



SAYI :|94019529-101.07.04-E.1583

BAŞVURU NO : 2017/11494

KARAR TARİHİ : 06/02/2018

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN :

BAŞVURAN VEKİLİ / TEMSİLCİSİ :

BAŞVURUYA KONU İDARE :

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Resen)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret
Anonim Şirketi (Resen)

BAŞVURUNUN KONUSU :

Başvuranın, ısı tüketim bedeline uygulanan düzeltmenin kaldırılması talebi hakkındadır.

BAŞVURU TARİHİ :

13.9.2017

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1) Başvuran ...; Ankara İli Etimesgut İlçesi Yaprıcık Mahallesi 14. Etap TOKİ Konutları ... adresinde yer alan taşınmazına ilişkin olarak, 12/04/2017-13/05/2017 dönemine ait ısı tüketim bedeline bağımsız bölümün sıcaklığının 15°C altında bulunduğu tespitiyle düzeltme uygulandığı, bu şekilde tüketiminden fazla faturalandırıldığından bahisle, fazladan ödediğini belirttiği 63,23 TL nin kendisine iade edilmesini talep etmektedir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2) Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketinin 04/12/2017 tarihli ve 1988-17 sayılı yazısı ve eklerinde özetle; başvuru konusu ayda 15°C sıcaklık sağlanması için gerekli katsayının metrekare başına 0,5 olarak belirlendiği, başvurana ait taşınmazın yüzölçümü 190,65 m² olduğundan 95,325 kWh ısı tüketiminin yapılmış olmasının gerektiği, bunun altında yapılan tüketimler için emsal değer

uygulandığı, katsayının tüm bina (kat, cephe) için sabit olarak uygulandığı, sayaç ölçümünü yapan firma (RENSA) tarafından sayacın düzgün çalıştığı bildirildiği,

Açıklamalarına yer verilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

3) 2709 sayılı T.C. Anayasasının “Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı” başlıklı 74 üncü maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında; “Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir. Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikâyetleri inceler.”,

4) 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun "Kurumun Görevi" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Kurum, idarenin işleyişiyle ilgili şikâyet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir.”,

5) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinin dördüncü fıkrasında; “...Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.”

6) Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmeliğin;

6.1) “Uygulamalar” başlıklı 5 inci maddesinin altıncı fıkrasında; “Merkezî sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15 °C olacak şekilde ayarlanır.”

6.2) “Isı ve sıcak su payları belirlenemeyen ve gider paylaşım belgesi düzenlenemeyen haller” başlıklı 11 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Bağımsız bölümlerin ısı veya sıhhi sıcak su payları, gider paylaşım belgesi düzenlenmesi döneminde 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.”

7) Ankara Yapraklı 14. Etap TOKİ Konutları Site Yönetim Kurulunun 05/03/2014 tarihli ve 2014/001 numaralı kararında; “... asgari mahal sıcaklığının sağlanamamış olması, sistemden kaynaklı sayaç arızaları, sayacın okunamaması ve sayacın herhangi bir tüketim değeri vermemesi gibi benzer durumlarda hak sahiplerine yönetmelikler gereği eş değer kullanım alanına sahip bağımsız bölüm kullanıcıları tüketim değerine istinaden Ortalama Emsal (Kıyas) değer uygulanmasına, ... katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.”

Hükümleri yer almaktadır.

IV. KAMU DENETÇİSİ YAHYA AKMAN'IN KAMU BAŞDENETÇİSİ'NE ÖNERİSİ

8) Başvurana ait bağımsız bölüm için asgari tüketim değeri olarak hesaplandığı belirtilen 95,325 kWh yerine 510,619 kWh değeri üzerinden faturalandırma işleminin hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğu tespitiyle tavsiye karar önerisinde bulunulmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka, Hakkaniyete ve İnsan Haklarına Uygunluk Yönünden Değerlendirme

9) Başvuran, 12/04/2017-13/05/2017 tarihleri arasında yapmış olduğu 71,000 kWh ısı tüketimine rağmen kendisinden düzeltilmiş toplam ısı tüketimi değeri olan 510,619 kWh karşılığı 73,44 TL tahsil edildiği, bu dönemde evdeki termostatik vanaların en düşük ikinci kademeye ayarlı olduğu, bunun da 16°C sıcaklığa tekabül ettiği, evin cephesinden dolayı kimi zaman kaloriferlerin kapandığı, bu durumun kendi kusurundan kaynaklı olmadığından bahisle, kendisinden fazla tahsil edildiğini iddia ettiği 63,23 TL bedelin iadesini talep etmektedir (Bkz. 1).

10) İdarenin açıklamaları, ilgili mevzuat ve yönetim kurulu kararı birlikte değerlendirildiğinde; bağımsız bölüm sıcaklığının 15°C sıcaklığın altına düşmemesi gerekliliğinin Yönetmelik ile hüküm altına alındığı görülmektedir (Bkz. 6). 15°C sıcaklık karşılığı belirlenecek tüketimin altına düşen bağımsız bölümlerden düzeltilmiş ısı tüketim bedelinin tahsil edileceği ise idarenin açıklamaları ve yönetim kurulu kararından (Bkz. 2, 7); düzeltilmiş ısı tüketiminin (510,619 kWh) ise, İdarenin açıklamalarında açıkça ifade edilmemekle birlikte, ortak gider hariç bina toplam tüketiminin (31.927,964 kWh) bağımsız bölümlerin toplam alanına bölünerek (11.920,95 m²) başvurana ait bağımsız bölümün alanı (190,65 m²) ile çarpılması sonucunda hesaplandığı anlaşılmaktadır.

11) İdarenin vermiş olduğu bilgiler doğrultusunda; 15°C sıcaklık karşılığı ısı tüketim değerinin başvuranın taşınmazı için 95,325 kWh olduğu belirtilmektedir. Ancak taşınmaz için düzeltilmiş ısı tüketim değerinin 510,619 kWh olarak uygulandığı, başvuranın taşınmazı ile aynı yüzölçümüne (190,6 m²) sahip; 5, 9, 15, 16, 17, 19, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 35, 36, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 52, 54, 56, 57, 59, 61, 62 numaralı bağımsız bölümlere ise 510,619 kWh ısı tüketim değerinin altında kalmalarına rağmen, 95,325 kWh ısı tüketimini geçtiklerinden herhangi bir düzeltme uygulanmadığı ve anılan bağımsız bölümlerin tüketimleri kadar faturalandıkları görülmektedir.

12) 15°C sıcaklık karşılığı ısı tüketim değerinin başvuranın taşınmazı için 95,325 kWh olduğu belirtilmesine rağmen, kıyas değeri olarak bu değer yaklaşık 4 kat fazlası ile 510,619 kWh değer uygulandığı tespit edilmiştir. Başvuran ile benzer durumda olan ve 95,325 kWh altında tüketimi olan bağımsız bölümler 510,619 kWh ile, 95,325 kWh üzeri tüketimi olan bağımsız bölümler ise tükettikleri miktar kadar faturalandırılmıştır.

13) Yönetmeliğin 11 inci maddesinde (Bkz. 6.2); bağımsız bölümlerin ısı tüketiminin, bir ekipmanın arızalanması veya benzer bir sebepten dolayı doğru bir şekilde ölçüm yapamaması yüzünden belirlenememesi durumunda, 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 belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Ölçüm doğru olmakla birlikte asgari tüketimin sağlanamaması durumunda nasıl bir yol izleneceği hususunda ise bir düzenleme yer almamaktadır. Site Yönetim Kurulu tarafından da; asgari mahal sıcaklığının sağlanamamış olması durumunda hak sahiplerine yönetmelikler gereği eş değer kullanım alanına sahip bağımsız bölüm kullanıcıları tüketim değerine istinaden Ortalama Emsal (Kıyas) değer uygulanmasına karar verilmiştir.

14) Başvuru konusu Ortalama Emsal (Kıyas) değerinin nasıl hesaplanması gerektiği konusunda düğümlenmektedir. Asgari mahal sıcaklığının 15°C olması gerektiği ve bu sıcaklığa karşılık gelen ısı tüketiminin 95,325 kWh olduğu hususunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Başvuran 71,000 kWh ısı tüketimi ile bu değer altında kalmıştır. İdare tarafından kıyas değer, diğer maliklerin tüketimlerinin dikkate alınması suretiyle 510,619 kWh olarak belirlenmiştir. Bu değer İdarece 95,325 kWh olarak hesaplanan asgari tüketimin çok üstünde yer aldığından, bu değer altında tüketimi bulunan maliklere Yönetmelikte yer almamasına rağmen cezai şart uygulandığı şeklinde yorumlanabilecektir. Örnek vermek gerekirse; 95,325 kWh tüketimi bulunan bir kat malığı 95,325

kWh ile, 95,000 kWh tüketimi bulunan bir kat malığı ise 510,619 kWh ile faturalandırılacağından, doğal olarak cezai şart uygulandığı algısı oluşacaktır.

15) Yönetmelikte asgari sıcaklığın altında kalanlar için cezai şart uygulanıp uygulanmayacağı ya da nasıl bir uygulama yapılacağı hususunda açık bir düzenleme yer olmadığından, asgari mahal sıcaklığını sağlayacak ısı tüketiminin ortalama emsal (kıyas) değeri olarak kabul edilmesi ve Yönetmelikte uygulamanın açıklığa kavuşturulmasına yönelik bir düzenleme yapılmasının gerekliliği sonucuna varılmaktadır.

16) Kurumumuzca yapılan değerlendirme neticesinde; başvurana ait bağımsız bölümün ortalama emsal (kıyas) değeri olarak hesaplandığı belirtilen 510,619 kWh değeri üzerinden faturalandırması işleminin hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır.

B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

17) İyi yönetim ilkelerine 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyi yönetim ilkeleri" başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiş olup; İdarenin **karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi** ilkelerine uymadığı tespit edildiğinden, İdarenin bahse konu ilkelere uygun davranması önerilmektedir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

18) 6328 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse (varsa) dava açma süresinden kalan süre işlemeye devam edecek olup Ankara Sulh Hukuk Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Açıklanan gerekçelerle **BAŞVURUNUN KABULÜNE;**

"Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik"te; merkezi sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15°C olacak şekilde ayarlanmadığının tespitine ilişkin usulün belirlenmesi ile tespit halinde yapılacak uygulamaya ilişkin düzenleme yapılması hususunda

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA,

Mevzuatta yapılacak düzenlemeyle açıklığa kavuşturulana kadar, başvuruya ve benzer durumlara ilişkin anılan Yönetmeliğin 11 inci maddesinin birinci fıkrasının kıyasen uygulanması hususunda

EMLAK YÖNETİM HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE,

TAVSİYEDE BULUNULMASINA,

6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 20 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketince bu karar üzerine tesis edilecek işlemin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

Kararın **BAŞVURAN, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI** ile **EMLAK YÖNETİM HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE** tebliğine,

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisince karar verildi.

e-imzalıdır

Şeref MALKOÇ
Kamu Başdenetçisi