

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE İFLAS ERTELEME SÜRECİ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Derviş BOZTOSUN¹ - Semra AKSOYLU²

Özet: Kooperatifler kar amacı gütmeyen, sosyal amaçları ön planda tutan örgütlerdir. Bundan dolayı ülkelerin ekonomik ve sosyal yapılarında önemli yerleri vardır. Ülkemizde de en çok örneği görülen kooperatif türü konut yapı kooperatifleridir. Konut yapı kooperatifleri faaliyetlerini yürütürken, sermaye şirketlerinde olduğu gibi, borçlarını ödeyemez duruma düşebilirler ve iflas erteleme talebinde bulunabilirler. İflas ertelemeye başvurabilmenin bazı şartları vardır ve bu şartlar konut yapı kooperatifleri için geçerlidir. Bu şartlardan birisi borca batık olmak, diğeri de iyileşme umudunun varlığıdır. Bu şartları sağlama konusunda konut yapı kooperatiflerinde, kooperatifin kendine özgü özellikleri nedeniyle, bazı sorunlar ile karşılaşmaktadır. Bu çalışmada bu sorunlar ve çözüm önerileri ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Konut Yapı Kooperatifleri, İflas Ertelme, Borca Batıklık.

SUSPENSION OF BANKRUPTCY PROCESS IN RESIDENTIAL BUILDING COOPERATIVES AND PROBLEMS ENCOUNTERED

Abstract: Cooperatives are organizations which do not seek profit and prioritize social objectives. For this reason, they have special position in countries' economic and social structures. The type of cooperative, which is seen primarily in also our country, is residential building cooperative. While residential building cooperatives carry out their activities, like equity companies, they can fall into a situation where they fail to pay their debts and they can claim for suspension of bankruptcy. There exist some conditions in order to apply for suspension of bankruptcy and these conditions prevail for also residential building cooperatives. One of the conditions is to be deep in debt and the other is the existence of hope for recovery. Because of the distinctive features of cooperatives, some problems are confronted in residential building cooperatives in fulfilling these conditions. In this study, these problems and solution proposals are revealed.

Keywords: Residential Building Cooperatives, Suspension of Bankruptcy, Being Deep in Debt

¹⁾ Doç. Dr. Erciyes Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu, Muhasebe ve finans Yönetimi (Kayyum) E-Mail: dboztosun@erciyes.edu.tr

²⁾ Doç. Dr. Erciyes Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu, Muhasebe ve finans Yönetimi, E-Mail: aksoylus@erciyes.edu.tr

GİRİŞ

Kar amacı gütmeyen, sosyal amaçları ön planda tutan ve bundan dolayı ekonomide ve sosyal yapıda önemli bir yeri olan konut yapı kooperatifleri, bir ticaret işletmesi gibi faaliyetlerini sürdürmektedirler. Faaliyetlerini sürdürürken de işler her zaman yolunda gitmeyebilmekte hatta iflas noktasına gelebilmektedirler.

İflas tehlikesi ile karşı karşıya kalmış ve iflas erteleme sürecine girmiş konut yapı kooperatiflerinde üyelerin gelecekle ilgili endişeleri kaçınılmaz olmaktadır ve üyeler düzenli aidat ödememektedirler. Düzenli aidat geliri olmayan kooperatifin ise borçlarını ödemede ve inşaat yapımında yetersiz kaldıkları görülmektedir. Bu yetersizlikler güveni azaltmakta, güven azaldıkça kooperatifin temel gelir kaynağını oluşturan aidat ödemeleri yapılmamakta ve bu kısır döngü birbirini takip ederek kooperatifleri ciddi anlamda zor durumda bırakmaktadır.

Burada kooperatifin varlıkları içerisinde yer alan atıl varlıkların satılması, kesin maliyet bedellerinin çıkartılarak ferdileştirilen konutlarda oturan üyelerin kooperatif borcuna katılımlarının sağlanması, böylece kooperatifin mevcut üyelerine konut teslimi yapılması ve borca batıklığın azaltılması veya sonlandırılması mümkün gözükmemektedir.

Çalışmada, konut yapı kooperatiflerinde iflas erteleme müessesesi ele alınacak ve iflas erteleme en önemli şartı olan borca batıklık kavramının konut yapı kooperatifleri açısından getirdiği sorunlar irdelenecektir. Ayrıca konut yapı kooperatiflerinin kendilerine has özelliklerinden dolayı, iflas erteleme diğer şartı olan iyileşme ümidine yönelik alınabilecek tedbirler de değerlendirilecektir.

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ VE İFLASIN ERTELENMESİ MÜESSESESİ

Konut Yapı Kooperatifleri

Konut yapı kooperatiflerine geçmeden önce genel anlamda kooperatifin tanımını yapmak uygun görünmektedir. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 1. maddesine göre, kooperatifler; 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 ortaklıklardır.

Ekonomik yönden kooperatifi tanımlayacak olursak; üretim, kredi, tüketim ve mesken temini gibi ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak için kendi iktisadi gayretleriyle bir işyeri ve işletme vücuda getiren, birleşme gücüne kooperatif denir.

Burada kar amacı güdülmez ve zayıfa destek olmak temel amaçtır (Kızılaslan ve Menek, 2009: 48).

Kooperatifler faaliyet konuları açısından sınıflandırıldığında; üretim kooperatifleri, tüketim kooperatifleri, taşıma kooperatifleri, kredi kooperatifleri ve yapı kooperatifleri olarak ele alınabilir. Ülkemizde en yaygın olanı yapı kooperatifleri içerisinde ele alacağımız konut yapı kooperatifleridir.

Konut yapı kooperatifleri konut sorununun çözümünde en iyi alternatiflerden biri olarak gerek ekonomik gerekse sosyal açıdan önemini korumaktadır. Konut yapı kooperatifleri; kar amacı gütmeksizin ortaklarının konut ihtiyaçlarını mümkün olan en düşük maliyetlerle ve uygun ödeme şartları ile karşılamak amacıyla faaliyette bulunan kuruluşlardır (Erdil Şahin, 2006: 179). Konut yapı kooperatifleri, özellikle dar gelirli bireylerin ucuz ve sağlıklı konut veya işyerleri yapmak amacıyla bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerdir. Yapı kooperatifleri, literatürde konut yapı kooperatifleri ve işyeri yapı kooperatifleri olmak üzere ikiye ayrılmakla beraber ikisinin birlikte yürütülmesi de söz konusu olabilmektedir. Kar amacı gütmeyen bu kurumlar sayesinde ortak olan kişiler inşaat maliyetine mülk sahibi olabilmektedirler (Kazdal, 2013: 2-3).

Gerçek ve tüzel kişiler konut yapı kooperatiflerine kuruluş sırasında kurucu ortak olarak ya da kuruluştan sonra kooperatiften hisse alarak ortak olabilirler.

Konut yapı kooperatifleri faaliyetlerini sürdürerek ortaklarının konut ihtiyaçlarını ve genel giderlerini karşılayabilmek için gelire ihtiyaç duyarlar. Burada en önemli gelir ortaklardan alınan aidatlar, en büyük giderleri de inşaat maliyetleridir. Burada gelir ve gider arasında olumlu veya olumsuz fark oluşması söz konusudur. Ancak bu fark ticaret işletmelerinden farklı olarak kar/zarar olarak ifade edilmeyip gelir/gider farkı olarak adlandırılır. Burada giderin geliri aşması sonucunda ortaya çıkan olumsuz farklar kooperatifleri zor durumda bırakabilmekte hatta iflasa götürebilmektedir.

Ülkemizde konut yapı kooperatiflerinin çokluğuna rağmen, gerek Kooperatifler Kanunu'ndaki gerekse uygulamadaki eksiklikler ve boşluklar nedeniyle, konut yapı kooperatiflerinin genellikle iyi yönetilmediği görülmektedir. İyi yönetilmeyen ve bu nedenle aciz hali içine düşen bir konut yapı kooperatifinin, bu durumdan çıkmak amacıyla iflas ertelemeye başvurması mümkündür. Ancak bu kooperatifler hukuki özellikleri nedeniyle iflas erteleme sürecine başvurmakta bazı zorluklarla karşılaşmaktadırlar (Adıgüzel, 2013: 56-57). Bu zorluklardan bahsetmeden önce iflas erteleme müessesesinin açıklanmasında fayda vardır.

İflas Erteleme Müessesesi

İflas, kooperatiflerin ve şirketlerin varlığının sona ermesi durumudur.

İflastan şirket sahipleri, kooperatif üyeleri, çalışanlar, alıcılar, satıcılar, kreditorler ve devlet olmak üzere birçok taraf olumsuz etkilenmektedir. İflasın söz konusu taraflara ve tüm topluma yükleyeceği çeşitli sorunları ortadan kaldırmaya yönelik bazı hukuki tedbirlere başvurulmaktadır. Kooperatiflerin ve şirketlerin belirli şartları sağlamak şartıyla iflastan kurtulmaları mümkün hale getirilmiştir (Özkan ve Kaya, 2013: 194-195). Burada iflas erteleme müessesesi karşımıza çıkmaktadır.

İflasın ertelenmesi, borca batık durumda olan bir kooperatifin veya sermaye şirketinin ticaret mahkemesince iflasının, belli koşulların gerçekleşmiş olması halinde, ertelenmesi ve kooperatife ve şirkete finansal durumunu düzeltmek için son bir süre verilmesi durumudur (Sumer, 2013: 229).

İflasın ertelenmesinin temel iki şartı vardır. Birincisi *borca batık olmak*, ikincisi *iyileşme* umudunun olmasıdır.

Borca batıklık; kooperatiflerin veya sermaye şirketlerinin aktiflerinin borçlarını karşılamaya yetmemesidir. Kooperatiflerde ve sermaye şirketlerinde alacaklılarına karşı sorumluluk, kooperatifin ve şirketin varlığı ile sınırlıdır. Alacaklıların tek güvencesi de söz konusu varlıklardır. Eğer borçlar kooperatif ve şirket varlıkları ile karşılanamayacak düzeye ulaşmışsa borca batıklık söz konusu olmaktadır (Alpaslan-Çatıkkaş, 2014: 97).

İyileştirme; kooperatifin veya şirketin ana yapısı korunarak, içinde bulunduğu borca batıklık halini ortadan kaldırmak amacıyla yönelik olan gerekli tüm yapısal, mali ve hukuki tedbirlerdir. *İyileşme umudu* olmayan kooperatiflere ve sermaye şirketlerine iflas erteleme izni verilmez.

Burada kooperatifin veya şirketin mahkemeyi iyileşme umudunun varlığına inandırması gerekir. Bunun içinde iyileştirme projesi hazırlayıp mahkemeye sunar. Bu projede kooperatifin ya da şirketin içinde bulunduğu borca batıklık durumundan nasıl kurtulacağına dair bilgi ve belgeler sunulur.

İflasın bir süre de olsa engellenmesi anlamına gelen iflas erteleme müessesesi ile, erteleme süresince ve borca batıklık durumundan çıkılıp iflastan kurtulunması durumu uzun vadede hem alacaklıya, hem borçlu kooperatiflere veya işletmelere hem de kamuya yarar sağlayacaktır. Bunun ulusal ekonomi üzerinde olumlu katkılarının dikkate alınması gerekmektedir.

Kooperatiflerin ve sermaye şirketlerinin iflaslarının ertelenmesi ile hem bu işletmeler hem de bu işletmelerle ticari ilişkide bulunan ve onlardan alacaklı durumda bulunanlar yarar sağlayacaktır. Ayrıca çalışanların işsiz kalmasını ve devletin vergi kaybını önleyeceği için kamunun da yararına olacaktır (Eroğlu, 2014: 23).

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE İFLAS ERTELEME SÜRECİ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Konut Yapı Kooperatiflerinde İflasın Ertelenmesi Süreci ve Şartları

Konut yapı kooperatiflerinde (KYK) iflas erteleme sürecinin ilk adımını iflas erteleme talebi ve borca batıklık bildirimi oluşturmaktadır.

İflasın ertelenmesi kararının verilebilmesi için bu yönde *talebin* varlığı şarttır. Talep KYK yönetim kurulu veya KYK'nin bir alacaklısı tarafından yapılabilir. KYK alacaklısı; müteahhit, malzeme tedarik eden tacir, kooperatiften çıkarak ortaklığı sonlandırmış ancak önceki aidat ödemelerinden dolayı alacaklı olan ortak vb. olabilmektedir. KYK'nin bir veya birden fazla alacaklısı iflas erteleme isteyebilir. Ancak alacaklıların kooperatifin borca batık durumda olduğunu ve iyileştirilmesinin mümkün olduğunu ispatlamaları çok zordur. Bu nedenle alacaklıların iflas erteleme talebinde bulunmaları nadir görülen bir durumdur (Adıgüzel, 2013: 58-59).

İflasın ertelenmesi talebiyle birlikte *borca batıklık bildiriminde* de bulunmak gerekir. Borca batıklık bildirimi geri alınamayan bir bildirim niteliğindedir. Bu nedenle iflas erteleme talebinde bulunup daha sonra bundan feragat edilse bile mahkeme, KYK'nin borca batık olup olmadığını inceleyip, kooperatif borca batık ise iflas ertelemeye veya iflasına karar verebilir.

Burada açıklığa kavuşturulması gereken önemli bir konu vardır. Kooperatifler Kanunu'nda yapı kooperatiflerinin aciz halinde bulunması durumu borca batık olma ile eş anlamlı kabul edilmektedir. Ancak aciz hali ile borca batık olmak aynı kavramlar değil ama birbirleriyle bağlantılıdır. Kooperatifler zaman zaman ödeme güçlüğü içerisine düşebilirler. Zira ödeme güçlüğü içinde olan her kooperatif borca batık durumda değildir.

Borca batıklık şüphesini doğuran çeşitli nedenler bulunabilir. Bunun en iyi göstergesi bilançodur (Türk, 2004: 304). Bundan dolayı iflasın ertelenmesini isteyen KYK'nin borca batık olduğunu ispatlayabilmesi için bir bilanço düzenleyip mahkemeye sunması gerekmektedir. Bu bilanço, yıllık bilançodan farklı olarak yapı kooperatiflerinin varlıklarının satış değerini esas alacak ara bilançodur. Zira yıllık bilançoda varlıkların satış değeri ile görünmesi söz konusu değildir. Ara bilançonun düzenlenme süresi, borca batıklık şüphesinin mevcut olduğunun kabulü gereken tarih ile durumun mahkemeye bildirilmesinin zorunlu hale geldiği tarih arasındaki dönemdir. Bu bilanço KYK'nin tüm varlıklarını içermelidir. Bilançodaki tüm bilgiler belgeye dayanmalıdır. Burada ara bilançonun gerçeği yansıtmaması gerekmektedir. Mahkeme bu konuda şüpheye düşmemelidir.

KYK'nin içinde bulunduğu borca batıklık durumundan nasıl kurtulacağına

ilişkin, mahkemeye sunulmak üzere *iyileştirme projesi* hazırlanır. Bu projede kooperatifi borca batık duruma getiren nedenler ve bu durumdan nasıl kurtulunacağı belirtilir. Proje bir plandan ibarettir ve inandırıcı olması gerekmektedir. Bu proje ile projedeki tedbirlere yönelik belgeler de sunulmalıdır. Proje somut verilere dayanmalıdır. Aksi takdirde belirsiz emarelere dayanılarak KYK'ler için iflas erteleme kararı verilemez.

KYK'ler iyileştirme projesi ve borca batıklık bilançosu ile birlikte iflasın ertelenmesi talebiyle ilgili asliye ticaret mahkemesine başvururlar. KYK'nin başvurusu ile mahkeme bilirkişi tayin eder. Bilirkişinin raporuna bağlı olarak, mahkeme kooperatifin borca batık olduğuna, iyileştirme projesinin inandırıcı olduğuna, iflasın ertelenmesi halinde alacaklıların, iflasın derhal açılması halindekinden daha kötü bir duruma sokularak zarar görmeyeceklerine karar verirse, tedbir ve kooperatifin iflasının bir yıl süre ile ertelenmesine karar verir ve kayyum atar. Aksi durumda kooperatifin iflasına karar verir.

İflasın ertelenmesi kararının en önemli özelliği, iflas kararının ve bu kararın etkilerinin geçici bir süre içinde bekleme dönemine, bir diğer ifadeyle bir çeşit rehabilitasyon dönemine girmesidir (Yüksel, 2006: 110).

Konut Yapı Kooperatiflerinde İflasın Ertelenme Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar

Burada en önemli sorunlardan birisi, kanunlarda kooperatifin aczi ile mali durumunun bozulması birbirine bağlanmakta ve borca batıklık ile aciz hali aynı kavram olarak kabul edilmektedir. Nitekim aciz hali bir mali durum bozulması ise de, aciz haline düşme, borca batıklığı doğurmayabilir. Aciz hali gerçek anlamda borcunu ödeyememe durumudur. Zira, KYK varlıkları, borcundan fazla olup, borca batık durumda gözükmekle, bu varlıkları paraya dönüştüremediği için borçlarını ödeyemez duruma yani aciz duruma düşebilir. Yani KYK'ler aciz halinde iken borca batık görünmeyebilirler. Oysaki KYK'lerin varlıklarının, borçlarını karşılamaya yetmemesi borca batıklık durumudur. KYK'lerin borca batık olması da, mutlaka ödmeden aciz olduğu anlamına gelmeyebilir. Ancak burada belirtilmesi gereken konu, iflas erteleme durumunun temel şartlarından biri borca batık olmaktır ve aciz halinde bulunma durumu borca batıklık olarak kabul edilmelidir (Adıgüzel, 2013: 66). Burada esas olan, gerçek durumun ortaya konmasıdır. KYK'ler sermaye şirketleri ile aynı şartları taşımak zorunda olmamalıdır.

İflas erteleme sürecinde KYK'lere ait varlıklar ara bilançoda cari fiyatlarla değerlendirilmektedir. Bu değerler de toplanan aidatların tam karşılığı olamaz. Aidatlardan fazla bir değerde ya da daha az bir değerde olabilir. Bu durumda KYK'nin borca batık görünmesine ya da görünmemesine neden olabilecektir. Ancak, genellikle

kooperatif varlıklarının cari değeri toplamı, pasifte bulunan ve ortaklara borç olarak görünen aidat ödemelerinden daha fazla değer çıkar. Bu nedenle KYK'ler borca batık olarak görünmezler. Ama buna rağmen KYK'ler aciz halinde bulunabilirler.

KYK'lerin aktiflerinde yer alan varlıkların büyük bir kısmını ortakları için yaptıkları konutlar oluşturmaktadır. Bu konutların mülkiyeti, sözleşmede bulunan esaslara göre, ortaklara aktarılınca kadar KYK'ye aittir. Konut tamamlanmış da olsa, tamamlanmasa da mülkiyet kooperatife aittir. Ancak bu durum KYK'lere söz konusu konutları istedikleri şekilde satıp paraya çevirme hakkı da tanımıyor. Burada bazı sınırlamalar vardır. Bu konutlar ortaklar için yapılmakta ve bunları KYK'lerin satabilmesi için genel kurulda ortaklardan izin alması gerekmektedir. Ortaklarda doğal olarak oturdukları ya da kendilerine tahsis edilmiş konutların satılmasını istemezler. Bu nedenle KYK'lerin aktiflerinde görünen varlıkları, borçlarını karşılayabilir olmaktan uzaktır (Adıgüzel, 2013: 72).

KYK'ler ortaklarına konut sağlamak için bu ortaklardan aidatlar toplamaktadır. Aidat adı altında toplanan bu bedeller; arsanın alımı, altyapının oluşturulması, inşaatın yapımı gibi harcamalarda kullanılır. Ortaklar tarafından ödenen aidatlar, uygulamada KYK bilançosunun pasif tarafında "*Ortaklara Borçlar*" olarak gösterilmektedir. Bu konuda bazı farklı görüşler vardır. Üyeliği sona eren ortağın yapmış olduğu ödemelerin borca yazılmasının mantıklı olduğu, ancak kooperatif üyeliği devam eden ortaklardan alınan aidatların borç olarak görünmesinin doğru olmadığı yönünde görüşler mevcuttur. Bu görüşe göre, söz konusu aidat ödemelerinin sermaye içerisinde görünmesinin daha anlamlı olduğu vurgulanmaktadır. Aidatlar sermaye olarak dikkate alındığında, borca batıklık tespitinde kooperatif varlıkları ile üye aidatları dışında kalan borçlarla kıyaslama yapılabilir. Bu durumda, eğer KYK'lerin banka veya benzeri finans kurumlarına ciddi anlamda borçları yoksa, bunların borca batık çıkma ihtimali teorik olarak imkansız yakındır.

Uygulamada KYK'lerin en büyük borç kalemi, üyelerden almış oldukları bedellerdir. Ayrıca üyelerden alınan bedeller çift taraflı muhasebe ilkesinin gereği olarak bilançonun aktifinde yer alan bir varlık hesabına (kasa, banka) borç kaydı yapılırken, aynı zamanda bilançonun pasifinde yer alan ortaklara borçlar hesabına alacak kaydı yapılmalıdır. Bu, evrensel muhasebe ilkelerinden "denklik ilkesi"nin gereğidir. Çünkü yapı kooperatifleri bilanço usulüne göre defter tutan organizasyonlar olup, bilanço esasına göre defter tutmada çift taraflı kayıt usulü zorunludur. Borca batıklık tespiti yapılırken üyelerin yapmış olduğu aidat ödemelerinin borç olarak dikkate alınmaması, bunların sermaye olarak kabul edilmesi halinde mümkündür.

KYK ortaklarının yapmış olduğu aidat ödemelerini kooperatifin sermayesi olarak görmenin mümkün olmadığını savunan farklı görüşler de mevcuttur. Bu görüşe göre; üyelerin yapmış olduğu ödemeler taahhüt edilen sermaye yükümlülüğü değildir ve anonim ve limitet şirketlerdeki sermaye niteliğini de taşımamaktadır. Kooperatife

aidat ödeyen üyeler yapmış olduğu ödemeleri iade alabilmek için haczedebilmekte, kendisine konut teslimi yapılamadığı durumda tazminat talep edebilmekte, kooperatif tüzel kişiliğinin mal varlığının olmaması durumunda dahi konut teslim almış üyelerden kendi katılım bedelini talep edebilmektedir. Hal böyle olunca kooperatif üyelerinin yapmış olduğu üye aidatları, kooperatif üyelerine olan borcu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bakımdan ortaklara borçlar kooperatifin gerçek borcu niteliğinde olduğu için borca batıklık bilançosunun hazırlanmasında, bilançonun pasifinde kayıtlı değerleri ile yer alması gerekmektedir.

SONUÇ

Konut yapı kooperatifleri, üyelerine daha düşük maliyetli konut teslimi yapabilmek amacıyla kurulmuş organizasyonlardır. Bahse konu organizasyonlar en az 7 kurucu üye ile sicile tescil edilmekte ve faaliyetine başlamaktadır. Bu organizasyonun devam eden faaliyetlerinde ise kooperatife üye kayıtları yapılmakta ve bu üyelerden imalatı tamamlanarak kendilerine teslim edilecek konutlar için aidatlar alınmaktadır. Kooperatif üyeleri bu aşamada her ne kadar ortak olarak adlandırılırsalar da anonim ve limitet şirketlerdeki ortak niteliğinde değildirler. Zira, kooperatife üye giriş ve çıkışı serbest olduğundan herhangi bir zamanda üyelikten ayrılabilmekte ve yapmış olduğu ödemelerin iadesini talep edebilmektedirler. Aidat ödemeye devam eden üyeler ise yapmış olduğu ödemeler karşılığında kooperatif organizasyonundan daire talep etmektedirler.

İflas erteleme talebinde bulunan KYK'lerde mahkemeye ara bilanço sunulmaktadır. Bu ara bilançoda kooperatifin aktifinde bulunan varlıkları cari değerleri ile yer almakta ve bu varlıkları üzerinde çoğu zaman kolayca tasarrufta bulunamamaktadırlar. Bu varlıklar genellikle değer olarak kooperatif borçlarından daha yüksek değerdedir. Bundan dolayı borca batıklık çok zor görünmektedir. Bu da doğal olarak şartların yerine getirilememesinden dolayı iflas erteleme sürecini zorlaştırmakta ve KYK'leri iflasa götürmektedir.

Bu durum kooperatif üyeleri için olumsuz bir durumdur. Ayrıca, konut yapı kooperatiflerinin iflasının ertelenmesi için borca batık olmanın yanı sıra bu durumu ortadan kaldıracı bir önlem, normal olarak faaliyetlerine devam edebileceği yönünde mahkemeye kanaat oluşturmaları gerekmektedir.

KYK'ler iyileşme ümidine yönelik gerekçelerini ortaya koymalı, bunların yapılabilir olduğunu, somut bilgi ve belgelerle ispatlamalıdır. KYK'ler sermaye şirketlerinden farklı bir yapıya sahiptirler.

KYK'ler sermaye şirketleri gibi kar amacı gütmeyenlerinden, iyileşme ihtimalleri de çok düşüktür. Ayrıca KYK'lerde diğer kooperatiflerde olduğu gibi yıllık gelir-gider farkı (risturn) da söz konusu olmayıp, bu sadece tasfiye esnasında

gerçekleşmektedir. Bunların tüm geliri ortaklarından konut yapımı için temin ettikleri aidatlardır. Burada iyileşmenin tek yolu üye aidatlarının artırılması veya üyelerin ek ödeme yapması konusunda talepte bulunulmasıdır. Bu talebin gerçekleşmesi de tüm ortakların rızası ile mümkün olmaktadır. Ancak kooperatif üyeleri genellikle düşük veya orta gelir düzeyine sahip bireylerdir. Üye aidatlarının artışı ve ek ödemeler de çoğu kez mümkün olamamaktadır. Üyelere kooperatifin iflası durumunda konut sahibi olamayacaklarının güzel bir şekilde izah edilmesi ve bu konuda ikna edilmeleri zaruridir.

KYK'lerde iyileşmeye dönük yapılabilecek bir faaliyet de kooperatifin bazı varlıklarının satışlarıdır. Bu varlıklar, konut yapımında kullanılacak arsalar, atıl durumdaki arsalar, konut dışında inşaat konusu olan ticari gayrimenkuller ve konutlardır ki bunlar ortaklarına tahsis edilmişse satılmaları zordur. Bunun için genel kuruldan yetki alınması gerekmektedir. Bazen KYK'ler konutların altında kooperatife ve ortaklara ek gelir sağlamak amacıyla iş yeri yaptırabilmektedirler. Bu iş yerleri gerektiğinde paraya çevrilebilmektedir.

KYK'lerin iyileştirme projelerinde karelede ederek borçlarını ödeyemedikleri için aidat toplama, ek yükümlülük yükleme, ilave iş yerlerini satma gibi yöntemler aynı anda varlıklarda azalış ve pasifte artışa neden olmakta ve bu durum sadece aciz halinin ortadan kalkmasını sağlamaktadır. Kooperatiflerin bilançosunda üye aidatları borç olarak gösterildiğinden borca batıklık ortadan kaldırılamamaktadır.

Kooperatifler Kanunu'na göre KYK'ler en az yedi ortakla ve kişi başı 100 TL sermaye koymak suretiyle kurulabilmektedirler. Yani bir KYK 700 TL sermaye ile kurulabilmektedir. Bu çok düşük bir bedeldir. Aslında bunların gerçek anlamda sermayeleri yoktur. Dolayısıyla yapı kooperatiflerinin üyelerinden toplanmış olan bedellerle yapılan yatırımların 700 TL gibi küçük bir tutarda değer yitirmesi ile de borca batık olabilmektedirler. KYK'lerin sermaye yapılarının güçlendirilmesi ve ortaklardan daha yüksek sermaye ile ortaklığa katılımlarının sağlanması gerekmektedir. Kanunlarla bir takım düzenlemeler yapılarak kooperatif sermayesinin kuruluş aşamasında yüksek tutulması zaruridir.

Kuruluş aşamasında sermayenin güçlü olması ileriki zamanlarda ortaya çıkacak problemlerin daha kolay aşılmasını sağlayacaktır. Nitekim, öz kaynak kooperatiflerde de sermaye şirketlerinde olduğu gibi güvence unsurudur.

KYK'ler kar amacı gütmeyen, düşük veya orta gelirli üyelerini konut sahibi yapmayı hedefleyen, sosyal amaçları ön planda tutan organizasyonlardır. Bunlar faaliyetlerini sürdürürken zaman zaman üye aidatlarının yeterli olmadığı zamanlarda ilave fona ihtiyaç duyarlar. Böyle zamanlarda uzun vadeli ve düşük faizli kredileri temin edebilmelidirler. Kar amacı güden sermaye şirketleri ile aynı şartlarda kredi temin etmemelidirler. Zira bu organizasyonlar aynı şartları kaldıracak durumda

değildirler. Devletin ve kredi kurumlarının kooperatiflere uzun vadeli ve düşük faizli kredi temini konusunda destek olmaları son derece önemlidir.

Kooperatif açısından, aidat ödeyen üyeye yapılacak daire teslimi bir borçtur. Benzer şekilde belli bir süre aidat ödemiş ve üyelikten ayrılmış olan üyeye yapılacak aidat iadesi de kooperatif açısından yine bir borçtur. Dolayısıyla kooperatiflerde borca batıklık hesabı yapılırken, mevcut ve ayrılmış üyelerin yapmış olduğu aidatlar bu organizasyonun borcu (pasif) olarak dikkate alınmaktadır.

Tabiatıyla üyelerin yapmış olduğu ödemeler de kooperatifçe mal varlığı ediniminde kullanılmış olacağından; alınan arsalar, yapılmakta olan inşaatlar, banka ve kasa mevcutları ile alacaklar da bu organizasyonun varlıkları (aktif) olarak dikkate alınmaktadır.

Yargıtay 23. H.D.’nin 2014/8227 E, 2015/1691 K Sayılı İlamında özetle, kooperatifçe üyelerden toplanan ve muhasebe kayıtlarında “Ortaklara Borçlar” olarak muhasebeleştirilen tutarların, borca batıklık tutarı hesaplanırken kooperatifin borcu olarak dikkate alınmaması gerektiği belirtilmektedir.

Yargıtay kararında belirtilen ortakların kooperatife yapmış olduğu ödemelerin kooperatif borcu olarak dikkate alınmaması durumunda ise yapı kooperatiflerinin borca batık çıkma ihtimali teorik olarak imkansız yakındır. Borca batıklık tespiti yapılırken katılımcıların yapmış olduğu ödentilerin borç olarak dikkate alınmaması, ancak bu katılım paylarının sermaye olarak kabul edilmesi halinde mümkündür.

Yapı kooperatifi katılımcılarının yapmış olduğu ödentileri kooperatifin sermayesi olarak görmek de mümkün değildir.

Zira katılımcıların (üyelerin) yapmış olduğu ödentiler taahhüt edilen sermaye yükümlülüğü değildir ve anonim ve limited şirketlerdeki sermaye niteliğini de taşımamaktadır.

Zira, kooperatife aidat ödeyen üyeler yapmış olduğu ödentileri iade alabilmek için haczedebilmekte, kendisine konut teslimi yapılamadığı durumda tazminat talep edebilmekte, kooperatif tüzel kişiliğinin mal varlığının olmaması durumunda dahi konut teslim almış üyelerden kendi katılım bedelini talep edebilmektedir. Hal böyle olunca kooperatif üyelerinin yapmış olduğu üye aidatları, kooperatif organizasyonunun üyelerine olan borcu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bakımdan ortaklara borçlar kooperatifin gerçek borcu niteliğinde olduğu için borca batıklık bilançosunun hazırlanmasında bilançonun pasifinde kayıtlı değerleri ile yer alması gerekmektedir.

İflas ertelemesi müessesesi ile, kooperatifin, kooperatiften alacaklı olanların ve kamunun menfaatleri korunmaya çalışılmaktadır. Sermaye şirketleri iflas ederlerse doğrudan sadece ilgili işletme ve alacaklıları, kamu ise dolaylı olarak zarar görmektedir. KYK’lerde ise, kooperatif ve alacaklıları ile birlikte toplum doğrudan zarar görmektedir. Bu nedenle iflasın ertelenmesi kararının verilmesi, iflasın bir süre de olsa engellenmesi, erteleme süresince ve borca batıklık durumundan çıkılıp iflastan kurtulunması durumunda, daha uzun vadede hem kooperatif alacaklılarına, hem kooperatif ortaklarına hem de kamuya yarar sağlayacaktır.

Bu nedenle KYK’lerin kuruluş sermayeleri, iflas erteleme müessesesi ve bunun şartları konularının yeniden gözden geçirilip, gerekli düzenlemelerin yapılması zaruri görünmektedir. Zira, KYK’lerin bazı farklı özelliklerinden dolayı, bunlar ile sermaye şirketlerinin aynı şartları taşımaları ve aynı şekilde değerlendirilmeleri doğru değildir.

KAYNAKÇA

Adıgüzel, B. (2013). Konut Yapı Kooperatiflerinde İflas Ertelme Süreci ve Borca Batıklık Sorunu., Erciyes Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi, 8 (1): 55-85.

Alpaslan, H.İ. ve Çatıkkaş, Ö. (2014). Borca Batıklık Kavramı ve Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen Duran Varlıkların Borca Batıklık Bilançosunda Değerlemesi., Vergi Sorunları Dergisi, 304: 95-101.

Erdil Şahin, Ü. (2006). Konut Yapı Kooperatiflerinde Maliyetlerin Hesaplanması ve Muhasebeleştirilmesi. Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.

Eroğlu, N. (2014). İflasın Ertelenmesi Talebi Üzerine Alınabilecek Tedbirler ve Ertelme Kararının Sonuçları. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, Türkiye.

Kazdal, E. (2013). Yapı Kooperatiflerinin Finansman Sorunları ve Çözüm Önerileri., Akademik Bakış Dergisi, 36: 1-15.

Kızılaslan, H. ve Menek, M. (2009). Kooperatiflerin Hukuki Statüsü ve Vergiler Karşısındaki Durumu., Türk Bilimsel Derlemeler Dergisi, 2 (2): 47-55.

Özkan, A. ve Kaya, H.P. (2013). İflas Ertelme Sürecinde Ödenmemiş Sermaye Borçları., Niğde Üniversitesi İİBF Dergisi, 6 (2): 194-203.

Sumer, H. (2013). İflasın Ertelenmesi Sürecinin Yönetimi, Yaklaşım Dergisi, 244: 229-234.

Türk, A. (2004). Sermaye Ortaklıklarının ve Kooperatiflerin Borca Batıklık Nedeniyle İflası ve İflasın Ertelenmesi Konusunda İcra ve İflas Kanunu’nda Yapılan Son Değişikliklerin Değerlendirilmesi ve Öneriler, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 6 (1): 295-334.

Yüksel, K. (2006). İflasın Ertelenmesi Kararının Sonuçları, Bankacılar Dergisi, 59: 110-115.

1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu.