**…….VERGİ MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA**

**İSTANBUL**

**DAVACI ………………….**

…ADRES………………………………………………………………………………………/İSTANBUL

**VEKİLİ :** Av…………………………………. (……………… Barosu SİCİL …………….)

Adres ………………………………………………………………………………………..

**DAVALI :** ………………….. Belediye Başkanlığı İSTANBUL

**DAVA :** İptal

**D.KONUSU :** …………………….Belediyesi 2018 yılı "Arsalara ait Asgari Ölçüde m2 Birim Değer" tespitine ilişkin……………………….tarihli Takdir Komisyon Kararının öncelikle yürütmesinin durdurulması, yargılama icrası ile iptali talebidir.

**T.TARİHİ :** …/…/2017 (Ittıla tarihi)

**A Ç I K L A M A L A R**

DAVACI MÜKELEFİN SAHİP OLDUĞU GAYRIMENKUL …………………………………………………… Mah…………………..……………………………………………adresinde olup davalı idarenin 1319 sy Emlak Vergisi Kanunu hükümlerince emlak vergisi mükellefidir.

Müvekkilim ; maliki bulunduğu …………….adet parsel ile ………………… m2 alanlı arsa için davalı idareye Emlak Vergisi ödemektedir.

**1-** 1319 sy Kanun'un 29. maddesi uyarınca bina, arsa ve arazi birim değerleri VUK'un "Emlak Vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi" başlıklı mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenmektedir. Mezkur madde, 9 Nisan 2002 tarihinde yürürlüğe giren 4751 Sayılı Kanun'un 1/A maddesi hükmü ile değişikliğe uğrayarak takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirlerin, tarh ve tahakkuk işleminin yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanacağını, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verileceğini hükme bağlamıştır.

Hükme göre, büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilmektedir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen bu kararları onbeş gün içinde inceleyerek belirlediği değerleri ilgili takdir komisyonuna geri göndermekte; eğer merkez komisyonu tarafından farklı bir değerleme yapılmış ise ilgili takdir komisyonu bu değerlemeyi yeni yapacağı takdirde dikkate almaktadır.

Anayasa Mahkemesinin iptal kararından önce ise anılan fıkranın 3. paragrafı uyarınca, takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı sadece, kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları on beş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilmekteydi..

Oysa ki; Anayasa'nın 36. maddesi herkesin, yargı önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahip olduğunu belirtmekte; 125. madde ise İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolunun açık olduğunu hüküm altına almaktadır. Dolayısıyla VUK'un bu hükmünün, söz konusu Anayasa hükümlerini ihlal etmekte olduğu tartışılmaz idi. Durumu dikkate alan Bursa 2. Vergi Mahkemesi, VUK'un mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasının 3. paragrafının *"Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları on beş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler."*hükmünü amir birinci cümlehükmünde sınırlı sayıda sayılan kurumlar için dava yoluna başvurma hakkı tanımasının Anayasa'nın mezkur hükümlerine aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasının iptali için Anayasa Mahkemesine başvuruda bulunmuştur.

Bursa 2.Vergi Mahkemesinin mezkur başvurusu üzerine konuyu inceleyen Anayasa Mahkemesi; 31 Mayıs 2012 tarih ve E.2011/38 ve K.2012/89 sayılı kararı ile mükerrer 49.maddenin Anayasa'ya aykırı olduğuna hükmederek, anılan maddeyi iptal etmiştir. İptal kararı 13 Ekim 2012 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Sözkonusu iptal kararı ile tespit olunduğu üzere; Emlak vergisi mükelleflerinin ödeyeceği verginin hesaplanmasında esas alınan takdir komisyonu kararları idari bir tasarruf olduğu için buna karşı mükelleflere yargı yolunun kapatılması, Anayasayla güvence altına alınmış olan hak arama hürriyeti ve hukuk devleti ilkesi ile bağdaşmamaktadır. Öte yandan, Anayasa'nın 125. maddesi ile idarenin her türlü eylem ve işlemlerinin yargı yoluna açık olması zorunluluğu getirildiğinden, takdir komisyonu kararlarının kişi ya da kurum yönünden yargı denetimine kapatılması anılan hükme aykırılık teşkil edecektir.

**2-** Arsa ve arazi birim değerleri en son 2013 yılında, 2014-2017 yılları için yapılmıştır.Davalı idarenin; 2018 yılından itibaren (4) yıl süre ile uygulayacağı asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri ………….. tarihinden itibaren ……………. Belediyesi Meclis Salonunda 1 ay süre ile ilana çıkarılmış, ( veya Muhtarlıklara bildirilmiştir ) …. tarihinde kadar askıda kalması gereken, komisyon kararı ile gerçekleştirmiş olduğu tespit ve takdir fahiş ve keyfi olup, artış oranları ekonomik gerçeklerle bağdaşmamaktadır. Tespit ve takdir bu hali ile iptal edilmelidir. Zira;

**a.** Müvekkile ait …………………m2 alanlı ve  **ada parselde** kayıtlı taşınmaz, ……………….bölümde yer alıp Takdir Komisyonu Kararının ….s ırasında TL metrekare birim değer takdiri yapılmıştır. Takdir ve tespit yasa ve hukuk devleti kural ve prensiplerine uygun değildir. Zira bu artış;

Dört yıl önceki metrekare birim fiyatlarında % ………. olduğunu varsayımına dayanmaktadır. Oysa ki 2014 yılından bu yana bölgede yeni bir imar durumu, hastane, okul, yol, oto yol, köprü, kamu binası, özel site ve bina yapımı gibi ARSA DEĞERİNİ, OLAĞANÜSTÜ YÜKSELTEN HİÇBİR HARİCİ GELİŞME OLMAMIŞTIR. TAM TERSİNE KAMU OTORİTESİNİN DE TESPİT ETTİĞİ ÜZERE İNŞAAT SEKTÖRÜNDE CİDDİ BİR TALEP DARALMASI, SATIŞ SIKINTISI VE GENEL FİYAT SEVİYELERİNDE OLAĞAN DIŞI BİR GERİLEME YAŞANMAKTADIR.

VERGİ USUL KANUNUN 3. MADDESİNE GÖRE, VERGİYİ DOĞURAN OLAYIN GERÇEK MAHİYETİ ESAS OLMALIDIR. EĞER GAYRIMENKUL FİYATLARINDA OLAĞAN DIŞI HARİCİ BİR GELİŞME OLMADI İSE DÖRT YILLIK DEĞER ARTIŞININ EN FAZLA SADECE ENFLASYONDAN KAYNAKLANAN DEĞER ARTIŞINDAN İBARET OLMASI GEREKİR. NİTEKİM, KANUN KOYUCU 1319 SAYILI KANUNUN 29/2. MADDESİNDE İSE ENFLASYON KAYNAKLI BU ARTIŞI ‘’YILLIK YENİDEN DEĞERLEME ORANININ YARISI’’ OLARAK TANIMLAMIŞTIR.

2013-2016 YILLARI ARASINDA DÖRT YILLIK YENİDEN DEĞER ARTIŞ ORANLARI TOPLAMI MALİYE BAKANLIĞINCA % 23,45 OLARAK İLAN EDİLDİĞİNE GÖRE VE ENFLASYON DIŞINDA GAYRIMENKULÜN DEĞERİNİ YÜKSELTEN BAŞKACA BİR GEREKÇE DE YOK İSE ARSALARDAKİ BİRİM METREKARE DEĞER ARTIŞININ EN FAZLA 23,45/2 = % 11.72 Yİ GEÇMEMESİ EKONOMİK GERÇEKLİK PRENSİBİNE UYGUN OLACAKTIR. BUNUN ÜZERİNDEKİ ARTIŞ KARARININDA DA TAKDİR KOMİSYONUNCA GEREKÇELERİ İLE GÖSTERİLMESİ İCAP EDER. ÇÜNKÜ, YİNE VUK 3. MADDESİNDE, İKTİSADİ TİCARİ İCAPLARA UYMAYAN, NORMAL VE MUTAD OLMAYAN BİR DURUMU İDDİA EDEN TARF İSPATLA MÜKELLEFTİR. YANİ DAVALI BELEDİYE ENFLASYON GEREKÇESİ DIŞINDA BİR DEĞER ARTIŞI İDDİAASINDA İSE BUNU İSPAT ETMEKLE YÜKÜMLÜDÜR. AKSİ TAKTİRDE , TAKDİR KOMİSYONUNUN HİÇBİR EKONOMİK DAYANAK GÖSTERMEDEN, ASGARİ METREKARE BİRİM DEĞERLERİ DOLAYISIYLA ÖDENECEK VERGİYİ (%300-400 /….. KATI) KADAR YÜKSELTMESİ, KAMU OTORİTESİNİN KEYFİ KULLANILMASI ANLAMI TAŞIMAKTADIR VE TAMAMEN HUKUKA AYKIRIDIR. ,

Müvekkilin ödeyeceği Emlak Vergisinin ödeme gücüne göre alınmasının hayati önem taşıdığı aşikardır. Davalı ……..Belediyesi tarafından emlak vergisi birim değerlerini hiçbir araştırma ve inceleme yapmaksızın tamamen farazi biçimde ….30-40 kat fazla yükseltmesi kabul edilebilir, öngörülebilir, telafi edilebilir değildir ve Vergi Usul Kanunundaki ekonomik gerçeklik ve Anayasadaki verginin ödeme gücüne göre tahsil edilebilirliği ilkesine tamamen aykırıdır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle………….. Belediyesi'nin …. tarihli "arsalara ait asgari ölçüde m2 birim değer" takdir komisyon kararının iptalini talep zarureti hasıl olmuştur.

**YÜRÜTMEYİ DURDURMA TALEBİMİZ;**

**SON TALEP :** Sunulan ve re'sen tesadüf edilecek nedenlerle; dava konusu ………………….Belediyesi 2018 yılı "Arsalara ait Asgari Ölçüde m2 Birim Değer" tespitine ilişkin …… tarihli Takdir Komisyon Kararının İPTALİNE, her türlü yargılama giderinin davalı idare üzerinde bırakılmasına karar verilmesini saygı ile arz ve talep ederim. .. /07/2017

**Davacı ……………………………………………..**

**Vekili**

**Avukat ……………………………………..**