

İSTANBUL VERGİ MAHKEMESİNE

*** YÜRÜTMENİN DURDURULMASI TALEPLİDİR**

*** DURUŞMA TALEPLİDİR**

Davacı

: [REDACTED]
[REDACTED]

Gaziosmanpaşa-İstanbul

Vekili

: Av. Ercan AKKÖSE [UETS: 16849-48233-95974]

Davalı

: Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı
Merkez Mah.Cumhuriyet Meydanı N:20 Gaizosmanpaşa-İstanbul

Talep Konusu

: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 Ada, 7 Parselde kayıtlı 34. Blok [REDACTED] bağımsız bölümün bulunduğu Cadde/Sokak için, 2026 yılı emlak vergisi asgari m2 birim değerinin tespitine yönelik alınan 13.05.2025 tarih ve 9 sayılı takdir komisyon kararının; fahiş oranda artış içermesi ve hukuka aykırı olması, komisyonun oluşumunun 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 72. Maddesine açıkça aykırı şekilde teşkil edilmiş olması, eşitlik ve ölçülülük ilkelerinin ihlali ve orantısız vergi yükü doğurması gerekçeleriyle, öncelikle yürütmesinin durdurulması ve yargılama neticesinde iptali talebidir.

Öğrenme Tarihi : 30.07.2025

Açıklamalar :

1- Müvekkilin maliki bulunduğu gayrimenkul Karayolları Mahallesi Abdi İpekçi Caddesi Avrupa Konutları Tem Sitesi No:34al 34.Blok [REDACTED] Gaziosmanpaşa-İstanbul adresinde olup, tapunun İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 Ada, 7 Parselde kayıtlı -4. Blok [REDACTED] bağımsız bölümdür. Müvekkilim 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu hükümlerince davalı idarenin emlak vergisi mükellefidir ve maliki bulunduğu mesken nitelikli taşınmaz için davalı idareye emlak vergisi ödemektedir.

2- TAKDİR KOMİSYONU KANUNA AYKIRI OLUŞTURULMUŞTUR

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesi uyarınca bina, arsa ve arazi birim değerleri VUK.'nun *"Emlak Vergisine Ait Bedel Ve Değerlerin Tespiti, İlanı Ve Kesinleşmesi"* başlıklı mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenmektedir. Aynı kanunun 72/2.maddesine göre, bu belirlemeyi yapacak takdir komisyonu, *"belediye başkanı veya tevkil edeceği memurun başkanlığı altında **belediyenin yetkili bir memuru** ile defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise **vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur**, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur ve ticaret odasının seçilmiş bir üye (ilgili olduğu arsalara ilişkin takdir komisyonlarına organize sanayi bölgesini temsilen bir üye) ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur."* Müvekkil taşınmazının bulunduğu parselle ilgili belirlemeyi yapan takdir komisyonu bu maddeye aykırı olarak, **vergi dairesinden 2 üye yerine 1 üyenin ve belediyeden 1 üye yerine 2 üyenin katılımı ile oluşturulmuştur**. Kanuna aykırı oluşturulan komisyonun aldığı takdir kararları, yetki ve şekil unsuru yönünden sakat olduğundan yok hükmündedir ve iptali gerekmektedir.

3- Arsa ve arazi birim değerleri en son 2021 yılında, 2022-2025 yılları için belirlenmiştir. Davalı idarenin; 2026 yılından itibaren (4) yıl süre ile uygulayacağı asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri ile ilgili olarak komisyon kararıyla yapılan tespit ve takdir fahiş ve keyfi olup, artış oranları ekonomik gerçeklerle bağdaşmamaktadır. Ayrıca hukuk devleti kural ve prensiplerine uygun değildir. Takdir komisyonu tarafından müvekkil gayrimenkulünün bulunduğu sitedeki arsa birim değeri 134.000 TL/m2 olarak belirlenmiştir. Müvekkil gayrimenkulünün bulunduğu bölgede 2021 yılından sonra yeni bir imar durumu, hastane, okul, yol, oto yol, köprü, kamu binası, vb. gibi arsa değerini olağanüstü yükseltecek hiçbir harici gelişme olmamıştır. Bu nedenle, arsa birim değerinin 134.000 TL/m2 olarak tespitini gerektirecek, bir başka deyişle 2021 yılına göre fahiş oranda artış gerektirecek bir durum olmamıştır. Bu fahiş artış neticesinde; 2022 yılında 1.006,00 TL, 2023 yılında 1.626,00 TL, 2024 yılında 2.100,00 TL ve 2025 yılında 2.562,00 TL emlak vergisi ödeyen müvekkil, 2026 yılında ortalama 25.000,00 TL emlak vergisi ödeyecektir.

Vergi Usul Kanunu'nun 3. maddesine göre, *"vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır."* Eğer gayrimenkul fiyatlarında olağan dışı harici bir gelişme olmadı ise dört yıllık değer artışının en fazla sadece enflasyondan kaynaklanan değer artışından ibaret olması

gerekir. Nitekim 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29/2. maddesinde enflasyon kaynaklı bu artış *“Yıllık Yeniden Değerleme Oranının Yarıısı”* olarak tanımlanmıştır. 2021-2024 yılları arasında dört yıllık yeniden değerlendirme artış oranları toplamı Maliye Bakanlığı tarafından % 261,52 olarak ilan edildiğine ve enflasyon dışında taşınmazın değerini yükselten başkaca bir gerekçe olmadığına göre, birim metrekare değer artışının $261,52/2 = \% 130,76$ 'yı geçmemesi ekonomik gerçeklik prensibine uygun olacaktır. Bunun üzerindeki artış kararının da takdir komisyonunca gerekçeleri ile gösterilmesi gerekir. Çünkü, VUK.'nun 3. Maddesinde; *“İktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan veya olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfeti bunu iddia eden tarafa aittir.”* Denmektedir. Yani davalı, enflasyon gerekçesi dışında bir değer artışı iddiasında ise bunu ispat etmekle yükümlüdür. Aksi takdirde, takdir komisyonunun hiçbir ekonomik dayanak göstermeden, asgari metrekare birim değerlerini ve dolayısıyla ödenecek vergiyi fahiş oranda yükseltmesi kamu otoritesinin keyfi kullanılması anlamı taşımaktadır ve tamamen hukuka aykırıdır. Müvekkilin ödeyeceği emlak vergisinin ödeme gücüne göre alınmasının hayati önem taşıdığı aşıkardır. Davalı tarafından emlak vergisi birim değerlerinin hiçbir araştırma ve inceleme yapılmaksızın ve tamamen farazi biçimde fahiş oranda yükseltilmesi kabul edilebilir, öngörülebilir, telafi edilebilir değildir ve Vergi Usul Kanunu'ndaki ekonomik gerçeklik ve Anayasa'daki verginin ödeme gücüne göre tahsil edilebilirliği ilkelerine ve nihayetinde sosyal devlet ilkesine tamamen aykırıdır.

4- Müvekkil gayrimenkulünün bulunduğu sitenin hemen bitişiğindeki 6619 Ada, 8 Parselde bulunan ve aynı özelliklere sahip Fuzul Tem Avrasya Konutları'nda takdir komisyonu tarafından arsa birim değeri 120.000 TL olarak belirlenmiştir. Müvekkil gayrimenkulünün bulunduğu sitenin önündeki ana cadde olan Abdi İpekçi Caddesinde takdir komisyonu tarafından arsa birim değeri sadece 40.000 TL olarak belirlenmiştir. Geçmiş yıllarda bu caddenin arsa birim değeri müvekkil gayrimenkulünün bulunduğu siteden daha yüksekti. Yine aynı bölgedeki diğer önemli büyük caddelerin arsa birim değeri 33.000 TL ile 80.000 TL arasındadır. Yani takdir komisyonunun işleminde bir ölçü de yoktur. Değerlerin neye göre belirlendiği belirsizdir. Aynı özelliklere sahip yan yana iki sitede dahi farklı değer tespitleri yapılmıştır. Ana caddelerin arsa birim değerleri ise daha düşüktür. Takdir komisyonunun bu işlemi Anayasa'nın 10.maddesinde düzenlenen eşitlik ilkesine ve 73.maddesinde düzenlenen vergide adalet ve denge ilkesine açıkça aykırıdır.

Takdir komisyonunun işlemi, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 26. Maddesine ve nihayetinde hukuka aykırıdır. Taşınmazın yer aldığı parsel bakımından bulunduğu bölgede cadde ve sokak teşekkül etmiş olup, söz konusu taşınmazın bulunduğu parselin değer bakımından farklı bölge olmasını gerektirir arsa sayılacak parsellenmemiş arazi veya turistik bölgede valilikçe tespit edilmiş ada veya parsel niteliğinde bulunmadığı açıktır. Bu durumda, takdir komisyonunca arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapılan takdirler, mahalle içerisinde yer alan cadde ve sokaklar bakımından en düşük değerli arsanın asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirilmelidir. Takdir komisyonunun bu işlemi kanunilik ilkesine açıkça aykırıdır.

5- Takdir komisyonunun bu işlemi “*değer bakımından farklı bölgeler*” kavramının iyiniyetten uzak şekilde uygulanmasıdır. Bu uygulama neticesinde yapılan değerlendirme subjektif ve/veya keyfidir. Bu kararın kesinleşerek uygulanması durumunda, müvekkil taşınmazının emlak vergisine esas değeri, güncel rayiç değerinden yani güncel satış değerinden daha yüksek olacaktır. En önemlisi de müvekkil taşınmazı öyle olmadığı halde, Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. Maddesi kapsamında değerli konut vergisine tabi olacak ve müvekkil, takdir komisyonunun subjektif ve fahiş değer tespiti neticesinde daha fazla emlak vergisi vermek durumunda kalacaktır. Kanun'un 48.maddesinde, "*Tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olarak kaydedilir ve 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmaz.*" dendiği için bu gelir davalıya da yaramayacaktır. Ayrıca, bu fahiş artış sadece emlak vergisinde değil, alım satım dahil bir çok hususta zincirleme ve fahiş oranda artışlara neden olacaktır.

6- Dava konusu işlem, müvekkilin maliki olduğu taşınmaza ilişkin aşırı ve izah edilemeyen bir rayiç değer artışı içerdiğinden, vergi yükünü orantısız şekilde artırmakta ve mülkiyet hakkını ihlal etmektedir. Komisyonun oluşumuna ilişkin açık usulsüzlük ise işlemin yok hükmünde değerlendirilmesini dahi gerektirecek düzeydedir. İşlemin uygulanmaya devam etmesi halinde müvekkil açısından telafisi güç zararlar doğacaktır. Bu nedenlerle, 2577 SAYILI KANUN'UN 27. MADDESİ UYARINCA YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA KARAR VERİLMESİNİ talep ederim.

7- 2577 sayılı Kanun'un 17. maddesi uyarınca yargılamanın DURUŞMALI OLARAK YAPILMASINA KARAR VERİLMESİNİ talep ederim.

Hukuki Nedenler : Anayasa, İYUK, VUK, EVK, ilgili yasal mevzuat

Deliller : Tapu kaydı, ödenen emlak vergisine dair makbuzlar, Gaziosmanpaşa İlçesi Takdir Komisyonu kararı ve bu kararın merkez komisyonu tarafından incelenerek onaylandığına dair belgeler, Taşınmazın bulunduğu parselin 2022 yılında belirlenen m2 birim değerine ilişkin takdir komisyonu kararı ve kesinleşme evrakları, taşınmazın bulunduğu yerin 2025 yılına ait m2 birim değerine ilişkin belgeler, taşınmaza komşu site, cadde, ada, parsel ve sokaklar için belirlenen değerler, takdir komisyonu kararına done oluşturan, değer tespitine yönelik tüm bilgi ve belgeler, tanık, keşif ve bilirkişi incelemesi, diğer tüm yasal deliller.

Sonuç ve İstem : Yukarıda açıklanan ve resen dikkate alınacak nedenlerle;

1- Takdir komisyonu kanuna aykırı oluşturulduğundan ve ayrıca davalı belediyenin bu hukuka aykırı işlemi neticesinde müvekkil telafisi güç zararlar görerek mağdur olacağı için, YÜRÜTMENİN DURDURULMASI KARARI verilmesini,

2- Yargılamanın duruşmalı yapılmasını,

3- Takdir komisyonu kanuna aykırı oluşturulduğundan ve ayrıca belirlenen değer ölçüsüz ve fahiş olduğundan, Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin 2026 yılı "arsalara ait asgari ölçüde arsa m2 birim değer" tespitine ilişkin 13.05.2025 tarih ve 9 sayılı TAKDİR KOMİSYONU KARARININ İPTALİNİ,

4- Yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalı üzerinde bırakılmasını,

Saygı ile vekaleten arz ve talep ederim. 02.09.2025

Davacı Vekili
Av.Ercan AKKÖSE