

İSTANBUL ( . ) VERGİ MAHKEMESİ SAYIN BAŞKANLIĞI'NA

**YÜRÜTMENİN DURDURULMASI TALEPLİDİR.**

**Davacı** : .....

Adres : .....

**Davalı** : Esenler Belediye Başkanlığı  
Birlik Mahallesi Mehmet Akif İnan Cad. 6-8, Esenler İstanbul

**Konu** : Dava dilekçesinde belirtilen bağımsız bölümün Takdir Komisyonunca belirlenen 2022 yılı m<sup>2</sup> birim değerlerine itiraz ve 23.06.2021 tarih "30" karar numaralı Takdir Komisyonu kararının iptali talebidir.

**Açıklamalar** :

1. İstanbul İli, Esenler İlçesi, Oruçreis Mah. .... Ada, ..... Parsel, ..... no.lu taşınmazın malikiyim. (EK-1: İlgili bağımsız bölüme ait tapu kaydı.)
2. Kıymet Takdir Komisyonu 2022 yılı rayiç bedelini 5.254 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit etmiştir. (2018, 2019, 2020, 2021 yıllarına ait rayiç bedellerin Esenler Belediyesi'nden celbini talep ederiz.)

Gayrimenkulün bulunduğu yerdeki emlak değerlerinin bir yılda bu kadar yüksek oranda artması mümkün değilken emlak vergilerinin fahiş oranda artması hukuka aykırıdır. Emlak vergisine esas Kıymet Takdir Komisyonu değer tespitleri ve değerlendirme işlemi doğru değildir. Bu artışın maddi gerçeklikle uyumlu ve asgari ölçüde birim m<sup>2</sup> olduğunu söylemek mümkün değildir. Bu durum emlak vergisi hesaplamasına esas Takdir Komisyonu kararının somut verilerle tesis edilmediğinin açık ifadesidir.

3. Danıştay kararlarında da idarenin kanunun tanıdığı takdir yetkisini somut verilere dayanmaksızın kullanması hukuka aykırı bulunmuştur. Danıştay 1. Dairesinin 18.05.2000 tarihli 1999/727 E. ve 2000/2150 K. sayılı kararında;  
*"Takdir komisyonunca matrah belirlenirken takdirin dayanağının belirtilmesi gerekir. Soyut ifadelerle takdir edilen matrahlar üzerinden tarhiyat yapılamaz. ... 213 sayılı yasanın 31. Maddesinin 8. Bendinde takdir komisyonu kararlarında takdirin dayanağı ve takdir hakkında açıklamaya yer verileceği belirtilmiş olup, olayda ise takdir komisyonunca hiçbir somut veriye dayanılmadan karar verildiği anlaşıldığından anılan karara dayanılarak ... dönemi için yapılan tarhiyatta mevzuata uyarlık görülmemiştir."* yolunda hüküm tesis edilmesi huzurdaki dava konusu kararın da hukuka aykırılığını göstermektedir.

Buna göre, yukarıda detaylıca açıklandığı üzere emlak vergisi mevzuatında yer alan esaslar değerlendirilmeksizin, kanunun idareye tanıdığı takdir yetkisinin gereksiz olarak kullanılması idarenin kanuniliği ve ölçülülük ilkelerine aykırılık oluşturduğundan, dava konusu komisyon kararında hukuka uygunluk bulunmamaktadır. Bu durumda sırf bu neden dahi dikkate alınarak dava konusu Takdir Komisyonu kararının öncelikle yürütmesinin durdurulmasına, ardından iptaline karar verilmesi gerekecektir.

4. Yukarıda detaylıca izah edilen mevzuat hükümleri uyarınca, m<sup>2</sup> birim değer tespitinin, mevzuat hükümlerinde belirlenen esasların dikkate alınarak yapılması gerektiği açıktır. Söz konusu vergi değeri hesaplanırken, Vergi Usul Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu ve İç Genelge hükümleri ile belirlenen objektif kriterler göz önünde bulundurulmalı ve bu objektif unsurlar kararda açıkça belirtilmek suretiyle her bir taşınmaz için somutlaştırılmalıdır. Belirtilen mevzuat hükümleri ile idarenin keyfi takdir yapmaması ve özellikle objektif esaslar çerçevesinde tespitlerde bulunması için yasal düzenlemeler getirilmiştir. Emlak vergisi mevzuatı ile bu takdiri yapacak olan idareye uyması zorunlu objektif kıstaslar koyulduğu açıktır. Ancak huzurdaki davada, taşınmazlar için yapılan takdir komisyonu kararında bu objektif esaslara dayanılmadan keyfi takdir yetkisi kullanılmış, yüksek (fahiş) bir değer tespiti yapılmıştır. İşbu hususun açıkça hukuka aykırılık teşkil ettiği açıktır. Bu nedenle dava konusu taşınmazlar için takdir komisyonu kararının öncelikle yürütmesinin durdurulması, ardından iptali hakkaniyete de uygun olacaktır.

#### **YÜRÜTMENİN DURDURULMASI TALEBİMİZ HAKKINDA:**

Yukarıda detaylıca açıklandığı üzere, dava konusu taşınmazla ilgili emlak vergisi değerlerine ilişkin komisyon kararı m<sup>2</sup> birim fiyatları;

- İdarenin takdir yetkisinin hukuka aykırı olarak kullanıldığı,
- Komisyon kararı ile yapılan değer tespitleri için herhangi bir somut, teknik ve maddi gerçeğe uygun belirtilmediği,
- Emlak Vergisi Mevzuatı uyarınca değer tespitinde dikkate alınması gereken objektif kriterlerin göz önünde bulundurulmadığı ve bu nedenle mevzuata açıkça aykırı olduğu,
- Mevzuatta yer alan objektif kriterlerin her bir arsa için somut olarak açıklanmadığı, diğer bir deyişle komisyon kararı ile takdir edilen arsa değerleri için hangi kriterlerin ne şekilde esas alındığının belirtilmediği,
- Bu nedenle Oruçreis Mahallesi'nin m<sup>2</sup> birim değerinin, 2021 yılına nazaran hiçbir teknik bilgi ile açıklanamayacak şekilde fahiş oranda artış göstermesinin mümkün olmadığı,

gerekçeleriyle hukuka aykırıdır.

Bu açık hukuka aykırılığa rağmen söz konusu m<sup>2</sup> birim değeri üzerinden emlak vergisi ödediğim takdirde telafisi güç zararım doğacaktır. Ancak açılan davanın sonuçlanması ve m<sup>2</sup> birim değerinin tespitinin süresi, ilk ve ikinci taksitin ödenmesi gereken süreyi aşacağından, söz konusu hukuka aykırı olarak tespit edilen fahiş bedelleri ödemek zorunda kalacak olmam nedeniyle telafisi güç zararım doğacaktır.

Açıklanan nedenlerle, İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. Maddesi uyarınca dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmesini talep ediyorum.

#### **Hukuki Deliller \_\_\_\_\_ :**

1. İlgili bağımsız bölüme ait tapu kaydı (EK-1)

2. Esenler Belediyesi Kıymet Takdir Komisyonunun 2022 yılı m<sup>2</sup> birim fiyatının tespitine ilişkin 23.06.2021 tarihli “30” karar no’lu Takdir Komisyonu kararı (**EK-2**)
3. 2018, 2019, 2020, 2021 yıllarına ait rayiç bedellerin Esenler Belediyesinden celbini talep ederiz.
4. Keşif, Bilirkişi İncelemesi ve sair yasal deliller.

**Hukuki Sebepler** : Vergi Usul Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu, İdari Yargılama Usulü Kanunu ve sair ilgili mevzuat.

**Sonuç ve İstem** : Yukarıda açıklanan ve re’sen takdir olunacak nedenler ile,

1. Öncelikle dava sonuçlanıncaya kadar İstanbul İli, Esenler İlçesi, Oruçreis Mah. .... Ada, .... Parsel, ....no.lu bağımsız bölümün Emlak Vergisi Takdir Komisyonunca belirlenen 2022 yılı m<sup>2</sup> birim değerlerine itiraz eder, dava sonuçlanıncaya kadar **YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASINA**,
2. Esenler Belediyesi emlak vergisi Takdir Komisyonu’nun 2022 yılı m<sup>2</sup> birim değerlerine itiraz eder, 23.06.2021 tarih “30” karar numaralı Takdir Komisyonu kararının ilgili taşınmazım yönünden **İPTALİNE**,
3. Yargılama masraflarının davalıya tahmiline karar verilmesini bilvekele arz ederim.  
28.07.2021

**Davacı Ad – Soyad**

**İmza**