

T.C.
İSTANBUL
4. VERGİ MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/1472

KARAR NO : 2025/2496

DAVACI :
VEKİLİ : AV. DİNÇER AYGÜN
-UETS[16872-78956-43978]

DAVALI : KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ÇAĞRI ŞENTÜRK
Küçükçekmece Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü Küçükçekmece/İSTANBUL

İSTEMİN ÖZETİ : Davacı tarafından, maliki olduğu İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Atakent Mahallesi 243. Sokakta kayıtlı taşınmazın 2026 yılı arsa m2 birim değerinin tespitine ilişkin 20.05.2025 tarih ve 1 sayılı takdir komisyonu kararının; 2026 yılı arsa m2 birim değerinin fahiş bir şekilde arttırıldığı, takdir komisyonu kararının somut, teknik ve maddi gerçeğe uyan kriterler tespit edilmeden gerekçesiz ve dayanaksız olarak tesis ettirildiği, kanuna aykırı olduğu, değer tespit edilirken hiçbir bilirkişi veya uzman raporundan yararlanılmadığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMA ÖZETİ : Davacının taşınmazının bulunduğu konum ve şartlar itibariyle tespit edilen arsa m2 birim değerinin somut verilere dayanarak tespit edildiği, yapılan işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı savunularak davanın reddi talep edilmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 4. Vergi Mahkemesince, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava, davacının maliki olduğu taşınmazın 2026 yılına ilişkin emlak vergisi değerine esas alınan asgari arsa metrekare birim değerinin belirlenmesine ilişkin takdir komisyonu kararının iptali istemiyle açılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 7 ve 17. maddelerinde, emlak vergisinin matrahının vergi değeri olduğu belirtilmiş olup; 29. maddesinde ise, vergi değeri; a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre, ... hesaplanan bedel olarak tanımlanmıştır.

Aynı kanunun 31. maddesinde de "Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte belirtilir." hükmüne yer verilmiş, anılan kanun uyarınca çıkarılan 15/3/1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Yönetmelik (2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu fıkra da yer alan "tüzükte" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte" şeklinde değiştirilmiştir.)' in 2. maddesinde, vergi değerinin, emlak vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedeli olduğu, rayiç bedelin ise bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedeli olduğu belirtilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 4751 sayılı Kanun'un 1. maddesiyle değişik mükerrer 49/b maddesinde, "Takdir komisyonlarının arsalar ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalar 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 verilir, 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

T.C.
İSTANBUL
4. VERGİ MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/1472

KARAR NO : 2025/2496

ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkarlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır. ... Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından Mayıs ayı sonuna kadar ilan edilir..." düzenlemesine yer verilmiştir.

Öte yandan, 19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. maddesinde yapılan değişiklik ile "2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak Kanunun 29'uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemez. 33'üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınır. Ancak esas alınan bu değerler, ilk yıl 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını geçemez. Şu kadar ki, 33'üncü maddenin (6) numaralı fıkrası kapsamında mükellefin değişmesi durumunda birinci fıkra hükmü uygulanır. Takip eden 2027, 2028 ve 2029 yıllarında 29'uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri birinci ve ikinci fıkraya göre belirlenen değerler üzerinden hesaplanır. Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de bu madde hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir." düzenlemesine yer verilmiştir.

Kanun değişikliğinin gerekçesi ise "Yapılan düzenlemenin ilk fıkrasıyla 2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak Kanun'un 29'uncu maddesine göre 2026 yılında hesaplanacak bina ve arazi vergi değerlerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin 2 kat fazlasını geçmemesi sağlanmaktadır... Böylece, bir taraftan belediyelerin öz gelirleri olan emlak vergi gelirlerinde yıllar içinde kanun gereği vergi değerlerinin yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artması nedeniyle ortaya çıkan vergi kaybı telafi edilmekte, diğer taraftan mükellefler arasında eşitlik ve toplumsal adaletin sağlanması temin edilmektedir." şeklindedir.

Buna göre, 19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. maddesinde yapılan değişiklik ile 2026 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergilerinin sınırlandırılmasının amaçlandığı, bu kapsamda yapılan düzenleme sonucunda 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak Kanunun 29'uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerlerinin belirleneceği, fakat söz konusu 2026 yılına ait vergi değerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği, buna göre vergi değeri belirlenirken Kanunun öngördüğü sınırın aşılması durumunda ise takdir edilen asgari değer bu sınıra kadar olan kısmının dikkate alınacağı anlaşılmaktadır. Görüldüğü üzere Kanun Koyucu, emlak vergisinin matrahı olan vergi değerini bizzat kendisi belirlemiştir.

Bu durumda, Anayasa Mahkemesi'nin 17.11.2021 tarih ve 2018/27686 Başvuru numaralı kararında da belirtildiği üzere, ..değerin doğrudan kanun koyucu tarafından tayin edildiği hâllerde vergi mahkemelerinin denetim yetkisinin sınırlı hâle geleceği... bu gibi durumlarda artık hukuka uygunluk denetiminin değil anayasallık denetiminin yapılması gerekeceği, Vergi Mahkemelerinin 1319 sayılı Kanun'un 29. maddesine uygunluk denetimi yapmalarının mümkün olmaktan çıktığı, geçici 23. maddede ise idareye herhangi bir takdir payı bırakılmadığı, buna göre, söz konusu Kanun ile öngörülen düzenleme gereği 2026 yılına ait vergi değeri 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği için bu sınırı aşan asgari metrekare birim değerlerinde doğrudan Kanun hükümlerinin uygulanacağı ve sınırın aşılması durumunda takdir edilen asgari değer bu sınıra kadar olan kısmının dikkate alınacağı, Kanuni düzenleme ile müdahale edildiğinden dolayı takdir komisyonu kararı ile belirlenen değer yargısal denetiminin bu aşamada artık yapılamayacağı sonuç ve kanaatine varıldığından; 2026 yılına ilişkin emlak vergisi değerine esas asgari arsa m2 birim değerinin belirlenmesine ilişkin takdir komisyonu kararına karşı açılan işbu davanın söz konusu Kanun

T.C.
İSTANBUL
4. VERGİ MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/1472

KARAR NO : 2025/2496

hükmü nedeniyle konusu kalmadığından, davanın esası hakkında karar verilmesine yer bulunmamaktadır.

Yargılama giderleri ve vekalet ücreti ile ilgili olarak ise:

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 326. maddesinde, Kanunda yazılı haller dışında, yargılama giderinin, aleyhine hüküm verilen taraftan alınmasına karar verileceği, davada iki taraftan her biri kısmen haklı çıkarsa, mahkemenin, yargılama giderlerini haklılık oranına göre paylaştıracağı, 323. maddesinde, vekalet ücretinin de yargılama giderleri kapsamında olduğu ve 331. maddesinin 1. fıkrasında davanın konusuz kalması sebebiyle esas hakkında bir karar verilmesine gerek bulunmayan hâllerde hâkimin davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerini takdir ve hükmedeceği düzenlenmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin 17.11.2021 tarih ve 2018/27686 Başvuru numaralı kararında da belirtildiği üzere, yüksek oranlarda asgari metrekare birim değerlerine dair şikayetlere kanun koyucunun sessiz kalmadığı ve kanuni düzenleme ile vergi değerine müdahale edildiği hususu göz önüne alındığında, yargılama giderlerinin ve vekalet ücretinin davalı idareye yükletilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; kanun hükmü nedeniyle konusuz kalan davanın esası hakkında karar verilmesine yer olmadığına, aşağıda dökümü yapılan 808,90-TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 30.000,00-TL vekalet ücretinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine, 492 sayılı Harçlar Kanunu ve bağlı (3) sayılı tarife uyarınca 615,40-TL maktu karar harcının davalı idareden tahsili için ilgili vergi dairesine harç tahsil müzekkeresi yazılmasına; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 333. maddesi uyarınca, artan posta avansının davacı tarafından talep edilmesi halinde derhal, talep edilmemesi halinde ise kararın kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya iadesine, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf kanun yolu açık olmak üzere, 30/12/2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan
AHMET GÜLER
33806

Üye
OSMAN FINDIK
191915

Üye
BÜNYAMİN BAŞARAN
300171

<u>YARGILAMA GİDERLERİ</u>		:
Başvurma Harcı	:	615,40-TL
Vekalet Harcı	:	87,50-TL
Posta Gideri	:	106,00-TL
TOPLAM		: 808,90 TL