

## 9. HAFTA

- **1858 Arazi Kanunnamesinden Önceki Hukukî Düzenlemeler- (Konunun kısa tekrarı)** (1858 Arazi Kanunnâmesinden 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, 21 Mayıs 1847 Tarihli Tapu Nizamnâmesi, 16 Şubat 1849 Tarihli Tapu Nizamnâmesi, 1856 İslahat 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 Arazi Kanunnamesi ve Sonrasındaki Hukukî Düzenlemeler** (6 Haziran 1858 Tarihli Arazi Kanunnâmesi)

### 1858 ARAZİ KANUNNÂMESİ VE SONRASI HUKUKİ DÜZENLEMELER<sup>1</sup>

#### 1. 6 Haziran 1858 Tarihli Arazi Kanunnâmesi

Tanzimât Fermanı'nın ilanından sonra, Ferman hükümleri gereğince devlet yönetimindeki bazı hususların yeni kanunlarla tekrar düzene sokulacağı ifade edilmiş ve bu konulardan birisi ve belki de en önemlisi olan arazi hukuku ile ilgili olarak da bazı düzenlemelere gidilmişti. Daha önce izah edildiği üzere, ilan edilen tebliğ, irâde, hatt-ı hümayun, nizamnâme ve kanunlar, mîrî arazi hukuku ile ilgili bazı değişiklik ve yenilikler getirmişti. Meydana getirilen yeni düzenlemeleri tek bir kanun metni içerisinde derli toplu bir hâle getirmek üzere 16 Şubat 1849 tarihinde Şeyhülislam Ârif Hikmet Bey görevlendirilmiş ve "Kanun-ı Sultanî" hazırlanıp yayınlanmıştı. Ancak, klasik fetvâ dergisi tarzında kaleme alınan bu risâle bir kanun metninin şekil, yapı ve kullanım kolaylığından uzaktı. Gerçekten, kanun metni incelendiğinde, belli bazı hükümleri metin içerisinde sıraladıktan sonra mîrî arazi ile ilgili hükümleri sayfalarca süren soru cevaplar şeklinde belli bir düzen olmaksızın ele almaktadır. Muhtemelen, hazırlanan bu kanun, ihtiyacı gereği gibi karşılayamadığından, kanundan sonra da birtakım yeni düzenlemeler ortaya çıktığından ve Tanzimât Dönemi'nde ortaya çıkan yeni kanun tekniğine de uygun olmadığından yeni bir arazi kanunu hazırlanmasına gerek duyulmuştur.

Arazi Kanunnâmesi'nin hazırlanmasındaki asıl ve en önemli amaç, toprağın vergilendirilmesi ve araziden elde edilen vergi gelirlerinin mümkün olan en fazla miktarda hazineye aktarılması düşüncesidir. Bununla birlikte, Arazi Kanunnâmesi'nin hazırlanmasında arazi hukukunu bir düzene sokmak yanında, dışarıdan gelen bazı müdâhalelerin de etkisi de söz konusudur.

Osmanlı ülkesinde yabancıların mülk edinmesini engelleyen hükümlerin ve ülkede yaşayan azınlıkların haklarını bahâne ederek ülke işlerine müdâhale etmeyi alışkanlık hâline getirmiş dış güçlerin varlığı mâlum olmakla birlikte Kanunnâme'nin hazırlanmasında bundan daha önemli gerekçeler aranmalıdır. Ekonomisi büyük oranda ziraat gelirlere dayanan devletin, arazi hukukunu belli bir düzen içinde sıkı tuttuğu eski dönemlerde sahip olduğu güç ve hâkimiyet ile bu hukukun bozulmasının ardından devletin içine düştüğü çıkmazın bu Kanunnâmenin hazırlanmasında daha etkin rol oynadığı ifade edilebilir.

Osmanlı'nın giriştiği hemen bütün ıslahat girişimleri, Tanzimât Fermanı'nda da ifade edildiği üzere devleti eski güçlü dönemlerine döndürmeyi amaçlamaktadır. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik,

<sup>1</sup> 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.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



siyasî ve sosyal bunalımlar değerlendirilerek hem reâyânın hakları genişletilip güvence altına alınıp onların devlete bağlılık ve hizmetlerini sağlamak, hem de devletin en önemli gelir kaynağı olan arazi mevzuatını bir düzene sokmak istek ve ihtiyacı bu Kanunnâme'nin hazırlanmasında en önemli gerekçe olarak görülmelidir.

Arazi Kanunnâmesi'ni hazırlamak üzere (sorumluluğu yasama görevi olan) Tanzimât Meclisi'nde Ahmet Cevdet Bey başkanlığında Seyyid Mehmet Rüşdü, Ârif ve Tahsin isimli üyelerden oluşan bir komisyon oluşturulmuş, bu komisyon tarafından hazırlanan kanunnâme taslağı 21 Nisan 1858 tarihli mazbata ile Tanzimât Meclisi'ne sevk edilmiş, taslak kânunnameye burda son şekli verildikten sonra 18 Mayıs 1858 tarihinde Tanzimât Meclisi Mazbatası ile Sadârete (Sadrazamlık makamına) havâle edilmiş, burada yapılan incelemenin ardından 5 Haziran 1858 tarihinde Sultan'ın tasdikine sunulmuş ve 6 Haziran 1858 tarihinde ilan edilen İrade-i Seniyye ile de yürürlüğe girmiştir.

Yeni mülkiyet ilişkilerini düzenlemek için hazırlanan 1858 Arazi Kanunnâmesi, Osmanlı Devleti'nde arazi hukuku ile ilgili ilk ayrıntılı kanun olup kanun mazbatasının açıklamalarından anlaşıldığına göre sipahiliğin kaldırılmasıyla İmparatorluğun idârî ve malî teşkilâtında en büyük değişiklik yapılmış ve bu nedenle arazi hukukunun yeni ilkelere göre yeniden düzenlenmesi gerekmiştir.

Arazi Kanunnâmesi'nin içeriğine girmeden önce, Kanunnâme'yi şekil ve içerik olmak üzere iki açıdan incelemek uygun olur:

- Şekil açısından: Kanunnâme, Tanzimât Dönemi'nde hazırlanan ilk millî kanunlardan birisidir. Arazi hukuku sahasında bazı yenilikleri de beraberinde getiren Kanunnâme şekli, dili ve hazırlanma tekniği açısından en dikkate değer olanıdır. Hatta Tanzimât Dönemi'nde modern anlamda standart bir hukukî uygulama getiren en önemli adım olarak da görülmektedir.

- İçerik açısından: Arazi Kanunnâmesi şeklî açıdan önemli bir yenilik olmakla birlikte, içerik açısından büyük bir yenilik getirmemiş, mevcut kanun ve fetvâlardan yararlanılarak tertip edilmiştir. Gerçekten de Arazi Kanunnâmesi, İslam Hukukunda zâten var olan arazi çeşitlerinin sayısı ve hukukî mâhiyeti ile ilgili olarak bir değişiklik getirmemiş olup, yapılan çalışma, Osmanlı'nın arazi hukukuna ilişkin eski kanunlarının derlenmesi ve hükmü kalmamış kuralların değiştirilerek arazinin yeni terminoloji ile güncellenmesinden ibaretti. Kanunnâmede içerik olarak herhangi bir Batılı etkisi olmadığı, sadece hazırlanış şekli açısından Osmanlı'nın geleneksel kanun tekniğinden farklı olarak Batılı bir tarzda hazırlandığı belirtilmekte ise de Fransız miras hukukunun etkisi ile "arazinin kız ve erkek çocuklar arasında eşit paylaşımı" prensibinin Kanunnâmede yer aldığı da görülmektedir. Kız ve erkek evlatların mirasta eşit kabul edilmelerinde Fransız miras hukukunun etkisinden daha çok, öşür vergisinin tüm ülkede eşit olarak uygulanması örneğinde olduğu gibi, Tanzimât Fermanı'nın eşitlik ilkesini ne pahasına olursa olsun uygulama anlayışının etkisi olduğu düşünülebilir. Arazi Kanunnâmesi'nde "kız evladın hak sahibi olarak kabul edilmesinin" miras hukuku açısından en önemli yenilik olduğu ifade edilip, arazi üzerinde tasarruf hakkının miras yoluyla kız evlada geçmesinin şer'î uygulamadan önemli bir ayrılma olduğu, ayrıca "kızların verâset hakkına sahip olmasının ve anadan oğula ve kıza arazi geçebilmesinin şer'î hukuk, yani (İslâm miras hukukunu inceleyen ilim dalı olan) feraiz hükümlerinin ortadan kalkması" anlamına geldiği gibi fikirler ileri sürülmüştür. Oysa rakabesi hazineye ait olup örfî hukuka tâbî olan arazilerde devlet, kız evladı miras hukukundan yoksun bırakmışsa da olması gereken şer'î uygulama, kız evladın da mirasta hak sahibi olmasıdır. Yani kız evlat mirasa dâhil edilmekle İslâmî uygulamadan uzaklaşılma, bilakis örfî hukuk sahası, şer'î hukukun etkisine girmiş ve arazi intikâlinde şer'î hukukun uygulama alanı genişle(til)miştir. Arazi Kanunnâmesi'nde asıl İslâmî olmayan uygulama ise kız evladın mirasta erkek evlada eşit tutulması anlayışıdır. Mirasın paylaşım oranları, duruma göre çeşitlilik göstermekle birlikte, olması gereken, Ahmet Cevdet Bey'in belirttiği üzere 2'li 1'li uygulamanın kabul edilmesiydi.

Arazi Kanunnâmesi 132 maddeden ibâret olup, giriş kısmı ile başlamakta ve üç bölüm<sup>2</sup> ile bir sonuç kısmından oluşmaktadır. Kanunnâme'nin "giriş" kısmında (1.-7'nci maddeler) arazi türleri sayılıp, bunların kısa târiflerine yer verilmektedir.

Buna göre arazi (mülk arazi, mîrî arazi, vakıf arazi, metruk arazi ve mevat arazi olmak üzere) beş kısma ayrılmaktadır:

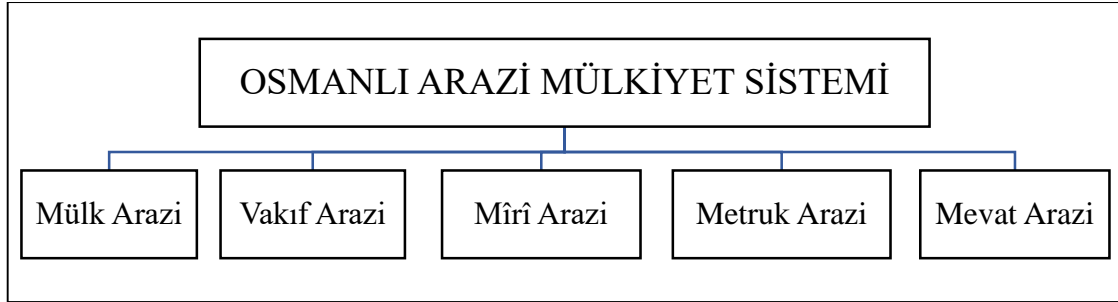
- Mülk Arazi: Kişilerin tam mülkiyetinde bulunan ve sahibinin dilediği gibi tasarrufta bulunabileceği arazilerdir. Mülk arazi dört kısımdan oluşmaktadır. Bunlardan birincisi, köy ve kasabalarda bulunup iskân yerlerinin tamamlayıcısı sayılıp yarım dönümü geçmeyen yerlerdir. İkincisi, mîrî araziden ayrılıp temlik edilerek mülk hâline gelen arazilerdir. Üçüncüsü, öşüre tâbî olan ve fetihlerde ele geçirilip gânimet olarak verilen arazilerdir. Dördüncüsü ise, haraca tâbî olup, fetihlerde gânimet olarak dağıtılmayıp gayrimüslim olan sahiplerinin ellerinde bırakılan arazilerdir. Mülk arazi ile ilgili işlemler şer'î hukukun konusu olduğundan ve hükümleri fıkıh kitaplarında bulunduğundan Arazi Kanunnâmesi'nde mülk arazi hükümlerinden bahsedilmemiştir<sup>3</sup>.

- Mîrî Arazi: Rakabesi hazineye ait olup tasarruf yetkisi devlet tarafından tapu karşılığında şahıslara ihâle edilen tarla, çayır, yaylak, kışlak ve korular ile emsâli yerlerdir. Eskiden bu tür arazinin işlemleri sahib-i arz itibar olunan timar ve zeâmet sahiplerince, sonradan da mültezim ve muhassillarca yapılırken, bunlar artık ortadan kalkmış olup bundan sonra bu işlemler devlet memurları tarafından sürdürülecek ve tasarruf sahiplerine baş tarafı tuğralı tapu senetleri verilecektir. Burada söz edilen tapudan maksat tasarrufta bulunacak kişinin yerin kendisine havâlesi karşılığında hazineye ödeyeceği muaccedir ki, ilgili memur tarafından tahsil edilir.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Kanunnâme üç ana başlıktan meydana gelmektedir. 8-90'ıncı maddeler arasını kapsayan ve mirî araziye ayrılan Birinci Bâbda dört alt başlık (fasıl) altında sırasıyla tasarruf, ferağ, intikâl ve mahlûlât ile ilgili hususlar; 91-105'inci maddeler arasını kapsayan İkinci Bâbda iki alt başlık altında sırasıyla metruk ve mevât arazi ile ilgili hususlar düzenlenmektedir. Üçüncü Bâb ise müteferrik konuları içermektedir. Arazi Kanunnamesi intikâl ve tapu hakkı sahipleri ile ilgili sınırın genişletilerek intikâl hakkı sahiplerinin üçe, tapu hakkı sahiplerinin de dokuza çıkarılmasını (madde: 54, 55, 59) sağlamıştır.

<sup>3</sup> Mülk arazinin devri ve temliki: Mülk arazi, Mecelle'nin çıkarılmasına kadar şer'î hükümlere ve bundan sonra da Mecelle hükümlerine tâbî idi. Mecellenin 167'inci maddesine göre bey (satış sözleşmesi) şekle tâbî bir sözleşme değildi. Mecelle'de taşınmaz satışı hakkında özel hükümler de yoktu. Bu sebeple taşınmaz mülkiyetinin devri de sözlü veya adî senetle yapılırdı. Bununla birlikte genellikle herkes satınalmalarını şer'î mahkemelere yoluyla belgelendirirdi. Bu durum 1880 yılına dek devam etmiştir. Bu tarihte çıkarılan "Emlâk-i Sıfva Nizamnamesinin" 1'inci maddesiyle hârici satışlar yasaklandı gibi 11'inci maddesi de mülk arazi satışlarının memurlar huzurunda nasıl yapılacağını düzenliyordu. Nizamnamenin birinci maddesindeki açıklık karşısında artık bundan böyle mülk arazinin devri ve temlikinin de resmî şekle tâbî olduğunu kabul gerekirdi. Ancak mülk arazinin şekilsiz devri hakkında ülkede meydana gelmiş olan örf ve âdetin kuvvetli baskısı eski durumu 1902 (H. 1318) yılına kadar sürdürmüştür. Zâten bu nizamnamenin hukukî niteliği de tartışmalıdır. Hukukçuların çoğu nizamnamenin şekil hakkında âmir bir hüküm getirmemiş olduğu görüşündendir. Mecelle Cemiyeti de 1893 tarihli görüşünde bu kanaatte olduğunu belirtmiştir. Temyiz makamının kararları da bu merkezdeydi. Nihayet 1902 tarihli bir irâdeyi seniye, mülk taşınmazların hârici alım ve satımını kesin olarak yasakladığı gibi bu konu 1913 tarihli Muvakkat (Geçici) Kanun'un 1'inci maddesinde "senetsiz tasarruf yasak olduğu gibi yeni kanun gereğince tahrir (kadastral kayıt) ve tahdit (sınırlama) yapılan yerlerde senedi hakanî (tapu senedi) ibraz edilmeyen yerler için bu konuda şer'î ve nizâmiye mahkemelerinde dava açılması ve devlet dairelerinde herhangi bir şekilde işlem yapılması da yasaktır." şeklinde kesin bir hükme bağlanmıştır.

<sup>4</sup> Mîrî arazinin devri ve temliki: Mîrî arazinin hukukî niteliği dikkate alınırsa bunun mutasarrıfı tarafından başkasına devri temlikinin teknik bakımından gerçek anlamıyla mülkiyetin devri demek olamayacağı kolaylıkla anlaşılır. Genellikle bu ferağ ikinci bir kira sözleşmesi mahiyetinde anlaşılır. Mîrî arazi mutasarrıflarının arazi üzerindeki diğer bir çok tasarrufları gibi araziye ferağ edebilmeleri de bazı özel hükümlere tâbî tutulmuştur- Daha Arazi Kanunnâmesi'nden önce de mîrî arazinin devri ancak sahib-i arzın izniyle yapılabilirdi ve bu izin de her hangi bir şekle tâbî değildi. Arazi Kanunnâmesi de 36'ncı maddesiyle aynı prensibe sadık kalmış ve "memurunun izin ve mârifeti eklenmedikçe herkese ait mîrî ferağı geçerli değildir" denmiştir. Bu hüküm, 1858 tarihli tapu senetleri hakkındaki tâlimatın 1'inci maddesinden de anlaşılır. İzin, ferağ işleminden önce veya sonra da verilebilirdi. İzin verilmesi bir özel şekle tâbî olmadığı gibi yazılı olması da şart değildi. Sahib-i arzın mîrî arazi mutasarrıflarına Arazi Kanunnâmesi'nin 3'üncü maddesi gereğince vermekte oldukları senetlerin de sözleşmenin geçerliliği üzerine bir etkisi yoktu, bu, ancak ferağ işleminin bir delilini oluştururdu. Arazi Kanunnâmesi'nin 37'nci maddesinde bu konu açık olarak yazılıdır. Bu "Hâlâ tapu senedi olmiyan mîrî arazi mutasarrıfları tuğralı senet almağa mecburdur" diyen 1858 tarihli Tapu Senetleri Hakkındaki Tâlimatın 1'inci maddesinden de anlaşılır. Her ne kadar bu



Arazi Kanunnâmesi'ne göre Osmanlı Arazi Mülkiyet Sistemi

Tanzimât'ın ilanından 1858 yılına kadar geçen süre, mîrî arazi rejimi kurallarının Batı'nın özel mülk anlayışına göre değiştirilmesi yönündeki bir nevî hazırlık yılları olmuştur. 1858 Arazi Kanunnâmesi ile de mîrî arazilerde geçiş hakkının bedelsiz olarak ana-babaya da yaygınlaştırılması ve tapu hakkının da dokuzuncu dereceye kadar çıkarılması mümkün kılınmıştır (Pala 1996). Bu düzenleme, mîrî arazinin mülk araziye dönüşümünde önemli bir aşama olmuştur.

- Vakıf Arazi: Vakfa tahsis olunan araziler iki kısımdır. Bunlardan biri sahih vakıf, diğeri ise gayri sahih vakıftır.

Mülk arazi iken vakıf olunan araziler sahih vakıf olup, bu arazilerin rakabesi ve tasarruf hakkı ve diğeri tüm yetkileri vakfa aittir ve Kanunnâmede bunların hükümlerinden bahsedilmeyecektir.

İkincisi olan gayri sahih vakıflar ise zamanında sultanlar ya da onların izni ile başkaları tarafından vakfedilmiş arazilerdir. Bunların rakabesi mîrîye ait olduğundan mîrî arazi ile ilgili hükümler bu tür vakıf arazileri içinde geçerli olacaktır.

- Metruk Arazi: Kişisel tasarrufa konu olmayan ve halkın yararına ayrılmış olan yerlerdir. Yollar ile köy ve kasabalarda halkın geneline terk olunan merâlar bu nevi arazilerdir ve bunların da rakabesi hazineye aittir.

- Mevât Arazi: Herhangi birisinin tasarrufunda olmayan, metruk arazi sıfatını taşımayan, köy ve kasabalardan uzakta bulunan, taşlık, kıraç, ekilip-biçilmeyen, ıssız ve boş arazilerdir.

Arazi Kanunnâmesi, arazi türlerinin anlatıldığı başlangıç kısmından sonra üç bölüme ayrılmaktadır:

- Arazi-i mirîye. 8-90'inci maddelerde mîrî arazinin tasarrufu, ferağ, intikâli ve mahlûlâtı ile ilgili dört bölüme ayrılmaktadır.

- Arazi-i metruk ve arazi-i mevât. 91-105'inci maddelerde iki kısım hâlinde ele alınmıştır.

talimatın 1'inci bendinde "bundan böyle her ne şekilde olursa olsun asla kimseye senetsiz mîrî araziye tasarruf ettirilmeyecektir" diye bir hüküm varsa da bu, tapu senetlerinin bu tarihten sonra mîrî arazinin ferağında bir şekil şartı kıymetini edindiğini gösterecek nitelikte değildir. Zâten maddenin diğeri hükümleri de bu hususları teyit eder. Bu hüküm bütün mîrî miriye sahiplerine tuğralı tapu senedi verilmesini ve eskilerinin yenileriyle değiştirilmesini ve ellerinde senedi olmıyanlara senet verilmesini temin maksadıyla öngörül-müştür. Bununla aynı zamanda bir ispat hükmü de konulmuş oluyordu, yani bundan böyle artık arazinin ferağına yönelik anlaşmazlıkların şahitle ispatı imkânları kalmıyordu. Özet olarak denebilir ki Mülk arazinin devri esas olarak şekle tâbi değildir. Ancak 1902 tarihli irâde-i seniye ve 1913 tarihli Muvakkat Kanunla devir ve temlik işlemlerinin tapu önünde yapılması zorunluluğu kabul olunmuştur. Ancak yazılı hukuktan daha kuvvetli olan örf ve âdet karşısında bu mevzuat da fiilî durumu değiştirmemiştir. Taşınmazların hâricî satışı konusundaki yasal düzenleme ve buna uygun uygulama ihtiyacı Medenî Kanun'un kabulüne dek ülkenin bir problemi olarak devam etmiştir.



- Müteferrikât. 106-132'inci maddelerde detayla ilgili hükümleri içermektedir.

Kanunnâmenin “sonuç” kısmında ise, bu Kanunnâme'nin ilanından itibaren yürürlükte olacağı, bundan önce çıkmış olup bu Kanunnâme'ye aykırı olan tüm hükümlerin fesh edilmiş olduğu ile Fetvâhâne'de, merkez kalelerinde ve meclislerde bu Kanunnâme ile hükmedileceği belirtilmektedir. Aynı zamanda Divan-ı Hümâyun Kalemî'nde ve Defterhâne-i Âmire ve diğer yerlerde arazi-i mîrîye ve mevkûfeye ait nizam ve eski kanunların kaldırıldığını da ilan etmektedir. Böylece tahrir defterlerinin baş tarafında bulunan ve yüzlerce yıldır kullanılagelen Kanunnâmeler de artık geçersiz hâle gelmiştir.

Arazi Kanunnâmesi'nin hazırlanıp ilan edilmesinden sonra gerek merkezde gerekse taşrada ilgili birimlere çok sayıda çoğaltarak gönderilmiş, arazi ile ilgili tüm konularda yeni kanun hükümlerine göre işlemlerin devam ettirilmesi konusunda ilgililer uyarılmıştır.

Arazi Kanunnâmesi içeriğinden de anlaşılacağı üzere şer'î hukuka ait mülk ve sahih vakıflara ait arazi mevzuatına fikhın konusu olduğu için yer vermemiştir. Bunun önemli bir eksiklik olduğu ifade edilerek, ayrı bir bölüm içinde hiç olmazsa şer'î hükümleri de içeren bir kısmın kaleme alınması gerektiği fikri öne sürülmüştür. İslam hukuku ile ilgili bir kanun çalışması bu döneme kadar hiç yapılmamış olduğundan, kanunu hazırlayan komisyonun çekingen davranmış olabileceği de belirtilmiştir. Bununla birlikte komisyonun, kanunun içeriğine çok fazla müdâhale edemediği ve mevcut kanunları derlemekle yetindiği de anlaşılmaktadır.

Arazi Kanunnâmesi arazi hukuku ile ilgili olarak bazı arazi türlerini dışında bırakmakla birlikte bu konuda yapılmış önemli bir yenilik olarak görülmelidir. Her ne kadar yepyeni bir nizam ortaya koyan ve inkılâpçı yapıya sahip bir Kanunnâme olmasa da dağınık hâlde bulunan hükümleri bir araya toplayıp belli bir nizama sokması ve şekli açısından modern bir yapıya sahip olması bakımından hukuk tarihimizde önemli bir yer işgal etmektedir.

Arazi Kanunnâmesi'nin getirdiği en önemli yeniliklerden birisi, sahib-i arz sıfatıyla araziye ait işlemleri yürüten mültezim ve muhassılları ortadan kaldırıp bu tür işler için yetkiyi devlet adına mal memurlarına vermesidir. Mal memurları bu yetkiyi 1858 yılından 1870 yılına dek kullanmışlar ve sonrasında bu yetki Cumhuriyet'e kadar geçerli olmak üzere Defterhâne teşkilâtına devredilmiştir. Böylece 23 Nisan 1847 tarihli Tebliğde de ifade edilen ve suistimallere açık olan uygulamalara son verilmiş olup, Tanzimât Fermanı'nda ifade edilen mal emniyeti ve bunun kanunla korunması konusunda önemli bir adım atılmıştır. Yine bu Kanunnâme ile 1847 tarihli Tapu Nizamnâmesi'nin hükümleri daha detaylı olarak ele alınmış ve tapu işlemleri bir düzene sokulmaya çalışılmıştır.

Arazi Kanunnâmesi'nin arazilerin müşterek tasarruftan ziyâde ferdî tasarrufu öne çıkartan 8'inci maddesi ve 23 Nisan 1858 tarihli Nizamnâme'de de ifade edildiği gibi mîrî arazinin borç karşılığı vefâen ferağına izin verilen 116'ıncı maddesi gibi hükümleri tasarruf sahiplerinin mîrî arazi üzerindeki alanlarını genişletmiştir. Kanunnâme'nin 54'üncü ve 55'inci maddelerinde intikâl hakkı sahipleri üçe ve 59'uncu maddesinde tapu hakkı sahipleri dokuzaya çıkarılmıştır. Bundan sonra 21 Mayıs 1867 tarihli bir Hatt-ı Hümâyun ile (araziyi kullanan şahsın ölümü üzerine onu kullanacak olan) intikâl hakkı sahipleri<sup>5</sup> sekize yükselip, tapu hakkı sahipleri üçe indirilerek, mîrî arazi, intikâl bakımından mülk

<sup>5</sup> Mîrî Arazideki İntikal Hakkı Sahipleri:

İntikâl hakkı sahipleri açısından Osmanlı hukukunda beş tarihî safhadan söz edilir.

1. Eski kanunlar safhası. Bu başlangıçtan 1847 yılına kadar olan devredir. II. Bayezid ve Yavuz Sultan Selim dönemi kanunnâmelerinde intikâl hükümlerinin bulunuşu intikâlin 1567-1568'de başladığı şeklindeki iddiayı çürütmektedir. Bu safhada intikâl hakkı sahipleri sadece mutasarrıfın erkek evlâdıdır. Bunlar yoksa sekiz grup olarak belirlenen tapu hakkı sahipleri devreye girer.

2. 1847 tarihli irâde-i seniyye ile başlayan safha. Bu dönemde intikâl hakkıyla ilgili üç hukukî düzenleme yapılmıştır. 23 Nisan 1847 tarihli irâde-i seniyye ile babanın arazisinde kız ve erkek çocukların eşit olarak intikâl hakkına sahip oldukları



araziye yaklaştırılmıştır. Hatt-ı Hümâyun ile ilan edilen Nizamnâmede buradaki değişikliklerin sebebi olarak, işlemlerin kolaylaştırılması, ziraat ve ticaretin geliştirilmesi ve dolayısıyla halkın refahının artırılması gösterilmektedir. Gerek hazırlık döneminde çıkarılan yeni hükümler gerek Arazi Kanunu'nun hükümleri ve gerekse bundan sonra çıkarılacak olan diğer düzenlemeler Osmanlı Devleti'nde mîrî arazilerin mülk araziye dönüşme eğilimini daha açık bir şekilde ortaya koymaktadırlar. Esâsen Arazi Kanunnâmesi'nden itibâren araziler, mutasarrıfların bir mâlik gibi tasarruf etmelerine bakılarak, fiilen özel mülk hâline gelmişti. Ancak hâlâ rakabesi devlete aitti. Artık tam bir mülkiyete dönüşmüş olarak görülmesine rağmen, bunun hukukî olarak tanınması ancak Cumhuriyet Dönemi'nde mümkün olabilecekti. Cumhuriyet Dönemi'nde dahi bu durum hukukî tartışmalar ve uzun bir süreç sonunda nihâyete erdirilebilmiştir.

Kanunnâme ile “merkezî bürokrasinin ve sultanın güçlenmesi için tımar sahiplerinin güçlerinin azaltılması”, “taşrada güçlenen âyanlarla<sup>6</sup> yeni bir Sened-i İttifak<sup>7</sup> tecrübesinin yaşanmasının istenmemesi”, “merkezî yönetimin tımar sahipleri üzerindeki denetiminin artırılması” gibi amaçları olduğu da belirtilmektedir.

Sonuç olarak, ilan edildiği dönemde önemli bir boşluğu dolduran Arazi Kanunnâmesi zaman zaman yapılan bazı değişiklik ve eklemelerle Cumhuriyete dek yürürlükte kalmış, 1926 tarihli Yeni Türk Medenî Kanunu'nun kabul ve ilanı ile birlikte de yürürlükten kalktığı genel kabul görmüştür.

kabul edilmiştir. On gün sonra sâdir olan bir başka irâde ile de hem babanın hem annenin arazisinde aynı hak tanınmıştır. 1849 tarihli Ahkâm-ı Mer'iyeye (Kânûn-ı Sultânî) ile de bu iki hüküm kanun hâlinde birleştirilmiştir.

3. Arazi Kanunnâme-i Hümâyunu safhası. 1858 tarihli irâde-i seniyye ve aynı yıl kanunlaşan Arazi Kanunnâmesi ile erkek ve kadınların tasarrufunda bulunan mîrî arazilerin önce erkek ve kız evlâda eşit olarak intikâli, bunlar yoksa önce babaya, sonra da anneye intikâli hükme bağlanmıştır.

4. 1867 tarihli Tevsî-i İntikâl Nizamnâmesi safhası. Bu nizamnâme ile sınıf sistemi getirilmiş ve intikâl hakkı sahipleri sekiz sınıfa çıkarılmıştır: Erkek ve kız çocuklar, erkek ve kız torunlar, ana baba, ana baba bir ve baba bir erkek kardeş, ana baba bir ve baba bir kız kardeş, ana bir erkek kardeş, ana bir kız kardeş ve eş (burada eş, intikâl hakkı sahibi olarak son sırada yer almaktaysa da ana babadan itibâren her sınıftaki mirasçılarla birlikte 1/4 oranında intikâl hakkı sahibidir; kendisinden önce kimse bulunmadığında ise bütün tasarruf hakkı son sıradaki eşe intikâl etmektedir.

5. 1913 tarihli İntikâlât Kânûn-ı Muvakkati safhası. 6 Mart 1913 tarihli Emvâl-i Gayr-i Menkûle İntikâlât Kânûn-ı Muvakkati, âdi intikâl konusunda çok önemli değişiklikleri gündeme getirmiştir. Önce sınıf anlayışı yerini zümre sistemine bırakmıştır. Halefiyet sistemi bütün zümrelerde kabul edilmiş ve ilk defa mürisin evlâdı ile birlikte ana babaya 1/6 hisse verilmiştir. En önemlisi de bu kanunla bütün intikâl kuralları birleştirilmiş ve mîrî arazi ile icâreteynli vakıflar arasındaki ikili ayırım ortadan kaldırılarak intikâl kuralları tek kanunla düzenlenmiş ve zorunlu hâle getirilmiştir. Kanuna göre intikâl hakkı sahipleri dört zümredir: Mutasarrıfın fûrûu (alt soyu; kız ve erkek eşit hakka sahip ve halefiyet sistemi geçerlidir); mutasarrıfın usulü (üst soyu; ana baba eşit hakka sahiptir ve birinci zümre ile beraber bulduklarında 1/6 pay alırlar); ana babanın usulü (nine ve dede eşit olarak pay alırlar); eş (birinci zümre ile 1/4, ikinci ve üçüncü zümre ile 1/2 hisse alır). Cumhuriyet döneminde bu kanun hükümleri miras hükümleri gibi görülüp değerlendirilmiştir.

<sup>6</sup> Âyan: 18'inci yüzyılda taşradaki nüfuzlu kişilere verilen yarı resmi unvan. Âyan, kendi bölgesinin eşrafı arasından sıvılır, bazı yetkiler de elde ederek yönetime ortak olurdu. Sultan II. Mahmut'un çabalarına rağmen derebeyi – âyanların etkinlikleri Tanzimât 'larak da olsa devam etti.

<sup>7</sup> Sened-i İttifak, Osmanlı tarihinde merkez bürokrasisi ile âyan arasında 7 Ekim 1808 tarihinde imzalanan belgenin adıdır. Bu belge, kimi anayasa hukukçuları tarafından anayasa ile ilgili ilk metin olarak kabul edilmekte olup, bahse konu belgenin, siyasî otoritenin keyfî işlemlerine karşı ayana tanınan bir çeşit direnme hakkı olduğu kabul edilmektedir. Bu belgeyle siyasî iktidar denetime tabi kılınmıştır. Hatta bahse konu belge, demokrasi düzenine gidişin ilk çabası ve siyasal iktidarın demokratikleşmeye başladığının ilk emaresi olarak da görülmüştür.”

