

## ÇATI TİPİ GES UYGULAMALARI VE HUKUKİ DURUM

**Av. Arsin DEMİR**

### A-) Çatı Üstü GES Mevzuat Gelişimi

Teknolojik yeniliklerin yaşanması, hayatın içinde var olan ve karşı konulamaz değişimler doğal olarak hukuk bilimine de yön vermektedir. Bu doğrultuda, yenilenebilir enerji hukuk disiplini ülkemizde yeni yeni tanınmasına rağmen hızlı yol almaktadır. Aşağıda görüldüğü gibi kısa süre içerisinde mevzuatımıza birçok eklemeler yapılmıştır. Bu yenilikler ve düzenlemelerden bazıları şu şekildedir;

1-) “Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik” 02 Ekim 2013 tarih 28783 sayılı resmi gazete

2-) “Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” 17 Ocak 2018 tarih 30304 sayılı resmi gazete

3-) “Elektrik Piyasasında Tüketim Tesisi İle Aynı Ölçüm Noktasından Bağlı Ve Güneş Enerjisine Dayalı Üretim Tesisleri İçin Lisanssız Üretim Başvurularına Ve İhtiyaç Fazlası Enerjinin Değerlendirilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar” 18 Ocak 2018 tarihli ve 30305 sayılı resmi gazete

4-) 27 Mart 2018 tarihli Resmi Gazete'nin 2. Mükerrer sayısında yayınlanan torba yasa ile de 10 kw'a kadar güce sahip sistemleri ile gerçekleştirilen elektrik üretiminin fazlasının son kaynak şirketlerine satılmasında gelir vergisi muafiyeti getirilmiştir.

5-) Bakanlar Kurulu 30.04.2018 tarih ve 2018/11837 sayılı kararı ile yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim faaliyeti gösteren tesisler için uygulanacak fiyat ve süreler ile yerli katkı ilavesine ilişkin değişiklik yapılmış olup artık yabancı para üzerinden değil Türk Lirası üzerinden ödeme yapılacak. 31.12.2020 tarihine kadar devreye alınacak çatı üstü GES'ler 10 yıl boyunca Yekdem 'den yararlanabileceklerdir.

6-) 19 Temmuz 2018 tarihinde, lisanssız elektrik üretim yönetmeliği kapsamında 10 kw ve altı çatı ve cephe uygulamalı güneş elektrik üretim tesisleri için tip proje'yi yayınladı. Mikro GES'lerde kullanılacak malzemenin kalite standartları ile tesiste mutlaka bulunması gereken tamamlayıcı donanımın neler olacağı netleştirildi.

7-) Eylül ayının başında 10 kwh ve altında güçteki çatı tipi güneş enerji sistemlerinin kuruluşunda Tedaş'ın proje onayı ve kabul işlemlerindeki yetkisi, bölgelerdeki elektrik dağıtım şirketleri olan Edaş'lara da verildi.

8-) Yakın zamanda çatı üstü GES'lerde aylık mahsuplaşma beklenmektedir.

## **B- Çatı Hukuki Niteliği:**

Çatı, Kat Mülkiyeti Kanunu 4. madde c bendi uyarınca ortak alan olarak tanımlanmıştır. KMK 19. Madde; “Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz.” Hükmü yer akmaktadır.

## **C- Bina/Sitelerde Çatı Hakkı:**

“...Kural olarak bütün kat maliklerinin yazılı onayı alınmış olmadıkça ortak yerlerde tesis ve değişiklik yapılamayacağı kabul edilmekte ise de, bütün kat malikleri yönünden ekonomik bir ısınma aracı olduğu kadar ülke ekonomisine de önemli bir katkı sağladığı sonucuna varılarak bazı koşullarda projesinde mevcut olmasa da kat mülkiyetli binanın teras, çatı ve benzeri ortak yerlerinde güneş enerjisi ile ısınma sisteminin tesisine izin verilmektedir. Buna göre çatıda veya terasta kurulacak güneş enerji sisteminin kaplayacağı alanın kat malikinin bağımsız bölümünün arsa payına isabet edecek alanı aşmaması, çatıda bu iş için anayapıdaki bütün bağımsız bölümlere yetecek kadar -tesis kurmaya elverişli- alanın mevcut olması, bütün bağımsız bölümlerin bu sistemi kurması halinde ana yapının statüsünün zarar görmemesi ana koşulları ve sistemin çatıda uygun konumda bir yere bağımsız bölümlere zarar verilmemesi için teknik bütün önlemler alınmak suretiyle monte edilmesi aranmaktadır.

Sistemin tekniğine uygun yapılmamış olması veya zarar verilmemesi için gerekli önlemlerin -su toplama havuzu, tahliye borusu gibi- alınmamış olması halinde bu eksikliklerin giderilmesi bakımından davalılara mahkemece önel verilmesi mümkün ise de yukarıda sayılan diğer ana koşullardan sadece birisinin bulunmaması sistemin kurulmasına engel teşkil edeceği gibi kurulmuş olanın da sökülüp kaldırılmasını gerektirir. **(18. HD. 4.11.2003, 6872/8579).**” (Güneş Enerjisiyle Isınmaya İlişkin Yargıtay Kararları, 2003)

İlgili Yargıtay kararında ve Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamalarına göre birden fazla kişinin kullanım alanında olan binalarda ya da sitelerde çatıya güneş enerjisi tesisi için; ana yapının tüm bağımsız bölümlerine yetecek miktarda elverişli alanın bulunması, sistemin kurulmasıyla ana yapıya zarar verilmemesi, tesisin bağımsız bölümün arsa payını aşmaması, tekniğine uygun olması ve diğer bağımsız bölümlere zarar vermemesi koşullarıyla çatı ve terasta güneş enerjisiyle ısıtma sistemi kurulabilecektir. Dolayısıyla Yargıtay kararlarına göre, Güneş enerjisi sistemi, bütün kat maliklerinin rızasına bağlı olmadan yukarıda sayılan şartlara uyması koşuluyla kurulabilir. Sonuç olarak ülke ekonomisine getireceği katkılar gözetilerek Yargıtay uygulamada, kat mülkiyeti kanunu madde 4’e aykırı olarak oybirliği şartı aranmamıştır.

## **D-) İmar Problemleri**

İmar mevzuatında ya da şehir planlarında çatı uygulamalarının verimliliğini düşürebilecek işlemlere karşı önlemler ön görülmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinde bu husus göz önünde bulundurulabilir. Örneğin çatısındaki GES ile elektrik üreten, tüketen ve satan bir vatandaşın yan tarafına onun güneşini engelleyecek bir yapıya izin verilmesi durumunda neler ile karşılanacağı ön görülmelidir.

## E-) Ayıplı Mal

28 Mayıs 2013 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun, tüketicilerin korunmasına yönelik önemli değişiklikler getirilmiştir. Kanun tüketiciye dört seçimlik hak tanımış ve tüketiciye bu haklarından öncelikle onarım hakkını kullanmasını da zorunlu tutmamıştır.

Ayıplı mal kavramı Kanun'un 8. maddesinde: "*Ayıplı mal, tüketiciye teslimi anında, taraflarca kararlaştırılmış olan örnek ya da modele uygun olmaması ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşıyamaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan maldır.*" şeklinde tanımlanmıştır. Dolayısıyla satın alınan malın kararlaştırılandan farklı olması ve yahut objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşıyamaması durumunda tüketici ayıplı maldan kaynaklanan seçimlik haklarını kullanabilecektir.

### Hangi Mallar Ayıplı Kabul Edilmiştir?

Kanun'un 8. maddesine göre, aşağıda sayılan durumdaki mallar ayıplı kabul edilmiştir:

- Tüketici ile satıcının kararlaştırmış olduğu modele uygun olmayan,
- Objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşımayan,
- Ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda, internet portalında ya da reklam ve ilanlarında yer alan özelliklerinden bir veya birden fazlasını taşımayan,
- Satıcı tarafından bildirilen veya teknik düzenlemesinde tespit edilen niteliğe aykırı olan,
- Muadili olan malların kullanım amacını karşılamayan,
- Tüketicinin makul olarak beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar ayıplı maldır.

Bunun yanı sıra aynı Kanun sözleşmeye aykırı ifa hallerini de ayıplı mal başlığı altına almıştır:

- Sözleşmeye konu olan malın, sözleşmede kararlaştırılan süre içinde teslim edilmemesi,
- Montajının satıcı tarafından veya onun sorumluluğu altında gerçekleştirildiği durumlarda gereği gibi monte edilmemesi,
- Malın montajının tüketici tarafından yapılmasının öngörüldüğü hâllerde, montaj talimatındaki yanlışlık veya eksiklik nedeniyle montajın hatalı yapılması halleri de sözleşmeye aykırı ifa olarak değerlendirilir.