

9. HAFTA

- **1858 Arazi Kanunamesi ve Sonrasındaki Hukukî Düzenlemeler** (6 Haziran 1858 Tarihli Arazi Kanunnâmesi – kısaca tekrarı)

- **1858 Arazi Kanunamesi ve Sonrasındaki Hukukî Düzenlemeler** (1858 Arazi Kanunnâmesi'nden Sonraki Hukukî Düzenlemeler -20 Şubat 1860 Tarihli Tapu Senedâtı Hakkında Talimâtnâme, 20 Şubat 1860 Tapu Senedâtı Hakkında Târifnâme-, 1876 Anayasası'nda Arazi Mülkiyetine İlişkin Hususlar)

1858 ARAZİ KANUNNÂMESİ VE SONRASI HUKUKİ DÜZENLEMELER¹

1. **6 Haziran 1858 Tarihli Arazi Kanunnâmesi** (Kısaca tekrarı)

2. **1858 Arazi Kanunnâmesi'nden Sonraki Hukukî Düzenlemeler**

Arazi Kanunnâmesi ilan edildikten bir süre sonra ortaya çıkan ihtiyaçlara göre bazı ek ve değişikliklerle genişletilmiş ve yenilenmiştir. Ayrıca, Kanunnâme'deki hükümleri açıklayıcı mâhiyette nizamnâme, irâde, talimât ve tarifnâmeler de yayınlanmıştır. Örneğin Arazi Kanunnâmesi'nin, ortak tasarrufa konu olan arazilerde hisse sahiplerinden birinin, diğerinin izni olmaksızın satışını engelleyen ve mağdur olan hissedara beş yıl dava açma hakkı veren 41'inci maddesine ek olarak, 1 Ekim 1874 tarihinde yayınlanan fıkra, bahse konu dava açma hakkının vârislere de verildiğini düzenlemektedir. Yine, Arazi Kanunnâmesi'nin 108'inci maddesi, maktulün arazisinin katiline intikâl edemeyeceğini ve katilin tapu hakkı olamayacağını ifade etmekteyken, 3 Haziran 1875 tarihinde yapılan ek ile, katile yardım edenin de aynı şekilde intikâle ve tapu hakkına sahip olamayacağı fıkrası eklenmiştir. Bunlardan başka, 3 Mayıs 1876, 3 Şubat 1876, 17 Aralık 1880, 8 Şubat 1886, 25 Ocak 1888, 24 Ekim 1888 tarihlerinde yapılan zeyiller ile Kanunnâme üzerinde değişikliklere devam edilmiştir. Ayrıca, arazisini üç yıl mâzeretsiz olarak terk ve tatil edenlerden, arazinin tasarruf hakkının alınıp, lâyük olanlara ihâlesi hakkındaki 74'üncü maddesi, 12 Nisan 1884 tarihinde ilan edilen bir irâde ile istilâyâ uğrayan yerlerde iki yıl süreyle tatil edilmiştir. Söz konusu hükümden muaf tutulan Edirne'de, daha sonra harp nedeniyle bu muâfiyet bir süre daha uzatılmıştır. Yine, ortak tasarruf olunan yerlerin taksimi veya ayrılması ile ilgili olarak 29 Ocak 1910 tarihinde Arazi Kanunnâmesi'ne ilave de yapılmıştır. Bunlar gibi birtakım irâde ve nizamnâmelerle Arazi Kanunnâmesi'nin bazı maddelerinde zaman içinde bazı değişiklikler ortaya çıkmıştır.

3. **20 Şubat 1860 Tarihli Tapu Senedâtı Hakkında Talimâtnâme**

Tapu senetlerinin ve senetler düzenleninceye kadar taşralarda tasarruf sahiplerine verilen ilmühaberlerin düzenlenmesiyle ilgili önceki kanunlarda ve özellikle 21 Ocak 1858 tarihli Nizamnâme'de ifade edilen hükümleri izah etmek, uygulanmasına açıklık kazandırmak ve “tapu” tâbirinin doğru anlaşılmasını sağlamak üzere, merkezde oluşturulan bir komisyon tarafından, uzun süren bir çalışmanın sonucu olarak 20 Şubat 1860 tarihli Tapu Senedâtı Hakkında Tâlimnâme hazırlanıp ilan edilmiştir.

Tâlimatı hazırlamak üzere oluşturulan komisyonun raporunda ve çeşitli yazışmalarda üzerinde durulan en önemli konulardan birisi, tapu senedi düzenleme işinin bir düzene sokulup

¹ Bu bölüme ilişkin ders notları “İrfan Paksoy, 1858 Arazi Kanunnâmesi Bağlamında Tanzimât'tan Cumhuriyet'e Arazi Mülkiyet Sistemi”, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Tezsiz Yüksek Lisans Programı Dönem Projesi, Ankara 2019” dokümanından dersin amaçları ve lisans öğrencilerin seviyesi dikkate alınarak hazırlanmış olup her hakkı mahfuzdur.

yaygınlaştırılması ile bunların düzenlenmesinden alınacak harçlarla hazine gelirlerinin artırılmasının sağlanmasıdır. Raporda, tapu işlemlerinden alınan harçlarla hazineye büyük oranda gelir sağlanması gerekirken cüzî bir miktarın ötesine geçilemediği, ancak yeni düzenleme ve nizamnâmelerle bu miktarın biraz daha arttığı belirtilmektedir. Bununla birlikte, nizam tam anlamıyla işletilebilirse gelirlerin bu miktarın birkaç katına ulaşacağı düşünülmektedir. Tapu senedi usûlünün layıkıyla işletilebilmesi sadece hazineye büyük gelir sağlamakla kalmayıp halkın da menfaatine olacağı ifade edilmektedir.

Raporda üzerinde durulan konulardan bir diğeri de 1847 yılından itibaren tapu senetlerini hazırlamakla görevlendirilen Defterhâne'nin, personel azlığı, iş yoğunluğu ve yazışmaların uzaması nedeniyle senetleri zamanında hazırlayamaması ve taşrada bu işleri yürütmekle görevli kazâ müdürleri ile mal memurlarının usûlsüz uygulamalarıdır.

Komisyonun üzerinde durduğu konulardan bir diğeri de "mîrî arazinin evlada tapusuz intikâl edeceği" hükmündeki "tapu" ibâresinin "senet" manasında anlaşılıp, halkın senetsiz arazi tasarruf etmesinin yanlışlığı meselesidir. Burada tapunun "muaccele" (peşin vergi) manasına geldiği, hak sahiplerinin "resm-i muaccele" vermeden tasarruf hakkına sahip olacakları ancak, arazinin senetsiz olarak tasarruf edilemeyeceğini belirtip, haklarının zâyî olmaması için tebaanın senetlerini mutlaka almaları gerektiğini ifade etmektedir.

Defter Emîni Tevfik Ahmet Efendi ve Defterhâne Kisedârı² (Defter-i Hakânî Emîni) Ârifî Efendi ile Arazi Kanunu'nu hazırlayan komisyonun başkanı Ahmet Cevdet Efendi'nin de aralarında bulunduğu komisyon tarafından tamamlanan Tâlîmat, irâde-i seniyye ile yürürlüğe girmiş olup, talimatın suretleri bir yazılı duyuru ile taşra birimleri ve ilgili kalemlere gönderilmiştir.

Talimatnâme, Arazi Kanunu ve 1858 tarihli Tapu Nizamnâmesi'nin 21'inci maddesinde ifade edilen, "Defterhâne-i Âmire'den tapu senetleri gelinceye kadar tasarruf sahiplerine meclis mührü ile mühürlenmiş olarak verilen ilmühaberlerin" yerine merkezden gönderilen "matbu koçanlı defterlerin" kullanılmasını hükme bağlamış ve bunların nasıl tutulacağı ile ilgili aynı tarihte hazırlanan Târifnâme'nin dikkate alınmasını istemiştir.

Tapu senetlerinin düzenlenmesi ile ilgili önceki nizam ve kanunnâmelerde senetlerin değiştirilmesi bir zorunluluk olarak kabul edilmemesine rağmen, bu Talimatnâme³ ile "bundan sonra ne sebeple olursa olsun kimseye senetsiz mîrî arazi tasarrufu yapılmayacağı, bu nedenle herkesin senet almasının ve atik senetleri⁴ ile temessükleri olanların senetlerini yenileri ile değiştirmelerinin zorunlu olduğu" belirtilmektedir. İşin sıkı tutulması için de taşra memurluklarında en üst yönetimden müdür ve kâtiplere kadar herkesin sorumlu olacağını, herkesin görevini eksiksiz olarak yerine getirmesini önemle bildirmektedir. Tapu kâtipliği işlerinde mahkeme, nüfus ve kazâ kâtiplerinden güvenilir ve liyâkatli olanların istihdam edilmelerini de istemektedir. Talimat'ın birinci maddesinde yer alan hükümlere göre, senetlerini almayan ve yenilemeyenlerden iki kat harç alınacağı ve tapu resmine tabi olanların arazisinin ise müzâyedeye çıkarılacağı İlannâme'de ayrıca tebliğ edilmektedir.

Talimat'ın birinci maddesi, bu talimatın hazırlanmasının gerekçelerinde de belirtildiği üzere, tapu usûlünün sıkı bir düzene sokulmasını, senetsiz yani kayıt dışı kalmış arazi bırakmamayı hedef

² Kisedar: Para hesabını tutan kişi / görevli.

³ Tâlîmatnâme: Yasa gücündeki nizamnâmelerin (tüzüklerin) uygulanmasıyla ilgili açıklamaları içeren ve ilgililere kolaylık sağlayan yönetmelikler.

⁴ 1847 tarihine kadar mîrî arazinin idâresi ve bu arazinin tefviz, ferağ ve intikâli gibi tasarruf işlemlerinin yerine getirilmesi ve ilgililere tasarruflarını gösteren senetler vermek, has, tımar ve zeâmet sahipleri ile Koru Ağaları, Subaşılar, Mültezim ve Muhassıllara aitti. Bunlar tarafından verilen tasarruf belgelerine Sipâhi Senedi, Zaim Senedi, Tapu Temessükü denirdi. Bu senet çeşitlerini ifade etmek için ise "Atik Senetleri" kavramı kullanılmaktaydı.

almaktadır. Böylece, tahrir defterlerinde uygulandığı üzere devlet, “hâriç-ez-defter”⁵ olan arazileri tahrir defterlerine dâhil etmeyi prensip edinmiştir. Eski usûllerin bir benzeri olan bu uygulama ile kayıtsız arazi bırakılmayacak, arazi nizamı sıkı kontrol altına alınacak ve bu vesile ile hazineye büyük oranda vergi geliri de sağlanacaktır. Ayrıca Merkez, sorumluları belirleyip ikaz ederek, suistimâllerin de önüne geçmeye çalışmaktadır.

Talimatnâme’de her işlem için alınacak harçlar ayrı ayrı detaylarıyla ifade edilmiş olup, ayrıca bu işlerle uğraşan kâtiplerin de “kâtibiye harcı” almalarına imkân sağlamıştır.

Talimatnâme’nin komisyon raporları ve uygulamaları incelendiğinde, 1847 tarihinde senet düzenlemekle görevlendirilen Defterhâne’nin işlemleri bir hayli arttığından Defterhâne’nin personel sayısı ve teşkilât yapısının da büyümüş ve taşra teşkilâtlanmasının yapılandırılması ihtiyacının da ortaya çıktığı görülecektir. Bu süreç, ilerleyen tarihlerde Defterhâne’nin nezârete dönüşmesine de gerekçe olacaktır.

4. 20 Şubat 1860 Tapu Senedâtı Hakkında Târifnâme

Tapu senetleri ile ilgili olarak ilan edilen Talimâtı hazırlayan komisyon tarafından, talimâtla aynı zamanda 20 Şubat 1860 tarihinde “Tapu Senetleri Hakkında Târifnâme” de hazırlanıp yürürlüğe girmiş ve yazılı duyuru ile birlikte taşra birimlerine ve Târifnâme, Tapu Nizamnâmesi ve Talimatnâme’de ifade edilen, tapu senetleri ile ilgili muamelelerde kullanılacak ilmühaber koçanlarının ne şekilde düzenleneceğini ve muamelelerin nasıl yürütüleceğini izah etmek amacıyla çıkarılmıştır.

Târifnâme’de, Defterhâne-i Âmire’de düzenlenen tapu senetleri mâhalline gönderilinceye kadar arazi mutasarrıflarına verilen meclis mührü ile mühürlenmiş geçici ilmühaberlerin yerine bundan sonra matbu ilmühaber cetvellerinin kullanılmasını, Defterhâne’de senetler düzenlenip gönderilince bu ilmühaber cetvellerinin tekrar geri gönderilmesini, eskiden verilmiş olan geçici ilmühaberlerin ise değiştirilmesine gerek olmadığını hükme bağlamaktadır.

Tarifnâme, taşra birimlerince doldurulacak olan ilmühaber kağıtlarının sancak, kasaba, karye (köy, belde), dönüm, kıymet, mutasarrıf ve iktisap ile ilgili tüm sütunlarının ayrı ayrı nasıl doldurulacağını, bilgilerin ne şekilde kayıt edileceğini detaylı olarak açıklamaktadır. Üç cetvel hâlindeki bu basılı ilmühaber koçanlarının kazâlarda hâkim, mal müdürü, sandık emini ve kâtip tarafından mühürlendikten sonra tasarruf sahibine verileceğini, mühürleme ve veriliş tarihleri de atıldıktan sonra ikinci nüshâlarının muhâfaza edileceğini belirlemektedir. Her ay ortaya çıkan cetveller meclis heyeti tarafından mühürlenip tâbî oldukları sancaklara gönderilecektir. Sancaklarda söz konusu ilmühaber cetvelleri her kazâ için ayrı ayrı icmâl defterlere kaydedilecektir. Tarifnâme, sancaklarda tutulacak bu defterlerin de nasıl doldurulacağını 12’nci bentte detaylı olarak açıklamaktadır. Gerekli işlemler tamamlandıktan sonra bu ilmühaber koçanları ve defterler hangi kazâ veya lîvâya ait olduğunu gösterecek şekilde zarflanıp merkeze gönderilecektir. Defterhâne’de bunların ikinci nüshâları kaydedileceği gibi, tapu senetleri düzenlenip mahâlline gönderilecek ve gönderilen tapu senetleri ilgililerine verilecektir. Özellikle, tarifname’nin 11’inci bendinde ifadesini bulan “Sicillerin korunması ve bunlarla ilgili olarak sorumlulukların belirlenmesi” önceleri tasarruf, sonraları mülkiyet hakkının tescili konusunda hukukî delil olan tapu sicillerinin korunmasının önemini bir kez daha ortaya koymuştur.

Tapu hakkında ilan edilen gerek talimat ve gerekse Tarifnâme, Cumhuriyetin ilk yıllarında da uygulanmaya devam edilecek olan tapu senedi düzenleme usulünün temellerini atmıştır. Hatta bu usul günümüze dek uygulanmaya devam edilmiş olup, günümüzde de tapu senetleri üç nüshâ düzenlenip, asıl senet ilgisine verilmekte, birinci nüshâsı mahâllinde, ikinci nüshâsı ise 2002 yılına

⁵ Her tahrir esnasında gözden kaçan veya tahrirden sonra meydana gelen gelişmeler sebebiyle defter hârici kalmış gelirler bulunmakta olup bunlar hâriç ez-defter tâbiriyle gösterilmektedir”.

kadar Merkez’de, 2002 yılından sonra ise Bölge Müdürlükleri arşivlerinde muhafaza edilmeye devam edilmektedir.

5. 1876 Anayasası’nda Arazi Mülkiyetine İlişkin Hususlar

1876 Anayasasında arazi kullanımı ile ilgili olarak sadece bir madde mevcut olup o da şu şekildedir: “M. 21. Herkes usûlen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir. Menafii umûmiye (genel menfaat) için lüzumu sabit olmadıkça ve kanunu mucibince (gereğince) değer bahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz.

Bahse konu maddeden de anlaşıldığı üzere mülkiyet hakkı tanınmakta, diğer yandan mîrî arazideki mutasarrıflık konusunda da her ne kadar mutasarrıfa mülkiyet hakkı verilmiyor ise de bu hak 1926 ve 2001 tarihli Türk Medenî Kanunlarında yer alan intifâ hakkından çok güçlü olan ve (belli şartlarda devir ve intikâl hakkını da içeren) mülkiyet hakkına hayli yakın özel bir durumu ve hakkı içermektedir.