

RES/GES Projelerinde Acele Kamulaştırma/Kamulaştırma Rehberi

Yatırımcı Şirket Açısından Acele El Koyma, Bedel Tespiti Davası ve Tescil Davalarına İlişkin Temel Süreçler



Enerji Hukuk Bürosu olarak, 2015 yılında başladığımız güneş ve rüzgâr enerjisi santrallerinin kuruluş sürecinden EPDK izin/lisanslama işlemlerine, acele kamulaştırma ve tescil davalarına kadar uzanan tüm hukuki süreçlerde yatırımcılara Ankara merkezli olmak üzere tüm Türkiye’de yürüttüğü çözüm ortaklıklarıyla RES/GES ve hibrit projelerine destek verilmektedir.

RES/GES yatırımlarında arazi temini, projenin en kritik ve zaman baskısının en yüksek olduğu aşamadır!!! Enerji Hukuk Bürosu, arazi temini aşamasında yatırımcı müvekkillerine çözüm ortağı olarak destek sağlamaktadır. Enerji Hukuku alanında verilen hizmetlerden edinilen tecrübe ile hazırlanan “Yatırımcı Şirket Açısından Acele El Koyma, Bedel Tespiti Davası ve Tescil Davalarına İlişkin Temel Süreç Rehberi”ni sunma ihtiyacı hissedilmiştir. Bu ihtiyaç, acele el koyma bedel tespiti ve tescil davalarında gerek danışan yatırımcılar ve gerekse de yatırımcı olan müvekkillerin piyasada karşılaşmış olduğu soru işaretlerini gidermek ve işlemlerin ana hatlarını netleştirmek amacıyla herkese açık bir bilgi kaynağı olarak düzenlenmiştir.

Avukat. Sertan KAYGIA

1. Giriş — Hukuki Dayanak:

RES/GES yatırımlarında özel mülkiyete konu taşınmazların temini, çoğunlukla 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu’nun 19 uncu maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7 nci maddesi birlikte uygulanarak yürütülür. EPDK, önlisans/lisans sahibi şirketin başvurusu üzerine kamu yararı kararı verir; bu karar, kamulaştırma sürecinin hukuki dayanağını oluşturur.

Kanunda sayılan olağanüstü hâllerde (2942 sayılı Kanun m.27) acele kamulaştırma yoluna gidilebilmekle birlikte, RES/GES projelerinde uygulamada daha sık görülen yol, EPDK kamu yararı kararına dayalı olağan kamulaştırma sürecinin işletilmesi ve anlaşma sağlanamayan parsellerde bedel tespiti ve tescil davası açılmasıdır. Şirketin hangi usulün uygulanacağını EPDK kararının içeriğine ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı yazışmalarına göre netleştirilmesi gerekir.

Bu rehber, davayı açan/açtıran taraf olan şirket perspektifinden hazırlanmıştır; malik tarafının hakları ayrı bir başlık altında yalnızca şirketin öngörmesi gereken riskler bağlamında ele alınmıştır.



2. Sürecin Aşamaları:

Yatırımcının taşınmaz temini aşaması temelde aynı yol haritası üzerinden devam etmekte ise de, "Acele Kamulaştırma" usulünün uygulandığı hâllerde aşağıda belirtilen 3 ve 4 üncü aşamalardaki yöntemde farklılık göstermektedir. Acele Kamulaştırma usulü uygulandığı durumda yatırımcının **Taşınmazın Bulunduğu Yerdeki Asliye Hukuk Mahkemesi'**nde açacağı bir ön dava ile mahkemece 7 gün içinde yapılacak keşif ve bilirkişi marifetiyle değer tespiti, akabinde yatırımcının tespit edilen bu tutarı malik adına açtıracak bir vadeli hesaba depo etmesine istinaden el koyma kararı verilerek taşınmaza el koyma süreci devreye girer; bu durumda kıymet takdiri dışındaki işlemler, dava sürecinde sonradan tamamlanacaktır.

süreç kısaca aşama aşama şu şekilde açıklanabilir;

1.Aşama: EPDK kamu yararı kararı alınır. Yatırımcı Şirket Önlisans/lisans kapsamında EPDK'ya başvuru ve taşınmaz listesini sunar.

2.Aşama:Kamulaştırma Dairesi müzekkeresi(yazısı)düzenlenmesi ile karar alınır, kararın tebliği sonrası süreç yakından takip edilmelidir.

3.Aşama:

a-)Acele Kamulaştırma kararı Yoksa:Maliklerle pazarlık / uzlaşma girişimi (m.8) Davet yazısı ve bedel teklifi, uzlaşma tutanağı düzenlenmesi aşamasında Anlaşma sağlanır ise taşınmazın tapusunun tescili aşaması devreye girer.

b-)Acele Kamulaştırma Kararı Varsa: Yatırımcı tarafından taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesinde açılacak ön dava niteliğindeki değişik iş (D.İş) dosyası ile mahkemeden 7 gün içerisinde keşif ve taşınmazın tamamı ya da kamulaştırılacak kısmının bedelinin tespiti istenir.Bu aşamadan sonra mahkemece tespit edilen bedel taşınmaz malikinın adına açtırılacak bir vadeli hesaba depo edilir ve acele el koyma kararı mahkemece uygulanır.Bu aşamalar geçildikten sonra yatırımcı artık acele el koyma kararı gereği taşınmazda kamulaştırılan kısmın ya da taşınmazın tamamının tapu tescili için ikinci ve esas davasını açar.Bu aşamada da keşif ve bilirkişi usulleri ayrıca uygulanır.

4.Aşama: İhtiyaç duyulan taşınmaz maliki/malikler ile Anlaşma sağlanamazsa dava açılması aşaması devreye girer.Asliye Hukuk Mahkemesi'nde kurum adına davacı sıfatıyla başvuru yapılır.

5.Aşama: Asliye Hukuk mahkemesince keşif, bilirkişi incelemesi ve bedel tespiti aşamasında yatırımcı şirketin Teknik/İmar verileri tanzimide dikkatli olunmalıdır.

6.Aşama: Mahkemece tespit edilen bedel taşınmaz malikinın adına açtırılacak bir vadeli hesaba depo edilir ve uyum süresi akabinde mahkemece tescil kararı verilir. Dava hakkında daha geniş bilgi aşağıda 4 numaralı başlıktadır.

UYARI:Kamulaştırma sürecine dahil olan yatırımcı şirketin mutlaka EPDK kamulaştırma dairesinde dosyasını titizlikle takip etmesi ve EPDK tarafından gerekli iç yazışmalarının yapıldığı KEP sistemi sürekli olarak kontrol edilmelidir.



3. Uzlaşma Yolunun Denenmesi:

Aşamalar kısmında belirttiğimiz gibi dava açılmadan önce maliklerle pazarlıkla satın alma veya trampa yolunun denenmeye gidilmesi, şirket açısından hem zaman hem maliyet avantajı sağlamakla birlikte, yerelde uzlaşma çoğu zaman sağlanamamaktadır. Tebliğden itibaren 15 gün içinde malikin başvurması hâlinde yürütülecek pazarlık görüşmelerinde anlaşma sağlanırsa düzenlenen uzlaşma tutanağı, malikin ferağ beyanı ve tapuda şirket adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.

Uzlaşma tutanağının; taşınmazın tüm hukuki ve fiili niteliklerini, kararlaştırılan bedeli, malikin kimlik bilgilerini ve tescile/terkine ilişkin açık kabul beyanını içerecek şekilde eksiksiz düzenlenmesi, ileride tescil işleminin tapuda sorunsuz yapılabilmesi açısından önemlidir.

Özellikle hisseli (çok paydaşlı) parsellerde tüm paydaşlarla ayrı ayrı uzlaşma sağlanamaması sık karşılaşılan bir durumdur; bu hâlde şirketin anlaşma sağlanan hissedarlarla tutanak düzenleyip anlaşamadığı hissedarlar için ayrıca dava yoluna gitmesi mümkündür.

4. Bedel Tespiti ve Tescil Davası:

Uzlaşma sağlanamayan taşınmazlar için şirket, taşınmazın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesi'nde kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın şirket adına tesciline karar verilmesi istemiyle dava açar. Mahkeme, 2942 sayılı Kanun'un 10 ve 15 inci maddeleri uyarınca oluşturulacak bilirkişi heyeti aracılığıyla taşınmazın gerçek değerini tespit eder.

Tespit edilen bedelin mahkemece belirlenen süre içinde malik adına açılacak banka hesabına depo edilmesi üzerine mahkeme, taşınmazın şirket adına tesciline ve bedelin malike ödenmesine karar verir. Tescile ilişkin hüküm kesindir; ancak bedele ilişkin olarak tarafların istinaf/temyiz yoluna başvurma hakkı saklıdır. Bu ayırım şirketin bütçe planlamasında mutlaka dikkate alınmalıdır — tescil kesinleşse dahi nihai bedel daha sonra değişebilir.

Davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, bu tarihten itibaren tespit edilecek nihai bedele kanuni faiz işletilir. Bu nedenle sürecin uzaması, şirket açısından doğrudan ek maliyet riski doğurur ve dosya takibinin sıkı yapılması gerekir.



5. Şirketin Maruz Kalabileceği Riskler:

•**Süre riski:** Kamulaştırma kararı/el koymadan sonra makul süre içinde (Yargıtay içtihatlarında genel kabul 6 aydır.) bedel tespiti ve tescil davası açılmaması hâlinde, sürecin "kamulaştırmaz el atma" olarak nitelendirilme ve şirket aleyhine tazminat (ve bazı hâllerde faiz/manevi tazminat) riski doğurma ihtimali vardır.

•**Karşılık yargı yolları riski:** Malikler, EPDK kamu yararı kararına veya (varsa) acele kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açabilir. Bu dava, adli yargıdaki bedel tespiti ve tescil davasını otomatik olarak durdurmaz; yürütmenin durdurulması kararı verilmedikçe tescil süreci ilerleyebilir. Şirketin, olası bir iptal kararının tescil kesinleştikten sonra doğurabileceği hukuki belirsizliği (Anayasa Mahkemesi kararlarında yapısal sorun vurgusu mevcuttur.) proje risk değerlendirmesine dahil etmesi önerilir.

•**Tebliğat riskleri:** Hisseli parsellerde tüm paydaşlara (vefat eden maliklerin mirasçıları dahil) usulüne uygun tebliğat yapılmaması, yani taraf teşkilinin sağlanmaması davanın uzamasına veya karara çıksa da bu eksiklik nedeniyle üst mahkemeden geri dönmesine yol açabilir. Tapu kayıtlarının ve mirasçı sıfatlarının dava öncesi iyi araştırılması sürecin uzamasını önler.

•**Bilirkişi raporuna itiraz riski:** Emsal seçimlerinin, imar durumunun veya muhdesat (ağaç, yapı vb.) bedellerinin hatalı hesaplanması, bedelin istinaf/temyizde değişmesine ve ek ödeme yükümlülüğüne yol açabilmektedir.Taraf vekilleri olarak biz hukukçuların, yatırımcı şirketin teknik ekibi ile irtibatının en yüksek seviyede olması itiraz nedeniyle sürecin uzamasını engeller.

6. Takip Ettiğimiz Dosyalardan Edinmiş Olduğumuz Tecrübeler Işığında Yatırımcı Şirketlere Tavsiyelerimiz:

- Her parsel için EPDK kararı, müzekkere ve tebligat tarihlerini içeren bir takip tablosu oluşturun.
- 6 aylık makul süre ve 4 aylık faiz eşiği için takvim hatırlatıcıları kurun.
- Uzlaşma görüşmelerini ve tutanaklarını standart bir şablonla, eksiksiz belge düzeninde arşivleyin.
- Bilirkişi sürecine sunulacak imar durumu, emsal satış ve teknik verileri dava açılmadan önce hazırlayın.
- Hisseli parsellerde paydaş/mirasçı tespitini dava öncesi tapu ve nüfus kayıtlarıyla teyit edin.
- İdari yargıda açılan olası iptal davalarını proje risk raporuna dahil edip düzenli olarak takip edin.

Yasal UYARI:Tüm hakları saklıdır.Bu rehber, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun genel çerçevesine dayanan özet bir yol haritasıdır; somut dosyalarda güncel mevzuat ve içtihat mutlaka ayrıca kontrol edilmelidir. sadece iç kullanım içindir · Genel bilgilendirme amaçlıdır, somut dosya değerlendirmesi yerine geçmemektedir.

Enerji Hukuk Danışmanlık ve Arabuluculuk Bürosu
Avukat Sertaç KAYA
Ankara 2026

0312 440 72 12
Adres:Yıldızevler Mah.708.Cadde No:12/7 Çankaya/ANKARA
Mega Şaşmaz Ticaret Merkezi No:670 Ettimesgut/ANKARA