

AYÇA EBRU CELEP

**YENİDEN İNŞA VEYA İMAR SEBEBİYLE
TAHLİYE VE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE
KİRACININ DURUMU**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER	IX
KISALTMALAR LİSTESİ	XV
GİRİŞ	1

Birinci Bölüm

6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

I. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TANIMI	5
A. Tanım	5
B. Kentsel Dönüşümün Amacı	8
C. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	11
1. Kentsel Yenileme (Urban Renewal)	12
2. Yeniden oluşum (Regeneration)	13
3. Sağlıklaştırma- Eski Hale Getirme (Rehabilitation)	14
4. Kentsel Koruma (Urban Conservation)	14
5. Yeniden Canlanma-Canlandırma (Revival- Revitalization)	15
6. Soylulaştırma (Gentrification)	15

II. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TARİHSEL GELİŞİMİ.....	16
A. Kentsel Dönüşüm Konusundaki Hukuki Kaynaklar.....	21
B. 6306 Sayılı Kanunda Kentsel Dönüşümün Amacı.....	26
III. 6306 SAYILI KANUNUN BORÇLAR KANUNU İLE İLİŞKİSİ .	31

İkinci Bölüm

YENİDEN İNŞA VEYA İMAR AMACIYLA KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

I. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR	35
A. Genel Olarak	35
B. Şartları.....	38
1. Kiralananın Yeniden İnşası Veya İmarı	38
a. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşası	38
b. İmar Amaçlı Esaslı Onarım, Genişletme ve Değişirme .	41
(1) İmar Amacı	41
(2) Onarım, Genişletme Ve Değişirme Kavramları.....	48
(3) Onarım, Genişletme Ve Değiştirmenin Esaslı Olması	49
2. Kiralananın Kullanımının İmkânsız Olması	50
3. İlgili Projenin Mahkemeye Sunulması	52
C. Geçici Tahliyeden Farkı.....	55
II. TAHLİYE DAVASI	62
A. Tarafları.....	62
1. Davacı.....	62
a. Elbirliği Veya Paylı Mülkiyet Halinde Dava Açılabilecek Kişiler	67
b. İntifa Hakkı Sahibinin Tahliye Davası Açması.....	70
c. Üst Hakkı Sahibinin Tahliye Davası Açması.....	70
d. Yeni Malikin Tahliye Davası Açması	71
(1) Kira Sözleşmesinin Şerh Verilmesi	75

(i) Genel Olarak	75
(ii) Şerhin Verilmesi.....	76
(2) Kira Sözleşmesinin Şerh Verilmesinin Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye Davasına Etkisi	78
2. Davalı.....	80
B. Dava Açma Süresi.....	81
C. Dava Açma Süresinin Uzaması	90
1. Genel Olarak.....	90
2. Dava Açma Süresinin Uzaması ve Özellikleri	92
D. Tahliye Davasının Sona Ermesi ve Sonuçları	97
E. Tahliye Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	100
1. Tahliye Davasında Görevli Mahkeme	100
2. Tahliye Davasında Yetkili Mahkeme.....	100
F. Kiraya Verenin Birden Fazla Hukuki Sebebe Dayanması	101
III. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI.....	101
A. Genel Olarak.....	101
B. Hükmün Hukuki Niteliği.....	104
C. Yeniden Kiralama Yasağının Şartları.....	104
1. Kiralananın Boşaltılması.....	104
2. Haklı Sebeplerin Var Olmaması	106
3. Yeniden Kiralama	107
a. Eski Hali İle Yeniden Kiralama	107
b. Yeni Hali İle Yeniden Kiralama.....	109
D. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırı Davranılmasının Sonuçları	118

Üçüncü Bölüm
6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ
ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİNDE
KİRACININ DURUMU

I. 6306 SAYILI KANUN BAKIMINDAN RİSK TESPİTİ	
UYGULAMALARI VE YIKIM.....	127
A. Genel Olarak.....	127
B. Riskli Alan ve Yapıların Tespiti.....	128
1. Riskli Alanların Tespiti.....	128
2. Riskli Yapıların Tespiti	130
a. 6306 Sayılı Kanun'a Göre Riskli Yapı Tespiti	
İsteminde Bulunabilecek Kişiler	135
(1) Tek Bir Yapı Maliki Olması Halinde Riskli Yapı	
Tespiti.....	135
(2) Paylı Mülkiyette Riskli Yapı Tespiti.....	136
(3) Elbirliği Mülkiyetinde Riskli Yapı Tespiti.....	137
(4) Kat Mülkiyetine Tabi Taşınmazlarda Riskli Yapı	
Tespiti.....	138
C. Riskli Yapının Yıkımı ve Tahliyesi.....	140
1. Yapının Yıkımı Yerine Güçlendirmesi.....	142
2. Yıkıma Konu Yapının Malikler Tarafından Yeniden	
Değerlendirilmesi İçin Gerekli Çoğunluk	147
II. 6306 Sayılı Kanun Hükümlerinin Kira Sözleşmesine Olan Etkisi .	155
A. Riskli Yapı Tespitinin Kira Sözleşmesine Etkisi	155
B. Kiracının Tahliyesinin Mümkün Olup Olmadığının	
Değerlendirilmesi.....	159
1. Genel Olarak	159
2. Kira Sözleşmesinin Hukuki İmkânsızlık Nedeniyle	
Sona Erdiği Yönündeki Görüş.....	161
3. 6306 Sayılı Kanun ve TBK Hükümlerinin Birlikte	
Değerlendirilmesi Görüşü ve Katıldığıımız Görüş	168

a. Kira Süresinin Sonunun Beklenmesi Ve Dava Açılması Bakımından Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi	170
b. Proje İbrar Edilmesi Bakımından Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi	174
c. Yeniden Kiralama Bakımından Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi	175
III. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRACIYA SAĞLANAN DESTEK	183
SONUÇ	187
KAYNAKÇA	195