

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 17.07.2017
Sirküler No : 2017/065

2018 YILINA AİT EMLAK VERGİ DEĞERİNİN TESPİTİYLE İLGİLİ ARSA VE ARAZİ METREKARE BİRİM DEĞER TAKDİRLERİNİN MÜKELLEFLERCE DAVA KONUSU EDİLEBİLMESİ

Bilindiği gibi emlak vergisi, her dört yılda bir takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri üzerinden hesaplanmakta olup, arsanın üzerinde bina varsa, ilan edilen metrekare inşaat maliyeti, arsanın takdiri değeri üzerine eklenmek suretiyle bina vergi değeri bulunmaktadır. Bu şekilde bulunan ilk yıla ait emlak vergi değeri - devam eden sahiplikler için - izleyen 3 yıl, bir önceki yıla ait değere, yeniden değerlendirilme oranının yarısı eklenmek suretiyle revize edilmektedir.

İçinde bulunduğumuz 2017 yılı bina arsaları, boş arsalar ve araziler için 2018 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerinin yapıldığı yıldır.

Maliye Bakanlığı 08.03.2017 tarih ve [2017/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi](#) ile bu dönemde geçerli olacak esasları da açıklamış bulunmaktadır.

1. TAKDİR SÜRECİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEME :

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinde takdir, ilan ve kesinleşme süreci aşağıdaki şekilde hükme bağlanmıştır:

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağına bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağına toplam gelirleri 2016 yılında 7,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 150'den fazla ülkede bulunan 1.401 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 67.000'nin üzerinde kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Denet'in müşterilerine özel bir hizmetidir. İzinsiz çoğaltılamaz, iktibas edilemez.

“b) Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlâk Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, 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 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 ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar 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.

(Buradaki birinci cümle, Anayasa Mahkemesinin 31.5.2012 tarihli ve E.2011/38, K.2012/89 sayılı kararıyla iptal edilmiştir)¹ Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştaya başvurulabilir. 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 ilân edilir.

Bakanlar Kurulu bu fıkra da yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir.

c) Yukarıdaki fıkralara göre, Danıştay ve vergi mahkemelerinde dava açılması halinde, davalının onbeş gün içinde vereceği tek savunma ile dosya tekemmül etmiş sayılır. Danıştay ve vergi mahkemelerince bu davalar, dosyanın tekemmül ettiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde karara bağlanır.”

2. TAKDİR SÜRECİNE İLİŞKİN GELİŞMELER :

Maliye Bakanlığı, 2017/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinde, takdir işlemlerinin tamamlanarak karara bağlanması ve kararların ilgililere tebliği işlemlerinin 30 Haziran 2017 günü mesai saati bitimine kadar yapılması gerektiğini duyurmuştur.

Buna dayanılarak takdirler yapılmış ve ilgili kurumlara (bu kapsamda muhtarlıklara) 30 Haziran 2017 günü mesai saati bitimine kadar imza karşılığı takdir kararları tebliğ edilmiş bulunmaktadır.

Emlak sahipleri yeni takdir edilen arsa metrekaresi değerlerini muhtarlıklardan öğrenebilmektedir.

¹ İptal edilen cümle “Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler.” şeklindedir.

3. TAKDİR KARARLARINA KARŞI DAVA AÇMA HAKKI :

3.1. Mükellefler Dava Açma Hakkına Kavuşmuşlardır :

Vergi Usul Kanununun, “Emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi” başlıklı, Mükerrer 49’uncu maddesinin (b) fıkrasının üçüncü paragrafı, **“Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştaya başvurulabilir.”** şeklinde idi. Bu paragrafın ilk cümlesi, emlak vergisi mükelleflerine takdir kararlarına karşı dava açma hakkı tanımamaktaydı.

Söz konusu paragrafın ilk cümlesi, Anayasa Mahkemesinin 31.5.2012 gün ve [E: 2011/38, K: 2012/89 Sayılı Kararı](#) ile, Anayasanın 2 ve 36 ncı maddelerine aykırı bulunarak iptal edilmiştir. İptal kararı, 13.10.2012 gün ve 28440 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Anayasa Mahkemesi Kararında iptal gerekçesi aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

“Başvuru kararında, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun 49. maddesinin (b) fıkrasının üçüncü paragrafı gereğince emlak vergisi tahakkuk ettirilmesine dair işlemin, dayanağı asgari ölçü birim tespitine ilişkin takdir komisyonu kararına karşı emlak vergisi mükelleflerine dava açma hakkı tanımayan itiraz konusu kuralın Anayasa’nın 2., 36. ve 125. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun iptali istenilen 49. maddesinde emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı, kesinleşmesi ve takdir komisyonları kararlarına karşı kimlerin yargı yoluna başvurabilecekleri düzenlenmiştir. Buna göre maddede takdir komisyonlarının kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıklarının onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açma haklarının bulunmasına rağmen emlak vergisini ödeyecek olan mükelleflerin dava açma hakkının bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Anayasa’nın 2. maddesinde belirtilen hukuk devleti eylem ve işlemleri hukuka uygun, insan haklarına saygılı, bu hak ve özgürlükleri koruyup güçlendiren, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup bunu geliştirerek sürdüren, Anayasa’ya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla kendini bağlı sayan, yargı denetimine açık olan devlettir.

Anayasa’nın hak arama hürriyetini düzenleyen 36. maddesinin birinci fıkrasında “Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir.” denilerek yargı mercilerine davacı ve davalı olarak başvurabilme ve bunun doğal sonucu olarak da iddia, savunma ve adil yargılanma hakkı güvence altına alınmıştır. Kişinin uğradığı bir haksızlığa veya zarara karşı kendisini savunabilmesinin ya da maruz kaldığı haksız bir uygulama veya işleme karşı haklılığını ileri sürüp kanıtlayabilmesinin, zararını giderebilmesinin en etkili ve güvenceli yolu, yargı mercileri önünde dava hakkını kullanabilmesidir. Kişilere yargı mercileri önünde dava hakkı tanınması hak arama özgürlüğünün bir gereğidir.

Kanun koyucu itiraz konusu kural ile, takdir komisyonlarınca belirlenen değerlere karşı vergi mükellefi olan ve olaydan doğrudan etkilenebilecek kişilere dava açma hakkı verilmemekte sadece yasada değinilen kurum ve kuruluşları harekete geçirerek, asgari ölçüde arsa ve arazi birim değer tespitlerine karşı dava açılabilmesi imkanı tanınmaktadır. 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.

Açıklanan nedenlerle itiraz konusu kural, Anayasa'nın 2. ve 36. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.

Kural Anayasa'nın 2. ve 36. maddelerine aykırı görülerek iptal edildiğinden, Anayasa'nın 125. maddesi yönünden incelenmemiştir."

Görüldüğü üzere Anayasa Mahkemesi, emlak vergisi mükelleflerinin takdir komisyonlarının kararlarına karşı idari dava açma haklarını kısıtlayan düzenlemeyi, Anayasanın 2'nci maddesinde yer alan "hukuk devleti ilkesi" ile 36'ncı maddesinde yer alan "herkesin dava açma hakkına aykırılığı" sebebiyle iptal etmiştir. Böylece emlak vergisi mükellefleri takdir kararlarına karşı bu aşamada doğrudan dava açma hakkına kavuşmuşlardır. Kanun koyucu, iptal kararından sonra bu hakkın kullanımına ilişkin özel bir düzenleme yapmamış olduğundan genel hükümlere göre bu hak kullanılacaktır.

Netice itibariyle, takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdir kararlarına karşı, kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıklarının yanı sıra kendilerine imza karşılığı takdir kararı verilmeyen emlak vergisi mükellefleri de vergi mahkemesinde dava açma hakkına sahiptir.

3.2. Dava Açma Süresi :

İptal edilen düzenlemede, dava açma hakkı bulunan kurum ve kuruluşlara, genel dava açma süresi olan 30 günden daha kısa bir dava açma süresi (15 gün) öngörülüyordu. Bunun nedeni takdirlere yönelik davaların bir an önce sonuçlandırılmasını sağlama çabasıydı. Nitekim iptale konu olmayan ikinci cümlede, vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştay'a başvurulabileceği hükmü hayatiyetini korumaktadır. Bu süre de 30 gün olan genel temyiz süresinden kısadır. Ayrıca bu özel düzenleme nedeniyle, vergi yargısı sürecine yakın zamanda dahil edilmiş olan istinaf yolunun da bu uyuşmazlıklara kapalı olduğu anlaşılmaktadır. (Nitekim 2017/1 sayılı Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinde istinaf yoluna hiç değinilmemiştir.)

Anayasa Mahkemesi, iptali istenen ilk cümleyi Anayasaya aykırı bularak iptal etmekle 15 günlük dava açma süresini de kaldırmış oldu. İptal kararından sonra bu doğrultuda herhangi bir düzenleme yapılmadığı için, genel dava açma süresi olan 30 gün, takdir kararlarına karşı açılan davalar için de geçerli olacaktır.

3.3. Dava Açma Süresinin Başlangıcı :

Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdir kararlarına karşı **kendilerine karar tebliğ edilen** daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıklarının dava açma süresinin başlangıcına ilişkin tereddüt yoktur. Bu kişi ve kurumlar takdir kararlarının kendilerine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabileceklerdir.

Emlak vergisi mükelleflerine doğrudan bir karar tebliği yapılmadığı için bunların dava açma haklarının nasıl kullanacakları tartışmalıdır.

Ancak uygulamada emlak vergisi mükelleflerinin bu takdir kararlarını muhtarlıklara asılan ilan panolarından öğrenmeleri mümkün olduğu için, bu şekilde öğrendikleri takdirleri, öğrendikleri tarihten itibaren 30 gün içinde dava konusu edebilecekleri tartışmasızdır.

Ancak öğrenme (ittıla) tarihinin tevsikinde yaşanabilecek tartışmaların peşinen önlenmesi açısından dava açmayı düşünen mükelleflere tavsiyemiz, takdir kararlarının muhtarlıklara tebliği işlemlerinin 30 Haziran 2017 günü mesai saati bitimine kadar yapılmış olması gereğinden hareketle, 30 Haziran 2017 tarihinden itibaren 30 gün içinde (30 Temmuz akşamına kadar) davaları açmaları yönündedir. 30 Temmuz tarihi adli tatil süresi içinde olduğundan, adli tatil ile ilgili süreler bitmeden önce açılan tüm davaların süre açısından tartışmasız olacağı tabiidir. İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 61 inci maddesine göre adli tatil 20 Temmuz ile 31 Ağustos arasında devam eder. Son günü bu süreye rastlayan davalar, 31 Ağustostan itibaren 7 gün içinde (en geç 7 Eylül günü) açılabilir.

3.4. Dava Açılmış Olup Olmamasına Göre Tahakkuka Yönelik Olarak Yapılacak İşlemler :

Takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılmış olup olmamasına göre yapılacak işlemler 2017/1 seri no.lu Emlak Vergisi İç Genelgesinin VIII. bölümünde şöyle açıklanmıştır :

“1. Takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılmış olup olmamasına göre yapılacak işlemler aşağıda belirtilmiştir:

- a) *Takdir komisyonu kararları aleyhine 30 gün içinde vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmamış ise takdir edilen değerler kesinleşecektir.*
- b) *Takdir komisyonu kararlarına karşı vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmakla birlikte esasa ilişkin bir karar verilmedikçe takdir komisyonu kararlarının uygulanmasına devam edilecektir.*
- c) *Açılan davalar sonucu vergi mahkemelerince takdir komisyonu kararının iptali yolunda karar verilmiş olması halinde;*
 - i. *İlgili valilerce Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılması uygun görülmeyen kararlar için takdir komisyonlarının derhal toplanarak yeni bir karar vermesi,*
 - ii. *İlgili valilerce Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılması uygun görülen vergi mahkemesi kararları için 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28 inci*

maddesinin (1) numaralı fıkrası uyarınca gecikmeksizin işlem tesis edilmesi, bu sürenin hiç bir şekilde 30 günü geçmemesi, bu süre içerisinde vergi mahkemesi kararları göz önünde bulundurulmak suretiyle takdir komisyonlarınca derhal yeniden takdir yapılması, gerekmektedir.

- d) Yeniden yapılacak takdirlerle ilgili takdir komisyonu kararları gerekçeli olacak ve gerekçede asgari ölçüdeki arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin vergi mahkemesi kararı dikkate alınarak belirlendiği açıklanacaktır.
 - e) Vergi mahkemesince takdir komisyonu kararları üzerine kısmen iptal, kısmen tasdik kararı verilmesi halinde, kararın iptal edilen kısmı için yukarıdaki (c) bendinde belirtilen açıklamalara göre işlem yapılacaktır.
 - f) Bu durumda takdir komisyonları sadece iptal edilen değerler hakkında karar vereceklerdir. Takdir komisyonu kararlarının tasdik edilen kısmının uygulanmasına devam edilecektir.
 - g) Vergi mahkemesince verilen kararlar, takdir komisyonunca belirlenen değerleri belli bir oranda artırılması veya azaltılması veya yeni bir değer belirlenmesi şeklinde takdir kararlarını düzeltme yönünde ise takdir komisyonlarınca yeni bir takdir yapılmayacak, vergi mahkemesi kararları esas alınacaktır.
2. Yargı kararları üzerine takdir komisyonlarınca yeniden verilen kararlar ile daha evvel verilen kararlardan kesinleşenler, belediye ve muhtarlıklarda ilana mahsus yerlere asılmak suretiyle 2018 yılının Mayıs ayı sonuna kadar mükelleflere duyurulacaktır.
 3. Vergi mahkemesi kararları üzerine yeniden takdir edilen değerlerin Danıştay'dan nihai karar alınıncaya kadar uygulanmasına devam edilecektir.
 4. Takdir komisyonlarınca yeniden verilecek kararlar üzerine ilgililerce vergi mahkemesine başvurulması halinde, bu mahkemelerce verilecek kararların Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılabilmesi için Genelgenin bu maddesi ile bu Bölümün (1) inci maddesindeki açıklamalar da dikkate alınarak ilgili valilerden muvafakat talep edilecektir.
 5. Vergi mahkemeleri veya Danıştay nezdinde dava açılması halinde, bu mercilerden kararların süratle alınmasını temin etmek için belediyeler ve valilikler, savunma ve dava dilekçelerinin adı geçen mercilere mümkün olan en kısa süre içinde ulaştırılmasını sağlayacaklardır.
 6. Arsa takdir komisyonu kararlarına karşı açılacak davalarda muhatap, karara iştirak eden belediye olacaktır. Danıştay'ın kesin kararı (veya vergi mahkemesinin kesinleşen kararı) başka belediyeleri de ilgilendirdiği takdirde, kararın birer örneği ilgili belediyelere gönderilecektir. Bu kararın örneğini alan belediyelerce, kendi listesinin açıklama bölümüne bu Genelgenin (VII) nci Bölümünün (6) ncı maddesinde belirlenen hususlar not edildikten sonra karar dosyalanacak ayrıca, bir yazı ile durum defterdarlığa, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanlığına bildirilecektir.
 7. Yargı mercileri kararlarına göre kesinleşen asgari ölçüde arsa birim değerleri aylık dönemlerle defterdarlıklara, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanlıklarına bildirilecek, defterdarlıklar veya vergi dairesi başkanlıkları bunları ek listeler (excel ve pdf formatında CD olarak) halinde Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına göndereceklerdir.
 8. Vergi mahkemesi kararı uyarınca takdir komisyonu tarafından yeniden belirlenen değerler dikkate alınarak tahakkuk ettirilen emlak vergisi; yargı kararının temyiz edilmesi halinde, Danıştay kararına göre kesinleşen birim değerler dikkate alınmak suretiyle düzeltilecektir.”

3.5. Davacı, Davalı ve Davanın Hangi Mahkemede Açılacağı :

Anayasa Mahkemesi Kararı sayesinde yapılan takdir işleminden etkilenecek olan emlak sahipleri, takdir işlemine karşı DAVACI olabilmektedir. Emlak sahiplerinden biri tarafından açılan dava sonucunda mahkeme, yapılan takdiri azaltan bir karar verirse, bu karardan aynı takdire konu tüm emlak sahipleri mantıken yararlanabilmelidir. Nitekim 2017/1 sayılı Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinin VIII/1-g bölümünde bu husus teyit edilerek, vergi mahkemesinin kararında, olması gereken takdir tutarı belirtilmişse, bu tutarın ilgili olduğu tüm emlak vergilerinin mahkeme kararına paralel şekilde alınması öngörülmüştür. Benzer ifadeler 2013/1 sayılı İç Genelgede de bulunmasına rağmen belediyelerin, mükellef lehindeki mahkeme kararlarını sadece dava açan mükellef için uyguladıkları, aynı kararın kapsadığı dava açmayan kişilere ait emlak vergilerini takdir komisyonu kararına göre istedikleri görülmüştür. Bu nedenle aynı sokak veya aynı sitede emlak olan bir kişinin dava açmasının diğer kişileri de yüksek vergi ödemekten kurtaracağını kesin olarak söylemek mümkün değildir.

DAVALI (davanın muhatabı), davaya konu takdir kararında belirtilen emlake ait emlak vergisini tahsil edecek olan belediyedir.

DAVANIN AÇILACAĞI MAHKEME ise, bu belediyenin bulunduğu yer vergi mahkemesidir.

3.6. Kesinleşen Takdir Kararlarının Dava Konusu Edilip Edilemeyeceği :

Önceki bölümlerde, kesinleşme süreci devam eden takdirlere karşı bu aşamada yani kesinleşmeden önce ilgili kurum ve kuruluşlar ile mükelleflerin dava açma haklarına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Bu davalar düzenleyici işlem niteliğindeki takdir kararlarına karşıdır. Takdir kararlarının iptali istemiyle açılacak davalarda, İdari Yargılama Usulü Kanununun 7nci maddesinin 4üncü fıkrası uygulanabilir. Bu maddeye göre, ilanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresi, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilirler.

Düzenleyici işlemin iptal edilmemiş olması bu düzenlemeye dayalı işlemin iptaline engel olmaz.

Bu hükümler uyarınca, kesinleşme süreci içinde ilgili kurum ve kuruluşlar ile mükellefler tarafından açılan davalara ilaveten veya bunların yerine yine ilgili kurum ve kuruluşlar ile mükelleflerin, kesinleşen takdirlere ilişkin kanun gereği ilanın yapıldığı 1 Ocak tarihinden (davalar sebebiyle kesinleşme tarihi bu tarihten sonra ise 1 Ocak tarihinden sonra yapılacak ilan tarihinden) itibaren 30 gün içinde düzenleyici işlem niteliğindeki kesinleşen takdir kararlarına karşı dava açma haklarının bulunduğu kabulü gerekir. Bu hak idare hukukunun / idari yargının temelinde vardır. Aksine yorum ve uygulama, Anayasanın 2nci maddesinde yer alan hukuk devleti ilkesi ile 36ncı maddesinde yer alan herkesin dava açma hakkına aykırılık teşkil eder. Keza aynı gerekçelerle kesinleşen takdir kararlarına istinaden yapılan emlak vergisi tarh/tahakkuklarına karşı

açılacak davalarda da, bu işlemlere temel olan (veya esas alınan) düzenleyici işlemin (takdir komisyonu kararının) iptali talep edilebilir.

Bizim görüşlerimiz böyle olmakla beraber, 7 EYLÜL TARİHİNE KADAR AÇILMAMIŞ OLMASI HALİNDE DAVA AÇMA SÜRESİNİN KAÇIRILDIĞI GÖRÜŞÜYLE DAVANIN REDDEDİLMESİ TEHLİKESİ VARDIR.

Bu nedenle yeni takdir olunan arsa / arazi metrekare değerlerine itiraz etmek isteyenlerin en geç 7 Eylül 2017 tarihine kadar davalarını açmalarını öneriyoruz.

Saygılarımızla.