

Çatı Kurulumlarının Önündeki Hukuki Problemler

Dr. Özlem Döğerlioğlu IŞIKSUNGUR
Yönetici Ortak
ozlem@dogerlihukuk.com



SUNUM İÇERİĞİ

BÖLÜM I

ÇATI VE ÇATININ HUKUKİ STATÜSÜ

BÖLÜM II

KARŞILAŞILAN HUKUKİ SORUNLAR

BÖLÜM III

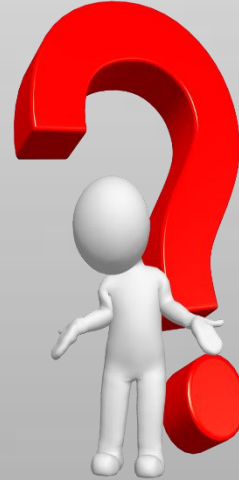
ÇÖZÜM VE ÖNERİLER

1. BÖLÜM: ÇATI VE ÇATININ HUKUKİ STATÜSÜ

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
Çerçevesinde Çatı



ÇATI NEDİR

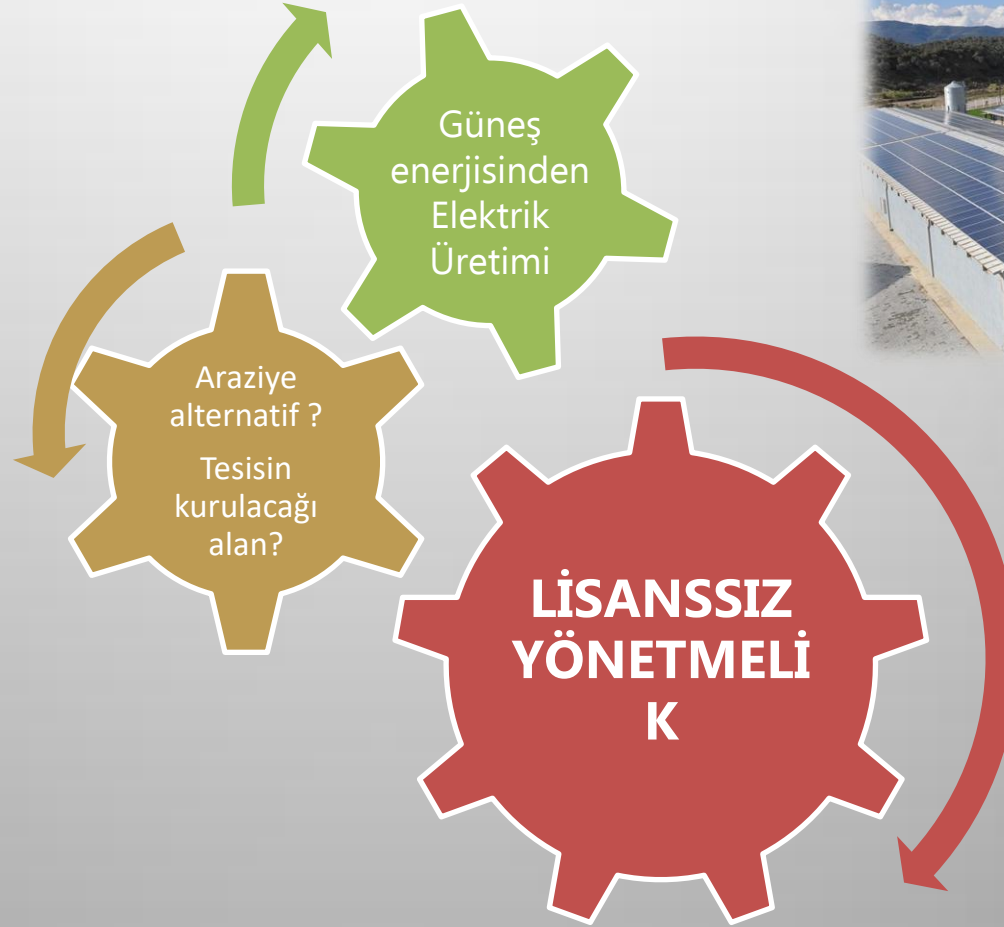


Enerji Mevzuatı
Çerçevesinde Çatı

Elektrik Piyasasında Lisanssız
Elektrik Üretimine İlişkin
Yönetmelik



ENERJİ MEVZUATI (LİSANSSIZ YÖNETMELİK) ÇERÇEVESİNDE ÇATI



2. BÖLÜM: HUKUKİ SORUNLAR

- ❑ **Çatının Hukuki Statüsünden Kaynaklı Sorunlar**
 - Kanunda mutlak bir çatı tanımı olmayışı
 - Kiralama Sorunu
 - Apartman Çatısı/ AVM Çatısı/ Villa Çatısı
 - Finansman- Tapuya Şerh
- ❑ **Tesisin Hukuki Statüsünden Kaynaklı Sorunlar;**
 - Gayrimenkul? Menkul?
 - Belediye
- ❑ **Mevzuat- Kullanımından Kaynaklar Sorunlar**
 - Öz tüketim
 - İkili Anlaşma? Ticaret Yasağı!! Finansman Modeli????
 - Fazla Elektrğin Satımı ve Vergilendirme
- ❑ **Tesisin Yol Açabileceği Hasardan Kaynaklı Sorunlar**
- ❑ **Tesisin İşletilmesi Yönünde Çıkabilecek Anlaşmazlıklara İlişkin Sorunlar;**
 - Tesisin Sahibi – Tesisi İşleten? Haklar ve Sorumluklar;
 - Finansman Modeli? Vergi?
 - Çatının Sahibi İflas Ederse? Şirket el değiştirirse? Satış?
 - Çatıyı kiralayan iflas ederse?
- ❑ **Güneşlenme Hakkına İlişkin Sorunlar**
- ❑ **Mevzuatlar Arası Uyum**



HUKUKİ SORUNLAR: KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDE ÇATI

Yönetim planı: Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufları veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.



İstisnai İpuçları

Güneş enerjisinden yararlanmak üzere ana gayrimenkulün çatısına tesis kurmak KMK madde 19 gereğince; tesis kurulabilmesi için binaya zarar verilmemesi, binanın statığının tehlikeye düşürülmemesi ve yararlanılan kısmın bütün kat maliklerinin yararlanmasına engel olmayacak şekilde arsa payı oranında kullanılması zorunluluğu vardır.

(18. HD. 22.10.1996, 7365/9145).

HUKUKİ SORUNLAR

GAYRİMENKUL?

MENKUL?

BELEDİYE?

BAZ
İSTASYONU?

OY BİRLİĞİ?

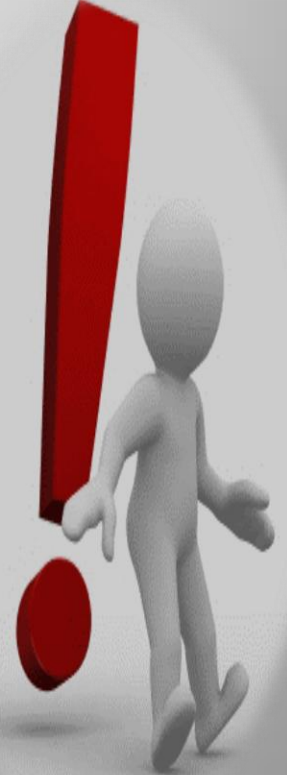


HUKUKİ SORUNLAR

GES'lerden
sağlanan elektrik
enerjisinin
kullanımı

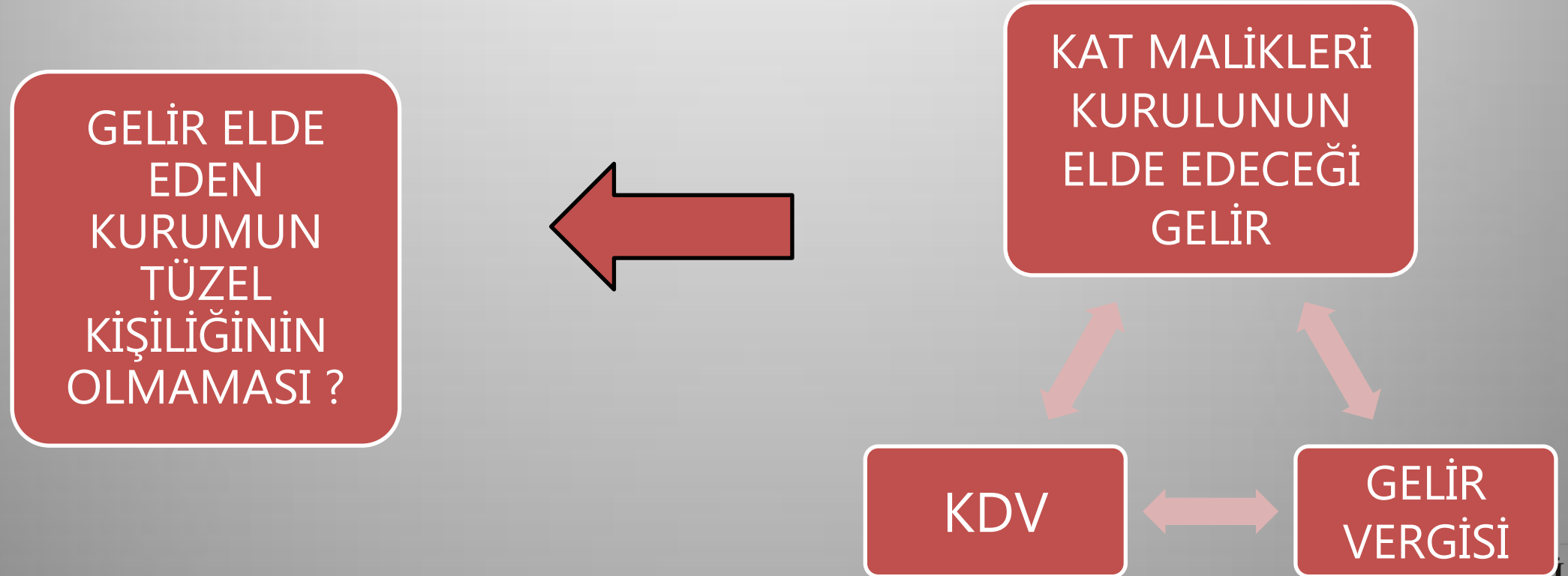
Fazla Elektrğin
Satımı????

TİCARET
YASAĞI



HUKUKİ SORUNLAR

Anayapının Çatısı Üzerinde (Apartman) Maliklerin Oybirliği ile Sistemi Kiraya Verdikleri Durumlarda VERGİSEL Sorunlar



HUKUKİ SORUNLAR

Bina Çatısı
Oybirliği ile
Kiraya verilirdi.

- Kiralayan GES TESİSİ Kurdu.

Üretim tesisi
devri
(Lisanssız
Yönetmelik
29)

GES TESİSİ
binada hasara
neden oldu.

- Hasar gören malik yargı yoluna başvurdu.

GES TESİSİ
işletenin
sorumluluğu?

- Apartman Yönetiminin Sorumluluğu?

AVM,
HASTANE,
OTOPARK gibi
özel işletme
çatısında GES
tesisi işletilirse

Tesisi işletenin
hukuki
güvencesi?
Ifلاس?



HUKUKİ SORUNLAR

- Anayapının Çatısı Üzerinde Tüm Maliklerin Güneş Enerjisi Sistemini Ortak Kullandıkları Durumlarda

- Anayapının Çatısı Üzerinde Maliklerin Arsa Payı Oranında Sistemi Kullandıkları Durumlarda



- Anayapının Çatısı Üzerinde Maliklerin Oybirliği ile Sistemi Kiraya Verdikleri Du

HUKUKİ SORUNLAR

- Elektrik Piyasası Kanunu
- İmar Kanunu
- Lisanssız Yönetmelik
- Hukuki Düzenlemelerde Boşluklar



3. BÖLÜM: ÇÖZÜM VE ÖNERİLER



İlgili Mevzuatlarda Çatı Kavramına Yer Verilmeli

Tesisin Hukuki Statüsünün Belirlenmesi

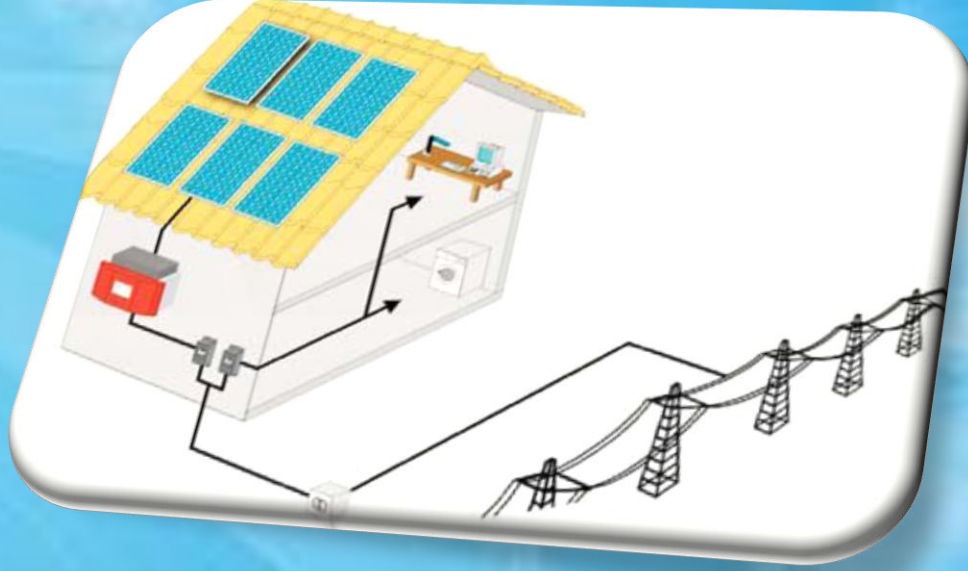
Mevzuatlarda Finansman Modeli Geliştirilmeli

Çatılarda Güneş Enerjisi Sistemi Kurulması Teşvik Edilmeli ve Mevzuat düzenlemesi yapılmalı. Kurallar-Oyuncular- Sorumluluklar

Lisanssız Yönetmelik'te Çatılarda Güneş Enerjisi Sistemi Kuran İşletme ve Bireylere İstisnalar Sağlanmalı

Mevzuatlar Arası Harmonizasyon Sağlanmalı

Konuya İlişkin Eğitim ve Bilgilendirmeler Arttırılmalı



**TEŞEKKÜR
EDERİZ...**

İLETİŞİM



1476 Sok. No: 2 K:8 D:13 Aksoy Plaza 35220 Alsancak-İzmir

T :+90 232 4830917 / +90 232 4895118 F: +90 232 4895219

E-posta : dogerli@dogerlihukuk.com Web : www.dogerlihukuk.com

[facebook.com/ Dogerlioglu](https://facebook.com/Dogerlioglu)

[facebook.com/ Enerji Kürsüsü](https://facebook.com/EnerjiKursusu)

twitter.com/Dogerloglu

twitter.com/enerjikursusu