

## YÖNETMELİK

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan:

**Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Tarafından Yürütülen Taşınmaz Temini İşlemleri Hakkında Yönetmelik****BİRİNCİ BÖLÜM****Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar****Amaç**

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; elektrik, doğal gaz ve petrol piyasalarında Kurum tarafından yürütülecek taşınmaz temini uygulamalarına ilişkin usul ve esaslar ile önlisans veya lisans sahiplerinin taşınmaz temininden kaynaklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir.

**Kapsam**

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik; 18/4/2001 tarihli ve 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu, 4/12/2003 tarihli ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ile 14/3/2013 tarihli ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu çerçevesinde Kurum tarafından yapılacak taşınmaz temini işlemleri ile Kurumun ve önlisans/lisans sahibi tüzel kişilerin görev, yetki ve sorumluluklarının belirlenmesine ilişkin hükümleri kapsar.

**Dayanak**

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelik; 20/2/2001 tarihli ve 4628 sayılı Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 6446 sayılı Kanunun 19 uncu maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar ve kısaltmalar**

**MADDE 4 –** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- Bakanlık: Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığını,
  - Başkan: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Başkanını,
  - Kanun: 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununu,
  - Kurul: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunu,
  - Kurum: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunu,
  - Lüzum Kararı: 18/4/2001 tarihli ve 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununa göre alınan ve kamu yararı kararı yerine de geçen kararı,
  - OSB: Organize Sanayi Bölgesini,
  - TEDAŞ: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketini,
- ifade eder.
- (2) Bu Yönetmelikte geçen diğer ifade ve kısaltmalar, ilgili mevzuattaki anlam ve kapsama sahiptir.

**İKİNCİ BÖLÜM****Başvuru ve Hazırlık İşlemleri****Başvuru usulü**

**MADDE 5 –** (1) Bu Yönetmelik kapsamında yürütülen taşınmaz temini işlemlerine ilişkin başvurular, önlisans/lisans sahibi tüzel kişilerce elektronik ortamda veya yazılı olarak Kuruma yapılır.

(2) Başvuruların hangi usulle yapılacağı ile başvurularda sunulacak bilgi ve belgelere ilişkin hususlar Kurum internet sitesinden ilan edilir.

**Bilgi belge talebi**

**MADDE 6 –** (1) Bu Yönetmelik kapsamında taşınmaz temini başvurusu yapacak olan özel hukuk tüzel kişileri, kamulaştırma planları hazırlamak amacıyla kadastral bilgi ve belgeler ile tapu, nüfus kaydı gibi kamu kurumlarından elde edilebilecek ilgili belge ve kayıtların temini için Kuruma başvuruda bulunabilir.

**Kadastral kontrol başvuruları**

**MADDE 7 –** (1) Kadastral kontrol başvuruları, önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi yetkililerince Kurum tarafından belirlenecek usule uygun olarak yazılı veya elektronik ortamda yapılır.

(2) Kadastral mevzuatının gerektirdiği ve Kurum tarafından belirlenen belgeler ile birlikte, taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planlar ile proje unsurlarının gösterildiği genel vaziyet planının yer aldığı taşınmaz temin dosyası hazırlanarak Kuruma sunulur.

(3) Kadastrası yapılmamış olan taşınmazlarla ilgili işlemler Kanunun 9 uncu ve 19 uncu maddeleri hükümlerine göre yürütülür.

**Kadastral inceleme**

**MADDE 8 –** (1) Kurum tarafından değerlendirilen ve uygun görülen taşınmaz temini dosyaları, teknik olarak incelenmesi ve onaylanması amacıyla ilgili kadastral müdürlüklerine iletilir. Kadastral müdürlüklerince kontrolü yapılan dosyalar, taşınmaz temini işlemlerine devam edilmek üzere Kuruma sunulur.

### **Taşınmaz temini başvurusu**

**MADDE 9 –** (1) Taşınmaz temini başvuruları, 5 inci madde hükümleri çerçevesinde yapılır.

(2) Başvuruda bulunabilmek için taşınmaz temini dosyasında, ilgili mevzuat ve/veya önlisans/lisans hükümlerinde taşınmaz temini işlemlerine engel teşkil edecek bir hususun bulunmaması gerekir.

### **Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı**

**MADDE 10 –** (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak temin işlemlerine konu tesisler için gerekli olan taşınmazların tarımsal nitelik taşıması veya büyük ova koruma alanı ilan edilen tarım arazileri kapsamında yer alması halinde taşınmazların amaç dışı kullanım izni talebi, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından belirlenen bilgi ve belgelere uygun olarak hazırlanan dosya ile birlikte Kuruma yapılır. Amaç dışı kullanım izni işlemleri aşağıda belirtilen usullere göre yürütülür:

a) Tarımsal nitelikli taşınmazların amaç dışı kullanım izni talebi Kurul/Kurum tarafından değerlendirilir, uygun bulunması halinde 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa göre işlem tesis edilmek üzere ilgili valiliğe iletilir.

b) Büyük ova kapsamında kalan taşınmazların amaç dışı kullanım izin talebi Kurul tarafından değerlendirilir, taşınmazların amaç dışı kullanımında kamu yararı bulunduğu karar verilmesi halinde konunun 5403 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine göre işlem tesis edilmek üzere teknik rapor ve ekleri ile birlikte Bakanlığa intikaline karar verilir.

c) Yenilenebilir enerji kaynağına dayalı olmayan elektrik üretim tesisleri ile doğal gaz ve 5015 sayılı Kanunun 11 inci maddesi kapsamındaki petrol tesisleri için 5403 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine göre; yenilenebilir enerjiye dayalı elektrik üretim tesisleri için ise 5403 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine göre işlem tesis edilir.

### **Zeytinlik alanları**

**MADDE 11 –** (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak taşınmaz temini işlemlerine konu zeytinlik alanların amaç dışı kullanım talebi, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından belirlenen bilgi ve belgelere uygun olarak hazırlanan dosya ile birlikte Kuruma yapılır. Talep Kurul/Kurum tarafından değerlendirildikten sonra 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanununa göre işlem tesis edilmek üzere ilgili valiliğe iletilir.

### **Tahsis amacı değişikliği**

**MADDE 12 –** (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak taşınmaz temini işlemlerine konu taşınmazların 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında yer alması halinde, tahsis amacı değişikliği talebi, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından belirlenen bilgi ve belgelere uygun olarak hazırlanan dosya ile birlikte Kuruma yapılır. Kurumca uygun görülürse talep, hazırlanan dosya ile birlikte 4342 sayılı Kanun gereğince işlem tesis edilmek üzere ilgili valiliğe iletilir.

(2) Tahsis amacı değişikliği yapılarak Hazine adına tescil edilen taşınmazlar hakkında önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişinin talebi üzerine, 24 üncü ve 26 ncı maddelere göre işlemler yürütülür.

### **Taahhütname**

**MADDE 13 –** (1) Taşınmaz temini talebinde bulunan önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi, kamulaştırma, devir, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni, kiralama gibi işlemlere ilişkin bedeller ve projeden kaynaklı tazminatlar ile bu işlemlere ilişkin diğer bütün giderlerin karşılanacak olduğuna dair taahhütnameyi Kuruma verir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Taşınmaz Temini İşlemleri**

#### **Kamu yararı kararı ve lüzum kararı**

**MADDE 14 –** (1) 6446 sayılı Kanun ve 5015 sayılı Kanun kapsamında alınan kamulaştırma kararları kamu yararı kararı yerine de geçer. 4646 sayılı Kanuna konu faaliyetlerin gerektirdiği tesislerin kamulaştırma işlemleri için kamu yararı kararı yerine geçmek üzere lüzum kararı alınır.

(2) Yenilenebilir enerji kaynağına dayalı olmayan elektrik üretim tesisleri kapsamında yer alan tarım arazilerinin amaç dışı kullanım işlemleri veya bu Yönetmelik kapsamında temini mümkün olan ancak, önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından Kuruma başvuru yapılmadan temin edilen taşınmazların amaç dışı kullanımı veya imar ve benzeri izinler için ihtiyaç duyulması halinde kamu yararı kararı alınır.

#### **Kamulaştırma kararı**

**MADDE 15 –** (1) Önlisansa/lisansa dayalı faaliyete konu tesisler için gerekli olan özel mülkiyete ait taşınmazların kamulaştırılması talebi Kurum tarafından değerlendirilir, uygun görülmesi halinde Kurul tarafından taşınmazların kamulaştırılmasına karar verilir.

(2) Önlisansa/lisansa dayalı faaliyete konu tesisler için özel mülkiyete ait taşınmazın yüksekliğine veya derinliğine ihtiyaç duyulması halinde talep Kurum tarafından değerlendirilir, uygun görülmesi halinde Kurul tarafından taşınmaz üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulmasına karar verilir.

#### **Tapuya şerh verilmesi**

**MADDE 16 –** (1) Kurulca kamulaştırma kararı alınan taşınmazlar hakkında Kurumun talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce Kanunun 7 nci maddesine göre şerh işlemi tesis edilir.

(2) Üzerinde kamulaştırma şerhi bulunan taşınmazda satış, devir, intikal veya taşınmaz üzerinde ipotek tesisi gibi işlemlerin gerekli olduğu hallerde, mevcut şerhin, yeni ihdas edilecek tescil ve kayıtlarda muhafaza edilmesi şartıyla, Kurumdan herhangi bir beyan almaya gerek olmadan, ilgili tapu idaresince gerekli işlemler tesis edilir. Ancak yapılan işlem hakkında Kuruma bilgi verilir.

#### **Kıymet takdir komisyonu ve bedel tespiti**

**MADDE 17** – (1) Tahmini kamulaştırma ve/veya devir bedelini tespit etmek amacıyla Başkan tarafından en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu görevlendirilir.

(2) Bedel tespitine esas olmak üzere Kurum veya önlisans/lisans sahibi tüzel kişi tarafından değerlendirme raporu hazırlanır. Değerleme raporları, Kanunun 15 inci maddesinde belirtilen niteliklere haiz kişiler tarafından, Kanunun 11 inci ve 12 nci maddelerine uygun olarak düzenlenir. Kıymet takdir komisyonu, değerlendirme raporlarını ve/veya taşınmazın bedelinin tespitine ilişkin mahkeme kararını esas alarak veya gerekmesi halinde doğrudan, kıymet takdir raporunu düzenler.

#### **Tebliğat**

**MADDE 18** – (1) Kamulaştırılmasına karar verilen taşınmazı pazarlıkla satın almak için toplantı yeri, tarihi ve saati ile kamulaştırma işlemlerine ilişkin bilgilerin yer aldığı tebliğat metni resmi yazı ile taşınmazın her bir malikinin bilinen en son adresine veya adres kayıt sisteminde yer alan adresine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebliğat Kanunu ile 6/12/2018 tarihli ve 30617 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Elektronik Tebliğat Yönetmeliği hükümlerine göre Kurum tarafından tebliğ edilir.

(2) Birden fazla taşınmazı kamulaştırılan malike, kamulaştırılan taşınmazlarının tamamı listelenerek tek bir tebliğat gönderilebilir. Tebliğatlar toplantı tarihinin en az on beş gün öncesinden gönderilir.

#### **Uzlaşma komisyonu ve uzlaşma görüşmesi**

**MADDE 19** – (1) Kamulaştırılmasına karar verilen taşınmazları pazarlıkla satın alma işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere Başkan tarafından en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonu görevlendirilir. Uzlaşma komisyonu ile kamulaştırılan taşınmazın maliki veya yasal temsilcisi arasında toplantı yapılır. Vekil ile temsilde noter onaylı vekaletnamenin, vasi ve kayyım ile temsilde ise mahkeme kararının aslı veya onaylı suretinin uzlaşma komisyonuna sunulması zorunludur.

(2) Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmazlarda daha evvel paydaşlar arasında fiilen bölüşüm var ise yapılacak uzlaşma toplantısının taşınmazı fiili tasarrufunda bulunduran paydaş ile yürütülebilmesi için diğer paydaşlar tarafından verilmiş noter onaylı muvafakatname istenir. Aksi takdirde uzlaşma toplantısı tüm malikler huzurunda yapılır.

(3) Taşınmaz sahibi veya yetkili temsilcileri ile bedel üzerinde uzlaşma sağlanması halinde taşınmazın pazarlıkla ve anlaşarak satılmasına, kısmen kamulaştırmalarda taşınmazın ifrazına ve taşınmazın tapu siciline tesciline ilişkin uzlaşma tutanağı düzenlenir. Düzenlenen uzlaşma tutanağı, kamulaştırma işlemlerine ilişkin diğer belgeler ile birlikte taşınmazı tapuda Hazine adına tescil etmek üzere ilgili kadastro ve tapu müdürlüklerine gönderilir.

#### **Bedel tespiti ve tescil davası**

**MADDE 20** – (1) Taşınmaz malikinin uzlaşma toplantısına katılmaması, uzlaşmayı kabul etmemesi veya uzlaşma tutanağını imzalamaktan imtina etmesi durumlarında uzlaşmazlık tutanağı düzenlenir. Uzlaşmazlık tutanağı düzenlenen taşınmazlar hakkında Başkan tarafından verilen vekaletname hükümleri çerçevesinde yetkilendirilmiş ve/veya görevlendirilmiş avukat tarafından Kurumca yapılan bildirimden itibaren otuz gün içerisinde Kanunun 10 uncu maddesi çerçevesinde yetkili Asliye Hukuk Mahkemesinde bedel tespiti ve tescil davası açılır.

#### **Kamulaştırma kararına karşı iptal davası**

**MADDE 21** – (1) Kurul tarafından alınan kamulaştırma kararına karşı idari yargı mercilerince iptal veya yürütmenin durdurulması kararı verilmesi ve kararın Kuruma tebliği halinde, karardaki gerekçeler dikkate alınarak uygulanmak üzere taraflara bildirilir, Kurul tarafından ayrıca herhangi bir karar alınmaz. Mahkeme tarafından yürütmenin durdurulması kararının kaldırılmasına veya kamulaştırmaya ilişkin verilen iptal kararının üst mahkeme tarafından kaldırılmasına/iptal edilmesine/bozulmasına kadar kamulaştırmaya ilişkin herhangi bir işlem yapılmaz.

(2) Kurul tarafından alınan taşınmaz teminine ilişkin kararların idari yargı mercileri tarafından iptal edilmesinde, iptal gerekçeleri dikkate alınarak, yeniden taşınmaz temini işlemlerine başlanılabilir.

#### **Kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların devri**

**MADDE 22** – (1) Önlisansa/lisansa dayalı faaliyete konu tesisler için kamu tüzel kişisi adına kayıtlı taşınmazın mülkiyetine, yüksekliğine veya derinliğine ihtiyaç duyulması halinde Kurumdan taşınmazın mülkiyetinin/irtifak hakkının devri talebinde bulunulur. Devir talebi Kurum tarafından değerlendirilir, uygun görülmesi halinde Kurul tarafından taşınmaz hakkında Kanunun 30 uncu maddesinin uygulanmasına karar verilir.

(2) Birinci fıkrada kapsamındaki taşınmazın bedeli, Kıymet Takdir Komisyonu tarafından, 17 nci madde ve devamında belirtilen hükümler esas alınarak belirlenir. Belirlenen bedel, taşınmaz maliki kamu tüzel kişisine yazılı olarak bildirilir. Kamu tüzel kişisi, taşınmazın ve/veya irtifak hakkının tapuda Hazine adına tescilini ve takdir edilen bedele ilişkin görüşünü altmış gün içinde Kuruma bildirir.

(3) Mülkiyet ve/veya irtifak hakkının devrine muvafakat edilen taşınmazın bedeli ilgili önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından kamu tüzel kişisi hesabına yatırılır.

(4) Kamu tüzel kişisinin, Kurum tarafından yapılan devir talebine altmış gün içinde cevap vermemesi veya devre muvafakat etmemesi halinde uyuşmazlık, Kurumun başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek karara bağlanır.

(5) Kamu tüzel kişisi tarafından devire muvafakat edilmekle birlikte bedelde anlaşma sağlanmadığı takdirde; devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden otuz gün içinde, Kanunun 10 uncu maddesine göre yetkili Asliye Hukuk Mahkemesine başvurularak bedel tespiti ve taşınmazın Hazine adına tescili talep edilir.

(6) Bu suretle devralınan taşınmaz veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile edinilmiş sayılır ve devir amacı veya Kurumun izni dışında başkaca bir amaçla kullanılamaz.

#### **Tescil**

**MADDE 23** – (1) Kamulaştırma ve/veya devir yoluyla elde edilen taşınmazların mülkiyeti ve/veya üzerindeki sınırlı ayni haklar üretim tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu kurum veya kuruluşu adına, bunların bulunmaması halinde ise Hazine adına tescil edilir. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde, herhangi bir karar alınmasına veya Kurumdan talepte bulunulmasına gerek olmaksızın lisans süresi boyunca lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi lehine bedelsiz irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir. Bu işlemlere konu edilemeyecek olanlar için ise bedel alınmaksızın kiralama yapılır.

**Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde irtifak hakkı ve kullanma izni**

**MADDE 24** – (1) Önlisansa/lisansa dayalı faaliyete konu tesisler için gerekli olan Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında yer alan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni talebi Kurum tarafından değerlendirilir, uygun görülmesi halinde Kurul tarafından irtifak hakkı tesis edilmesine veya kullanma izni verilmesine karar verilir.

(2) İrtifak hakkı tesisine veya kullanma izni verilmesine karar verilen taşınmazlar hakkında ilgili idarece önlisans süresi boyunca önlisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi lehine bedeli karşılığında ön izin verilir; lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi için ise lisans süresi boyunca bedeli karşılığında irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir. Bunlara ilişkin sözleşmelerin bir örneği Kuruma gönderilir.

#### **Bedelsiz kullanma izni**

**MADDE 25** – (1) Önlisansa/lisansa tabi tesis alanında yer alan ve satın alma, kamulaştırma veya devir yoluyla taşınmaz temini sağlanan ancak niteliği gereği 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesi kapsamında tapuda tescil ve sınırlandırmaya tabi olmayan yol ve göl alanı olarak kullanılacak olan taşınmazlar tapudan terkin edilir. Terkin işlemi yapıldıktan sonra ilgili İdare tarafından lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi lehine lisans süresi boyunca bedelsiz kullanma izni verilir.

(2) 10/5/2005 tarihli ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun kapsamında yer alan hidroelektrik üretim tesislerinin rezervuar alanında bulunan Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin bedelsiz kullanımı için önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından Kuruma başvuruda bulunulur, talebin Kurul tarafından uygun görülmesi halinde önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisine ilgili idare tarafından bedelsiz kullanma izni verilir.

#### **Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde kiralama**

**MADDE 26** – (1) Önlisansa/lisansa dayalı faaliyete konu tesislerde ulaşım yolu için gerekli olan Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde kiralama yapılması talebi Kurum tarafından değerlendirilir, uygun görülmesi halinde kiralınmasına Kurul tarafından karar verilir.

(2) Hazinenin özel mülkiyetinde ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde önlisansa/lisansa dayalı faaliyete konu tesisler için ihtiyaç duyulan geçici ulaşım yolu ile Çevresel Etki Değerlendirme Raporunda belirlenen veya ilgili valilik tarafından uygun görüş bildirilen şantiye sahası, depo sahası, beton santral alanı ve pasa döküm sahası gibi yerlerin kiralınması talebi Kurum tarafından değerlendirilir, uygun görülmesi halinde tesisin inşaat dönemi dikkate alınarak Kurul tarafından ihtiyaç süresince kiralama kararı verilebilir.

(3) Kiralama kararına konu taşınmazlar hakkında ilgili idare tarafından lisans süresi veya Kurul kararında belirlenen kira süresi boyunca önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi lehine bedeli karşılığında kiralama yapılır. Bunlara ilişkin sözleşmelerin bir örneği Kuruma gönderilir.

#### **Acele kamulaştırma**

**MADDE 27** – (1) Önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından, acele kamulaştırmayı gerektirecek teknik, ekonomik ve çevresel değerlendirmeyi ihtiva eden gerekçeli rapor düzenlenerek Kuruma sunulur. Acele kamulaştırma talebi ve gerekçeli raporun içeriği Kurumca değerlendirilir, uygun görülmesi halinde Kurul tarafından Kanunun 27 nci maddesi gereğince karar alınmak üzere Cumhurbaşkanlığına başvurulmasına karar verilir.

(2) Cumhurbaşkanı tarafından verilen acele kamulaştırmaya ilişkin kararın Resmî Gazete’de yayımlanmasını müteakip Kurum tarafından yapılan bildirimden itibaren 30 gün içerisinde acele el koyma davaları açılır. Mahkeme

tarafından verilecek acele el koyma kararı sonrasında, Kanunun 8 inci maddesine göre satın alma yoluyla kamulaştırılmayan taşınmazlar hakkında Kanunun 10 uncu maddesine göre bedel tespiti ve tescil davası açılır.

#### **Projenin etkilenen alanların kamulaştırılması**

**MADDE 28** – (1) Önlisans veya lisansa konu faaliyetler kapsamında heyelan ve benzeri öngörülemeyen durumların ortaya çıktığının ve/veya kısmi kamulaştırmalarda taşınmazın arta kalan bölümünde ekonomik ve fiili kullanım imkanının kalmadığının Kurum veya diğer kamu kurumlarınınca tespit edilmesi halinde, malikin de rızası gözetilerek, önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisinin talebi üzerine veya muvafakati aranmaksızın taşınmazın kamulaştırılmasına Kurul tarafından resen karar verilebilir.

(2) Rezervuar tipi hidroelektrik santrallerin kurulabilmesi amacıyla yapılan kamulaştırmalarda, kamulaştırma işlemlerinin tamamlandığı hususu Kurumca ilan edilir. Taşınmaz maliklerince başvuru yapılması halinde, Kanun ve 23/10/2019 tarihli ve 1074 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yürürlüğe konulan Baraj İnşası İçin Yapılan Kamulaştırmalarda Kamulaştırma Sahasına Mücavir Taşınmaz Malların Kamulaştırılması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre işlemler yürütülür.

#### **Taşınmaz temininden vazgeçme**

**MADDE 29** – (1) Projede değişiklik yapılması halinde daha önce taşınmaz teminine ilişkin Kurul tarafından alınan kararlar revize edilebilir veya kararlardan vazgeçilebilir.

(2) Proje kapsamında kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen taşınmazlara; projede revizyona gidilmesi, önlisans/ lisans aşamasına geçilememesi, lisansın sonlandırılması veya iptal edilmesi nedeniyle ihtiyaç kalmaması halinde bu durum maliklere bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde geri alma başvurusunda bulunan maliklere ait taşınmazların kamulaştırma kararları Kurul tarafından iptal edilir. Kamulaştırma bedelinin iadesi şartıyla taşınmazın geri alınması işlemleri önlisans/lisans sahibi tüzel kişi ile birlikte taşınmazın malik veya mirasçıları tarafından yürütülür. Geri alınması talebinde bulunulmayan taşınmazlar Hazine uhdesinde kalır ve bu taşınmazlar üzerinde önlisansa/lisansa dayalı haklar ileri sürülemez.

(3) İrtifak hakkı tesisi, kullanma izni verilmesi veya kiralama kararlarından vazgeçilmesi halinde ise bunlara ilişkin sözleşmelerde yer alan tazmin hükümlerine göre işlem tesis edilir.

### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Avukatlık İşlemleri**

##### **Kurum dışından vekil tayini**

**MADDE 30** – (1) Önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri, Kurum tarafından istenilmesi halinde Kurumu temsilde görevlendirilecek yeter sayıda avukatı bildirmekle yükümlüdür.

(2) Birinci fıkra çerçevesinde önlisansa/lisansa dayalı faaliyete konu tesislerin taşınmaz temini kapsamında kalan taşınmazlarla ilgili davaları açmak, yürütmek, tesislerle ilgili Kuruma karşı açılacak diğer davaları yürütmek, gerekirse idari yargıda açılacak davalara katılmak ve davalarla ilgili Kurum tarafından verilen görevleri yerine getirmek üzere Başkan tarafından vekil tayin edilebilir. Vekil tayini için Kurul tarafından belirlenecek bilgi ve belgeler, önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından Kuruma sunulur.

(3) Avukatın alacağı ücret ve diğer giderler önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından ödenir. Avukatın alacağı ücret, avukat ile önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi arasında yapılacak ücret sözleşmesi ile belirlenir. Kurum, avukat ile imzalanan sözleşmelerden kaynaklı tazminatlarından ve diğer giderlerden hiçbir şekilde sorumlu değildir.

##### **Davaların açılması, takibi ve sorumluluk**

**MADDE 31** – (1) Davalar, verilen vekaletname hükümlerine göre ve Başkanın yetkilendirmesiyle açılır. Avukat, davaları zamanında açmak, takip etmek ve sonuçlandırmak, Kurum tarafından tevdi edilen iş, işlem ve talimatlar ile vekalet sözleşmesi hükümlerini zamanında ve eksiksiz yerine getirmek, projeye direkt veya dolaylı şekilde alakalı olan taşınmazlarla ilgili Kurum aleyhine açılacak dava ve icra takiplerini yapmak, gerekli bilgi ve belgeleri zamanında ve eksiksiz mahkemeye sunmakla yükümlüdür.

(2) Avukat açılan davaları, dava safahatlarını, kesinleşen mahkeme kararlarını, tescil hükmüne göre düzenlenen tapu kayıt örneklerini, istinaf ve temyiz başvuru ve yargılamalarını Kurumca belirlenen süreler içerisinde rapor, bilgi ve belge halinde Kuruma sunmak zorundadır.

(3) Verilen vekaletname hükümleri kapsamında açılması gereken veya görülen davalarla ilgili sorumluluk vekil tayin edilen avukat ile önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisine ait olur.

(4) Önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri, vekaletname verilen avukatların vekalet görevini icra ederken davaların takibi, yürütülmesi, sonuçlandırılması ile ilgili Kurumu zarara uğratmaları halinde ortaya çıkacak her türlü zararı karşılamak, adli ve idari davalar ile icra takibi nedeniyle tahakkuk edecek vekalet ücreti, yargılama ve diğer giderleri karşılamakla yükümlüdür.

##### **Vekaletin sonlanması**

**MADDE 32** – (1) Vekil tayin edilen avukat, Başkan tarafından azledilebilir. Vekaletname ile yetkilendirilen avukat önceden Kuruma yazılı olarak başvurmak şartı ile vekillikten çekilebilir. Vekillikten çekilen avukata azil

hükümleri uygulanır. Ölüm, avukatlık yetkisinin kaybedilmesi, avukatlık ruhsatnamesinin iptali durumunda vekalet ilişkisi kendiliğinden sona erer.

(2) Avukatın azli, istifası veya hak ve yetkisini kaybetmesinden kaynaklanan her türlü sorumluluk ile 19/3/1969 tarihli ve 1136 sayılı Avukatlık Kanunu hükümlerinden ve vekalet ve ücret sözleşmesinden kaynaklı her türlü hak ve alacakların ödenmesi yükümlülüğü önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisine aittir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Teminatın Alınması, Kullanılması ve İadesi**

#### **Teminat**

**MADDE 33** – (1) Bu Yönetmelik kapsamında yürütülecek taşınmaz temini işlemlerine konu bedellerin hak sahiplerine ödenmesinde yaşanabilecek gecikme veya mağduriyetlerin önlenmesi, Kurum aleyhine açılacak dava ve icra takiplerinden kaynaklı ödemeler, her türlü tazminat ve her türlü gider ile diğer zararları karşılamak amacıyla önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından Kurumca belirlenecek miktarda nakit veya teyit yazısı ile birlikte kesin ve süresiz teminat mektubu Kuruma sunulur.

(2) Doğal gaz dağıtım tesislerinin gerektirdiği taşınmaz temini işlemlerinde teminat istenmez. Ancak talep edilen taşınmazların yatırım programında yer aldığına dair beyanın dağıtım lisansına sahip özel hukuk tüzel kişisi tarafından Kuruma sunulması gerekir.

(3) Teminat tutarı, taşınmaz temini işlemlerinin gerektirdiği her türlü bedel, ücret, gider ve masraflar dikkate alınarak Kurum tarafından belirlenir. Belirlenen teminat veya doğal gaz dağıtım tesisleri kapsamında talep edilen belge Kuruma sunulmadan uzlaşma görüşmelerine ilişkin işlemlere başlanmaz.

#### **Teminatın kullanılması**

**MADDE 34** – (1) Taşınmaz temini ve kamulaştırmazsız el atma işlemlerinden kaynaklı her türlü bedel ile diğer giderlere konu olan borçların ödenmemesi halinde teminatın kullanılacağı hususu önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisine bildirilir. Bildirime rağmen ödemenin yapılmaması halinde, Kurul tarafından ödeme için teminatın kullanılmasına karar verilir ve ödemeye ilişkin işlemler Kurum tarafından yürütülür.

(2) Yukarıda sayılan borçların teminat mektubunun nakde çevrilmesinden veya Kurumca muhafaza edilen nakdi bedelden karşılanmasından sonra varsa arta kalan kısım teminat olarak muhafaza edilir, devam eden riskler açısından eksik kalan tutar kadar ek teminat alınır.

#### **Teminatın iadesi**

**MADDE 35** – (1) Taşınmaz temini işlemlerine ilişkin yükümlülüklerin yerine getirildiğinin önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından belgelenmesi ve yine taşınmaz temini işlemleri nedeniyle Kurum aleyhine sonradan ortaya çıkacak bedellerin karşılanacağına taahhüt edilmesi halinde Kuruma sunulan teminat iade edilebilir. Yükümlülüklerin bir kısmının yerine getirildiğinin belgelenmesi halinde ise tamamlanmayan işlemler için Kurum tarafından belirlenecek yeni bir teminatın Kuruma sunulması durumunda daha önce verilen teminat iade edilebilir.

## **ALTINCI BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Lisanssız üretim**

**MADDE 36** – (1) Lisanssız elektrik üretim faaliyeti kapsamında taşınmaz temini veya taşınmazın kullanımına ilişkin talepler hakkında Kurum tarafından herhangi bir işlem tesis edilmez ve Kurul tarafından herhangi bir karar alınmaz.

#### **OSB içerisinde yer alan tesisler**

**MADDE 37** – (1) OSB içerisindeki elektrik üretim tesisleri ile ilgili olarak taşınmaz teminine ilişkin Kurum tarafından herhangi bir işlem tesis edilmez.

(2) OSB’de kullanılmak üzere OSB içinde yapılacak doğal gaz ve petrol dağıtım hatları ile dağıtım bölgesi kapsamında OSB içinden geçmesi gereken doğal gaz dağıtım hatlarının geçişi, OSB ile dağıtım lisansına sahip özel hukuk tüzel kişisi arasında yapılacak protokolle sağlanır.

#### **Kamu tüzel kişileri lehine taşınmaz temin işlemleri**

**MADDE 38** – (1) Elektrik piyasasında üretim, iletim veya dağıtım faaliyetinde bulunan önlisans/lisans sahibi kamu tüzel kişilerinin önlisansa/lisansa konu faaliyetleri ile ilgili taşınmaz temini ve taşınmaz temininin gerektirdiği işlemler bu tüzel kişiler tarafından yürütülür, temin edilen taşınmazların mülkiyet veya sınırlı ayni hakları bu tüzel kişiler adına tescil edilir, kiralamalar bu tüzel kişiler adına yapılır.

(2) Elektrik piyasasında faaliyet gösteren kamu tüzel kişilerinin önlisansa/lisansa konu faaliyetleri gereği ihtiyaç duyacağı Hazinesin özel mülkiyetinde ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için önlisans/lisans süresince bedelsiz irtifak hakkı tesis edilir, kiralama yapılır veya kullanma izni verilir.

(3) Elektrik Üretim A.Ş. tarafından özelleştirilerek işletme hakkı devredilen tesisler için lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından ilave taşınmaz temini talepleri Kurum tarafından değerlendirilir. Talebin uygun görülmesi halinde Kurulca taşınmaz teminine ilişkin gerekli kararlar alınır, alınan kararların taşınmaz temini işlemleri Kurum tarafından yürütülür. Temin edilen taşınmaz ve haklar tapuda Elektrik Üretim A.Ş. adına tescil edilir.

(4) 4646 sayılı Kanun ve 5015 sayılı Kanun kapsamında Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. tarafından yapılan taşınmaz temini talepleri Kurum tarafından değerlendirilir. Talebin uygun görülmesi halinde Kurulca taşınmaz teminine ilişkin gerekli kararlar alınır. Alınan kararlara ilişkin işlemler Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. tarafından yürütülür.

(5) Kamu tüzel kişilerinin faaliyetlerine konu taşınmaz temini kapsamındaki tarım vasıflı taşınmazların amaç dışı kullanım izni alınmasına ilişkin işlemler, 5403 sayılı Kanun ve 3573 sayılı Kanuna göre bu tüzel kişiler tarafından yürütülür.

(6) Kamu tüzel kişileri tarafından yürütülen taşınmaz teminlerinde, mera tahsis amacı değişikliği gerekmesi halinde buna yönelik işlemler 4342 sayılı Kanuna göre bu tüzel kişiler tarafından yürütülür.

#### **Yerinde inceleme**

**MADDE 39** – (1) Başkan tarafından yapılacak görevlendirmeye; taşınmaz temini uygulamalarını, uygulamalara ilişkin şikâyet konularını, ilave kamulaştırma taleplerini veya ilave taşınmaz teminine ihtiyaç olup olmadığı hususlarını değerlendirmek amacıyla proje sahasında inceleme yapılabilir.

#### **Tarım alanlarının izinsiz kullanımı**

**MADDE 40** – (1) Tarımsal nitelikli taşınmazların amaç dışı kullanım izni alınmadan taşınmaz üzerinde hiçbir fiili tasarrufla bulunulamaz, bulunulması halinde ortaya çıkacak adli ve idari yaptırımlara ait tüm sorumluluk önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisine ait olur.

(2) Tarımsal nitelikli taşınmazın cins değişikliği ancak yetkili kurumlardan alınacak amaç dışı kullanım izni ile sağlanabilir. Taşınmaz hakkında kamulaştırma, devir veya sınırlı ayni hak tesisi kararı alınması veya taşınmazın kamulaştırma veya devir yoluyla Hazine adına tescil edilmesi veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi amaç dışı kullanım izni için gerekçe oluşturmaz, ilgili idarece yapılacak cezai işlem uygulamasını ortadan kaldırmaz.

(3) Tarım dışı amaçla kullanım izni alınmamış taşınmazlar için uzlaşma görüşmelerine başlanılamaz.

#### **Sorumluluk**

**MADDE 41** – (1) Kamulaştırma, devir, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni, kiralama gibi taşınmaz temini işlemlerine ilişkin bedeller ve projeden kaynaklı tazminatlar ile bu işlemlerin gerektirdiği her türlü harç, diğer tüm gider ve masraflar ferileriyle birlikte önlisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından ödenir.

(2) Acele el koyma ve bedelin tespiti ve tescil davasının gerektirdiği mahkeme, keşif, harç, avukatlık ücreti gibi yargı masraf ve giderleri ile vekil tayin edilen avukata ödenecek tüm ücret, gider ve masraflar ferileriyle birlikte önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından karşılanır.

(3) Yapılan taşınmaz temini işlemleri ve bu işlemlere bağlı işler nedeniyle zarara uğratıldığı resmi makamlar veya mahkeme kararı ile belirlenen gerçek ve tüzel kişilerin zararları önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından tazmin edilir.

(4) Projeden kaynaklı işlemler nedeniyle 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ve/veya 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu kapsamında takibe konu olmuş her türlü alacaklar ferileriyle birlikte önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından ödenir.

(5) Bu maddede belirtilen ödemelerin yasal süresi içerisinde veya Kurumca yapılan bildirimde belirtilen süre içerisinde yapılmaması halinde bedeller önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından Kuruma verilmiş olan teminattan karşılanabilir.

(6) Bu Yönetmelik kapsamındaki maddi sorumlulukların yerine getirilmemesinden dolayı teminatın kullanılması 42 nci maddenin icrasını ortadan kaldırmaz.

(7) Önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi, Kurum ve ilgili makamlar tarafından talep edilecek taşınmaz temini işlemlerinin gerektirdiği her türlü bilgi ve belgeyi sunmak, gerektiğinde sözlü izahatta bulunmak ve taşınmaz temininin gerektirdiği iş ve işlemleri zamanında yapmak zorundadır.

(8) Taşınmaz temini işlemleri nedeniyle elde edilen kişisel verilerin veri güvenliğinin sağlanması ve ilgili mevzuat hükümlerinden kaynaklanan sorumluluk önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerine aittir.

(9) Taşınmaz temini talebinde bulunan önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri taşınmaz temini işlemleri kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlara sunulacak belgelerin doğruluğundan ve güvenilirliğinden sorumludur.

(10) Taşınmaz temini talebinde bulunan önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri proje için ihtiyaç duyulandan fazla taşınmaz temini talebinde bulunamaz. Söz konusu durumun sonradan ortaya çıkması halinde alınan kararlar iptal edilebilir.

#### **Yükümlülüklerin yerine getirilmemesi**

**MADDE 42** – (1) Kurum tarafından yapılan bildirimde rağmen, taşınmaz teminine ilişkin yükümlülüklerin önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinince mücbir sebebe veya haklı nedene dayanmaksızın yerine getirilmemesi durumunda, yapılan işlemler geri alınabilir veya alınan kararlar kısmen veya tamamen iptal edilebilir.

(2) Bu Yönetmelik kapsamındaki ve kamulaştırma işlemleri ile ilgili ikincil mevzuatta yer alan yükümlülüklerin önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından zamanında yerine getirilmemesi veya Kurum tarafından yapılan bildirim ve talimatlara rağmen eksikliklerin tamamlanmaması halinde tespit edilen eksiklikler, işlem tesis edilmek üzere Denetim Dairesi Başkanlığına bildirilir.

#### **Diğer hükümler**

**MADDE 43** – (1) Bu Yönetmelikte Kuruma ibraz edilmesi öngörülen belgelerin içeriği Kurul tarafından belirlenir ve Kurum internet sitesinde ilan edilir.

(2) Önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerine ait enerji projeleri için gerekli olan sayısal veya basılı harita temini, hava fotoğrafları temini ile hava fotoğrafı çekimi maksadıyla uçuş izni talepleri Kurumca değerlendirilir ve uygun görülmesi halinde Millî Savunma Bakanlığı Harita Genel Müdürlüğü veya ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan temin edilerek karşılanabilir.

(3) Önlisans başvurusunda bulunmayı planlayan özel hukuk tüzel kişileri, rüzgâr ve güneş ölçüm istasyonu kurulumuna ilişkin taleplerini doğrudan ilgili kurum ve kuruluşlarına yapar, bu konuda Kurumca herhangi bir işlem tesis edilmez. Önlisanslı/lisanslı proje sahalarındaki teknik çalışmalarda kullanılmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerinden metadata–proje numarası temini işlemleri Kurum tarafından yapılır.

(4) Hidrolik enerjiye dayalı elektrik üretim tesislerine ait kamulaştırma planlarında; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen maksimum su kotu ve kuyruk suyu kotu esas alınır.

(5) Rüzgâr enerjisine dayalı elektrik üretim tesislerinde; türbin koordinatı merkez kabul edilerek, merkezden itibaren türbin rotor çapının yarısı kadar mesafelerden geçen 12 kenarlı eşkenar çokgenler şeklindeki kanat izdüşüm alanı, türbin alanı olarak belirlenir.

(6) Jeotermal enerjiye dayalı elektrik üretim tesislerinde; santral yeri için gerekli olan taşınmaz temini işlemleri Kurum tarafından; bunun dışında kalan temin ve diğer işlemler ilgili idarelerce yürütülür.

(7) Bu Yönetmelik kapsamında gerekli olan taşınmazların orman alanlarına denk gelmesi halinde Kurumca herhangi bir taşınmaz temini işlemi yapılmaz; bu alanların orman izin işlemleri Orman Genel Müdürlüğü nezdinde önlisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinince yürütülür.

#### **6446 sayılı Kanuna göre kamu tüzel kişilerinince yürütülen taşınmaz temin işlemleri**

**MADDE 44** – (1) 6446 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen elektrik dağıtım faaliyetlerine ilişkin taşınmaz temin işlemleri TEDAŞ tarafından yürütülür.

(2) 6446 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca yetkilendirilen kamu tüzel kişileri, taşınmaz temini işlemlerini tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre yürütür.

#### **Hüküm bulunmayan haller**

**MADDE 45** – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

#### **Taşınmaz teminine ilişkin devam eden iş ve işlemler**

**GEÇİCİ MADDE 1** – (1) 25/11/2020 tarihli ve 7257 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce;

a) Elektrik dağıtım tesisleri için gerekli olan taşınmazların teminine yönelik olarak Kurul tarafından alınmış tüm kararlara ilişkin işlemler TEDAŞ,

b) Elektrik üretim tesisleri için gerekli olan taşınmazların teminine yönelik olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kamulaştırma kararı alınmamış ve/veya 2942 sayılı Kanunun 30 uncu maddesine göre devir işlemleri başlatılmamış taşınmazlarla ilgili süreçler Kurum,

tarafından sonuçlandırılır.

#### **Yürürlük**

**MADDE 46** – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 47** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Başkanı yürütür.