

T.B.M.M. - YENİ YOL

Grup Başkanlığı

Tarih : 27.02.2025

Sayı : 5

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

1163 Sayılı Kooperatifler Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifinin gerekçesi ile birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

27.02.2025



Mehmet ATMACA
Bursa Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Adalet
Esas Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Tarih: 28-2-2025	Esas No: 2/2951

TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LİĞİ
27 Şubat 2025
Numara:

TBMM GENEL EVRAK
27 Şubat 2025
No: 1590438

GENEL GEREKÇE

Konut Yapı Kooperatifleri ile ilgili daha önce yapı kooperatifleri konusunda yetkili olan Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın, ağırlıklı olarak, 2007-2009 tarihleri arasında tip ana sözleşmelerin 14,61,62 ve 63'üncü maddelerinde değişiklik yapılmasına izin vermesinin ardından, sorumluluğun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçmesiyle birlikte bazı art niyetli müteahhit ve kooperatif yöneticilerinin bu durumu istismar ettiği durumlar ortaya çıkmıştır. Zira Kooperatif genel kurullarında, "Kesin Maliyet çıkarma, kurada daire almaya hak kazanıp kooperatifin belirlediği kesin maliyeti ödeyenlere daire tapularını verme ve kooperatifle üyeliğini kesme" yönünde kararlar alınmıştır. Ancak hesaplanan 'Kesin Maliyeti' ödeyerek ev sahibi olan kişilerin düşürülen üyeliği yıllar sonra yeniden aktif hale getirilip, yeniden maliyet hesaplaması adı altında paralar istenmektedir.

Yapı kooperatifi üyesi bir vatandaş, kooperatif kendisini feshedinceye kadar üyelikten çıkamamaktadır. İşte bu yasal boşluktan yararlanan kimi kooperatifler de varlığını devam ettirmekte ve vatandaşa sürekli yeni borçlar çıkarmaktadır. Birçok ilde yapı kooperatiflerinde yaşanan bu sorunların çözümü için yapılacak düzenlemeyle 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'na eklenen geçici madde ile, evlerinden tahliye edilmek ile karşı karşıya kalan vatandaşların mağduriyetinin ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Kooperatif ortaklarının bu kanunun kabul ettiği esaslar dahilinde hak ve vecibelerde eğit olmaları hususunun, Madde 2’de yapılan değişiklik ile beraber yeniden tanımlanarak ihtilafa mahal vermemesi amaçlanmaktadır.

MADDE 2- Düzenleme ile Yapı Kooperatifi üyesi vatandaşların yaşadığı mağduriyetlerin giderilmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 3- Yürürlük maddesidir.

MADDE 4- Yürütme maddesidir.

1163 SAYILI KOOPERATİFLER KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 23. maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Yapı Kooperatifi ortaklarından kendisine isabet eden bağımsız bölümün bedelini kat mülkiyeti tapusu karşılığında ödeyen ve Konut Yapı Kooperatifince kat mülkiyeti tapusu devri yapılan üyenin, kendi isteğiyle ortaklıktan çıkması halinde, bu durum nispi eşitlik kapsamında değerlendirilir ve eşitlik ilkesini zedelemaz."

MADDE 2- 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

GEÇİCİ MADDE- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla, aşağıdaki şartları taşıyan yapı kooperatifleri üyeleriyle sınırlı olmak üzere bu madde hükmü uygulanır.

- a) Konut Yapı Kooperatifinin terkin edilmemiş olması,
- b) Yapımı tamamlanan bağımsız bölüm malikine Konut Yapı Kooperatifince "kat mülkiyeti tapusu karşılığında" tahakkuk ettirilen bedelin malik tarafından ödenmiş olması,
- c) Konut Yapı Kooperatifi tarafından üyeye konutunun kat mülkiyeti tapusu devrinin yapılmış olması,

Şartlarının birlikte sağlanması halinde; üyenin istemesi durumunda konut yapı kooperatifi üyeliği sona erer. Konutun kat mülkiyeti tapusu devrinin yapılmasından sonraki dönemler için -varsa- ilgili mahkeme kararlarıyla kesinleşmiş borçlar dışında konut yapı kooperatifi tarafından her ne ad altında olursa olsun yapılmış borçlandırmalar veya bu kapsamda üçüncü şahıslara konut yapı kooperatifi tarafından yapılan alacağın devrine ilişkin işlemler hükümsüzdür.

Birinci fıkra kapsamındaki şartları birlikte sağlayan kişilere karşı konut yapı kooperatifinin veya bu alacağı devralan üçüncü kişilerin konut yapı kooperatifi nedeniyle açmış oldukları ve henüz sonuçlanmamış her türlü alacak veya tazminat davaları ile bu kapsamda yapılan ilamsız icra takipleriyle ilgili olarak; ilgilinin talebi halinde bu davalarda verilen ve henüz kesinleşmemiş mahkeme kararları ve bu kararlara dayanılarak başlatılan icra işlemleri, haciz, satış ve tahliye uygulamaları durdurulur."

MADDE 3- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.