

Avukat

Yasemin YAKUT

860 Sk.No:2 K:2 D: 213 Ağa Han Konak/İZMİR

GSM : 0 532 565 38 89 & TEL : 0 232 446 23 93

İZMİR ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

İHTİYATİ TEDBİR TALEPLİDİR

DAVACI : 1-Hasan Hüseyin YÜKSEL-T.C.13966460320
M.Fevzi Çakmak Mah.4115 Sk.No:1 Urla/İZMİR
2-Volkan ARABACI-T.C. 13133695494
Kozagaç Mah. 229 SK.No:4/1 Buca/izmir

VEKİLİ : Av.Yasemin YAKUT-860 Sk.No:2 K:2 D:213 Ağa Han Konak/İZMİR

DAVALI : S.S.2 No'lu Yenidostlar Konut Yapı Kooperatifi -Anafartalar Cad.No:96
K:6/605 Konak/İZMİR

KONU : Davalı kooperatif'in 18.06.2022 tarihli,dokuz no'lu genel kurul kararının iptali isteminin sunulmasıdır.

AÇIKLAMALAR :

1-Davalı kooperatif'in 18.06.2022 tarihli genel kurulunda , kooperatif arsalarının ortaklara dağıtılması yönünde alınmış (9) no'lu genel kurul kararı kanuna , anasözleşmeye ve iyiniyet kurallarına aykırıdır.Bu nedenle 1163 Sayılı Kooperatifler Kanununun 53. Maddesi uyarınca iptali talebinde bulunma zorunluluğu doğmuştur.

2-Şöyle ki; bahsi geçen (9) no'lu genel kurul kararı ile ; kooperatif ana sözleşmesinin altıncı maddesinin 'konut yapımının imkansızlaşması halinde ,kooperatife ait arsayı parselleyerek ya da hisselendirerek genel kurulda karar bağlanması şartıyla ortaklara dağıtılır' şeklindeki hükmüne dayanılarak arsaların dağıtılmasına oy çokluğu ile karar verilmiştir.(Ek 1)

Ancak öncelikle anasözleşmenin altıncı maddesinde belirtilen konut yapımının imkansızlaşması şartı gerçekleşmemiştir.Davalı kooperatif arsalarında yapılaşma önünde bir engel yoktur.Bu yönde somut,denetlenebilir objektif belge ,rapor vs bulunmamaktadır.Konut yapı kooperatifi olan davalı kooperatifin ortaklarına arsa dağıtması kanuna ,anasözleşmeye, iyiniyet kurallarına aykırıdır.

Diğer taraftan 18.06.2022 tarihli genel kurul gündeminin (iptali talep edilen 9. maddeyi takip eden) hemen 10. maddesine bakıldığında ; 'ortakların konut ihtiyacını karşılamak amacının' ' ortakların arsa ihtiyacını karşılamak ' şeklinde anasözleşme değişikliği yapılmasının gündemde yer aldığı görülmektedir.(ek 2)Ancak bu gündem maddesi Bakanlık temsilcisi 'nin anasözleşmenin altıncı maddesinde değişiklik yapılamayacağı uyarısı üzerine genel kurulda görüşülmeden geçilmiştir.

İşbu iptal davasına konu (9) no'lu genel kurul kararını , davalı yapı kooperatifini arsa dağıtım kooperatifine dönüştürmeyi amaçlayan ancak yasal şartları bulunmadığından görüşülemeyen gündemin (10).maddesi ile birlikte değerlendirmek gerekmektedir. Davalı kooperatifin arsalarının dağıtılması yönündeki (9) no'lu genel kurul kararı ile anasözleşmedeki tür değişimi fiili olarak gerçekleştirilmiştir. Genel kurul kararı bu yönüyle kanuna ,anasözleşmeye ve iyiniyet kurallarına aykırıdır.

Davaya konu (9) no'lu genel kurul kararı ile davalı kooperatif anasözleşmesinin değiştirilmesi için yasanın öngördüğü şartlar yerine getirilmeksizin ve mevcut hali ile



Avukat

Yasemin YAKUT

860 Sk.No:2 K:2 D: 213 Ağa Han Konak/İZMİR

GSM : 0 532 565 38 89 9 TEL : 0 232 446 23 93

yapılaşma önünde bir engel de bulunmadığı halde konut yapı kooperatifinden fiilen arsa dağıtım kooperatifine dönüştürülmüştür.

3- İptal talebine konu (9).maddenin görüşüldüğü genel kurul tutanağına bakıldığında yönetim kurulu başkanının söz alarak "ilgili merciilerle görüştüğü,yapılaşma konusunda bir engel bulunmadığı, imar planının yakın zamanda sonuçlanabileceği,imar planı çıkmadan arsa dağıtımının geçerli olmayacağını "ifade ettiği görülmektedir.

Kooperatif arsalarının dağıtılması yönündeki gündemi genel kurulun onayına sunan aynı yönetim kurulunun başkanı tarafından, 'yapılaşma konusunda bir engel bulunmadığı' maddenin görüşülmesi sırasında açıkça ifade edilmiştir.Yapılaşma önünde bir engel bulunmadığı halde böyle bir engel varmışcasına anasözleşmenin 6. maddesi gerekçe gösterilerek arsaların ortaklara dağıtılması yönündeki karar , davalı konut yapı kooperatifinin amacına yasaya , anasözleşmeye ve iyiniyet kurallarına aykırıdır.

4-Genel kurul kararına dayanak yapılan anasözleşmenin (6).maddesinde yer alan yapılaşmanın imkansızlaşması şartı gerçekleşmediği gibi, bu kararın uygulanması kooperatif üyelerinin telafisi imkansız şekilde zarar görmesine de neden olacaktır.Madde görüşülürken genel kurul tutanaklarına da yansıdığı gibi davalı yapı kooperatifinin arsalarının dağıtılması ile ortakların kooperatif imkanlarından yararlanması sözkonusu olamayacak ,arsaların değerleri düşecektir.Geniş bir alana yayılmış bulunan arsalar konumları itibariyle ancak kooperatif olanakları ile alt yapısının gerçekleştirilebileceği konumdadır.Tek tek arsaların ortaklar tarafından değerlendirilmesi ciddi kayıp anlamına gelecektir. Sözkonusu genel kurul kararı ortakların yıllardır yaptığı ödenti ve fedakarlıkların sonuçsuz kalmasına yol açacaktır.Arsa edindirme kooperatifi olmayan davalı kooperatifin arsalarının bu şekilde dağıtılması mümkün değildir.

5-Diğer taraftan kooperatifin taşınmazları geniş bir alanda çok sayıdadır, bir kısmı hisselidir, bir kısmı ortak alan olarak alt yapı için tescillidir. Bu dağıtımın arsaların tamamı için mi bir kısmı için mi alındığı, dağıtımın hangi esaslara göre yapılacağı gibi objektif kriterler belirlenmemiştir. Ortaklar arasında eşitliğin sağlanması için zorunlu olan kıymet takdir komisyonu (uygulamada şerefiye bedellerinin tespiti) kurulması yönünde bir karar olmaksızın dağıtım kararı alınması ve dağıtım gerçekleştirilmesi de mümkün değildir. Genel kurul kararı ve uygulanması bu yönüyle hukuka aykırıdır. Sözkonusu genel kurul kararı yok hükmündedir.

6- Davalı Kooperatif anasözleşmesinin altıncı maddesi ' yapılaşmanın imkansızlaşması halinde kooperatife ait arsanın dağıtılmasını hüküm altına alırken tek bir arsadan söz etmiştir.Davalı kooperatifin onlarca parsel arsası vardır.Anasözleşmede birden fazla arsanın dağıtılması yer almamaktadır.

Konut yapı kooperatifinin anasözleşmede yer almayan ve anasözleşme hilafına bu yönde bir karar alması ve uygulama yapması, imarı mümkün onlarca parseli anasözleşmenin bu maddesine dayanarak ortaklarına dağıtması hukuka aykırıdır.

Diğer taraftan bu arsaların hangisinde yapılaşma hangi gerekçe ile imkansızlaşmıştır, hangisinde mümkündür belli dahi değildir.



Avukat

Yasemin YAKUT

860 Sk.No:2 K:2 D: 213 Ağa Han Konak/İZMİR

GSM : 0 532 565 38 89 4 TEL : 0 232 446 23 93

7- Diğer taraftan maddenin görüşülmesi sırasında sayılan oy sayısının hazırın sayısından fazla çıktığı genel kurul tutanağında yazılıdır.Genel kurul tutanağının 25.maddesinde Ünsal Dinç isimli kişi tarafından talep yazdırıldığı görülmüştür.Ancak bu isim kooperatif ortakları arasında yer almamaktadır.Hazırın cetveli incelendiğinde bu kişinin genel kurul da vekalet ile ortakları temsil yetkisine haiz kişilerden olduğu da düşünülmemektedir.(ek 3) Bu nedenlerle gerek oylama da hazırın sayısından fazla oy çıkması ve genel kurul tutanağına ortak veya temsilci olmayan kişinin talebinin geçmiş olması nedenleriyle alınan karar 1163 sayılı yasanın 53.maddesi uyarınca usule aykırıdır ,bu yönden de iptalini talep etme zorunluluğu doğmuştur.

8-Davacılar Hasan Hüseyin YÜKSEL maddenin görüşülmesi sırasında söz alarak karara itirazını dile getirmiş,red oyu kullanmış ve muhalefet şerhini de genel kurul tutanağına yazdırmıştır.Davacı Volkan ARABACILAR da red oyu kullanmış, genel kurul tutanağına davacı Hasan Hüseyin YÜKSEL ile birlikte muhalefet şerhini yazdırmak için başvurmuş ve yazıldığı düşüncesi ile genel kurul bitiminde salondan ayrılmıştır.Ancak genel kurul tutanağında şerhini görememiştir. Diğer taraftan yukarıda belirtildiği gibi genel kurul tutanağında ismi geçen Ünsal DİNÇ 'in ortaklar ve temsilciler arasında bulunmaması ,oylama sırasında oy sayısının hazırın listesinden fazla çıkmış olması ve iptali talep edilen genel kurul kararının anasözleşme ,yasa ve iyiniyet kurallarına aykırılığı nedeniyle yok hükmünde de olması nedenleriyle de davacı Volkan ARABACI 1163 sayılı kanunun 53/1.maddesi uyarınca işbu davaya açma şartlarını taşımaktadır.

9-Yukarıda belirtilen tüm bu nedenlerle davalı kooperatifin 18.06.2022 tarihli genel kurulunda alınmış, kooperatif arsalarının ortaklara dağıtılması yönündeki yasaya , anasözleşme ve iyiniyet kurallarına aykırı (9) no'lu genel kurul kararının 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 53.maddesi uyarınca iptaline karar verilmesini talep etme zorunluluğu doğmuştur.

10-Yukarıda belirtilen nedenlerle iptali talep edilen kararın uygulanmasının kooperatif ortaklarının menfaatlerinin telafisi imkansız şekilde zarar görmesine yol açması kuvvetle muhtemel olduğundan yargılama süresince kararın uygulanmasının tedbiren durdurulmasını talep etme zorunluluğu doğmuştur.

HUKUKİ DELİLLER : 1-Davalı Kooperatif İzmir ,Karaburun'da bulunan taşınmazlarının tapu kayıtlarının celbi ,
2- Davalı Kooperatif taşınmazlarının imar durumunun ve yapılaşma önünde bir engel olup olmadığının Karaburun Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesinden sorulması ve kayıtların celbi
2-Davalı Kooperatif Ticaret Sicil Kayıtları
3-Davalı Kooperatif 18.06.2022 tarihli genel kurul kayıtları,hazırın cetvelleri ve vekaletlerin Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü,davalı Kooperatif ve Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden celbi
4-Tanık
5-Bilirkişi incelemesi
6-Yemin



Avukat

Yasemin YAKUT

860 Sk.No:2 K:2 D: 213 Ağa Han Konak/İZMİR

GSM : 0 532 565 38 89 & TEL : 0 232 446 23 93

7-Sair yasal delil

HUKUKİ NEDENLER : 1163 Sk.,TTK,HMK ve sair yasal mevzuat

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda belirtilen nedenlerle; davalı kooperatifin 18.06.2022 tarihli genel kurulunda alınmış, kooperatif arsalarının ortaklara dağıtılması yönündeki yasaya anasözleşme, iyiniyet kurallarına aykırı (9) no'lu genel kurul kararının iptaline , yargılama giderleri ve vekalet ücreti davalı yan üzerinde bırakılmak üzere karar verilmesini, yargılama süresince kararın uygulanmasının tedbiren durdurulmasına karar verilmesini talep etme zorunluluğu doğmuştur.Saygılarımla.18.07.2022

Davacı Vekili

Av.Yasemin YAKUT

Eki: Genel Kurul tutanak ve hazırun cetveli örneği

Genel Kurul Gündemi

Vekaletname örneği

