

## Merkezi Isıtma Sistemli Yapılarda Isıtma Giderinin Paylaştırılmasında Isı Paylaşım Sistemi ve Kat Mülkiyeti Hukuku Bakımından Bu Sisteme İlişkin Esaslar<sup>(\*)</sup>

Sharing the Heating Expense in the Central Heating System Buildings  
Heat Exchange System and Principles In Terms of Floor Ownership Law

Süheyla ZORLU<sup>(\*\*)</sup>

### Öz

Enerji Verimliliği Kanununun 16'ncı maddesiyle, Kat Mülkiyeti Kanununun 42'nci maddesine iki fıkra eklenmiştir. Eklenen hükümlerle, toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesinin, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine gerçekleştirilmesi öngörülmüştür. Ayrıca merkezi ısıtma sistemi ile ısıtılan binalarda paylaşımın yapılması hususunun yönetmelikle düzenleneceği ifade edilmiştir. Ardından “*Merkezî Isıtma ve Sıhî Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik*” yayımlanmış ve yayımlandığı tarihte yürürlüğe girmiştir. Ancak bu düzenleme çözümlenmesi istenen sorunların çözümünde yetersiz kalmış, hatta merkezî ısıtma ve/veya sıcak su sistemi bulunan binalarda ısı giderine ilişkin pek çok yeni sorunun doğumuna uygun zemin hazırlamıştır. Bu çalışmada merkezi ısıtma sistemli yapılarda ısı giderinin paylaşımında mevcut duruma ilişkin açıklamalar yapılmış, çıkması muhtemel sorunlar için de çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır.

### Anahtar Kelimeler

Merkezi Isıtma, Kat Mülkiyetinde Gider Paylaşımı, Isı Pay Ölçer.

### Abstract

Two paragraphs have been added to Article 42 of the Property Ownership Law with the Article 16 of the Energy Efficiency Law. With the added provision, it is foreseen that the central heating system will be transformed into an individual heating system in buildings with a total construction area of two thousand square meters and above, upon the unanimous decision of the flat owners as the number and share of the land. In addition, it was stated that the issue of sharing in buildings heated by central heating system will be regulated by regulation. Subsequently, the “Regulation on Allocation of Central Heating and Sanitary Hot Water Expenses” was published and entered into force on the date of its publication. However, this regulation was insufficient in solving the problems to be solved, and even laid the groundwork for the birth of many new problems related to heat expenditure in buildings with central heating and / or hot water sys-

(\*) Makale Hakem denetiminden geçmiştir.

Makalenin Editörlüğe Gönderildiği Tarih: 28.12.2020, Makalenin Kabul Tarihi: 20.01.2021.

(\*\*) Doktor Öğretim Üyesi, Necmettin Erbakan Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı,

E-mail: suheylagzorlu@hotmail.com,

Orcid Id: <http://orcid.org/0000-0001-6962-387X>.



tems. In this study, explanations were made regarding the current situation in sharing the heat expense in buildings with central heating system, and solutions were tried to be offered for possible problems.

#### Keywords

Central Heating, Expense Sharing in Floor Ownership, Heat Allocation Meter.

## I. GENEL AÇIKLAMA

Son dönemde tüm dünyada yoğun bir şekilde yararlanılan fosil enerji kaynakları tükenme tehdidi altındadır. Yenilenebilir ve alternatif enerji kaynakları ihtiyaca cevap vermekten oldukça uzaktır. Dolayısıyla enerjinin kıymeti anlaşılmalı ve daha verimli kullanmaya yönelik çaba gösterilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Kanun koyucu da kaynakların tasarruflu kullanılması, enerji verimliliğinin sağlanması, dışa bağımlılığın minimum seviyeye indirgenerek milli kaynaklarla yetinilmeye çalışılması, tüketicinin korunması ve çevresel sorunların da azaltılması amacıyla belirli büyüklüğü aşan yapılarda merkezî ısıtma sistemine geçilmesini zorunlu kılmıştır. Ancak bu hedeflere ulaşmaya çalışılırken, geçiş sürecinde ve merkezî ısıtma sisteminin kullanımı sırasında kat malikleri kendilerini pek çok hukukî sorunun içerisinde bulmaktadırlar. Toplu yapılarda merkezî ısıtma sisteminin kullanılmasıyla, kat malikleri arasında pek çok uyumsuzluk çıkmakta, çoğu zaman komşular arasında husumet doğmaktadır. Diğer yandan toplumsal yaşam ihtiyaçları ve piyasa şartları da kişileri toplu yapılarda yaşamaya sevk ettiğinden, merkezî ısıtma ile alakalı hukukî problemlerle ilerleyen dönemlerde daha sık karşılaşılması pek muhtemeldir. Kanun koyucu merkezî ısıtma sisteminde ısı paylaşım sistemini teşvik eden değişikliklerle enerji verimliliği ve tasarrufunun yanı sıra, kullanıcılar arasında adaletli bir paylaşımın sağlanmasını amaçlamış olsa da, salt bu sistemin kaynaklık ettiği adaletsiz uygulamalar söz konusudur.

Diğer yandan bir kısım toplu yapılarda da merkezî ısıtma sisteminin kullanılması kanun koyucunun amacıyla bağdaşmamaktadır. Nitekim bazı toplu yapılarda kat malikleri sadece yılın belirli dönemlerinde ya da günün belirli saatlerinde kullanmayı amaçlayarak (örneğin sadece yazlık, depo ya da fotoğraf stüdyosu gibi) taşınmazı edinmişlerdir. Söz konusu toplu yapılarda merkezî ısıtma sisteminin kullanılması kanun koyucunun amacına ters düşer. Bu şekildeki toplu yapılarda merkezî ısıtmanın kullanılması hem enerji israfına yol açar, hem de kat malikleri için ek bir takım maliyetlerin (apartman görevlisi istihdam gideri, daha fazla yakıt gideri, merkezî ısıtma sistemi tesisi ve bakımı için ortaya çıkan diğer giderler gibi) doğmasına neden olur.

Merkezî ısıtma sisteminin uygulanmasına ilişkin kurallar ana hatlarıyla belirlenmiş, kalan detaylar için kat malikleri kuruluna ve yöneticilere inisiyatif bırakılmıştır. Ancak kat malikleri kurulunun kanun tarafından aranan şekil ve esas şartlarına uygun olarak toplanabilmesi, karar alabilmesi güçlük arz etmektedir<sup>1</sup>. Ayrıca kat malikleri kurulu, aldıkları karardan aynı zamanda doğrudan etkilenen oldukları için, kendi çıkarları doğrultusunda karar almaları pek muhtemeldir. Dolayısıyla hem hukuka ya da kanun koyucunun amacına aykırı karar alınması, hem de kat maliklerinin çatışan çıkarları arasında dengenin kurulamaması söz konusu olabilir. Merkezî sistemin kullanıldığı yapılarda sözde inisiyatif sahibi olan yöneticilerin ise, icrai bakımdan herhangi bir yetkisi bulunmamaktadır<sup>2</sup>. Bu da sorunların çözümünü zorlaştırmaktadır. Bu yüzden de esasında en doğrusu Kat Mülkiyeti Kanununun günümüz ihtiyaçları doğrultusunda yenilenmesi ve merkezi ısıtmaya ilişkin detayların da bu düzenlemede yer almasıdır.

## II. YASAL DAYANAK

5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu, enerjinin etkin kullanılması, israfının önlenmesi, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi ve çevrenin korunması için enerji kaynaklarının ve enerjinin kullanımında verimliliğin artırılması gibi amaçlarla 18.4.2020'de yürürlüğe girmiştir (EVK. m.1). Bu Kanunun gerekçesinde kişilerin ferdî ısıtma sistemini tercih etmelerinin en önemli nedeninin kullanılan enerji miktarına göre ödeme yapmaları olduğu belirtilmiştir. Söz konusu gerekçede eğer merkezi sistemde de kullanılan enerji miktarı oranında bedel ödeme imkânını sağlayacak düzeneğin kullanılması olanağı olursa merkezi ısıtmanın tercih edilmesinin sağlanacağı ifade edilmektedir<sup>3</sup>. Esasında enerji üretimini ya da iletimini gerçekleştiren işletmele- re veya tesislere ilişkin hükümler öngören söz konusu Kanunda, ısıtma ya da

<sup>1</sup> AKSAN NAR, Şerife: *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Sahip Olduğu Hukuki Rejim* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Erzincan, 2013, s. 60.

<sup>2</sup> Yargıtay bir kararında kat malikleri kurulu tarafından yöneticiye yetki verilmesi halinde dahi icrai işlemlere girişilmezden evvel yine kat malikleri kurulu tarafından karar alınması gerektiğini belirtmiştir (Bkz. Yargıtay, 18. HD., T. 04.12.2014, E. 2014/17411, K. 2014/17587, "... Kat malikleri kurulunun 07.02.2010 tarihli toplantısında 9. maddede "Radyatörlere ısı pay ölçer takılmasının araştırılması ve uygun bulunması durumunda yapılması için yöneticiye yetki verilmesi" yönünde karar alındığı, bu kararın ısı pay ölçer sisteminin yapılmasına ilişkin bir karar olmayıp bu yönde araştırma yapıp araştırma sonucuna göre kat malikleri kurulunca yeniden yapılacak bir toplantıda karar alınmasına yönelik olduğu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. maddesi kapsamında bir karar alınmadığı, bu sebeple ısı pay ölçer taktırmayan kat malikini bağlamayacağı da dikkate alınarak, sözü edilen maddenin iptal edilmesi gerekirken..." (https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?t=272154, E.T.: 19.9.2020).

<sup>3</sup> Bkz. 7'nci madde gerekçesi (https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss1326m.htm, E.T.: 20.02.2020).

sıcak su sağlama amacıyla enerji kullanımı olan binalara yönelik hükümlere de yer verilmiştir. Nitekim EVK. m.7/c ye göre “Merkezî ısıtma sistemine sahip binalarda, merkezî veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemler kullanılır. Buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz”. Yine aynı maddenin (ç) bendinde ise binaların enerji performansının çeşitli kriterlere göre değerlendirileceği, bu hususun Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenleneceği ifade edilmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, söz konusu hükme dayanarak Enerji Performansı Yönetmeliği’ni çıkarmıştır. Bu Yönetmelik doğrudan çalışmamızla alakalı değildir, ancak çalışma kapsamında ilgili olduğu ölçüde değinilecektir.

Kanun koyucu merkezî ısıtma sistemini yaygınlaştırmayı hedeflemiş ve ferdi ısıtmaya geçişi zorlaştırmayı amaçlamıştır. “Merkezî ısıtma sistemi” ise esasında birden fazla bağımsız bölüme sahip binalar bakımından söz konusu olabilecek bir kavramdır ve genellikle kat mülkiyeti tesis edilmiş yerlerde kullanılır. Dolayısıyla Enerji Verimliliği Kanunu m.16 hükmü ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m.42’ye iki fıkra eklenmiştir<sup>4</sup>. Bu düzenlemeyle toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezî ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesinin, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine gerçekleştirileceği hükmü getirilmiştir. Yine Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan bu değişiklikte merkezî ısıtma sistemlerinde ısıtma giderlerinin kat malikleri arasında paylaşılmasına ilişkin usul ve esasların Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yönetmelikle düzenleneceği öngörülmüş (KMK. m.42), daha sonra “*Merkezî Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmelik*” yayınlandığı tarihte yürürlüğe girmiştir<sup>5</sup>. Söz konusu Yönetmelik mevcut ve yeni yapılacak birden fazla bağımsız bölüme sahip merkezî veya bölgesel ısıtma sistemli ve sıhhi sıcak su sistemli binalarda, ısıtma ve sıhhi sıcak su giderlerinin, bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaşılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla çıkarılmıştır (m.1). Yönetmelik ile öngörülen sistemde bağımsız her bölümde ayrı ısı sayacı kullanılması ve böylece o bağımsız bölümde ne kadar enerji tüketimi yapıldığının hesaplanmasına ilişkin hükümler yer almaktadır. Böylelikle aynı binada oturan bağımsız bölüm kullanıcılarının kendi tercihleri doğrultusunda ısınma imkânına sahip olabilmeleri amaçlanmıştır. Diğer taraftan merkezî ısıtma sistemlerinde Kat Mülkiyeti Kanununun 20’nci maddesinde öngörülmüş olan arsa payı ile yakıt gideri paylaşımı yerine,

<sup>4</sup> R.G. 2.5.2007 T., 26510 S.

<sup>5</sup> R.G. Tarih 14.4.2008, Sayı 26847 (Mükerrer). Söz konusu Yönetmelik çalışmanın bundan sonraki bölümünde “*Merkezî Isıtma Yönetmeliği*” olarak anılacaktır.

ısı paylaşım sisteminin kullanılmasının en az %15 seviyesinde ısı tasarrufu sağladığı ifade edilmektedir<sup>6</sup>. Bunların yanı sıra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından merkezi ısıtma sisteminden ferdi ısıtma sistemine geçiş zorlaştırılacak nitelikte bir takım tedbirler alınmıştır<sup>7</sup>. Yargıtay'ın da ferdi ısıtma sistemine geçişin zor olmasını destekler nitelikte içtihadı vardır<sup>8</sup>.

### III. ISI PAYLAŞIM SİSTEMİNDE ISI TÜKETİMİNİN ÖLÇÜMÜ VE TÜKETİM GİDERİNİN PAYLAŞILMASI

#### A. Isı Paylaşım Sisteminde Isı Tüketiminin Ölçümü

Isı tüketiminin ölçümü bir takım ekipmanlar vasıtasıyla yapılır. Merkezi Isıtma Yönetmeliği m.6 “Isı tüketimini ölçmek için ilgili standartları sağlayan ısı sayaçları veya ısı ölçerler kullanılır...” ifadesiyle bu konuyu düzenlemektedir. Daha sonra bu ekipmanlardan elde edilen veriler belirli bir esasa dayalı olarak bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılır. İşte, “ısı paylaşım sistemi” merkezi sistemle ısınan binalarda toplam ısıtma giderlerinin %70 i ısı ölçüm cihazlarından ölçülen kullanım miktarları oranında, %30 unun bağımsız bölümlerin kullanım alanları (m<sup>2</sup>'leri) oranında paylaştırılması esasına dayanan sistemdir<sup>9</sup>. Bu sistemde kullanılacak ölçüm ekipmanları yine Merkezi Isıtma Yönetmeliğinde belirtilmiştir. Gerçekten de söz konusu yönetmeliğin 3/n hükmüne göre “Ölçüm ekipmanları: Isı ve sıcak su sayacı, ısı ölçer, ölçüm okuma ve faturalandırma cihazlarını” ifade eder. Isı ölçer genellikle “ısı pay ölçer” olarak da ifade edilmektedir.

Burada ısı paylaşım sisteminin kurulması ve giderlerin paylaşılması esnasında yararlanılan ekipmanlardan da bahsedilmelidir<sup>10</sup>. Bahse konu ısı kontrol ve ölçüm elemanları termostatik vanalar, ısı pay ölçerler, ısı sayaçları (kalorimetreler), sıcak (soğuk) su sayaçları olarak sıralanabilir.

Termostatik radyatör vanası (TRV), radyatörlü (petekli) ısıtma sistemlerinde kullanılan otomatik radyatör vanasıdır ve el ile kumanda edilen radyatör

<sup>6</sup> ÖZSOY, Ahmet: “Merkezi Isıtma Sistemlerinde Isınma Problemleri ve Yakıt Paylaşımı”, *SDÜ International Journal of Technologic Sciences*, June 2009, Vol. 1, No. 1, s. 12.

<sup>7</sup> Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/mersin/webmenu/webmenu11824.pdf>, (E.T.: 6.2.2020). Ayrıca bkz. GÜLER, Fatih: “Merkezi Isıtma Sistemlerinin Uygulanmasında Yaşanan Sorunların Kat Mülkiyeti Hukuku Açısından Sonuçları”, *Yönetim, Ekonomi, Edebiyat, İslami ve Politik Bilimler Dergisi*, 2019, Cilt 4, Sayı 1, s. 51.

<sup>8</sup> Bkz. Yargıtay, 20. HD., T. 15.11.2017, E. 2017/2830, K. 2017/9497 (<https://www.hukukmedeniyeti.org/ictihat/1692280/yargitay-20-hukuk-dairesi-e-2017-2830-k-2017-9497/>, E.T.: 15.09.2020).

<sup>9</sup> Bkz. Merkezi Isıtma Yönetmeliği m.8/1.

<sup>10</sup> Bu kavramlara ilişkin açıklamalar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isı Paylaşım Sistemi ve Kullanılan Ekipmanlar İçin Kılavuz” kaynaklığında yapılmıştır.

vanalarının yerine kullanılır. TRV, oda sıcaklığını sürekli olarak algılar ve oda sıcaklığının istenilen değerde sabit kalması için radyatöre giden su miktarının ayarını otomatik gerçekleştirir.

Isı pay ölçer, merkezi ısıtma sistemlerinde radyatörün harcadığı ısı enerjisinin hesabını yaparak hafızasında kaydını gerçekleştiren, böylece bireysel tüketimin ölçümünü yapan radyo frekans modüllü cihazdır. Çalışma sisteminin amacı istenildiği ölçüde ısınmayı ve ısınılan ölçüde de ödemeyi sağlamaktır. Merkezi sistem ile ısıtılan binalarda her radyatöre montajı gerçekleştirilir ve bireysel tüketim değeri kaydedilerek gerçek tüketim ölçüsünde gider paylaşımı yapılmasına imkân sağlar. Isı sayacı, kollektörlü (mobil) sistemlerde kullanılan ısı miktarını, girişteki ve dönüşteki su sıcaklığını, geçen suyun basınç ve yoğunluğunu mekanik pervane/çark vasıtasıyla ya da ultrasonik ses dalgalarıyla ölçümünü yapar. Isı tüketim miktarının kWh, MWh, GJ, MJ gibi enerji birimleriyle kaydını gerçekleştirir. Sıcak su sayacı ise, sıhhi sıcak su giriş hattının üzerine yerleştirilerek, geçen sıcak su miktarının m<sup>3</sup> ya da litre olarak ölçümünü yapar.

Isı tüketimini ölçmek için kullanılan ısı sayaçları veya ısı ölçerlerin ilgili standartları sağlaması gerekir. Yine ölçüm ekipmanı ısıtma sistemi için uygun olmalı ve teknik bakımdan doğru çalışabilecek şekilde kurulmuş olmalıdır. Bunların “*Ölçüler ve Ayar Kanununa uygun olması*” aranır. Isı ve sıcak su tüketiminin ölçülmesinde kullanılacak ekipmanların muayene ve kalibrasyonları söz konusu Kanun hükümleri çerçevesinde yetkili kurum veya kuruluşlarca yapılır. Ölçüm ekipmanlarının düzenli bir şekilde muayene ve kalibrasyonlarının yapılmasının kontrolünden sorumlu olanlar bina sahibi, bina yöneticisi veya bina yönetim kurulu ya da enerji yöneticisidir (MIY. m.6).

Isı sayaçları ve ısı pay ölçerler ve/veya sıcak su sayaçları kablolu bağlantı ile bilgisayar sistemine aktarılarak okunabileceği gibi; doğrudan üzerlerinde bulunan ekrandan tüketilen enerji miktarının okunabilmesi de mümkündür. Yine bunlara ek olarak takılacak bir ekipman sayesinde ölçümün yapılması ve verinin gönderilmesi radyo frekanslı vericilerle de gerçekleştirilebilir<sup>11</sup>. Isıtma giderlerinin bağımsız bölümlere adaletli bir şekilde paylaşılması için, bu cihazların okunmasıyla alınan veriler değerlendirilir.

Isı tüketiminin ölçümünde kullanılacak ekipmana ilişkin açıklamaların ardından, bu sistemin (kalorimetre/ısı payölçer okuma sistemi) kurulumunu kimin sağlayacağına da değinilmelidir. Merkezî sisteme sahip olan bina veya site yö-

<sup>11</sup> ÖZSOY, s. 11; ŞENGÜL, Mehmet: “Merkezi Isıtma ve Sıcak Su Sisteminin Bulunduğu Yapılarda Isı Giderlerinin Paylaşılması Esasları (Isı Pay Ölçer Sistemi) ve Bunun Kat Mülkiyeti Hukukuna İlişkin Sonuçları”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Mart-Nisan 2013, Cilt 87, Sayı 2013/2, s. 58-59.

netimlerinin, olumsuz bir durumla karşı karşıya kalmamak için ısı paylaşım sistemini kurmaya yetkili olan şirketlere başvurması önemlidir<sup>12</sup>. Zira bu sistemi ancak merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemi için gerekli cihaz ve ekipmanların satışı, projelendirilmesi, kurulumu ve uygulaması bakımından yetkili bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri kurabilir. Bir başka ifadeyle eğer kurulumu gerçekleştirecek şirketin yetkisi yoksa bu sistemi kurması mümkün olmayacaktır. Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 10'uncu maddesinde “Yetkilendirilmiş Kuruluşların Özellikleri” hükme bağlanmıştır. Bu hükme uygun şekilde yetkilendirilmiş şirketler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı resmi internet sitesinde belirtilmiştir<sup>13</sup>. Her ne kadar ekipmanların montajının yapılarak ölçüm ve okumayı sağlayacak sistemi kurma konusunda yetkilendirilmiş şirketlerle çalışma zorunluluğu bulunsa da, ısı tüketiminin ölçülerek bağımsız bölümlere paylaştırılması noktasında böyle bir zorunluluk söz konusu değildir. Ölçüm ve okumayı gerçekleştirecek sisteminin kurulmasından sonra, tüketimin bağımsız bölümler arasında paylaştırılması; bina sahibi, yönetici, yönetim kurulu ya da enerji yöneticisi tarafından yapılabilir. Bir başka ifadeyle bu noktada kat malikleri ısı tüketim miktarının ölçülmesi için yetkilendirilmiş şirketlerden hizmet almak zorunda değildir. Kat malikleri, ısı tüketiminin ölçülerek bağımsız bölümlere paylaştırılmasını bina sahibi, yönetici, yönetim kurulu ya da enerji yöneticisinden birisine bırakabilir. Zira önemli olan bu hususta gerekli alt yapının kuruludur. Gerekli ölçüm altyapısının kurulmasından sonra, bina sahibi, yönetici ya da yönetim kurulunun ölçümü yaparak paylaşımını gerçekleştirebilmesi mümkündür. Ancak onlar isterlerse yine ölçümün ve paylaşımın yapılmasında bakanlık tarafından yetkilendirilmiş şirketten hizmet alabilirler. Burada belirtmek gerekir ki sistemi kuran şirket ile ölçümü yapan şirketin aynı olması gibi bir zorunluluk da bulunmamaktadır<sup>14</sup>.

## B. Isı Paylaşım Sisteminde Tüketim Giderinin Paylaşılması

Bağımsız bölüm kullanıcıları merkezi ısıtma ve/veya sıcak su tüketim giderlerinden kendilerine düşen kısım oranında sorumludurlar<sup>15</sup>. Bağımsız bölüm kullanıcılarının ısınma sistemini tamamen kapatması ve böylece paylaşımına da-

<sup>12</sup> ÖRÜCÜ, Orhan: “Sorun Söyleyelim 2011’de Neler Değişiyor?”, *Cumhuriyet Enerji*, 1 Şubat 2011-21, s. 9.

<sup>13</sup> 19.08.2020 tarihi itibarıyla 10 il merkezinde faaliyet gösteren toplam 62 adet yetkilendirilmiş ölçüm şirketi vardır (<http://www.bep.gov.tr/MERKEZIIISITMA/OlcumKuruluslari.aspx>, E.T.: 19.08.2020).

<sup>14</sup> ŞENGÜL, s. 60.

<sup>15</sup> KMK. m.20/c’ye göre, “Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkında vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz”.

hil olmaktan kaçınması mümkün değildir. Zira Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 5'inci maddesinin altıncı fıkrası, mahal sıcaklığının asgari 15 °C'ye ayarlı olacağını düzenlemektedir<sup>16</sup>. Bu nedenle termostatik vanalar sayesinde mahal sıcaklığının bu derecenin altına inmesi mümkün değildir. Bir başka ifadeyle bağımsız bölüm hiç kullanılsa dahi, mahal sıcaklığının 15 °C de kalmasını sağlayan ısı tüketim giderinden ve ortak kullanım yerleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderlerinin kullanım alanına göre bağımsız bölüme düşen giderden sorumluluk söz konusudur.

Merkezi ısıtma sistemi bulunan mevcut binalarda Enerji Verimliliği Kanunu ile Kat Mülkiyeti Kanununun 42'nci maddesinin dördüncü fıkrasında değişiklik yapılmasından önce, ısınma ve sıcak su gideri genellikle, diğer pek çok gider gibi, arsa payına göre paylaştırılmaktaydı<sup>17</sup> (KMK. m.20/b). Kat maliklerinin aralarında anlaşarak farklı bir paylaşım öngörmeleri de mümkündü. Ancak daha sonra Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan bu değişikliğe dayanılarak çıkarılan Merkezi Isıtma Yönetmeliği ile farklı bir paylaşım metodu öngörülmüştür. Gerçekten de ısı paylaşımlı merkezi ısıtma sistemi kullanılan binalarda gider paylaşımının nasıl yapılacağına ilişkin detaylar söz konusu Yönetmeliğin 7 ve devamı maddelerinde düzenlenmektedir. Burada ilk olarak paylaşımın kim tarafından sağlanacağı belirtilmiştir. Yönetmelik hükmüne göre bina sahibi veya bina yöneticisi veya bina yönetim kurulu, ısı ve sıhhi sıcak su giderlerinin tüketim ölçümlerine ve yönetmelikte belirtilen hesaplama uygun olarak (m.8/I) bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılmasını sağlar. Bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu veya enerji yöneticisinin ölçümleri yapabilecek yeterli personel ve donanımına sahip olmadığı durumlarda, ölçüm yapmak üzere Bakanlık tarafından yetki belgesi verilmiş tüzel kişiler tarafından paylaşım yapılır. Böylece bağımsız bölümün bu giderinden sorumlu olan kimselere paylaştırılmış enerji bedeli bildirilir ve apartman ya da site yönetimi tarafından

<sup>16</sup> ŞENGÜL'e göre, ayrıık nizamda inşa edilmiş merkezi ısıtma sistemine sahip yapılarda, örneğin merkezi ısıtma sistemine sahip birbirinden ayrı inşa edilmiş toplu villalardan oluşan yapılarda, asgari 15 °C sıcaklık öngören bu hükmün uygulanması enerjinin verimli kullanılması amacına aykırı olur. Düzenlemeye bu şekildeki yapılara söz konusu hükmün uygulanmayacağına ilişkin bir ifade eklenmelidir (Bkz. ŞENGÜL, s. 78).

<sup>17</sup> Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. KARAHACIOĞLU, Ali Haydar / VELİOĞLU, Ahmet: *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar*, Genişletilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 1999, s. 406 vd.; ARPACI, Abdulkadir: *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması*, 5. Baskı, Temel Yayınları, İstanbul, 1996, s. 83 vd.; ŞAKAR, Müjdat: *Son Değişikliklerle Gereçeli Açıklamalı İçtihatlı Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, Beta Yayınevi, İstanbul, 1994, s. 79 vd.; ODYAKMAZ, A. Nevzat: *Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları*, Sebil Matbaacılık, İstanbul, 1975, s. 141 vd.; TEKİNAY, Selahattin Sulhi: *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 64 vd.; REİSOĞLU, Safa: *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, 4. Baskı, Güneş Matbaacılık, Ankara, 1976, s. 80 vd.; ARCAK, Ali / ERDOĞAN, Celal: *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, Halkevleri Basımevi, Ankara, 1976, s. 310 vd.



bağımsız bölümlerden tahsil edilerek doğalgaz dağıtım şirketine ödeme yapılır. Ancak bu paylaşımın yapılması aşamasında bir takım sorunlar söz konusudur. Bu sorunlardan ilki doğalgaz tesisatı ile birlikte enerji tüketim miktarını gösteren ekipmanın da montajını gerçekleştiren şirketin, kurduğu ekipman sayesinde aynı zamanda gider paylaşımını yapmayı da kullandığı yazılım sayesinde kendi uhdesinde tutması nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Zira doğalgaz tesisatı montajını gerçekleştiren şirketler genellikle aynı zamanda yetkilendirilmiş ölçüm şirketi olarak faaliyet göstermektedir. Bu durumda montajı gerçekleştiren şirket her bağımsız bölümün tükettiği miktarın ölçülmesinde monopol niteliğinde olacağından, rakibinin olmaması nedeniyle bu durum ölçüm bedelinin kat malikleri aleyhine olarak yüksek belirlenmesiyle sonuçlanabilecektir. Dolayısıyla burada yurt çapında tek bir yazılımın kullanılmasını gerekli kılan bir hukuki düzenleme yapılması doğru olur.

Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 8'inci maddesinde ısıtma ve/veya sıcak su sistemlerinde tüketim giderinin paylaşımının hesaplanma şekli de düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm merkezi ısıtma sistemleri<sup>18</sup> ile bölgesel ısıtma sistemlerinin<sup>19</sup> ısınma gider paylaşımının hesaplanmasında farklı esaslar öngörmüştür<sup>20</sup>.

Yönetmelikte ilk olarak merkezi ısıtma sisteminde gider paylaşımına ilişkin hükme yer verilmektedir. Söz konusu hükme göre toplam ısınma giderinin %70'i, bağımsız bölümlerin ölçülen ısı tüketimlerine göre; toplam ısınma giderinin %30'u ise ortak kullanım alanları, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı gideri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaşılır. Bölgesel ısıtma sistemlerinde ise toplam ısıtma giderlerinin %20'si asgari ısınma, ortak kullanım alanları, sistem kayıpları ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaşım yapılır (MIY. m.8/II). Söz konusu hükümler çerçevesinde bağımsız bölüm kullanıcıları, merkezi ısıtma sisteminde toplam ısınma giderinin %70'inden; bölgesel ısıtma sisteminde toplam ısınma giderinin %80'inden payına düşen kısım için sorumludur. Ancak bağımsız bölüm kullanıcıları merkezi ısıtma sistemindeki toplam ısınma giderinin %30'undan ve bölgesel ısıtma sistemindeki toplam ısınma giderinin %20'sinden bağımsız bölümlerin kullanım alanına göre sorumlu kılınmıştır. Burada belirtilen ısı tüketim miktarı ısı sayaç-

<sup>18</sup> MIY. m.3/1 bendine göre "Merkezi ısıtma sistemi: Bir merkezden elde edilen ısıtma enerjisinin binalara dağıtılmasını ve bağımsız bölümlerin ısıtılmasını sağlayan sistemi" ifade eder.

<sup>19</sup> MIY. m.3/g bendine göre "Bölgesel ısıtma sistemi: Bir merkezden elde edilen ısıtma enerjisinin bölge içerisindeki binalara dağıtılmasını ve bağımsız bölümlerin ısıtılmasını sağlayan sistemi" ifade eder.

<sup>20</sup> Merkezi Isıtma Yönetmeliğinde geçen "merkezi ısıtma sistemi" ve "bölgesel ısıtma sistemi" tanımlarına yönelik eleştiri için bkz. ŞENGÜL, s. 66-67.

ları ya da ısı pay ölçerler ile ölçülür ve bu ölçümde belirlenen tüketim Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 8'inci maddesindeki esaslar çerçevesinde paylaşılır<sup>21</sup>.

Bağımsız bölümlerin ısı tüketim miktarının ölçümünü yapan ekipmanda arıza meydana gelmesi durumunda bağımsız bölümlerin ısı giderinin hesaplanamaması söz konusu olabilir. Bu durumda Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 11'inci maddesinin "... bir ekipmanın arızalanması veya benzer bir sebepten dolayı doğru bir şekilde ölçüm yapamaması yüzünden belirlenemiyor ise paylar, söz konusu bağımsız bölümlerin daha önceki benzer gider paylaşım belgesi düzenlenen dönemlerdeki tüketimleri veya o gider paylaşım belgesi düzenlenmesi dönemindeki diğer benzer bağımsız bölümlerin tüketimleri esas alınarak bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketlerince veya yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerince belirlenir" hükmü uygulanarak, hesaplama yapılmalıdır.

Bir bağımsız bölümün aynı ısı paylaşım dönemi içerisinde birden fazla kullanıcı tarafından kullanılması da söz konusu olabilir. Böyle bir durumda talep edilmesi halinde yönetici, yönetim kurulu, enerji yöneticisi, bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri veya yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri bağımsız bölüm kullanıcısının değiştiği tarihlere ilişkin olarak ara dönemde okumayı gerçekleştirerek, dönem sonunda iki ayrı gider paylaşım belgesi düzenler. Ancak ara okuma mümkün değilse veya bağımsız bölüm kullanıcısının değişim zamanından kaynaklanan veya teknik sebeplerden dolayı ara okuma yapılamamış ise, bağımsız bölümün kullanım gün sayısına göre dönem sonunda iki ayrı gider paylaşım belgesi düzenlenir (MIY. m.11/II).

Doğalgaz tesisatının döşenerek kullanıma geçildiği her bölgede yetkili ölçüm şirketi bulunmamaktadır. Bunun sonucunda ölçüm şirketi yetkilisi ölçüm için yalnızca belirli zamanlarda paylaşımın yapılacağı binanın bulunduğu bölgeye gidebilmektedir. Yetkili ölçüm şirketlerince zaman zaman bağımsız bölüm kullanıcılarının önceki tüketim durumlarına bakılarak paylaşım yapılmaktadır<sup>22</sup>. Örneğin doğalgaz faturalandırması ayın 25 inde yapılmışken, ölçüm şirketi paylaşımına esas verileri ayın 15 inde almışsa, bu durumda paylaşımına ilişkin veriler gerçek durumu yansıtmayabilir. Nitekim bağımsız bölüm kullananlardan bir tanesi ayın 15 inde bağımsız bölümden ayrılmışsa ya da bağımsız bölüme dönmüşse veya tüketim oranını bundan sonra düşürmüşse ya da artırmışsa, ayın 15 inde alınan verilerin gerçek durumu yansıtmayacağı açıktır. Bu yüzden tüke-

<sup>21</sup> ÖRÜCÜ, s. 9.

<sup>22</sup> 20.02.2020 tarihi itibarıyla 13 il merkezinde faaliyet gösteren toplam 67 adet yetkilendirilmiş ölçüm şirketi vardır (<http://www.bep.gov.tr/MERKEZIIISITMA/OlcumKuruluslari.aspx>, E.T.: 20.02.2020).

tim bedelinin paylaşımını yapacak olan yetkilendirilmiş ölçüm şirketi sayısının artırılması da doğru olur.

Isı paylaşım sistemi tesisatının olduğu merkezî ısıtma sisteminin olduğu bir binada kat maliklerinin Merkezî Isıtma Yönetmeliği m.8’de öngörülmüş olan paylaşımın aksini kararlaştırabilmeleri mümkün olmamalıdır<sup>23</sup>. Zira Kat Mülkiyeti Kanununun 42’nci maddesinin dördüncü fıkrası merkezî ısıtma sisteminde ısıtma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usul ve esasların yönetmelikle düzenleneceğini hükme bağlamıştır. Merkezî Isıtma Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinin lafzı dikkate alındığında emredici hukuk kuralı niteliğinde olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle kat malikleri tarafından kurul kararıyla ya da yönetim planında değişiklik yaparak aksinin kararlaştırılması mümkün olmamalıdır.

### C. Çeşitli Yapılar Bakımından Isı Paylaşım Sisteminin Uygulanması

#### 1. Bina Yapım Tarihi Bakımından Isı Paylaşım Sisteminin Uygulanması

Enerji Verimliliği Kanunu Resmi Gazetede yayımlandığı tarih olan 2.5.2007’de yürürlüğe girmiştir. Ardından Kat Mülkiyeti Kanununun 42’nci maddesinin dördüncü fıkrasına dayanılarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından çıkarılan “*Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik*” 14.4.2008’de Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Isı paylaşım sisteminin kullanımına ilişkin hükümler öngören bu yasal düzenlemeler göz önünde bulundurulduğunda yapıların hangi tarihten itibaren ısı paylaşım sistemine geçeceğinin belirlenmesi gerekmektedir.

Enerji Verimliliği Kanununun 7’nci maddesinin (c) bendi merkezî ısıtma sistemine sahip binalarda merkezî veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlerin kullanılmasını öngörmektedir<sup>24</sup>. Böylece kanunun yürürlüğe girmesinden sonra inşa edilen merkezî ısıtma ve/veya sıcak su sistemine sahip binalarda ısı paylaşım sisteminin tesisi zorunlu kılınmıştır. Söz konusu hüküm emredici niteliktedir. Buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce oynanmaz. Ayrıca bu hükme uygun şekilde merkezî ısıtma sistemli olarak inşa edilen binalarda kat maliklerinin ısı paylaşım sisteminden oybirliği ile dahi olsa vazgeçmeleri mümkün değildir. KMK. m.42/IV’te kat maliklerinin yalnızca merkezî sistemden ferdi sisteme ya da ferdi sistemden merkezî sisteme dönüşüm için karar alabilmeleri mümkün kılınmıştır. Eğer bir binada merkezî ısıtma

<sup>23</sup> Aksi yönde bkz. ŞENGÜL, s. 77-78.

<sup>24</sup> Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği m.13/7’de de bu husus düzenlenmektedir.

sistemi kullanılıyorsa, kat malikleri oybirliği ile dahi olsa, ısı paylaşım sisteminin devre dışı bırakılmasına ve/veya paylaşımın başka türlü yapılmasına karar veremezler. Kanun merkezi ısıtma sistemlerinde gider paylaşımının nasıl olacağını emredici hükümlerle düzenleyerek, kat maliklerine bu konuda bir yetki vermemiştir.

Enerji Verimliliği Kanununun geçici 6'ncı maddesinde ise 7/c hükmünün, Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden önce mevcut olan binalar ile inşaatı devam edip henüz yapı kullanma izni alınmamış olan binalar hakkında, yayım tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmayacağı düzenlenmektedir<sup>25</sup>. Buna göre Enerji Verimliliği Kanununun yayım tarihinden<sup>26</sup> itibaren mevcut olan binalar ile inşaatı devam edip henüz yapı kullanma izni alınmamış olan binalar için 5 yıllık süre tanınmış, bu süreçte ısı paylaşım sisteminin kurulmasının sağlanması hedeflenmiştir. Yine Merkezi Isıtma Yönetmeliği geçici madde 1 hükmü ile de benzer bir düzenleme getirilmiş<sup>27</sup> ve Enerji Verimliliği Kanunu-

<sup>25</sup> Bir Yargıtay kararında ısı pay ölçerin (ısı paylaşım sisteminin) aktif hale getirilmesini isteyen davacı, "... ısıtmanın merkezi sistem olarak ve ısı pay ölçer sistemli olarak yapılarak tamamlandığını, bağımsız bölümlerde bulunan kalorifer peteklerine termostatik vana takılması halinde sistemin uygulanabilir hale gelebileceğini, 25/05/2014 tarihinde yapılan kat malikleri toplantısında gündemin 5 ve 6 maddelerinde apartman ısıtma sisteminde var olan ısı pay ölçerin aktif hale getirilmesi isteminin red edilmesine ilişkin kararın iptali ile yönetmelik hükümlerinin yerine getirilmesi konusunda karar verilmesini..." talep ve dava etmiştir. Ancak Yargıtay "... Merkezi ısınma sistemli ana yapılar ve sistemlerde merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile bu cihazlara bağlı olarak giderin paylaşılmasının yapılması hususu faydalı giderlerden olup, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42/1. maddesinde; kat malikleri anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamayacakları, ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek ortak faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün ve ... ik ve ilaveler kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar ile..." yapılabileceğini öngörmüş ve "... 5627 sayılı Kanunun geçici 6. maddesinin 2. fıkrasında 7. maddenin 1. fıkrasının d bendi hükmünün 10 yıl süre ile uygulanmayacağı..." belirtilerek, "... 02.05.2017 tarihine kadar 7. maddenin 1. fıkrasının d bendi uygulanmayacağından açılan davanın reddine karar verilmesi..." gerektiğine hükmetmiştir (Yargıtay, 20. HD., T. 21.11.2017, E. 2017/3676, K. 2017/9765; Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı, E.T.: 8.8.2020). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 18. HD., T. 27.6.2016, E. 2015/12361, K. 2016/10113, Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı, E.T.: 13.08.2020; Yargıtay, 20. HD., T. 03.10.2017, E. 2017/4346, K. 2017/7202, <https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?t=272154>, E.T.: 19.09.2020; Yargıtay, 20. HD., T. 21.11.2017, E. 2017/3676, K. 2017/9765, <https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?t=457131>, E.T.: 19.9.2020). Ancak kanaatimce bu karar doğru değildir. Burada EVK. m.7/c hükmünün uygulanması bakımından geçici 6'ncı maddenin ilk fıkrası göz önünde bulundurulmalı ve süre 5 yıl olarak hesaplanmalıydı. Söz konusu uyuşmazlıkta uygulanan EVK. m.7/d hükmü enerji kimlik belgesiyle alakalıdır. Halbuki burada davacı kat maliki merkezî ısıtma sistemine sahip binada, merkezî veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemin kurulmasını istemektedir. Bunun ise EVK. m.7/c hükmünün uygulanmasını gerektirdiği açıktır ve söz konusu hüküm emredici niteliktedir.

<sup>26</sup> 2.5.2007 tarihinden itibaren.

<sup>27</sup> "Mevcut binalarda alınacak tedbirlerin yapım süresi

**GEÇİCİ MADDE 1 - (1)** Bu Yönetmelik hükümlerinin merkezî ısıtma veya sıhhi sıcak su sistemine sahip mevcut binalar, inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar ve proje değişikliği gerektiren esaslı onarımlar ile mekanik tesisat değişikliği gerektiren binalar için uygulanabilir olan maddeleri uyarınca yapılması gereken iş ve işlemler, bina sahibi veya yöneticisi,

na dayanılarak 5 yıllık süre tanınmıştır. Her iki düzenleme göz önünde bulundurulduğunda 2.5.2012 tarihinde mevcut olan binalar ile inşaatı devam edip henüz yapı kullanma izni alınmamış olan binalar için öngörülen süre dolmuştur<sup>28</sup>.

## 2. Merkezi Isıtma ve/veya Sıcak Su Sistemine Sahip Olma Bakımından Isı Paylaşım Sisteminin Uygulanması

Merkezi Isıtma Yönetmeliği'nin bir kısım maddelerinde “*merkezi ısıtma veya sıcak su*”, bir kısım maddelerinde ise “*merkezi ısıtma ve sıcak su*” ifadeleri kullanılmıştır. Bu nedenle ısı paylaşım sistemi zorunluluğunun hangi yapılar bakımından söz konusu olacağı tereddüde mahal vermektedir. Zira bir kısım yapılarda sadece sıcak su sistemi ya da sadece ısıtma sistemi merkezi iken, bazılarında hem ısıtma sistemi hem de sıcak su sistemi merkezidir. Buradaki tereddüdü gidermek için Enerji Verimliliği Kanununun genel gerekçesinden ve Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin yürürlük amacından hareket edilmelidir. Böylelikle “*merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemine sahip yapılar*” şeklinde anlaşılabilir tereddüt giderilebilir.

Ferdi ısıtma ve sıcak su sistemine sahip yapılar açısından ısı paylaşım sisteminden söz edilemeyeceğine göre, Enerji Verimliliği Kanunu ile Merkezi Isıtma Yönetmeliği kapsamında ısı paylaşım sisteminin uygulanacağı yapılar merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemine sahip yapılardır. Merkezi sıcak su sisteminin bulunduğu yapılar bakımından da, merkezi ısıtma sistemine sahip yapılarda olduğu gibi ısı paylaşım sistemi zorunlu kılınmıştır.

Bir binada hem sıcak su sistemi, hem de ısıtma sistemi merkezi ise ısıtma ve sıcak su tüketimi paylaşım sisteminin kurulması ve bunun sağlanması için daha önce belirtilmiş olan tüm ekipmanlar takılmalıdır<sup>29</sup>. Buna karşın, ısıtma sistemi ferdi, ancak sıcak su sistemi merkezi ise ısı paylaşım sisteminin kurulması yalnızca sıcak su bakımından mecburidir. Merkezi sıcak su sistemine sahip olmayan, ancak, merkezi ısıtmanın söz konusu olduğu binalarda ise bu sistemin ekipmanlarından olan ısı pay ölçerin takılması ya da ısı sayacı yanında peteklere termostatik radyatör vanasının takılması ve ısı paylaşım sisteminin kurulması mecburidir<sup>30</sup>.

*bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi ile işletmecisi tarafından, 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununun 7'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi ve geçici 6'ncı maddesi gereğince 2/5/2007 tarihi itibarı ile beş yıl içinde yerine getirilir*”.

<sup>28</sup> Belirtmek gerekir ki EVK'nın geçici m.6'nın gerekçesinde “*Kanunun yayımı tarihinden önce mevcut olan ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni alınmamış olan ... merkezi ısıtma sistemine sahip binalara, merkezi veya lokal ısı/sıcaklık kontrol cihazlarının ve ısıtma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlerin kullanımı konusundaki hükmün uygulanmayacağı*” ifadesi yer almaktadır. Burada kanun koyucunun amacı ile kanun gerekçesinin ifadesinin çelişki yarattığı söylenebilir.

<sup>29</sup> Bkz. başlık §3, I.

<sup>30</sup> ŞENGÜL, s. 61.



### 3. Kullanılan Yakıt Tipi Bakımından Isı Paylaşım Sisteminin Uygulanması

Enerji Verimliliği Kanununda da, Merkezi Isıtma Yönetmeliğinde de ısı paylaşım sisteminde yakıt tipine ilişkin bir düzenleme öngörmemektedir. Nitekim Enerji Verimliliği Kanununun 7'nci maddesinin gerekçesinde de “... sıvı veya gaz yakıtlı merkezî ısıtma sistemine sahip binaların tesisat projelerinde merkezî veya lokal ısı/sıcaklık kontrol cihazlarına ve ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlere yer verilmesi zorunlu kılınmaktadır” ifadesi yer almaktadır. Bu hükümlerle hangi yakıt tipinin kullanıldığı önemi olmaksızın, merkezî ısıtma sistemini kullanan binalarda ısı paylaşım sistemi kurma yükümlülüğü getirilmiştir. Ancak, merkezî ısıtma sistemleri farklı yakıt türleri ile kullanılabilirle beraber, ülkemiz genelinde doğalgaz yaygın bir hale gelmiştir. Bir mahalli çevre kurulu kararı, doğalgaz altyapı çalışmalarının tamamlandığı ilde merkezî ısıtma olan toplu yapılarda hava kirliliğinin azaltılması amacıyla doğalgaza geçişi zorunlu kılmış; Danıştay 23.1.2009 tarihli kararında söz konusu kararı hukuka aykırı bulmuştur<sup>31</sup>. Ancak Danıştay daha sonra içtihat değiştirmiş ve “... çevrenin korunması konusunda tedbir almakla yükümlü bulunan idarece bu amaçla tesis edilen işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı...” ifade edilmiştir<sup>32</sup>. Bu kararın ardından birçok ilde doğalgaz altyapısı tamamlanan yerlerde merkezî ısıtma ile ısınan yapılarda doğalgaza geçiş zorunlu kılınmıştır.

Merkezî ısıtma bulunan ve ısı paylaşım sistemi kurulmuş olan binalarda doğalgaz kullanımına geçilmesi bakımından bir takım zorluklarla karşı karşıya kalınabilir. Zira kat maliklerinin büyük bölümü kendilerine ait olan bağımsız bölümlerin bağlantı ve güvence bedelini gaz dağıtım şirketine ödese dahi, kat maliklerinin tamamı ödememişse gaz aboneliği sağlanamadığından, merkezî ısıtma sistemi aktif bir şekilde kullanılmaya başlamaz. Bir başka ifadeyle merkezî ısıtma sisteminde gaz kullanım sürecine geçilebilmesi için tüm bağımsız bölüm kat maliklerinin abone bağlantı bedellerinin ödemesi gerekmektedir<sup>33</sup>. Apartman yönetimi tarafından ödenmesi de pek tabii mümkündür, ancak yönetimin bu bedeli ilgili bağımsız bölümlerin kat maliklerinden temin etmesi gerekir. Kat maliklerinden bir tanesinin dahi buna ilişkin yükümlülüğünü ihmal etmesi durumunda, bağlantı bedelini ödeyen diğer kat maliklerinin de mağduriyeti ortaya çıkar.

<sup>31</sup> Bkz. Konya Valiliği Mahalli Çevre Kurulu'nun 6.11.2007 tarihli, 2007/11 sayılı kararı ve Danıştay, 6. D., T. 23.1.2009, E. 2008/875, K. 2009/ 617 (<https://www.kararara.com/danistay/6d/danistay/5508.htm>, E.T.: 11.2.2020).

<sup>32</sup> Danıştay, 14. D., T. 27.02.2013, E. 2011/13784, K. 2013/1306 (Danıştay Dergisi, Y. 2014, S. 135, s. 264-267).

<sup>33</sup> <https://www.enerya.com.tr/aboneol/sikca-sorulan-sorular>, (E.T.: 9.2.2020).

Maliklerden birine ya da bir kaçına ulaşılamaması ya da ödeme yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat malikinin varlığı durumunda nasıl bir tedbirin uygulanacağı bir sorun teşkil eder. Zira bu durumda bir an önce doğalgaz aboneliğinin sağlanmasını isteyen diğer kat malikleri, zor durumda kalmamak için, yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat maliklerinin bağlantı bedelini ödemeye dahi razı olabilmektedir. Ancak bu durumda da gaz dağıtım şirketlerinin uyguladıkları politika gereği sorun ortaya çıkmaktadır. Nitekim gaz dağıtım şirketleri, kat maliki ya da onun kanunî temsilcisi dışındakilerin bağlantı bedelini ödeyerek abonelik tesis etmesine olumlu bakmamakta ve bu bağlantının ancak kat malikleri kurulunda karar alınmak suretiyle site ya da apartman yönetimi tarafından toplu olarak ödemenin yapılarak sağlanmasını kabul etmektedirler. Tabii burada apartman ya da site yönetiminin ödeme yapabilmesi için mali gücünün buna elvermesi gerekir. Öte yandan ilgili kat malikinden söz konusu ödemenin tahsil edilebilmesi de çözüm bekleyen hukukî problemlerdendir.

#### 4. Bağımsız Bölüm Sayısı ya da Kullanım Alanı Bakımından Isı Paylaşım Sisteminin Uygulanması

EVK. m.7/c’de “*Merkezi ısıtma sistemine sahip binalarda ...*” ifadesi kullanılmakla yetinilmiş, bağımsız bölüm sayısı bakımından zorunluluğa ilişkin herhangi bir kritere yer verilmemiştir. Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 1’inci maddesinde yönetmeliğin amacı ve kapsamı belirtilirken “... *birden fazla bağımsız bölüme sahip merkezî veya bölgesel ısıtma sistemli ve sıhhi sıcak su sistemli binalarda ısıtma ve sıhhi sıcak su giderlerinin, bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemek*” ifadesi kullanılmıştır. O halde merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemine sahip olan, en az iki bağımsız bölümden oluşan yapılarda ısı paylaşım sistemine geçilmesinin zorunlu olduğu sonucu çıkarılabilir. Bağımsız bölümler dikey bir şekilde inşa edilebileceği gibi, yan yana inşa edilmeleri de mümkündür. Hatta merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sisteminin bulunduğu, birbiri ile teması olmayan ve yaygın bir alanda inşa edilmiş olan villa ya da müstakil bina gibi münferit bağımsız bölüme sahip yapılar da bu kapsamda değerlendirilebilir<sup>34</sup>. Yine ne Enerji Verimliliği Kanununda, ne de Merkezi Isıtma Yönetmeliğinde merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sisteminin bulunduğu yapılarda kat mülkiyetine geçişin aranıp aranmayacağı ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Kat mülkiyetine geçilip geçilmediğinin önemi bulunmaksızın merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemine sahip birden fazla bağımsız bölüm söz konusuysa ısı paylaşım sisteminin gerekli kıldığı tüm ekipmanların takılması ve ısı tüketim bedelinin bu sisteme göre paylaşılması gerekmektedir.

<sup>34</sup> ŞENGÜL, s. 64.

Kullanım alanına ilişkin olarak hem Enerji Verimliliği Kanununda, hem de Merkezi Isıtma Yönetmeliğinde hükümler yer almaktadır. Nitekim Enerji Verimliliği Kanununun 7'nci maddesinin (ç) bendinde, “*Toplam inşaat alanı yönetmelikte belirlenen mesken amaçlı kullanılan binalarda, ... ısıtma, soğutma, ısı yalıtımı, sıcak su, ... konularındaki normları standartları, asgarî performans kriterlerini, bilgi toplama ve kontrol prosedürlerini kapsayan binalarda enerji performansına ilişkin usûl ve esaslar, Türk Standartları Enstitüsü ve Genel Müdürlük ile müştereken hazırlanarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak bir yönetmelikle düzenlenir. Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket edilmesi halinde ilgili idare tarafından yapı kullanma izni verilmez*” ifadeleriyle kullanım alanına ilişkin düzenleme öngörülmüştür. Burada bahsedilen Yönetmelik olan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği m.13/3'te ise “*Yeni binalarda; yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2.000 m<sup>2</sup> ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır. Bu binalar, bağımsız bölümlerin ısı sayacı kullanılmasına olanak verecek şekilde, tek kolon hattına sahip ısıtma sistemli ve ısı sayaçlarının bağımsız bölümün dışında olacak şekilde projelendirilir*” denilerek, emredici bir ifadeyle bu hususta hüküm tesis edilmiştir.

Burada Enerji Verimliliği Kanununun yollamasıyla Yönetmelik kullanım alanına ilişkin bir zorunluluk öngörmektedir. Söz konusu hükümle yapı ruhsatına esas tutulmuş toplam kullanım alanı 2000 m<sup>2</sup> ve üzeri olan binalara tek kolonlu ısıtma sistemi hattı kurulması zorunlu kılınmıştır ve bu binalarda ısı paylaşımında ısı sayaçları (kalorimetreler) tercih edilmektedir. Toplam kullanım alanı bakımından 2000 m<sup>2</sup>'nin altında olan yeni yapılarda ise merkezî ısıtma sistemi zorunluluğu bulunmamaktadır. Bunlar ferdi ısıtma sistemine göre projelendirilebilirler. Ancak merkezi ısıtma sistemli olarak projelendirilmişse, ısı paylaşım sisteminin kurulumu da zorunlu kılınmıştır. Mevcut binalar bakımından da kullanım alanına ilişkin herhangi bir düzenleme getirilmemiş, yalnızca bunların birden fazla bağımsız bölüme sahip olan merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemine sahip binalar olması ısı paylaşım sisteminin kurulması yükümlülüğü için yeterli sayılmıştır.

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği m.20/2 hükmü “*Merkezi ısıtma, iklimlendirme ve/veya soğutma sistemine sahip binalar, her odanın sıcaklığını ayrı ayrı düzenleyecek otomatik cihazlarla donatılır*” şeklindedir. Ayrıca bu düzenlemeye göre kullanım alanına dahil her odanın sıcaklığının ayrı ayrı düzenlenmesi mümkün olmalıdır. Ancak belirtmek gerekir ki, merkezi ısıtma sistemine sahip binalarda ısıtılan mahallerin iç ortam sıcaklığının 15°C'nin altına düşmemesi gerekmektedir (Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, m.14/9).



#### D. Merkezi Isıtma Sistemine Sahip Mevcut Yapılar Bakımından Isı Paylaşım Sisteminin Kurulumu ve Kurulum Sonrasında Kat Maliklerinin Yükümlülükleri

Kat mülkiyetine geçilip geçilmediğine, bağımsız bölüm sayısına, kullanım alanına ve kullanılan yakıt türüne bakılmaksızın merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemi kullanılan yapılarda ısı paylaşım sistemine geçilmesi gerekmektedir. Mevcut merkezi sisteme sahip yapılar için öngörülmuş olan 5 yıllık süre (MIY. geçici m.6) 02.05.2012 tarihinde dolmuştur. Nitekim Enerji Verimliliği Kanunu hükümleri ile Kat Mülkiyeti Kanununun 42'nci maddesi çerçevesinde çıkarılan Merkezi Isıtma Yönetmeliği hükümleri bir arada değerlendirildiğinde merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemine sahip tüm yapılarda ısı paylaşım sistemine geçilmesi artık zorunludur. Bu durum, anılan kanunî düzenlemelerden açıkça anlaşılmaktadır. Hatta bu nedenle kat malikleri kurulunun ısı paylaşım sistemine geçilmeyeceğine ilişkin karar alması yasal düzenlemeye aykırı olur ve geçerli değildir<sup>35</sup>. Ancak Yargıtay mevcut binalar bakımından ısı paylaşım sistemine geçilmesini “ *faydalı gider*” olarak nitelendirmiştir<sup>36</sup>. Kanımızca Yargıtay bu nitelendirmeyi, Kat Mülkiyeti Kanununun 42'nci madde başlığı olan “I- Faydalı Olanlar” başlığı nedeniyle yapmıştır. Madde başlıklarının madde metninden sayılıp sayılmayacağı tartışmalıdır<sup>37</sup>. Halbuki TBMM'nin 26.1.1944 tarihli ve 1367 sayılı Meclis Yorumunda ve 1982 Anayasası'nın 176'ncı maddesi göz önünde bulundurulmalı ve madde başlığı madde metninden sayılmamalıdır. Isı paylaşım sistemine geçiş bakımından kanun koyucunun amacı ve getirilen düzenlemelerin lafzı dikkate alındığında, zorunluluk açık bir biçimde ortaya konulmuştur. Bu nedenle tek bir kat malikinin bu geçişi talep etmesi halinde dahi, merkezi ısıtma sistemine sahip yapıda ısı paylaşım sistemi kurulmalıdır. Talep olmasa dahi söz konusu sisteme geçilmesi kat malikleri kurulu ve yönetici bakımından bir kanunî yükümlülüktür.

Isı paylaşım sisteminin tesisatının kurulmasına ilişkin işlemlere girişi halinde, bunun için ortaya çıkan giderler kat malikleri tarafından karşılanmalıdır. Bu giderlerin karşılanması da kat malikleri bakımından yüküm-

<sup>35</sup> ŞENGÜL, s. 69; İLGEZDİ, ısı paylaşım sistemine geçilmeyeceğine ilişkin olarak apartman yönetim kurulunca alınan kararın “yok” hükmünde olduğunu ifade etmiştir (bkz. İLGEZDİ, Ali Rıza: *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku*, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019, s. 352).

<sup>36</sup> Bkz. Yargıtay, 20. HD., T. 12.02.2019, E. 2017/7748, K. 2019/905 “... Merkezi ısıtma sistemli ana yapılarda ve sistemlerde merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile bu cihazlara bağlı olarak giderin paylaşılmasının yapılması hususu faydalı giderlerdendir...” ifadesiyle, mevcut yapılar bakımından ısı paylaşım sistemine geçilmesinin zorunlu olmadığını kabul etmiş, bu sistemin kurulabilmesi için sayı ve arsa payı çoğunluğunun aranması gerektiğini vurgulamıştır (Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı, E.T.: 16.9.2020; KURAK, Necat: *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 831-832). Yargıtay ile aynı yönde görüş için bkz. İLGEZDİ, s. 354.

<sup>37</sup> Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. BAYRAM, Erdin: “Kanun Sistematiğinde “Madde””, *Yasama Dergisi*, Ocak-Şubat-Mart-Nisan 2008, Sayı 8, s. 104-105.

lülüktür. Ancak kat malikinin yanında kiracı, oturma (sükna) ya da intifa hakkı sahibi gibi devamlı şekilde faydalananlar da bu giderden müştereken ve müteselsilen sorumludur. Kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeliyle sınırlıdır ve yaptığı ödeme kira borcundan düşülmelidir (KMK. m.22).

Öte yandan merkezi ısıtma sistemi bulunan bir binada ısı paylaşım sistemi kurulmasına ilişkin işlemlere başlandığında bağımsız bölüm kullanıcıları sistemin kendi bağımsız bölümlerine kurulmasına izin verme yükümlülüğü altındadır. Bir başka ifadeyle bağımsız bölüm kullanıcısı, bağımsız bölüme girilmesine izin vermek zorundadır. Nitekim Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 5'inci maddesinin ikinci fıkrasına göre "... Bağımsız bölüm kullanıcıları bu maksatla yapılacak iş ve işlemlere izin vermek mecburiyetindedir...". Benzer şekilde KMK. m.23/I hükmü "*Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdaki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar*" şeklindedir. Bağımsız bölüm kullanıcısının anılan hükümler gereği böyle bir yükümlülük altında olmasına rağmen, bu yükümlülüğe aykırı davranışın hangi yaptırım ile karşı karşıya kalacağına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak KMK. m.23'e aykırı davranan bağımsız bölüm kullanıcısına karşı dava açılarak 33'üncü madde çerçevesinde hakimin müdahalesi istenebilir. Bu davada giriş müsaadesi vermeyen kullanıcının, yükümlülüğe aykırı davranış nedeniyle artan zarar ile yargılama masraflarını karşılamasına hükmedilebilir. Bağımsız bölüm kullanıcısı buna rağmen giriş izni vermezse, KMK. m.33/III hükmü uyarınca idari para cezası verilebilir<sup>38</sup>.

Isı paylaşım sisteminde önem arz eden bir husus da ısı sayacının bağımsız bölümün dışında olması ya da en azından uzaktan okunabilecek bir teknolojiye sahip olması gerekliliğidir. Zira böylece bağımsız bölüm içine tekrar tekrar ölçüm ve okuma için giriş müsaadesi istenmesi gerekliliği olmayacaktır. Her ne kadar bu husus yeni binalar için düzenlenmiş olsa da (Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği m.13/III), merkezi sisteme sahip olup ısı paylaşım sistemine sonradan geçen mevcut binalar bakımından da bu şekilde yükümlülük yasal düzenleme ile getirilmelidir.

<sup>38</sup> Yargıtay, 18. HD., T. 26.06.2008, 6857/7709 (Bkz. PULAK, Murat: *Açıklamalı - İçtihatlı - Örneklili - Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009, s. 375-376).

Değiniilmesi gereken bir konu da merkezi ısıtma sistemine sahip bir yapı ilk defa kullanılmaya başlandığında, ısıtma sisteminin ne zaman çalıştırılacağı ile ilgilidir. Site ya da apartmanlarda, merkezi ısıtma sisteminin ilk olarak ne zaman çalıştırılmaya başlanacağı konusunda Kat Mülkiyeti Kanunu ya da başka herhangi bir düzenlemede hüküm bulunmamaktadır. Bir olayda Toplu Konut İdaresi, kat malikleri henüz ikamet etmeye başlamadan, yalnızca kapıcı daire-sinde mukim bulunanın varlığını yeterli saymış ve merkezi ısıtma sistemini çalıştırmıştır. Bunun sonucunda bir kat maliki doğalgaz bedeline itiraz etmiş ve bunun için “Kamu Denetçiliği Kurumu”na başvurmuştur. Kamu Denetçiliği Kurumu ise vermiş olduğu tavsiye kararda kat malikini haklı bulmuş ve “... Merkezi sistem ısı ölçüm ekipmanlarının ilgili yönetmelik ve kanun hükümleri dikkate alınarak zamanında kurulması ve kat maliklerinin (veya kapıcı, kiracıların) ikamet etmedikleri bloklarda merkezi ısıtma sisteminin çalıştırılmasında gerekli dikkat ve özeni göstermeleri hususlarında, İdarelerince belirlenen yönetim kurullarına ve ilgili site sorumlularına sözlü ve yazılı olarak uyarı yapılması ...” şeklinde karar vermiştir<sup>39</sup>. Her ne kadar böyle bir uyumsuzlukta temel hukuk prensiplerinden olan dürüst davranma yükümlülüğü ve hakkın kötüye kullanılmaması (TMK. m.2) ile çözüme ulaşmak mümkün olsa da; şikayete konu olan örnek somut olayda olduğu gibi keyfi uygulamalarla karşılaşmamak için merkezi ısıtma sisteminin ilk olarak ne zaman çalıştırılmaya başlanacağına ilişkin bir hükmün tesis edilmesi doğru olur. Bu konuda Yönetmeliğe bir hüküm eklenebilir ve mevcut bağımsız bölümlerin belirli bir oranından fazlasında ikamet gerçekleşmişse, merkezi sistemin çalıştırılmasına başlanabilir. Açtırılan su sayaçları ya da elektrik aboneliklerine ilişkin belgeler ile kat maliklerinin ne kadarının mukim olduğunun ispatı sağlanabilir.

Kat maliklerinin veya bağımsız bölüm kullanıcılarının (kullanım, sınırlı aynî hakka dayanabileceği gibi kişisel bir hakka da dayanabilir) ısı paylaşım sisteminin kurulmasından sonra en temel sorumluluğu hesaplanan giderlerin ödenmesidir. Bu giderlerden dolayı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde sorumluluk söz konusudur.

Merkezi ısıtma sistemlerinde mevsim geçişleri (ilk bahardan yaza geçiş-sonbahardan kışa geçiş) sırasında, ısıtma sisteminin ne zaman devreye sokulup ne zaman devre dışı kalacağı sorunuyla karşılaşılabilir. Binanın farklı cephesinde bulunma, bağımsız bölümün ara katta ya da giriş veya son katta bulunması, bağımsız bölümde oturanın aile olması ya da yalnız yaşaması, çocuklu ailelerin

<sup>39</sup> Bkz. Kamu Denetçiliği Kurumu, Karar Tarihi 18.3.2014, Şikayet No: 01.2013/289 (Kamu Denetçiliği Kurumu (Ombudsmanlık) Sosyal Haklar ve Alanlar, Kamu Denetçiliği Kurumu Kararları, Ankara 2016, s. 30-44).

bulunması, binanın belirli kısımlarında pencerelerin değiştirilerek daha iyi bir yalıtım sağlanmış olması gibi durumlar merkezi sistemin devreye girmesi ya da devre dışı kalması noktasındaki talepleri etkilemektedir<sup>40</sup>. Öte yandan bu konunun tamamen site ya da apartman yönetiminin inisiyatifine bırakılması da Enerji Verimliliği Kanununun amacına aykırı sonuçlar ortaya çıkarabilir. Zira henüz ihtiyaç olmadan merkezi ısıtma sisteminin devreye alınması, gereksiz enerji sarfiyatına neden olur. İhtiyaç olduğunda yakılmaması ise bir kısım kat maliklerinin mağduriyetine neden olabilir. Bu konu genellikle mahalli çevre kurulu kararları ile çözülmeye çalışılmaktadır<sup>41</sup>. Zira “Isınmadan Kaynaklanan Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği”<sup>42</sup> 31’inci maddesi, il mahalli çevre kurullarını ısınma amaçlı katı, sıvı ve gaz yakıtlı yakma tesislerini belirli zamanlarda çalıştırmaya ilişkin karar almaya yetkili kılmıştır. Ancak bu çözüm metodu yerine tüm ülkede yeknesak bir uygulamanın ortaya çıkması için bu konu ayrıca ve açıkça Yönetmelik hükmü olarak düzenlenebilir ve yönetici/yönetim kurulu bu konuda belirli veriler çerçevesinde yükümlülük yüklenebilir. Bu düzenlemenin meteoroloji verileri çerçevesinde hava sıcaklığının belli bir eşik değerine altına düşmesi veya belirli sıcaklığın üstüne çıkması öngörülmesi halinde merkezi sistemin çalıştırılması ya da çalıştırılmamasına ilişkin olması en objektif, en doğru çözüm olur.

#### IV. MERKEZİ ISITMA SİSTEMİNE SAHİP MEVCUT YAPILARDA ISI PAYLAŞIM SİSTEMİNE GEÇİLMESİNİN KAT MÜLKİYETİ HUKUKU BAKIMINDAN SONUÇLARI

Kanun koyucu merkezi ısıtma sistemi bulunan yapılarda ısı paylaşım sistemini zorunlu kılmıştır. Kat maliklerinin bu zorunluluğu oybirliği ile karar alarak dahi bertaraf etmesi mümkün değildir. Bir başka ifadeyle, eğer bir bina- dan merkezi ısıtma sistemi kullanılmaktaysa, ısı paylaşım sisteminin de bulun- ması mecburidir, bağımsız bölüm kullanıcılarının başka türlü paylaşım yapılma- sını öngörmeleri mümkün değildir. Bu zorunluluktan kurtulmanın tek yolu mer- kezi ısıtma sisteminden ferdi ısıtma sistemine geçmektir<sup>43</sup> (KMK. m.42/IV). Merkezi ısıtma sistemine sahip olan yapılarda ferdi sisteme geçiş talebinin te- melinde burada bahsi geçen yasal düzenlemeler yapıncaya kadar yalnızca tü- kettiği enerji miktarı kadar ödeme yapma arzusu yatmaktaydı. Ancak söz konu- su düzenlemelerin yapılmasıyla ortaya çıkan belirsizlik ve karmaşa da kat ma-

<sup>40</sup> Bkz. ÖZSOY, s. 10-17.

<sup>41</sup> Örneğin bkz. 7.5.2019 tarih ve 234 numaralı Konya İli Mahalli Çevre Kurulu Kararı, 14.1.2020 tarih ve 2020/18 numaralı Manisa İli Mahalli Çevre Kurulu Kararı.

<sup>42</sup> R.G. Tarih 13.1.2005, Sayı 25699.

<sup>43</sup> Bkz. İLGEZDİ, s. 217, 322.

liklerini rahatsız etmektedir<sup>44</sup>. Bunun yanı sıra ısı paylaşım sistemi ekipmanlarının montajı ve ısı tüketiminin belirlenmesi için alınan ölçüm bedeli de kat maliklerini olumsuz yönde etkilemekte ve ferdi ısıtma sistemine geçiş için haklı gerekçe olarak sunulabilmektedir.

Isı paylaşım sistemine ilişkin düzenlemelerin yürürlüğe girmesinden önce merkezi ısıtma sistemine sahip binalarda, Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin öngördüğü şekilde ısı paylaşım sistemine geçilmesi halinde, kâin yönetim planının bu durumla çelişki içerisine düşeceği pek açıktır. Nitekim mevcut yönetim planı ısınma giderlerinin paylaşımında arsa payını, petek sayısını, eşitliği ya da bağımsız bölümün kullanım alanını göz önünde bulundurarak bir paylaşım yapılmasını öngördüğü halde, Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 8'inci maddesi bundan çok farklı bir paylaşım metodu getirmektedir. Isı paylaşım sisteminin ekipmanı döşenmişse, yönetim planında da değişiklik yapmak gerekir. Bu husus Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 14'üncü maddesinde "*Merkezi ısıtma veya sıhhi sıcak su sistemine sahip binaların yönetim planının ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketlerinin bağımsız bölüm kullanıcıları ile yaptıkları sözleşmelerin, bu Yönetmeliğe aykırı olan hükümleri üç ay içinde bu Yönetmeliğe uygun hale getirilir*" şeklinde ifade edilmektedir. Ancak bu hüküm pek çok bakımdan eleştirilebilir. İlk olarak üç aylık sürenin başlangıç tarihi net değildir. Herhalde burada başlangıç tarihi olarak Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin Resmi Gazetede yayınlandığı tarih (14.04.2008) esas alınmalı ve süre bu tarihten sonra hesaplanmalıdır. Bir diğer husus da yönetim planı değişikliğinin yapılma usulü göz önünde bulundurulunca (KMK. m.28/III) gerekli olan beşte dört çoğunluğun sağlanamaması durumunda ısı pay ölçer sisteme geçilmesinin mümkün olup olmayacağı sorudur. Bu sorunlar pek çok uyuşmazlığı beraberinde getirecek mahiyettedir. Bu nedenle KMK. m.42/V'e benzer bir hükmün getirilmesi halinde bu sorun ortadan kalkacaktır<sup>45</sup>. Burada ayrıca eleştirilmesi gereken bir husus da belirtilen süre içerisinde yönetim planı Merkezî Isıtma Yönetmeliğine uygun hale getirilmezse bunun yaptırımının ne olacağına ilişkin bir ifadenin bulunmayışıdır. Zira Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin 14'üncü maddesinin lafzından hükmün emredici olduğu anlaşılmaktadır.

Merkezi ısıtmayı ve ısı paylaşım sistemini öngören kanun koyucu, paylaşımın adaletli olması amacıyla hareket etmiştir. Ancak bu sistem arzu edildiği gibi adil olmadığı yönünde pek çok eleştiri ile karşı karşıyadır. Her ne kadar bağımsız bölümün cephesi, büyüklüğü, balkon sayısı ve biçimi, pencerelerde kullanılan malzeme ve pencere boyutu, bulunduğu kat ve katlar arasında yalı-

<sup>44</sup> Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. ŞENGÜL, s. 81-82.

<sup>45</sup> Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. ŞENGÜL, s. 87-88.

tım, bitişik bağımsız bölümler arasında yalıtım gibi pek çok kriter ısı tüketimini etkilemekteyse de<sup>46</sup>, merkezi ısıtmaya ilişkin tesisatın kurulumu sırasında bu kriterler göz önünde bulundurulmakta ve ısı projesi buna göre hazırlanıp tamamlanmaktadır. Yine ülkemiz bakımından güney cephede bulunan bir bağımsız bölümün, kuzey cepheye göre daha az enerji ihtiyacı hissedeceği açıktır; nitekim taşınmaza değer biçilirken onun bulunduğu cephenin önem arz etmesinin temel nedenlerinden birisi de kuzey cepheli daireyi ısıtmanın güney cephe-deki daireye göre güç olmasıdır. Benzer şekilde ara katta bulunan bağımsız bölümler de giriş katta ya da son katta bulunan bağımsız bölümlere göre daha az enerjiyle daha fazla ısı elde edebilirler. Ancak bu durumun adil olmayan sonuçlar ortaya çıkardığına yönelik eleştiri yersizdir. Zira merkezi ısıtma sisteminin bir yapıya kurulması sırasında, bağımsız bölümün ihtiyaçları doğrultusunda çeşitli mühendislik hesaplamaları yapılmakta ve ısıtma tesisatı buna göre projelendirilerek monte edilmektedir. Örneğin kuzey cephede bulunan bağımsız bölüme daha fazla petek konulmakta, daha büyük olan bağımsız bölüme de bu büyüklüğüne göre ısıtma tesisatı projesi uygulanmaktadır. Söz konusu eleştiri yalnızca sonradan ısı paylaşım sistemine geçen mevcut yapılar bakımından doğru olabilir. Zira daha önceden merkezi ısıtma sistemi kullanan ve yasal yükümlülük gereği ısı paylaşım sistemine geçen binalarda katlar arasında yalıtımın olmaması da bir sorun olarak düşünülebilir. Ayrıca bu binaların yapıldığı dönemde henüz “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” yürürlükte olmadığı için ısı projelendirilmesine yeterince önem verilmeden, gerekli hesaplamalar yapılmadan, rastgele inşa edilmiş olabilir.

Diğer taraftan Merkezi Isıtma Yönetmeliği'nin 8'inci maddesinde yer alan ve “... Toplam ısıtma giderlerinin % 30'u ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaşılır” ifadesinden anlaşılması gereken nedir? Bağımsız bölümün arsa payı şeklinde mi anlamak gerekir? Yoksa bağımsız bölümün m<sup>2</sup> cinsinden büyüklüğü mü anlaşılmalıdır? Anılan ifade m<sup>2</sup> cinsinden anlaşılmalıysa net mi, brüt mü göz önünde bulundurulmalıdır? Kanaatimce burada bağımsız bölümün net olarak m<sup>2</sup> cinsinden kullanım alanının göz önünde bulundurulması daha doğru olur. Ancak söz konusu ifadenin müphem oluşu, bu konuda pek çok uyuşmazlığın çıkmasına neden olabilir.

Isı tüketim bedelinin paylaşımından sonra bağımsız bölüm kullanıcılarından tahsil edilememesi de karşılaşılabilecek sorunlardan biridir. Bilhassa gaz yakıtla

<sup>46</sup> Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. TUNAY, Burçin: *Merkezi Isıtma Sisteminde Etkili Olan Parametrelerin Araştırılması*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çorum, 2014.

ısıtmanın sağlandığı binalarda gaz arzının gerçekleşebilmesi için faturanın düzenli ödenmesi önem arz eder. Doğalgaz Piyasası Dağıtım ve Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği<sup>47</sup>'nin 44'üncü ve 46'ncı maddelerinde tüketim bedelinin ödenmemesi halinde hizmetin durdurulması ve sözleşmenin sonlandırılması düzenleme altına alınmıştır. Söz konusu hükümlerde merkezi ısıtma veya ferdi ısıtma ayırımı yapılmamış, "müşteri" ifadesi kullanılarak tüm doğalgaz abonelerini kapsar nitelikte bir düzenleme yapılmıştır. Merkezi ısıtma sisteminde bağımsız bölüm kullanıcılarından tüketim bedelini ödeme yükümlülüğünü yerine getirmeyen olursa, bu bedelin diğer bağımsız bölümler ya da yönetim tarafından karşılanması, gecikme nedeniyle gecikme faizinin de ödenmek zorunda kalınması veya bedelin tahsil edilememesi durumunda doğalgaz arzının durdurulması ve hatta abonelik sözleşmesinin sonlandırılması gibi durumlar söz konusu olabilir. Bu yüzden bir bağımsız bölüm kullanıcılarından doğalgaz bedelinin<sup>48</sup> tahsil edilememesi halinde yalnız onun bağımsız bölümüne doğalgaz arzının durdurulması ve abonelik sözleşmesinin sonlandırılması yaptırımının uygulanmasının mümkün olup olmadığı ele alınmalı, bu belirsizlik bir çözüme kavuşturulmalıdır.

Merkezi ısıtma sistemi ile ısınan bir binada ısıtmanın sağlanması için kullanılacak yakıtın tüketim bedelinin kat malikleri ya da bağımsız bölümden yararlananlar tarafından karşılanması gerekliliği açıktır. Zira merkezi ısıtma sistemi ile sağlanan ısıtma aynı zamanda genel hizmet niteliğindedir ve bütün apartman ya da site sakinlerini ilgilendirmektedir. Söz konusu gider KMK. m.20/c bendi uyarınca "*ortak tesislerin işletme gideri*" kapsamındadır. Dolayısıyla aynı madde uyarınca kat maliklerinin genel giderlere katılma yükümlülüğü vardır. Öte yandan KMK'da "*... ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten ...*" kaçınmanın mümkün olmadığı ifade edilmiştir.

Belirtmek gerekir ki, hem her bağımsız bölüm kullanıcısının yaktığı kadar ödemesinin sağlanmasını, hem de merkezi sistemin yaygınlaşmasını hedefleyen yasal düzenlemelerin yapılmasıyla; uygulamada bu sistemin tam anlamıyla yerleşmesi ve verimli bir şekilde kullanılması sağlanamaz. Bilhassa öteden beri merkezi ısıtma sistemi kullanan kat maliklerinin tamamının ısı paylaşım sistemi

<sup>47</sup> R.G. Tarih 3.11.2002, Sayı 24925.

<sup>48</sup> Burada yalnızca merkezi ısıtma sistemine ilişkin gider ele alındığı için, bağımsız bölüm kullanıcısının ocakta kullanmak ve su ısıtmak amacıyla sadece kendisi için ayrı abonelik oluşturması durumu çalışmanın kapsamı dışındadır.

tesisatının takılmasına onay vermesi beklenemez. Bu noktada tereddütler yaşamaları olağandır. Uygulamada bu tesisatın takılmasını isteyen kat maliki, kat malikleri kurulunda bu konuyu gündeme getirmekte ve bunun kabul edilmemesine ilişkin karar alındığında uyuşmazlığın çözümü için mahkemeye gitmektedir. Her ne kadar hukuken ısı paylaşım sistemine geçiş zorunlu kılınsa da, bu konuda kat malikleri kurulu kararlarına üstünlük tanındığı görülmektedir. Nitekim Yargıtay da KMK. m.42/IV hükmüne atıf yapmakta ve kat malikleri kurulunun iradesi yerine geçerek karar vermeyi reddetmektedir<sup>49</sup>.

## V. MERKEZİ ISITMA SİSTEMİNE SAHİP MEVCUT YAPILARDA ISI PAYLAŞIM SİSTEMİNE GEÇİLMEMESİNE İLİŞKİN SORUMLULUK

Esasında burada ele alınması gereken ilk sorun EVK.'nın yürürlüğe girmesinden önce merkezî ısıtma sistemi kullanan yapılarda (mevcut yapılarda) ısı pay ölçer sistemine geçilmesine ilişkin iş ve işlemleri kimin yerine getireceği meselesidir. Zira sorumlu kişiyi belirlemeden önce iş ve işlemleri yerine getirecek kimsenin belirlenmesi gerekir. Merkezî Isıtma Yönetmeliği geçici madde 1'de bunun için yapılması gereken iş ve işlemlerin bina sahibi<sup>50</sup> veya yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi ile işletmecisi tarafından 2.5.2007 tarihinden itibaren beş yıl içinde yapılacağı ifade edilmiştir. Söz konusu hükümde merkezî ısıtma sistemi bulunan bir binada ısı paylaşım sistemine geçilebilmesi için kat malikleri kurulunun bu yönde usulüne uygun bir şekilde karar alması aranmamaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununun 42'nci maddesinin dördüncü fıkrasında "... ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezî sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezî sisteme dönüştürülmesi..." işleri sınırlı sayım tekniği ile sayılmış ve bu işlerde kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu aranmıştır. Aynı fıkranın son cümlesinde ise ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usul ve esaslar Merkezi Isıtma Yönetmeliğine bırakılmıştır. Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin amir hükmü ile yönetici ısı

<sup>49</sup> Yargıtay, 20. HD., T. 12.02.2019, E. 2017/7748, K. 2019/905 "... 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununun mevcut binalar için zorunluluk getirmediği, yönetmeliğin ise sistem kurulmasına ilişkin değil, uygulamaya ilişkin olması karşısında; ısı pay ölçer sisteminin ve bu sistemden vazgeçilmesine ilişkin kararlar ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 42. maddesine göre kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınabilecektir. Mahkemece ısı pay ölçer sisteminden vazgeçilmesine ilişkin kararın, Kat Mülkiyeti Kanununun 42. maddesine göre kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınıp alınmadığı araştırılarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme sonucu yazılı olduğu şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir..." (Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı, E.T.: 7.9.2020). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 18. HD., T. 23.03.2015, E. 2014/15229, K. 2015/3972 (GERMEÇ, Mahir Ersin: *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 1077-1078).

<sup>50</sup> "Bina sahibi" kavramı Merkezi Isıtma Yönetmeliği m.3/ç'de tanımlanmıştır. Buna göre bina sahibi, Binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edeni ifade eder. EVK.'da bina sahibi kavramını m.3/h'de benzer şekilde tanımlamaktadır. Ancak bu tanım haklı olarak eleştirilmektedir (Bkz. ŞENGÜL, s. 72-73).



paylaşım sisteminin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yapma hususunda hem yetkili kılınmış, hem de ona sorumluluk yüklenmiştir. Buna rağmen Yargıtay'ın ısı paylaşım sisteminin tesisi için kat malikleri kurulunun kararını araması kanımızca doğru değildir<sup>51</sup>.

Kat mülkiyetine tabi olup olmamasının önemi olmaksızın merkezî ısıtma sistemine sahip olan bina tek kişi mülkiyetinde ise, ısı paylaşım sistemini kurmaya ilişkin iş ve işlemleri de yerine getirmesi gereken o'dur. Merkezî ısıtma sistemine sahip yapı kat mülkiyeti kurulmuş bir yapı ise bu durumda ısı paylaşım sistemi ile ilgili iş ve işlemler yönetici ya da bina yönetim kurulunca yürütülmelidir<sup>52</sup>. Ancak binada bağımsız bölüm sayısı yönetici atanmasını zorunlu kılmamaktaysa, bu durumda tüm kat maliklerinin ısı pay ölçer sistemini kurmaya ilişkin işi ve işlemleri yapabileceği, sorumluluğun da tüm kat maliklerinde olduğu esas kabul edilmelidir<sup>53</sup>. Merkezî ısıtma sisteminde ısı pay ölçer sistemine geçilmesine ilişkin iş ve işlemleri yerine getirebileceklerden bir tanesi olarak sayılan "enerji yöneticisi", Enerji Verimliliği Kanununda ve Merkezî Isıtma Yönetmeliğinde tanımlanmıştır (EVK. m.3/n, MIY. m.3/h). Bu düzenlemelerden hareketle enerji yöneticisi "Binalarda enerji yönetimi ile ilgili faaliyetleri yerine getirmekle sorumlu ve enerji yöneticisi sertifikasına sahip kişi" olarak tanımlanabilir.

Kanun koyucunun merkezî ısıtma sistemi ile ısınan binalarda 2.5.2012 tarihine kadar ısı paylaşım sistemi kullanılmasına ilişkin yükümlülük yüklemiş olması basın yayın organlarında pek çok habere konu olmuş, tüketici dernekleri bu konuya ilişkin eleştirel açıklamalarda bulunmuş ve ısı pay ölçer sistemine geçilmemesinin Kabahatler Kanununa göre cezai yaptırıma tabi olacağı belirtilmiştir. Oysa ne Kat Mülkiyeti Kanununda, ne Enerji Verimliliği Kanununda, ne de Merkezî Isıtma Yönetmeliğinde doğrudan sorumluluğa ilişkin bir hüküm vardır. Bir başka ifadeyle belirtilen düzenlemeler her ne kadar merkezî ısıtma sistemine sahip binalarda ısı pay ölçer sisteminin kurulmasına ilişkin yükümlülük yüklese de, buna aykırı davranış halinde ilgili kişi/kişilerin hangi yaptırımla

<sup>51</sup> Yargıtay, 18. HD., T. 28.3.2016, E. 2015/8286, K. 2016/5112 "... Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. maddesi çerçevesinde kat maliklerince sayı ve arsa payı çoğunluğunca alınmış ısı pay ölçer sistemi kurulması yönünde bir karar bulunmadığı bu nedenle davalının pasif dava ehliyetinin olmadığı, davacının davada bu yönde bir istemi bulunmadığı gözardı edilip kat maliklerinin iradesi yerine geçilerek tüm kat maliklerinin hukukunu ilgilendiren hususta davada taraf olmayan kat maliklerinin hukukunu etkileyen ısı pay ölçer sistemi kurulması kararı verilmesi doğru görülmemiştir..." Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı, E.T.: 11.9.2020)..

<sup>52</sup> KMK. m.34/II uyarınca kat mülkiyetine tabi olan yapılaşmada bağımsız bölüm sayısı sekiz ya da daha fazla ise yönetici atanması zorunludur. Bu durumda tek bir yönetici seçilebileceği gibi, üç kişilik yönetim kurulu da oluşturulabilir (KMK. m.34/I).

<sup>53</sup> Aynı yönde bkz. ŞENGÜL, s. 73.

karşılaşacağı ifade edilmemektedir. Dolayısıyla esasında Kabahatler Kanunu hükümlerine göre bir cezai yaptırım uygulamak mümkün olmadığı gibi, diğer düzenlemeler göz önünde bulundurulduğunda ısı pay ölçer sistemine geçiş işlemlerini yapmayan bina sahibine, yönetici ya da yönetim kuruluna veya varsa enerji yöneticisine başka herhangi bir idari yaptırım uygulanması da mümkün değildir. Ancak burada mutlak surette belirtmek gerekir ki, kat maliklerinden birinin ısı pay ölçer sistemine geçmek istemesi, diğer kat maliklerinin buna ilişkin olarak borç altına girmesine neden olur<sup>54</sup>. Bu talebi yerine getirmekle yükümlü olanların (Merkezi Isıtma Yönetmeliği geçici madde 1) buna yanaşmaması halinde kat maliklerinden her birinin KMK. m.33'te belirtilmiş olan hakim müdahalesini istemesi mümkündür. Bu durumda mahkeme tarafından belirlenen süre içerisinde ısı pay ölçer sisteminin tesis edilmemesi halinde yönetici ya da yönetim kurulu hakkında idari para cezası verilir (KMK. m.33/III).

## SONUÇ

Enerji verimliliğinin sağlanması, çevresel sorunların ve dışa bağımlılığın azaltılması gibi amaçlarla 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu yayımlandığı tarih olan 2.5.2007'de yürürlüğe girmiştir. Bu düzenleme ile aslında enerji üretimi ya da iletimini gerçekleştiren işletme veya tesislere ilişkin hükümler öngörülmüştür. Ancak söz konusu Kanun ısıtma veya sıcak su sağlama amacıyla enerji kullanan binalara ilişkin hükümler de içermektedir. Nitekim Enerji Verimliliği Kanununun 7'nci maddesinin c bendinde merkezî ısıtma sistemine sahip binalarda, merkezî veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemler kullanılacağı öngörülmüştür. Yine aynı Kanunun 16'ncı maddesiyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42'nci maddesine iki fıkra eklenmiş; bununla toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezî ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesinin, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine gerçekleştirileceği düzenlenmiştir. Ayrıca yapılan bu değişiklikte merkezî ısıtma sistemlerinde ısıtma giderlerinin kat malikleri arasında paylaşılmasına ilişkin usul ve esasların Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenleneceği öngörülmüştür (KMK. m.42). Ardından da "Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmelik" yayımlandığı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmeliğin 1'inci maddesi Yönetmeliğin amacının mevcut ve yeni yapılacak birden fazla bağımsız bölüme sahip merkezî veya bölgesel ısıtma sistemli ve sıhhi sıcak su sistemli

<sup>54</sup> Bu konu hakkında bkz. ŞENGÜL, s. 75; ÖRÜCÜ, s. 9.

binalarda, ısıtma ve sıhhi sıcak su giderlerinin, bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek olduğunu ifade etmiştir. Söz konusu Yönetmelik bu paylaşımın her bağımsız bölümde ayrı ısı sayacı kullanılarak yapılmasını öngörmüş, böylece merkezi ısıtma sistemi dahilinde aynı binada oturan bağımsız bölüm kullanıcılarının kendi tercihleri doğrultusunda ısınmalarının sağlanması hedeflenmiştir. Merkezi ısıtmalarda ısı paylaşım sisteminin kullanılması halinde ısı tasarrufunun sağlanacağı ifade edilmiştir.

Enerji Verimliliği Kanununun yürürlüğe girmesinden (2.5.2007) sonra inşa edilen merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemine sahip binalarda ısı paylaşım sisteminin tesisi zorunludur. Buna aykırı projelere onay verilmez. Kanunun yayımı tarihinden önce mevcut olan binalar ile inşaatı devam eden, ancak henüz yapı kullanma izni alınmayan binalar hakkında, Enerji Verimliliği Kanununun ısı paylaşım sistemini düzenleyen 7/c hükmünün 5 yıl süreyle uygulanmayacağı ifade edilmiştir (EVK. geçici m.6). Merkezi Isıtma Yönetmeliği geçici madde 1'e de benzer bir hüküm konularak, mevcut binalar için 5 yıllık süre tanınmıştır. Her iki düzenleme tarafından merkezi ısıtma sistemine sahip mevcut binalar ile inşaatı devam edip, henüz yapı kullanma izni almamış olan binalar için öngörülmüş olan süre, 2.5.2012 tarihinde dolmuştur. Dolayısıyla merkezi ısıtma sistemine sahip tüm binalar bakımından ısı paylaşım sistemine geçilmesinin yasal zorunluluk olduğu ifade edilmelidir. Bir binada merkezi ısıtmanın yanı sıra sıcak su sistemi de merkezi ise, sıcak su tüketimi bakımından da ısı paylaşım sistemine geçilmesi zorunludur. Ancak ısı paylaşım sisteminde kullanılacak yakıt tipi bakımından ne Enerji Verimliliği Kanununda, ne de Merkezi Isıtma Yönetmeliğinde bir hüküm bulunmamaktadır. Yapının kullanım alanı bakımından ise ısı paylaşım sistemine ilişkin bir takım hükümler öngörülmüştür. Nitekim Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, yeni binalarda yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2000 m<sup>2</sup> ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sisteminin yapılacağı ve buradaki bağımsız bölümlerin ısı sayacı kullanacak şekilde projelendirileceği belirtilmiştir.

Enerji Verimliliği Kanununu ve Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesinden sonra inşa edilen merkezi ısıtma ve/veya sıcak su sistemine sahip binalarda ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemler kullanılması zorunludur. Bu şekilde inşa edilerek tamamlanmış bir binada bulunan kat malikleri, oybirliği ile ferdi ısıtma sistemine geçişi kararlaştırabilirlerse de, ısınma giderinin Merkezi Isıtma Yönetmeliğinin öngördüğünden farklı bir şekilde paylaşılmasını kararlaştıramazlar. Kanun koyucu bu hususta kat maliklerine yetki tanımamış, ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımın olacağı hususunda emredici hükümler öngörmüştür. Kanun ve Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce mevcut olan binalar bakımından ise ısı paylaşım sistemine

geçiş için 5 yıllık süre tanınmıştır. Ancak Yargıtay, merkezi sistem kullanan mevcut binalar açısından ısı paylaşım sistemine geçilmesinin zorunlu olmadığını kabul etmiş, bu sistemi “faydalı gider” olarak nitelendirmiş ve sistemin kurulabilmesini pay ve paydaş çoğunluğuna bağlı kılmıştır. Halbuki kanun koyucunun amacı ve yürürlükte düzenlemelerin ifadeleri dikkate alındığında, merkezi ısıtma sistemlerinde ısı paylaşım sistemi kurulmasının zorunluluk teşkil ettiği açıktır. Isı paylaşım sistemi tesisatının kurulması için ortaya çıkan giderler kat malikleri tarafından karşılanmalıdır.

Merkezi Isıtma Yönetmeliğinde öngörüldüğü şekilde ısı paylaşım sistemine geçilmesi halinde merkezi ısıtma sistemine sahip binadaki yönetim planı mevcut durumla çatışacaktır. Zira yönetim planı ısı giderlerinin paylaşımında arsa payı, petek sayısı, eşit paylaşım ya da bağımsız bölümün kullanım alanı gibi kriterlerden hareket etmekte iken, Merkezi Isıtma Yönetmeliği tamamen farklı bir paylaşım sistemini öngörmektedir (m.8). Bu nedenle Yönetmeliğin 14’üncü maddesiyle bu sorunun çözülmesi amaçlanmıştır. Bu hüküm “*merkezi ısıtma veya sıhhi sıcak su sistemine sahip binaların yönetim planının ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketlerinin bağımsız bölüm kullanıcıları ile yaptıkları sözleşmelerin, bu Yönetmeliğe aykırı olan hükümleri üç ay içinde bu Yönetmeliğe uygun hale getirilir*” şeklindedir. Ancak bahse konu üç aylık sürenin başlangıcı yeterince açık değildir. Yönetim planının Yönetmeliğe uygun hale getirilmemesinin yaptırımına da değinilmemiştir. Ayrıca yönetim planı değişikliği yapmak için gerekli olan beşte dört çoğunluğun sağlanamaması (KMK. m.28/III) halinde ısı paylaşım sistemine geçilip geçilemeyeceği de çözüm bekleyen sorunlardandır. Bu konularda kanun koyucunun şüpheye mahal vermeyecek açıklıkta ve Kat Mülkiyeti Kanununda yapılmasının doğru olacaktır.

## KAYNAKÇA

- AKSAN NAR, Şerife: *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Sahip Olduğu Hukuki Rejim* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Erzincan, 2013.
- ARCAK, Ali / ERDOĞAN, Celal: *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, Halkevleri Basımevi, Ankara, 1976.
- ARPACI, Abdulkadir: *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması*, 5. Baskı, Temel Yayınları, İstanbul, 1996.
- BAYRAM, Erdin: “Kanun Sistematiğinde “Madde””, *Yasama Dergisi*, Ocak-Şubat-Mart-Nisan 2008, Sayı 8, s. 102-123.
- GERMEÇ, Mahir Ersin: *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.
- GÜLER, Fatih: “Merkezi Isıtma Sistemlerinin Uygulanmasında Yaşanan Sorunların Kat Mülkiyeti Hukuku Açısından Sonuçları”, *Yönetim, Ekonomi, Edebiyat, İslami ve Politik Bilimler Dergisi*, 2019, Cilt 4, Sayı 1, s. 48- 64.
- İLGEZDİ, Ali Rıza: *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku*, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019.
- KARAHACIOĞLU, Ali Haydar / VELİOĞLU, Ahmet: *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar*, Genişletilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 1999.
- KURAK, Necat: *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.
- ODYAKMAZ, A. Nevzat: *Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları*, Sebil Matbaacılık, İstanbul, 1975.
- ÖRÜCÜ, Orhan: “Sorun Söyleyelim 2011’de Neler Değişiyor?”, *Cumhuriyet Enerji*, 1 Şubat 2011-21, s. 9.
- ÖZSOY, Ahmet: “Merkezi Isıtma Sistemlerinde Isınma Problemleri ve Yakıt Paylaşımı”, *SDÜ International Journal of Technologic Sciences*, June 2009, Vol. 1, No. 1, p. 10-17.
- PULAK, Murat: *Açıklamalı - İçtihatlı - Örnekli - Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009.
- REİSOĞLU, Safa: *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, 4. Baskı, Güneş Matbaacılık, Ankara, 1976.
- ŞAKAR, Müjdat: *Son Değişikliklerle Gerekçeli Açıklamalı İçtihatlı Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, Beta Yayınevi, İstanbul, 1994.

- ŞENGÜL, Mehmet: “Merkezi Isıtma ve Sıcak Su Sisteminin Bulunduğu Yapılarda Isı Giderlerinin Paylaşılması Esasları (Isı Pay Ölçer Sistemi) ve Bunun Kat Mülkiyeti Hukukuna İlişkin Sonuçları”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Mart-Nisan 2013, Cilt 87, Sayı 2013/2, s. 54-88.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi: *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.
- TUNAY, Burçin: *Merkezi Isıtma Sisteminde Etkili Olan Parametrelerin Araştırılması*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çorum, 2014.