[....] İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA

YÜRÜTMENİN DURDURULMASI İSTEMLİDİR

DAVACI	: [Ad SOYAD], [uyruğu], pasaport no: [....], [T.C. kimlik no: ....], adres: [....]
VEKİLİ	: Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi]
DAVALI	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü – ANKARA ([....] Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün işlemi yönünden)
DAVA KONUSU	: [....] Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün [tarih] tarihli ve [sayı] sayılı yazısıyla, davacı adına düzenlenen [tarih] tarihli ve [sayı] sayılı Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesinin iptaline ilişkin işlemin öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali istemidir.
BİLDİRİM TARİHİ	: [tarih]
TAŞINMAZ	: [il, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm no]

AÇIKLAMALAR

1. Davacı, [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiyeli resmi senetle yukarıda belirtilen taşınmazı Türk vatandaşlığı kazanmak amacıyla satın almıştır. Satış bedeli olan [tutar] Amerikan Doları karşılığı döviz, [banka] tarafından düzenlenen [tarih] tarihli döviz alım belgesiyle bankaya satılmış ve bedel satıcının hesabına banka kanalıyla ödenmiştir. İşlemde, [değerleme kuruluşu] tarafından düzenlenen [tarih] tarihli değerleme raporu esas alınmış ve taşınmaza [tutar] Türk Lirası değer takdir edilmiştir.

2. Tapu müdürlüğü işlem sırasında döviz alım belgesini, dekontları ve değerleme raporunu incelemiş; her birinin Yönetmelikte aranan tutarı karşıladığını tespit ederek resmi senede taahhüt cümlesini yazmış ve taşınmazın siciline üç yıl süreyle satılmayacağına ilişkin belirtmeyi işlemiştir. [....] Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü de [tarih] tarihinde Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesini düzenlemiştir. Davacı bu belgeye dayanılarak [tarih] tarihli Cumhurbaşkanı kararıyla Türk vatandaşlığını kazanmıştır.

3. Davalı idare, [tarih] tarihli ve [sayı] sayılı yazıyla belgenin iptal edildiğini bildirmiştir. Yazıda iptale gerekçe olarak, sonradan hazırlatılan [tarih] tarihli kontrol değerleme raporunda taşınmazın değerinin Yönetmelikte aranan tutarın altında belirlendiği gösterilmiştir. [Kontrol değerleme raporu davacıya tebliğ edilmemiştir.]

4. [Davacının vatandaşlık kararı, belgenin iptaline dayanılarak [tarih] tarihli işlemle iptal edilmiş ve bu işleme karşı Danıştay [....] Dairesinin E.[....] sayılı dosyasında dava açılmıştır.]

1. Yönetmelik m.20/2-b: Taşınmaz yatırımı şartları edinim tarihinde eksiksiz sağlanmıştır

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik’in 20. maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi, en az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarındaki kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmazın tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alınmasını ve bunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespitini arar. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 01.02.2024 tarihli Kılavuzuna göre bu tespit, döviz alım belgesi, değerleme raporu ve dekontta yer alan tutarların her birinin Yönetmelikte aranan tutarı ayrı ayrı karşılamasına bağlıdır.

Davacının işleminde bu üç değerin her biri eşiği karşılamıştır. Tapu müdürlüğü bu durumu işlem sırasında incelemiş, taahhüt belirtmesini işlemiş ve bölge müdürlüğü tespit belgesini düzenlemiştir. Belge, idarenin kendi incelemesi sonucunda ve mevzuatın aradığı belgeler üzerinden verilmiştir. Davacı, bu belgelerin hiçbirinde gerçeğe aykırı bir beyanda bulunmamıştır.

2. TKGM Kılavuzu ve 2024/2 sayılı Genelge: Değer tespiti işleme esas alınan rapora ve edinim tarihine göre yapılır

Kılavuza göre satış veya satış vaadi sözleşmesinin şerhi işlemleri sırasında sisteme yüklenip işleme esas alınan raporlar ile Kurumun talimatıyla düzenlettirilen değerleme raporları dışındaki raporlar değer tespitinde dikkate alınmaz. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2024/2 sayılı Genelgesi ise kontrol değerleme raporunu, taşınmaza takdir edilen değer veya değere etki eden hususlarla ilgili tereddüt oluşması durumunda denetleme amacıyla Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı talimatıyla hazırlatılan rapor olarak tanımlar.

Aynı Genelge, raporların incelenmesinde tespit edilen eksikliklerin, raporun ait olduğu dönemin genelgeleri kapsamında sonuçlandırılacağını ve ihtiyaç duyulması hâlinde gerekli parasal indirgeme ve güncelleme hesaplarının resmi endeksler kullanılarak yapılacağını düzenler. Bu hükümler, denetlenen değerin bugünkü piyasa koşullarına göre değil, davacının edinim tarihindeki koşullara ve o tarihte yürürlükte olan kurallara göre belirlenmesini gerektirir.

Dava konusu işlemin dayanağı olan kontrol değerleme raporunun hangi tarihe göre, hangi emsallerle, hangi dönemin kurallarıyla ve hangi endekslerle hazırlandığı işlemde gösterilmemiştir. [Rapor davacıya tebliğ edilmediğinden içeriği denetlenememiştir.] Edinim tarihinden sonraki piyasa koşullarına veya sonradan yürürlüğe giren kurallara göre yapılmış bir değer tespiti, işlemin sebep unsurunu oluşturamaz.

3. İYUK m.2/1-a, m.20/1 ve m.31: İşlemin sebep unsuru bilirkişi incelemesiyle denetlenmelidir

İptal davası, idari işlemlerin yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biriyle hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaati ihlal edilenler tarafından açılır (İYUK m.2/1-a). Mahkeme, davaya ilişkin her türlü incelemeyi kendiliğinden yapar ve lüzum gördüğü evrakın gönderilmesini taraflardan ve ilgili diğer yerlerden isteyebilir (İYUK m.20/1). Bilirkişi incelemesine ilişkin olarak Hukuk Muhakemeleri Kanunu hükümleri uygulanır (İYUK m.31).

Dava konusu işlemin tek dayanağı teknik bir değer tespitidir. İki ayrı değerleme raporu arasındaki farkın hangisinin doğru olduğu ancak bağımsız bir bilirkişi incelemesiyle belirlenebilir. Bu nedenle davacı adına düzenlenen ilk değerleme raporunun, kontrol değerleme raporunun, raporlara ilişkin Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi kayıtlarının ve davalı idarenin inceleme yazışmalarının dosyaya getirtilmesini ve taşınmazın edinim tarihindeki piyasa değerinin, sermaye piyasası mevzuatına göre lisanslı değerleme uzmanı bilirkişiler aracılığıyla belirlenmesini talep ediyoruz.

4. TKGM 2024/2 sayılı Genelge ve Anayasa m.2: Raporun içeriğinden doğan sorumluluk davacıya yüklenemez

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2024/2 sayılı Genelgesine göre Genel Müdürlüğün değerleme raporlarındaki sorumluluğu, verilen bilgi ve veriler ile taşınmaza takdir edilen değerlerin şekli incelemesiyle sınırlıdır. Değerleme raporunda yer alan veri ve bilgilerin

doğruluğundan ve raporun tüm içeriğiyle ilgili ortaya çıkabilecek her türlü cezai ve hukuki hususta, raporu düzenleyen değerleme kuruluşu ve imzası bulunan personeli sorumludur.

Davacı raporu düzenlememiş, içeriğine etki etmemiş ve idarenin kendi sistemine yüklenen rapora güvenerek işlem yapmıştır. İdarenin kendi incelemesiyle verdiği ve davacının üzerine hayatını kurduğu bir belgenin, davacıya yüklenebilecek hiçbir kusur bulunmaksızın yıllar sonra kaldırılması, hukuk devletinin gereği olan hukuki güvenlik ilkesiyle bağdaşmaz (Anayasa m.2). Rapordaki bir hatanın sonucu, raporu düzenleyenlere karşı işletilecek yollarla giderilmeli; iyi niyetli yatırımcıya yüklenmemelidir.

5. [İYUK m.38: Danıştay'daki vatandaşlık davasıyla bağlantı vardır]

[Davacının vatandaşlık kararının iptaline karşı Danıştay [....] Dairesinin E.[....] sayılı dosyasında dava açılmıştır. Aynı maddi veya hukuki sebepten doğan ya da biri hakkında verilecek hüküm diğerini etkileyecek nitelikte olan davalar bağlantılı davalardır ve bağlantılı davalardan birinin Danıştay'da bulunması hâlinde dava dosyası Danıştay'a gönderilir (İYUK m.38/1, 3). Bu davada verilecek karar vatandaşlık davasının sonucunu doğrudan etkileyeceğinden bağlantının varlığına karar verilerek dosyanın Danıştay'a gönderilmesini talep ediyoruz.]

6. İYUK m.27/2 ve m.27/6: Yürütmenin durdurulması şartları gerçekleşmiştir

Dava konusu işlem, yukarıda açıklanan nedenlerle açıkça hukuka aykırıdır. İşlemin uygulanması ise telafisi güç veya imkânsız zararlar doğurmaktadır: belge, davacının vatandaşlığının dayanağıdır ve iptali vatandaşlığın iptaline yol açmıştır [veya açabilecektir]. Davacı ve ailesi bu nedenle [Türkiye'deki kalışlarının belirsizleşmesi, çocukların eğitimi ve davacının işi] bakımından dava sonunu beklemeyecek zararlarla karşı karşıyadır. [Vatandaşlık iptal kararında malların tasfiyesi de istenmiştir.] Bu zararlar dilekçe ekinde belgeleriyle gösterilmiştir.

Yürütmenin durdurulması kararları kural olarak teminat karşılığında verilir; ancak durumun gereklerine göre teminat aranmayabilir (İYUK m.27/6). Dava konusu işlem bir para borcuna ilişkin değildir ve davalı idarenin yürütmenin durdurulmasından doğabilecek bir zararı bulunmamaktadır. Bu nedenle teminat aranmaksızın yürütmenin durdurulmasına karar verilmesini talep ediyoruz.

HUKUKİ SEBEPLER

Anayasa m.2 ve m.125; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu m.2, m.20, m.27, m.31, m.32 ve m.38; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu m.12; Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik m.20; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 01.02.2024 tarihli Kılavuzu ve 2024/2 sayılı Genelgesi ile ilgili diğer mevzuat.

DELİLLER

Resmi senet, tapu kaydı, döviz alım belgesi, banka dekontları, ilk değerleme raporu, Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi, dava konusu iptal yazısı, vatandaşlık kararı, davalı idareden istenecek idari dosya, kontrol değerleme raporu ve Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi kayıtları, bilirkişi incelemesi ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan ve Mahkemenizce kendiliğinden gözetilecek nedenlerle;

1. Dava konusu işlemin, durumun gerekleri gözetilerek teminat aranmaksızın yürütmesinin durdurulmasına,

2. [Danıştay [....] Dairesinin E.[....] sayılı dosyasındaki davanın bu davayla bağlantılı olduğuna ve dosyanın Danıştay'a gönderilmesine,]

3. İdari dosyanın, kontrol değerleme raporunun ve Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi kayıtlarının davalı idareden istenmesine ve taşınmazın edinim tarihindeki değerinin bilirkişi incelemesiyle belirlenmesine,

4. Dava konusu işlemin iptaline,

5. Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalı idareye yükletilmesine

karar verilmesini vekâleten saygıyla arz ve talep ederiz.

[Tarih]
Davacı Vekili
Av. [Ad SOYAD]

EKLER

Ek-1: Dava konusu iptal yazısı ve tebliğ belgesi

Ek-2: Vekâletname

Ek-3: Resmi senet ve tapu kaydı

Ek-4: Döviz alım belgesi ve banka dekontları

Ek-5: İlk değerleme raporu

Ek-6: Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi ve vatandaşlık kararı

Ek-7: Zararı gösteren belgeler