

Takrir Komisyonu Kararı Hakkında

Bu Karar, Belediye Takdir Komisyonu Başkanlığı tarafından tesis edilen Takdir Komisyonu Kararı hakkındadır.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU (OMBUDSMANLIK)

SAYI: 36311982-101.07.04-E.666

BAŞVURU NO: 2017/8806

KARAR TARİHİ: 12/01/2018

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN:

BAŞVURAN VEKİLİ/TEMSİLCİSİ:

BAŞVURUYA KONU İDARE: Beşiktaş Belediye Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU: Beşiktaş Belediyesi Takdir Komisyonu Başkanlığı tarafından tesis edilen 22.06.2017 tarih ve 2017/22 sayılı Takdir Komisyonu Kararı hakkındadır.

BAŞVURU TARİHİ: 13.7.2017

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1.1. Şikayetçinin Kurumumuza verdiği dilekçesinde; başvuru konusunun, 2018 yılı emlak vergisi değerinin belirlenmesine ilişkin Beşiktaş Belediyesi Takdir Komisyonu Başkanlığı tarafından tesis edilen 22.06.2017 tarih ve 2017/22 sayılı Takdir Komisyonu Kararı'nın İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, ...Mahallesi, ... pafta, .. ada, ...parselde bulunan taşınmaz hakkındaki 34 üncü maddesi hakkında olduğunu belirterek özetle;1.2. Takdir

Komisyonlarının mahalle bazında bir değerlendirme yapmakla yükümlü olduklarını, parsel bazında bedel takdir edilmesinin usul ve yasaya aykırı olduğunu ancak, Beşiktaş Belediyesi'nce mahalle bazında bir değerlendirme yapılmadığını, yalnızca parsel dikkate alınarak değerlendirme yapıldığını; şikayet konusu Takdir Komisyonu kararında yer alan ayrık oyların takdir edilen bedelin yüksek olduğuna dikkat çektiğini; şikayet konusu Takdir Komisyonu kararının somut, teknik ve maddi gerçeğe uygun kriterler tespit edilmeden, gerekçesiz ve dayanaksız olarak tesis edildiğini; 2014 yılına ilişkin Merkez Komisyon Kararının da şikayet konusu işlemin hukuka aykırı tesis edildiğini gösterdiğini; mezkur taşınmaza ilişkin 2014 tarihli bilirkişi raporu ve teknik raporun dahi şikayet konusu işlemin hukuka aykırılığını ortaya koyduğunu, söz konusu raporların hazırlandığı 2014 yılından bu yana emlak değerlerinde bir artış yaşanmadığını, aksine, emlak değerlerinde günden güne düşüş yaşandığını, döviz kurlarındaki aşırı yükselme nedeniyle gayrimenkul satışlarının ciddi oranda düştüğünü, buna rağmen, Beşiktaş Belediyesi tarafından tesis edilen şikayet konusu işlemle bahsi geçen raporlardaki değerleri de katlayan fahiş bir değer belirlendiğini iddia ve ifade ederek;1.3. 22.06.2017 tarih ve 2017/22 sayılı Takdir Komisyonu Kararı'nın hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelenmesini ve 22.06.2017 tarih ve 2017/22 sayılı Takdir Komisyonu Kararının "geri alınması, kaldırılması, değiştirilmesi veya düzeltilmesi" yolunda tavsiye kararı tesis edilmesi talebiyle Kurumumuza başvuru yapıldığı belirtilmiştir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. Kurumumuzun 10/08/2017 tarih ve E.9114 sayılı bilgi-belge isteme yazısına istinaden Beşiktaş Belediye Başkanlığı'ndan alınan 25/08/2017 tarihli ve E.622.03.1122682-8239 sayılı cevabi yazısında;

"2.1.. ...Başvuru sahibi ..., Beşiktaş İlçesi, ...Mahallesi, .. pafta, ... ada, ... parsel sayılı ...Center olarak adlandırılan taşınmazda ... no'lu bağımsız bölümü 10.05.2017 tarihinde satın alarak malik olmuştur.

2.2. 2017 yılı, bina, arsa ve araziler için 2018 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari arsa ve arazi m2 birim değer takdirlerinin yapılacağı yıldır. Bu nedenle;

2.3. Anılan taşınmazın bulunduğu ... Mahallesinin Cadde ve Sokakları için Takdir Komisyonu Merkez Komisyonu incelemesinden geçmek suretiyle 22/06/2017 tarihinde yeniden toplanmış olup, Cadde ve Sokaklardan farklı olarak ... Center olarak ayrıca adlandırılarak 2017/12 sayılı Takdir Komisyonu kararı ile ... Center için asgari m2 birim değeri olarak 65.000,00.-TL takdir edilmiştir. Buna istinaden de dava açma usulünü

gösterir zabıtla beraber 2018 yılı Takdir Komisyonu kararları 03/07/2017 tarihinde askıya çıkmıştır.

2.4. 2017/1 seri no'lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgenin Arsalara Ait Takdirlerde Uygulanacak Esaslar başlığının 16. maddesinde, "Asgari ölçüde arsa m2 birim değer tespiti, geçmiş dönemde yapılan takdirlere belli bir oran uygulayarak veya geçmiş enflasyon oranlarını eklemek suretiyle değil, bu bölümün 8/c, 13 ve 14. maddelerinde yer alan açıklamalar dikkate alınarak yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

2.5. Emlak Vergi Kanununun 29. maddesi (4751 sayılı Kanunun 2/F maddesiyle değişen madde Yürürlük: 9.4.2002, Geçerlilik: 1.1.2002) 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,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedeldir.

2.6. Takdir edilen bu asgari arsa m2 birim değerine göre söz konusu taşınmazın 2018 yılı asgari emlak vergi rayiç bedelini hesaplayabilmek için Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2018 yılı için açıklanan inşaat maliyet bedellerine göre yapılan 2018 yılı Emlak Vergisi rayiç bedeli hesaplamasında ... 'ün maliki olduğu Beşiktaş İlçesi, ..Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel sayılı ... Center olarak adlandırılan taşınmazda ... no'lu bağımsız bölümün rayiç bedeli: 13.027.321,19TL. dir.

2.7. Ülkemizde gayrimenkul konusunda tek kapsamlı endeks olan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Konut Fiyat Endeksi'dir. TCMB, bankalar için hazırlanan değerlendirme raporlarını baz alarak her ay konut fiyat endeksi oluşturmakta ve yayınlamaktadır. İl bazlı bakıldığında, TCMB Konut fiyat Endeksi'nde TRİO kodlu İstanbul'da, 2014 yılı Ocak ayında endeks 163,06 iken 2016 yılı Aralık ayında 282,07 olmuştur. TCMB'nin son yayınladığı istatistik olan Mayıs 2017 ayına ait verilerde bu endeksin 294,95 olduğu görülmektedir. Endeksin son 12 aylık ortalaması 2,43 artış olduğuna göre Aralık 2017 için endeks rakamının 17,01 daha artacağı ve Aralık 2017 tahmini olarak 311.96 olacağı varsayılabilir. Bu tahminlerde temkinli ve kötümser tarafta kalmak adına bu endeksi 300

olarak bile kabul etsek, nihai tespit olarak TCMB endeksine göre İstanbul'da son 4 yılda konut değerlerindeki artış %84 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

2.8. Oysa Emlak Vergisi Kanunu'nda öngörüldüğü üzere bu süre dâhilinde yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde rayiç değerler artırılarak vergiye esas değer tespit edilmiştir. Aynı dönem yeniden değerlendirme oranları baz alınarak yapılan artışlarda 4 yıllık artış ortalaması %12 seviyelerinde kalmıştır.

2.9. Özetle, TCMB konut fiyat endeksine göre İstanbul genelinde konut fiyatlarında son 4 yılda yaklaşık %83 'lük artış yaşanmışken (Beşiktaş özelinde bu artışın daha fazla olduğu değerlendirilmektedir) vergiye esas rayiç değerlerde yalnızca %12'lik artış yapılabilmektedir.

2.10. Başvuru sahibi ... Maliki olduğu ... nolu bağımsız bölümü 10.05.2017 tarihinde 22.265.702.19TL. bedelle satın almıştır. Yukarıda belirtildiği üzere bahsi geçen taşınmazın 2018 yılı Emlak Vergisi rayiç bedeli 13.027.321.29TL. olması gerçek değerinin altında bir rayiç değer oluşmaktadır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunun matrah ve nispet ile ilgili 7. Maddesinde Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir denilmektedir. Bu hükümle ilgili Maliye Bakanlığının 29 Temmuz 1972 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6 seri nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği matrah ve nispetle ilgili 4. maddesi a fıkrasında: Kanunun 7.maddesine göre Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tesbit olunan vergi değeridir, vergi değeri ise verginin konusuna giren binanın rayiç bedeli olup, beyan tarihindeki normal alım satım bedelinden ibarettir.

2.11. Yukarıda belirttiğimiz 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve Maliye Bakanlığı Genel Tebliği hükümlerine göre ... Center mahalle bütünü içerisinde tespit edilen değerliliği, genel özellikleri, çarşıya pazara donatı alanlarına olan mesafesi, ulaşım kolaylığı dikkate alındığında 2018 yılı genel beyan dönemi için takdir edilen 65.000,00.-TL arsa m2 birim değeri uygun görülmüştür.

2.12. Başvuruda bahsi geçen Beşiktaş İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel sayılı ... Center olarak adlandırılan taşınmazla ilgili 2018 yılı arsa m2 bedeli için ... Yapı Yatırım A.Ş. tarafından İstanbul 5. Vergi Mahkemesine 2017/978 Esas numarası ile dava açılmıştır." açıklamalarına yer verilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUATI

3. Anayasa'nın "Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı" başlıklı 74 üncü maddesinde; "Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir."

4. Anayasa'nın "Mülkiyet hakkı" kenar başlıklı 35 nci maddesinde; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

5. 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Kurumun görevi başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; " Kurum, idarenin işleyişiyle ilgili şikayet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir."

6. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne (Sözleşme) Ek (1) No.lu Protokol'ün "Mülkiyetin korunması" kenar başlıklı 1 nci maddesinde; "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez. "

7. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Vergi değeri" başlıklı 29 uncu maddesinde;"

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,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, Hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki

yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

33  nc  maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

(Değişik dördüncü fıkra: 16/6/2009-5904/33 md.) Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen artış oranını sıfıra kadar indirmeye veya yeniden değerleme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.” (Bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendindeki vergi miktarlarının 2017 yılı için uygulanması ile ilgili olarak; 24/12/2016 tarihli ve 29928 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 20/12/2016 tarihli ve 2016/9641 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile 27/12/2016 tarihli ve 29931 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğine (Seri No: 70) bakınız.)

8. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu Geçici 23 üncü maddesinde (Ek: 28/11/2017-7061/35 md.);

“ Takdir komisyonlarınca 2017yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50’sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınır. Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde 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 birinci fıkra hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir”

9. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun " Emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi" başlıklı Mükerrer 49 uncu maddesinde;

"a) Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.

Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği bu bedellere karşı Resmî Gazete ile ilânını izleyen onbeş gün içinde Danıştay'da dava açabilir.

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.

(İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 31/5/2012 tarihli ve E.2011/38, K.2012/89 sayılı kararıyla) Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştay'a 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 fıkrada yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir.

a) 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.

b) (a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.”

10. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun ‘Takdir Komisyonu Kuruluşu’ başlıklı 72 nci maddesinde;

“Takdir Komisyonu; illerde defterdarın, ilçelerde malmüdürünün (müstakil vergi dairesi olan ilçelerde ilgili vergi dairesi müdürünün) veya bunların tevkil edecekleri memurların başkanlığı altında ilgili vergi dairesinin yetkili iki memuru ile seçilmiş iki üyeden kurulur.

Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu; belediye başkanı veya tevkil edeceği memurun başkanlığı altında belediyenin yetkili bir memuru ile defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur ve ticaret odasının seçilmiş bir üye (ilgili olduğu arsalara ilişkin takdir komisyonlarına organize sanayi bölgesini temsilen bir üye) ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur.

Araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu, valinin başkanlığı altında defterdar, Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı il müdürü ile il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden kurulur.

Takdir komisyonları daimi veya geçici olurlar. Takdir komisyonlarının kurulacağı yerler ile bu madde uyarınca kurulan komisyonların çalışma usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Daimi komisyon bulunmayan yerlerde takdir işleri geçici komisyonlar tarafından görülür.”

11. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun “Komisyonların görevleri” başlıklı 74 üncü maddesinde

“a) 72 nci maddenin birinci fıkrasına göre kurulan takdir komisyonunun görevleri

şunlardır.

1. Yetkili makamlar tarafından istenilen matrah ve servet takdirlerini yapmak;
2. Vergi kanunlarında yazılı fiyat, ücret veya sair matrah ve kıymetleri takdir etmek (Bu gibi takdirler de takdir kararına bağlanır.)

Takdir komisyonu bu görevlerini yaparken takdir sebepleri bulunup bulunmadığını incelemeyebilir. Yalnız hatalı gördüğü muamelelerde, ilgili vergi dairesini yazı ile ikaz etmeye mecburdur.

b) 72 nci maddenin ikinci fıkrasına göre kurulan takdir komisyonu: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köyün cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeleri (Turistik bölgelerde değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsel) itibariyle asgari ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir.

c) 72 nci maddenin üçüncü fıkrasına göre kurulan takdir komisyonu: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca her il veya ilçe için arazinin cinsi (Kıraç, taban ve sulak) itibariyle asgari ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir.

(b) ve (c) fıkralarına göre yapılacak değer tespitinde, Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan tüzük hükümleri ile gerektiğinde bilirkişiden yararlanılır.”

12. Gelir İdaresi Başkanlığı’nın 08/03/2017 tarihli 2017/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinin “IV. ARSALARA AİT TAKDİRLERDE UYULACAK ESASLAR” başlıklı bölümünde; “ 8. Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.

c) Değerler arasındaki farklılıkların tespitinde; bu yerlerin genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin nüfus ve yapı yoğunlukları, yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, iş yeri merkezlerine ve meskûn yerlere uzaklık ve yakınlıkları, ulaşım durumu, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin olup olmadığı, imar planlarındaki durumu, topografik durumu ve turizm, sanayi, toplu konut, sit, rekreasyon vb. alanlar içerisinde bulunup bulunmadığı dikkate alınacaktır.

13. Asgari ölçüde arsa birim değer tespitleri, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre

hazırlanmış bulunan 15/3/1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden (Tüzük madde 26, 29, 30, 31, 32) yararlanılarak ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgelerdeki arsa bedellerinden metrekare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir.

14. Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan, bilirkişiden, arsanın konumu itibarıyla gayrimenkul değerlendirme uzmanlıklarından veya gayrimenkul alım satım faaliyeti yapanlardan, organize sanayi bölgesi, serbest bölge gibi özelliği bulunan yerlerde bu birimlerin yetkili organlarının görüşlerinden de faydalanılır.

....

16. Takdir komisyonlarınca; ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ile turistik bölgelerde ilgili valilerce tespit edilecek pafta ve adalarda metrekare değeri en düşük olan arsaların, turistik bölgelerde parsel itibarıyla yapılacak takdirlerde ilgili parsellerin takdirin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde metrekare birim değeri tespit edilecektir. Asgari ölçüde arsa metrekare birim değer tespitinin, geçmiş dönemde yapılan takdirlere belli bir oran uygulayarak veya geçmiş enflasyon oranlarını eklemek suretiyle değil, bu Bölümün 8/c, 13 ve 14 üncü maddelerinde yer alan açıklamaların dikkate alınarak yapılması gerekmektedir.” hüküm ve açıklamalara yer verilmiştir.

IV. KAMU DENETÇİSİ HÜSEYİN YÜRÜK'ÜN KAMU BAŞDENETÇİSİ'NE ÖNERİSİ

13. Başvuranın iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; başvuru konusuna ilişkin “Tavsiye Karar Önerisi” Kamu Baş Denetçisi’ne sunulmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden Değerlendirme

14. Uyuşmazlık konusu: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel sayılı ... Center olarak adlandırılan taşınmazda şikayetçinin malik olduğu ... no’lu bağımsız bölümü de ilgilendiren Beşiktaş Belediyesi Takdir Komisyonu Başkanlığı’nın 22.06.2017 tarih ve 2017/22 sayılı Takdir Komisyonu Kararının “geri alınması, kaldırılması, değiştirilmesi veya düzeltilmesi” talebi hakkındadır.

15. 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmış olup, bu madde kapsamında birim

metrekare değerleri en son 2013 yılında takdir edilmiştir.

16. Diğer taraftan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9/b ve 19/b maddelerinde, bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

17. 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı; üçüncü fıkrasında da 33 üncü maddeye göre (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

18. Anayasa Mahkemesi içtihatlarında; Anayasa'nın 35 nci maddesine göre kişilerin mülkiyet haklarının ancak kanunun öngördüğü usullerle ve kamu yararı gereği sınırlandırılabilceği, Anayasa'nın 13 üncü maddesinde yer alan ölçölülük ilkesi gereği kişilerin mülkiyet haklarının sınırlandırılması hâlinde elde edilmek istenen kamu yararı ile bireyin hakları arasında adil bir denge kurulması gerektiği vurgulanmaktadır. AİHM kararlarında da benzer şekilde, mülkiyet hakkına yapılan bir müdahalenin Sözleşme'ye uygunluğu denetlenirken yapılan müdahalenin kamu yararı ya da genel yararı amaçlamasının yanı sıra toplumun genel yararı ile birey haklarının korunması arasında adil bir dengenin de gözetilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

19. Ölçölülük ilkesi, "elverişlilik", "gereklilik" ve "orantılılık" olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. "Elverişlilik", öngörülen müdahalenin, ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, "gereklilik", ulaşılmak istenen amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını, yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmamasının mümkün olmamasını, "orantılılık" ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir. (AYM, Mehmet Akdoğan ve Diğerleri, B. No: 2013/817,19/12/2013, § 38).

20. Kararın "III. İLGİLİ MEVZUAT" başlıklı bölümünde yer verilen hüküm ve açıklamalar dikkate alındığında; emlak vergisinin değeri, emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi ile birlikte, Takdir Komisyonunun kuruluşu, komisyonun görevleri ve takdir komisyonunca yapılacak değer tespitinde, Emlak Vergisi Kanununda

yer alan normlardan, tüzük hükümlerinden ve gerektiğinde bilirkişiden yararlanılacağı öngörülmüştür. Değınilen kanun hükümleriyle, bir yandan İdareye takdir yetkisi tanınırken diğler yandan emlak vergisi matrahına esas teşkil edecek olan vergi değerinin doğru hesap edilmesi sağlanmak istenmiştir.

21. Anayasa Mahkemesinin 25/11/2015 tarih ve E.2015/50, K.2015/107 sayılı kararında, "... İdarelerin, kanunlarla verilen görevleri yerine getirirken alacağı kararların, her türlü olay ve olgu göz önünde bulundurularak önceden hukuk kurallarıyla belirlenmesi mümkün olmadığı gibi kamu hizmetlerinin ve toplumsal ihtiyaçların değışkenliğı dikkate alındığında uygun bir yöntem de değildir.

Bu nedenle, idarelerin karşılaştıkları farklı durumlar karşısında en uygun çözümü üretebilmeleri için takdir yetkisiyle donatılmaları zorunludur. Takdir yetkisinin amacı, idareye farklı çözümler arasından uygun ve yerinde olanı seçme serbestisi tanımadır. ..." şeklinde açıklamada bulunmak suretiyle, idareye takdir yetkisi tanınmasının gerekliliğı hususunu vurgulamaktadır.

22. İlgili mevzuat hükümlerine göre kurulan ve görevleri belirlenen Takdir Komisyonlarının, arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değeri tespitine dört yılda bir takdir edecekleri hususu dikkate alındığında İdarenin uyuşmazlık konusu yapılan işleminde takdir yetkisinin bulunduğu açıktır. Ancak İdareye yasalarla tanınan takdir yetkisi mutlak olmayıp, kamu yararı ve hizmet gerekleri ile sınırlıdır. İdare takdir yetkisini kullanırken kendisine verilen yetkinin amacı doğrultusunda hareket etmeli, nesnellik ve tarafsızlık içinde davranmalı, orantılılık ilkesine uymalı, kanunlar özel koşullar öngörmüşse bunlara uymalı, bu yetkiyi kamu yararı için ve gerekçeli olarak kullanmalıdır.

23. Danıştay 8 inci Daire E:2010/2 K:2010/2 sayılı ve 27/01/2010 tarihli kararında idarenin takdir yetkisine şu şekilde yer verilmiştir: İdarelerin idari işlem tesis ederken, eylemdebulunurken yararlandığı serbestiye takdir yetkisi denilir. Takdir yetkisi idareye bırakılan belli ölçüde karar alma özgürlüğüdür. Hukuken kabul edilebilir koşulların oluşumu halinde tanınmış bir serbestidir. Keyfi bir hareket olmayıp ancak hukuka uygun olarak kullanılabilir... Hukuk Devleti olmanın gereğı, idarenin takdir yetkisine dayalı olarak tesis ettikleri bireysel ya da düzenleyici işlemlerin hukuken geçerli ve objektif bir sebebe dayanmasıdır. Takdir yetkisine dayalı işlemlerin hukukun belirlediğı sınırların ve eşitlik kuralı gözetilerek kamu yararına ve hizmetin gereklerine uygun şekilde, objektif makul ve geçerli neden ve gerekçelere dayalı olarak tesis edilmesi gerekir... "

24. Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesinin 11/05/1980 tarihinde kabul edilen İdari Takdir Yetkisinin Kullanılmasına İlişkin R(80)2 Sayılı Tavsiye Kararına Ek Takdir Yetkisinin

Kullanılmasında Uygulanacak Temel İlkeler bölümünde, "Takdir yetkisini kullanan bir idari makam; (1) Yetkinin verilış amacından başka amaç güdemez. (2) Yalnızca olaya ilişkin öğeleri hesaba katarak nesnelliğe ve tarafsızlığa uyar. (3) Hakkaniyete uymayan ayırimcılığı önleyerek yasa önünde eşitlik ilkesini gözetir. (4) İşlemin amacıyla, kişilerin hakları, özgürlükleri veya menfaatleri üzerindeki olumsuz etkileri arasında uygun bir denge sağlar." ifadelerine yer verilmiştir.

25. Şikayet konusu hakkında Beşiktaş Belediye Başkanlığı'ndan alınan cevabi yazıda, "Anılan taşınmazın bulunduğu Levazım Mahallesinin Cadde ve Sokakları için Takdir Komisyonu Merkez Komisyonu incelemesinden geçmek suretiyle 22/06/2017 tarihinde yeniden toplanmış olup, Cadde ve Sokaklardan _ farklı olarak Zorlu Center olarak ayrıca adlandırılarak 2017/12 sayılı Takdir Komisyonu kararı ile Zorlu Çenter için asgari m2 birim değeri olarak 65.000,00.-TL takdir edilmiştir." açıklamasına yer verilmiştir.

25.1. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Vergi değeri" başlıklı 29 uncu maddesinin (a) fıkrasında "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 olduğu,

25.2. 08/03/2017 tarihli 2017/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinin "IV. Arsalara Ait Takdirlerde Uyulacak Esaslar" başlıklı bölümünün 16 ncı maddesinde; "Takdir komisyonlarınca; ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ile turistik bölgelerde ilgili valilerce tespit edilecek pafta ve adalarda metrekare değeri en düşük olan arsaların, turistik bölgelerde parsel itibarıyla yapılacak takdirlerde ilgili parsellerin takdirin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde metrekare birim değeri tespit edilecektir."" açıklamasına yer verildiği hususları dikkate alındığında;

25.3. Beşiktaş Belediye Başkanlığı'ndan alınan cevabi yazı ve eklerinin tetkikinden; İstanbul Valiliği tarafından şikayet konusu "Zorlu Center olarak ayrıca adlandırılan" yer ile ilgili olarak turistik bölge olduğu gerekçesiyle ada, pafta, parsel bazında farklı değer tespit edilebileceğine ilişkin bir karar olup olmadığına ilişkin herhangi bir bilgi veya belge tespit edilememiştir.

26. Bununla birlikte Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nın şikayet konusu hakkındaki cevabi yazısında, "1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve Maliye Bakanlığı Genel Tebliği

hükümlerine göre Zorlu Center mahalle bütünü içerisinde tespit edilen değerliliği, genel özellikleri, çarşıya pazara donatı alanlarına olan mesafesi, ulaşım kolaylığı dikkate alındığında 2018 yılı genel beyan dönemi için takdir edilen 65.000,00.-TL arsa m2 birim değeri uygun görülmüştür.” açıklamasına yer verilmiştir.

26.1. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun “Komisyonların görevleri” başlıklı 74 üncü maddesinde, “ ...(b) ve (c) fıkralarına göre yapılacak değer tespitinde, Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan tüzük hükümleri ile gerektiğinde bilirkişiden yararlanılır.” hükmüne yer verilmiştir.”

26.2. 08/03/2017 tarihli 2017/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinin “IV. Arsalara Ait Takdirlerde Uyulacak Esaslar” başlıklı bölümünün 14 üncü maddesinde; “Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan, bilirkişiden, arsanın konumu itibarıyla gayrimenkul değerlendirme uzmanlıklarından veya gayrimenkul alım satım faaliyeti yapanlardan, organize sanayi bölgesi, serbest bölge gibi özelliği bulunan yerlerde bu birimlerin yetkili organlarının görüşlerinden de faydalanılır.” açıklamasına yer verildiği hususları dikkate alındığında;

26.3. Beşiktaş Belediye Başkanlığından alınan cevabi yazı ve eklerinin tetkikinden; şikayet konusu olan ve “Zorlu Center olarak ayrıca adlandırılan” yer ile ilgili takdir edilen arsa m2 birim değeri ile aynı mahallede bulunan diğer site, ada parsel, cadde ve sokaklar yönünden belirlenen değerler arasındaki farkların gerekçesini gösteren veya takdir edilen arsa m2 birim değerini etkileyecek olan ulaşım, alt yapı, kamu hizmetlerinden yararlanma, imar durumu gibi farklılıkları belirten, bilirkişi raporu veya teknik elemanlardan yararlanıldığına ilişkin herhangi bir bilgi, görüş veya belge tespit edilememiştir.

27. Uyuşmazlık konusu olan Beşiktaş Belediyesi Takdir Komisyonu Başkanlığı’nın 22.06.2017 tarih ve 2017/22 sayılı Takdir Komisyonu Kararında, “213 sayılı Vergi Usul Kanununun 4751 sayılı Kanunla değişik mükerrer 49’ uncu maddesinin (b) fıkrası gereğince; Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespiti ... mahallesi Cadde ve Sokakların imar durumu, belediye hizmetlerinden yararlanma ölçüsü, iş merkezlerine ve meskun yerlere yakınlık derecesi, ulaşımı, gayrimenkullerde meydana gelen değer artışları ve Maliye Bakanlığı’nca açıklanan yeniden değerlendirme oranları gözönünde tutularak mahallinde yapılan tespitlerde asgari arsa birim m2 değerlerinin aşağıdaki şekilde takdirine oy birliği ile karar verilmiştir. ” açıklamalarına yer verilmiştir.

27.1. Diğer taraftan mezkûr Takdir Komisyonu Kararına ilişkin olarak “KARAR ZABTI”

başlıklı belgede,” ... Mahallesi cadde ve sokaklarına ait asgari arsa birim m2 değerlerinin tespitine ilişkin takdir kararında (Merkez komisyonu incelemesinden geçmek suretiyle) değişiklik yapılmasına gerek görülenler yeniden değerlendirilmiş olup, karara bağlanması için komisyonumuzun 22/06/2017 tarihinde toplandığına dair keyfiyet gösterir iş bu zabıt tanzim edildi.” açıklamalarının yer aldığı ve söz konusu “Karar Zabtı”nda Ticaret Odası temsilcisi tarafından; “1- Kurumumuza bilgi verilmeden ve komisyon toplantısına davet edilmeden evrak üzerinden karar alınması, 2-Değerlemeye ilişkin herhangi bir bilgi veya belgenin Kurumumuzla paylaşılmaması, 3-Vatandaşların mülkiyet hakkı ve kamu yararı dengesinin hangi kriterlere göre sağlandığının Kurumumuza ve Komisyona izah edilmemesi gerekçeleri ile her türlü hukuki haklarımız saklı kalmak kaydıyla Komisyon kararına katılmayıp red ediyoruz” şerhinin konulduğu, Mahalle Muhtarı tarafından da “Artış oranları yüksektir. Komisyon kararına katılmıyorum.” şeklindeki şerhle, “Karar Zabtı”nın imza edildiği tespit edilmiştir.

28. Yukarıda yer verilen açıklamaların yanı sıra, kamuoyunda tartışma konusu olan ve ülkenin bazı bölgelerinde ekonomik gerekçelerle örtüşmeyecek düzeyde emlak vergisi değerleri belirlendiğine ilişkin yaygın şikâyetler sonrasında, 5/12/2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” un 35 nci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen Geçici 23 üncü madde ile; “Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50’sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınır.” düzenlemesi yapılmıştır.

29. Başvuranın iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat, yüksek mahkeme kararları ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; Beşiktaş Belediyesi Takdir Komisyonu Başkanlığı’nın 22.06.2017 tarih ve 2017/22 sayılı Takdir Komisyonu Kararında; şikayet konusu olan ve “...Center olarak ayrıca adlandırılan” yer ile, aynı mahallede bulunan diğer site, ada parsel, cadde ve sokaklar yönünden takdir edilen arsa m2 birim değeri arasındaki farklılığın gerekçesini, objektif ve makul bir şekilde gerekçelendirilmediği ayrıca, Takdir komisyonlarınca ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ile turistik bölgelerde ilgili Valilerce tespit edilecek pafta ve adalarda m2 değeri en düşük olan arsaların, turistik bölgelerde parsel itibarıyla yapılan takdirlerde ilgili parsellerin takdirin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde m2 birim değerlerinin tespit edilmesi gerekliliği dikkate alındığında, İstanbul Valiliği tarafından şikayet konusu yer ile ilgili olarak turistik bölge olduğu gerekçesiyle ada, pafta, parsel bazında farklı değer tespit edilebileceğine dair bir karara yer verilmediği, bu nedenlerle

İdarenin mezkur 2017/22 sayılı Takdir Komisyonu kararı ile ölçülülük ve orantılılık ilkelerine aykırı bir şekilde takdir yetkisini kullandığı kanaat ve sonucuna varılmıştır.

B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

30. İyi yönetim ilkelerine, 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyi yönetim ilkeleri" başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiştir. Söz konusu ilkeler yönünden yapılan değerlendirmeler neticesinde; Kurumumuzun bilgi-belge isteme yazısına istinaden Beşiktaş Belediye Başkanlığı tarafından Kurumumuza gönderilen cevabi yazının, onbeş gün içinde Kurumumuza gönderildiği bu bağlamda makul sürede karar verme ve kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi ilkelerine uygun davranıldığı ancak, şikayetçinin mezkûr talebi kapsamında dilekçesinde yer verdiği ve bilgi-belge isteme yazımızda maddeler halinde özetlenen iddiaları hakkında İdareden alınan cevabi yazıda söz konusu iddiaları hakkında yeterli açıklamaların yapılmadığı, bu kapsamda şeffaflık ve gerekçeli karar verme ilkelerine uyulmadığı anlaşılmış olup İdareden bu ilkelere de uyması beklenmektedir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

31. 6328 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse (varsa) dava açma süresinden kalan süre işlemeye devam edecek olup, İstanbul Vergi Mahkemesi'ne yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçe ve dosya kapsamına göre, **ŞİKAYETİN KABULÜNE;**

Beşiktaş Belediyesi Takdir Komisyonu Başkanlığı'nın 22.06.2017 tarih ve 2017/22 sayılı Takdir Komisyonu Kararının 34 üncü maddesinde gösterilen ve Zorlu Center olarak adlandırılan taşınmaza ilişkin takdir edilen asgari m2 birim değerinin, Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 23 üncü maddede yer verilen hükümler de dikkate alınarak yeniden değerlendirilmesi için **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA TAVSİYEDE BULUNULMASINA**

Kararın **BAŞVURANA ve BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA** tebliğine,

6328 sayılı Kanunun 20 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA** bu karar üzerine tesis edilecek işlemin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Baş Denetçisince karar verildi.

Şeref MALKOÇ

Kamu Baş Denetçisi

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA