

14. HAFTA

GENEL TEKRAR¹

Gerçek veya tüzel kişilerin yasal sınırlar çerçevesinde diledikleri biçimde kullanabildikleri taşınır, taşınmaz, maddî veya fikrî varlık sahipliği anlamına gelen mülkiyet, mâlik olunan eşyanın korunması ihtiyacını da ortaya çıkarmaktadır. İnsanlar bu ihtiyaçlarını (devlet gibi) sosyal teşkilâtlanma ve bu teşkilâtlanma içerisinde yazılı hukuk kuralları yoluyla karşılamaya çalışmışlardır. İlk Çağ'dan itibaren üzerinde önemle durulan konulardan biri olan mülkiyet hakkı ve özel mülkiyet sorunu etrafındaki görüşleri üç temel tez hâlinde toplamak mümkündür:

- Bunlardan birine göre özel mülkiyet insan doğasına uygun olup fert ve toplum için yararlı ve zorunludur. Bunun günümüzdeki karşılığı serbest piyasa ekonomi modelinde görülür.
- Toplum (yahut devlet) mülkiyetinin esas alınması gerektiğini savunan karşı teze göre özel mülkiyet insanın mutluluğuna aykırı olup, toplumsal çatışma ve kötülüklerin temelini oluşturmaktadır. Bunun günümüzdeki karşılığı sosyalist ekonomi modelinde bulunur.
- Bu konuda orta yolu tutan üçüncü görüşün sahipleri ise özel mülkiyet kurumunun sınırlandırılarak korunması gerektiği düşüncesindedir. Bunun günümüzdeki karşılığı ise karma ekonomi modeline bulunur.

Bu düşünce farklılıkları geçmişten bugüne de bazı ideolojik tartışmalarda da anahtar rol oynamıştır.

(Köleler de dâhil olmak üzere) Antik Yunan'da başlangıçta taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde bir aile mülkiyeti söz konusu iken ekonomik ve sosyal yaşamda meydana kaydedilen gelişmeler sonucu M.Ö. 6'ncı yüzyıldan itibaren ferdî mülkiyete geçilmiştir. Sonrasında ise bu konuda toplum ölçeğinde yaşanan bazı tecrübeler sonucu devletin zaman zaman ferdî mülkiyete müdâhalesi söz konusu olmuştur. Antik Yunan site devletlerinin mülkiyet anlayışında yaşanan bu dengesizlikler dönemin düşünürlerinden Platon ve Aristo'nun bu konu ile ilgili bazı teoriler geliştirmelerine sebep olmuştur. Her iki düşünürün görüşleri karşılaştırıldığında Platon'un ortak mülkiyeti savunan anlayışına karşı Aristo'nun özel mülkiyeti savunduğu görülmektedir. Bu görüşler sonraki dönemlerde de mülkiyet konusundaki tartışmalarda etkili olmuştur.

Antik Roma'da ilk başta aile mülkiyeti anlayışı hâkim iken zamanla ferdî mülkiyet sistemine geçilmiş, Roma egemenliğindeki vatandaşların farksız bir şekilde mülk edinebilecekleri kabul edilerek tek bir mülkiyet sistemi kabul edilmiş, bu ferdî mülkiyet de devlet tarafından güvence altına alınmıştır. Bu bağlamda Roma hukukunda mülkiyet eşya üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma haklarını içermektedir. Bugünkü modern Avrupa Hukukunun büyük oranda Roma Hukukundan esinlenerek oluştuğu dikkate alındığında Roma Hukukundaki mutlak mülkiyet (mâlik olunan eşya üzerindeki tasarrufta bulunma) düşüncesinin Roma sınırlarını aşarak uluslararası bir nitelik kazandığı ve yüzyıllarca dünyada ortaya çıkan mülkiyet fikirlerini etkilediği görülecektir.

Mülkiyet kavramı, ekonominin en önemli kavramlarından biri olmakla beraber, aynı zamanda toplumsal bir olgu ve hukukî bir olay olup, çeşitli teorilerin ve akımların da temel dayanağı olmuştur. Tarihsel gelişim süreci incelendiğinde, toplumsal, dinî ve ekonomik değişimlerin, mülkiyet kavramından bağımsız olmadığı, hatta birbirleriyle neden-sonuç ilişkisi bağlamında devamlı etkileşim içinde olduğu görülür. Bu çerçevede yaklaşık bin yıl boyunca Batıya hâkim olan, din ve

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.

Kilise baskısı altında yaşanan Orta Çağ sürecinden, reformla birlikte gelişen yenileşme ve değişme çabalarında mülkiyet kavramının rolü önemlidir.

Roma İmparatorluğu'nun son yıllarında barbarların istilâsına uğraması üretim güçlerinin tahribine yol açmış, ziraî üretim azalmış, sanayi, parasızlık yüzünden çürümeye yüz tutmuş, ticaret neredeyse yok olmuş, şehir ve köy nüfusu da azalmıştı. Bu şartların belirlediği askerî teşkilatlanma tarzından da feodal mülkiyet gelişmiştir. Orta Çağ'da mülkiyet denilince ilk akla gelen feodal arazi mülkiyeti anlayışı ve dolayısıyla Orta Çağ Avrupası'nın mülkiyet anlayışıdır. Batı Roma İmparatorluğu'nun yıkılıp (476), Avrupa'da ulusal monarşilerin kurulmasına kadar geçen süre içinde egemen olan feodalizm, en önemli üretim aracının arazi olduğu Orta Çağ Avrupa'sında arazi üzerinde tam sahipliğe ve yaşamı araziye bağımlı köylüler üzerinde de yarı sahipliğe dayalı bir yönetim biçimi, bir toplum yapısı ve aynı zamanda bir ekonomik rejimin adıdır. Başat unsuru senyör olan feodalizmin en gelişmiş şeklinin başlıca özellikleri vasallık ve fief kurumluydu. Feodalite terimi, vasal adı verilen özgür bireylerin senyörlere bağlılıkları, öncelikle askerî olmak üzere hizmet yükümlülükleri, buna karşılık senyörün de kendine bağlanan vasalın ihtiyaçlarını karşılayıp onu koruma yükümlülüklerini düzenleyen kurumlar bütünü tanımlar. Tanımından da anlaşılacağı üzere feodalizm, senyör ve vasallara karşılıklı olarak hak ve yükümlülükler yükleyen bir sistemdir. Dolayısıyla feodal ilişkiler dürüst bağımlılık ilişkileri olup bir vasal senyörüne ne denli dürüstlük ve bağlılık borçlu ise, senyör de ona aynı derecede borçludur. Mülkiyet hakkının sadece senyöre ait olduğu feodal rejimde senyör, vasallara arazi vermek, vergi toplamak, adâlet dağıtmak gibi hakları kendi bünyesinde toplamakta olup zamanla senyörler arasında da basit derebeyinden krala kadar uzanan bir bağlılık ve yardım zinciri meydana gelmiştir. Feodal arazi mülkiyetinin en önemli vasıflarından biri de aynı arazinin birbirine bağlı ve birbiri üzerinde hakkı olan çeşitli sahipleri olmasıydı. Yani senyörden fief (araziye bağlı bazı haklar) elde eden vasal kendi fiefi üzerinde başka birisini fief tanıyabiliyor ve aynı arazi çeşitli fiefelere bağlanabiliyordu. Feodal mülkiyet sistemi çiftçinin kendi arazisinde zorunlu çalıştırıldığı, çeşitli hak ve ödevlerle baskı altına alındığı bir istismar rejiminden başka bir anlam taşımamaktadır.

Bâriz özelliği feodalite olan Orta Çağ Avrupası'nda derebeylikler arasında gelişen ticaret anlayışı zamanla değişmeye başlamış, coğrafi keşiflerle birlikte Avrupa'ya bol miktarda değerli madenler gelmesi ve yeni sömürgeler elde edilmesi ekonomik yaşamı tamamen değiştirmiştir. Ticaretteki bu yeni gelişmeye karşı çiftçi sınıfının durumu 16'ncı yüzyıldan itibaren kötüleşmeye başlamış, yine bu dönemde kilise-devlet mücadelesi dinde reform hareketini başlatmış, bu süreçte kilise ve servet aristokrasisi dışındaki tüm toplumsal kesimler Reformasyona destek olmuşlardır. Reformasyon döneminde özel mülkiyetin korunması ve tebaanın ise krala vergi vermekle yükümlü olması esas kabul edilmiştir. Niteliğine bakıldığı takdirde bu dönemdeki özel mülkiyetin, sınırsız ve mutlak mülkiyet olmadığı anlaşılacaktır. Bu dönemdeki özel mülkiyetin bugünkü kapitalist mülkiyet anlayışından ayrılan tarafı ise reformculara göre mülkiyetin (eşya üzerinde tasarruf hakkını içermeyip) sadece ve yararlanma hakkından ibaret olmasıdır.

16'ncı yüzyılda mülkiyet hakkı sadece kullanma ve yararlanma hakkından ibâret olsa da mutlak mülkiyet savunulurken hâlâ Platon'un fikirlerini savunan Thomas Campanella ve Thomas More gibi ütopyacı düşünürler de vardı. Bununla birlikte Dinde Reformasyon Hareketinin öncüleri olan Protestanların ortaya koyduğu fikirler modern kapitalist mülkiyet anlayışının temellerini atmıştır.

17'nci ve 18'nci Yüzyıllarda Avrupa'da meydana gelen hızlı değişim ve reformlara rağmen Orta Çağ'ın feodal arazi mülkiyeti önemli bir değişim olmaksızın devam etmiş, 18'nci yüzyılın sonlarında ise mülkiyet fikrindeki en önemli değişiklik Fransa'da, Fransız İhtilâli ile ortaya çıkmıştır. Fransız İhtilâli mülkiyetin, kralın bir bağıışı değil, özgürlük ve eşitlik gibi kişilerin doğuştan gelen bir hak olduğu görüşünü benimseyerek mülkiyet hakkını somutlaştırmıştır. Fransız İhtilâli diğer etkileri bir yana mülkiyet konusundaki anlayışı ile de modern mülkiyet düşüncesinin önce Avrupa'da genelinde, sonrasında ise tüm dünyada kabul edilmesinde etkili olmuştur. Bu dönemde mülkiyet fikrinin



gelişmesinde başta Fransız İhtilâli olmak üzere 18'nci Yüzyılın ikinci yarısında önce İngiltere'de başlayan Sanayi Devrimi'nin süratle genişlemesi ve kapitalizm fikrinin tüm dünyayı sarması başlıca etkenlerdir.

20'nci yüzyılda kapitalizmin kendisini belirgin olarak ticarî hayatta göstermiş olması sonucu, arazi de sanayiye bağlı olarak bu akımdan etkilenmiştir. 19'nci yüzyılda mâlikine sınırsız yetkiler tanıyan bir hak olarak mülkiyet anlayışı 20'nci yüzyıldan itibaren daha belirgin bir şekilde yeni mâlikine çeşitli ödevler yükleyen ve kamu yararına sınırlandırılabilen bir anlayışa bırakmıştır.

İnsanın var oluşuyla ortaya çıkmış doğal bir hak olarak çağının ve yeşerdiği coğrafyanın şartlarına göre farklı şekillerde anlaşılacak çeşitli biçimlerde ortaya çıkmış olan mülkiyet fikri günümüzde de toplum yararına aykırı kullanmamak şartıyla mâlikine dilediği gibi faydalanma, kullanma ve tasarrufta bulunma yetkisi vermiş, gerektiğinde toplum yararına kanunla sınırlandırılabilen ve sahibine de çeşitli hak ve ödevler yükleyen bir anlayışa dönüşmüştür.

Batıda evrimi bu şekilde olan mülkiyet olgusu İslam, Türk-İslam dünyasında da İslam hukuku, dönemin şartları, devlet ölçeğinde ilişkide bulunulan komşu ülkelerdeki uygulamalar, devlet ve toplum ihtiyaçlarından etkilenen bir sisteme sahip olmuştur.

İnsanlık tarihi içinde gerek devletlerin içinde yer aldıkları coğrafya, gerekse gerekse bulunulan dönemin askerî, siyasî, sosyal, ekonomik ve kültürel şartlarına bağlı olarak şekillenen arazi mülkiyet rejimi bir devletin, dönemin yahut medeniyetin yapısının ve gelişim sürecinin anlaşılması bakımından büyük önem arz eder. Arazi mülkiyet sistemi, tarihin çeşitli dönemlerinde, dönemin gerektirdiği şartlara bağlı olarak şekillendiğinden, her devlet içinde bulunduğu ekonomik, siyasî, sosyal ve askerî şartlar doğrultusunda kendi arazi sistemini oluşturmaya çalışmıştır. İslam hukuku, bazı idârî işlerde, atamalarda ve vergilerin toplanması ve dağıtılması vb. konularda olduğu gibi, arazi mülkiyeti konusunda da devlet başkanına şer'î kurallar içinde geniş yetkiler tanımıştır. Bu durumda, İslam devletinde ilk dönemlerden itibaren şer'î esaslar, halifelerin emir-nâmeleri ve her eyâletin kendine özgü örf ve âdetleri birleştirilerek uygulama yoluna gidilmiştir.

Fetihler, İslam'da arazi mülkiyetinin esasını teşkil etmekte olup, bu anlamda fetih, fethedilen topraklardaki mülkiyet hakkını sona erdiren olmakla birlikte fethin barış ya da savaş yoluyla olması arasında arazi mülkiyeti bakımından bazı farklılıklar oluşturmaktaydı. Buna göre, fethedilen topraklarda İslamiyeti kendi rızasıyla kabul edenlerin mülkiyet hakları aynen korunmuş ve bu araziler öşüre tâbî tutulmuş, savaş yoluyla fethedilen topraklarda ise hükümdara geniş yetkiler verilmiş, buna göre, hükümdarın araziye istediği gibi tasarruf etmesi, gâlipler arasında paylaşılabilmesi, hazineye devredebilmesi ya da vergi karşılığında eski sahiplerinin tasarrufunda bırakılması mümkün kılınmıştır.

İslam hukukuna göre arazi mülkiyetinin rakabe, tasarruf ve zilyetlik olmak üzere üç unsuru olup bunlardan rakabe, arazinin kuru mülkiyet hakkı; tasarruf, araziden faydalanma hakkı; zilyetlik de arazi üzerindeki fiilî hâkimiyettir. Bu hâkimiyet, araziye elinde bulundurma ve onda tasarruf etme yetkisini kapsar.

İslamda mülkiyet hakları bakımından arazi; mülk arazi ve mülk olmayan arazi olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Mülk araziler; şahısların, üzerinde özel mülkiyet hakkına sahip oldukları arazilerdir. Mülk olmayan araziler ise çıplak mülkiyeti devlete, tasarruf hakkı fertlere, kamuya ya da bir topluluğa tahsis edilmiş olan arazilerdir.

İslam hukukunda arazi genel olarak (sahipleri bakımından) üç kısma ayrılarak tasnif edilmiştir olup bunlar öşrî arazi, harâcî arazi ve mîrî arazidir. Bunların dışında arazi-i memlûke (mülk araziler), mevat arazi ve arazi-i fey adı verilen araziler de bulunmaktaydı. Ayrıca, İslâm ülkelerinde bir de taşınmazın gelirinin hayır işlerinde ve toplumun genel menfaati için kullanılmasını amaçlayan vakıf arazi türü bulunmaktadır.

Eski zamanlarda (günümüzde hemen hemen hiç uygulanmayan) başlıca dört vergi tahsil usulü görülmekte olup bunlar; iltizam usulü, ihâle usulü, halk temsilcileri eliyle tahsil usulü ve havâle usulüdür. Bunlardan araştırma konumuzla ilgisi olması bakımından havâle usulünde vergilerin tahsili işlemleri maaş ve hizmetleri karşılığı olmak üzere belirli kimselere verilmekteydi. Adlarına vergi toplama hakkı havâle edilen kimseler, kendilerine tahsis olunan arazilerden çeşitli vergileri tarh ve tahsil etmekteydiler. Havâle usulünün ilk uygulamalarına (devlete ait olan arazinin sadece yıllık vergi veya öşrî hâsılâtının bir hizmet karşılığında bir şahsa ferağı demek olan) iktâ adıyla İslam devletlerinde rastlanılmaktadır. Bu usul daha sonraları Osmanlı İmparatorluğu'nda "Tımar Sistemi" adı altında uygulanmıştır.

İslamiyette iktâ, devlete ait olan bir arazinin sadece yıllık vergi veya öşrî hâsılâtının bir hizmet karşılığında bir şahsa ferağıdır. İlk örneklerine Hz. Peygamber döneminde rastlanan iktâ, Dört Halife, Emevîler ve Abbasîler döneminde tekâmül etmiş ve Endülüs'ten Hindistan'a kadar uzanan sahada hüküm sürmüş İslâm ve Müslüman Türk devletlerinde uygulanan bir sistem hâline gelmiştir. Bu sistemin çok geniş bir uygulaması Büyük Selçuklu Devleti ve bunu takiben de Anadolu Selçuklu Devleti'nde görülmektedir.

Medeniyetler doğası gereği çağdaşı ya da ardılı diğer medeniyetlerden, özel şartlarına bağlı olarak, ihtiyaç duydukları noktalarda etkilenmeye müsaittirler. Bu itibarla Osmanlı arazi rejimi değerlendirilirken, esas itibarıyla İslam hukukundan beslendiğini ve tarihî süreç içerisinde kurulmuş olan birçok devletten doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenmiş olduğunu da dikkate almak gerekir. Bununla birlikte Osmanlı Devleti'nde gerek diğer kurumlar gerek arazi düzeni devletin coğrafi büyümesine, siyasî gücüne ve sonrasında gerilemesine paralel olarak yeniden düzenlenmiş, ihtiyaçlara göre şekillenmiş ve kendine özgü bir yapı ortaya çıkmıştır. Bu yapı ise, büyük oranda arazi ekonomisine dayanıyordu. Osmanlı Devleti'nde arazi düzeninin sıkı bir kontrol altında tutulduğu dönemler aynı zamanda devletin de en güçlü olduğu dönemler olup, arazi düzeninin bozulması ise devletin çözülmeye ve güçsüzlüğe başladığı dönemlerle paralel olarak ilerlemiştir. Zirâ Osmanlı'nın askerî, idârî, sosyal ve iktisadî düzeni neredeyse bütünüyle bu sisteme bağlıydı.

Diğer İslam devletlerinde olduğu gibi Osmanlı Devleti'nde de İslam Hukukunun mülkiyet anlayışı hemen hemen aynı şekilde kabul edilip, uygulanmıştır. İslam hukukunda yer alan ve mülkiyet hakları bakımından mülk arazi ve mülk olmayan arazi şeklinde arazi, Osmanlı Devleti'nde de mevcuttur. Ancak, devletin ilk yıllarından itibaren arazi rejimi, arazilerin yeniden sınıflandırılmasına imkân veren bazı değişikliklere uğramıştır.

Osmanlı arazi sistemi ile ilgili hukukî düzenlemeler incelendiğinde, bu düzenlemeler 1858 Arazi Kanunnâmesi'nden önceki ve sonraki dönem olmak üzere karşımıza iki ayrı dönem hâlinde çıkmaktadır.

Osmanlı Devleti'nde ülke genelinde arazinin hukukî durumunu Arazi Kanunnâmesi'ne kadar genel olarak; mülk arazi, mîrî arazi, vakıf arazi, metruk arazi ve mevat arazi şeklinde tasnif etmek mümkündür. Bu arazilerden mülk araziler kendi içerisinde öşrî ve haracî arazi; mîrî araziler de kendi içinde dirlik (has, zeâmet, tımar), ocaklık, yurtluk mukataa, paşmaklık ve mâlikane şeklinde bölümlenmişti.

Roma İmparatorluğu'ndan sonra en geniş ve en uzun ömürlü bir imparatorluk olan Osmanlı İmparatorluğu'nda, oldukça geniş bir coğrafyaya hâkim olmasının tabii bir sonucu olarak ülke coğrafyasının tamamında geçerli olacak tek tip bir arazi rejimi uygulanması kolay ve mümkün olmadığından, ülke dâhilindeki her bölgenin sahip olduğu özelliklere göre şekillenen dengeli bir arazi rejimi oluşturulmaya büyük önem verilmiş, bu bağlamda, Arazi Kanunnâmesi'ne dek her eyâlet için ayrı ayrı kanunnâmeler çıkartılmaya çalışılmıştır. Bu arazi rejimi bağlamında bilhassa da mîrî arazi, Osmanlı arazi rejiminin aslî unsuru olup ekonomik, sosyal, siyasal ve askerî amaçlar doğrultusunda başarılı bir şekilde uygulanmıştır. Arazinin mülkiyetinin devlete ait olduğu bu sistemde, devlet, sosyal



devlet anlayışı içerisinde reâyanın esenliğini gözeterek arazi ve insan ilişkilerini düzenlemiş ve sürdürmüştür. Devletin kuruluş ve yükseliş döneminde bu sistem iyi işlemiş, buna paralel olarak Zîrâî üretim artmış, köylü arazide mutasarrıf kılınmış, devlet ekonomik ve askerî açılardan sağlam bir yapıya kavuşturulmuştur. Kanunî döneminde zirveye ulaşan bu sistem, sonrasında tedricen bozulmaya başlamıştır.

Mîrî arazi özelinde Osmanlı arazi rejiminin ve araziye bağlı ekonomisin bozulmasını sadece iç dinamikler bağlamında değil, bunun da ötesinde Batı Avrupa'da 15'nci Yüzyıl sonlarından itibaren başlayan ve coğrafi keşifler, Ticaret Devrimi, Avrupa'da burjuva sınıfının doğuşu ve yükselişi, Bilimsel Devrim, 18'inci yüzyıl sonlarında İngiltere'de başlayan ve 19'uncu yüzyılda da diğer (kimi) Avrupa devletlerinde meydana gelen Sanayi Devrimi bağlamında ele almak isâbetli olur. 15'inci Yüzyılın sonlarından itibaren doğmaya başlayan ve gittikçe de hızlanan ve gelişen bu yepyeni dünyada Osmanlı Devleti ve emsâlleri gibi merkezî tarım imparatorluklarının ayakta kalabilmesi mümkün olmayacaktı. Nitekim öyle de olmuştur.

Kanunî döneminden sonra gerek iç, gerekse de dış dinamiklerin etkisiyle mîrî arazi düzeni yozlaşmaya başlamış, bu konuda alınan tedbirler de Osmanlı arazi rejiminin bozulmasını engellemeye yeterli olmamıştır. Bu sistemin bozulması, etkileşim içinde olduğu sosyal, siyasî, iktisadî ve askerî sahaları da etkilemiş, bu sahalarda da sıkıntılar artmış ve bu olumsuz gelişmeler devletin zayıflamasına, tebaanın da devlete olan güveninin sarsılmasına yol açmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu'nda arazilerin çok büyük bir kısmı mîrî arazi niteliğinde olup, bu arazilerin rakabesi devlete, vergisi dışındaki gelirleri bu arazilerin tevcih edildiği zevata, son tahlilde tasarrufu da bahse konu mîrî araziye kullanan köylüye aitti. Mîrî tasarruf, mutasarrıfın ölümü sonrasında vârislerine de geçebiliyor olması nedeniyle taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını içermemekle birlikte ona çok yakın, bugünkü anlamda intifâ hakkından da çok kuvvetli bir hakkı ifade etmekteydi.

Osmanlı Devleti'nin kuruluş yıllarından beri fethedilen arazilerin önemli bir kısmı (Anadolu ve Rumeli arazisi), mîrî arazi olarak kabul edilmiş, dirlik sistemi ile de arazilerin vergi gelirleri belli kişiler eliyle toplanmıştır. Ancak vergi toplama işini dirlik sahiplerinin bir nevi taşeron olan mültezimlere bırakması, fakir durumda olan köylüden daha çok vergi toplamak adına adeta bir zulüm mekanizmasına dönüştürmüştü ve bu durum da yozlaşmış olan dirlik sisteminin sonunu getiren bir durum olmuştur. Bu çerçevede 1703 yılında Girit adasına özgü olarak tımar sistemi kaldırılmış, 1812 yılından itibaren tüm Osmanlı coğrafyasında tımar verilmemeye başlanmış ve 1839 Tanzimât Fermanı ile de dirlik sistemi kaldırılmış, bu yüzden devlet hazinesine ait araziler, özellikle mîrî arazi üzerindeki hakların yeniden düzenlenmesi gerekmiş, memur maaşlarının hazineден verilmesi ve arazi vergilerinin de devlet tarafından toplanması ilkesi benimsenmiştir. Tanzimât Fermanı ile başlayan dönem, arazi mülkiyetinin de Batı hukuku çerçevesinde ele alındığı bir dönem olmuştur.

Tanzimât'ın İlanından sonra arazi sisteminde, yeni esas ve usullere göre eski kanunlarda düzenlemeyi içeren bir geçiş süreci yaşanmış, bu süreçte yapılan değişikliklerle eski arazi kanununun birçok hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Tanzimât ilkeleri gereği, (bir ülkenin siyasî ve malî işlerini zamanla artan ölçüde yozlaşan bir süreçte mültezim denen şahısların keyfine ve hatta baskısına bırakmak anlamına da gelen) iltizam usulünde, sadece kendi menfaatini düşünen bu kesim (mültezimler) ve kurum (iltizam) kaldırılmış, devlet adına reâyâdan vergi toplama yetkisi muhassil olarak adlandırılan memurlara bırakılmıştır. Yine Fermanın getirdiği uyrukların vergide eşitliği ilkesinden hareketle, o zamana dek verim derecesine göre değişen öşür vergisinin oranı her ne kadar verimli olmayan arazi mutasarrıfları için âdil olmamakla ve devletin gelirlerinde önemli bir de azalmaya sebebiyet verecek olmakla birlikte ülke genelinde onda bir olarak belirlenmiştir.

Tanzimât Dönemi'nde 23 Nisan 1847 tarihli bir irâde-i seniyye (resmî tebliğ) ile mîrî arazilerin miras yoluyla intikâli ya da satışında tasarruf için tapu temessükü adı verilen senetlerin (bu resmî



düzenlemeden sonra) Defterhane'den verilmesi kararlaştırılmış, ayrıca miras hukukunda önemli bir yenilik olan (o zaman dek mîrî arazideki mutasarrıfın ölmesi hâlinde erkek evlat yoksa kız çocukların tapu resmi ödeyerek mîrî arazide hak sahibi olurken) “mîrî arazinin, babadan sadece oğula değil, mutasarrıfın vefatı hâlinde kız evlada geçebileceği”ne dair bir hüküm yürürlüğe konulmuş, bu tebliğden bir süre sonra çıkarılan bir emirnâme ile de; “kadınlar üzerinde bulunan mîrî arazilerin, kesinlikle çocuklarına geçemeyeceği”ne dair kural da değiştirilmiştir.

Bu düzenlemeden bir hafta sonra 30 Nisan 1847 tarihli bir başka irâde-i seniyye, önceki resmî tebliği dayanak göstererek o zamana dek mîrî arazi verâset hukukundan mahrum olan kız evlatların artık tasarruf hakkına sahip olacakları ve kadınlar üzerinde bulunan ve o zamana dek oğula ve kıza intikâl edemeyen artık babadan olduğu gibi anadan da oğula ve kız evlada intikâl edebileceğini hüküm altına almıştır.

Bahse konu tebliğde kız ve erkek evlatların hak sahibi olduklarının belirtilmesine rağmen, haklarını aramak üzere ne kadar süre boyunca dava açabileceklerinin belirtilmemiştir. Aralık 1847 ayında kabul edilen bir yasal düzenlemeyle kız ve erkek evlatların anne ve babalarından intikâl eden mîrî arazi üzerinde hak sahibi oldukları ve haklarını aramak üzere intikâlden itibaren on yıl süreyle dava açma hakkına sahip buldukları kabul edilmiştir.

16 Şubat 1849 tarihli bir irâde-i seniyye ile verâsetle ilgili konularda şer’î hükümlerin uygulanmasının gerekliliği dile getirilip, miras karşısında evlatların yanısıra evladı olmaması hâlinde sırasıyla erkek ve kız kardeşlerin, baba ve annenin ve oğlun oğlu hak sahibi olarak kabul edilmiştir. Bunlardan sonraki tarihlerde, hatt-ı hümayun ile kabul edilen bir kanun çerçevesinde, şer’î hukukun alanı daha da genişleyerek, sadece birinci dereceden yakınlarla sınırlı kalmayarak, verâsetle ilgili konularda hisım ve akraba da mirasçı olarak kabul edilmiştir.

Bunlar ve benzeri irâde, tebliğ, kanun ve nizamlarla örfî hukuk alanına ait olan mîrî arazi üzerindeki verâset hukuku ile ilgili konularda, şer’î kanunlar alanını hayli genişleterek, mülkiyete ait olup, fıkıh kurallarına göre hüküm verilen bir alan hâline dönüşmüştür. Bütün bu uygulamalar ise, mîrî arazinin özel mülkiyete dönüşmekte olduğunu açık bir şekilde ortaya koymaktadır. Bu anlayış zamanla çıkarılan kanunların ve tapu senedi verilmesi uygulamasının etkisiyle reâyâda da yerleşmeye başlamıştır. Reâyâ da tapu senedini aldığı araziye kendi mülkü gibi görmeye başlamıştır. Tapu kelimesinin, “arazi-i mîrîyenin tasarrufu için verilen sened karşılığı ödenen icare (bir nevi kira-peşin ödeme)” olduğu, yoksa senetten maksadın rakabe olmadığı vurgulanmaya çalışılmış ve hatta Arazi Kanunnâmesi üzerine yazılan şerhlerde de bu konu izah edilmeye çalışılmış ise de bahse konu anlayış gittikçe daha da yaygın bir şekilde yerleşmiştir.

Mîrî araziler üzerindeki tasarruf yetkilerinin giderek özel mülkiyete dönüşmesinin başlangıcı olarak da kabul edilebilecek olan 23 Nisan 1847 tarihli Resmî Tebliğin en önemli tarafı tapu senetlerinin Defterhâne (Tapu ve Kadastro) mührü ile mühürlenerek verilmesi ve bu senetlerin Defterhâne’de belirli bir sicile kaydedilmesi hükmüdür. Bu hüküm ile taşınmazların tapu siciline kaydedilmesi fikrinin temelleri atılmıştır.

Bahse konu düzenlemelerin ardından 21 Mayıs 1847 tarihinde Arazi Nizamnâmesi (Tüzüğü) çıkarılmıştır. Bu nizamnâme araziye yönelik Tanzimât’tan itibaren yayımlanan hüküm, irâde ve kanun maddelerini bünyesinde toplayıp açıkladığı gibi, 23 Nisan 1847 tarihli resmî tebliğde ifade edilen senet düzenleme ve arazi tasarrufuna ait işlemlerin ayrıntılarını içermekte, 1858 Arazi Kanunnâmesi’nin öncesinde araziye ait her türlü işlemi derli toplu ve tüm ülkeyi kapsamak üzere izah ve ilan eden ilk nizamnâmedir.

Tanzimât Fermanı’ndan sonra ilan edilen tebliğ, kanun maddeleri ve nizamnâmeler arazi hukukunu yeni düzene uygun bir hâle getirmek amacına yönelik atılmış adımlar olarak, mîrî araziye yönelik eski düzenin birçok hükümlerini değiştirmiştir. Arazi ile ilgili ortaya çıkan yeni esaslar ise dağılık 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 ortaya çıkmış ve bu çerçevede eski arazi hükümleri Tanzimât'tan sonra ilan edilen emirlere göre düzenlenmiş, özetlenmiş ve önemli meselelerin uygulamaları da izah edilerek 16 Şubat 1849 tarihli tüzükle yayınlanmıştır.

24 Ağustos 1857 tarihli İrade ile Defterhâne'de kayıtlı olmayan yaylak, kışlak ve korular hakkında da mîrî araziye uygulanan işlemlerin uygulanacağı kabul edilmiştir.

Bu İradenin ardından 25 Şubat 1858 tarihli İrade-i Seniyye ile aynı uygulamanın mîrî araziden herhangi bir sebeple hayır işlerine ayrılan ve aslında rakabesi hazineye ait olan ve tahsisât türünden olan vakıf arazilerde de uygulanması hükme bağlanmıştır.

Arazi Kanunnâmesi'nin hazırlık döneminde çıkarılan önemli nizamnâmelerden birisi de mîrî arazinin borç karşılığında vefâen ferağına ilişkin 23 Nisan 1858 tarihinde çıkarılan nizamnâmedir.

Tapu işlemlerinin yürütülmesiyle ilgili olarak her ne kadar 1847 Tarihli Arazi Nizamnâmesi uygulanmaya başlanmış ise de yeniden düzenlenen usûller gereğince, tapu işlerinin de detaylı olarak tekrar düzenlenmesi ihtiyacından hareketle 10 Ocak 1858 Tarihli Tapu Nizamnâmesi ortaya çıkmıştır. 21 Ocak 1847 Tarihli Tapu 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 almıştır.

Bu resmî ve yasal düzenlemelerin ardından Meclis-i Âlî Tanzimât bünyesinde bir komisyon kurularak eski ve mevcut tüm arazi kanunları, bu konuda verilmiş fetvalar ve ayrıca belirli konulara özgü olarak çıkarılmış olan irâde-i seniyyeler esas alınarak 21 Nisan 1858 tarihinde Arazi Kanunnâmesi olarak anılan yeni bir kanun çıkarılmıştır. Bu Kanunnâme her ne kadar arazi hukuku sahasında köklü değişiklikler yapmamış ise de 1400'lerden beri uygulanagelen esasları tek bir metinde toplamıştır.

Tanzimât'ın ilanından Arazi Kanunnâmesi'ne kadar geçen süre dikkatle incelendiğinde anlaşılacağı üzere mîrî arazi rejimi kurallarının özel mülke dönüştürülmesi yönünde bir bakıma hazırlık yılları olmuştur. Kanunnâme, intikâl ve tapu hakkı sahipleri ile ilgili kapsamı genişletmiş, bu çerçevede intikâl ve tapu hakkı sahiplerini artırarak üçe, tapu hakkı sahiplerinin de dokuza çıkarılması; daha sonra Mayıs 1867 tarihinde kabul edilen bir nizamnâme ile de intikâl hakkı sahiplerinin sekize yükseltilip mîrî arazilerin parçalanmasını önlemek için) tapu hakkı sahiplerinin üçe indirilerek mîrî arazinin, intikâl bakımından mülk araziye yaklaştırılması; mîrî arazide ferdî tasarrufun esas olması, fiilî ve hukukî tasarruf sınırının genişletilmesi ile mîrî arazinin borca mukabil vefâen ferağına izin verilmesi suretleriyle mutasarrıfın mîrî arazideki tasarruf alanının genişletilmesi; dirlik sisteminin kaldırılmasından sonra muhassıl ve mültezimlere terkedilen arazinin idaresinin ve kanunî işlemlerini yapma yetkisinin resmî memurlara verilmesi gibi bazı yenilikler de getirmiştir. Tanzimât Dönemi'nde yapılan bu hukukî düzenlemelerle arazi hukuku konusunda çok önemli değişiklikler yapılmış, böylece o zamana dek bölgelere göre farklılık gösteren arazi hukuku uygulamalarına son verilerek bu konuda ülke genelinde yeknesaklık sağlanmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu'nda arazi mülkiyeti uzun soluklu da olsa mîrî arazilerden mülk arazilere giden bir yol izlemiş, bu çerçevede zamanla mîrî arazi hukuku, mülk arazi hukukuna oldukça yaklaşmıştır. Arazi Kanunnâmesi ile mîrî arazilerin babadan oğula olduğu gibi, kız evlada ve ölenin oğlu – kızı yoksa ana-babasına geçebilmesi imkânı getirilmiş, sonrasında Cumhuriyet Dönemine dek yapılan düzenlemelerle de mîrî arazi mutasarrıfları bu arazilerde neredeyse mâlik statüsüne getirilmiştir.

Arazi Kanunnâmesi ile Osmanlı İmparatorluğu'ndaki araziler; (rakabe ve tasarruf hakkını arazi sahibinde bulunduğu) mülk arazi, (rakabe hakkının devlete, işletme hakkının dirlik sahibine, tasarruf hakkının da köylüye ait olduğu) mîrî arazi, vakıf arazi, (köy halkının ortak kullanım ve yararına bırakılmış, mülkiyeti devlete ait olan kuru ve otlak gibi) metruk arazi ve (kimsenin tasarrufunda

olmayan kıraç ve dağlık arazilerden oluşan) mevat arazi olarak beş kısma ayrılmıştır. Bu genel tasnifin yanısıra bu arazileri iki büyük grup hâlinde ve genel olarak mülk arazi ve mîrî arazi olarak ayırmak mümkündür.

Kanunnâme'nin, araziye tapu ile tasarruf eden bir kimsenin ölümü hâlinde arazinin çocuklarına, yoksa bedelsiz olarak anne ve babasına; bunların yokluğu hâlinde ise tapu harcı ödemeleri şartıyla belli akrabalarına intikâl edeceğini belirten hükümleri arazinin kısa sürede boş kalmasına sebebiyet verdiği gerekçesiyle değiştirilmiş, bu çerçevede 1868 yılında Mîrî Arazi ve Vakıfların İntikâllerinin Düzenlemesine ilişkin bir kanunla, intikâl hakkına sahip olanların sayısı üçten sekize çıkarılmıştır. Bu konuda 1864 yılında yapılan resmî düzenleme ile intikâl kurallarının sınırları daha da (altsoydan torunlara) kadar) genişletilmiştir. Mîrî arazideki intikâl hakkının son aşamasına ilişkin düzenleme ise 1913 tarihli Geçici İntikâller Kanunu'dur. Bu uygulamalar da hiç şüphesiz ki mîrî arazi düzeninin, geniş ölçüde mülk araziye yaklaştırılmış olduğunu ortaya koymaktadır.

1876 Anayasası'nın 21'inci maddesiyle herkesin yürürlükteki kurallara göre mutasarrıf (kullanmakta) olduğu mal ve mülk konusunda güvence içinde olduğu, toplumun genel menfaati için gerekmedikçe ve kanunu gereğince değer bahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülkün alınamayacağı belirtilmiştir. Mîrî arazideki tasarruf hakkının da güvence altına alındığı bahse konu anayasa ve bu konuya Osmanlının son döneminde edinilmiş mîrî arazinin kullanımına ilişkin tecrübelerin, Türkiye'deki âtil kamu arazilerin değerlendirilmesi, geçim darlığı nedeniyle köyden kente göçü azaltmak için arazisi olmayan köylüyü sınırlı aynı hak şeklinde de olsa (üst hakkı tesis ederek) kamu arazisinde sınırlı aynı hak sahibi yapılması hususlarının TMK'daki üst hakkı kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Çok kısa bir anayasa olan ve tamamı 23 maddeden ibaret olan 1921 Anayasası'nda mülkiyet hakkına ilişkin herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

Ekonomik kalkınma çabasının öne çıktığı Büyük Zafer sonrasında 17 Şubat 1923 tarihinde İzmir'de toplanan Türkiye İktisat Kongresi bu çalışmanın konusuna bakan yönü açısından değerlendirilecek olunursa köylü ve çiftçi kesimi için büyük bir külfet oluşturan âşâr vergisinin kaldırılması, tütün ekimi ve ticaretinin serbest bırakılması, (Osmanlı İmparatorluğu'nda 1800'lü yılların son çeyreğinde kurulan tütün ekimi, satışı ve ticareti konusunda bir nevî tekel konumundaki ve alacakları nedeniyle de yabancıların egemenliğinde bulunan) rejinin (reji idâresinin) kaldırılması, tarımsal kredilerin düzene sokulması, orman köyleri ile ilgilenilmesi, hayvan hastalıkları ile mücadelenin hızlandırılması, tarım alet ve makinalarında standartlaşmaya gidilmesi, ülke dâhilindeki ulaştırmanın geliştirilmesi ve pratik tarım derslerinin okul programlarına konulmasını saymak mümkündür.

İzmir İktisat Kongresi'nde yeni devletin uygulayacağı ekonomi politikasından kongrede ilk kez söz eden İktisat Vekili Mahmut Esat Bey konuşmasında yeni devletin izleyeceği ekonomik politikayı karma ekonomi politikası olarak açıklamıştır. Bu meyanda karma ekonominin temellerinin İzmir İktisat Kongresi'nde atıldığı, kongrenin de Türkiye'nin 1931'lere kadar sürecek döneminin iktisat politikasını büyük ölçüde oluşturduğu ve yönlendirdiği söylenebilir. Yeni devletin mimarlarının ekonomik kalkınma için tercih ettikleri model karma ekonomi modeli idi.

Osmanlı toplumunda özel mülkiyete doğru tarihsel evrimini tamamlayan mîrî arazi sistemi, bu sistemi esaslı bir şekilde düzenleyen 1858 Arazi Kanunnâmesi, Arazî Kanunnâmesi'ni geliştirici mâhiyette (mîrî arazi ile ilgili) 1868 ve 1913 tarihli yasal düzenlemeler 1926 yılına dek yürürlükte kalmıştır.

Gerçekte Cumhuriyet öncesinde mîrî araziye tasarruf edenlerin tasarruf ettiği yerleri çeşitli fiilî yollarla adetâ özel mülk hâline getirmesi de söz konusu olmuştur. 4 Nisan 1926 tarihinde yürürlüğe giren (ve 2001 yılına dek yürürlükte kalan) 743 sayılı TMK, arazi mülkiyeti konusunda Arazi Kanunnâmesi'nden farklı ve özel mülkiyeti öne alan bir rejimi esas almıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında köklü bir toprak reformu söz konusu olmasa da 1926 yılında kabul edilen yeni TMK'da mîrî arazi rejimi olmadığından, mîrî arazide tasarruf hakkına sahip olanlar TMK'ya göre mâlik olarak kabul edilmiştir.

TMK'nın uygulanmasına yönelik olarak çıkarılan 864 sayılı ve 29 Mayıs 1926 tarihli Uygulama Kanunu'nun 43'ncü maddesinde, 743 sayılı TMK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte önceki döneme ait olan eşya hukuku kurallarının yürürlükten kalkmış olduğu, buna bağlı olarak Arazi Kanunnâmesi'nin de yürürlükten kalktığı hâkim görüş olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle mîrî arazi üzerindeki (TMK'da mevcut olan intifâ hakkına nazaran çok daha kapsamlı bir hak olan ve ölümle birlikte irsen intikâl de edebilen) tasarruf (kullanma ve yararlanma) hakkının, TMK'nın 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte mülkiyet hakkına dönüştüğü, mîrî arazileri kullanan mutasarrıfların da mâlik oldukları kabul edilmektedir.

Avrupa Konseyi üyesi ülkeler, Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından 10 Aralık 1948 tarihinde ilan edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin metninde açıklanan hakların her yerde ve etkin olarak tanınması, uygulanması ve güvenceye bağlanmasını sağlama yolunda 4 Kasım 1950 tarihinde Roma'da Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) olarak anılan ve üye ülkeler nezdinde geçerli olacak bazı hak ve hürriyetler konusunda anlaşmışlar ve bunları da imzalayarak teminat altına almışlardır. AİHS olarak bilinen bu hak ve hürriyetler; yaşama hakkı, işkence yasağı, kölelik ve zorla çalıştırma yasağı, hürriyet ve güvenlik hakkı, âdil yargılanma hakkı, cezaların kanuniliği, özel hayatın ve aile hayatının korunması, düşünme, vicdan ve din özgürlüğü, ifade özgürlüğü, dernek kurma ve toplantı özgürlüğü, evlenme hakkı, etkili başvuru hakkı, ayırıcılık yasağı, olağanüstü hallerde askıya alma, yabancıların siyasi faaliyetlerinin kısıtlanması, hakların kötüye kullanımının yasaklanması ve hakların kısıtlanmasının sınırlarından oluşmaktadır. Avrupa Konseyi üyesi ülkeler AİHS'yi imzaladıktan sonra zaman için kendi aralarında imzaladıkları ek protokoller ile bazı hak ve özgürlükleri de kabul ederek AİHS'nin kapsamını genişletmişlerdir. Bu kapsamda 20.03.1952 tarihinde Paris'te 1 numaralı ek protokolü, 20.03.1952 tarihinde Paris'te 1 numaralı ek protokolü, 16.09.1962 tarihinde Strazburg'da 4 numaralı ek protokolü, 28.04.1983 tarihinde Strazburg'da 6 numaralı ek protokolü, 22.11.1984 tarihinde Strazburg'da 7 numaralı ek protokolü, 04.11.2000 tarihinde Roma'da 12 numaralı ek protokolü, 03.05.20012 tarihinde de Vilnius'ta 13 numaralı ek protokolü imzalamışlardır. Bahse konu protokollerden 20.03.1952 tarihinde Paris'te imzalanan 1 no'lu ek protokol kapsamında güvence altına alınan haklardan biri de mülkiyetin korunmasıdır. Güvence altına alınan bu hak kapsamında her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı olduğu, bir kimsenin ancak kamu yararı sebebiyle ve yasa da öngörülen şartlara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabileceği belirtilmiştir. Bahse konu sözleşme ve eki olan 1 numaralı protokol 19.3.1954 tarihinde TBMM tarafından onaylanmış, 19.3.1954 tarih ve 8662 sayılı Resmî Gazete ile de yayımlanarak Türkiye için de bir hukuk normu hâline gelmiştir. Türkiye'nin 19.03.1954 tarihinde AİHS ve 1 numaralı ek prokolünü kabul etmesinin, bir buçuk asırdır yöneldiği Batı ve çaba gösterdiği çağdaşlaşma konusunda yeni ve ileri bir aşama anlamına geldiği de son derece açıktır.

1961 Anayasasında Türkiye Cumhuriyet'nin insan haklarına saygılı, millî, demokratik ve sosyal bir hukuk devleti olduğu (Md. 2), sosyal bir devlet olduğu (Md. 10), kanunlarla temel hak ve hürriyetlerin özüne dokunulamayacağı (Md. 11), herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın da ancak kanunla sınırlanabileceği (Md. 35) ifade edilmiştir. 1961 Anayasasının geneli ve bilhassa da yukarıda zikredilen maddelerinde TBMM'nin 19.03.1954 tarihinde onayladığı AİHS ve 1 numaralı ek protoklündeki hak ve özgürlükleri genişleten havayı açıkça hissetmek mümkündür.

Osmanlı döneminden TMK'nın kabulüne kadar olan evrede (daahaönceki derslerde ve bölümlerde de detaylı olarak izah edildiği üzere) rakabe ve tasarruf hakkından oluşan mülkiyet hakkı kapsamında arazinin (çıplak mülkiyet anlamına gelen) rakabesi devlete, (devir ve geniş bir intikâl hakkını da içeren) tasarruf hakkı da belli şartları haiz olan mutasarrıf konumundaki reâyâyâ ait iken



İsviçre'den iktibas edilen ve 1926 yılında da kabul edilen yeni TMK ile (o zamana dek uygulamada olan rakabe ve tasarruf hakkı kaldırılarak) arazi mülkiyeti tek boyutlu hâle getirilmiştir. Yeni TMK'nın kabulü sürecinde (o zamana dek uygulanagelen) arazi mülkiyetinin bahse konu farklı veçheleri, tarihsel deneyim ve birikim dikkate alınmamış, kanunun kabulü ile de arazi mülkiyeti tek boyutlu hâle getirilmiştir. Bu durum TMK kapsamında (arazide üst hakkı tesisi gibi sınırlı aynî hak tesis eden kimi uygulamalarda da sorunlara neden olması bakımından) eksiklik olarak addedilebilir. Gayrimenkul Yönetimi çalışmalarında arazi mülkiyetinin tarihî seyri içinde mülkiyet hakkının (rakabe ve tasarruf gibi) farklı yönlerinin de olduğunun dikkate alınmasında fayda görülmektedir. Önceki derslerde bu hususlar da incelenmiş ve detaylı olarak ortaya konulmaya çalışılmıştır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS

