

1. Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakı Sahipleri Birliği Kanun Hükümü İle Kendiliğinden Oluşur

Arazi üzerinde “bütünleyici parça” (TMK m.718) yapıların KMK’da yer alan koşulları da sağlaması üzerine tapu sicil müdürlüklerine yapılan başvuru sonucu idari işlem olarak kat mülkiyeti/kat irtifakı kurulması (KMK m.12,m.14)ile KMK hükümleri hemen yürürlüğe girer. Bu konuda tüzel kişiliklere has özellikte olduğu gibi organların oluşması gerekmeyeceği için bu konuda kooperatif yönetimi organları oluşturulmadığı veya kat maliklerinden bu yönde bir talep gelmediğine ilişkin savlara da itibar edilmeyeceği açıktır. Hatta tüm kat mülkiyeti/kat irtifakı tapularının kooperatif tüzel kişiliğinde bulunduğu süreçte dahi alacaklı borçlu sıfatının kooperatif tüzel kişiliğinde birleşmesi sonucu talep hakkı vermese de KMK hükümleri bakımından yükümlülük doğabilecektir. Örneğin; yönetici konumundaki kooperatif tüzel kişiliği KMK m. 34/III hükmünün “Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.” getirdiği kural sonucu KMK’dan doğan yükümlülüklerin sorumluluğunu taşıyacaktır.

⁹ Kat irtifakına konu anagayrimenkulün 2/3’sinde fiilen ikamet edildiği takdirde kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağı ve kat mülkiyet yönetimine ilişkin hükümlerce bu defa kat irtifak sahipleri kurulu ve kat irtifakı sahipleri yönetim kurulu aracılığı ile yönetildiğine ilişkin bilgi için bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 10.11.1976 tarihli ve E. 1976/3-1927, K. 1976/2779 sayılı kararı. ve bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZMEN/VARDAR; Kat İrtifakı s.380.

2. Kat Malikleri Kurulunun Toplantıya Çağırılması Zorunludur

Tek kişi mülkiyeti sürecinde kooperatifin tüm kat mülkiyeti/kat irtifakı tapularını kendi mülkiyetinde tutması durumu hariç olmak üzere ferdileşme sonrasında oluşan kat mülkiyeti/kat irtifakı birliğinde organların oluşumunun sağlama görevi aslen kooperatif tüzel kişiliğindedir. Bu konuda açık bir kanun hükmü bulunmasa da bu görev; tasfiye sürecinin kapsamı içinde düşünülmelidir. Zira kat mülkiyeti hükümlerinin devreye girmesi için kat malikleri kurulunun toplanması hususunda idari bir merci ya da yargı makamının re’sen harekete geçmesini beklemek de abesle iştigal olacaktır. Nitekim böyle bir görev hiçbir kanun hükmünde yer almaz. Özel hukuk kişileri arasında yaşanan bu hukuki soruna yargı makamları ancak talep halinde müdahale edebilecektir. İşte tam bu noktada söz konusu talebin kimden gelmesi gerektiği konusunda da duraksama yaşanabilecektir. Görüşümüzce, KMK m.29/II fıkrasında düzenlenen tüm kat maliklerinin üçte birinin çağrısının varlığı(üçte bir çoğunlukla bir çağrı yapılmışsa bu çağrıya uymak gerekse de) hukuken bir zorunluluk değildir. Organların oluşumu için tek bir kat malikinin dahi talebi yeterlidir.Gerekçe verme gerekirse; 29. maddenin bu fıkrası olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısı hakkındadır. Oysa burada organların oluşumu için zorunluluk oluşturan bir kat malikleri kurulu toplantısından söz etmekteyiz. Bu nedenle de KMK 9. maddenin atfı ile hukuki ilişkinin temelinde TMK m.688 ve devamı hükümlerince paylı mülkiyet ilişkisi yer aldığından paylı mülkiyete dayalı genel hükümlerden hareket etmek gerekecektir. Bu sonuçla da TMK m 690/I’in “Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya,...” hükmü gereği olağan yönetim işi olarak bir tek kat malikinin dahi organların oluşumu için toplantıya çağırması yeterli olacaktır. Pek tabii ki nu çağrının KMK m. 29 vd. hükümlerine uygun yapılması sonucunda da yeterli çoğunluğa bağlı olarak alınan kararlar ile kat mülkiyeti organları oluşturulabilecektir. Bu görüşümüze karşılık kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması işinin KMK 35. maddesinin (k) bendi uyarınca yönetici/yönetim kuruluna ait olmasından hareketle yukarıda andığımız bu bir kişinin mevcut kooperatif yönetimine başvurusu sonucu kooperatifçe toplantı talebi yerine getirilmezse bu defa KMK 33. madde hükmünce hakim müdahalesi ile toplantı çağırısı yapılması gerektiği savına da katılamayacağız. Çünkü zaten yasal olarak kat mülkiyeti organları oluşturma konusunda faaliyette bulunmayan ve üstelik de zaten KMK hükümleri uyarınca hiçbir

yetkisi olmayan kooperatif yöneticilerinin fiili kat mülkiyeti yöneticiliği görevini sürdürmeye dayalı bir talebi yerine getirebileceği düşünülemez gibi, anlaşılacağı üzere bu savın yasal bir temeli de yoktur.

Üçte bir çoğunluğun iradesine dayanmasa dahi bir kişinin çağrısı üzerine kat mülkiyeti organlarının oluşumu için alınması gereken karar nitelikli çoğunluğa dayanmakta olduğundan bu görüşümüzün alınan kararın geçerliliği yönünden de sakınca doğurmayacağı açıktır. Çünkü zaten yönetici de KMK m.34/IV hükmüncü nitelikli çoğunluğa (pay ve paydaş çoğunluğuna) bağlı bulunmaktadır. Böylelikle paylı mülkiyet birliği temeliyle alınmış kararda da tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğunca geçerli olarak karar alınmış ve kat mülkiyeti yönetimi oluşmuş olacaktır¹⁰.

Tam bu noktada uygulamada gözden kaçan ve sıklıkla karıştırılan kat malikleri kurulu ile kat malikleri birliği kavramlarına da değinmek istiyoruz.¹¹ Tüzel kişiliği olmayan bu kişiler topluluğunun oluşturduğu her iki birliktelik olgusunda alınan kararlar birbirinden dikkatle ayrılmalıdır. Çünkü kat malikleri birliği kararı ile kat malikleri kurulu kararı birbirinden bariz biçimde ayrılır.

Konu hakkında özlüce bilgi vermek gerekirse kat malikleri birliği; kat mülkiyetinin tüm nitelikli (mevsuf) çoğunluk gerektiren kararlarında karşımıza çıkmaktadır. Buna karşılık kat malikleri kurulu kararları bakımından ise ikinci toplantıda üç kişinin varlığı ile dahi karar alınabildiğinden yasanın aradığı çoğunluk sağlandığı müddetçe kat malikleri kurulu kararının kat malikleri birliği kararı olarak da alınmasına bir engel olmadığını görüyoruz. Örnek vermek gerekirse yönetim planı değişikliğine ilişkin kararlar (KMK m.28/III); tek bir kat malikinin ortak yerlerde inşaat ve onarıma ilişkin kararlar (KMK m.19); faydalı değişiklik ve ilaveler (KMK m.42) veya reklam amaçlı kiralama gibi temlik tasarruflar ve önemli yönetim işlerine dair kararlar (KMK m.45) nitelikli çoğunluğa tabi olmakla beraber kat malikleri kurulu toplantısı çağrı usulüne

uyulmadan ve hatta elden imza atılarak ispat şekli oluşturan adi yazılı karar metinleri ile de geçerli şekilde alınabileceklerdir.¹² En bariz örneği ile zaten tapuya ibrazı gereken yönetim planı değişikliği bakımından kat malikleri kurulu kararının alınmasını hatta hazırlanmış cetvelinin (toplantıya katılımı ispatlayan; toplantıya katılanların mevcudiyetini imzaları ile belgeleyen adi yazılı metin) varlığını arayan tapu daireleri uygulamalarını garabet olarak nitelemekten başka çaremiz yoktur.

Yönetim planı metni (belirli maddeler bakımından değişiklik veya yeni baştan yazım fark etmeksizin) elden imza açılarak¹³ beşte dört nitelik sağlanmakla (imzalı irade beyanı kabulü ile) geçerli şekilde değişiklik yapılmış olur. Örneğin elli kişilik kat malikleri birliğinde kırk imzanın tamamlanmasıyla¹⁴ yönetim planı değişikliği geçerli hale gelir.¹⁵ Yönetim planı kendilerine imzaya sunulmayan kat maliklerinin salt toplantı yapılmadığı yönündeki itirazlarında hukuki yararları bulunmamasıyla bu itirazlar kabul görmez. Bu kişiler ancak KMK m.33 hükmüncü sulh hakiminin yönetim planı değişikliği kararına karşı müdahalesini talep edebilirler. Bu davalarında başarılı olmaları halinde ise elli kişilik kat malikleri birliğinin 49 kişi ile yaptığı yönetim planı değişikliğini bir tek kat maliki iptal ettirmiş olacaktır.

Buraya kadar vardığımız sonuçla tekrar araştırmamızın konusuna dönecek olursak işte kooperatif ferdileşmesi sonucu oluşan kat mülkiyeti/ kat irtifakında yönetim organının oluşması ile birlikte kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanmaya başlayabilmesi için ilk yapılacak toplantının kat malikleri kurulu toplantı usulü ile yapılması da zorunluluk arz etmeyecektir. Bir başka deyişle elden imza ile karar metni dolaştırılması sonucu kat malikleri birliği kararı alınarak kat mülkiyeti yönetiminin oluşturulması mümkündür. Böylece tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yönetici veya yönetim kurulu (KMK m.34/I) seçmeleri halinde artık geçerli bir yönetim organı oluşturulmuş olur ve artık bu

¹² Yargıtay YHGK 19.10.2011T., E. 2011/18-536, K. 2011/642 sayılı kararı ile başarılı şekilde geçerlilik şekli oluşturmayacağı karara bağlanmıştır.

¹³ Muhatabına posta ile gönderilmesi sonucu imzalanarak geri gönderilmesi ile dahi geçerli şekilde karar alınmış sayılabileceği görüşündeyiz.

¹⁴ Birlikçi raporlarında çok rastlanan cahillikle kesirler tama yuvarlandığı görülmektedir. Oysa KMK m.31 uyarınca kesirlerin göz önüne alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

¹⁵ Başka bir cahillik örneği olarak yönetim planı değişikliklerinin beyanlar hanesine yazılması kurucu unsur değildir açıklayıcıdır. Bkz. ÖZMEN/VARDAR; Kat İrtifakı s. 146

¹⁰ Yöneticinin bu çoğunlukla seçilmesi konusunda yasa hükmüncü eleştiriler için bkz. ÖZMEN, E.Saba/KIR,Hafize;Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, s. 107

¹¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZMEN,E. Saba/KIR, Hafize,Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, İstanbul 2010; ARPACI, Abdülkadir: Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984 (Yönetim) s.81

yönetim organı KMK m.35 hükmüne sayılan görevleri yerine getirmekle yükümlü olur.

3. Kooperatif Yöneticisi ile Kat Mülkiyeti Yöneticisinin Görev ve Yetkilerinde Çatışma Söz Konusu Olamaz

Yukarıda vardığımız sonuçlardan da anlaşılacağı üzere (KMK hükümlerince yeterli çoğunlukla karar alındığı müddetçe) kooperatif yönetiminin kat mülkiyeti yönetimi görevini kat maliklerinin iradesi hilafına sürdürmesi ve kat mülkiyeti yönetimi ile çatışma yaşamasına dayalı bir olasılık olamaz. Gerekçe basittir: Ferdileşmeye rağmen kat mülkiyeti organlarının oluşumu için gerekli girişimlerde bulunmayan kooperatif yönetiminin; KMK hükümlerince seçilen yöneticiye zaten KMK'dan sadır olmayan bir yetki ile görev devretmesi diye bir kavramdan söz edemeyiz. Yine aynı şekilde kat mülkiyeti yöneticisinin kendisine görev devredilmesi yolunda bir iradeyi beklemesi de söz konusu olamaz. Kat mülkiyeti yöneticisi, görev yetki ve sorumluluklarını tamamen kanundan alır ve bu konuda kendisine bir görev devri gerekmez.

Kat mülkiyeti yönetimi; kırtasiyeden aldığı işletme ve karar defterini noterden tasdik ile (onama-ki bu da geçerlilik şartı oluşturmamaktadır!) görevine başlamış olur. Verdiğimiz bu bilgi ile uygulamada çıkan uyuşmazlıklarda diğerinin yasal olmadığını iddia eden tarafların birbirlerine karar ve işletme defterlerini devretmedikleri görülmektedir. Ancak bu durum esasen herhangi bir çatışmaya yol açmamalıdır. Nitekim kat mülkiyeti yöneticisi, (kooperatifin tuttuğu defterlerini devrini beklemeden) kat maliklerince alınmış kararın örneği ile notere yeni bir defter tasdik ettirerek görevine başlayabilecektir.

4. Kooperatif Tüzel Kişiliğinin Tekrar Kat Mülkiyeti Yöneticisi Seçimi

Kat Mülkiyeti Kanunumuzun 57 ve devamı maddelerinde 1985 tarihinde devre mülke ilişkin değişiklik getirme amaçlı yapılan değişikliklerle KMK'mız tüzel kişi yönetici sıfatı ile tanışmıştır. Daha önce kat mülkiyeti yöneticiliğinin tartışmalı boyutu bu açık düzenleme karşısında artık anlamını yitirmiştir.¹⁶

¹⁶ KMK.61.maddesinin "Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerçek veya tüzelkişiyi yönetici

Ferdileşme sonrası kat mülkiyeti yöneticiliğinin bir tüzel kişi tarafından yürütülmesi konusunda KMK'dan doğan bir engel bulunmasa dahi kooperatiflerin tabi olduğu ultra vires ilkesi kooperatifin kat mülkiyeti yöneticiliğini sürdürmesine imkân tanımamaktadır. Yukarıda açıkladığımız üzere kooperatiflerde geçerli "açık kapı ilkesi" ile kat malikleri ve kooperatif üyelerinin özdeş olmaması veya bir süre sonra özdeş olmayacak olması buna en güzel gerekçedir. Bununla beraber belirtmek gerekir ki; yönetim planına hüküm koyularak tasfiye amaçlı kooperatifin geçici yönetim oluşturmaya da herhangi bir engel bulunmamaktadır. Ancak kuşkusuz ki bu ihtimalde geçici yönetim olarak varlığını sürdüren kooperatif; geçici yönetime ilişkin KMK 73. maddede geçici yönetime ilişkin sınırlamalarına yer alan tabi olacaktır.

Başka bir olasılık olarak ise kooperatifin de işgal mevzuunu "kat mülkiyetine konu bazı bağımsız bölümlerin ortak tesis amaçlı işletmek" olarak değiştirerek işletme kooperatifine dönüşerek tüzel kişi yöneticilik görevini sürdürmesinde de bir engel göremiyoruz. Burada dikkat edilmesi gereken husus; kooperatifin işletme mevzuu bir malvarlığı kalemi olmadığı halde salt kat mülkiyeti yönetimini elinde tutmak amaçlı işletme kooperatifine dönüştürülmesi ve kat mülkiyeti yöneticiliğinin sürdürülmesinin mümkün olmaması gerekir. Çünkü, yine karşımıza kooperatiflerde sıkı sıkıya uygulanması gerekli "ultra vires ilkesi" çıkmaktadır. İşletme kalemine konu bir malvarlığı kalemi olmadıkça kat maliklerinin işletme kooperatifine ana sözleşmesinde yer alan hangi amacı doğrultusunda ne gibi ödeme yapacağı sorunları karşımıza çıkacak; bu sorunlar işletme kooperatifinin olması lazım gelen niteliği karşısında çözümsüz kalacaktır.

Tasfiyenin bir türlü sonuçlandırılmayarak kat mülkiyeti yönetiminin sürdürüldüğü örneklerde kat mülkiyeti ilkeleri açısından problemler yaşanmayacaksa da kooperatif ortaklarının bu işleyişe haklı olarak itirazı gündeme gelebilecektir. Bu durumda da kooperatif yöneticilerinin hukuki sorumluluğu doğacaktır. Nitekim kat mülkiyeti yönetiminden doğan hesap verme yükümlülüğü uyarınca kooperatif tüzel kişiliğine ve dolayısıyla kooperatif yönetimine sorumluluk yöneltmesi kaçınılmaz-

ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler" şeklindeki hükmü devre mülk yöneticiliğinin tüzel kişilik aracılığı ile yerine getirilmesinde doğru bir yaklaşımla yarar görmüştür. Günümüz toplu yapılarında artık bu husus tartışmaya yer bırakılmamaktadır.

dır. Hele bir de kooperatif ortaklarından toplanan aidat ile kooperatif ortaklarından farklılaşmış kat mülkiyeti oluşumuna harcama yapılması halinde kooperatif yöneticilerinin mali sorumluluğu da gündeme gelecektir. Tam tersi uygulama ile KMK m.20 uyarınca bağımsız bölüm maliklerinden toplanan genel giderlere katılım payından kooperatif tüzel kişiliği için harcama yapılması durumunda da bu defa kooperatif aleyhine aşağıda inceleyeceğimiz genel hükümler uyarınca sorumluluk doğuracaktır.

5. Kooperatif Yönetiminden Kat Mülkiyetine Geçiş Sürecinde Yaşanan Sorunlar Üzerine Düşünceler

Bu başlık altında yukarıda da andığımız üzere kooperatif yönetiminin fiili olarak gerçekleştirdiği kat mülkiyeti yönetimine ilişkin iş ve işlemlerin hukuki akıbetini değerlendirmek; KMK'dan doğan geçici yönetim sıfatına da bağlı olmaksızın kooperatif yönetiminin sürdürdüğü hukuki temelli olmayan iş ve işlemler ile kooperatif yönetiminin bu yolda yaptığı harcamaların niteliğini irdelemek gerekecektir. Bu konuda karşımıza Türk Borçlar Kanunu (TBK) m.526 vd. düzenlenen "vekaletsiz iş görme" kavramı çıkacaktır. Buna göre vekâletsiz iş gören kooperatifin; gerçek (caiz) iş görme hükümlerince bazı haklara sahip olsa da yinede KMK m.40. atfıyla TBK m.508 hükmüne tabi olarak hesap verme yükümlülüğü altında olduğu açıktır. Yaptığı işin yasal olmadığını bildiği halde sürdürerek özen yükümlülüğüne aykırı davranan vekilin kat mülkiyeti yöneticiliğinde daha sıkı koşullara tabi olması gerekecektir. Özellikle Türkiye gerçeğinde bu tür faaliyetlerde örtülü kazanca eğilim de bilinmekle yapılan bütün harcamaların haksız kazanç (yapılan harcamanın üstüne fark koyularak kat maliklerinden tahsil edilmesine yönelik olan ve maalesef artık kanıksanan yolsuz işlemler) vesilesi olmasına müsaade edilmemelidir.¹⁷ Bu konuda vekil; kanunen kendisine yüklenen özen yükümlülüğü gereğince hiçbir şekilde kandırıldığı mazeretine sığınamayacağı gibi vekilin iş ve işlemleri adli yargı denetimine tabi olup harcamalar aradaki farklar hukuki sorumluluğu ve de yapılan işlemler cezai sorumluluğu gerektirir.

¹⁷ Tarafımızca hukuki danışmanlık konusu olayda toplu yapı yönetimine bir asansör için aylık 4000-TL fatura kesilirken; aynı firmayı denetleme amaçlı sanal bir şirkete teklif verilmesi istendiğinde aynı iş için aylık 1200-TL teklif alındığı görülebilmektedir.

Öte yandan kooperatif yönetiminden doğan faaliyetin yasal olmadığı gerekçesi ile kat maliklerince hiçbir ödeme yapılmaması da kabul edilemeyecektir. Kendi adına harcama yapılmasından yararlananın, kat mülkiyetinden doğan masrafların varlığı karşısında vekaletsiz iş görme hükümlerince bu masrafları karşılanması kaçınılmazdır. Bununla beraber bir kat malikinin tam olarak kendisinden talep edilen meblağ yerine tahmini bir bedel ödemesi halinde de, yapılan masrafın vekaletsiz iş görme uyarınca likit olmaması sonucu aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmemesi gerektiği kanaatindeyiz. Biz bu noktada hiç ödemeyenlerin dahi aleyhine yapılan icra takibinde hakların kötüye kullanıldığı itiraz ile icra inkâr tazminatı ile sorumlu tutulamayacaklarını savunuyoruz. Çünkü; esasen kooperatif yönetimi; tasfiye kapsamında kat mülkiyeti yönetiminin oluşmasına ilişkin görevleri basiretli yönetici sıfatıyla yerine getirmelidir. Yasal bir niteliği olmayan ve kat mülkiyeti yönetiminin oluşmasına dair görevlerini yerine getirmeyen ve hatta kooperatif ortağı olmayan kat malikleri bakımından ise tamamen yabancı bir kişilik oluşturan kooperatif yönetiminin yasadışı uygulamaları ise; "hiç kimse hukuka aykırı davranışı ile hak kazanamaz" ilkesi karşısında herhangi bir talebe hak kazandırmamalıdır. Yöneticilik ücreti de bu kapsamda olmakla kazanılamayacağını iddia ettiğimiz hakkın kapsamına ayrıca icra inkâr tazminatı da dâhildir. İşte bu yüzden de vekaletsiz iş görmeye dayalı alacak hakkı likit olmamakla¹⁸ ancak mahkeme kararı ile kesinleşerek alacak hakkı talebinin ifasına imkan vermelidir.

6. Yeni Seçilen Kat Mülkiyet Yönetiminin Kooperatif Yönetiminden Doğan Talep Haklarında Konumu

Vekaletsiz iş görmeden doğan alacak hakkına karşılık kooperatif yönetiminin tahsil ettiği aidatlara bağlı olarak sebepsiz zenginleşmesi ihtimali söz konusu olabilecektir. Tam bu noktada kat maliklerinin bu ödemeleri borç olmadığı halde kooperatifin yetkisiz yöneticilik sıfatını bilerek ödedikleri hiçbir zaman ileri sürülemeyecektir. Çünkü, yukarıda verdiğimiz bilgi doğrultusunda kat mülkiyetinden doğan harcamaların zorunluluğu karşısında istenen meblağların doğruluğunu kestiremeyecek kat maliklerinin fazla ödemeyi bilerek yaptıkları asla kabul edilemez. İşte bu durumda kat malikleri birliğinin yetkisiz kooperatif yönetiminden olan alacak hakları konusunda kat mülkiyeti yönetiminin konumu ne

¹⁸ Vekâletsiz iş görmede; iş gören TBK m.529 hükmüncü kapsamı belirlenmiş alacağına hak kazanılabilmek için kendisine düşen ispat yükünü yerine getirmiş olmalıdır.

olacaktır? Bu konuda salt KMK yöneticiliğinin varlığı, yetkili olduğu sonucuna götürmeyecektir. Çünkü kat mülkiyeti yönetiminin KMK 35. maddede sayılan görevleri arasında kat mülkiyeti ilişkisi dışındaki böyle bir alacak hakkı takip yetkisine kendiliğinden sahip olması düşünülemez. Bu savımıza karşılık her bir kat maliki bireysel alacaklı olduğundan bahisle yalnızca ihtiyari dava arkadaşlığı ile birlikte dava açabileceği görüşü de savunulmamalıdır. Sonuçta ortada kat mülkiyet kanunundan doğan yasal giderlere katılım payının ifası ile yapılan harcamalar söz konusudur. Bu nitelik ile kat malikleri kurulunda yönetime dava açılması yetkisi verilmesi halinde alacak haklarının takibi ve tahsili konusunda yöneticinin bu yöndeki talebinin yasallığı tartışma konusu edilmemelidir.

V. Sonuç

Yukarıda verdiğimiz bilgilerden de açıkça anlaşılacağı üzere fiili uygulamalarına karşı bilimsel yaklaşımla olması lazım gelen çözümleri irdelemiş bulunuyoruz. Yargı kararlarının yukarıda yaptığımız irdelemeler doğrultusunda hızlı ve doğru olarak verildiği bir ülkede ancak hukuk güvenliği sağlanmış olur. Aksi takdirde uzun süren yargılamalar neticesi dava açmak arzusu dahi duymayan kişilerin bu tutumlarından yararlanan kimselerin hukuksuzluğuna geçit verilmiş olacaktır.

KAYNAKÇA

Arpacı, Abdülkadir; Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984

ERİŞ, Gönen; Uygulamalı Kooperatifler Hukuku, Ankara 2001

Oğuzman, Kemal/ Seliçi, Özer/Özdemir, Saibe-Oktay; Eşya Hukuku, Ekim 2012

Özmen, E. Saba/Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah; Kat İrtifakı, 1. Baskı, İstanbul, 2015

Özmen, E.Saba/KIR,Hafize;Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi

Özmen, E. Saba; “Taşınmaz Hukuku Açısından Yapı Kooperatiflerinde Amaç Gerçekleşmeden Ortaklara Arsa Dağıtabileceğine İlişkin Ana sözleşme Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve Kooperatifler Kanunu İle Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümlerinin Çatışmasından Doğan Hukuki Sorunlar” Ankara Barosu Dergisi, 1990 Sayı: 4