

EK 8

KAMULAŞTIRMA VE ARAZİ
EDİNİMİNDE HUKUKİ SÜREÇ



İçindekiler

1.	AMAÇ	1
2.	KAPSAM	1
3.	MEVZUAT	1
4.	UYGULAMA	1

Kısaltmalar

AKFEN	Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ő
EİH	Enerji İletim Hattı

1. AMAÇ

AKFEN'in enerji yatırımlarında kamulaőtirma ve arazi edinim için mevzuata uygun olarak izlenecek süreç ve uygulamalar tanımlanmaktadır. Tüm projeler aynı anlayış çerçevesinde yürütülecektir.

2. KAPSAM

AKFEN'in tüm projelerindeki arazi edinim ve kamulaőtirma işlerini kapsamaktadır.

3. MEVZUAT

2942 Sayılı Kamulaőtirma Kanunu

4. UYGULAMA

Enerji üretim tesislerinin konumu, yerleşim alanları dikkate alınarak belirlenecek olup, yer seçiminde ikamet edilen hiçbir yapının zarar görmemesine özen gösterilecek ve alternatifler değerlendirilecektir. Kamulaőtirma ve tesis kurulum işlemleri, ulusal mevzuat hükümleri çerçevesinde ve uluslararası standartlar gözetilerek yapılacak olup, projeden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm hak sahiplerinin kayıpları, ilgili mevzuat ve karşılıklı mutabakat çerçevesinde tazmin edilecek ve gerekli yardımlar yapılacaktır.

Kamulaőtirma bedeli; kamulaőtirması yapılacak alanın zemin bedeli ile bu alan üzerinde bulunan her türlü yapı, kuyu, beton zemin, duvar, tel örgü ve ağaç bedellerini kapsamaktadır. Enerji üretim tesislerinin kamulaőtırılan bir parselde mümkün olan en kısa süre içerisinde tamamlanması ve AKFEN tarafından yapılacak/yaptırılacak projeye uygun şekilde rehabilite edilmesi planlanmaktadır. İnşaat faaliyetleri başlamadan önce arazi sahibi/kullanıcısı ile AKFEN tarafından görevlendirilen yetkili kişi arasında köy muhtarının şahitliğinde araziye giriş protokolü, inşaatın bitirilip arazinin rehabilite edilmesinden sonra ise araziden çıkış protokolü imzalanacaktır. Burada amaçlanan arazinin rehabilite edilmesi ve hak sahibi ile mutabakata varılmasıdır. Bu nedenle arazisi kamulaőtırılan tüm arazi sahipleri ya da yasal varislerinin yukarıda belirtilen araziye giriş - araziden çıkış protokollerinin imzalanmasına katılımı son derece önemlidir.

Türk hukukuna göre kamulaőtirma – arazi edinimi süreci aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir:

4.1. Hazırlık Aşaması (Madde 7):

- **Taşınmaz Malların Belirlenmesi:** Santral sabit tesisleri ve yaklaşım yollarının yerleri için inşaat projesi kapsamında belirlenen alanlarda yer alan parsellere ait bilgiler, ilgili tapu ve kadastro müdürlüklerinden alınacaktır. Bu bilgiler ışığında kısmen veya tamamen kamulaştırılacak parseller belirlenecektir. Bu amaçla ekte verilen **Kamulaőtirma İzleme/Denetim Form'u** kullanılacaktır.
- **Malik/Mirasçının Adres Tespitinin Yapılması:** Kamulaőtirma veya kamulaőtirma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli plan hazırlanacaktır. Kamulaştırılacak taşınmaz malın malikleri/ mirasçıları veya tapu kaydı yoksa zilyetlerinin adresleri araştırılarak belgelere dayanmak suretiyle tespit edilecektir.

- Yukarıda toplanan veriler ışığında kamulaştırma dosyaları hazırlanarak ilgili kadastro müdürlüklerinin onayına sunulacaktır.
- MERNİS'te kayıtlı olmayan malik veya mirasçılarının adresleri haricen yapılacak araőtırmalarla bulunacaktır.
- İnşaat dolayısıyla zarar görecek ürün, ağaç, bina, kuyu, duvar ve kamulaőtırmaya konu arazinin üstündeki ve altındaki her türlü muhtesat ve benzeri müőtemilatlar her bir parsel için ayrı ayrı tespit edilerek kayıt altına alınacaktır.
- Onaylı kamulaştırma dosyaları kapsamında yer alan parseller için kamulaştırma kararı alınacaktır.
- Kamulaőtırmaya konu arazi için alınan kamulaştırma kararının ardından son durum tapuya Şerh düőülecektir. Őerhin geçerlilik süresi 6 aydır.

4.2. Kamulaştırma Aşaması

- **Uzlaşma (Madde 8):** Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi kapsamında, tapuya kayıtlı taşınmazlar hakkında yapılacak kamulaőtırmalarda öncelikle satın alma usulüne baővurmak esastır. Bu çerçevede, kamulaştırmanın ilk aşaması söz konusu taşınmazın satın alınması için hak sahibi/sahipleri ile yapılacak uzlaşma görüşmelerine baőlanmasıdır. Zira bu madde kapsamında uzlaşma aőamasının tüketilmesi, sonraki aőamalar için dava Őartı olarak karőımıza çıkmaktadır.
- Öncelikle uzlaşma görüşmelerine davet yazısı, kamulaőtırılması planlanan taşınmazların malik veya varsa mirasçılarına iadeli ve taahhütlü olarak gönderilecektir.
- Bu yazıda, hak sahipleri ile yapılacak görüőmelerin yeri, saati, tarihi ve kamulaőtırmadan sorumlu Şirket personelinin iletiőim bilgileri yer alacaktır. Yapılacak kamulaştırmanın türü de her parsel için belirtilecektir.
- Davet yazısını alan hak sahipleri resmi kimlik belgeleri ve varsa temsil ettikleri diğer hak sahiplerinin verdiği vekaletname ile bildirilen gün ve saatte toplantı yerinde hazır bulunacaklar veya Őirketin kamulaőtırmadan sorumlu personeline 15 gün içinde baővuracaklardır.
- Uzlaşma görüőmesinde hak sahiplerine kamulaştırma sürecine ilişkin bilgiler verilecektir. Bu bağlamda, ilgili mevzuat çerçevesinde kamulaştırma – arazi edinimi süreci anlatılacak, kamulaőtırılması planlanan arazi ve varsa üzerindeki her türlü muhtesat ile ilgili bedel belirleme kriterleri anlatılacaktır.
- Uzlaşma görüşmeleri neticesinde önerilen bedel üzerinden hak sahipleri ile bir anlaşma sağlanırsa, bu durum tutanak altına alınır. Bu amaçla Ek 6'da verilen **Rızai Alım Formu** doldurulur.

- Anlaşmanın ardından 45 gün içinde taşınmaz malikinin tapuda ferağ vermesi ile tescil gerçekleşir; taşınmaz malın malikine kamulaştırma bedeli peşin olarak ödenir. Bu durumda kamulaştırma kesinleşir. Artık taşınmaz malikin kamulaştırma işlemine ve bedele ilişkin itiraz hakkı bulunmamaktadır.
- Kamulaştırılacak taşınmaz için önerilen bedel üzerinde bir anlaşmaya varılamaması durumunda anlaşmazlık tutanağı düzenlenecektir.
- Tebligat yapılmasına rağmen uzlaşma görüşmesine gelmeyen hak sahipleri de görüşme tutanağında ismen belirtilecektir.
- Uzlaşmayı kabul etmeyen, görüşmeye katılmayan veya görüşmeye katılıp anlaşmaya varmasına rağmen tapuda ferağ vermeyen hak sahiplerine ait parsellerin kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil için mahkemeye müracaat edilecektir. Uzlaşmayı kabul etmeyen hak sahipleri için de Ek 6'da verilen **İtiraz Formu** doldurulur.
- **Acele El Koyma Davası (Madde 27):** Fazla sayıda varisi olan parseldeki taşınmazın edinimi için mahkeme sürecinin oldukça uzun sürebilmesi ihtimali nedeniyle, inşaat bütünlüğünü sağlayarak inşaat müteahhitlerine yer teslimini zamanında yapabilmek açısından Kamulaştırma Kanunu'nun acele el koymaya ilişkin hükümleri çerçevesinde bedelde anlaşılamayan ya da görüşmelere katılmayan başka bir deyişle uzlaşma sağlanamayan hak sahiplerine ait taşınmazlar hakkında acele el koyma davaları açılacaktır. Acele el koyma davası mahkemece belirlenecek arazi bedeli karşılığında araziye giriş ve inşaat faaliyetlerine başlamaya kısa sürede olanak veren bir dava türüdür. Davanın açılmasını müteakip mahkeme tarafından 7 gün içinde tespit edilen taşınmaz bedeli, bankaya depo edilerek taşınmaza el konulur. Acele el koyma davası sonucu mahkeme tarafından takdir edilen kamulaştırma bedelleri, hisseleri oranında hak sahiplerince alınır. Bu bedel kesin bedel olmayıp hak sahiplerinin aşağıda açıklanan bedel tespiti ve tescil davası sürecinde bedele itiraz hakları vardır.
- Uygulamada acele el koyma davası sonuçlanınca, itirazı olan hak sahipleri tekrar uzlaşmaya davet edilebilir. Uzlaşmayı kabul eden hak sahipleri ile anlaşma tutanağı imzalanır ve birlikte belirlenecek bir tarih ve saatte tapuda devir-teslim işlemleri yapılır.
- Eğer idare tarafından 8. madde kapsamında uzlaşmaya gidilmeksizin acele el koyma yapılmışsa, el koyma kararının alınmasından sonra, kamulaştırmayı yapan şirket ile hak sahipleri arasında uzlaşma görüşmeleri yapılacaktır. Bu görüşmede bedeli kabul eden hak sahipleriyle anlaşma tutanağı imzalanarak tapuda devir işlemi gerçekleştirilecektir. Uzlaşmama durumunda ise mahkemeye müracaatla bedel tespiti ve tescil davası açılacaktır. Hak sahipleri bedel tespiti ve tescil davalarının duruşmalarına bizzat ya da yetkilendirdiği avukat kanalıyla katılıp bedele itiraz haklarını kullanılabirler.
- **Bedel Tespiti ve Tescil Davası (Madde 10):** Uzlaşma görüşmeleri neticesinde herhangi bir anlaşma sağlanamaması durumunda ise, Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre uzlaşmayı kabul etmeyen veya görüşmeye katılmayan hak sahiplerine ait parsellerin kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil için mahkemeye müracaat edilecektir. Bedel tespiti

ve tescil davasının, kamulaştırma kararının tapuya şerh düşülmesinden itibaren 6 ay içinde açılması gerekir.

- Dava açıldıktan sonra tensiple birlikte ilk duruşma günü verilir. Ulusal ve yerel bir gazetede kamulaştırma ilan edilir. İlk duruşmada mahkeme, tarafları anlaşmaya davet eder. Anlaşma olursa, bu konuda mahkeme karar verir. Anlaşma olmaz ise mahkeme 10 gün içinde keşif kararı verir. Ancak taraf teşkili sağlanamazsa keşif kararı verilemez.
- Muhtar ve 15. maddede sayılan bilirkişiler keşif mahallinde hazır bulunur. Bu bilirkişiler 15 gün içinde raporlarını mahkemeye ibraz ederler. Duruşma günü beklenmeksizin bu rapor taraflara tebliğ edilir. Mahkeme 30 gün içinde yapılmak üzere ikinci duruşma gününü tayin eder. İkinci duruşmaya taraflar ve tüm bilirkişiler çağırılır. Varsa itiraz ve beyanlar alınır. Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde mahkeme en geç 15 gün içinde sonuçlandırılmak üzere ikinci bir bilirkişi heyeti (Bu durum ikinci keşif ve bilirkişi incelemesi olarak uygulamada yerini alır) tayin eder. Gelen ikinci rapordan sonra mahkeme, tüm verilere dayanarak hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Bu davada mahkemece verilen tescil hükmü kesin olup, tarafların bedele ilişkin temyiz hakkı saklıdır.
- İşbu davanın 4 ay içinde sonuçlandırılmaması halinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir.
- Mahkeme ve tapu tescil giderleri AKFEN tarafından karşılanacaktır.
- Kamulaştırma işlemleri tamamlandıktan sonra her parsel için ekte verilen **Kamulaştırma Eylem Planı Kapanış Formu** doldurulacaktır.

4.3. Arazi Sahiplerinin Hak ve Yükümlülükleri

- Uzlaşma görüşmelerinde anlaşma sağlanamaması durumunda 10. madde gereğince görülen davada mahkemece yapılan tebligat gününden itibaren 30 gün içinde arazi sahipleri tarafından kamulaştırmanın iptali davası açılabilir.
- Arazi sahipleri, uzlaşma görüşmelerine veya açılacak bedel tespiti ve tescil davalarına katılarak kamulaştırma bedeline itiraz edebilirler. Bedel tespiti ve tescil davası sonucu verilen karar, tescil açısından kesin sonuç doğurur; ancak bedel açısından temyiz yolu açıktır.
- Hak sahibi olunan arazinin tapu kayıtlarında kayıtlı olan maliki ölmüş ise uzlaşma görüşmelerinde bedelde anlaşma sağlanmış olsa bile, tapuda işlem yapılması kanun çerçevesinde mümkün olmamaktadır. Bu nedenle tapuda işlem yapılabilmesi için öncelikle taşınmazın tapuda mirasçılarının adına intikalinin yapılması gereklidir. Aksi halde mirasçılarının hisseleri belirli olmayacağından kamulaştırma işlemi dolayısıyla kamulaştırma bedellerinin derhal ödenmesi mümkün olmayacak; ancak mahkeme yolu ile gerçekleştirilebilecektir.
- Kamulaştırılacak taşınmaz tapu kaydı davalı ise hak sahibi belirli olmadığından uzlaşma görüşmesi yapılamamaktadır. Bu tür taşınmazların kamulaştırma bedeli mahkemece belirlenmekte ve bedel üçer aylık faiz dönemleriyle bankaya yatırılmaktadır. Davalı

durumdaki parsellere ait kamulaştırma bedeli, dava sonucunda belirlenecek hak sahibine yine mahkeme tarafından belirlenen oranlarda ödenir.

- Son olarak, hak sahiplerinin uzlaőtma görüşmelerine ve mahkeme sürecine katılımları kendi yararlarına olup, kamulaştırma sürecinin kısa sürede sonuçlanmasını sağlayacaktır.
- Hak sahipleri, her türlü bilgi talebi için AKFEN'e başvurabilirler.