

ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNCA YÜRÜTÜLEN ARAZİ TEMİNİ ÇALIŞMALARINI KAPSAMINDA KAMULAŞTIRMA VE TAŞINMAZ DEĞERLEME

Neşe Leblebici¹

¹EPDK, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Ankara, nleblebici@epdk.org.tr

ÖZET

Bu çalışma; enerji tesislerinin kurulabilmesi amacıyla ve kamu yararı adına ihtiyaç duyulan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazların Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) tarafından temin edilmesi çalışmalarının, kamulaştırma uygulamaları kapsamında ve taşınmaz değerlendirme açısından incelenmesi hedeflenerek hazırlanmıştır.

Anahtar Sözcükler: Enerji Piyasası, Arazi Temini, Kamulaştırma, Taşınmaz Değerleme.

ABSTRACT

EXPROPRIATION AND IMMOVABLE VALUATION WITHIN THE CONTEXT OF LAND ACQUISITION WORKS CARRIED OUT BY ENERGY MARKET REGULATORY AUTHORITY

This study is prepared with the objective of analysing the acquisition of the immovables owned by real and private law legal persons required for the purposes of establishing energy facilities and for public interest by the Energy Market Regulatory Authority(EMRA), within the context of expropriation practices and in terms of immovable valuation.

Key Words: Energy Market, Land Acquisition, Expropriation, Immovable Valuation

GİRİŞ

2001 yılından itibaren enerji piyasasında kamunun düzenleyici konumunu güçlendirmesi ve arz güvenliğini temin etmesi amacıyla başlatılan serbestleşme çalışmaları kapsamında, elektrik, doğal gaz ve petrol piyasasını düzenleyen kanunların yürürlüğe girmesi ile söz konusu sektörler rekabete açılmış ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) oluşturulmuştur. EPDK söz konusu kanunlar kapsamındaki faaliyetlerin gerektirmesi halinde kamulaştırma yapma yetkisine sahiptir. Bu kapsamda, bedellerin lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerince ödenmesi ile taşınmazların Hazine adına tescil edilmesi esas alınmaktadır.

YASAL ÇERÇEVE

Lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerince talep edilmesi halinde; 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 15/c, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12/a ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11/a maddeleri gereğince, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dahilinde EPDK tarafından kamulaştırma yapılması söz konusudur.

EPDK'nın kamulaştırma yetkisi kapsamında; elektrik üretim ve dağıtım tesisleri, doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesisleri ile petrol depolama, rafineri, işleme tesisleri ve iletim hatlarına ilişkin edinimler yer almaktadır.

UYGULAMA YÖNTEMİ

Elektrik ve petrol piyasası faaliyetleri için EPDK'ca alınan kamulaştırma kararları kamu yararı kararı yerine geçmekte iken doğal gaz piyasası faaliyetleri için kamu yararı kararı yerine geçen lüzum kararı ile kamulaştırma kararı ayrı ayrı alınmakta, sürecin sonunda Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri lehine ve lisansın geçerlilik süresi ile sınırlı olmak üzere irtifak hakkı tesis edilmektedir.

30/09/2004 tarihli ve 25559 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "EPDK'ca Yapılacak Kamulaştırmalarda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27'nci Maddesinin Uygulanmasına Dair Bakanlar Kurulu Kararı"nın bulunması nedeniyle, lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin talebi ile acele kamulaştırma yapılması tercih edildiğinde; EPDK tarafından Kurul Kararı ile kamulaştırma kararını alınmasını takiben, mahallinde bilgilendirme toplantısı yapılması, acele kamulaştırma davalarının açılması ve el koyma kararlarının alınması, bilirkişilerce tahmini kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi ve bu bedellerin lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerince bankaya kısıtlamasız yatırılması sağlanmaktadır. Tahmini kamulaştırma bedelinin kesinleştirilmesi ve davaların sonuçlandırılması amacıyla

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca Yürütülen Arazi Temini alışmaları Kapsamında Kamulaştırma ve Taşınmaz Değerleme

EPDK Kıymet Takdir Komisyonu tarafından da bir değerlendirme yapılarak taşınmaz sahipleri uzlaşmaya davet edilmekte, uzlaşma sağlanamadığı takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesi gereğince makul bir süre içerisinde yeniden mahkemeye müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kamulaştırma maliyetlerinin önceden tahmin edilebilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27'nci maddesine göre el koyma kararlarının alınması ile inşaata başlanılıp taşınmazın yapısı değiştirilmeden önce değerini etkileyen unsurların tespiti, mahkeme bilirkişilerince belirlenen bedellerin karşılaştırılabilmesi ve bedeller arasında fark bulunması halinde aynı kanunun 10'uncu maddesine göre açılacak davalarda savunma amaçlı kullanılabilmesi açısından önem kazanan değerleme raporlarının, EPDK'ca geliştirilen bir örnek biçimler esas alınarak lisans sahibi tüzel kişiler tarafından ilgili uzman kişi, kurum ya da kuruluşlara hazırlanması da söz konusu olabilmektedir.

Bu Őekilde hazırlanan özel değerleme raporlarına ve/veya mahkeme bilirkişilerince hazırlanan kıymet takdir raporlarına göre belirlenen kamulaştırma bedelleri Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesine göre EPDK'ca görevlendirilen kıymet takdir komisyonlarınca değerlendirilmekte, pazarlıkla satın alma işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak amaçıyla aynı maddeye göre yine EPDK'ca görevlendirilen uzlaşma komisyonları belirlenen kamulaştırma bedelleri üzerinden anlaşmaya varmayı hedeflemektedir.

Ancak; lisans sahibi tüzel kişilerinin doğrudan satın almayı tercih etmeleri halinde oluşan bedel ile satın alınamayan koşullarda mahkeme bilirkişilerince belirlenen bedel arasında farklılıkların ortaya çıkma olasılığı, emsal değerlerin yükselmesi, taşınmaz sahiplerinin beklentilerinin artması, uzlaşma oranlarının düşmesi gibi sonuçlar doğurabilmekte, teknik, ekonomik, sosyal ve hukuksal açıdan değerlendirilmesi gereken etkileri gündeme getirmektedir.

EPDK'ca yürütülen kamulaştırma çalışmaları kapsamında tarım arazilerinin ortalama kamulaştırma bedelleri, 2009 yılı içerisinde kuru tarla arazileri için 2,77 TL/m², sulu tarla arazileri için 13,31 TL/m² ve meyve bahçeleri için ise 14,66 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

EPDK  lke genelinde yürüttüğü çalışmalar ile kamulaştırma ve taşınmaz değerlemede etkin rol almaktadır. İyi yönetilmesi amaçlanarak sürecin planlanması ve izlenmesinde uzman ve deneyimli kadroların görevlendirilmesi hedeflenmekte olup farklı bir içerik kazandığı düşünülen acele kamulaştırma kavramının irdelenmesi ve yasal düzenleme yapılması, değerleme raporlarının bilimsel esaslara göre hazırlanması, bir  rnekleştirilmesi ve denetime tabi olmasının gerekliliği üzerinde durulması önerilmektedir.