İNCEK 2. ETAP TOPLU KONUTLARI SİTESİ

YÖNETİM KURULU

İHTARNAME

Tarih:17.02.2025

Konu: Yasal olmayan şekilde kurulumu yapılan elektrikli araç şarj ünitelerinin sökülmesi hakkında ihtarname.

Sayın:.....

İkamet etmekte olduğunuz İNCEK 2.ETAP TOPLU KONUTLARI SİTESİ "T.....-....."blokta şahsınız tarafından yasal olmayan bir şekilde elektrikli araç şarj ünitesi kurdurduğunuz tespit edilmiştir. Kurdurmuş olduğunuz bu şarj ünitesinin, Kat Malikleri Kanununa, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu yönetmeliğe, Site Yönetim Planına ve İNCEK 2.ETAP TOPLU KONUTLARI SİTESİ Temsilciler Kurulunun **05.10.2024** tarihli kararına uymadığını tarafınıza bildiririz.

Bu nedenle aşağıda bildirilen gerekçeler ile izinsiz ve yasal olmayan bu cihazların derhal sökülmesi ve izinsiz kurulumu yapan kişi olarak sökme işlemini tarafınızdan gerçekleşmesi gerekmektedir.

1. **Yasal Dayanaklar**

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu yönetmeliği, Kat Mülkiyeti Kanununu, ilgili yasal düzenlemeler ve Site Yönetim Planı ve **05.10.2024** tarihli Site Temsilciler Kurulu kararı yasal dayanaklardır.
- Elektrikli araç şarj cihazlarının kurulumu, yalnızca belirli şartlar altında ve gerekli izinler alınarak yapılabilir olması nedeniyle EPDK'dan izin alınmadan kurulumun yapılmaması gerektiği de yasal dayanaklardır.

2. **İzinsiz Kurulum ve Durum**

- Yasal olmayan şekilde kurulan şarj cihazlarının, bloklardaki elektrik alt yapısının

  Yetersiz olması nedeniyle yüksek derecede yangın ve güven riski oluşturduğu ,hem de ortak
  kullanım alanlarının usulsüz bir şekilde işgal edildiği tespit edilmiştir.

- Bu durum, ilgili kanun ve mevzuatlara, Temsilciler Kurulu Kararına ve hem de site yönetim planına aykırıdır.

Bu bağlamda, söz konusu şarj cihazlarının **5 gün** içerisinde sökülerek, yasal kurallara uygun hale getirilmesi gerekmektedir. Aksi taktirde site yönetimi olarak hakkınızda gerekli yasal işlemler başlatılacaktır.

Sizinle olan bu süreçte anlayış ve iş birliğiniz için teşekkür ederiz.

Gereğini bildirir, iyi çalışmalar dileriz.

Saygılarımızla,

İNCEK 2.ETAP SİTE YÖNETİMİ

İNCEK 2. ETAP TOPLU KONUTLARI
SİTE YÖNETİMİ
Alacaatlı Mah. 4834. Cadde
Bosya Tesis Yönetim Ofisi
No:10/25 Çankaya/ANKARA
Dostanbey V.D. 070 083 4726

Scanned with ACE Scanner

ANKARA GÖLBAŞI İNCEK 2. ETAP TOPLU KONUTLARI
SİTE YÖNETİMİNE

HUKUKİ GÖRÜŞ NO: 8

KONU : Elektrikli Araç Şarj Üniteleri hakkında hukuki görüşümüz hk

İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ:

Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 16 – Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 67 - Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.

Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 42 – Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir.

Toplu Yapı Yönetim Planı Madde 42 – 1) Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılır hale getirilmesine veya bu yerlerde elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten, vs) ilişkin yenilik ve ilaveler , **Toplu Yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla** verecekleri karar üzerine yapılır.

(Kat Mülkiyeti Kanunu 42. Maddesinde yer alan düzenleme ile Toplu Yapı Yönetim Planı 42. Maddesinde yer alan düzenleme karşılaştırıldığında Kanun ile Yönetim Planının çeliştiği görülmektedir. Kanunda faydalı değişikliklerin yapılabilmesi için karar yeter sayısı kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu olarak belirtilmiştir. Bununla birlikte Yönetim Planında Toplu Yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu karar yeter sayısı olarak ele alınmıştır. İki ifadenin birbirinden farklı anlamlar içermesi ve açıkça çelişkili olması sebebiyle Yönetim Planında yer alan ifadenin düzenlenmesi gerektiği, mevcut durumda ise Kanunun esas alınması gerektiği kanaatindeyiz. Bu sebeple aşağıda yer alan açıklamalar bölümünde Kanunda yer alan ifade esas alınacaktır.)

Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Bağımsız bölüm maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir.

2) Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen bağımsız bölüm maliki gidere katılmak zorunda değildir, bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

Scanned with ACE Scanner

AÇIKLAMALAR :

1- Ortak alanların kullanım esasları KMK'nın 16. Maddesinde ele alınmıştır. KMK'nın 16. Maddesi, kat maliklerinin bütün ortak yerler üzerinde arsa payları oranında ortak mülkiyet esasları çerçevesinde malik olduklarını ve aksine sözleşme bulunmadıkça her kat malikinin yine arsa payı oranında ortak yerleri kullanma ve bunlardan faydalanma hakkına sahip olduklarını düzenlemiştir.

Kat mülkiyeti ilişkisinde ortak yer kavramından; Anagayrimenkulün "korunmasına", "kullanılmasına" veya ondan "yararlanılmasına" yarayan yerler ve şeylerin anlaşılacağı ve bunlar üzerinde **kat maliklerinin arsa payları oranında, paylı mülkiyet esaslarına göre malik olacağı ve aksi öngörülmedikçe kullanım ve yararlanma hakkına sahip olacakları ifade edilir.**

2- Bu bağlamda ortak alanların daha rahat kullanılır hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yönelik ilavelerin, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılacağı Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiştir. Ayrıca mailiniz ekinde göndermiş olduğunuz ihtarname başlıklı yazıda bahsi geçen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı E-17576483-045.01-9936676 sayılı Site ve Apartmanlarda Elektrikli Araç Şarj Ünitesi Kurulumu başlıklı yazısında da otoparklarda elektrikli araç şarj ünitesi kurulumunun KMK 42. Maddesi kapsamında faydalı yenilik olarak değerlendirileceği ve kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar ile elektrikli şarj ünitesi kurulumu gerçekleştirilebileceği ifade edilmiştir.

3- Ortak alan niteliğinde olan ve tüm kat maliklerinin arsa payı oranında kullanım hakkına sahip olduğu yerlerde bir kat maliki yahut site sakininin tek başına değişiklik yapma yetkisi bulunmadığı açıktır. Aksi durumda gerçekleştirilen değişiklik açıkça Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine aykırılık teşkil edecektir.

4- **Tüm bunlarla birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı E-17576483-045.01-9936676 sayılı Site ve Apartmanlarda Elektrikli Araç Şarj Ünitesi Kurulumu başlıklı yazısında; ortak alan kapsamında olmayıp, bağımsız bölümlerin eklentisi niteliğinde olan otopark alanlarında ise, mevcut olan elektrik tesisatında değişiklik yapılmadan, bağlantı yapılmak suretiyle kurulacak şarj üniteleri için diğer bağımsız bölümler ve ortak alanları etkilememek kaydıyla kat malikleri kurulu kararı alınmasına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir.**

Bu bağlamda önem arz eden husus kurulmuş olan elektrikli araç şarj ünitesinin hangi alanda kurulumunun gerçekleştirildiğinin tespit edilmesidir. Kat maliklerinin münferit kullanımına tahsis edilen ve tapu kayıtlarına da usulünce işlenmiş olan otopark alanlarında; kat malikleri tarafından, binanın elektrik tesisatında değişiklik yapılmaması kaydıyla Kat Malikleri Kurulu kararı olmaksızın elektrikli şarj ünitesi kurulumu gerçekleştirebilecektir. Tapu kayıtlarına usulüne uygun şekilde işlenmemiş olan otopark alanları kanun gereği ortak alan sayılacağından elektrikli şarj ünitesi kurulumu gerçekleştirilmesi kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile alacağı karara bağlıdır. Şayet ünitenin kurulu olduğu otopark alanı ortak alan niteliğindeyse ve usulünce alınmış bir karar bulunmuyor ise yönetimin kat

Scanned with ACE Scanner

malikine şarj ünitesinin kaldırılmasını aksi takdirde masrafları ilgilisine ait olmak üzere yönetim tarafından ünitenin söktürüleceği hususunda yazılı bilgilendirme yapılması gerekmektedir.

5- Tüm bunlarla birlikte ünite kurulumu gerçekleştirilecek olan binanın/sitenin kurulu elektrik gücü tespit edilmeli (blokta bulunan tüm dairelerin elektrikli araç şarj ünitesi kurması durumundaki binanın ve ilgili dairenin elektrik gücünün dikkate alınması kaydıyla), kurulum için lisanslı mühendis/firmalardan; şarj ünitelerinin kurulumunda kullanılacak olan kabloların çapları, dairenin elektrik saati ile otopark alanı arasındaki mesafe ve sair teknik hususların dikkate alındığı detaylı bir teknik proje tedarik edilmeli, ilgili proje elektrik dağıtım şirketine sunularak olumlu görüşü alınması gerektiği kanaatinde olduğumuzu belirtiriz. 31.01.2025

YAMAN
Hukuk&Danışmanlık

Scanned with ACE Scanner