



Konu: 2025 yılı Arsa Takdir Komisyonu Kararlarına Karşı Yasal Başvuru Yollarına İlişkin Hukuki Rapor

Tarih: 30.07.2025

Değerli Müvekkillerimiz,

Sahibi olduğunuz gayrimenkuller için her yıl belediyelere ödenen **emlak vergisi** tutarının belirlenmesine esas teşkil edecek m² birim fiyatları, her dört yılda bir yapıldığı gibi yine Arsa Takdir Komisyonlarınca geçtiğimiz Haziran ayı içerisinde tespit edildi. Tespit edilen bu m² birim fiyatları başta 2026 - 2030 yılları arasında belediyelerce tahakkuk ettirilecek emlak vergisi bedelinin belirlenmesinde kullanılacak. Bu değerler ayrıca gayrimenkullerin asgari satış değerinin belirlenmesinde ve uygulandığı ölçüde değerli konut vergisinin belirlenmesinde de esas teşkil etmekte olduğundan mülk sahipleri için büyük önem arz etmektedir. Yeni takdir edilen m² birim fiyatlarında dört yıl öncesine göre ciddi oranda artışlar olmuştur. Bu artış oranları ilçeler ve mahalleler düzeyinde farklılık göstermektedir. Emlak vergisi mükellefleri haklı olarak bu artışlara itiraz etmek istemektedir. Hazırladığımız bilgi notuyla takdir komisyonu kararlarına hukuken nasıl itiraz edilmesi gerektiği izah edilecektir.

Yazımıza konu arsa takdir komisyonu kararları belediyeler ve muhtarlıklarda ilan edilmiş durumdadır. Kararlar mahalle bazlı verilmekle birlikte m² birim fiyatları sokak, sokak tespit edilmiştir. Tespit edilen m² birim fiyatlarına itiraz edilebilmesi için öncelikle belediyeden veya muhtarlıktan mahalleye ilişkin arsa takdir komisyonu kararının edinilmesini önermekteyiz.

Emlak vergisi mükellefleri yeni m² birim değerlerini öğrenmelerinden itibaren 30 gün içerisinde vergi mahkemesinde dava açarak arsa komisyon kararında belirtilen sokağının m² birim fiyatının iptal edilmesini ve/veya düşürülmesini talep edebilir. Belediye ve muhtarlıkta yapılan ilanların öğrenme tarihi sayılıp sayılmayacağı tartışma konusudur. Bu şekilde yapılan bir ilanın mükellef açısından öğrenme tarihi sayılamayacağını savunmakla birlikte süre açısından davanın riske atılmaması adına ilgili davaların adli tatil sonrasında verilen sürenin son gününe denk gelen 5 Eylül 2025 tarihine kadar açılmasını önermekteyiz. Fakat her halükarda iptal davasının en geç 31 Aralık 2025 tarihine kadar açılması gerekmektedir.

Tespit edilen m² birim fiyatlarında kamuoyunun tepkisini çeken asıl unsur önceki döneme kıyasla uygulanan artış miktarı olsa da sadece artış miktarı kararların iptal edilmesi için yeterli sayılmamaktadır. Bu sebeple dava açmak isteyen mükelleflerin tüm mahalleye ilişkin takdir komisyonu kararını edinmesi önem arz etmektedir. Zira vergi mahkemesi önünde görülecek davada itiraza konu arsa takdir komisyonu kararının gerekçeli olup olmadığı, değer tespitinin mevzuata uygun şekilde yapılıp yapılmadığı gibi çok önemli unsurlar da ele alınacaktır. Değerlerin sokaklar arasında orantısız ve hatalı şekilde belirlenmesi, tek sokak için farklı değerler kullanılması, bir sokak için tespit edilen m² birim fiyatının, o sokağın en değersiz arsasının m² birim fiyatından yüksek olması iptal sebepleri arasındadır. Tarafımızca incelenen takdir

komisyonu kararlarında bu esaslara uyulmadığı görülmüş ve doğru şekilde açılacak davalar ile esaslara uyulmayan takdir komisyonu kararlarının iptal edilebileceği görüşü hakim olmuştur.

Açılacak dava ile bir sokak için takdir edilen m² değeri kısmen iptal edilerek Mahkemece o sokak için yeni bir değer belirlenebileceği gibi komisyon kararı tamamen de iptal edilebilir. Komisyon kararının tamamen iptal edilmesi durumunda komisyonun yeniden kurularak yeni bir değer belirlemesi gerekmektedir. Komisyon kararının bu şekilde iptal edilmesi halinde yeni bir değer belirlenene kadar emlak vergisi eski değer üzerinden tahakkuk ettirilecek, bu süreçte yeni değere göre fazladan ödenmiş emlak vergisi varsa bunun iadesi talep edilebilecektir. Aynı sokakta bulunan herhangi bir mükellefin dava açarak m² birim değerini iptal ettirmesi halinde sokakta bulunan diğer mükellefler de bu sonuçtan istifade edebilecektir. Bu kapsamda dava masraflarının paylaşılması adına aynı apartmanda (hatta aynı sokakta) bulunan maliklerin aralarından bir temsilci üzerinden dava açarak dava masraflarını paylaşması mümkündür. Ancak açılan dava ile arsa takdir komisyonu kararı ile tespit edilen **bir sokağa ilişkin m² birim değerinin iptali** talep edilebilir. Bir mükellefin tek bir dava ile birden fazla taşınmazının m² birim değerinin iptalini talep etmesi veya bütün bir mahallenin değerinin tek bir dava ile iptal edilmesinin talep edilmesi usul kuralları gereği mümkün olmamaktadır.

Davanın **emlak vergisi mükellefi** tarafından açılması gerekmektedir. Bu mükellef malik veya intifa hakkı sahibi olabilir. Ancak davanın açılabilmesi için mükellefiyet kaydının açılmış olması ve adına Belediye nezdinde 2026 emlak vergisi tahakkukunun yapılacak olması gerekmektedir. Dava emlak vergilerini toplayan **ilçe belediyelerine** karşı açılmaktadır.

Son olarak davanın masrafına ilişkin değerlendirmede bulunmamız gerekirse; vergi Mahkemesinde yeni bir dava açmak için ödenecek harç ve gider avansı toplamı yaklaşık olarak 4.000-TL tutmaktadır. Açılan davada bilirkişi incelemesi ve keşif yapılırsa, bu keşif ücretinin de davayı açan tarafından ödenmesi gerekmektedir. Keşif ve bilirkişi ücreti işin mahiyetine, ulaşım giderine ve bilirkişi sayısına göre değişkenlik gösterebilmektedir. Bu davalar için bilirkişi ve keşif giderinin 15.000 ila 45.000-TL arasında gerçekleşebileceği öngörülmektedir. Bu ücret davanın seyri esnasında keşif ve bilirkişi incelemesine karar verilmesi halinde mahkeme tarafından talep edilmektedir. Aynı sokak için açılmış bir iptal davasında daha önce keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış ise her dosya için farklı inceleme yapılmamakta, bir dosyadan alınan rapor diğerlerinde de kullanılmaktadır. Bu kapsamda açılan davada hiç keşif ve bilirkişi ücreti ödenmesine gerek olmayabileceğini de belirtmek isteriz. Davanın lehe sonuçlanması durumunda hem ödenen harç bedeli, hem de keşif ve bilirkişi ücreti Belediye'den iade alınabilecektir. Davanın aleyhe sonuçlanması durumunda ise bu masraflar davacının üzerinde kalacak, aynı zamanda Belediye'nin vekiline de karar tarihinde geçerli olan asgari ücret tarifesine göre vekalet ücreti ödenmesi gerekecektir. Tarifeye göre şu anda vergi mahkemelerinde geçerli olan vekalet ücreti 18.000-TL tutarındadır.

Yukarıda belirtilen açıklamalar kapsamında takdir edilen m² birim fiyatlarına vergi mahkemesinde dava açmak suretiyle itiraz etmek isteyen mükellefler, mahalleleri için alınan arsa takdir komisyonu kararının bir örneğini edinerek davanın açılması ve ilgili gayrimenkule özel olabilecek diğer ayrıntıların görüşülmesi için hukuk büromuza başvurabilir.

Saygılarımızla,

Av. H. Can Bıçakcı – Av. İrem Savaş