

ELEKTRİK, DOĞAL GAZ VE PETROL PİYASALARINDA ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNCA YÜRÜTÜLEN TAŞINMAZ TEMİNİ İŞLEMLERİ

Osman Birgin¹

¹Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Çankaya, Ankara, obirgin@epdk.org.tr

ÖZET

Enerjiye olan talep, nüfus artışı, sosyal ve ekonomik gelişime bağlı olarak tüm ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de sürekli artmaktadır. Ülkemizin artan enerji talebinin karşılanabilmesi için enerji yatırımlarının bir an önce yapılması gerekmektedir. Bununla beraber, enerji projelerinin kurulacağı alanda yer alan taşınmaz mallar temin edilmeden söz konusu yatırımların gerçekleştirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Bu kapsamda, enerji yatırımlarının gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan taşınmaz malların temini işlemleri Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca (EPDK) yürütülmektedir.

Anahtar Sözcükler: EPDK, enerji, yatırım, taşınmaz, kamulaştırma.

ABSTRACT

REAL ESTATE SUPPLY PROCESSES PERFORMED BY THE ENERGY MARKET REGULATORY AUTHORITY IN ELECTRICITY, NATURAL GAS AND PETROLEUM MARKETS

The demand for energy in Turkey as in all countries has been increasing due to population growth, social and economic development. Energy investments must be made as soon as possible in order to meet our country's growing energy demand. However, it is not possible to make energy investments unless real estate within the area of energy projects are supplied. In this context, real estate supply processes necessary for the realization of energy investments are performed by the Energy Market Regulatory Authority.

Keywords: EMRA, energy, investment, real estate, expropriation.

GİRİŞ

Enerji, ekonomik ve sosyal kalkınma için temel girdilerden birisi durumundadır. Enerjiye olan talep, nüfus artışı, sanayileşme ve şehirleşme ile birlikte giderek artmaktadır. Enerji talebi, tüm ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de hızlı bir artış göstermektedir. Ülkemizin artan enerji talebinin karşılanabilmesi için enerji yatırımlarının zamanında tamamlanarak enerji arz güvenliğinin sağlanması gerekmektedir. Bu çerçevede, enerji projelerinin kurulacağı alanda bulunan özel mülkiyetteki taşınmaz malların kamulaştırılması; Maliye Hazinesinin mülkiyetindeki ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallarda irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kiralama yapılması; diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetindeki ya da orta malı nitelikli taşınmaz malların temin edilmesi işlemleri tamamlanmadan söz konusu yatırımların gerçekleştirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

EPDK; elektriğin, doğal gazın ve petrolün yeterli, kaliteli, sürekli, düşük maliyetli ve çevreyle uyumlu bir şekilde tüketicilerin kullanımına sunulması için, rekabet ortamında özel hukuk hükümlerine göre faaliyet gösterebilecek, mali açıdan güçlü, istikrarlı ve şeffaf bir enerji piyasasının oluşturulması ve bu piyasada bağımsız bir düzenleme ve denetimin sağlanması amacıyla yürürlüğe giren 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu kapsamındaki faaliyetlerin gerektirmesi halinde taşınmaz mal temini işlemlerini yapma yetkisine sahiptir.

Enerji yatırımlarının bir an önce gerçekleştirilmesi amacıyla, elektrik, doğal gaz ve petrol piyasalarındaki faaliyetlerin gerektirmesi halinde EPDK tarafından yapılacak kamulaştırmalarda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi uygulanmaktadır.

EPDK tarafından elektrik, doğal gaz ve petrol piyasalarında yürütülen taşınmaz temini işlemlerinin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan bu bildiriye; elektrik, doğal gaz ve petrol piyasalarında yürütülen taşınmaz temini işlemlerinin yasal çerçevesi, acele kamulaştırma uygulaması, karşılaşılan sorunlar ve bu sorunların çözümüne ilişkin değerlendirmelere yer verilecektir.

1. YASAL ÇERÇEVE

Bu bölümde, EPDK tarafından 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 5496 sayılı Kanunla değişik 15 inci maddesinin (c) ve (d) fıkraları, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12 nci maddesinin (a) ve (b) fıkraları ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11 inci maddesinin (a) ve (b) fıkraları gereğince, elektrik, doğal gaz ve petrol piyasalarında yürütülen kamulaştırma, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve kiralama işlemleri ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz malların temini ile orta malı nitelikli taşınmaz malların temini işlemlerinin yasal çerçevesi üzerinde durulacaktır.

1.1. Elektrik Piyasasında Kamulaştırma, İrtifak Hakkı Tesisi ve Kiralama

4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 5496 sayılı Kanunla değişik 15 inci maddesinin (c) ve (d) fıkraları, elektrik piyasasında EPDK tarafından yürütülen kamulaştırma, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve kiralama işlemlerinin yasal dayanağını oluşturmaktadır.

1.1.1. Elektrik Piyasasında Kamulaştırma

Kamulaştırma, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 5496 sayılı Kanunla değişik 15 inci maddesinin (c) fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre, elektrik piyasasında üretim ve/veya dağıtım faaliyetlerinde bulunan lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin kamulaştırma talepleri Kurum tarafından değerlendirilir ve uygun görülmesi hâlinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dahilinde Kurumca kamulaştırma yapılır. Bu konuda Kurulca verilecek olan kamulaştırma kararları kamu yararı kararı yerine geçer. Bu durumda kamulaştırma bedelleri ile kamulaştırma işlemlerinin gerektirdiği diğer giderler kamulaştırma talebinde bulunan lisans sahibi tüzel kişi tarafından ödenir.

Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti, üretim veya dağıtım tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu kurum veya kuruluşuna, bunların bulunmaması hâlinde ise Hazineye ait olur. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde Maliye Bakanlığınca kamulaştırma bedelini ödeyen lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri lehine bedelsiz irtifak hakkı tesis edilir. İrtifak hakkının geçerliliği lisansın geçerlilik süresi ile sınırlıdır. Dağıtım lisansı sahibi tüzel kişilerce yeni dağıtım tesisleriyle ilgili yapılan kamulaştırmaların gerektirdiği kamulaştırma bedelleri ile diğer giderler tarifeler yoluyla geri alınır. Lisansın sona ermesi veya iptali hâlinde, lisans sahibi tüzel kişiler tarafından ödenmiş bulunan kamulaştırma bedelleri iade edilmez. Ancak, dağıtım lisansının süresi sonunda tarifeler yoluyla geri alınmayan kamulaştırma bedelleri iade edilir.

Kamu tüzel kişiliğini haiz lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen üretim, iletim veya dağıtım faaliyetleri için gerekli olan taşınmazlarla ilgili kamulaştırma işlemleri, bu tüzel kişiler tarafından yapılır ve kamulaştırılan taşınmazlar üretim, iletim veya dağıtım tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu tüzel kişileri adına tescil edilir. Ancak 3/3/2001 tarihinden sonra üretim, dağıtım veya iletim lisansı sahibi kamu tüzel kişileri lehine ve bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar Hazine adına kamulaştırılan taşınmazlar bu kamu tüzel kişilerine bedelsiz olarak devredilir.

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun çerçevesinde özelleştirilen lisans sahibi tüzel kişilerin faaliyette bulunduğu dağıtım bölgelerinde, özelleştirme tarihi itibarıyla mevcut olan dağıtım tesisleriyle ilgili kamulaştırma işlemleri yapılmamış taşınmazların kamulaştırma bedelleri ve diğer giderler lisans sahibi tüzel kişi tarafından ödenir. Bu giderlere ilişkin belgelerin ibraz edilmesinden sonra, en geç otuz gün içerisinde, bütçeden lisans sahibi tüzel kişiye ödeme yapılır.

Özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen üretim veya dağıtım faaliyetleri için gerekli olan Hazineye ait taşınmazlar dışındaki kamu kurum veya kuruluşlarına ait taşınmazlar, Kurumca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi uygulanarak temin edilir. Bu taşınmazlar üretim veya dağıtım tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu kurum veya kuruluşuna, bunların bulunmaması hâlinde ise Hazineye ait olur.

1.1.2. Elektrik Piyasasında İrtifak Hakkı, Kullanma İzni ve Kiralama

İrtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 5496 sayılı Kanunla değişik 15 inci maddesinin (d) fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre, piyasada üretim veya dağıtım faaliyetinde bulunan lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri, faaliyetleri ile ilgili olarak Hazinesinin mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya kiralama yapılabilmesi için Kurumdan talepte bulunur. Bu talebin Kurulca uygun görülmesi hâlinde, ilgili mevzuat uyarınca Maliye Bakanlığı ile lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri arasında lisans süresi ile sınırlı olmak üzere irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya kiralama sözleşmesi düzenlenir. Bu sözleşmelerde, sözleşmenin geçerliliğinin lisansın geçerlilik süresi ile sınırlı olacağı hükmü yer alır. Bu şekilde tesis edilen irtifak hakkı, kullanma izni veya kiralama bedelini ödeme yükümlülüğü, lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisine aittir.

Piyasada kamu tüzel kişiliğini haiz lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen üretim, dağıtım veya iletim faaliyetleri için gerekli olan, Hazinesin mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarla ilgili olarak irtifak hakkı tesisinin veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi hâlinde, Maliye Bakanlığı tarafından ilgili kamu tüzel kişileri lehine lisans süresince bedelsiz irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

1.2. Doğal Gaz Piyasasında Kamulaştırma, İrtifak Hakkı Tesisi ve Kiralama

4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12 nci maddesinin (a) ve (b) fıkraları, doğal gaz piyasasında EPDK tarafından yürütülen kamulaştırma, irtifak hakkı tesisi ve kiralama işlemlerinin yasal dayanağını oluşturmaktadır.

1.2.1. Doğal Gaz Piyasasında Kamulaştırma

Kamulaştırma, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12 nci maddesinin (a) fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre, bu Kanunda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dahilinde kamulaştırma yapılır. Bu konuda Kurulca verilecek lüzum kararı, kamu yararı kararı yerine geçer ve müteakip işlemler Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Hazineye; kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen tüzel kişiye ait olur. Kullanma hakları, ilgili lisans veya sertifikanın bir cüz'ü olup geçerliliği bunların geçerlilik süresi ile sınırlıdır.

Lisans veya sertifikanın sona ermesi veya iptali halinde, tüzel kişilerce ödenmiş bulunan kamulaştırma bedelleri iade edilmez.

1.2.2. Doğal Gaz Piyasasında Mülkiyetin Gayri Ayni Haklar ve Kiralama

Mülkiyetin gayri ayni haklar ve kiralama, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12 nci maddesinin (b) fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre, tüzel kişiler, faaliyetleri ile ilgili olarak kamuya ait araziler üzerinde, bedeli ilgili tüzel kişi tarafından ödenmesi suretiyle mülkiyetin gayri ayni hak tesisini ve bu arazilerin kiralanmasını talep edebilir.

Bu istek Kurulca uygun görüldüğünde, Kurum ilgili kanunlar uyarınca ihtiyaca göre intifa, irtifak, üst hakkı veya uzun süreli kiralama yoluna gider.

Bu şekilde elde edilen hakkın bedelini ödeme yükümlülüğü devralan tüzel kişiye aittir. Kullanma hakları, ilgili lisans veya sertifikanın bir cüz'ü olup, geçerliliği bunların geçerlilik süresi ile sınırlıdır.

1.3. Petrol Piyasasında Kamulaştırma, İrtifak Hakkı Tesisi ve Kiralama

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11 inci maddesinin (a) ve (b) fıkraları, petrol piyasasında EPDK tarafından yürütülen kamulaştırma, irtifak hakkı tesisi ve kiralama işlemlerinin yasal dayanağını oluşturmaktadır.

1.3.1. Petrol Piyasasında Kamulaştırma

Kamulaştırma, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11 inci maddesinin (a) fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre, bu Kanun kapsamındaki tesisler için gerekli arazi, arsa ve binalara ilişkin hak veya mülkiyet edinimlerinin öncelikle anlaşma yoluyla yapılması esastır.

Bu Kanunda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde;

- 1) Rafineri ve lisanslı depolama tesislerine,
- 2) İletim hatlarının mecralarına isabet eden arazi ve arsalarda irtifak hakkı tesisine ve bu hatların ayrılmaz parçası durumunda bulunan diğer binalar ve civarına isabet eden taşınmazlara,
- 3) İşleme tesislerinden Kurumca belirlenecek olanlara,

İlişkin edinimler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dahilinde kamulaştırma yoluyla da yapılabilir. Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Hazineye, kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen lisans sahibine ait olur. Kullanma hakkı tapu siciline kaydedilmek suretiyle lisans sahibi adına yapılır ve bunlar lisansın bir parçası olup lisans müddetince devam eder. Lisansın sona ermesi veya iptali halinde, lisans sahiplerince ödenmiş bulunan kamulaştırma bedelleri iade edilmez.

Bu konuda Kurulca verilecek kamulaştırma kararı kamu yararı kararı yerine geçer ve müteakip işlemler Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

Kurulca uygun görülenler de dahil olmak üzere rafınaj ve iletim lisans sahiplerine ait tesislerin tapu sicil kayıtlarına, herhangi bir tasarrufun Kurumun izni bulunmadıkça kaydolunamayacağı şerhi de verilir.

1.3.2. Petrol Piyasasında Mülkiyetin Gayri Aynî Haklar ve Kiralama

Mülkiyetin gayri ayni haklar ve kiralama, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11 inci maddesinin (b) fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre, tüzel kişiler, faaliyetleri ile ilgili olarak kamuya ait araziler üzerinde, bedeli ilgili tüzel kişi tarafından ödenmesi suretiyle mülkiyetin gayri aynî hak tesisini ve bu arazilerin kiralanmasını talep edebilir.

Bu istek Kurulca uygun görüldüğünde, Kurum ilgili kanunlar uyarınca ihtiyaca göre intifa, irtifak, üst hakkı veya uzun süreli kiralama yoluna gider.

Bu şekilde elde edilen hakkın Kurul tarafından tespit edilen bedelini ödeme yükümlülüğü devralan tüzel kişiye aittir. Kullanım hakları, ilgili lisans veya sözleşmenin bir cüzü olup, geçerliliği, bunların geçerlilik süresi ile sınırlıdır.

İletim hatlarının her iki tarafında en az on beş metre, en fazla yüzer metre mesafe içerisinde; boru hattı için gerekli tesisler ve rafineriler ile lisanslı depoların tehlikelerden korunması için etrafında en fazla 500 metre mesafe içerisinde risk doğurabilecek nitelikte yapılaşma, ziraî ve tehlikeli işlere ilişkin olarak getirilecek kısıtlamalar ile bunların usul ve esasları Kurum tarafından çıkarılacak yönetmeliklerde düzenlenir.

İletim hatları ve bunların ayrılmaz parçası olan diğer tesisler hakkında 406 sayılı Telgraf ve Telefon Kanununun 11 inci maddesi hükmü uygulanmaz.

1.4. Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Taşınmaz Malların Temini

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun “Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri” başlıklı 30 uncu maddesinde, kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak haklarının diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmayacağı belirtilmiş ve kamu tüzel kişileri arasında taşınmaz mal devri hakkında özel bir yöntem öngörülmüştür. Buna göre, taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

EPDK tarafından elektrik, doğal gaz ve petrol piyasalarında yürütülen arazi temini işlemleri kapsamında, Hazineye ait taşınmazlar dışındaki kamu kurum veya kuruluşlarına ait taşınmazlar, Kurumca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi uygulanarak temin edilmektedir.

1.5. Orta Malı Nitelikli Taşınmaz Malların Temini

4342 sayılı Mera Kanununun “Tahsis Amacının Değiştirilmesi” başlıklı 14 üncü maddesinde, tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlakta bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamayacağı belirtilmektedir. Ancak, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden;

- a) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının talebi üzerine, 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre, arama faaliyetleri sonunda rezervi belirlenen maden ve petrol faaliyeti için zaruri olan,
- b) Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine, turizm yatırımları için zaruri olan,
- c) Kamu yatırımları yapılması için gerekli bulunan,
- d) Köy yerleşim yeri ile uygulama imar plânı veya uygulama plânlarına ilave imar plânlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, millî park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihî ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi, bu kaynaklarda yapılması gereken su ürünleri üretimi ve termale dayalı tarımsal üretim faaliyetleri için ihtiyaç duyulan,
- e) 442 sayılı Köy Kanununun 13 ve 14 üncü maddeleri kapsamında kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan,
- f) Ülke güvenliği ve olağanüstü hal durumlarında ihtiyaç duyulan,
- g) Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan,
- ğ) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine göre, petrol iletim faaliyetleri ile elektrik ve doğal gaz piyasası faaliyetleri için gerekli bulunan,
- h) Jeotermal kaynaklı teknolojik seralar için ihtiyaç duyulan,

Yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır.

4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine göre, petrol iletim faaliyetleri ile elektrik ve doğal gaz piyasası faaliyetleri için gerekli bulunan ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan orta malî nitelikli taşınmaz mallarla ilgili olarak söz konusu Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi gereğince, EPDK tarafından ilgili Valilikten tahsis amacının değiştirilmesi için talepte bulunulmakta; tahsis amacı değişikliği yapıldıktan sonra, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 15/d, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12/b ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11/b maddeleri gereğince arazi temini işlemleri yürütülebilmektedir.

2. ACELE KAMULAŞTIRMA

Normal kamulaştırma yöntemi özetle; kamulaştırma işlemleri için yeterli ödenek temin edilmesi, kamu yararı kararının alınması ve onaylanması, kamulaştırma planı ve diğer belgelerin hazırlanması, kamulaştırma kararının alınması ve kamulaştırma şerhi verilmesi, satın alma usulünün denemesi, satın almanın mümkün olmaması halinde kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili aşamalarından oluşmaktadır.

Bu çerçevede, normal kamulaştırma yönteminde, taşınmaz mal idare adına tescil edilmeden, idare tarafından taşınmaz mala el konulması mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenle, EPDK tarafından, enerji tesislerinin kurulabilmesi için gerekli olan taşınmaz mallar hakkında normal kamulaştırma yönteminin uygulanması, ülkemizin artan enerji talebinin karşılanabilmesi için bir an önce yapılması gereken enerji yatırımlarının zamanında tamamlanamamasına neden olabilecektir.

Acele kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu'nun 27 nci maddesinde belirtilen durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında uygulanabilecek olağanüstü bir kamulaştırma yöntemidir. Bu yöntemde, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesi esasları dairesinde ve 15 inci maddesi uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilmektedir. İlgili mahkemece el koyma kararı verilmesinden sonra inşaatla başlanabilmekte, normal kamulaştırma yönteminde uygulanması gereken diğer işlemler idare tarafından daha sonra tamamlanabilmektedir.

Ülkemiz açısından büyük önem taşıyan enerji projelerinin gerçekleştirilebilmesi için 30 Eylül 2004 tarihli ve 25599 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca Yapılacak Kamulaştırmalarda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci Maddesinin Uygulanması Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı" çıkarılmıştır. Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, enerji tesislerinin kurulabilmesi için gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında acele kamulaştırma yöntemi uygulanabilmektedir. Bu çerçevede, ilgili asliye hukuk mahkemesi tarafından taşınmaz mala el konulmasına karar verilmesi halinde, enerji tesislerinin inşaatına başlanabilmektedir.

Sonuç olarak, enerji tesislerinin kurulabilmesi için ihtiyaç duyulan taşınmaz mallar hakkında acele kamulaştırma yönteminin uygulanması, söz konusu tesislerin zamanında tamamlanabilmesi açısından gereklidir.

3. KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Enerji yatırımlarının bir an önce gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanununun “İmar Planlarında Bakanlığın Yetkisi” başlıklı 9 uncu maddesinde, 4342 sayılı Mera Kanununun “Tahsis Amacının Değiştirilmesi” başlıklı 14 üncü maddesinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun “Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı” başlıklı 13 üncü maddesinde ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunun 8 inci maddesinde gerekli yasal düzenlemeler yapılmıştır.

Bununla beraber, aşağıda belirtilen konularla ilgili olarak yasal düzenleme yapılmasının uygun olabileceği düşünülmektedir:

1) *Mevzuat Uyumlaştırması*: 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun “Kamulaştırma” başlıklı 15/c ve “İrtifak Hakkı, Kullanma İzni ve Kiralama” başlıklı 15/d maddesinde, 10/5/2006 tarihli ve 5496 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmıştır.

5496 sayılı Kanun ile 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun “Kamulaştırma” başlıklı 15/c maddesinde yapılan değişiklikle, elektrik piyasasında üretim ve/veya dağıtım faaliyetlerinde bulunan lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin kamulaştırma taleplerinin Kurum tarafından değerlendirileceği ve uygun görülmesi hâlinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dahilinde Kurumca kamulaştırma yapılacağı; bu konuda Kurulca verilecek olan kamulaştırma kararlarının kamu yararı kararı yerine geçeceği belirtilmektedir.

Ayrıca, kamu tüzel kişiliğini haiz lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen üretim, iletim veya dağıtım faaliyetleri için gerekli olan taşınmazlarla ilgili kamulaştırma işlemlerinin, bu tüzel kişiler tarafından yapılacağı ve kamulaştırılan taşınmazların üretim, iletim veya dağıtım tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu tüzel kişileri adına tescil edileceği düzenlenmiştir.

5496 sayılı Kanun ile 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun “İrtifak Hakkı, Kullanma İzni ve Kiralama” başlıklı 15/d maddesinde yapılan değişiklikle, piyasada üretim veya dağıtım faaliyetinde bulunan lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin, faaliyetleri ile ilgili olarak Hazinesinin mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya kiralama yapılabilmesi için Kurumdan talepte bulunacağı; bu talebin Kurulca uygun görülmesi hâlinde, ilgili mevzuat uyarınca Maliye Bakanlığı ile lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri arasında lisans süresi ile sınırlı olmak üzere irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya kiralama sözleşmesi düzenleneceği belirtilmektedir.

Bununla beraber, piyasada kamu tüzel kişiliğini haiz lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen üretim, dağıtım veya iletim faaliyetleri için gerekli olan, Hazinesinin mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarla ilgili olarak irtifak hakkı tesisinin veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi hâlinde, Maliye Bakanlığı tarafından ilgili kamu tüzel kişileri lehine lisans süresince bedelsiz irtifak hakkı tesis edileceği veya kullanma izni verileceği düzenlenmiştir.

Ancak, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun “Kamulaştırma” başlıklı 12/a maddesi ve “Mülkiyetin Gayri Ayni Haklar ve Kiralama” başlıklı 12/b maddesi ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun “Mülkiyet, Kamulaştırma ve Özel Tedbirler” başlıklı 11/a maddesi ile “Mülkiyetin Gayri Ayni Haklar ve Kiralama” başlıklı 11/b maddesinde, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 15/c ve (d) maddesinde yapılan değişikliğe paralel olarak düzenleme yapılmamıştır.

Bu nedenle, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun “Kamulaştırma” başlıklı 12/a maddesinde, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 5496 sayılı Kanun ile değişik 15/c maddesi paralelinde düzenleme yapılarak lüzum kararının kaldırılması ve Kurulca verilecek olan kamulaştırma kararlarının kamu yararı kararı yerine geçmesi hususunda düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun “Kamulaştırma” başlıklı 12/a maddesi ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun “Mülkiyet, Kamulaştırma ve Özel Tedbirler” başlıklı 11/a maddesinde, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 5496 sayılı Kanun ile değişik 15/c maddesi paralelinde düzenleme yapılarak piyasada kamu tüzel kişiliğini haiz lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen faaliyetler için gerekli olan taşınmazlarla ilgili kamulaştırma işlemlerinin, bu tüzel kişiler tarafından yürütülmesi hususunda düzenleme yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Bununla beraber, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun “Mülkiyetin Gayri Ayni Haklar ve Kiralama” başlıklı 12/b maddesi ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun “Mülkiyetin Gayri Ayni Haklar ve Kiralama” başlıklı 11/b maddesinde 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 5496 sayılı Kanun ile değişik 15/d maddesi paralelinde düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununda kamulaştırma, irtifak hakkı tesisi ve kiralamaya ilişkin hükümlerin uyumlaştırılmasının gerektiği değerlendirilmektedir.

2) *Jeotermal Enerjiye Dayalı Elektrik Üretim Tesislerinin Kamulaştırma İşlemleri Hakkında Düzenleme Yapılması*: 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 5496 sayılı Kanun ile değişik 15/c maddesi gereğince, elektrik üretim tesislerinin kurulabilmesi için gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırma işlemleri EPDK tarafından yürütülmektedir.

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununun "İrtifak ve Kamulaştırma" başlıklı 12 nci maddesinde ise, arama ruhsatı sahibinin, arama faaliyetleri yapılacak alanda, özel mülkiyete konu taşınmazın sahibi ile anlaşamaması halinde, idareye (il özel idaresi) müracaat ederek irtifak hakkı talebinde bulunabileceği; işletme ruhsatı süresince sadece sondaj yerleri ve isale hattı, kaptaj gibi gerekli olan yerler için taşınmazın sahibi ile anlaşma sağlanamaz ise ruhsat sahibinin, idareye müracaat ederek kamulaştırma veya irtifak hakkı talebinde bulunabileceği; talep, idarece incelenip değerlendirildikten sonra uygun bulunması halinde kamu yararı kararı alınacağı; irtifak ve kamulaştırma işlemlerinin, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yürütüleceği belirtilmektedir.

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamına giren alanlarda, EPDK tarafından elektrik üretim lisansı verilmesi halinde, sondaj yerleri ve isale hattı, kaptaj gibi yerlerin kamulaştırma işlemlerinin İl Özel İdareleri tarafından yürütülmesi, elektrik üretim tesisine ilişkin proje unsurlarının kamulaştırma işlemlerinin ise EPDK tarafından yürütülmesi kamulaştırma işlemlerinin aksamasına ve jeotermal enerjiye dayalı üretim tesisi yatırımlarının zamanında tamamlanamamasına neden olabilecektir.

Bu nedenle, EPDK tarafından elektrik üretim lisansı verilen jeotermal kaynaktan elektrik üretimine ilişkin tüm proje unsurlarının kamulaştırma işlemlerinin EPDK tarafından yürütülmesi hususunda düzenleme yapılmasının uygun olabileceği düşünülmektedir.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

EPDK tarafından 2010 yılı sonu itibariyle, elektrik, doğal gaz ve petrol piyasalarında 491 adet enerji projesine ilişkin taşınmaz temini işlemleri yürütülmektedir. EPDK tarafından enerji projelerinin kurulacağı alanda bulunan özel mülkiyetteki taşınmaz malların kamulaştırılması; Maliye Hazinesinin mülkiyetindeki ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallarda irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kiralama yapılması; diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetindeki ya da orta malı nitelikli taşınmaz malların temin edilmesi işlemleri sonuçlandırılmadan söz konusu projelerin inşaatına başlanması mümkün bulunmamaktadır. Bu projelerin inşaatına başlanamaması, EPDK tarafından verilen lisanslarda öngörülen sürelerde tesislerin tamamlanamamasına sebep olabilecektir. İnşaatı oldukça uzun sürebilen söz konusu enerji yatırımlarının taşınmaz temini işlemlerinde yaşanabilecek aksama nedeniyle zamanında tamamlanamaması, ülkemizin artan enerji talebinin karşılanamamasına neden olabilecektir. Bu nedenle, lisans sahibi tüzel kişilerin taşınmaz temini işlemleri yakından takip edilerek enerji yatırımlarının en kısa sürede gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.

Normal kamulaştırma yönteminde, taşınmaz mal idare adına tescil edilmeden, idare tarafından taşınmaz mala el konulması mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenle, EPDK tarafından, enerji tesislerinin kurulabilmesi için ihtiyaç duyulan taşınmaz mallar hakkında acele kamulaştırma yönteminin uygulanması, söz konusu tesislerin zamanında tamamlanabilmesi açısından gereklidir. Bu çerçevede, acele kamulaştırma uygulamasına devam edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bununla beraber; lisans sahibi tüzel kişilerin taşınmaz mal temininde karşılaştıkları sorunlar izlenerek gerekli yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Bu kapsamda, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununda kamulaştırma, irtifak hakkı tesisi ve kiralamaya ilişkin hükümlerin uyumlaştırılması ve EPDK tarafından elektrik üretim lisansı verilen jeotermal kaynaktan elektrik üretimine ilişkin tüm proje unsurlarının kamulaştırma işlemlerinin EPDK tarafından yürütülmesi hususunda düzenleme yapılmasının uygun olabileceği düşünülmektedir.