

BOTAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İNŞAAT VE KAMULAŞTIRMA DAİRE BAŞKANLIĞI

2019

BOTAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ARAZİ EDİNİMİ VE KAMULAŞTIRMA ÖDEMELERİ İÇİN REHBER

1.ÖNSÖZ

Bu rehber, BOTAŞ Genel Müdürlüğü tarafından, gerçekleştirilen Petrol ve Doğal Gaz Boru Hatları, Petrol ve LNG Terminalleri, FSRU, Yeraltı Depolama Tesisleri gibi tüm Projelerde, boru hattı güzergâhı ile buna bağlı bina, Enerji Nakil Hattı ve benzeri sabit tesislerin inşaat ve işletme aşamasında arazi edinim süreci ve kamulaştırma bedeli ödemeleri ile buna ilişkin süreçleri özetleyen, işlem adımlarını anlatarak arazisi kamulaştırılan taşınmaz sahiplerinin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

2. ARAZİ EDİNİMİ

Genel Bilgiler

Anayasanın Kamulaştırma başlıklı 46. maddesinde “Devlet ve kamu tüzel kişileri kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.” hükmü yer almaktadır. Madde içeriğinden de anlaşılacağı gibi Kamulaştırma; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazların, kamu yararı amacıyla, devlet veya bir kamu tüzel kişisinin kullanımına imkân sağlayan yasal bir yoldur. Kamulaştırma mülkiyet, daimi ve müstakil üst, geçici ya da irtifak hakkı edinimi şeklinde yapılabilir.

BOTAŞ - İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı tarafından yürütülen, bu görev ve sorumluluğun eksiksiz ve tam olarak yerine getirebilmesi, ilgililerin mağduriyetinin söz konusu olmaması için, işin yerinden yönetimini esas almış ve işin seyrine bağlı olarak da taşrada "Kamulaştırma İrtibat Bürosu" adı verilen yerel arazi edinim büroları oluşturulmuştur. Bu bürolar İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı bünyesinde; "İstanbul/Büyükçekmece, Kocaeli/Gebze, Bursa, Aydın, Konya, Çorum, Samsun, Trabzon, Erzurum, Kayseri, Adana/Ceyhan, Gaziantep, Diyarbakır" İrtibat Bürolarıdır.

3. KAMULAŞTIRMAYA HAZIRLIK AŞAMASINDA YAPILAN İŞLER

BOTAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yapılacak olan projelerin kamulaştırma çalışmaları için, Kamu Yararı Kararı yerine geçen "Lüzum Kararı" Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan alınır.

Boru hattı inşa edilecek güzergâh ve sabit tesislerin yerleri, etüt-mühendislik ve kamulaştırma çalışmaları sonucunda belirlendikten sonra, güzergâh üzerinde yer alan parsel bilgileri ilgili kadastro müdürlüklerinden alınarak, parsellere boru hattı kamulaştırma koridoru ile mülkiyet alınacak alanların (yer üstü tesisleri) sınırları çizilerek kamulaştırılacak alan miktarları her parsel için ayrı ayrı hesaplanır.

İlgili tapu müdürlüklerinden parsellerin onaylı tapu kayıtları ve parsellerin diğer bilgiler alınır. Parsel sahipleri ölü ise nüfus müdürlüklerinden varislerinin adres bilgileri edinilir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminde kayıtlı olmayan malik ve varislerin adresleri yerel araştırmalarla bulunur.

Boru hattı inşaat koridoru içerisinde yer alan ve inşaat dolayısı ile zarar görecektir ağaç, bina, kuyu, duvar vb. müştemilatlar her bir parsel için ayrı ayrı tespit edilerek tutanak altına alınır.

Yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile kamulaştırma dosyaları hazırlanarak ilgili kadastro müdürlüklerince teknik kontrol yapılarak onaylatılır.

Onaylı kamulaştırma dosyaları kapsamında her parseldeki kamulaştırılacak alanlar ile ilgili kamulaştırma kararı alınarak süreç başlatılır.

4. KAMULAŞTIRMA AŞAMASINDA YAPILAN İŞLER

Kamulaştırma kararının alınmasına müteakip, güzergâhta yer alan taşınmazların tapu kütüğündeki beyanlar kısmına Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre idari şerh verilir. Bu şerh mülkiyeti kısıtlayıcı bir şerh olmayıp, bilgilendirme amaçlıdır ve süresi kanunda belirtildiği

üzere 6 aydır. 6 ay içerisinde kamulaştırma işlemine başlanılmaz ise ilgili tapu müdürlüğünce resen kaldırılır.

BOTAŞ, Kamulaştırma bedellerini tespit etmek üzere, kanunda belirtildiği üzere kendi bünyesinde kıymet takdir komisyonu ve uzlaşma komisyonu oluşturulur.

Komisyon kamulaştırmaya konu taşınmazların bedellerini tespit ederken, aşağıda belirtilen kriterlere uymak zorundadırlar;

Taşınmazların;

-Cins ve nevi,

-Yüzölçümü,

-Kıymetini etkileyecek bütün unsurlar,

-Vergi beyanı,

-Kamulaştırma tarihinde kurumlarca yapılmış kıymet takdir ve onanmış mahkeme kararı,

-Net gelir yöntemi,

-Arsalarda emsal satış,

-Tapu emsal satış bedeli,

-Kamu hizmetlerinden yaralanıp yaralanmadığı,

-Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler.

Dikkate alınarak, taşınmazların kamulaştırma bedelleri tespit edilir.

Kamulaştırmaya konu taşınmazın maliki ölü ise, mirasçılarının ölüm tarihine göre Mahkemeden ya da Noterden veraset ilamını alarak Tapu Müdürlüğünde intikallerin yaptırılması, veraset ilişkisinin kesilerek alınacak yeni tapu kaydına ve adreslerine göre uzlaşmaya davet mektubu gönderilmeye başlanılmaktadır.

Uzlaşmaya davet mektubunda görüşmelerin yeri belirtilerek, sahip oldukları parselde yapılacak kamulaştırma miktarları ile kamulaştırma türleri de yer almaktadır. Davet mektubunu tebliğ alan hak sahibinin mektupta yer alan görüşme yerlerinde, resmi kimlik belgeleri ve varsa temsil ettikleri hak sahiplerince verilmiş vekâletname ile hazır bulunmaları ya da mektupta belirtilen kamulaştırma irtibat bürolarına 15 gün içerisinde başvurmaları gerekmektedir.

- Uzlaşma görüşmesinde hak sahiplerine, sahibi olduğu taşınmazla ilgili kamulaştırma türü, alanı, zarar görecekt ağaç, yapı vb. müştemilatların adet bilgisi, proje hakkında genel bilgiler, kamulaştırma bedelinin tespit yöntemi, kamulaştırma sürecinin nasıl işletileceği ve yasal hakları konularında genel bilgilendirme yapılacaktır. Ayrıca bu görüşmelerde belirlenen arazi bedeli ve müştemilat bedeli toplamından oluşan kamulaştırma bedeli ilgiliye teklif edilerek uzlaşmaya davet edilecektir.

- Teklif edilen kamulaştırma bedelini kabul eden hak sahipleri ile, anlaşma tutanağı imzalanarak ve ilgili tapu müdürlüklerinde devir tescil işlemleri gerçekleştirildikten sonra kamulaştırma bedelleri peşin olarak ödenecektir.

- Teklif edilen kamulaştırma bedelini kabul etmeyen hak sahipleri ile anlaşmazlık tutanağı imzalanacaktır.

- Görüşmeye katılmayan hak sahiplerinin görüşmeye katılmadığı tutanak altına alınacaktır.

- Teklif edilen kamulaştırma bedelini arttırmak kanunen mümkün olmadığından bedeli kabul etmeyen ya da görüşmeye katılmayan hak sahiplerine ait parsellerin kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili için mahkemeye müracaat edilecektir. Mahkeme süreci acele el koyma davası ile bedel tespiti ve tescil davası olmak üzere iki ayrı süreçten oluşacaktır.



Boru Hattı Kamulaştırma Koridoru

5. MAHKEME SÜRECİ

5.1. Acele El Koyma ve Bedel Tespit Davası; çok malikli parsellerde rıza-i alım imkanının düşük olması, kamulaştırma bedelinde anlaşılamayan ya da uzlaşmaya davete katılmayan veya uzlaşma sağlanamayan hak sahiplerine ait taşınmazlara acele el koyma davaları açılmaktadır.

Acele el koyma ve bedel tespit davası sonucu mahkeme tarafından takdir edilen kamulaştırma bedelleri hisseleri oranında hak sahipleri adına bloke edilir. Mahkemece, verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. Bu bedel kesin bedel olmayıp,

BOTAŞ Genel Müdürlüğüne açılacak olan bedel tespiti ve tescil davası sürecinde mahkeme tarafından bedel yönünden itirazlar değerlendirilir.

5.2. Bedel Tespiti ve Tescil Davası; Acele el koyma davasında “el koyma” kararının alınmasından sonra, kamulaştırmayı yapan BOTAŞ Genel Müdürlüğü tarafından, hak sahipleri bir kez daha uzlaşma görüşmesine davet edilmektedir. Bu görüşmede bedeli kabul eden hak sahipleriyle anlaşma tutanağı imzalanarak tapuda devir işlemi gerçekleştirilecektir. Uzlaşma sağlanamaması durumunda ise BOTAŞ Genel Müdürlüğü tarafından mahkemelere müracaatla bedel tespiti ve tescil davası açılacaktır.

Hak sahipleri bedel tespit ve tescil davalarının duruşmalarına bizzat ya da yetkilendirdiği avukat katılıp bedele itiraz haklarını kullanabilir.

Bedel tespit ve tescil davaları 4 aydan daha uzun sürerse, Kanun gereği uzayan süre kadar kamulaştırma bedeline mahkemelerce faiz de eklenmektedir.

Tüm mahkeme ve tapu tescil masrafları BOTAŞ Genel Müdürlüğü tarafından karşılanacaktır.



Boru Hattı İnşaatı

Arazi Sahipleri İçin nemli Bilgilendirme

- ✓ Taşınmaz malikinin vefat etmiş olması durumunda; uzlaşma görüşmelerinde varislerince bedelde anlaşma sağlanmış olsa bile Tapu Müdürlüklerinde tescil işlemlerinin yapılması kanun çerçevesinde mümkün değildir. Bu nedenle tapuda işlem yapılabilmesi için öncelikle taşınmazın tapuda intikalinin yapılması gereklidir. Aksi halde hissedarların hisse oranları belli olmadığından kamulaştırma bedellerinin ödenmesi mahkeme yolu ile gerçekleşecektir.
- ✓ Kamulaştırılacak taşınmaz tapu kaydında davalı ise; hak sahibi veya yüzölçümü belirli olmadığından uzlaşma görüşmesi yapılamamaktadır. Bu tür taşınmazların kamulaştırma bedeli mahkemece belirlenmekte ve bedel üçer aylık faiz dönemleriyle bankaya yatırılmaktadır. Davalı durumundaki parsellere ait kamulaştırma bedeli, dava sonucunda belirlenecek hak sahibine yine mahkeme tarafından belirlenen oranlarda ödenir.
- ✓ BOTAŞ Genel Müdürlüğünce yapılan Kamulaştırma işlemleri ile ilgili, bu rehberde adresi ve telefon numaraları verilen Kamulaştırma İrtibat Bürolarından tapu bilgilerinizi belirterek bilgi alabilirsiniz.



Boru hattı inşaatı sonrası

Kullanıcıların Tespiti

Kullanıcılar, kamulaştırmayı yapan idare olan BOTAŞ Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmektedir. Uzlaşma görüşmeleri sürecinde ilgili Kamulaştırma İrtibat Bürosu ekipleri konuyla ilgili bilgilendirme yapmaktadır.

Başkası adına kayıtlı arazilerdeki ürün ve müstemilatın sahipleri, zarar göreceği bu ürün ve müstemilatın bedelini, hak sahipliğini belgeyle ispatlaması durumunda zarar ziyan ödeme işlemlerine başlanmaktadır. Yapılacak olan ödemeler resmi kurumlardan alınacak veriler üzerinden yapılmaktadır.

Zarara uğrayan ve yasal hak sahibi olmayan bireyler; bu rehberde adres ve telefon numarası yazılı BOTAŞ birimlerine, telefon aracılığı ile BOTAŞ Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunarak zararlarının tespitini ve incelenmesini talep edebilirler.



Boru hattı güzergahı.

SIKÇA SORULAN SORULAR

1. Kamulaştırmada edinilecek hak türü nedir?

Sabit tesis yerleri için mülkiyet kamulaştırması, boru hattı, enerji nakil hattı ve anot güzergâhları kapsamında daimi irtifak hakkı, inşaat süresince kullanılmak üzere geçici irtifak hakkı kamulaştırması yapılmaktadır.

2. Kamulaştırmanın yasal dayanağı nedir?

4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında yapılacaktır.

3. Kamulaştırma bedeli nasıl belirlenecek ve ödeme nasıl yapılacak?

Kanunda belirtilen kriterler ve uluslararası standartlar çerçevesinde parsel bazında yapılacak arazi değerlendirme çalışması sonucunda, oluşacak bedel maliklere teklif edilecek, anlaşma durumunda bedel peşin ödenerek tapuda devir işlemi gerçekleştirilecektir.

4. Kamulaştırma bedelini kabul etmezsem ne olacak?

Parsel maliklerinin teklif edilen kamulaştırma bedelini kabul etmeme hakları vardır. Bu durumda BOTAŞ Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti amacıyla taşınmazın bağlı bulunduğu Asliye Hukuk Mahkemesi'ne bedel tespit ve tescil davası açılarak bedelin belirlenmesi talep edilecektir. Mahkemenin atayacağı bilirkişiler tarafından yerinde keşif yapılarak kamulaştırma bedelinin tespiti yapılarak hukuki süreç devam edecektir.

5. Kamulaştırma bedelini nasıl alırım?

Anlaşma durumunda, tapuda hak devrinin yapılması ile birlikte kamulaştırma bedeli peşin olarak banka kanalıyla ödenecektir. Anlaşma sağlanamaması durumunda, mahkeme sürecinin sonunda tespit edilen ve yerel banka şubesine yatırılan bedel hak sahiplerine ödenecektir.

6. Arazi kardeşlerimle tapuda ortak ama aramızda fiili taksim yaptık, benim arazimden geçen boru hattının bedelini sadece ben alabilir miyim?

Arazide yapılan fiili taksim resmi olmayıp, resmi taksim tapuda yapılacak olan ifraz sonucu gerçekleşmektedir. Bu durum da kamulaştırma çalışmaları esnasında herkes hisseleri oranında kamulaştırma bedeli alacaktır. Boru hattı kimin hissesinden geçiyorsa ürün bedeli o kişiye ödenecektir.

7. Ekili ürünün bedeli ödenecek mi?

İnşaat faaliyetlerinden zarar görecektir ekili ürünün bedeli, arazide inşaat işleri başlamadan önce ürün tesbiti yapılır. Tarım müdürlüklerinden alınacak veriler üzerinden hesaplanan bedeller, ürün sahibine ödenecektir.

8. Arazi benim adıma tescilli ancak üzerindeki ağaçlar başkasına ait ise ağaç bedelini kim alacak?

İnşaat koridorunda kalıp zarar görecektir müşteriler veya ağaçların malikleri/kullanıcıları belirlenerek tutanak altına alınacaktır. Bahsedilen durumda beyanlar ve muhtar onayı esas alınacak ve bedeli beyana göre tutanakta belirtilen hak sahibi alacaktır.

9. İnşaat sonrası boru hattı üzerini yeniden ekebilecek miyim?

İnşaat sonrasında boru hattının üzeri belirli kısıtlamalarla (bina ve sabit tesis yapmamak, ağaç dikmemek şartıyla) tarımsal faaliyetlerde yeniden kullanılabilir.

10. Arazimi kiraya verdim, ekili ürün kıracıma ait ürün bedelini kim alacak?

Zarar görecektir ürün ve malikleri/kullanıcıları arazide yapılacak olan çalışmalarla belirlenerek tutanak altına alınacaktır. Bahsedilen durumda; beyanlar, varsa hak sahipliğini belgeyle ispatlaması durumunda, kullanıcısı olan hak sahibine ödenecektir.

11. Hazine arazisini izinsiz kullanıyorum, arazi ya da ürün bedeli alabilecek miyim?

Tespitler sırasında varsa ecrimisil belgesini ibraz etmek veya muhtar ve azaların imzaları ile durum tutanak altına alınmak kaydıyla ürün bedeli alabilirsiniz. Arazi bedeli Hazine'ye ödenecektir.

12. Mera ve Orman arazisini kullanıyorum, ürün bedeli alabilecek miyim?

Mera ve Orman Kanunları mevzuatına göre ürün bedeli alamazsınız.

14. Başkasının arazisini izinsiz kullanıyorum, arazi ya da ürün bedeli alabilecek miyim?

Tespitler sırasında muhtar ve azaların imzaları ile durum tutanak altına alınmak kaydıyla ürün bedeli alabilirsiniz. Arazi bedeli tapudaki sahibine ödenecektir.

15. Köy Tüzel Kişiliği malları nasıl kamulaştırılacak?

Köy Tüzel Kişiliğinin arazi devrine ilişkin kararı, karar defterine kayıt edilerek tapuda devir işlemi yapılır, bedel Köy Tüzel Kişiliği hesabına yatırılır.

16. Arazimden boru hattı geçmesini istemiyorum, ne yapmalıyım?

Kamulaştırma tebligatını aldıktan sonra yasal süre içerisinde kamulaştırma kararının iptali için dava açabilirsiniz.

17. Bedel tespit ve tescil davasında mahkeme masraflarını kim ödeyecek?

Her türlü yargılama gideri BOTAŞ Genel Müdürlüğü tarafından karşılanacaktır.

18. Arazi tapuda dedemin adına kayıtlı, ben varisim ne yapmalıyım?

Dedenizin veraset ilamı ile tapu müdürlüğüne başvurarak arazinin adınıza ve diğer varisler adına intikalinin yapılmasını talep etmeniz gerekmektedir. Bu işlem yapılmadan tapuda kamulaştırma hak devri ve bedel ödemesi yapılamaz. İntikal için varislerden bir tanesinin müracaatı yeterlidir.

19. Arazide hissedar olduğum kardeşim burada ikamet etmiyor ise kamulaştırma nasıl yapılacaktır?

Hissedarlardan biri veya daha fazlasının yurtdışında ya da başka şehirlerde bulunması halinde vekâlet edinilebilirse vekâlet yoluyla devir işlemi yapılabilir. Vekâletlerde taşınmazın ada parsel numarası, tapuda yapılacak işlemin türü açıkça belirtilmelidir. Vekâlet verilmezse tüm hissedarlar bir araya gelerek tapuda işlem yapmak durumundadır. Yurtdışında yaşayanlar için tebligat elçilikler kanalı ile yapıldığından süreç oldukça uzamaktadır.

20. İnşaat faaliyetlerinin geçici irtifak alanı dışına taşması halinde nasıl bir yol izlenecek?

Tüm inşaat faaliyetleri kamulaştırılan alan içerisinde gerçekleştirilecektir. Zorunlu kalınarak bu alanın dışına çıkılması halinde arazi sahibi/kullanıcısı ile görüşülecek, rızası alınarak verilen ilave zarar karşılanacaktır.

21. Arazi ipotekli, kamulaştırma bedelini kim alacak?

Tapuda işlem sırasında tapu müdürlükleri ipotek lehtarının muvafakatini arar. Bu muvafakat verilmezse kamulaştırma bedeli ipotek lehtarına ödenir ve mevcut borcunuzdan düşülür.

Diğer soru ve bilgi talepleriniz ile şikâyetleriniz için lütfen İletişim bölümünde yer alan BOTAŞ Genel Müdürlüğü birimlerine başvurunuz.