

7. HAFTA

- **1858 ARAZİ KANUNNÂMESİNDEN CUMHURİYETE OSMANLI ARAZİ DÜZENİ** (1858 Arazi Kanunâmesinden Önceki Hukukî Düzenlemeler – 23 Nisan 1847 Tarihli İrâde-i Seniyye, 30 Nisan 1847 Tarihli Resmî Tebliğ, Aralık 1847 Tarihli Kanun Maddesi, 16 Şubat 1849 Tarihli Kanun Maddesi- **Kısa Tekrarı**)

- **1858 ARAZİ KANUNNÂMESİNDEN CUMHURİYETE OSMANLI ARAZİ DÜZENİ (1858 Arazi Kanunnamesinden Önceki Hukukî Düzenlemeler- Devamı** -21 Mayıs 1847 Tarihli Tapu Nizamnâmesi, 16 Şubat 1849 Tarihli Tapu Nizamnâmesi, 1856 Islahat Fermanı'nın konuya bakan yönü, 24 Ağustos 1857 ve 25 Şubat 1858 Tarihli İrâdeler, 10 Ocak 1858 Tarihli Tapu Nizamnâmesi, 23 Nisan 1858 Tarihli Nizamnâme-)

1858 ARAZİ KANUNNÂMESİNDEN CUMHURİYET'E OSMANLI ARAZİ DÜZENİ (Devamı) ¹

1. 21 Mayıs 1847 Tarihli Tapu Nizamnâmesi

21 Mayıs 1847 tarihli bu Nizamnâme (Tüzük), araziye yönelik Tanzimât'tan itibâren yayımlanan hüküm, irâde ve kanun maddelerini bünyesinde toplayıp izah ettiği gibi, 23 Nisan 1847 tarihli Resmî Tebliğde ifade edilen senet düzenleme ve arazi tasarrufuna ait işlemlerin ayrıntılarını içermekte ve 1858 Arazi Kanunnâmesi'nin öncesinde araziye ait her türlü işlemi derli toplu ve tüm ülkeyi kapsamak üzere izah ve ilan eden ilk nizamnâmedir.

Tamamı 14 maddeden oluşan bu Nizamnâmenin üçüncü maddesi, eskiden beri tapu senetlerinin kalitesiz kâğıda yazılmakta olduğuna ve eski usûl üzere mültezim ve sipâhi mühürlerini içerdiğini, bu usûlün ise güzel bir düzene sokulmasının gerekliliğinden bahsederek, senetlerin daha itibarlı olmasını ve belli bir düzende ve itinâlı olarak hazırlanmasının önemli olduğunu ifade etmektedir. Bu gerekliliğe istinâden nizamnâme, üst tarafları tuğralı matbu tapu senetleri düzenlenmesini öngörmektedir. Tapu senetlerini düzenleyerek, bunların bir sicilde kaydedilmesi görevi ise Defterhâne-i Âmire kalemine verilmektedir. Yine nizamnâmede, eski usûl ile düzenlenmiş tapu senetleri ve suretlerinin bundan böyle makbul tutulmayacağını, bu gibi senetlere sahip olanların sadece üç kuruş posta ücreti ve kâğıt bedeli ödemek üzere senetlerini yeni senetlerle değiştirebileceklerini ifade etmektedir. 7'nci madde gereğince senetlerin değiştirilmesi konusunda zorlama olmadığı da belirtilmektedir. Ayrıca 3'üncü madde ve 12'nci madde bu senetlerin nasıl düzenleneceğini ve senetlerde ne tür bilgi sütunları bulunması gerektiğini ve posta işlemlerinin ve diğer düzenlemelerin nasıl yapılacağını detaylı olarak açıklamaktadır. Esasen 23 Nisan 1847 tarihli Resmî Tebliğde ifade edilen bu hususlar bu nizamnâmede de tekrar edilmiş, taşrada ve merkezde yürütülmesi gereken işlemler ayrıntılarıyla izah edilmiştir.

Nizamnâmenin beşinci maddesi önceki kısımda ifade edilen 30 Nisan 1847 tarihli Resmî Tebliğde ifade edilen verâset hukuku ile ilgili hükümleri içermektedir. Buna göre, ana ya da babadan intikâl eden tarla, çayır, bağ vb. oğluna ve kızına bedel-i muaccesesi yüzde beş kuruş olarak ödenmek üzere intikâl edebilecektir.

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.

Nizamnâmenin altıncı maddesi de bir yenilik getirerek, mîrî arazideki ferağ işlemlerinde yüzde beş kuruş ferağ harcı alınmasını ve işlemler daha önce mahkemelerde yapılırken bundan sonra Defterhâne'de icra edileceğini ifade etmektedir. Bu işlem sonunda da yeni senetlerden verileceğini ifade etmektedir. Onbirinci maddede ise ferağ işleminin yapılabilmesi ferağ edenin ve ferağ edilenin birlikte işlem esnasında hazır bulunmasını zorunlu kılmaktadır.

Nizamnâmenin onüçüncü maddesi, halkın kullanımı için ve vakıflar yararına ayrılan yerler hâriç, işlenmemiş ve ıssız kalan yerleri yeniden ziraata açmak isteyenleri teşvik maksadıyla arazilerin tâlip olan kişilere verilmesini, bunlardan sadece kâğıt ve posta ücreti alınmasıyla yetinileceğini ve bunlardan bir yıl, açtıkları tarla taşlık ise iki yıl öşür alınmayacağını ifade etmektedir. Hatta Nizamnâmenin bu hükmüne istinaden, Antalya'da Manay adlı bir gölün kurutulması ziraate açılması için müracaatta bulunduğu, bunun için Merkez'den ruhsat istendiği görülmüştür. Bu madde gelirleri hâlâ büyük oranda ziraî ekonomiye dayanan devletin ziraati teşvik etmeye ve yaygınlaştırmaya yönelik çabasını ortaya koymaktadır. Nizamnâme yayımlandıktan hemen sonra fetvâhânenen² gerekli şer'î işlemleri tamamlanıp, her yerde gereği gibi uygulanabilmesini sağlamak için taşrada her mahâldeki müftülere, taşra defterdarlıklarına, kazâ müdürlerine vs. ilgili birimlere gönderilmiştir. Taşra yetkililerinin hazineyi zarara uğratmamak ve yeni usûl gereği gibi uygulama konusunda gevşeklik göstermemek konularında uyarıldıkları, özellikle eski senetleri yeni tapu senetleri ile değiştirecek olanlardan kâğıt ücreti olan üç kuruş ile posta ücreti dışında herhangi bir ücret almamaları konusunda ikaz edildikleri görülmektedir. Hatta bu konuda bazı yanlış anlaşılmalarda dikkatle düzeltilmeye çalışılmıştır. Nitekim Aydın Defterdarı arazi ferağ ve intikâllerinde tapu temessük³ (kayıt) harcı olarak 7-8 bin kuruş civarında resim (rûsum) toplamış, ancak bu bedeli eski usûl üzere muhafaza edip merkeze göndermeyince bahse konu vergi gelirlerinin yeni nizam gereğince hazineye ait olduğu ve tekrar uyarıya gerek bırakmadan bu meblağı merkeze ulaştırması konusunda uyarılmıştır.

Nizamnâmenin ardından, kayıt dışı kalmış arazilerin deftere geçirilerek arazi hukukunu bir düzene koymak amacıyla verilen çabalar sonraki yıllarda da devam ettirilmiş, Nisan 1851 ayından itibaren senetlerini yenilemeleri ve dolayısıyla kayıt dışı kalmış yerlerin kayıt altına alınabilmesi için, halkı teşvik edeceği düşüncesiyle posta akçasının da halktan alınmayıp hazineden ödenmesi uygulamaya konulmuştur. Bir süre sonra yapılan istihbarî çalışmalar ve halktan gelen şikâyetler üzerine, taşrada yeni nizamın usûlünce uygulanmadığı, taşra birimlerindeki memurların senet vermeden işlem yapıp gelirleri zimmetlerine geçirdikleri, halkı ise "Merkezden senet gelmedi" diyerek yeni nizamı suistimâl ettikleri anlaşılınca 1853 yılından itibaren sistemin kontrol altına alınabilmesi için çeşitli önlemler alınmaya başlanmıştır.

2. 16 Şubat 1849 Tarihli Tapu Nizamnâmesi

Tanzimât Fermanı'ndan sonra ilan edilen tebliğ, kanun maddeleri ve nizamnâmeler arazi hukukunu yeni düzene uygun bir hâle getirmek amacıyla yönelik atılmış adımlar olarak, mîrî araziye yönelik eski düzenin birçok hükümlerini değiştirmiştir. Arazi ile ilgili ortaya çıkan yeni esaslar ise dağınık hüküm ve irâdeler hâlinde bulunuyordu. Merkez ve taşralarda yürütülecek tapu işlemlerinin gereği gibi yürütülebilmesi için bunların belli bir sistemde bir araya getirilip, yeniden kaleme alınması ihtiyacı

² Fetvâhâne: Meşihat (Şeyhülislamlık)'da şer'îye mahkemelerinin, müftülerin görüşlerini almak üzere başvurdukları fetva kurumu. Burada, fıkıh uzmanlarından oluşan bir kurul vardı.

³ Temessük, Arapça'da "tutunmak, sarılmak, yapışmak" mânasına gelen temessük borç verilmesi, borcun ödenmesi, bir şeyin teslim edilmesi veya teslim alınması gibi durumlarda karşı tarafa verilen belgeyi ifade eder. Temessükle eş anlamlı olarak tahvil ve daha çok son devirlerde sened de kullanılmıştır. Osmanlı bürokrasisinde herhangi bir konuda verilen teslimat belgesi, senet anlamına gelmekteydi. Temessük, kullanıldığı yere göre başına bir ek alır. Osmanlı dönemine ait tapu terimi olup; tapu temessükü de tapu memurları tarafından eski tarihlere verilen senet olarak ifade edilmektedir. Temessük kaydı ise eskiden, taşınmaz malın sahibini belirten belge ve kayıtlar; sonraki dönemlerde iser mütevelliler tarafından verilen, mîrî ve vakıf arazide tasarruf yetkisini bildiren belge idi."

ortaya çıkmış ve bu iş devrin Şeyhülislamı Ârif Hikmet Bey'e (1786-1859) havâle edilmiştir. Yaklaşık bir yıla yakın devam eden bir çalışmanın sonunda Ârif Hikmet Bey, eski arazi hükümlerini Tanzimât'tan sonra ilan edilen emirlere göre düzenleyip özetlemiş ve hazırladığı düzenlemeyle önemli meselelerin uygulamalarını izah etmiştir. 16 Şubat 1849 tarihinde "Ahkâm-ı Mer'iyye veya Kânûn-ı Sultânî" adıyla yayınlanan bu risâlenin birçok hükmü 1858 tarihli Arazi Kanunnâmesi'nde de yer almıştır. Yeni kanunun fetvası da yine Şeyhülislam Ârif Hikmet Bey tarafından çıkarılıp, emir üzerine Divan-ı Hümâyun kalemine kaydedilip Takvim-i Vakâyi'de⁴ yayınlanarak ilân edilmesine karar verilmiştir. Ayrıca çoğaltılarak bütün taşra birimlerine gönderilmesi ve bu hükümler çerçevesinde işlem yapılması emredilmiştir. Yeni nizamın uygulanmasını emreden hükümde, halkın refahı ve menfaati için emlâkte uygulanan şer'î hukukun mîrî arazide uygulanmasının daha uygun olacağı da belirtilmektedir. Mîrî arazi ile ilgili tasarruf davalarında mülkler hakkında uygulanan hükümlerin yeni kanuna ek olarak uygulanması yönündeki tavır ve bunun tebaanın menfaatine bir durum olduğuna yönelik ifadelerde 23 Nisan 1847 tarihli Tebliğdeki (daha önce bahsedildiği üzere) mîrî araziden özel mülkiyete dönüşümü bir kez daha ortaya koymuştur.

3. 1856 Islahat Fermanı'nın Konuya Bakan Yönü

Fransız İhtilali'nden sonra ivme kazanan milliyetçilik düşüncesi, çok uluslu bir yapıda olan Osmanlı İmparatorluğu içindeki azınlıklarda (bilhassa da Hristiyan tebaada) milliyetçilik düşüncesini güçlendirerek onları bağımsızlıklarını kazanmak için gayret ve mücadeleye sevk etmiş, aynı dinden olmaları nedeniyle de güçlü Avrupa devletlerinin bağımsızlık çabası içinde olan bu unsurlara destek vermesine ve Osmanlı İmparatorluğu'nun içişlerine karışmasına sebep olmuştur.

19'uncu yüzyıl başında bir devlet politikası olarak devletin bekası ve toplumun da refahı için Batılılaşma yoluyla çağdaşlaşmaya karar veren Osmanlı İmparatorluğu'nda Padişah II. Mahmut döneminde (1808-1839) yapılan reformlar, ölümünün hemen ardından Sultan Abdülmecid döneminin başında (1839) ilan edilen Tanzimât Fermanı ve 1876 yılına dek devam edecek olan Tanzimât Dönemi ile yeni ve yoğun bir döneme evrilmiştir.

Bahse konu dönemde Osmanlı İmparatorluğu, 1853 yılında başlayan Kırım Savaşı'nda Ruslara karşı Avrupa devletleri safında yer alarak savaşa katılmıştır. Savaşın şiddetini kaybetmesi üzerine barış ihtimalleri belirince 1 Şubat 1855 tarihinde Viyana'da Avusturya, İngiltere ve Fransa temsilcileri arasında yapılan görüşmelerde Osmanlı İmparatorluğu'ndaki Hristiyan halkın hak ve imtiyazlarının güvenceye kavuşturulması ve buna yönelik olarak da Osmanlı İmparatorluğu'na yaptırılacak olan reformlar konusunda da mutabık kalınmıştı. Osmanlı İmparatorluğu gerek bünyesindeki azınlıkların hakları bahâne edilerek içişlerine karışılmasına, gerekse de ekonomik yardımına muhtaç olduğu Batılı Devletler ile olan ilişkilerinde problem yaşanmasına meydan vermemek için Kırım Savaşı'nda ateşkes ilan edilmesinden kısa bir süre sonra 18 Şubat 1856 tarihinde Islahat Fermanını ilan etmiştir.

Asıl muhatabının Osmanlı İmparatorluğu bünyesindeki gayrimüslim tebâ olduğu Islahat Fermanı'nın çalışma konumuz bakımından öne çıkan hususları kanun önünde eşitlik, şahsın ve topluluğun tasarruf hukuklarına saygı, vergiler konusunda tebâ arasında eşitlik, iltizam usulünün kaldırılarak verginin doğrudan doğruya alınmasıdır.

Islahat Fermanı ile azınlıklar lehine yapılan iyileştirmeler ve onlara verilen imtiyazlar ferdandan umulan sonuçları sağlayamamak bir yana aksine Osmanlı Devleti'nin parçalanma sürecini hızlandırmıştır.

4. 24 Ağustos 1857 ve 25 Şubat 1858 Tarihli İrâdeler

24 Ağustos 1857 tarihli İrade, Defterhâne'de kayıtlı olmayan yaylak, kışlak ve korular hakkında da mîrî araziye uygulanan işlemlerin uygulanmasına dair çıkarılmıştır.

⁴ Takvim-i Vekâyî, Osmanlı İmparatorluğunda 1831 yılında yayımlanmaya başlanan ilk resmî gazetedir.

Osmanlıda mîrî araziden olan yaylakların ferağ ve kasr-ı yed (el çekme) işlemleri Tanzimât'tan önce sipâhiler tarafından, Tanzimât'tan itibâren 1847 yılına dek de defterdarlar tarafından vergisi alınarak yapılmış ve tapu senedi düzenlenmiştir. 1847 yılında tapu senetlerinin düzenlenmesi ve verilmesi konusunda Defterhâne-i Âmire'nin yetkilendirilmesi üzerine yeni usûle geçilmişti. Bu tür işlemlerde arazi tahririne ait defterler sicil olarak kullanılmış, ancak iki yüz yıla yakın zamandır yeni tahrir yapılmadığından bazı yaylak ve kışlakların kaydı bulunmamaktaydı. Bu nedenle bahse konu irâde, kaydı bulunsun ya da bulunmasın, aksi belgeyle ispat edilmedikçe, bu tür arazilerle ilgili işlemlerin mîrî araziden kabul edilip işlemlerinin buna göre yapılmasını emretmektedir.

Defter emininin arzı üzerine konu gündeme gelmiş olup, yaylak ve kışlaklarda kaydı bulunamayan yerlere tapu verilememesinin hem tebaayı hem de hazineyi önceki bir irâdeyle, bu tür arazilere tapu verilip verilmemesi konusunun, Arazi Kanunnâmesi'ni Hazırlayan Komisyonun işlerini tamamlamasıyla netleşeceği belirtilmiş ise de bahse konu komisyonun da başkanı olan Ahmet Cevdet⁵ (Paşa) başkanlığındaki bir heyet tarafından, bu sorunun çözümü için bir zarara uğrattığı ifade edilmiştir. Daha önceki bir irâdeyle bu tür arazilere tapu verilip nizamnâme hazırlanmış ve kabul olunursa Arazi Kanunnâmesi'nde de yer alması öngörülmüştü. Kabul edilen bu yeni usûl eskiden beri çeşitli sebeplerle arazinin devlete aidiyetinin sağlanmasına yani mîrî araziye dönüştürülmesine yönelik hareket tarzına da uygun bulunmaktadır.

Yaylak, kışlak ve korular hakkında mîrî arazi muamelesi uygulanmasına dair irâdeden kısa bir süre sonra aynı muamelenin, mîrî araziden bir sebeple ifraz⁶ olup hayır işlerine ayrılan ve aslında rakabesi hazineye ait olan ve tahsisât türünden olan vakıf arazilerde de uygulanması hükme bağlanmıştır. Arazi Kanunnâmesi'ni Hazırlayan Komisyon kararı ile teklif edilen bu husus 25 Şubat 1858 tarihinde irâde-i seniyye ile kabul edilip uygulamaya konulmuş ve Arazi Kanunnâmesi'nde yer almıştır. Bu hüküm, vakıflara ait arazilerin senetlerini düzenleyen Evkaf-ı Hümâyün'a da bildirilmiştir.”

5. 10 Ocak 1858 Tarihli Tapu Nizamnâmesi

Tapu işlemlerinin yürütülmesi konusunda 1847 yılında bir nizamnâme ilan edilip uygulanmaya başlanmış ise de Arazi Kanunnâmesi'nin ilanından altı ay önce yeniden düzenlenen usûller gereğince, tapu işlerinin de detaylı olarak yeniden düzenlenmesi ihtiyacından hareketle 10 Ocak 1858 Tarihli Tapu Nizamnâmesi çıkarılmıştır.

10 Ocak 1858 Tarihli Tapu Nizamnâmesi, 21 Mayıs 1847 Tarihli Arazi Nizamnâmesi ile (henüz ilan edilememiş olan Arazi Kanunnâmesi başta olmak üzere) hükümleri büyük oranda daha önce çıkarılmış olan irâde, tebliğ ve kanunlara dayanan yeni nizamnâme, tapu usûlünün uygulanması ile ilgili olarak merkez ve taşrada yürütülecek işlemleri ayrıntılı olarak ele almış, ayrıca yapılan işlemin türüne göre alınacak tapu harçlarını detaylarıyla ortaya koymuştur.

10 Ocak 1858 tarihli Tapu Nizamnâmesi'nin ilk 24 maddesi asıl tapu işlemleri ile ilgili hükümleri içermektedir. Nizamnâmenin, 25-30'uncu maddeleri “Mîrî Arazide Borca Karşın Vefa'en Ferağ Hakkında” ve 31-33'üncü maddeleri “Eytam (Yetimler) Çiftliği Hakkında” olmak üzere, ayrıca iki fasıldan oluşmaktadır.

Tapu senetleri ile ilgili işlemlerin Defter-i Hakanî idarelerince yürütüleceği daha önce belirlenmiş ise de bahse konu Nizamnâme'nin 1'inci maddesinde “taşralarda mîrî arazinin tefviz ve ihâlesine mal memurları ile defterdar ve mal müdürleri yetkili kılınıp bunlar sahib-i arz hükmünde” kabul edilmişlerdir. Defter-i Hâkanî Emâneti'ne bağlı olmak üzere vilayetlerde Defter-i Hâkanî Müdürlükleri

⁵ Bahse konu şahıs meşhur Ahmet Cevdet Paşa'dır. Ancak o dönemde “paşa” unvanına sahip olmadığından ismini takiben parantez içinde “paşa” ifadesi yazılmıştır.

⁶ İfraz: Ayırma. Tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemi”

kurulunca, bu tür işlemler lîvâlarda Defter-i Hakanî⁷ memurları ve kazâlarda tapu kâtipleri tarafından yürütülecek ise de, Nizamnâme'nin ilan edildiği tarihte Defterhâne'nin taşra teşkilâtı henüz oluşmamış olduğundan sahib-i arz yetkisi mal müdürlükleri ve defterdarlıklara bırakılmıştır.

Tapu Nizamnâmesi gereğince ferağ, intikâl ve benzeri işlemlerde, taşrada yapılan işlemlerin kaydedilmesi ve düzenlenen (Osmanlı bürokrasisinde bir belge türü olan) ilmühaberlerin⁸ merkeze gönderilmesi üzerine senet düzenlenerek yeniden taşraya havâle edilmesi usûlü benimsenmiş olup, tahrir defterleri örneğinde olduğu gibi, yeni nizam gereği tutulan defterlerin de biri merkezde ve diğeri taşrada olmak üzere iki nüshâ olarak hazırlanması gerektiği belirlenmiştir. Hatta taşrayla ilgili olup merkezde yapılan işlemlerin de bir ilmühaber ile ilgili taşra birimine gönderilip kaydedilmesi gereği üzerinde durulmaktadır. Osmanlı'nın başlangıcından beri cârî olan ikili kayıt tutma geleneğinin yeni usûlde de muhafaza edildiği görülmektedir. Ayrıca Nizamnâme, taşrada tutulacak defterlerin lîvâda muhafaza edileceğini ve her kazâ için ayrı arazi defteri tutulması gerektiğini de belirtmektedir.

Yine, 1847 tarihli Nizamnâme'de belirlenen, "atik senetlerin⁹ yenileri ile değiştirilmesi" konusunda sağlanan kolaylığın bu Nizamnâmede de uygulanmaya devam ettiği görülmektedir. Ayrıca, gerek 1849 tarihli Nizamnâme'nin 13'üncü bendinde ve gerekse Arazi Kanunnâmesi'nin 103'üncü maddesinde ifade edilen, "boz ve kıraç yerlerin ziraata açılması" konusuyla ilgili teşvik edici ifadelerin bahse konu Nizamnâme'de de yer aldığı görülmektedir.

Bahse konu Nizamnâme'nin ele aldığı konulardan birisi de Arazi Kanunu'nun 60'ıncı maddesinde de ifade edilen, hakk-ı tapu eshabı bulunmayıp mahlûl kalan arazilerin müzâyede edilmesiyle ilgili 18'inci maddede ele alınan hükümdür. Nizamnâme bu hükümü detayı ile ele almış ve ihâlesi gereken arazinin 100 dönüme kadar olanları için kazâ meclislerini, 100-500 dönüm arası için lîvâ meclislerini yetkili kılmış olup, 500 dönümden yukarısı için ise kazâ ve lîvâ meclislerinde müzâyede edildikten sonra Maliye Hazine-i Celilesi (Maliye Hazinesi) tarafından mükerrer müzâyede olması için nezârete bildirileceği ve üç ay içinde de müzâyedelerin tamamlanacağı belirtilmektedir. 29 Temmuz 1886 tarihinde 18'inci madde yeniden düzenlenip, 300 dönüme kadar olanlar için kazâ meclisleri, 300-500 dönüm arası için lîvâ meclisleri ve 500 dönümden yukarısı için vilâyet meclisleri yetkili kılınmıştır. Bu tür arazilerin müzâyedeleri için vilâyet gazetelerinde ve hatta 500 dönümden fazla olanlar için ayrıca İstanbul gazetelerinde ayrıntılı ilan verilmesi gerektiği hükme bağlanmıştır.

10 Ocak 1858 tarihli Nizamnâme, düzenlenecek olan tapu senetlerinde ne tür bilgiler bulunması gerektiğini belirttiğinden başka, bu senetlerin baş tarafı tuğralı ve Defter Emaneti'ne özgü mühür ile mühürlenmiş olmasını zorunlu olarak görmüştür. Taşrada gerekli işlemler yapıp, senedi hazırlanmak üzere ilmühaberler merkeze gönderildiğinde, yeni senetler hazırlanıp gelinceye kadar tasarruf sahiplerinin ziraatlarına başlayabilmeleri için kendilerine meclis mührüyle mühürlenmiş ve geçerli tasarruf ilmühaberi verilmesi de nizama dâhil edilmiştir. Taşralarda tasarrufla ilgili düzenlenen mazbatalar Defterhâne'ye posta ile gönderilecek ise de tasarruf sahibinin kendisi senedini almak üzere İstanbul'a gelmek isterse buna da izin verilmektedir.

10 Ocak 1858 tarihli Nizamnâme eyâlet ve kazâlardaki mülkiye memurları ile kadı ve naiblere de gönderilerek uygulamaya konulması için emirnâmeler yollanmış olup, yaklaşık bir yıl sonra çıkarılan tapu senetleri hakkında tâlimat ve târifnâme ile açıklanmış ve Nizamnâme sonraki dönemde yapılan ekler ile genişletilip, yenilenmiştir. Bu eklerin en önemlilerinden birisi, "mîrî ve vakıf arazinin ferağ ve

⁷ Defter-i Hakanî; Osmanlı Devleti'nde Tanzimât Dönemi'nde ihdas edilen makamlardan bir olup bugünkü anlamda Tapu ve Kadastro Genel Md.lüğüne karşılık gelmektedir. Defter-i Hakanî Emîni ise yine bugünkü anlamda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne karşılık gelmektedir.

⁸ İlmühaber: Tapu sicillerinin kaydedildiği sırada kadastro tarafından yapılan hataların düzeltilmesini sağlamak amacıyla hazırlanan hak sahibinin resmî olarak ispatını gösteren, mühürlü, imzalı ve fotoğraflı belge.

⁹ Atik senedi: sipâhi senedi, zaim senedi ve tapu temessüğü gibi Tanzimât'ın ilanına dek mîrî araziye devlet adına yönetmek, tefviz, ferağ ve intikâl işlemlerini gösteren senetler.



intikâli ile hakk-ı karardan¹⁰ verilecek senetlerden alınacak harçlara dair” çıkarılan fıkra olup, her türlü kurtarılması ile Defterhâne'nin hâsılâtının artırılarak gelir kalemlerinin netleştirilmesi işleminden alınacak vergi miktarları net bir şekilde tespit edilmiş ve halkın belirsizlikten hedeflenmiştir. Tapu Nizamnâmesi'ne yapılan diğer önemli bir ek de önceki hukukî düzenlemelerde olduğu gibi, kayıt dışı kalmış arazilerin kayıt altına alınması hedeflenmiştir. Nizamnâmenin 20'nci maddesi yerine geçmek üzere çıkarılan maddede, “mîrîye ait kayıt dışı kalmış arazileri ihbar edenlere tapu bedelinin %10'u oranında ihbariye ödenmesi” hükmü getirilmiştir. Hatta bu tür ihbarların sonraki tarihlerde gerçekleştiği görülmüş ve ihbariye bedelinin ödenmesinin bu tür ihbarları özendireceği için önemli olduğu vurgulanmıştır”.

6. 23 Nisan 1858 Tarihli Nizamnâme

Arazi Kanunnâmesi'nin hazırlık döneminde çıkarılan önemli nizamnâmelerden birisi de, “mîrî arazinin borç karşılığında vefâen ferağ” hakkında 23 Nisan 1858 tarihinde çıkarılan nizamnâmedir.

Mîrî arazi mutasarrıfları, tasarruf ettikleri arazileri borçlarına karşılık vefâen ferağ edebilmekteydiler. Borçlu borcunu ödemedikçe arazisi yapılan sözleşme gereğince alacaklının elinde kalır, borçlu da borçlunun vârisleri de borcu ödemedikçe o araziye kullanamazlardı. Böyle bir durumda en önemli sorun, borçlunun vâris bırakmadan ölmesiydi ki, bu durumda arazi “mahlul” kabul edilir, hakk-ı tapu ashabına veya tâliplerine ihâl edilir ve alacaklı alacağını alamazdı. Bu gibi durumlarda alacaklının hakları zâyî olurdu.

Nizamnâme, artık borç karşılığı vefâen ferağ işlemlerinin mal memuru önünde resmî senet düzenlenerek yapılmasını öngörmekte ve uygulanacak faizin üst limitini de belirlemektedir. Resmî senetle bu işlemlerin yapılması sayesinde bir mutasarrıf aynı araziye iki kez vefâen ferağ da edemeyecekti. Borçlu, sözleşme süresinde borcunu ödemez ise arazi müzâyedeye çıkarılacak, alınan akçeden beytûmalın hissesi ayrılıp alacaklının alacağı iade edilecekti. Bahse konu hükümler devletin ve alacaklının haklarını korumakla birlikte, araziye tâlip olacakların ya da hakk-ı tapu sahiplerinin aleyhine bir durum ortaya çıkarmaktadır. Nizamnâme hükümleri, arazinin mîrî vasfını koruyan bir çözüm yolu üretmeye çalışmış ise de mülk olan arazilerde cârî olabilecek bir uygulamayı mîrî arazide kabul etmesi de hayli dikkate değer bir durumdur. Bu hükümler daha da bazı birbuçuk ay sonra çıkarılacak olan Arazi Kanunnâmesi'nin 115 ile 117'inci maddelerinde değişikliklerle yer alacaktır.

¹⁰ Hakk-ı karar: Sahibi olmadığı bir arazide on yıl süreyle ihtilafsız devam eden tasarrufun sağladığı iktisap ve tasarruf sebebi yerine kullanılan bir ifadedir.

