**T.C. İSTANBUL VERGİ MAHKEMESİNE**

**Yürütmeyi Durdurma Taleplidir.**

**DAVACI :**

**DAVALI : Başakşehir Belediye Başkanlığı (DETSİS No: 83406983)**

Kayabaşı Mahallesi, 15 Temmuz Sokak No: 2 Başakşehir Merkez Camii

Yanı, Başakşehir/İstanbul

**KONU :** İstanbul ili Başakşehir İlçesi F21C16B3A pafta, 680 ada, 1 parsel, İkitelli OSB Mah. Mahallesi Dersankoop San. Sit. TRİOS 2023 Yeni Nesil Endüstri Merkezi ....... Blok ....... numaralı işyerine ilişkin 2026 yılı için belirlenen arsa birim değerinin hukuka aykırı, şekilde yüksek olarak tespit edilmesi nedeniyle 23.05.2025 tarih ve 2025/10 sayılı Başakşehir Belediye Başkanlığı Arsa Takdir Komisyonu kararının fazla olan kısmının iptali talebidir.

**ASKI TARİHİ :** Askı Tarihi: 01.07.2025

**AÇIKLAMALAR:**

1. İstanbul ili Başakşehir İlçesi F21C16B3A pafta, 680 ada, 1 parsel, İkitelli OSB Mah. Mahallesi Dersankoop San. Sit. TRİOS 2023 Yeni Nesil Endüstri Merkezi ....... Blok ....... Numaralı işyerinin sahibiyim.
2. İdarenin 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu hükümlerince emlak vergisi mükellefidir. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. Maddesi uyarınca bina, arsa ve arazi birim değerleri Vergi Usul Kanunu'nun emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi başlıklı 49. Maddesinin b fıkrasına göre belirlenmektedir. Söz konusu madde takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespite ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirlerin, tarh ve tahakkukların yapacağı sürenin başlangıcından en az 6 ay önce karara bağlanacağını, arsalara ait olan takdirlerin 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.
3. 2025 yılı için harç esas değeri 4.003,46 TL olduğu halde 21,23 kat artırılarak söz konusu taşınmaza ilişkin davalı idarece emlak vergisi rayiç m2 birim değeri 2026 yılı için 85.000,00-TL olarak belirlenmiş ve Arsa Takdir Komisyon Başkanlığı'nın 23.05.2025 tarihli gerekçeli kararı ile onaylanmıştır. 01.07.2025 tarihinde Başakşehir Belediye Başkanlığı panosunda askıya çıkarılmıştır. Müvekkil 31.07.2025 tarihinde karardan haberdar olmuştur. Belirlenen 85.000TL'lik rayiç değerin enflasyon oranları baz alındığında ortalama 28.000TL olarak belirlenmesi gerekirdi.
4. Ayrıca sanayi bölgesi İOSB sınırları içerisinde rayiç değerlerin aynı olması gerekmektedir. Söz konusu bedel fahiş olup rayiç değeri yansıtmaktan oldukça uzaktır. Emlak vergisine esas rayiç değer belirlenirken arsanın altyapı durumu (yol, su, kanalizasyon, elektrik vb.), ulaşım imkanları, imar durumu, çevredeki sosyal olanaklar vs. kriterler dikkate alınarak rayiç değer tespit edilmektedir. Takdir Komisyonu kararında söz konusu kriterler değerlendirilmeden fahiş değer tespitinde bulunulmuştur. Söz konusu değer, taşınmazın konumu, ulaşım durumu, çevresel koşulları dikkate alındığında gerçeği yansıtmamakta, fahiş ve orantısız şekilde yüksek bir oranda belirlenmiştir.
5. Enflasyon ve emlak piyasasında bir yılda bu oranda bir artış gerçekleşmemiştir. Geçen yıldan farklı olarak taşınmazların bulunduğu sokağa değer arttırıcı herhangi bir yatırım yapılmamış, ulaşım ve sosyal olanaklar başta olmak üzere olanaklarda herhangi bir iyileşmeye gidilmemiştir.
6. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan sanayi sitelerinden 36 sanayi sitesi Başakşehir Belediyesi sınırlarında, 2 Sanayi sitesi ise Küçükçekmece Belediyesi sınırlarında kalmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi sınırlarında kalan ve Başakşehir Belediyesi sınırlarındaki 36 sanayi sitesi ile aralarında konum, çevre koşulları, ulaşım vs. kriterler bakımından çok büyük bir fark bulunmayan 2 sanayi sitesi ile ilgili Küçükçekmece Belediye Başkanlığı tarafından 20.05.2025 tarih ve 15 sayılı Arsa Taktir Komisyonu kararı ile rayiç değerler belirlenmiştir. Bu belirlenen bedellere baktığımızda m2 birim fiyatlarının 39.000-TL ile 46.000-TL arasında olduğu görülmektedir. Öte yandan Başakşehir Belediyesi sınırlarında bulunan 36 sanayi sitesinin belirlenen birim fiyatlarına bakıldığında bu fiyatların 50.000-TL ile 125.000-TL arasında olduğu görülmektedir. Aynı çevredeki 2 ayrı Belediye hudutlarında bulunan sanayi sitelerinde Başakşehir Belediyesi tarafından belirlenen birim değerler hakkaniyete uygun değildir. Ayrıca, aynı Organize Sanayi Bölgesi sınırında olan bu farklılığın da hukuken izahı mümkün değildir.
7. Takdir Komisyonunca birim değer belirlenir iken sokak bazında değerlendirme yapılmamış, ana cadde ve bulvar bazında ve tüm site için toptan bir değer belirlenmesi yoluna gidilmiştir ki bu da hatalıdır. Emsal taşınmazlara göre orantısız artış yapılmış, piyasa rayiçlerinden sapılmış, değer tespitinde usule aykırılık mevcut, teknik eksiklikler ve çelişkili değerlendirmeler neticesinde sonuca gidilmiştir. Belirlenen rayiç değerler, orantısız, piyasa dışı, hak ve nesafete aykırı, hukuk ve kanuna açıkça aykırıdır. Zira kooperatifimiz için birim değer ana cadde olan Bedrettin Dalan Bulvarı baz alınarak belirlenmiştir. Ayrıca parsel bazında birim değer belirlenmesi kanun gereği olduğundan tüm site için aynı değerin belirlenmesi de hakkaniyete uygun değildir.
8. Vergi Usul Kanunu'nun 3. maddesinde vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya, ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas alınacağı hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla emlak vergisine esas rayiç değerin tespitinde yapılacak tespitin objektif, gerekçeli ve ölçülebilir şekilde yapılması esastır. Herhangi bir bilirkişi incelemesine, güncel emsal satış verilerine, sanayi sitelerinin yönetimleri ile yönetimlerinden bilgi alınmadan ya da teknik incelemeye dayanmadan rayiç değer tespitine gidilmiştir. İdarenin tespit ettiği değer taşınmazın gerçek değerini yansıtmaktan oldukça uzaktır.
9. 2026 yılı emlak vergisine esas rayiç değerin tespitine ilişkin 23.05.2025 tarih ve 2025/10 sayılı Takdir Komisyonu kararı, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. Maddesine, Vergi Usul Kanunu'na, hukuka ve hakkaniyet ilkesine açıkça aykırıdır. Bu nedenle söz konusu rayiç değerin belirlenmesine ilişkin kararın hukuka aykırı ve fazla hesaplanan 57.000TL'lik kısmının iptali gerekmektedir.
10. YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA KARAR VERİLMELİDİR; Yukarıda açıklanan sebeplerle ve idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç ve imkansız zararların doğması ile idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması sebeplerine Yürütmeyi Durdurma için aranan tüm koşullar mevcuttur. Rayicin çok üstünde belirtilen emlak vergisine esas rayiç değerin tespitine ilişkin 23.05.2025 tarihli Takdir Komisyonu Kararının Yürütmesinin Durdurulmasına Kararı verilmelidir. Aksi halde, müvekkil açısından telafisi güç ve imkânsız zararlara sebebiyet verecektir.

**HUKUKİ SEBEP :** 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu, İYUK ve ilgili mevzuat.

**DELİLLER :** Mukabil delil sunma hakkımız mahfuz kalmak kaydıyla;

- Tapu kayıtları (celbi talep olunur),

- Belediye ilan listesi (celbi talep olunur),

- Emsal taşınmaz rayiçleri

- Bilirkişi incelemesi,

- Keşif ve sair yasal deliller.

**NETİCE-İ TALEP :** Yukarıda arz ve izah ettiğimiz nedenlerle,

1. Öncelikle gecikilmesi halinde telafisi güç veya imkansız zararlar doğabileceğinden, 2577 sayılı İYUK.nun 27/2,4 ve 16 ıncı maddeleri uyarınca davalının savunması beklenmeksizin veya savunma sürelerinin kısaltılması, gerekirse memur eliyle tebligat işlemlerinin yapılması suretiyle YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI,
2. Başakşehir Belediye Başkanlığı Arsa Takdir Komisyonunun 23.05.2025 tarih ve 2025/10 sayılı 85.000TL'lik m2 rayiç değer belirleme kararının iptaline, bunun mümkün olmaması halinde 57.000TL'lik kısmının iptaline,
3. İncelemenin DURUŞMALI olarak yapılmasını,
4. Yargılama gideri ve vekalet ücretinin davalı idareye tahmiline,

**DAVACI**

**Ekler:**

Kimlik Fotokopisi,

....