D.16/2020 YİM:170/2016

Yüksek İdare Mahkemesinde.

Anayasa’nın 152.maddesi Hakkında

Mahkeme Heyeti: Tanju Öncül, Beril Çağdal, Peri Hakkı.

Davacı: ARNET Limited, 1.Sokak No.11, Haspolat Sanayi Bölgesi,

 Lefkoşa

 İle

Davalı :Lefkoşa Türk Belediyesi ve/veya Lefkoşa Türk

 Belediyesi Belediye Başkanı, Başkan Yardımcısı,

 Belediye Meclis Üyeleri ve Lefkoşa Şehri Hemşehrileri,

 Lefkoşa

 A r a s ı n d a.

Davacı namına:Avukat Şefika Durduran

Davalılar namına:Avukat Müjde Türker Ertanın.

.............

K A R A R

Tanju Öncül:Davacının,

”a)Davalı tarafından bilinmeyen bir tarihde alınan ve

Davacının bilgisine takriben 16 Mayıs 2016 tarihinde gelen ve Davacının kira ve tasarrufunda bulunan Lefkoşa Kazasında, Harita/Plan XX/32 W2 8E2-40 W1 8E1 Büyük Kaymaklı Mahallesi, Blok E, Parsel 37 tahtında kayıtlı taşınmaz malın ”uzun vadeli ve inkişaf koşulu“ içeren kira sözleşmesi ile kiralanmış olduğu ve/veya dava konusu taşınmazın ”inkişaf koşulu“ içeren bir sözleşme tahtında kiralanmış olduğu ve/veya Davacının dava konusu taşınmazın taşınmaz mal vergisi maksatları için “uzun vadeli icar“ kapsamında kirasına aldığı ve/veya konu malda yapılmış olan ek alanların gelişme olduğu ve/veya kira sözleşmesinde belirtilen inkişaf koşulunun oluştuğuna dair Davalı tarafından alınan kararın ve/veya kararların ve/veya dava konusu mala taşınmaz mal vergisi tarh ve/veya tahakkuk edilmesi hususunda alınmış olan karar ve/veya kararların ve/veya dava konusu mala ”inkişaf“ yapılmış olduğu hususundaki kararın hükümsüz ve/veya etkisiz olduğu ve/veya yetkisizce alındığı ve/veya mevzuata aykırı olarak alınmış olduğu ve/veya herhangi bir sonuç doğuramayacağına dair karar verilmesi ve/veya iptal edilmesi ve/veya geçersiz olduğu hususunda bir emir veya hüküm ve/veya,

 b)Davalı tarafından alınmış olan ve Davacının bilgisine

takriben 16 Mayıs 2016’da gelen 3 Eylül 2013 tarih ve M.K.100/2013 no’lu veya 2013 yılından itibaren muafiyet uygulanan emlakların muafiyetlerinin kaldırılmasına dair kararın hükümsüz ve/veya etkisiz olduğu ve/veya yetkisizce alındığı ve/veya mevzuata aykırı olarak alınmış olduğu ve/veya herhangi bir sonuç doğuramayacağına dair karar verilmesi ve/veya iptal edilmesi ve/veya geçersiz olduğu hususunda bir emir veya hüküm ve/veya,

c)Davalının dava konusu taşınmazı taşınmaz mal vergisi

kapsamından çıkarmamakla ve/veya Davacıya mezkur taşınmaza taşınmaz mal vergisi ile ilgili olarak isdar edilmiş bulunan faturayı iptal etmemekle yapmış olduğu ihmalin yapılmaması gerektiğine ve/veya Davalının dava konusu taşınmazı taşınmaz mal vergisi kapsamı dışında tutmamakla ve/veya isdar edilmiş bulunan faturayı iptal etmemekle bir ihmalde bulunduğu hususunda bir emir veya hüküm, “

talepleriyle başlattığı davası, karar veya ihmalin mevzuata aykırı olduğu, yetki aşımı veya yetkisizlik bulunduğu, karar veya işlemin gerekçeden yoksun, keyfi veya maksatlı bir şekilde alındığı özlü hukuksal esaslara dayandırılmıştır.

Davanın dayandığı olgu ve gerçekler başlığı altında ise, sair şeyler yanı sıra;

”6.Hangi taşınmaz mallar için emlak vergisi ödenmesi

mükellefiyeti 50/1995 sayılı yasa ile düzenlenmiştir. Bahsi geçen yasanın 3 ve 4’üncü maddeleri yasanın kapsamını ve vergiye bağlı taşınmaz malları ve ödemekle mükellefiyetin kime ait olduğunu saptamaktadır:

Özetle bu yasaya göre Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunan tüm taşınmazlar muafiyet ve istisna kuralları saklı kalmak koşuluyla Taşınmaz Mal Vergisine tabidir. Madde 8 muafiyetleri serdetmektedir ve 8(1)(B)’ye göre ”Uzun Vadeli İcar“ kapsamı dışındaki Devlete ait taşınmaz mallar ise Taşınmaz Mal Vergisinden muaftır. Uzun Vadeli İcar tefsir maddesine göre, Devlet, Yerel Kuruluşlar veya Vakıflar tarafından 5(beş yıl) veya daha fazla süreyi kapsayan ve inkişaf koşulu içeren kira işlemini anlatır.

8.Yukarıda belirtilen gelişmeden sonra Davalı takriben 2

Haziran 2011 tarihinde Davalı ve/veya Haspolat Organize Sanayi Bölgesi Danışma Kuruluna Tip 2 (inkişaf koşulu içermeyen) sözleşme tahtında kiralanmış olan taşınmazların 50/1995 sayılı yasanın 8 maddesi (1)(B) bendi uyarınca emlak vergisi ödemekten muaf olduklarını kabul ederek yazılı olarak bildirdi.

12.Davalı 16 Mayıs 2016 tarihli ve Davacıya 16 Mayıs

2016’da tebliğ edilmiş olan bir yazı ile ”muafiyet uygulanan söz konusu emlakların“ muafiyetlerinin Belediye Meclisinin 3 Eylül 2013 tarih ve M.K.100/2013 nolu kararı ile 2013 yılından itibaren kaldırılmasını karara bağladığını bildirdi. Keza Davalı Davacıya Davacının konu malı uzun vadeli icar kapsamında kirasına aldığı, konu malda yapılmış ek alanların gelişme olduğu ve kira sözleşmesinde belirtilen inkişaf koşulunun oluştuğu ve Davalının 2013 yılı itibarı ile konu taşınmaz mala taşınmaz mal vergisi tarh ettirdiğini bildirdi.

13.Dava konusu taşınmaza Davacı tarafından herhangi bir

ek alan yapılmamıştır veya gelişme sayılabilecek herhangi bir ek alan yapılmamıştır ve dolayısı ile inkişaf koşulu oluşmamıştır ve/veya herhangi bir ek alan yapılmış olsa dahi bunun mevzuatın murat ettiği şekilde inkişaf sayılamaz ve/veya inkişaf kapsamında değildir. “

şeklindeki iddialarda bulunulmuştur.

 Konu davaya karşı dosyalanan Müdafaa Takririnde:

”A)Davacının davasına konu ettiği emlak vergisi tarh ve

tahakkuku İdari ve İcrai bir karar değildir; Dolayısı ile Yüksek İdare Mahkemesinin münhasıran yetkisi dahilinde bir dava sebebi yoktur. 50/1995 sayılı Taşınmaz mal vergisi yasası hükümleri uyarınca ve/veya 4.Madde uyarınca Davacının hukuki durumu belirlenmiştir. (Determination)

Yukarıda belirtilen yasa maddesi uyarınca Davalı bir fatura tanzim etmiştir. Bu fatura münferit bir karar olmayıp yasa maddesini tekrarlayan bir tarh ve tahakkuk işlemidir. Dolayısı ile davalının hukuki pozisyonu 28.03.2016 tarihli fatura ile değişmemiştir. Davacının durumu ile ilgili yeni bir belirleme (determination) olmamıştır. Dolayısı ile ortada denetlenmesi mümkün ve/veya Yüksek İdare Mahkemesi tarafından denetlenebilecek olan idari ve icrai bir karar yoktur. Bu alacak idari bir karar neticesinde değil yasadan kaynaklıdır.

 B)Yukarıda yapılan iddialara halel gelmeksizin iddia

 edilir ki;

Davalı Davacıya 28.03.2016 tarihli fatura tebliğ etmiştir. Bu yazı Davacıya mart ayı içerisinde ve/veya o tarihlerde tebliğ edilmiştir. Davacı ise 29.04.2016 tarihinde bu fatura veya tarh ve tahakkuk işleminden haberdar olduğunu gösteren bir yazı yazmıştır ve aynı gün bu yazıyı Davalıya tebliğ etmiştir. Davacı tarafından kaleme alınan bu yazının ilişiğinde 28.03.2016 tarihli fatura da mevcut idi. Yukarıda (A) paragrafında yapılan iddialar saklı tutulup bir an için böylesi yazıları karar olarak kabul eder isek dahi; 28.03.2016 tarihli yazının davacıya mart ayı içerisinde ve/veya en geç davacının kendi yazdığı 29.04.2016 tarihli ihbar tarihinde bilgisine geldiğini varsayarsak, ki daha önce tebliğ edildiği iddia edilir, davacı 75 gün içerisinde Yüksek İdare Mahkemesinde dava ikame etmemiştir; dolayısı ile dava açma hakkı düşmüştür. Bu sebeple davanın red ve iptal edilmesi gerekmektedir.

 C)Lefkoşa Türk Belediyesi meclis kararı ve/veya Davacının

 talep takririnin (b) paragrafına konu ettiği meclis

 kararı takriben 03.09.2013 tarihinde alınmıştır. Davacı

 bu karardan yine yukarıda (B) paragrafında

 belirttiğimiz aynı sebeplere istinaden 29.04.2016

 tarihinde haberdar olduğunu varsayarsak dahi, ki daha

 önce haberdar olmuştur, 75 günlük hak düşürücü süre

 dolduğu için davacının artık bu işlemlere herhangi bir

 itiraz hakkı veya dava hakkı yoktur.“

şeklinde üç adet Ön İtiraz yer almaktadır. Ön itirazlar dışında Müdafaa Takririnde hukuki esaslar başlığı altında sair şeyler yanı sıra:

”3.Davacı işbu dava konusu yapılmış emlak vergisi tarh ve

tahakkukunun bir idari işlem ve/veya karar ve/veya ihmal olmadığını, Anayasaya ve/veya yürürlükteki yasalara ve/veya mevzuata uygun bir tarh ve tahakkuk işlemi olduğunu iddia eder.

 4.Davacı işbu dava konusu yapılmış emlak vergisi tarh ve

tahakkukunu 50/95 sayılı Taşınmaz mal vergisi yasasının kendisine vermiş olduğu yetkiye dayanarak yapmıştır, yetkisiz ve/veya yetkilerini aşarak ve/veya yetkilerini kötüye kullanarak ve/veya keyfi ve/veya kasıtlı ve/veya maksatlı bir şekilde yapmamıştır.

 5.Davacı işbu dava konusu yapılmış emlak vergisinin tarh

 ve tahakkukunu gerekli araştırmayı yaparak ve/veya

dikkate alması gereken hususları dikkate alarak Taşınmaz Mal Vergisi yasasının ilgili maddelerinin kendisine vermiş olduğu yetkiler çerçevesinde ve/veya idare hukuku ilkelerini ve/veya doğal adalet ilkelerini ve/veya içtihat kararlarını dikkate alarak hakkı olan emlak vergisi talebinde bulunmuştur. Bu sebepledir ki, davacının davalının yapmış olduğu işlemden meşru menfaati doğrudan doğruya ve/veya olumsuz etkilen-memektedir. Davacının bu yönde bir dava açmaya hakkı yoktur.“

şeklindeki,

Olgular başlığı altında ise sair şeyler yanı sıra:

” 2.Davalı, davacının Talep Takririnin olgular başlığı

altındaki 1 paragrafında bahsedilen Lefkoşa Kazasında, Harita/Plan XX/32.W2 8E2-40 W1 8E1, Büyük Kaymaklı Mahallesi, Blok E, Parsel 37 tahtında taşınmaz malın 1.7.2012 tarihinden 30.6.2017 tarihine kadar geçerli, uzun vadeli icar ve/veya 5 yıl veya daha fazla süreyi kapsayan ve inkişaf koşulu içeren sözleşme tahtında kiracısı ve mutasarrufu olduğunu iddia eder.

 5.Davalı, Davacının talep takririnin olgular başlığı

 altındaki 8.paragrafına cevaben der ki, 2 Haziran 2011

 tarihli Ekonomi ve Enerji Bakanlığı Sanayi Dairesi

 Müdürlüğüne yazılmış olan yazıda gerekli işlemlerin

 yapılacağı bildirilmiş olup inkişaf yapan kiracıların

 davalıya bildirilmesi gerektiğini belirtmiştir. Ve

 yine Ekonomi ve Enerji Bakanlığı Sanayi Dairesi

 Müdürlüğü tarafından davalıya gönderilmiş olan

 kiracılara ve tesislere ilişkin bilgilere istinaden

 yapılan denetimde, davacının kiralamış olduğu

 işyerinde kira sözleşmesinin 10. Maddesinde konu

 tesisin mukaveledeki kullanım amacına dönük

 geliştirilmesini içeren ve yapılmaması halinde

 kullanım amacının gerçekleşmesi mümkün olmayan tamir

 ve tadilatlar ve/veya eklemeler ve/veya 162 metre kare

 ek yapılmış olduğu tesbit edilmiş olup inkişaf

 koşulunun gerçekleşmiş olduğu görülmüştür.

 9.Davalı, talep takririnin olgular başlığı altındaki

 13.paragrafını red ve inkar ederek isbatını talep eder

 ve iddia eder ve der ki, davalının yapmış olduğu

 denetimler doğrultusunda dava konusu taşınmaz mala

 davacı tarafından 162 metre karelik kullanım amacına

 dönük gelişme ve yapılmaması halinde kullanım

 amacının gerçekleşmesi mümkün olmayan tamir ve

 tadilatlar ve/veya ek alanlar ve/veya gelişme

 sayılabilecek ek alanlar yapılmıştır. Dolayısı ile

 inkişaf koşulu gerçekleşmiştir. Davalı yine iddia

 eder ve der ki, inkişaf koşulu davacının akteylemiş

 olduğu sözleşmenin 10.Maddesinde mevcut olup sözleşme

 imzalanırken inkişaf yapılabilmesi amacıyla bu madde

 oluşturulmuş olup yapılan tadilat ve ek alanlarda

 inkişafın gerçekleştiğini göstermektedir.“

şeklindeki iddialara yer verilmiştir.

 Müdafaaya Cevap Takriri’nde ise Davalının Ön İtirazlarına cevaben:

 ”(A) paragrafına cevaben Talep Takririndeki iddialarını

 tekrarlar ve Davalının Yüksek İdare Mahkemesi yetkisine

 giren ve/veya Yüksek İdare Mahkemesi tarafından

 denetlenecek idari ve icrai bir kararı olmadığı

 iddialarını red ve inkar eder. Davacı Davalının dava

 konusu taşınmazın muafiyet kapsamında olup olmadığını

 ve/veya taşınmaz mal vergisi ödeme yükümlülüğünü

 belirlemeye yetkili makam olduğunu ileri sürer.

 (B) ve (C) paragraflarına cevaben Talep Takririndeki

 iddialarını tekrarlar ve Davalının muafiyet uygulanan

 emlakların muafiyetlerinin Belediye Meclisinin 2013

 yılındaki bir kararı ile kaldırıldığı yönündeki

 iddiasının ve/veya mezkur kararın Davacının bilgisine

 ilk defa 16 Mayıs 2016’da tebliğ edilmiş olduğu cihetle

 hak düşürücü sürenin dolmadığını ileri sürer ve

 Davalının iddialarını red ve inkar eder. “

şeklindeki iddialar ileri sürülmüştür.

 12 Emarenin kaydının yapıldığı davanın duruşma sürecinde, Davacı taraf, davasını kanıtlamak için Davacı direktörlerinden Aydın Ahmet Raşit’e, Davalı taraf ise, Lefkoşa Türk Belediyesi Emlak Şubesinde görevli Tuğrul Çağrı bey’e, Emlak Denetim Biriminde görevli Alper Altıncık’a ve Sanayi Dairesinde görevli Başar Taşlı’ya şahadet sundurmuştur. Sonrasında ise taraflar Mahkemeye hitaplarını yapmışlardır.

 Tarafların hitapları incelendiğinde, Davalı tarafın, özetle;

1. 16.5.2016 tarihli yazının Davacının ödemekle yükümlü olduğu emlak vergisini hatırlatma niteliğinde bir cevap yazısı olduğunu ve icrai bir karar niteliğinde olmadığını,
2. 28.3.2016 tarihli fatura ile de hukuki durumun değişmediğini,
3. Meclis kararlarının ilan tahtasına asılmak suretiyle ilan edildiği, muhatabına tebliğle ilgili bir düzenleme olmadığını ve davanın 75 günlük süre geçtikten sonra açıldığını
4. Davacının meşru menfaatinin olumsuz yönde etkilenmediğini,
5. a) Davacı ile Sanayi Dairesi arasında imzalanan

sözleşmenin 5 yıllık olduğunu, aynı sözleşmenin 10’uncu maddesinde amacına uygun olarak tadilat ve tamirat yapılması koşulunun getirildiğini,

 b) Konu yerde de sözleşmede belirtilen 969.90 metre kare üzerinde 1131 metre karelik bir kapalı alan tesbiti olduğunu, bunlara bağlı olarak Davacının 59/1995 Sayılı Yasa’ya göre emlak vergisi ödemekle yükümlü olduğunu,

 6- Faturayı iptal etmemekle ihmalde bulunulmadığını,

ileri sürdüğü,

Davacı tarafın ise özetle;

1. Bu meselede bir tesis kiralamasının söz konusu olduğunu, sözleşmenin inkişaf koşulu içermediğini,
2. Konu yerde yapılan ek inşaat veya gelişmenin Davacının konu yeri kirasına almasından önce yapıldığını, yani Davacı tarafından yapılmadığını,
3. 3.9.2013 tarihli Meclis kararının ve faturanın karar niteliğinde olduğunu,
4. 2013’deki kararın asıldığına dair şahadet olmadığını,
5. Kararda yeterli bilgi ve teferruat olmadığını,
6. 75 günün 16.5.2016’dan başladığını ve dava açılana kadar 75 günün geçmediğini ileri sürdüğü görülmektedir.

Mesele ile ilgili bir değerlendirme yapabilmek için, ilk

olarak, dava konusu kararların icrai nitelikli olup olmadığının belirlenmesi ve eğer icrai nitelikli kararlar varsa, bunlarla ilgili olarak, davanın, 75 günlük süre içerisinde açılıp açılmadığının tespiti gerektiği açıktır. Bu yaklaşım temelinde ileri adım atılabilmesi için ise, öncelikle, Davacının, hangi kararların iptalini talep ettiğini belirlemek gerekmektedir. Karmaşık bir şekilde kaleme alınmış olan Talep Takririnin (a) paragrafı incelendiğinde, aslında (a) paragrafında temel olarak, Emare 6 konumundaki 16.5.2016 tarihli yazıda yer verilen kararların iptalinin talep edildiği görülmektedir. Daha açık bir deyişle (a) paragrafı tahtında, ”kira sözleşmesinde belirtilen inkişaf koşulunun oluştuğuna dair kararın ve/veya dava konusu mala, taşınmaz mal vergisi tarh ve tahakkuk edilmesi kararının“ hükümsüz ve etkisiz olduğuna karar verilmesinin istendiği anlaşılmaktadır. (b)paragrafındaki talep incelendiğinde ise, 3.9.2013 tarihli M.K.100/2013 no’lu 2013 yılından itibaren muafiyet uygulanan emlâkların muafiyetlerinin kaldırılmasına dair kararın hükümsüz ve etkisiz olduğuna karar verilmesinin istendiği açık gerçeği ile karşılaşılmaktadır. (c) paragrafındaki talep ise ihmal temellidir ve herhangi bir ”kararın“ hükümsüz kılınmasının istenmesi söz konusu değildir. Belirtilenlerden anlaşılacağı üzere Davacı taraf 16.5.2016 tarihli yazıyı bir bütün olarak icrai karar addetmiş ve iptalini talep etmiş değildir. Bu nedenle 16.5.2016 tarihli yazının icrai bir karar niteliğinde olup olmadığını incelemek yersiz ve gereksizdir.

 Davada hükümsüz ve etkisiz kılınması talep olunan ”kararlar “ yukarıda dile getirildiği üzere, ”kira sözleşmesinde belirtilen inkişaf koşulunun oluştuğuna dair karar“, ”dava konusu mala, taşınmaz mal vergisi tarh ve tahakkuk edilmesi kararı“ ve ”3.9.2013 tarihli 2013 yılından itibaren muafiyet uygulanan emlakların muafiyetlerinin kaldırılmasına dair karar“‘dır.

 İlgili kısmı;

”Hukuk Dairesinin 29 Mayıs 2013 tarihli görüşü, beş yıldan uzun süreli ve inkişaf koşulu içeren kira sözleşmesi ile kiralanmış olan tesislerden taşınmaz mal vergisi alınabileceği ve inkişaf tanımı değerlendirilerek tarafımıza iletilmiştir. İşbu görüş çerçevesinde, Lefkoşa Türk Belediyesi, Belediye Meclisi 03 Eylül 2013 tarih ve M.K 100/2013 nolu kararı ile 2013 yılından itibaren, muafiyet uygulanan söz konusu emlakların, muafiyetlerinin kaldırılmasını karara bağlamıştır“

şeklinde olan Emare 6 incelendiğinde, aslında idarenin kira sözleşmesinde belirtilen inkişaf koşulunun oluştuğuna dair bir kararı bulunmadığı, aksine, bu özde bir görüşe dayanarak 2013 yılından itibaren muafiyet uygulanan emlakların muafiyetlerinin kaldırılmasına karar verdiği ortaya çıkmaktadır.

 Daha açık bir deyişle Davacı, kira sözleşmesinde belirtilen inkişaf koşulunun oluştuğuna dair bir karar olduğunu iddia etmek ve bu özdeki kararın iptalini talep etmekle birlikte, idarenin bu özde bir kararı değil, bu özde bir gerekçesi olduğu ve bu gerekçeye dayanarak 3.9.2013 tarihinde Haspolat Sanayi Bölgesinde bulunan Sanayi Dairesi Müdürlüğüne ait kirada olan fabrika ve iş yerlerine uygulanan muafiyetlerin kaldırılmasına ve 2013 yılından itibaren vergilendirilmesine karar verdiği anlaşılmaktadır.

 Bu nedenle kararların icrai nitelikte olup olmadığı incelenirken 3.9.2013 tarihli kararın ve vergi tarh ve tahakkuk kararının incelenmesi ile yetinilecektir.

3.9.2013 tarih ve M.K. No 100/2013 sayılı Emare 9 karar içeriği:

” 3 Eylül 2013 TARİHİNDE TOPLANAN BELEDİYE MECLİSİNİN ALDIĞI KARARLARIN DEVAMIDIR

M.K.No: İçişleri ve Yerel Yönetimler

100/2013 Bakanlığı’nın/İBK.0.00/B;L/şa 3/69/21-13/5154 ve İBK.0.00/B.L/şa 3/69/21-13/5022 sayılı yazılarına istinaden eski eser kapsamındaki özel mülklere uygulanan muafiyetlerin ve Haspolat Sanayi Bölgesi’nde bulunan Sanayi Dairesi Müdürlüğüne ait kirada olan fabrika ve işyerlerine uygulanan muafiyetlerin KKTC Başsavcılığından gelen görüş doğrultusunda kaldırılmasına ve yine İBK.0.00/B.L/şa 3/69/21-13/6305 sayılı yazıya istinaden geriye dönük olarak değil de 2013 yılından itibaren vergilendirilmesine oybirliği ile;

Karar verilmiştir.

 Kadri Fellahoğlu

 (Başkan)

Ahmet Bağzıbağlı Akın Aktunç

 (Üye) (Üye)

Boysan Boyra Celal Cin

 (Üye) (Üye)

Dr.Mustafa Soydan Dr.Zerrin Akalın

 (Üye) (Üye)

Fisun Özsun Kemal T.Mut

 (Üye) (Üye)

Mehmet Kermeoğlu Oktay Çocuk

 (Üye) (Üye)

Onur Olguner Önol Aktolga

 (Üye) (Üye)

Özmen Birinci Rauf Denktaş

 (Üye) (Üye)

Serhat Kotak Ulus Basri

 (Üye) (Üye) “

şeklindedir.

 Belirtilen içerikteki karar incelendiğinde, kararda, Davacının kirasında bulunan emlakın, inkişaf koşullu bir sözleşmeyle kiralanmış emlak olarak değerlendirildiği ve buna bağlı olarak da emlak vergisinin konusu kapsamına konduğu anlaşılmaktadır. Bu kararın Davacı açısından hukuki bir etki doğurduğu açıktır. Çünkü, sonunda Davacının kirasında olan emlak, vergi muafiyeti kapsamından çıkmış ve vergi alınacak mallar kapsamına girmiş haldedir. Bu nedenle, anılan özdeki konu kararın icrai nitelikte olduğu sonucuna varılır.

 Verginin tarh ve tahakkuku noktası açısından konu incelendiğinde karşımıza:

” LEFKOŞA TÜRK BELEDİYESİ

 FATURA

 (Hizmet-Emlak)

Yükümlünün

Kişi Kodu:169916 Fatura No:3645395

Dosya No: Fatura Tarihi:28/03/2016

i-Soyadı:ARNET LTD:

m./Sic. No:MS 4918

Yasal Tems.:

Adres:1.Sokak 11 Haspolat LEFKOŞA

 SANAYİ BÖL.

2016 CARİ YILI FATURA TUTARI, SON ÖDEME TARİHLERİ VE TAKSİT TUTARLARI

 1.Taksit Tarihi ve Tutarı:30/04/2016 491.20

 2.Taksit Tarihi ve Tutarı:30/09/2016 491.20

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Belge No | Malın Türü | Pafta-Harita-Blok-Parsel | Alan | Hisse | Ödenecek Vergi |
| Sözleşmeli İş | Yerleri | XXI.40.E1 E 37 11 | 1131.00M20.00M2 |  1/1 | 982.40 |
|  |  |  | Bakiye Borç:Bakiye G.Z:Cari YIL TUTAR:Cari YIL G.Z:GENEL TOPLAM: | 5,894.403,385.86 982.40 0.0010,262.66 |
| Yetkili İmza: | ........... |  |  |  |
| Not:BU FATURANIN ÖDENMİŞ OLMASI, BELEDİYENİN DİĞER ŞUBELERİ İLE OLAN SORUNLARI GİDERMEZ. FATURANIZ ÖDENMİŞ İSE LÜTFEN DİKKATE ALMAYINIZ. BANKADAN YAPACAĞINIZ ÖDEMELERİN SON ÖDEME TARİHİNDEN 3 GÜN ÖNCE YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.DİKKAT:1)1 ay içerisinde ödenmeyen her devre tutarından gecikme zammı alınacaktır. 2)Faturaya (her devre için) itirazlar 30 gün içerisinde yapılmalıdır; daha sonra  yapılacak itirazlar dikkate alınmayacaktır. 3)Banka ödemelerinde kişi kodu kullanılacaktır. “ |

şeklindeki Emare 4 fatura çıkmaktadır. Emare 4 fatura, vergi tarh ve tahakkukunun tebliği niteliğindedir ve Davacıya tebliğ edilen faturadan anlaşılacağı üzere, bir vergi tarh ve tahakkuk işlemi yapılmış yani bir vergi yükümlülüğü getirilmiştir. Bu yükümlülüğün de Davacı açısından hukuki bir etki doğurduğu tartışılamayacak kadar açıktır. Bu nedenle, vergi tarh ve tahakkuk işleminin de icrai nitelikte olduğu sonucuna ulaşılır.

 Gelinen bu aşamada, icrai nitelikli olduğu belirlenmiş olan 3.9.2013 tarihli karar ve verginin tarh ve tahakkuk işlemi açısından, davanın, 75 gün geçmeden açılıp açılmadığının incelenmesi gereği ortaya çıkmaktadır.

 Davacının şahadetine bakıldığında, 3.9.2013 tarihli karardan, kendisine gelen cevap yazısı üzerine haberdar olduğunu ileri sürdüğü görülmektedir. Davacıya, konuyla ilgili, çok daha önceki bir tarihte bilgi aldığı iddiası yapılmış olmasına karşın, bu özdeki iddianın kanıtlandığı söylenebilir halde değildir. Bu nedenle Davacının, 3.9.2013 tarihli karardan, kendisinin iddia ettiği gibi, 16.5.2016 tarihinde kendisine gelen cevap yazısı üzerine haberdar olduğu hususunu doğru kabul eder ve bu hususta bulgu yaparız.

 Verginin tarh ve tahakkuk edildiğinin Davacıya bildirimi niteliğindeki 28.3.2016 tarihli fatura boyutunda olay incelendiğinde ise karşımıza Emare 5;

”Ref:0155/16 29/04/2016

Lefkoşa Türk Belediyesi,

Emlak Bölümü,

Lefkoşa.

İlişikte Emlak Vergisi ile ilgili faturası bulunan Haspolat Sanayi Bölgesindeki Emlak’ın Statü olarak Emlak Vergisine tabi olmadığı, çeşitli zamanlarda;

 1.Hukuk Dairesinden,

 2.Sayıştaylıktan; ve

 3.Tarafımızdan alınan yazılarda teyit edilmiş olup (Sayı:2/76/20-Tarih:2/6/2011); faturanın yanlışlık yapılarak düzenlendiği ve lütfen iptalini rica ederiz.

İyi Çalışmalar.

Aydın Ahmet Raşit

Direktör

ARNET Ltd. “

Şeklindeki, 29.4.2016 tarihli yazı çıkmaktadır.

 Şahadet de göz önüne alınarak konu değerlendirildiğinde, Davacının, en geç 29.4.2016 tarihinde konu faturadan haberdar olduğu söylenebilir halde görünmektedir. Davacının 29.4.2016 tarihinden önceki bir tarihte de faturadan haberdar olduğu düşünülebilir halde ise de şahadet ve Emarelerden bu konuda kesin bir tarih saptamanın olanaklı olmadığı ortaya çıkmaktadır. Bu belirsizlik nedeniyle, Davacının, konu faturadan, 29.4.2016’da haberdar olduğunu doğru kabul etmek içtihatlar ışığında kaçınılmaz görünmektedir. Bu nedenle, Davacının konu faturadan 29.4.2016’da haberdar olduğu hususunu doğru kabul eder ve bu hususta da bulgu yaparız.

 Davanın açıldığı tarih olan 28.7.2016 tarihi göz önünde bulundurularak yukarıda belirtilen tarihlerden itibaren bir hesaplama yapıldığında, Davacının, 3.9.2013 tarihli kararı öğrendikten sonra 73’üncü günde, 28.3.2016 tarihli faturayı öğrendikten sonra ise 90’ıncı günde davayı açtığı ortaya çıkmaktadır.

 Bu tespit ışığında tarh ve tahakkuk işleminin tebliği niteliğindeki konu fatura açısından 75 gün geçtikten sonra dava açıldığı için, bu özdeki talep noktasında davanın iptali gerektiği düşünülebilir gibi görünse de, 27/2013 sayılı İyi İdare Yasasının:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ”Dava Açmadan Önce İdareye Başvurulması | 21. | (1) | Özel kişiler, idari dava açmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması veya yeni bir işlem yapılması, gerekçesiz işlemin gerekçesinin bildirilmesi ya da idari ihmalin sonlandırılması talebiyle üst makama, üst makam yoksa kararı veren ya da ihmalde bulunan makama, dava açma süresi içinde başvurabilirler. Üst makam varken kararı vermiş olan makama yapılan başvurular, kararı vermiş olan makam tarafından üst makama iletilir.  |
|  |  | (2) | Yukarıdaki (1)’inci fıkraya uygun başvuru dava açma süresini durdurur. Başvurulan makam talebi reddeder ya da otuz gün içinde bir yanıt vermezse, dava açma süresi kaldığı yerden işlemeye devam eder.“ |

şeklindeki 21’inci maddesindeki düzenleme nedeniyle, konu hesaplamayı, Yasa’daki kurallar ışığında da yapmak ve bu noktayla ilgili varılacak kesin sonucu, yapılacak hesaplama sonrasına bırakmak gerektiği gerçeği ile karşılaşılmaktadır.

 Bu yaklaşımla, Emare 5’in tarihi olan 29.4.2016 tarihi ve buna cevap niteliğindeki 16.5.2016 tarihi arasındaki gün sayısı hesaplandığında 17 günlük bir zaman dilimi ile karşılaşılmaktadır. Bu sürenin, Yasa gereği, hak düşürücü süreyi durduran bir devre olduğu açık bir gerçekliktir. Bu noktada ise, davanın, vergi tarh ve tahakkuk işlemi açısından da 90 gün – 17 gün = 73’üncü günde açıldığı sonuç ve gerçeği ile karşılaşılmaktadır. Bu sonuç ışığında da, yukarıda belirtilen her iki talep açısından, davanın, 75 günlük hak düşürücü süre dolmadan açıldığı sonucuna varırız. Buna bağlı olarak da konu ile ilgili ön itirazları reddederiz.

 Meşru menfaat noktası açısından olay incelendiğinde ise, Davacıdan para talep edildiği gerçeği ile karşılaşılmaktadır, bu, ortada ilgiden de öte, bir yarar sorununun olduğunu düşünmeyi kaçınılmaz hale getirmektedir. Bu nedenle, Davacının, yukarıda belirlenen icrai nitelikli kararlar açısından meşru bir menfaatinin, olumsuz yönde ve doğrudan doğruya etkilendiği sonucuna da varırız.

 Belirtilenler sonrası konunun esası incelendiğinde, karşımıza ilk olarak 50/1995 sayılı Taşınmaz Mal Vergisi Yasası’nın:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **“Tefsir** | **2.** | Bu Yasa’da metin başka türlü gerektirmedikçe:....................................................................................................................................................................................................................................................... |
|  |  | **“Uzun Vadeli İcar”** , Devlet, Yerel Kuruluşlar veya Vakıflar tarafından 5 (beş) yıl veya daha fazla süreyi kapsayan ve inkişaf koşulu içeren kiralama işlemini anlatır. ” |

Şeklindeki, 2’nci maddesinde yer alan ”uzun vadeli icar“ tefsiri ve;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **“Vergiden Sürekli Muaf Taşınmaz Mallar ve Muafiyetin Sınırı** | **8.** | **(1)** | Aşağıda belirtilen taşınmaz mallar, Taşınmaz Mal Vergisinden sürekli muaftır. |
|  |  |  | **(A)** | ................................................................................................. |
|  |  |  | **(B)** | Uzun vadeli icar kapsamı dışındaki Devlete ait taşınmaz mallar; |
|  |  |  | **.....** | .............................................................................................. |
|  |  |  | **.....** | .............................................................................................;” |

şeklindeki 8’inci maddenin (1)’inci fıkrasının (B) bendi çıkmaktadır.

 Alıntılanan yasa maddelerinden anlaşılacağı üzere, devlete ait taşınmaz mallar 5 yıl veya daha fazla süreyi kapsayacak şekilde kiralanmışsa ve kiralama, inkişaf koşulu içeren bir kiralama ise, ilgili taşınmaz mal, taşınmaz mal vergisine tabi hale gelmektedir.

Konu yerin devlete ait olduğu taraflarca tartışma konusu yapılmış değildir. Keza, 28.9.2012 tarihli Emare 1 Tesis Kira Sözleşmesi incelendiğinde de, konu yerin devlete ait olduğu anlaşılmaktadır. Anılan sözleşme incelenmeye devam edildiğinde kira süresinin 5 yıl olduğu da açıklıkla ortaya çıkmaktadır. Belirtilenlerden anlaşılacağı üzere konu yerin taşınmaz mal vergisine tabi olup olmadığı, kiralama işleminin inkişaf koşulu içerip içermediği sorusuna verilecek yanıta bağlı olarak ortaya çıkacaktır.

 Bu açıdan tarafların üzerinde durduğu sözleşmenin 10’uncu maddesine bakıldığında, 10’uncu maddenin;

”10- Kiracı;kiraya veren tarafından kendisine verilen süre içerisinde kiraladığı Tesisin/İşyerinin tamir ve tadilatını tamamlayarak işletmeye açmak ve kiralama amacına uygun olarak işletmek zorundadır. Kiraya veren veya temsilcisinin yapacağı denetlemelerde kiracının bu madde hükümlerine aykırı hareket ettiği saptanır ve kiraya verenin yazılı ihbarına rağmen kiracı bu hükme riayet etmezse kiraya veren bu sözleşmeyi tek taraflı fesih yetkisine haiz olup, kiracı bu fesihten dolayı zarar-ziyan ve tazminat talep etmez. “

şeklinde içeriğe sahip olduğu görülmektedir.

 Şahadet incelendiğinde, konu yerde, taraflar arasında kimin tarafından ve ne zaman yapıldığı tartışmalı olan bir inşaattan veya tesise yapılan eklemelerden söz edilebileceği ortaya çıkmaktadır. Ancak, yukarıda alıntılanan mevzuat incelendiğinde, vergiye tabi olma noktasında, davada sözü edilen tesise ek bina veya inşaat veya tamir ve tadilat yapılmış olup olmamasının değil, kiralama işleminde inkişaf koşulu olup olmamasının önemli olduğu ortaya çıkmaktadır. Daha açık bir deyişle, kiralama işlemini ortaya koyan sözleşme inkişaf koşulu içeriyorsa, ilgili mal, taşınmaz mal vergisine tabi olacaktır,inkişaf gerçekleştiği andan itibaren ise, ödenecek vergi miktarı, yapılanlara veya gerçekleştirilen eklemelere bağlı olarak değişikliğe tabi tutulacaktır. Kısacası, huzurumuzdaki meselede de olduğu gibi, sözleşmede, ”Kiracı;kiraya veren tarafından kendisine verilen süre içerisinde kiraladığı Tesisin/İşyerinin tamir ve tadilatını tamamlayarak işletmeye açmak ve kiralama amacına uygun olarak işletmek zorundadır“ şeklinde veya bu özde bir cümle veya içerik olduğu sürece, kiralama işlemi, inkişaf koşulu içeren bir kiralama işlemi olarak addedilecek ve mal, vergiye tabi olacak, sözleşmede öngörülen inkişaf gerçekleştirildikten sonra ise, yapılan gelişmeye veya inşaata veya artan metre kareye bağlı olarak ödenecek vergi miktarı değişecektir.

 Belirtilen bu değerlendirme sonrasında Davacının iddialarında haklı olmadığı açıklıkla ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, Talep Takriri’nin (a) ve (b) paragraflarındaki taleplerin reddi gerekmektedir.

Talep Takriri’nin (c) paragrafındaki talebe bakıldığında ise bu talebin ihmalle ilgili olduğu görülmektedir. Yukarıda belirtilenlerden anlaşılacağı üzere, Davalının idari kararları, hukuka uygun haldedir. Hukuka uygun olan kararlarını iptal etmeyen idarenin ihmalinden söz etmek ise olanaksızdır. Bu nedenle Talep Takriri’nin(c) paragrafındaki talebin de ret ve iptali gerekmektedir.

Sonuç olarak;

Dava ret ve iptal edilir. Dava masrafları Davacı tarafından Davalıya ödenecektir.

Tanju Öncül Beril Çağdal Peri Hakkı

 Yargıç Yargıç Yargıç

10 Eylül 2020