***İSTANBUL NÖBETÇİ VERGİ MAHKEMESİ***

***SAYIN BAŞKANLIĞI'NA***

***YÜRÜTMENİN DURDURULMASI TALEPLİDİR.***

***Davacı :*** *Acarlar Mahallesi Muhtarlığı adına izafeten Muhtar Yasemin Çamlıbel*

***Vekili :*** *Av. Alev ULAŞ - Av. Özge ÖZDEMİR*

*Acarlar Mah. Acarkent Sit. Acarlar İş Mrk.*

*No: 22 - Beykoz İstanbul*

***Davalı :*** *Beykoz Belediye Başkanlığı*

***Konu :*** *Beykoz Belediye Başkanlığının 23.06.2021 tarih ve E-24319545-320.05.02-1702 sayılı Takdir Komisyonca Acarlar Mahallesi içerisinde bulunan 1-2 Pafta 6 parsel, 40 pafta-238 Ada- 1 Parsel, O Ada-10,11 Parsel, 185 Ada-8 Parsel, 876 Ada-9 Parsel, 878 Ada- 3 Parsel, 238 Ada-19 Parsel, 880 Ada-3 Parsel, 880 Ada-4 Parsel, 238 Ada-26 Parsel sayılı yerler için alınan kararın ve öncelikle yürütmesinin durdurulması ve devamla, kararının iptali talebimizden ibarettir.*

***Tebliğ Tarihi :*** *24.06.2021*

***Açıklamalar :***

*Mahallemiz muhtarlığına 24.06.2021 tarihinde Beykoz Belediye Başkanlığı tarafından 23.06.2021 tarih ve E-24319545-320.05.02-1702 sayılı Takdir Komisyon kararı tebliğ edilmiştir. Tarafımıza tebliğ edilen Takdir Komisyon Kararı incelendiğinde yapılan artışların afaki, objektiflikten uzak ve çok fahiş olduğu anlaşılmıştır. Dolayısıyla yasal süresi içerisinde dava açmak zarureti doğmuştur. ( Ek-1 Takdir Komisyon kararı ve ekleri )*

*Emlak vergisi; kişilerin mülkiyetinde bulunan bina veya arazilerden alınan, belediyeler tarafından takip ve tahsil edilen özel nitelikli bir servet vergisidir. Bu kapsamda, 213 sayılı Vergi Usul Yasasının mükerrer 49 (b) maddesine göre takdir komisyonları, dört yılda bir yapacakları tespit ile arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespiti yapmakta olup mükelleflerin vergi matrahına esas vergi değerini belirlemektedir.*

*Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün "Takdirde esas" başlıklı 26. Maddesine göre arsaların iş yerlerine ve meskun yerlere uzaklık ve yakınlığı, ulaştırma durumu, bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevkii, su elektrik, hava gazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu, imar ve istikamet planındaki durumu, bina ve inşaat sahası büyüklüğü, topografik durumu göz önünde bulundurulacaktır. Taşınmazlarda bu saydığımız özelliklerde değişiklik olmadı ise tespitlerde birim değerinin çok fazla değişikliğe uğramaması gerektiği tartışmasızdır. Oransal olarak dikkate alındığında yukarıda sayılı özelliklerde bir değişiklik olmaması halinde baz alabileceğimiz oranlar; yeniden değerleme oranı ve enflasyondur. Değişiklik olmayan bir arsada, bu oranların çok üzerinde artış yapılması halinde Anayasa'nın hukuk güvenliği ilkesine ve bu doğrultuda, hukuk devleti olma ilkesine aykırılık teşkil edeceği tartışmasızdır. Yani, geçtiğimiz dört sene içinde yukarıda sayılan hususlar gibi, arsanın değerini arttırabilecek değişikliklerin olmadığı durumlarda artışın çok fazla olmaması gerekecek, yeniden değerleme oranları ve enflasyon oranı önem arz edecektir.*

*Oysa ki işbu davaya konu olayda, ekte sunulan "türkiye.gov.tr" başlıklı resmi siteden yapılan Beykoz ilçesi, Acarlar Mahallesine ait arsa Metrekare Birim Değeri Sorgulaması neticesinde örneğin 10. Caddenin 2017 rayiç değeri 336,40 TL, 2018 yılında 504,59 TL, 2019 yılında 564,46 TL ve 2021 yılına ait bedeli 656,80 TL iken, takdir komisyonunda yapılan ve dava konusu edilen son belirlemede bir anda 6.500 TL'ye çıkarılmıştır. ( Ek-2- Arsa Metrekare birim sorgulama evrakları )*

*Belirtilmelidir ki; Acarlar Mahallesi ve çevresinde 2014 yılından bu yana kanunun öngördüğü şekilde arsa değerini bu denli fahiş bir düzeye getirecek herhangi bir değişiklik olmamıştır. O halde, vergi değerindeki artışın somut bir dayanağı olmadığı ve mevcut durumu yansıtmadığı tartışmasızdır. Zira bir yıl içerisinde emlak vergi değerinin bir önce ki dönemin 10 katı oranında arttırılmasının Anayasa'nın hukuk güvenliği ilkesine ve bu doğrultuda, hukuk devleti olma ilkesine ve kişilerin mülkiyet hakkına getirilen sınırlamada öngörülen ölçülülük ilkesine aykırılık taşıdığı bir gerçektir.*

*Hatta ve hatta 2017 yılında birim m2 fiyatları belirlenirken Beykoz Bölgesi imarlı durumda idi, ancak 2018 yılında İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından verilen 31.01.2018 tarih ve 2018/163 Esas numaralı kararı ile 1/1000 Ölçekli Beykoz 1. Bölge Koruma Amaçlı uygulama İmar Planının tamamı iptal edilmiştir.*

*Bu durumda İmarlı durumda bile daha az artışa tabi olan Beykoz İlçesi ve Mahallemizde, İmar Planı iptal edilmesine rağmen fahiş atışlar yaşanmıştır.*

*Yine Emlak Vergisi Kanunu 78 no'lu Tebliğinin 2/4 maddesine göre; Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır. Bu durumda, zaten fahiş olarak belirlenmiş olan arsa metrekare değeri her yıl yarı oranında arttırıldığında mükellefi iflasa sürükleyecek niteliktedir. Bu durumun, mükellefin Anayasa ve AİHS ile koruma altında bulunan mülkiyet hakkına açıkça saldırı niteliği taşıyacağı tartışmasızdır. Üstelik bu durum, kişilerin mülkiyet hakkına getirilen sınırlamada öngörülen ölçülülük ilkesine aykırılık teşkil edecektir.*

*Malum olduğu üzere Emlak Vergisi Kanunun 72 ve 78 nolu tebliğlerinin çıkmasındaki amaç, 2017 yılında yapılan ve %700'lere varan emlak değer artışının, enflasyon oranları da dikkate alınarak, hükümet tarafından yeniden değerlendirilip, sınırlandırılmak istenmesidir. Dolayısıyla 2017 yılında takdir komisyonları tarafından yapılan işlemlere Emlak Vergisi Kanunun geçici 23. Maddesi uyarınca bu şekilde sınırlama getirilmiştir. Yine bu tebliğlerin çıkma amacı takdir komisyonlarının keyfi artış oranları belirlenmesinin önüne geçmektir.*

*Bununla beraber, takdir komisyonlarınca belirlenen vergi değeri esas alınarak tahsil edilen emlak vergisinin Anayasa'nın verginin mali güce göre alınması ilkesine de uyduğu söylenemez. Nitekim, takdir komisyonları bu değeri belirlerken mükellefin mali gücü ile ilgilenmemekte yahut ülkenin ya da dünyanın ekonomik durumunu göz önüne almamakta, bunun yerine tamamen sübjektif ölçütlerle bir sonuca varmaktadır.*

*O halde, gerçekleşen yeniden değerleme, enflasyon oranı ve ayrıca dünyayı ekonomik krize sürükleyen pandemi süreci de göz önünde bulundurulduğunda, takdir komisyonunca belirlenen arsalara ait metrekare birim değerinin gerçeklerden uzak, tümüyle farazi ve sübjektif bir kanaatten ibaret olduğu tartışmasızdır. Hal böyle iken, arsa metrekare bedelinin bu derece fahiş olarak belirlenmesi ve üstelik takip eden yıllarda gelecek %50 oranında artırım nedeniyle mağduriyetin daha da önlenemez noktalara getirileceği göz önünde bulundurulduğunda mükelleflerin yaşam ve mülkiyet haklarına doğrudan saldırıda bulunulduğu ve bu durumun açık bir şekilde Anayasa ve AİHS sözleşmesine aykırılık taşıdığı tartışmasızdır.*

*Mart 2020 yılından bu yana var olan pandemi koşulları nedeniyle özellikle iş yerlerinin ve mesken olarak kiralanan yerlerde mülk sahiplerinin tam ve kısmi kapanma nedeniyle gelirlerin kısıtlandığı veyahut hiç kazanç elde edemedikleri izahtan varestedir. Aynı zamanda genel olarak halkın gelirinde ciddi bir azalma olduğu da açıktır. Bununla birlikte son dört yılın enflasyon oranlarına bakıldığında;*

*2017 yılında, %11,92*

*2018 yılında % 20.3*

*2019 yılında %11,84*

*2020 yılında %14,6*

*2021 yılında %17,53 ( ilk 6 ay için )*

*Hükümet tarafından enflasyon oranları dikkate alınarak ( %11,92 ) 2017 tarihinde sınırlama getirilmişken, dönemin ilk altı aynında daha yüksek enflasyon oranı (%17,53 ) ve pandemi koşulları dikkate alınmadan, tamamen gelir elde etme gayreti ile afaki ve fahiş bu artırımın kabul edilmesi mümkün değildir.*

*3. Emlak Vergisi Kanununa göre; emlak vergisinin matrahı olan emlak vergi değeri beyan esasına göre değil aksine özel olarak oluşturulmuş takdir komisyonlarınca belirlenmektedir.*

*Öncelikle belirtilmelidir ki; 2022-2025 yılları asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer tespitlerinde uyulacak usul ve esasların belirtildiği 2021/1 seri no'lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinin "TAKDİR KOMİSYONLARINCA YAPILACAK İŞLER" başlıklı 6/1(a) bendine göre; arsalara ilişkin takdir komisyonu kararları mutlaka gerekçeli olmalıdır.*

*Bu itibarla, 2021 yılı komisyonlarınca 2022-2025 yılları için belirlenmiş olan arsa değeri kat be kat gibi fazla bir miktarda belirlenmiş olup bu miktarın neye göre belirlendiği mükellefe bildirilmediği gibi, mükellefin beyanı alınmadan ve yürürlükte olan bir kanuna dayanarak belirlenmediğinden Anayasa'da yer alan "verginin yasallığı" ilkesine aykırılık teşkil etmektedir.*

*Öte yandan, Vergi değeri kanunda sayılan değerleme ölçülerinden biridir. Bu değerleme ölçülerinden vergi değerinin dışında kalanlar, kanunun öngördüğü "değerlemede, iktisadi kıymetlerden her biri tek başına nazara alınır." kuralına uygun olarak işleme tabi tutulur. İktisadi kıymetin vergi değerinin belirlenmesinde anılan yasa kuralına aykırı bir şekilde iktisadi kıymetin sadece kendisi tek başına nazara alınarak değerlemeye konu yapılamaz. Bir arsanın saptanan vergi değeri, örneğin o arsanın maliyet bedeli, borsa rayici, tasarruf değeri, kayıtlı değeri, itibari değeri ve emsal bedeli değildir. Bütün bu değerler, o iktisadi kıymetle ilgili belli niteliklerine göre saptanmış somut değerleri ifade ederken, vergi değerinin iktisadi kıymetin hangi niteliğine göre somut değeri ifade ettiği bilinmemektedir. Bu bakımdan, takdir komisyonlarınca sübjektif olarak belirlenen vergi değeri, özü itibariyle iktisadi kıymetin hangi somut niteliğine göre tespit edilmiştir açıkça ortaya konmadığından onu gerçek bir değerleme ölçüsü olmaktan çıkarmaktadır. Üstelik ilgili Tüzükte vergi değerinin neye göre belirlendiği ayrıntılı ve gerekçeli şekilde açıklanması gerekmektedir. Oysaki herhangi bir açıklama yapılmamakta, vergi değeri muhtarlıktan herhangi bir açıklama yapılmaksızın ilan edilmek suretiyle mükelleflerin mülkiyet hakkına sınırlama getirmekte ve bu nedenle Anayasa'ya aykırılık teşkil etmektedir.*

*2021/1 seri no'lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinin " TAKDİRLERDE UYGULANACAK ESASLAR " başlıklı maddenin 13. Bendine göre;* ***"... 29.07.1970 tarihli ve 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunun 31. Maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan 15.03.1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi gazetede yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük Hükümlerinin ( madde 26,29,30,31,32 ) yararlanılarak ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgelerdeki arsa bedellerinden metre kare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir..."******"... 29.07.1970 tarihli ve 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunun 31. Maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan 15.03.1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi gazetede yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük Hükümlerinin ( 26,29,30,31,32 ) yararlanılarak ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgelerdeki arsa bedellerinden metre kare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir..."***

*Aynı genelgenin 20. Bendinde* ***"... Takdir Komisyonlarınca tespit edilecek asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerleri 4 yıl süre ile geçerli olacaktır. Ancak; vergi değerini tadil eden sebeplerin bulunması nedeniyle mükellefiyet tesisi gereken hallerde, vergi değerinin hesabında, söz konusu değerler gelecek yıllarda yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde arttırılarak dikkate alınacağından, değer tespiti yapılırken ileriye yönelik muhtemel değer artışı ve azalışı gibi aktörlerin üzerinde durulmayacaktır. Buna göre değerler, takdir işleminin yapıldığı tarihteki ( 2021 ) cadde, sokak ve değer bakımından farklı bölgelerdeki en düşük değerli arsanın asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleşecektir..."***

*İlgili genelge maddeleri açık iken; aynı bölge kabul edilen yerlerde bir birinden çok farklı artışların yapıldığı görülecektir.*

*Örneğin müvekkil muhtarlığa tebliğ edilen aynı bölge kabul edilen site vasıflı başkaca yerlerde;*

*2021 yılında 613,07 olan yerin m2 değeri yeni kararla 2.000 TL'ye*

*2021 yılında 656,80 olan yerin m2 değeri yeni kararla 3.000 TL'ye*

*2021 yılında 219,07 olan yerin m2 değeri yeni kararla 320 TL'ye*

*2021 yılında 656,80 olan yerin m2 değeri yeni kararla 6.500 TL'ye yükseltilmiştir.*

*Aynı bölge kabul edilen yerlerdeki bu fahiş farklar kabul edilebilir değildir. Genelgedeki yukarıda alınan maddeler göz önüne alındığında, aynı bölgede 110 TL artış uygulanırken, diğer yerde fahiş olarak yaklaşık 6.000 TL fark olması hiçbir hukuk kuralıyla bağdaşmamaktadır.*

*İzah edilen tüm bu nedenlerle, 16.03.20121 tarih ve 2021/1 seri no'lu iç genelgesi gereği Takdir Komisyon Kararında belirlenen İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Acarlar mahallesi Arsa Metrekare Birim Değerinin düzeltilmesi ve günümüz koşullarına uygun, gerçek hale getirilmesi gerekmektedir.*

*4. Dilekçemizde ayrıntılı olarak anlatmaya çalıştığımız üzere, tamamen afaki olarak ve kanunun aradığı şartlardan uzak olarak belirlenen Takdir komisyon kararının açıkça hukuka aykırı olduğu aşikardır.*

*Aynı zamanda dava kesinleşinceye kadar olan süreç boyunca, dava açılmış olması, vergilendirme işlemini durdurmayacağından, ilgililer adına telafisi güç ve imkansız zararların oluşacağı da kesindir. Bu nedenle evvelemirde karar kesinleşinceye kadar Yürütmenin Durdurulması kararının verilmesini talep ederiz.*

***Sonuç Ve İstem :***

*Yukarıda arz ve izah etmeye çalıştığımız nedenlerle, Beykoz Belediye Başkanlığının 23.06.2021 tarih ve E-24319545-320.05.02-1702 sayılı Takdir Komisyonca Acarlar Mahallesi içerisinde bulunan 1-2 Pafta 6 parsel, 40 pafta-238 Ada- 1 Parsel, O Ada-10,11 Parsel, 185 Ada-8 Parsel, 876 Ada-9 Parsel, 878 Ada- 3 Parsel, 238 Ada-19 Parsel, 880 Ada-3 Parsel, 880 Ada-4 Parsel, 238 Ada-26 Parsel sayılı yerler için alınan kararın ve öncelikle yürütmesinin durdurulması ve devamla, kararının iptalini yargılama gideri ve avukatlık ücretinin karşı taraf üzerinde bırakılmasına karar verilmesini Sayın Başkanlığınızdan arz ve talep ederiz.*

***SAYGILARIMIZLA***

***AV. ALEV ULAŞ***