

**OSMANLI TOPRAK HUKUKUNDA  
MİRİ ARAZİNİN HUKUKİ REJİMİ  
VE  
BU ARAZİNİN TMK. KARŞISINDAKİ DURUMU**

Yazan  
Asistan Halil CİN

**İ Ç İ N D E K İ L E R**

**BİRİNCİ KISIM**

**TMK.NA KADAR OLAN DEVRE**

**§ I. GİRİŞ**

- I — Konu ve Konunun Tahdidi .....
- II — İslâm Hukukunda Toprak Rejimi .....
- 1) Mülk Topraklar .....
- 2) Mülk Olmayan Topraklar (Miri Topraklar)...
- III — 1274 Tarihli Kanunname-i Arazi ve Bu Kanuna  
Göre Osmanlı Toprak Rejimi .....
- 1) Mülk Arazi .....
- a) Öşürlü Arazi .....
- b) Haraçlı Arazi .....
- c) Köy ve Kasaba Dahilindeki Araziler .....
- d) Temlik Sahih İle Temlik Edilen Topraklar...
- 2) Vakıf Arazi .....
- a) Sahih Vakıflar .....
- b) Gayri Sahih Vakıflar .....
- 3) Metruk Arazi .....
- 4) Ölü Arazi .....
- 5) Miri Arazi .....

**§ 2. MİRİ ARAZİNİN MENŞEİ VE TARİFİ**

- I — Menşei .....
- II — Tarifi .....

### § 3. MİRİ ARAZİNİN TEKVİZİ .....

- I — Tefviz Akdinin Menşei .....
- II — Tefviz Akdinin Tarafları ve Taraflar Arasındaki Hukuki Münasebet .....
- 1) Tanzimattan Önce .....
- 2) Tanzimattan Sonra .....
- III — Arazi Kanununa Göre Miri Arazinin Tefvizi .....
- IV — Tefviz Muamelesinin Hukuki Mahiyeti .....
- V — Bu günkü Hukukumuz Bakımından Kira ve İntifa Hakkı ile Tefviz Akdinin Mukayesesi .....

### § 4. DEVLETİN MİRİ ARAZİ ÜZERİNDEKİ HAKKI .....

- I — Hakkın Hukuki Mahiyeti .....
- II — Devletin Murakabe Hakkı .....
- III — Devletle Sipahi Arasındaki Hukuki Münasebet ...
- IV — Sipahi İle Reaya Arasındaki Hukuki Münasebet

### § 5. MUTASARRIFIN MİRİ ARAZİ ÜZERİNDEKİ YETKİLERİ .....

- I — Mutasarrıfın Zilyet Olma Bakımından Yetkileri ...
- 1) Umumiyyet İtibariyle .....
- a) Roma ve Cermen Hukuklarında Zilyetlik Te-lakkisi .....
- b) İslâm Hukukunda Hususiyle Osmanlı Huku-kunda Zilyetlik .....
- 2) Zilyetliğin Himayesi .....
- II — Mutasarrıfın Miri Araziyi Ferağ Yetkisi .....
- 1) Ferağ Ne Demektir .....
- 2) İzin Şartı .....
- III — Miri Arazinin Mutasarrıfının Borcu İçin Cebri İc-ra İle Satışı .....
- IV — Miri Arazinin Mutasarrıfı Tarafından Rehnedilme-si .....

### § 6. MİRİ ARAZİNİN İRSEN İNTİKALİ .....

- I — Umumiyyet İtibariyle .....
- II — Kuruluştan H. 975 Tarihine Kadar Olan Devre ...

- III — H. 975 Tarihinden H. 1263 Tarihine Kadar Olan Devre .....
- IV — H. 1263 Tarihinden Arazi Kanununa Kadar Olan Devre .....
- V — Arazi Kanunundan H. 1284 Tarihli Tevsi-i İntikal Kanununa Kadar Olan Devre .....
- VI — H. 1284 Tarihli Kanundan H. 1328 Tarihli Kanuna Kadar Olan Devre .....
- VII — H. 21 Şubat 1328 Tarihli Kanundan TMK. na Kadar Olan Devre .....

§ 7. MİRİ ARAZİNİN MAHLULATI .....

- I — Mahluliyet Nedir .....
- II — Arazi Kanununda Tapu Hakkı Sahipleri .....

**İKİNCİ KISIM**

§ 8. TMK.NUN NESRİNDEN SONRAKİ DURUM

- I — Miri Arazinin TMK.nu Karşısındaki Durumu .....
- I — Tarihi Tekâmül Açısından .....
- III — Miri Toprakların Hukuken Mülk Haline Geçişİ ...
- 1) 1924 Anayasası Bakımından .....
- 2) 1961 Anayasası Bakımından .....
- 3) TMK. Bakımından .....

§ 9. NETİCE .....

**BİBLİYOGRAFYA** .....

**K I S A L T M A L A R**

- A.D. : Adalet Dergisi
- age. : Adı geçen eser
- AHFD. : Ankara Hukuk Fakültesi Dergisi
- İHFD. : İstanbul Hukuk Fakültesi Dergisi
- DTCFD. : Dil - Tarih ve Coğrafya Fakültesi Dergisi
- TBMM. : Türkiye Büyük Millet Meclisi
- TMK. : Türk Medeni Kanunu
- TBK. : Türk Borçlar Kanunu
- THİTM. : Türk Hukuk ve İktisat Tarihi Mecmuası
- TKD. : Tapu ve Kadastro Dergisi
- Sh. : Sahife
- Vd. : Ve devamı

## I

## § I. GİRİŞ

## I — KONU VE KONUNUN TAHDİDİ :

Tetkik konumuz, Osmanlı Toprak Hukukunda miri arazinin hukuki rejimi ve bu arazinin bu günkü hukuki durumudur. Etüdümüzü Türk Medeni Kanunundan önceki ve sonraki durum olmak üzere iki kısma ayırdık

İncelememizin I. paragrafında, önce miri arazinin menşini araştırıp, tarifini yapmakla işe başlayacağız. II. paragrafta, miri arazinin reaya tefvizinden ve bu tefvizin ilk şekli olarak kabul ettiğimiz tımar teşkilâtından kısaca bahsettikten sonra, tefviz muamelesinin hukuki mahiyetini ve miri arazi mutasarrıfının hukuki durumunu gözden geçireceğiz.

III. paragrafta, devletin miri arazi üzerindeki hakkından, bu hakkın mahiyetinden söz ettikten sonra sipahi ile reaya arasındaki münasebetten bahsedeceğiz.

IV. paragrafta, mutasarrıfın miri arazi üzerindeki yetkileri başlığı altında, mutasarrıfın selâhiyetleri cümlesinden olmak üzere, bu kimsenin zilyet olma bakımından haiz olduğu yetkileri ve zilyetlik dâvalarını gözden geçirdikten sonra; mutasarrıfın miri araziye ferâğını, miri arazinin borç için cebri icra ile satışını ve borç mukabilinde rehin olarak verilmesini tetkik edeceğiz.

V. paragrafta, «miri arazinin irsen intikali» başlığı altında bu arazinin meccanen ve tapu ile intikallerini gözden geçireceğiz.

Nihayet, incelememizin ikinci kısmını teşkil eden, «miri arazinin TMK. karşısındaki durumu» nu tetkik ettikten sonra, varmış olduğumuz neticeleri de belirtip etüdümüze son vereceğiz.

Esas konumuza girmeden evvel, Osmanlı arazi hukukunun menşini teşkil etmesi sebebiyle, imparatorluğun kuruluşundan evvel, İslâm dünyasında meri ve araziye müteallik İslâm Hukuku hükümlerine de kısaca temas etmek faydalı olacaktır.

## II — İSLÂM HUKUKUNDA TOPRAK REJİMİ :

İslâm Hukukunda topraklar, tâbi oldukları hukukî rejim bakımından ikiye ayrılır.

- 1) Mülk topraklar.
- 2) Mülk olmayan topraklar (miri topraklar).

Mülk topraklar da iki kısma ayrılır :

a) Öşürlü topraklar (Arazi-i öşriye) : Mülkiyeti müslümanlara ait olan ve mahsulünden 1/10 i her sene devlete ödenen topraklardır. Bu topraklar bugün anladığımız mânada ferdî mülkiyet konusu olan topraklardır. Maliki, bu arazi üzerinde dilediği gibi tasarruf edebilir.

b) Haraçlı topraklar (Arazi-i Haraciye) : Harplerde fethedilen ve mülkiyet hakları, aynı bir vergi mukabilinde, eski zilyetlerine bırakılan topraklardır. Bu topraklar da bugün anladığımız mânada, ferdî mülkiyet rejimine tâbidir. Fetholunan topraklardan bir kısmının sadece zilyetliği, eski maliklerine bırakılmış ve kuru mülkiyeti devlete mal edilmiş ve bu nevi topraklar mirî olmuştur (1).

2) Miri topraklar (arazi-i miriye): Rakabesi devlete, istifade hakkı da fertlere ait olan arazidir. Bu arazinin çıplak mülkiyeti devletindir. Yalnız, devlet, araziden istifade hakkını tefviz adı verilen bir muamele ile reayaya tevcih etmiştir.

## III — 1274 H. (1858 M.) TARİHLİ KANUNNAME-İ ARAZİ (2) VE BU KANUNA GÖRE OSMANLI ARAZİ REJİMİ :

7 Ramazan 1274 tarihinde kabul edilen bu kanun, bir mukaddime, üç bab ve 132 madde ile bir hatimeden ibarettir.

Arazi Kanunu 1. maddesinde, araziyi, tâbi oldukları hukukî rejime göre 5 kısma ayırmaktadır :

1) Mülk Arazi (arazi-i memluke) : Mutasarrıfının mülkü olan yani rakabe ve tasarruf yetkisini ihtiva eden mutlak ve inhisarî

(1) N. Chiha, *Traité de la propriété immobilière en droit ottoman* sh 4.

(2) Bu kanun Düstur, I. tertip. C. I Sh. 165 vd. dir.

mülkiyet hakkının üzerinde istimal edildiği topraklardır. Kanun, bu toprakları 4 kısma ayırmaktadır :

a) Öşürlü Arazi (arazi-i öşriye) : Yukarda bahsetmiş olduğumuz topraklardır.

b) Haraçlı Arazi (arazi-i haraciye) : Yukarda bunlardan da bahsetmiştik.

c) Köy ve kasaba dahilinde olan arsalarla, sükna ve sükna'nın tamamlayıcısı mahiyetinde olup, yarım dönümü geçmeyen topraklardır.

d) Miri araziden ifraz edilip, temlik-i sahih ile fertlere verilen topraklar. Temlik-i sahih, bu günkü satış akdidir. Arazi Kanunu, mülk arazinin tanzimini Fıkıh ahkâmına bırakmıştır (3).

2) Vakıf Arazi (arazi -i mevkufe): Muayyen bir gayeye tahsis edilmiş olan topraklardır. Bu arazi, iki kısma ayrılır (4).

a) Muayyen bir gayeye tahsis edilmiş olan ve mülk topraklardan meydana gelen sahih vakıflar.

b) Miri topraklardan muayyen bir kısmın tasarruf hakkının yahut sadece gelirinin veyahut da her ikisinin, padişahın izni ile belli bir gayeye tahsisinden meydana gelen gayri sahih vakıflar. Birinci kategori hakkında, Arazi Kanunu hükümleri tatbik olunmaz; bunlar Fıkıh hükümlerine tâbidir. Bu çeşit vakıfların idaresi, her türlü hukuki muameleleri, vakfın şartlarına göre, vakfın mütevellisi tarafından icra edilir. İkinci nevi vakıflar hakkında ise Arazi Kanunu hükümleri tatbik olunur.

N. Chiha, a.g.e. s.h. 16 da Vakıf toprakların, feodal rejimin Franche aumône müessesesine benzediğini söylemektedir. Bu müessese ile, vâkıf durumunda bulunan şahıs, toprağını, dinî veya hayrî bir gaye için, bir kiliseye, bir azize veya bir manastıra tevcih etmekte ve bu toprak üzerinde, plâtonik olarak, senyörün adından başka hiçbir hakkı mahfuz tutamamaktadır. Ancak, İslâm Hukukunda vakfın gayesinin «Kurbeti İlâhî» olduğunu ve vakıfların teşekkülünde, islâm miras hukukunun bölücü tesirinden ve padişahların müsadere temayülünden kurtulma düşüncesinin müessir olduğunu unutmamak gerekir.

(3) Arazi Kanunu Md. 2

(4) Arazi Kanunu Md. 4 Biz Vakıfların mahiyetleri bakımından olan tasnifine dokunduk. Vakıflar muhtelif bakımlardan tasnif edilirler. Fazla bilgi için. Bk. Berki, A.H. Vakıflar İst. 1946.

3) Metrûk Arazi (arazi-i metrûke): Ziraat arazisi olmayan ve devlet tarafından, umumun yahut bir köy veya kasabanın istifadesine terkedilen topraklardır. Bu topraklara mahmi (himaye edilmiş) topraklar da denmiştir. Zira bu topraklara şahıslar tarafından vâki olan tecavüzler, amme menfaati mülâhazası ile, devletçe bertaraf edilmiştir (5). Bunların da iki nevi vardır :

a) Bir veya birkaç köy veya kasabanın istifadesine terkedilmiş olan topraklar. Meselâ, köy yahut kasaba ahalisinin istifade ettiği meralar bu kabildendir.

b) Umumun istifadesine terkedilmiş olan yerler: Yollar, pazar, panayır gibi yerler bu cümledendir (6). Metrûk arazi, arazi Kanununun 3. babında tanzim edilmiştir.

4) Ölü Arazi (arazi-i mevat) : maliki veya zilyedi mevcut olmayan ve ahaliye terk ve tahsis edilmemiş olan, ziraata elverişsiz, boş, küçük otların ve çalıkların bittiği yerlerdir. Bu yerler köy yahut kasabadan birbuçuk mil uzakta olan topraklardır. Mevat arazi de, Arazi Kanununun 3. babında metrûk arazi ile birarada tanzim edilmiştir.

5) Miri Arazi (arazi-i miriye): Rakabesi (çıplak mülkiyeti) Beytülmale ait olmak üzere, tasarrufu fertlere tefviz ve ihale olunan arazidir. Tarla, çayır, yaylak, kışlak, kuru gibi yerler miri araziden sayılır (7).

Miri arazi, devletçe, işletilmek üzere reayaya tefviz edilmektedir. Tefviz muamelesinin hukuki mahiyeti münakaşalıdır. Mutasarrıfın istifade hakkı mirasçılara intikal eder. Mirasçılar, Tapu ödeyenler ve ödemeyenler olmak üzere ikiye ayrılır. Mutasarrıf, tasarruf hakkını devletin izni ile başkasına ferağ edebilir. Mutasarrıf, bir kısım hukuki muameleleri hiç yapamaz; bir kısım hukuki muameleleri de ancak yetkili memurunun izni ile yapabilir.

Bütün bu hususları yeri gelince teferruath bir şekilde izah edeceğiz. Şimdi, konuyu açış mahiyetindeki bu izahatımızdan sonra, esas mevzuumuza geçebiliriz.

(5) N. Chiha, a.g.e. sh. 8

(6) Arazi Kanunu Md. 5.

(7) Arazi Kanunun Md. 3

## BİRİNCİ KISIM

## TÜRK MEDENİ KANUNA KADAR OLAN DEVRE

## § 2. Miri Arazinin Menşei Ve Tarifi.

## I — Menşei :

Osmanlı İmparatorluğunda mülk topraklar dışındaki tarım topraklarının rakabesi (çıplak mülkiyeti) devlete alıkonarak, kullanılması (tasarrufu) vatandaş olan hakiki şahıslara tefviz edilmiştir (1). Fakat, toprağın mülkiyetinin devlete maledilerek, kullanılmasının bir nevi müddetsiz kira gibi bir hukuki muamele ile fertlere tefvizi keyfiyeti, sadece Osmanlı İmparatorluğuna has olan bir usul değildir. Bu usule, bazı farklarla Roma İmparatorluğunda ve Ortaçağ Avrupasında da tesadüf edilmektedir (2). Romalılarda ve Cermenlerde, ilk devirlerde, harp, araziyi iktisap sebeplerinden biriydi. Fethedilen arazi, devletin malı addolunur; cüz'i bir kısmı da ferdi mülkiyete mevzu teşkil ederdi. Bunun haricinde kalan arazi, devletin malı addedildiğinden; halk, araziden muayyen bir vergi mukabilinde, ziraat ve hayvanlarını otlatmak suretiyle istifade ederdi. «Roma Hukukunun Emphyteusis» adı altında tanınan bu daimi icar müessesesi, mukavele ve vasiyetname ile tesis olunuyordu. Müstecir, toprağın verimini azaltacak filleri yapmamaktan başka hiçbir kayda tâbi değildi. Gerek Roma kralları, gerek diğer toprak sahipleri, malik oldukları toprakları, imar ve işletmek maksadiyle, uzun müddet kullanmak üzere çiftçilere tefviz etmişlerdir (3).

Barkan, Tanzimat sh. 321 v.d.

- (1) Mardin, Toprak Hukuku Dersleri, Sh. 26. Halis Eşref, Külliyyat - 1 Şerh-i Kanunu Arazi. Sh. 74
- (2) Koschaker, Roma Hususi Hukukunun Ana Hatları, Sh. 155. Arsal, Hukuk Tarihi Dersleri. Sh. 313 - 316. Di Marzo, Roma Hukuku, Sh. 282-283. Ömer Celâl, Ziraat ve Sanayi Siyaseti, Sh. 133. Ülgenalp, Evvelki Hukukumuzda Gayrimenkule Tasarruf Belgeleri Ad. der. sayı 1 - 12 Sh. 375 v.d
- (3) Ülgenalp, Evvelki Hukukumuzda Gayrimenkule Tasarruf Belgeleri Ad. Der. Sayı - 1 - 12. Sh. 375 v.d. Koschaker, age. Sh. 155. Di Marzo, age. Sh: 282 - 3. Ö. Celâl, age. Sh: 133. Arsal. age. Sh: 313 - 316.

«Emphyteusis» mahiyeti itibariyle bir kiradır (4). Bu müessese, daha sonra uzun müddetli icarlar şeklinde Fransa'da da devam etmiştir (5).

Osmanlı İmparatorluğu, istila ve zaptettiği ülkeler üzerinde bu tip, fakat derebeyliği andıran bir toprak nizamı ile karşılaşmıştır (6). Osmanlı Devletinin arazi siyaseti; toprağa dayanan asaleti kaldırmak, büyük malikânelere son vermek suretiyle, toprağı işleyenleri serf olmaktan çıkarmak olmuştur (7).

Bu sebeple enkazı üzerinde kurulduğu Türk-İslâm memleketlerinde ve fethettiği Balkanlarda hakim olan derebeylik sistemine süratle müdahale etmiş ve derebeylik yerine tımar sistemini, serfler yerine de (8) tımar sahibi (sipahi) ile sadece akdi bir münasebeti olan, bir nevi aynı hak sahibi, kiracıya benzer toprak mutasarrıflarını ikame etmiştir. İslâm fetihlerinin başlangıcında fethedilmiş bütün topraklar, öşrî ve haracî topraklar gibi hükümdar tebası ile, yenilmiş ülkenin eski tebası arasında tevzi edilmiştir. Fakat zamanla artan harp masraflarını karşılamak, ordunun teçhizatını tamamlamak için hükümdarlar, fetholunan topraklardan bir kısmını tevzi etmiyerek, bunları devletin emlâki arasına sokmuşlar ve işletmek üzere reayaya tefviz etmişlerdir. İşte, İslâm memleketlerinde miri arazi bu şekilde ortaya çıkmıştır (9).

Osmanlı Hukukunda miri arazi denen arazi, ilk defa Kanuni Sultan Süleyman zamanında kanunlaştırılmıştır, denebilir (10).

(4) Arsal, age. Sh. 313 Vd. Köprülü, Toprak Hukuku Dersleri. Sh: 20. Arsal, age. Sh. 313 Vd.

(5) Arsal, age. Sh. 312 - 20.

(6) Barkan, Toprak Meselesi. Ülkü, C. XI - XII, sayı: 53.

(7) Barkan, Toprak Meselesi. Ülkü C. XI - XII, sayı: 53.

(8) Barkan, Toprak Meselesi. Ülkü. C. XI - XII. Sh. 236. Barkan, Türk Toprak Hukukunda Tanzimat. Tanzimat, Sh. 321 vd.

(9) Padel et Steeg, De la Législation Foncière Ottomane Sh. 17. Barkan, Toprak Meselesi. Ülkü, C. XII. Sh. 236. Miri teşekkülü hakkındaki bu izahat, El - Maverdi'nin Kitab ül - Ahkam is - Sultaniyye'sinde ve II. Selim devrinin Şeyh ül - İslâmı Mehmet Çelebi Efendi'nin muhtelif fetvalarında da mevcuttur. (Hammer, Staatsver Fassung Und Staatsver Waltung Des Osmanischen Reichs. C. II, Sh. 342 vd.) Padel et Steeg, age. Sh. I - 19. N. Chiha, Traité de la propriété immobilière en droit ottoman sh. 4.

(10) Padel et Steeg, age. Sh. 19. Barkan, Toprak Meselesi. Ülkü, C. XII, Sh. 59. Hammer, age. Sh: 342. Barkan, Tanzimat. Sh: 325 vd.

N. Chiha age. sh. 17 de Kanun-i Süleyman tarafından Kanunu-i Arazi adlı bir Arazi Kanunu çıkartıldığını kaydetmektedir.

Devrin Şeyh ül-İslâmı Ebussuud Efendi'nin, yeni fethedilmiş Macaristan topraklarına taalluk eden fetvalarının birinde şöyle deniyor: «Ahali tarafından işlenmekte olan topraklar onların tasarrufunda bırakılmalı; ev, bahçe gibi mülkler, mülk olarak onlara bırakılmalıdır. Fakat tarım topraklarının rakabesi, imparatorluğun diğer yerlerinde olduğu gibi Beytülmale aittir. Yani bu topraklar, arazi -i memlekettendir. Yalnız köylünün tasarrufuna (istifadesine) bırakılmıştır.» (11).

Ebussuud Efendi'nin Rumeli topraklarının tesciline taalluk eden bir başka fetvasında, miri topraklardan şöyle bahsediliyor: «Nihayet ne haracî ne de öşrî olmayan bir başka toprak nevi vardır ki o da arazi -i memlekettir. Bunlar esasında mülk olarak zilyelerine bırakılmış haraçlı topraklardır. Malikelerinin ölümü halinde ekseriya çetin problemler ortaya çıkıyordu: arazinin mirasçılar arasında taksimi, mirasçılardan herbirine isabet eden haracın tesbiti gibi vs. İşte bu sebeple devlet, arazinin çıplak mülkiyetini kendine hasretti, tasarrufunu da icare-i faside ile reayaya bıraktı» (12).

Osmanlı İmparatorluğunda arazi şu hallerde miri oluyordu (13) :

- 1) Fethedilen toprakların bir kısmının halka dağıtılmayarak devlete maledilmesi.
- 2) Fetih sırasında bir toprağın nasıl muamele gördüğünün yani nevinin tesbit olunamaması.
- 3) Mülk toprakların irsen devlete intikal etmesi.
- 4) Maliki meçhul olan mülk toprakların zamanasımı ile devlete intikal etmesi.
- 5) Ölü toprakların, istifadesi ihya edene, rakabesi devlete ait olmak üzere ihya edilmesi.

(11) Padel, age. Sh. 19 dan ve Barkan, Toprak Meselesi, Ülkü. C. XI-XII. Sh. 55 ve 56 dan naklen.

(12) Hammer, age. Sh. 345. Padel et Steeg, age. Sh. 20 vd. Barkan, Toprak Meselesi, Ülkü, C. XII. Sh. 58 den naklen. İnalçuk, İslâm Arazi ve Vergi Sisteminin Teşekkülü ve Osmanlı Devletindeki Şekillerle Mukayesesi. İslâm İlimleri Dergisi, Sayı. I. Sh. 29-46.

(13) Mardin, age. Sh. 19. Köprülü, age. Sh. 24. Chiha, age sh.48-49

II — Tarifi : Menşei hakkında verdiğimiz bu izahattan sonra, miri araziye Arazi Kanununun 3. maddesi yardımıyla şöyle tarif edebiliriz: Rakabesi devlete ait olmak üzere, tasarruf hakkı hususi memuru tarafından, peşin bir bedel (icare-i muaccele) ve her sene mahsulden alınan bir ücret, öşür (icare-i müeccele), mukabilinde müddetsiz olarak fertlere tevcih edilen arazidir (14).

### § 3. Miri Arazinin Tefvizi.

#### I — Tefviz Akdinin Menşei :

Osmanlı Toprak Hukukunda miri toprakların tefvizi meselesi, tımar müessesesi ile ortaya çıkmıştır. Tımar teşkilâtı, tefviz akdinin ilk tatbik şeklini teşkil eder. Bu sebeple tefviz akdini incelerken, bu müesseseye temas etmeden geçemiyecğiz. Tımar müessesesi, Osmanlı toprak rejiminin esasını teşkil eder (15). Büyük Alman tarihçisi Leopold Von Ranke, «16 ve 17. Asırlarda Osmanlılar ve İspanya» adlı eserinde, Osmanlı devletinin kudretini teşkil eden üç müesseseden birinin tımar teşkilâtı olduğunu kaydetmektedir (16). Öneminde ötürü, miri arazinin tefvizinden bahsederken, tımar teşkilâtının esasına temas etmek yanlış olmasa gerek.

Devlet, miri araziye (16a) savaşta yararlık göstermiş kumandalara ve devletin yüksek mevkilerinde bulunan memurlarına, muay-

- 
- (14) Aynı mahiyette tarifler için bk. Halis Eşref, age. Sh. 74. Atıf Bey, Kanunname -i Arazi Şerhi. Sh. 28. Ali Haydar, Şerh -i Cedid -i Kavânin -ül Arazi. Sh. 34. Gürsoy, Türk Eşya Hukuku (teksir). Sh. 111. Güral, Türk Hukukunda Tapusuz Gayrimenkullerin tabi olduğu Hukukî Rejim. AHFD. C. IX. Sh. 40-96. Padel, age. Sh. 17. Hammer, age. Sh. 342. Chiha, age. sh. 42. Mardin, age. Sh. 15. Berki, Toprak Hukuku. Sh. 66. Sevig Toprak Hukuku. Sh. 224. Barkan Tanzimat. Sh. 321. Reis-oğlu, Yeni Tapulama Kanunu ve Toprak Reformuna Tesiri. Sh. 4.
- (15) Tımarlar hakkında fazla bilgi için bk. Üçok, Osmanlı Devleti Teşkilâtından Tımarlar. AHFD. C. I. Sayı. 4. Sh. 525 vd. D'Ohsson, Tableau Generale De L'Empir Ottoman. Sh. 373-379, C. VII Hammer, age. Sh. 337 Vd.
- (16) L.V. Ranke, Sh. 5 vd. Üçok'un agm. den naklen.
- (16a) Tımar olarak verilen arazi, sadece miri araziden değildir. Mülk araziler de tımar olarak verilmiştir. Ancak mülk arazi şariat hükümlerince tanzim edildiğinden, biz sadece miri araziden verilen tımarlar üzerinde duracağız.

yen hizmetler mukabilinde tefviz etmiştir (17). Arazi, tımar sahibinin mülkü olmaz. Tımar sahibi, araziye, reayaya işletmek üzere verir; mahsulden ve reayanın şahsından devletin alacağı vergileri toplar (18). Tımar sahibi (sahib-i arz) araziye kendisi işleyemediği gibi, kendi adına bir başkasına da işlettiremez (19).

Tımar teşkilâtının, Osmanlılara has bir müessesesi olup olmadığı hususu ihtilafıdır. Bu hususta ileri sürülen fikirler çeşitlidir. Tımar teşkilâtının, İslâm ikta müessesesinden geldiğini savunanlar olduğu gibi (20), Farslardan Selçuklulara, onlardan da Osmanlılara geçtiğini iddia eden müellifler vardır (21). Bazı müellifler de Osmanlıların bu müesseseyi Bizanslılardan aldığını ileri sürmektedirler (22).

Gerçekten, İslâm Hukukunun ikta müessesesi ile Osmanlı Hukukunun tımar teşkilâtı arasında esash bir benzerlik vardır (23). İkta, arazi-i miriye ve mülkiyenin gelirinin muayyen bir hizmet mukabilinde askeri şahıslara tevcihi demektir. İkta, bu hizmet yahut mükellefiyetin ortadan kalkmasıyla son bulur (24). Bundan dolayı verilmiş olan arazi, hiçbir zaman ikta sahibinin mülkü olmaz. İkta, ekseriya devletten maaş alan kimselere, maaşları mukabilinde verilir (25). Görülüyor ki İslâm'ın ikta müessesesi ile Osmanlı Hukukunun tımar teşkilâtı arasında yakın bir benzerlik vardır. Fakat Osmanlı tımarlarının bariz vasfını teşkil eden asker besleme mükellefiyeti, ikta müessesesinde yoktur (26).

İran'da da bir feodalite sisteminin mevcut olduğu bilinmektedir. Tımar teşkilâtına benzer bir müessese İran'da da mevcut

- 
- (17) Üçok, agm. Sh. 529. Üçok, Türk Hukuk Tarihi Dersleri. 3. bası, Sh. 136 vd. D'Ohsson, age. Sh. 373. Hammer, age. Sh. 342. Onar, İdare Hukukunun Umumi Esasları, Sh. 113.
- (18) Üçok, agm. Sh. 529. İnalçık, agm. de tımar sistemini arazi tefvizi olmaktan ziyade vergilerin havalesi olarak kabul eder.
- (19) Üçok, age. Sh. 157. D'Ohsson, age. Sh. 374.
- (20) Belin, sh. 390-431. (Üçok, agm. sh. 530 dan naklen). Tischendorf, sh. 8 vd. (Üçok'dan naklen).
- (21) Hammer, age. sh. 337.
- (22) Deny, Tımar Makalesi, Encyclopedie de L'İslâm. sh. 808 (Üçok'un agm. den naklen).
- (23) Üçok, agm. sh. 530. Üçok, age. Sh. 156 vd. Onar, age. sh. 113 vd;
- (24) Üçok, agm. Sh. 530. Onar, age. Sh. 113 vd.
- (25) Üçok, agm. Sh. 530 vd. Uzunçarşılı, Osmanlı Tarihi, C. 3. Sh. 308.
- (26) Üçok. agm. Sh. 532.

idi (27). Osmanlılarda tımarlar, soyu soppu belii ve mutlaka sipahizade olması gereken kimselere veya muayyen askerî hizmetler görüp yararlıkları sabit olanlara verildiği halde (28) İran'da yabancı ırklara mensup kimselere de toprak verilmiş ve bunlar askerî mükellefiyetlere tâbi tutulmuşlardır (29). İran feodalite sistemi ile Osmanlı tımar teşkilâtı arasındaki benzerlik, her ikisinde de askerî mükellefiyetlerin mevcut olmasıdır.

Bizans tesirine gelince: Bizans'da mecburi askerlik mevcut değildi. Devlet halkı askerliğe teşvik etmek, mesleği cazip kılmak için askerlere bir takım menfaatler temin etmek, bu arada onlara toprak vermek zorunda kalmıştır. Bu zorunluluk neticesi Bizans'da tımar (fief) teşkilâtı doğmuştur. Bu toprakların muayyen bir kıymeti vardır. Hizmet mukavelesini ihlâl edenlerden toprak geri alınır. Tımarlar hususi defterlere kaydedilir, bu kayıttan sonra devlet de sebepsiz olarak toprağı istirdat edemezdi (30).

Bizans tımarları ile, Osmanlı tımarları arasında tımar kıymetlerinin muayyen olması; tımar sahiplerinin vazifelerini yapmalarını halinde, tımarların geri alınması bakımından benzerlikler mevcutsa da (31 a), tımar teşkilâtını Osmanlılar Bizanslılardan almamışlardır (31 b).

Tımar teşkilâtının muayyen bir milletin malı olduğunu söylemek hatalıdır. İktisadî, içtimai şartları birbirine benzeyen milletlerde, aşağı yukarı aynı müesseselerin her zaman ortaya çıktığı bir hakikattir. Ezcümle, Anadolu'da olduğu gibi Mezopotamyada da tımar teşkilâtının mevcut olduğu anlaşılmaktadır (32).

- 
- (27) İnalçak, agm. Sh. 28 - 46. Üçok, agm. Sh. 532 vd. Sevig, age. Sh. 141 vd.
- (28) Onar, a.g.e. Sh. 113. vd. Üçok, agm. Sh. 532 v.d
- (29) Üçok, agm. Sh. 532 vd. Sevig, age. Sh. 141 vd.
- (30) Üçok, agm. Sh. 533 N. Chiha da age. Sh. 16. da Fief rejimi ile miri arazi rejimi, dolayısıyla Tımar teşkilâtı arasında benzerlik görmektedir.
- (31a) Üçok, agm. Sh. 533.
- (31b) Köprülü, Fuat, Bizans Müesseselerinin Osmanlı Müesseselerine Tesiri, TH ve İTM. sayı I, Sh. 219 - 241.
- (32) Galanti, Hammurabi Kanunu. Md. 26, 27, 28, 29, 30. Galanti, Hitit Kanunu. Decugit, Les Etapes Du Droit. Sh. 223 vd. Balkan, Babil'de Feodalizma Araştırmaları DTCFD. sayı, 2. Sh: 45 - 55

Tefviz akdinin ilk tatbik şeklini bu şekilde tesbit ettikten sonra, bu hukuki münasebetin taraflarını tetkike geçeceğiz.

## II — Tefviz Akdinin Tarafları ve Taraflar Arasındaki Hukuki Münasebet :

Tefviz akdinin bir tarafında devlet, diğer tarafında da kendisine toprak tefviz edilecek olan kimse vardır. Toprağın maliki sıfatıyla devlet, kendisini temsil edecek bir hakiki şahsa muhtaçtır (33). Devletin kuruluşundan bu yana, muhtelif kimseier tefviz akdinde devleti temsil etmişlerdir :

### I) Tanzimattan Önce :

Bu devrede tımar sahipleri (sipahiler), devleti temsilen reaya ile tefviz akdi yapmışlardır (34).

### 2) Tanzimattan Sonra :

1255 H. (1839) tarihinden 1263 tarihine kadar, tımar ve zekat sahipleri, kısmen de mültezimler devleti temsilen tefviz akdi yapmışlardır. 1263 den 1274 H. (1858) e kadar kısmen mültezimler ve kısmen de muhassiller; 1274 tarihinden Türkiye'de ilk defa tapu sicilinin tesis edildiği 1290 tarihine kadar münhasıran mal memurları; bu tarihten itibaren de tapu memurları tefviz akdinde devleti temsil etmişlerdir (35).

## III — Arazi Kanununa Göre Miri Arazinin Tefvizi :

Arazi Kanununun 8. maddesi; devletin, miri toprakların tasarruf hakkını fertlere tevcih ederken, gözönüne alması gereken kaideleri koyuyor. «Bir köy veya kasabanın arazisi, toptan ne ahalinin tümüne, ne de içlerinden birkaçına tevcih edilemez. Her şahsa

(33) Üçok, agm. Sh. 544. Mardin, age. Sh. 24. Tefviz akdinde iki hukuki münasebet mevcuttur.

1 — Devletle sipahinin münasebeti,

2 — Sipahi ile reaya arasındaki münasebet. Birincisi daha çok bir kamu hukuku ilişkisidir. İkincisinin mahiyeti ise incelememizin biraz ilerisinde tartışılacaktır.

(34) Mardin, age. Sh. 25. Gürsoy, age. Sh. 111 vd. Akipek j. Türk Eşya Hukuku Sh. 261. Güral, agm. Sh. 50. Padel et Steeg, age. Sh. 23. Halis Eşref, age. Sh. 63 vd.

(35) Atif Bey, age. Sh. 27. Halis Eşref, age. Sh. 27, 73 vd. Mardin, age. Sh. 25 vd. Ali Haydar, age. Sh. 32 vd. Gürsoy 111. Güral, agm. Sh. 50. Padel et Steeg, age. Sh. 23. Sevig, Romanın Hususi Hukukunun Institutionları. Sh. 146. Akipek, age. Sh. 261. Chiha, age. sh. 46

muayyen bir arazi parçası verilecek, yedlerine de tasarruf haklarını temsil eden tapu senetleri tevdi edilecektir.» (36). Aynı şekilde, müştereken tasarruf olunan arazi; müşterek mutasarrıflardan biri taksime talip olduğu zaman, hisseler tayin ve ifraz olunur. Fakat arazi kabili taksim değilse, müştereken tasarruf olunur. Bu hüküm, ahaliye eşit muamele etmek ve müştereklikten doğan mahzurları bertaraf etmek gayesine matuftur (37). Arazi Kanununun bu hükmü, yine aynı kanunun 130. maddesi ile tamamlanmıştır. Bu maddeye göre: «Ahalisi mevcut bir köyün toprakları, çiftlik ittihaz edilerek bir veya birkaç şahsa tefviz edilemez. Fakat köy ahalisi, 72. maddede beyan edildiği üzere toptan kaybolur, toprak müstehakı tapu olursa ve yeniden ahali getirmek suretiyle köy iskan edilemezse, köy toprakları çiftlik ittihaz edilerek bir veya birkaç şahsın uhdesine tefviz ve ihale olunur.» Kanun bu hükümleri ile, miri toprakların tasarrufunda ferdi tasarruf esasını açıkca kabul etmiş (37b); muhtemel toprak ağalıklarına karşı halkı korumak ve zaruri ihtiyaçların temini için, fakir halkı toprak kapitalistlerinin tahbiyeti altına sokmamak gayesini gütmüştür (38). Bununla beraber köyün müşterek ihtiyaçlarını karşılayan kuru ve meralarda müştereken tasarruf esasını kabul edilmiştir (39).

#### IV — Tefviz Muamelesinin Hukuki Mahiyeti :

Osmanlı Toprak Hukukunda, miri arazinin, devlet adına hususi memuru tarafından reayaya tefvizi muamelesinin hukuki, mahiyeti Osmanlı Toprak Hukuku ile iştilal etmiş müellifler arasında ihtilâfıdır. Bir kısım müellifler, tefviz muamelesini bir kira akdi; mutasarrıfı müstecir, devleti de mucir olarak kabul ederler (40).

(36) Arazi Kanunu Md. 8. Fertlere verilen arazi ekseriya bir çiftlik büyüklüğündedir. Bu çiftlikler genel olarak 80 ilâ 150 dönüm arasındadır. Her ailenin elinde bir veya iki çiftlik bulunurdu. (Akdağ, Türkiye'nin İktisadi ve İçtimai Tarihi, Sh. 428-29.) Sevig, Romanın İnst. Sh. 146

(37) Atıf Bey, age. Sh. 27 vd.

(37b) Barkan, Tanzimat. Sh. 376.

(38) Atıf Bey, age. Sh. 52-53. Sevig, age. Sh. 146.

(39) Barkan, Tanzimat. Sh. 376.

(40) Mardin, age. Sh. 15 vd. Uçok, agm. Sh. 539-541. Atıf Bey, age. Sh. 27, 28, 29. Sevig, TH. Sh. 226. Barkan, Tanzimat. Sh. 376. Akdağ, age. 528-529. Köprülü, age. Sh. 19. Dip notta nevi şahsına münhasır bir kiradır demektir. Ülgenalp, Eski Hukukumuzda Gayrimenkule Tasarruf Belgeleri. A. D. sayı. I. 1949, Sh. 365-396. Velidedeoğlu - Esmer, Gayrimenkul Tasarrufları. Sh. 547.

Bir kısım müellifler, mutasarrıfın intifa hakkı sahibi olduğunu iddia ederler (41). Bir kısım müellifler de farklı gerekçelerden hareket ederek miri arazi mutasarrıfının malik olduğunu ileri sürerler (43).

Tevfizin kira olduğunu savunanlara göre: Miri arazinin tefvizi sırasında alınan peşin tapu bedeli ile her sene mahsulden alınan öşür, kira bedelini teşkil eder. Peşin alınana icare-i muaccele, her sene mahsulden alınana icare-i müeccele denilir. Toprağın izinsiz olarak ferağ edilememesi ve icare-i müeccelenin her sene mahsulden alınması bakımından da tefviz muamelesi bir nevi hasılat kira-sını andırmaktadır (44). Mecur, miri arazinin menfaati, kira bedeli de icare-i muaccele ve müeccelede (45).

Bu müellifler, mezkûr kiranın Mecellenin 454. maddesi karşısında fasit olduğunu da kabul ederler. Zira bu maddeye göre, kira akdinde müddetin tayini şart olduğu halde, tefvizde müddet bahse konu değildir. Yani müddet tayin edilmemiştir. Muayyen müddetli kiranın hem reyanın hem de devletin menfaatine aykırı düşmesi; ayrıca, arazinin iyi işlenmesini temin ve reayada, işlediği toprağın maliki olduğu zehabının uyandırılması gayesiyle, tefvizde müddet tayin edilmemiştir (46).

Diğer taraftan Mecelleye göre kira, mirasçılara intikal etmediği halde, tefviz münasebeti ölmüş olan mutasarrıfın mirasçıları ile sipahi arasında devam eder. Bu bakımdan da adı geçen kira fasittir. Fakat bu fesat sebeplerine dayanarak, ne devlet ne de mu-

---

(41) Padel et Steeg, age. Sh. 26 - 7. Seçkin, Toprak Reformunun Hukuki Esasları, 13 - 14 Şubat 1964 tarihli Ulus Gazetesi. Onar, age. Sh. 113 v. Güral, agm. Sh. 40 - 96. Akipek, age. Sh. 260. da, Fertlerin miri arazi üzerindeki haklarının intifa hakkına benzemekle beraber, ondan daha geniş yetkiler bahşeden bir hak olduğunu zikretmektedir.

(43) Junboll, Handbuch İslamischen Gezetzes. Sh. 262. D'Ohsson, age. Sh. 374 de hiçbir gerekçe göstermeden miri araziye tasarruf eden reyanın bu arazi üzerinde mülkiyet hakkına sahip olduğunu yazmaktadır. Müellifin görüşü yanlıştır. Sungurbey, Medeni Hukuk Eleştirileri. Sh. 61.

(44) Üçok, agm. Sh. 545.

(45) Halis Eşref, age. Sh. 85 - 86. Atıf Bey, age. Sh. 27. Ali Haydar, age. Sh. 32 vd.

(46) Halis Eşref, age. Sh. 85 vd.

tasarruf akdi feshedebilir (47). Ancak arazinin üç sene boş bırakılması hali bundan müstesnadır. Bunun sebebi de, toprağın imarını temin etmek, köylünün şehre akınını önlemektir. Kanun, bu hususu «terakk-i ziraat ve ümran-ı adalet» düşüncesi ile izah etmektedir (48).

Kira tezini savunan müellifler, arazinin müstehik-i tapu (49) olması halinde bedel mukabili ihalesini; mahlul (50) olması halinde açık artırma ile ihalesini; ferağ (51), hakkı karar (52), mübadele ve senetsiz taasruruf halinde bir miktar bedelle ihalesini de kira olarak kabul etmektedirler (53).

Tefviz muamelesinin mahiyetinin bir kira mukavelesi olduğunu iddia eden müelliflerin iddiaları zayıf değildir. Gerçekten, Arazi Kanunu miri araziye tarif ederken «icar edilen arazidir» demektedir. Tefviz akdinde devletin bir mucir gibi hareket ettiğini, Arazi Kanununun bazı maddelerinden de istihraç etmek mümkündür (53a) Şöyle ki: Kanun, 68. maddesinde, mutasarrıfı tarafından, özürsüz olarak üç sene boş bırakılan arazinin mutasarrıfından geri alınacağını amirdir. Mutasarrıfından geri alınan toprak, müzayede ile bir başkasına verilir. Böyle yerlerin mutasarrıfı, toprak bir başkasına ihale edilmeden vefat etse, arazi, varislerine meccanen değil, tapu misli ile intikal eder (54). Bu hükümle, mirasçılara, murislerinin ha-

(47) Mardin, age. Sh. 15 vd. Halis Eşref, age. Sh. 85 vd.

(48) Arazi Kanunu. Md. 68.

(49) Miri arazinin müstehik-i tapu olması: miri araziye meccanen tevarüs edecek mirasçılarının yokluğu halinde, bu arazi diğer bir gurup mirasçılara muayyen bir bedel mukabilinde verilir ki buna arazinin müstehik-i tapu olması denilir.

(50) Arazinin mahlul olması: Arazinin mirasçısız kalıp, devlete intikal etmesidir.

(51) Miri arazi mutasarrıfının, arazi üzerindeki istifade hakkını, sahib-i arzin izni ile, ivazlı yahut ivazsız olarak bir başkasına terketmesidir.

(52) Bu günkü zaman aşımı müessesesine tekabül eden bir müessesedir. Bir kimsenin bir başkasının tasarrufunda bulunan miri araziye, 10 sene nizasız ve fasılasız ziraat etmesi ile, o arazinin istifade hakkını elde etmesidir.

(53) Ali Haydar, age. Sh. 32-33. Sevig, T.H. Sh. 226. Mardin, age. Sh. 17.

(53a) Barkan Tanzimat. Sh. 382 vd.

(54) Arazi Kanunu, Md. 71.

reketinden dolayı âdeta medenî bir ceza verilmektedir. Arazinin boş kalması ile, devlet, arazinin mahsulünden her sene almakta olduğu hisseden mahrum kalmaktadır. İntikal hakkı sahiplerinin ve tapu eshabının araziyi kiralamak hususundaki rüçhaniyetini nazara almaksızın, arazi üçüncü şahıslara devletçe tefviz edilmekte, dolayısıyla arazinin boş bırakıldığı senelerin kira bedeli tazmin ettirilerek istenmektedir (55). Böyle bir hareket tarzı, devletin mucir, reayanın da müstecir olmasının mantıklı bir neticesidir (56). Kanun 78. maddede ise şöyle demektedir: «Bir kimse arazi-i miriye ve mevkufeyi nizasız ve fasılasız olarak 10 sene ziraat ve tasarruf eylemişse, hakkı kararı sabit olur. O kimsenin yedinde gerek senet bulunsun gerek bulunmasın meccanen senet verilir.» Bu hükümden de devletin bir kiracı gibi hareket ettiğini anlamak mümkündür. Devlet için mühim olan; tasarruf eden kimsenin kim olduğu değil, arazinin işlenmesi ve her sene muayyen olan hisselerin alınmasıdır (57).

Bazı müelliflerce tam bir kira olarak nitelenen bu münasebet, Mecelle'de tanzim edilmiş bulunan icar aktinden şu noktalarda ayrılır :

1) Miri arazinin tefvizi müddetle takyit edilmiş değildir. Halbuki Mecelle'ye göre adi kirada müddetin tayin edilmesi şarttır (58).

2) Tefviz edilen miri toprak, mutasarrıfın ölümü halinde intikal hakkına sahip mirasçılara intikal ettiği halde (59), adi kira kiracının ölümü ile sona erer (60).

3) Miri arazinin tefvizinde, toprağın işlenmesi ve ziraatin terakkisi için rüçhan hakkı ve tapu hakkı gibi imtiyazlar tanınmıştır. Halbuki toprağın adi kira ile kiralanmasında bu nevi imtiyazlar muteber olmayıp herkes malını dilediği kimseye kiraya verebilir (61).

(55) Barkan, Tanzimat. Sh. 410-11.

(56) Atif Bey. age. Sh. 223. Barkan. Tanzimat, Sh. 410-421. Halis Eşref, age. Sh. 441 vd. Ali Haydar, age. Sh. 370.

(57) Barkan, Tanzimat. Sh. 411.

(58) Mecelle Md. 454. Üçok, agm. Sh. 547.

(59) Mutasarrıfın ölümü halinde, miri araziye bedelsiz olarak tefevvüz eden mirasçılara intikal hakkı sahibi mirasçı denir.

(60) Sevig, T.H. Sh. 226.

(61) H. Eşref, age. 85-90; Sevig, age. Sh. 226.

#### IV — Bu Günkü Hukukumuz Bakımından Kira ve İntifa Hakkı İle Tefviz Akdinin Mukayesesi :

Tefviz akdi ile kira akdi arasındaki en mühim farklardan birisi kiranın devri noktasında ortaya çıkar.

İsviçre MK. da olduğu gibi, TMK. da da kiracı mecuru bir başkasına kiralayabilir (62). Yeterki başkasına kiralanmakla mecura bir zarar verilmemiş olsun. Fakat kira mukavelesine devri meneden bir hüküm konması da muteberdir (63). Arazi Kanununa göre, miri toprağın, mutasarrıfı tarafından bir başkasına kiralanması için, devletin müsadelerini almak gereklidir (64). Arazi Kanunu, bu bakımdan Alman MK. na benzer. Alman MK. na göre kaideten kiracı da devir hakkı yoktur. Ancak mucirin izni ile mecur devredilebilir (65). Medeni Kanunumuz, izin usulünü hasılat kirası bakımından kabul etmiştir (66). Arazinin mucirin izni olmaksızın devredilememesi; kira mevzuunun hasılat veren bir mal olması, semerelerin intifa olunması (67) ve hasılat kirasının mahiyeti itibarıyla adi kiradan daha uzun müddetli olması bakımından, tefviz akdi, daha çok bir hasılat kirasını andırmaktadır. Hattâ iştirâklı bir hasılat kirasına benzer (68). Zira, kira bedeli olarak kabul edilen öşür, mahsûlden alınmaktadır.

Kanaatimizce tefviz, kiraya benzemekle beraber tam bir kira akdi değildir.

Miri arazinin tefvizi muamelesi, TMK. da tanzim edilen intifa hakkı müessesesinden de farklıdır. Şöyleki: Miri arazi üzerindeki tasarruf hakkı, başkasına kabili devir olup ve mirasçılara intikal ettiği halde (69), intifa hakkı mirasçılara geçmez, başkasına devredilemez (70).

Gerek TMK. göre gerek mehz kanuna göre, intifa hakkının kendisini devretmek mümkün değildir. Yalnız kullanılması devredi-

(62) TBK. Md. 259. İMK. 264.

(63) Mardin, age. Sh. 16

(64) Arazi Kanunu Md. 36.

(65) Mardin, age. Sh. 16

(66) Bk. TBK. Md. 284

(67) Bk. TBK. 270 md.

(68) Üçok, agm. Sh. 549.

(69) Arazi Kanunu Md. 36, 54, 55. maddeler.

(70) TMK. Md. 721.

lebilir. Her ne kadar TMK. 730. maddesinde «Zata mahsus olmayan intifa hakkı, bir başkasına ferağ edilebilir,» denmekte ise de bundan maksat intifaa müteallik aynı hakkın devri olmayıp, hakkın kullanılmasının devridir (71). TMK. nun 730. maddesindeki ferağ kelimesini, intifa hakkının kullanılmasının başkasına devri olarak anlamak gerekir (72). İntifa hakkının başkasına devri caiz olsaydı, mirasçılara geçmesinin de mümkün olması gerekirdi (73). Halbuki intifa hakkı, intifa hakkı sahibinin ölümü ile sona erer (74). TMK. nun 730. maddesi, aslında, yanlış tercüme edilmiştir. Mehzaz kanunun Fransızca metni, 758. maddesinde istimalin devredilebileceğini derpiş etmektedir. Fransızca metinde kullanılan «exercice» tabirini, istimal, kullanma diye tercüme etmek daha doğrudur.

Miri topraklar üzerindeki istifade hakkının, bir nevi mülkiyet hakkı olduğu Junboll (75) ve Sungurbey (76) tarafından ileri sürülmektedir.

Fakat bu iki müellifin gerekçeleri birbirinden farklıdır. Sungurbey, bu gün de, mülkiyet hakkının sınırlı, bir takım mükellefiyetlerle yükümlü olduğundan hareketle, miri arazi mutasarrıfının tâbi olduğu takyitleri ve bu arada icare-i müecceleyi gayrimenkul mükellefiyeti olarak kabul etmektedir (77). Bu müellifin fikrine iştirak edemiyoruz. Gerek Mecelle'nin gerekse TMK.nun mülkiyet tarifleri, mülkiyete taalluk eden diğer hükümler gözönüne getirilirse, miri topraklar üzerindeki istifade hakkı ile mülkiyet hakkı arasındaki farklar açıkça görülür. Diğer taraftan, icare-i müecceleyi ve diğer takyitleri gayri menkul mükellefiyeti olarak kabul etmek de kanaatimizce doğru değildir. Gayrimenkul mükellefiyeti ile, icare-i müeccele ve miri arazideki tasarruf hakkının diğer takyitleri arasında, tesis, gaye ve bunların kullanılması bakımından farklar vardır.

(71) Mardin, age. Sh. 18. Velidedeoğlu, Türk Medeni Hukuku. Sh. 576.

(72) Velidedeoğlu, age. Sh. 576.

(73) Velidedeoğlu, age. Sh. 757.

(74) TMK. Md. 721:

(75) Junboll, age. Sh. 262.

(76) Sungurbey, age. Sh. 60-61. Acemoğlu da Sungurbey'in fikrine iştirak etmektedir. (Acemoğlu, Türk Hukukun da Tapuya Kayıtlı Olmayan G. menkullerin Hukuki Rejimi. Sh. 28.

(77) Sungurbey, age. Sh. 60-61.

Junboll'un gerekçesi ise çok ilgi çekicidir. Bu müellife göre: İslâm Hukukunun aynı hak anlayışı ile, modern hukukun aynı hak anlayışı arasında esash bir fark vardır. İslâm Hukuku, haklı bir zilyetlikle, aynı bir hak arasında, hakkın mahiyeti bakımından bir fark gözetmiyor. Meselâ, bir kimse bir şey üzerinde intifa hakkı sahibi, diğer bir kimse de çıplak mülkiyet sahibi ise; İslâm hükümleri, bu şey üzerinde iki ayrı hak (mülkiyet ve intifa) görmüyorlar, aksine iki ayrı mülkiyet hakkı kabul ediyorlar. Buniardan birisi rakabe maliki oluyor, diğeride intifa maliki. Bir kimse bir başkasının arsası üzerinde bir irtifak hakkı elde ederse, o kimse bir menfaat satın almakta, dolayısıyla irtifak hakkının maliki olmaktadır (78). Bu görüş de araştırmaya muhtaçtır. Zira menfaat malikini hakiki anlamında malik olarak kabul etmek doğru değildir. Menfaat maliki, rekabe malikinin sahip olduğu yetkilere sahip değildir. İslâm Hukukunda ve bugünkü hukukta Mülkiyet hakkı mutlak ve inhisari bir haktır. Aynı obje üzerinde iki mülkiyet hakkının mevcudiyeti hukuk tekniği bakımından mümkün olmadığı gibi menfaatler durumuna da uygun değildir.

Kanaatimizce, miri arazi üzerindeki tasarruf hakkı kiraya benzer bir hukuki münasebetten doğmakla beraber her şeyden evvel bir aynı haktır. Ancak bu gün mevcut olmayan sui-generis bir aynı haktır.

#### § 4. Devletin Miri Arazi Üzerindeki Hakkı.

##### I — Hakkın Hukuki Mahiyeti

Miri araziye tarif ederken; rakabesi devlete, istifade hakkı da reayaya ait olan arazidir, demistik. Tarifde bahse konu olan rakabe, bu günkü hukukumuzda mevcut olan kuru mülkiyet (çıplak mülkiyet)tir. Arazinin Kuru mülkiyetine sahip olan kimse, onun malikidir. Şu halde, devletin miri arazi üzerindeki hakkı, bir mülkiyet hakkıdır (79).

Fetihler neticesi elde edilen toprakların da tek maliki hükümdardır (81). Hükümdar kimse, daha doğrusu devlet kiminse toprak

(78) Junboll age. Sh. 262.

(79) Aynı mahiyette fikirler için Bk. Sevig age. Sh. 224. Üçok, agm. Sh. 544. Padel et Steeg, age. Sh. 26. N. Chiha, age. Sh. 4-40.

(81) Sevig, age. Sh. 224-225. Hammer, age. Sh. 341. Atif, Les Droits Réels Sous L'ancien et le Nouveau Regime Turc. Conferance, Sh. 19

da onundur (82). Zira eski hukukların bir çoklarında olduğu gibi İslâm Hukukunda da devletle hükümdar birbirinden ayrılmamıştır. İslâm Hukukunda hakiki malikin Allah, toprağa tasarruf edenlerin ise istifade hakkına sahip (mecazi malik) kimseler olduğunu Kur'an'ın muhtelif surelerinden de anlamak mümkündür. Ezcümle: El-Bakare Suresi 255. ayetinde «Gökte ve yerde ne varsa Onundur.» Yine aynı surenin 284. ayetinde «Göklerde ne var, yerde ne varsa hepsi Allah'ındır.» denmektedir. Ayrıca El-Mümin Suresi, 16. ayetinde «bu gün mülk kimindir? bir olan, her şeye hâkim olan Allah'ındır.» denmektedir (84). Tanzimattan sonra dirlik sisteminin kaldırılmasına rağmen, miri toprak mülkiyetinin devlete bırakılmasının sebebi, belki de budur. Avrupalı müellifler de bu durumu, kabul ettiğimiz sebebe irca etmektedirler (85).

Şunu da belirtmek gerekir ki, müelliflerin bazıları, toprak üzerindeki mülkiyet hakkı ile devletin egemenlik hakkını birbirine karıştırmışlardır. Bu meseleye İslam kamu hukuku açısından bakmak gerekir (86). Ancak toprak münasebetlerine vaki çeşitli müdahalelerinden, devletin, maliklik sıfatının yanında devlet kudretinin sahibi sıfatıyla de hareket ettiğini anlamak mümkündür. Çkarılması olan muhtelif kanunnameler, bu hususu isbata yeter (87).

## II — Devletin Murakebe Hakkı :

Miri arazinin, devletin kumandanları ve diğer yüksek kişileri arasında, bazı mükellefiyetler karşılığı dağıtıldığını; sipahi denilen bu şahısların araziyi işletmek üzere reaya tefviz ettiklerini ilgili bahislerde arzetmiştik. Şimdi devletle sipahi, sipahi ile reaya ara-

(82) Hammer, age. Sh. 342 Çantay, Kur'anı Hakim ve Meali Kerim. C. 1. Sh. 71 ve 79. Çantay, age. Sh. 841, C: 2 Sevig, age. Sh. 225.

(84) Çantay, age. Sh. 841. Sevig, T.H. Sh. 225.

(85) Belin, Türkiye'de Arazi mülkiyeti adlı yazısında şöyle demektedir: «Arap Şarii kurmak istediği cemiyetin unsurlarını, temellerini kendinden evvel gelen kavimlerin medeni (mülki) ve dini kanunlarında aradı... Hazreti Muhammet de Kur'anda mülkiyetin vereceği sıfatın insana ait bir sıfat olmayacağı hususundaki felsefi kanaati belirtti. Malikiyet sıfatı Allahındır dedi. Herşeyin hakiki maliki Allah'tır» dedi. (Sevig, T. H. Sh. 224 dip nottan naklen).

(86) Hammer, age. Sh. 338 - 342

(87) Hammer, age. Sh. 343 - 404 arasındaki kanunnameler. Ayrıca Barkan, 15 ve 16. yüzyıllarda Osmanlı Devletinde zirai ve mali ekonominin hukuki esasları adlı eserindeki muhtelif kanunnameler.

sındaki hukuki münasebete, dolayısıyla devletin arazi üzerindeki murakabe hakkına temas edeceğiz.

### III — Devletle Sipahi Arasındaki Hukuki Münasebet :

Tımar sistemi devletle sipahi arasında bir hukukî münasebet yaratmıştır. Bu hukuki münasebet; askerî, idarî ve malî karakterde suigeneris bir kamu hukuku münasebetidir (88). Devlet, muayyen ödevler karşılığı araziye sipahiye tevcih etmiştir. Sipahi, yaptığı ödevler karşılığı arazinin gelirini (bir kısım vergileri) toplamaktadır. Bu şahıslar ayrıca devletten bir maaş talep edememektedirler. Devlet, arazisi, dolayısıyla onu işleyen reayası üzerindeki murakabe hakkını sipahiler vasıtasıyla kullanmaktadır. Sipahi, devletin sıkı bir murakabesine tâbidir. Vazifesini yerine getirmeyen dirlik sahibi azledilir. Kanunnamelerde kullanılan «mazul» «azil» gibi kelimeler de sipahi ile devletin münasebetinin bir nevi sui-generis kamu hukuku münasebeti olduğunun delili sayılabilir (89). Sipahiler, dirliklerini terkedemezler. Reayaya iyi muamele etmekle mükelleftirler. Araziyi kendileri işleyemezler. Kendi çocuklarına da tevfiç edemezler (90). Sipahi, reaya tarafından yapılacak ve arazinin gelirini azaltacak fillere mani olmak zorundadır. Devlet, tımarların küçültülmemesi, işletme bütünlerinin parçalanmamasına âzami dikkat sarfetmiş ve bu mevzuda müteaddit kanunnameler çıkarmıştır (91). Ne yazık ki, devletin zayıflaması, bir takım iktisadî ve içtimâî zorunluluklar neticesinde, tımar sistemi ve kendi kendine yeten çiftçi işletmesi esaslı ortadan kalmıştır (92).

(88) Üçok, agm. Sh. 540. Üçok, age. Sh. 158. Onar, age. Sh. 113 vd. Hammer, age. Sh. 342.

(89) Üçok, agm. Sh. 541. Üçok, age. Sh. 158 vd. 1539 senesinde, Kanuni tarafından Rumeli beylerbeyi Mustafa'ya Rumelinin tımar ve zeametleri hakkında verilen kanunnamede, azletmek ve mazul kelimelerinin sık sık tekrar edildiğini görmekteyiz. Mezkûr kanunname Hammer, age. Sh. 386 - 394 dedir. Gürzumar, Tapu ve Kadastro Külliyyatı. Sh. 12 - 23 sahifelerdeki kanunnameler de de aynı şeyi görmekteyiz.

(90) Üçok, agm. Sh. 543. Gürzumar, age. Sh. 12 - 28. Hammer, age. Sh. 401. Uzunçarşılı, age. 306 - 314.

(91) Kanuni tarafından Rumeli Beylerbeyi Mustafa'ya verilen kanunnamedeki şu satırlar dikkati çeker: «Tımarları boşuboşuna küçültmemeye gayret sarfetmelisin ve bir tımarla fazla kalan hisseyi bölmemelisin.» (Hammer, age. Sh. 355 de).

(92) Barkan, Tanzimat. Sh. 342. Hammer, age. Sh. 342. vd. Üçok, agm. Sh. 539

#### IV — Sipahi İle Reaya Arasındaki Hukukî Münasebet :

Sipahi ile reaya arasında ikili bir hukukî münasebet vardır. Birincisi: sipahinin devlet adına miri araziye reayaya tefviz etmesidir. Bu, mahiyeti itibariyle bir hususi hukuk münasebetidir (83); ve reayaya miri arazi üzerinde aynı hak karakterli bir istifade hakkı bahşeder. Daha evvel de belirttiğimiz gibi bu istifade hakkı, hukuki mahiyeti itibariyle sui-generis bir aynı hakdır.

İkincisi: Sipahinin, devletin reayadan alacağı vergileri toplaması tarzındaki hukukî münasebettir. Bu münasebet esas itibariyle bir kamu hukuku münasebeti olup (94) bu günün vergi tahsildarı ile vergi mükellefi arasındaki hukuki münasebete benzer.

#### § 5. Mutasarrıfın Miri Arazi Üzerindeki Yetkileri :

##### I — Mutasarrıfın Zilyet Olma Bakımından Yetkileri.

###### 1) Umumiyet İtibariyle :

Mutasarrıf, tasarruf ettiği miri arazinin zilyedir. Mutasarrıf zilyetliğin bahşettiği hukuki imkânlardan faydalanabilir. Ancak mutasarrıfın zilyet olma yönünden yetkilerini tetkike geçmeden evvel, İslam Hukukunda zilyetlik mefhumuna; zilyetlik anlayışlarını mukayese bakımından Roma ve Cermen hukuklarının zilyetlik telâkkisine de kısaca temas edeceğiz.

###### a) Roma ve Cermen Hukuklarında Zilyetlik Telâkkisi :

Modern hukukda zilyetlik mefhumunun iki unsuru olduğu kabul edilmektedir. Birincisi, fiilî hâkimiyet (corpus) ikincisi de malik olma iradesi (animus) tur (95). Roma Hukuku, zilyetlik için fiilî hâkimiyeti yeterli bulmuyor, aynı zamanda malik olma iradesini de arıyor (96). Bu sebeple Roma Hukukunda hasılat kiracısı, ariyet alan, müstevda durumunda bulunan kimseler zilyet değildir (97).

(93) Hammer, age. Sh. 342 vd. Üçok, age. Sh. 158. Üçok, agm. Sh. 539. N. Chiha. age. Sh. 15. de, Tımar veya zeamet sahibinin, devletin temsilcisi olduğu ve bu günkü tapu memurlarının yaptıkları vazifeleri deruhte etmiş oldukları fikrindedir.

(94) Üçok, agm. Sh. 543. Üçok, age. Sh. 158 - 159.

(95) Cardahi, La Possession En Droit Ottoman, Sh. 5. Bousquet, Précis De Droit Musulman. Sh. 197. Saymen - Elbir, Türk Eşya Hukuku Derstleri Sh. 29 - 32.

(96) Koschaker, age. Sh. 104 - 105. Di Marzo, age. Sh. 296 - 97.

(97) Koschaker, age. Sh. 104.

Çünkü, bu kimselerde malik olma niyeti yoktur. Şöyle ki: Bir kimse bir şeye fiilen hakim olabilir. Fakat bir diğerini de o şeyin maliki olarak tanıyabilir. Hasılat kiracısı, müstevda, ariyet alan da bu durumdadır. Bu kimselerin fiili hakimiyetleri mevcuttur; fakat bu hakimiyeti aynı zamanda malik için de kullanmak durumundadırlar. Bu şeyleri kendileri için muhafaza etmek niyetinde değildir (98). Bu kimseler, ancak hakiki zilyedin fiili hakimiyetini kullanması hususunda yardımcı olurlar (99). Eğer bu kimseler ellerindeki şeyi malike vermek istemezlerse, o zaman zilyet olurlar (100).

Cermen Hukukunda ise müstakil bir animus aranmıyor, fiili hakimiyete mevzu teşkil eden esyayı kullanma ve ondan istifade iradesi yeter sayılıyor (101).

b) İslam Hukukunda Ve Hususiyle Osmanlı Hukukunda Zilyetlik :

Eski hukukumuzda zilyetlik ve zilyetliğin himayesi müessesesi mevcut mudur? Müellifler bu soruya farklı şekillerde cevap vermektedirler. Bir kısım müellifler, İslam Hukukunda zilyetlik müessesesinin işlenmediği, İslam hukukçularının zilyetliğin himayesi kavramı ile meşgul olmadıkları kanısındadırlar (102). Bir kısım müellifler de İslam, dolayısıyla Osmanlı Hukukunda zilyetlik ve zilyetliğin himayesi müesseselerinin mevcut olduğu, hatta Mecelle de bu müesseselere taalluk eden bir hayli hükmün mevcut olduğu fikrindedirler (103). Gerçekten, birinci fikirde de bir hakikat payı olmakla beraber, ikinci fikir daha doğru ve haklıdır. İslam ve dolayısıyla Osmanlı Hukukunda mükemmel bir zilyetlik doktrini mevcut değildir. Ancak Mecelle, zilyetliğin tarifini yapmış ve zilyetlikle ilgili birçok hükümler koymuştur. Mecelle zilyetliği şöyle tarif ediyor: «Zilyet bir ayna bilfiil vaziyet eden yahut tasarruf-u mül-

(98) Koschaker, age. Sh. 104.

(99) Di Marzo, age. Sh. 296 - 97. Koschaker, age. Sh. 104

(100) Koschaker, age. Sh. 105.

(101) Saymen Elbir, age. Sh. 33 - 34. Feyzioğlu, F. Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şumulü. Sh. 4. Cardahi, age. Sh. 4.

(102) Milliot. Introduction à L'Etudes Du Droit Musulman. Sh. 605 - 606. Ansay, Hukuk Tarihinde İslâm Hukuku. Sh. 91. Saymen - Elbir, age. Sh. 34 - 35.

(103) Gücün, Nazari ve Ameli Hukuk Dâvaları. Sh. 576 (I. kitap). Feyzioğlu, age. Sh. 28 - 29.

lak ile tasarrufu sabit olan kimsedir» (104). Şarihlere göre, bilfiil vaziyet menkullerde olur. Bir kimsenin koynundaki saat gibi (105). Tasarruf-u müllak ile tasarruf akarda olur. Tarlaya ziraat etmek, bir yerde oturmak, arsaya bina yapmak ve ormandan odun kesmek gibi (106). Tasarruf-ı müllâk aynı zamanda malik olarak tasarruf etmeyi gerektirir (107).

Eski hukukumuzun zilyetliği tavsif bakımından yukarda temas ettiğimiz guruplardan hangisine girdiğini kesin olarak söylemek güçtür. Fakat Mecellenin zilyetlik tarifinden, zilyetliğe dair hükümlerin umumi görünüşünden (108) ve eski hukukumuzda asli ve fer'i zilyetlik tasnifinin mevcut olmayışından (109) İslam, dolayısıyla Osmanlı Hukukunun, ziyetliği tasvif bakımından, Roma Hukukuna benzediği yani hem fiilî hakimiyet hem de malik olma iradesini birlikte aradığı neticesine varmak doğru olur (110).

Hanefi mezhebinin bu tarz zilyetlik anlayışına karşılık, Maliki mezhebi zilyetliğin doğumu için sadece fiilî hakimiyeti yeter sayıyor (111).

Bu izahatımızdan anlaşılacağı veçhile İslam Hukukunda bir zilyetlik anlayışı mevcuttur ve bu müessese ile hukukçular meşgul olmuşlardır.

## 2) Zilyetiğin Himayesi :

İslâm Hukukunda, mücerret zilyetlik, üçüncü şahısların tecavüzlerini def etmeye yeterlidir (112) Binaenaleyh bir kimse, zilyet bulunduğu malın maliki olduğunu isbat etmeye mecbur edilemezdi. Yemin sözü kabul olunurdu (113). İslam Hukukunda da, menkullerde zilyetlik mülkiyete karine teşkil eder (114).

(104) Mecelle, Md. 1679.

(105) Saymen - Elbir, age. Sh. 34. Feyzioğlu, age. Sh. 29.

(106) Saymen - Elbir, age. Sh. 34.

(107) Saymen - Elbir, age. Sh. 34.

(108) Feyzioğlu, age. Sh. 29. Saymen - Elbir, age. Sh. 33 - 34. Feyzioğlu, age. Sh. 28. Mecelle, Md. 1754, 1755 vd.

(109) Gücün, age. Sh. 577. Cardahi, age. Sh. 5. Bousquet, age. Sh. 197. Feyzioğlu, age. Sh. 28.

(111) Cardahi, age. Sh. 5.

(112) Gücün, age. Sh. 576. Bousquet, age. Sh. 197 - 198 - 199.

(113) Gücün, age. Sh. 576.

(114) Ansay, age. Sh. 91.

Zilyetliğin bizzat zilyet tarafından, kuvvet kullanılarak himayesi yanında, zilyetlik davalarıyla de korunması, Osmanlı Hukukunda kabul edilmiştir (115). 11 Nisan 1329 tarihli Sulh Hâkimleri Kanunu, yedin iadesi davasını tanzim etmektedir (116). Mezkûr maddeye göre: Bir kimsenin zilyetliğinde bulunan gayrimenkul malına tecavüz ve müdahale olunarak zilyetlik ihdas olunursa, evvelki zilyet yedin iadesi davasını ikame ederek, hakiki zilyet olduğunu senetle (117); gasabın zilyetliği ihlâlinden önce, ihtilafı yere zilyet olduğunu diğer subut delilleriyle isbat ettiği zaman; yedin ref'ine hükmolunarak, dava olunan yer, eski zilyede iade olunur. Senet sahibi bu suretle müracaat etmeyip de, kuvvet kullanmak suretiyle gayrimenkulü zaptederse, eski halin iadesine, senet sahibinin mahkemeye müracaat etmesi lüzumunun bildirilmesine karar verilir (118). Her iki taraf da senet ibraz etmişlerse bakılır: Her ikisi aynı şahıstan yahut ayrı ayrı şahıslardan mülkiyet iktisap etmişlerse, eski tarihli senede itibar olunur. Binaenaleyh, yedin iadesi talebinde bulunan şahsın senedi eski tarihli olup da, yedin ihdasından önce vaziülyet bulunduğunu isbat ederse, davalının yedinin kaldırılmasına karar verilir. Eğer davalının senedi daha eski tarihli ise, davacının davası reddolunur. Eğer biri diğerinden mülkiyet iktisap etmişse, daha yeni tarihli senede itibar olunur. Yani bu durumda Davalının senedi, davacınınkinden daha yeni tarihli ise dava reddolunur (119).

Yedin iadesi davasında, davalının yedinin ref'ine dair verilen karar, davacının dava mevzuu gayrimenkule malik olduğunu tazammun etmez; yedi ref'olunan davalı mahkemeye müracaatla mülkiyet iddiasında bulunabilir (120). Bu ihtilâfı mahkeme usulüne göre halleder.

Aynı şekilde zilyetliğin ihlâli hallerinde de TMK.nun 896. maddesindeki hükümlere müşabih bir tarzda, def-ü tard davalarıyla zil-

(115) Cardahi, age. Sh. 17 vd. Gücün, age. Sh. 586 - 87. Feyzioğlu, age. Sh. 30.

(116) Cardahi, age. Sh. 17 vd. Gücün, age. Sh. 586. Feyzioğlu, age. Sh. 30.

(117) Zilyetliğin tapu senedi ile isbatı uygun görülmüştür. (Aynı kanunun gerekçesi). Yedin iadesi davasında davalının malik olduğunu senetle isbatlaması mecburiyeti, matlup himayeyi çok azaltmıştır.

(118) Gücün, age. Sh. 586.

(119) Gücün, age. Sh. 587.

(120) Gücün, age. Sh. 587.

yetlik himaye ediliyordu (121). Osmanlı Hukuku (İslam Hukuku), hüsnüniyetli zilyet mefhumunu tanımamaktadır (122). Bu sebeple semerelerin hüsnüniyetli zilyede ait olması esası kabul edilmemiştir (123). Bunun sebebini İslamın hak ve adalet anlayışında aramak lâzımdır. Nitekim zilyet, başkasının olduğu sabit olan bir malı, hakiki sahibine vermekten hiçbir şekilde imtina edemez. Bir miri toprağın zilyetliği gasbedilmişse, gasıbın, zilyetliği gasbedilmiş mutasarrıfa, araziyi izinsiz olarak kullanmasından dolayı bir tazminat vermesi lâzım gelmezdi. Çünkü, toprağın çıplak mülkiyeti mutasarrıfın değil devletindi. Fakat 1329 tarihli kanunla Arazi Kanununun tadilinden sonra, sebepsiz olarak zilyedinden gasbedilmiş miri topraklar için fuzuli şagilden ecrimisil alınması kabul olunmuştur (124). Fakat gasbolunan arazi, bir yetimin yahut vakfın malı ise, mutlaka ecrimisil alınır (125).

Gasıbın tazminat borcu, ecrimisil müessesesini ilgilendirdiğinden konumuzun dışında kalır (126).

Miri arazi mutasarrıfı da tasarrufunda bulunan arazinin zilyedir. Zira hem fiili hakimiyet hem de zilyet olma iradesi, miri arazi mutasarrıfında mevcuttur. Fillî hakimiyetini gerek üçüncü şahıslara karşı, gerekse sipahiye karşı dermeyan edebilir. Üçüncü şahıslara vaki tecavüzlerini defetmek hakkına sahiptir. Arazi Kanununun 10 ve 11. maddeleri fikrimizi isbata yeter.

## II — Mutasarrıfın Miri Araziyi Ferağ Yetkisi :

Miri arazinin ferağını izaha geçmeden evvel ferağ kelimesinin anlamını belirtmek gerekir.

### I) Ferağ Ne Demektir?.

(121) Cardahi, age. Sh. 17 vd. Feyzioğlu, age. Sh. 30

(122) İslâm hukukunda gasbedilmiş mal, kimin elinde ise mutlaka arı malikine iade edilmelidir. İslâm Hukuku gasbı hiçbir şekilde tevziz etmemektedir. Fakat bu düşünüş umumi menfaati ihmal etmiş, menkullerin tedavülünde emniyetsizlik doğurmuştur. Bu bakımdan zilyetliğin himayesi tam olarak gerçekleştirilmiş sayılamaz. (Ansay, age. Sh. 91).

(123) Feyzioğlu, age. Sh. 30-31. Cardahi, age. Sh. 8

(124) Feyzioğlu, age. Sh. 36.

(125) Gücün, age. Sh. 576. Feyzioğlu, age. Sh. 36.

(126) Ecrimisil: «Bigaraz ehli-vukufun takdir ettiği bedeldir.» Ecrimisil hakkında fazla bilgi için bk. Feyzioğlu, age. Sh. 45 vd.

Ferağın sözlükteki manası, bir işle iştirakli terkederek boş kalmak demektir. Hukukta ise; Bir kimsenin, bir şey üzerindeki tasarruf hakkını bir başkasına terk ve tefviz etmesidir (127). Tasarruf hakkından ferağat eden kimseye «fariğ», lehine feragat edilen kimseye «mefrugun leh», ferağ olunan şeye «mefrugunbih» denir. Ferağ mukabili alınan şeye de «bedel-i ferağ» tabir edilir. (128).

Gayrimenkuller bahse konu olunca, ferağ tabiri çoğu zaman devir tabiri ile ve birbirinden ayırt edilmeksizin kullanılmaktadır. Halbuki bu iki kavram birbirinden farklıdır. Ferağ: Miri arazi mu-tasarrufunun, bu arazi üzerindeki tasarruf hakkını, devletin izni ile meccanen yahut ivaz mukabili bir başkasına terk etmesidir. Devir ise: Mülk gayrimenkullerin, mülkiyetin devrini tazammun eden bir hukuki muamele ile, bir başkasına temlikini ifade etmek için kullanılır. Mülk gayrimenkullerde mülkiyetin devri muamelesi, Mecelle'de tanzim edilmiştir. Miri arazi üzerindeki tasarruf hakkının ferağı ise, Arazi Kanununda hükme bağlanmıştır.

İslâm Hukukuna göre kira, şeyin menfaatinin muayyen bir bedel mukabilinde satılmasıdır (129). Fıkıhçılar, ferağın ivaz mukabili yapılması halinde satıştan başka bir şey olmayacağı; ivazsız yapılması halinde de bir nevi kendiliğinden iskatı hak olacağı hususunda müttefiktirler (130). Vaziyet böyle olunca, ferağ hakkında, Arazi Kanununun sustuğu hallerde, Mecelle'nin bey'i akdine ilişkin hükümlerini tatbik etmek gerekir (131). Nitekim, Mecelle'nin «Kitab-ül icarat» başlıklı 2. Kitabının I. faslında, bu husus sarahaten belirtilmiştir. (Mecelle'nin 433, 434, 435, maddeleri).

Arazi Kanununun İkinci faslı «36-53». Maddeleri, miri toprakların ferağına hasredilmiştir. Ferağ ve bey'i akdi (132) aynı esaslı unsurları ihtiva ederler. Hemen belirtelim ki, ferağın bir esaslı unsuru daha vardır. O da devletin izni şartıdır. Ferağ, ivaz mukabili olabildiği gibi ivazsız da olabilir.

(127) Atıf Bey, age. Sh. 140 - 141. Ali Haydar, age. Sh. 196.

(128) Atıf Bey, age. Sh. 140 - 141. A. Haydar; age. Sh. 196 vd.

(129) Mecelle'nin 405. maddesi.

(130) A. Haydar, age. Sh 141. H. Eşref, age. Sh. 279 vd. Sevig, T.H. Sh. 226 - 227.

(131) Padel et Steeg, age. Sh. 108.

(132) Padel, age. de devir tabirini, «La Vente» karşılığı olarak kullanılmıştır. Bizce bu anlayış yanlıştır. Zira mülkiyetin devrini tazammun eden tek akit, satış değildir. Devir mutevası geniş olan bir tabirdir.

## 2) İzin Şartı :

Miri arazi mutasarrıfı, istifade hakkını, ancak sahib-i arz durumun da bulunan memurun izni ile başkasına devredebilir (133). Zira çıplak mülkiyet sahibi devlettir. Bu hukuki sebebin yanında, pratik sebep, devletin, her tefviz sırasında almakta olduğu tapu bedelinden vazgeçmek istemeyişidir. İzin usulü konmak suretiyle, toprağın mahdut şahıslar elinde toplanmasına da mani olunmuştur. (134).

Ferağ akdi, tarafların zaruri ehliyet şartlarını üzerlerinde topladıkları, şeyin ve bedelin tesbitinde mutabık kaldıkları anda, icap ve kabulle inikat eder. Fakat, ferağın mevzuu, fariğın mülkiyetinde olmayan bir arazinin istifade hakkı olduğundan, ferağ akdi, ancak kuru mülkiyet sahibi devletin rızasının alınmasından sonra, muteber neticeler husule getirebilir (135).

Şimdi şu soruyu sorabiliriz: Devletin rızasını almadan yapılan ferağ, bâtil mi yoksa kabili iptal midir?.

Bir kısım müellifler, izinsiz yapılan ferağ akdinin bâtil olduğunu ileri sürmektedirler (136). Bir kısım müelliflerde, izin verilinceye kadar bir tarafı bağlayan, topal bir muameledir, diyorlar (137).

Kanaatimizce, izinsiz yapılan ferağ, bâtil bir muameledir. Arazi Kanunu Md. 36. nın ifadesi mutlaktır. Kaldığı, gerek fariğ, gerek mefruğın leh, akitle bağlı olmadıklarını her zaman ileri sürebilirler. Her iki tarafın mirasçıları da ferağla bağlı olmadıklarını dermeyan edebilirler. Aynı zaman da, izinsiz yapılan ferağ akitlerinde, izin unsurunun sonradan inzımanı için bir müddet de konmamıştır. İzin, ferağ akdinin sıhhat şartıdır (138). Bu sebeple miri toprakların ferağı, 9 Cemaziyülahir 1275 tarihli kanunla belirtilmiş olan şekil şartlarına bağlanmıştır (139).

Miri toprağı ferağ etmek isteyen kimse, mahalle veya köy muhtarından bir ilmuhaber temin etmek zorundadır. Bu ilmuhaber,

(133) Arazi Kanunu, Md. 36.

(134) Atıf Bey, age. Sh. 140 ve 150.

(135) Padel, Sh. 119.

(136) Padel, Sh. 121. H. Eşref, age. Sh. 268.

(137) Hüsnü Efendi Şerhi, Sh. 106.

(138) Padel et Steeg, age. Sh. 119.

(139) Düstur. I. tertip, Sh. 200.

arazinin sınırlarını, ferağ bedelini, aynı zamanda, fariğin arazinin mutasarrıfı olduğunu gösteren bilgileri ihtiva eder. Yabancılar için bu ilmuhaber, kendi devletlerinin konsolosluklarınca veriliyordu. Bu ilmuhaber; hakim, evkaf, tapu, tahrirat memurlarıyla bir belediye meclisi azasından mürekkep komisyona takdim edilir. Bu komisyon huzurunda, ferağ eden «feraç ettim», mefrugun leh de «teferruğ ettim» der ve muamele tamamlanır (140). Bu fiile takrir adı verilir. Bu beyanlar, tapu kütüğüne tescil edilir, muktesibe muvakkat bir ilmuhaber verilir. Bu muvakkat ilmuhaber, sonradan tapu idaresinden verilecek «Sened-i Hakani» ile hükmünü kaybederdi (141).

Fakat bu izin meselesi, zamanla ehemmiyetini kaybetmiş, ferağın bir şartı olmaktan çıkmıştır. 1318 tarihinde çıkarılan bir irade ile, miri ve mülk toprakların devir ve ferağının tapu memuru huzurunda yapılması esası kondu (142). Ancak, bu şart yerine getirilmeksizin yapılan devir ve ferağlar da muteber oluyor, fakat resmî dairelerce nazara alınmıyordu. Bu hüküm, 1323 tarihli Teşkilat Nizamnamesiyle de tekrar edilmiştir. Mezkûr irade, kendisinden evvel yapılmış olan harici satışların tescil edilmesini de kabul ediyordu (143).

## II — Miri Arazinin Mutasarrıfın Borcu İçin Cebri İcra İle Satışı :

Mecelleye göre cebri icra ile satış, borcunu ödemeyen borçluya yönetilen bir tehdittir. Borçlu borcunu ödemekten imtina ederse, hâkim, borcun ödenmesi için, borclunun gayrimenkulünü sattırmaya yetkilidir (144). Ancak, gayrimenkulün satışından önce, borç borçlunun nakdi imkanlarıyla karşılanmağa çalışılır. Bunlar borcu tediye yetmediği takdirde, gayrimenkulün satışına geçilir. Yaşamayı için zaruri olan şeyler borçluya bırakılır (145).

Arazi Kanunu, mutasarrıfın borcu için, miri arazinin cebri icra ile satışını yasak etmiştir (146). «Miri arazi borç ödeyemez». pren-

(141) Padel et Steeg; age: Sh. 120.

(142) Gürzümar, age. Sh. 138. Acemoğlu, age. Sh. 14 Sungurbey. age. Sh. 62

(143) Acemoğlu, age. Sh. 14. Gürzümar, Senetsiz T. Sh. 138.

(144) Mecelle Md. 998

(145) Mecelle Md. 999.

(146) Arazi Kanunu Md. 115.

sibi (147), dayanağını, arazinin çıplak mülkiyetinin devlette olması ve mutasarrıfın nevi şahsına mahsus bir aynî hak sahibi olması vakiasında bulur (148).

Arazi Kanunu 115. Maddesi ile, miri toprakların, borçlunun sağlığında ve ölümünden sonra, mutasarrıfın borcu için cebri icra ile satılmasını yasaklamıştır. Fakat bu madde sonradan çıkarılan kanunlarla tadil ve ilga olunmuştur. Nitekim, miri arazinin borç için cebri icra ile satılmasını yasaklayan bu madde, 24 Cemaziyülevvel 1277 ve 24 Rebiulevvel 1278 tarihli irade-i seniyelerle devlete ait borçlara şamil olmak üzere tadil edilmiştir. 1286 Tarihli nizamname ile aynı yasak adı borçlar hakkında da, kaldırılmıştır. 1288 tarihinde, devlete ait borçlar için, borçlunun ölümünden sonra da, miri arazinin cebri icra ile satılabileceği kabul edilmiştir (149). Adı borçlar hakkındaki istisna da 30 Mart 1329 Tarihli «Emval-i G. menkulenin Tasarrufu Hakkındaki Muvakkat Kanun»la ortadan kaldırılmıştır (150). Bu suretle miri topraklar, cebri icraya mevzu olmak bakımından mülk topraklara çok yaklaşmıştır (151).

#### IV — Miri Arazinin Mutasarrıfı Tarafından Rehnedilmesi :

Mecelle'nin 709. Maddesi mucibince, merhun, satılmaya salih bir şey olmalıdır. Mutasarrıflar, tasarruf ettikleri arazinin rakabesine sahip olmadıklarından, ellerindeki miri araziye rehnedemezler. 1274 tarihli nizamname ile de kabul edildiği üzere, eskiden beri miri topraklar rehnedilemiyordu. (152).

Ancak, rehin müessesesinin yerine kaim olmak üzere, vefaen satışa müşabih bir muamele ile, miri topraklar vefaen ferağ edilebilmekte idi (153). Böyle bir ferağ neticesinde devredilen arazi, borçlu yahut onun mirasçıları tarafından borç tamamiyle tediye edilmedikçe geri alınmazdı (154). Borçlu kimse, borcunu tamamen ödemedenden evvel ölecek olursa, toprak yine alacaklının elinde

(147) Padel et Steeg, age. 143 - 147.

(148) Padel et Steeg, age. Sh. 143 - 147.

(149) Barkan, Tanzimat. Sh. 385. Chiha age. sh. 347 - 353.

(150) Barkan, Tanzimat. Sh. 385.

(151) Barkan, Tanzimat. Sh. 386.

(152) Barkan, Tanzimat. Sh. 387.

(153) Atıf Bey, age. Sh. 267.

(154) Arazi Kanunu Md. 116.

kalacaktır. Alacaklının bir nevi hapis hakkı vardır. Fakat bu, gerçek bir hapis hakkı değildir. Zira, miri arazi mahiyeti itibarıyla nakde tahvili kabil şeylerden değildir. Borçlu mutasarrıfın mirasçısı yoksa, arazi, mahlul olur ve müzayedeye çıkarılırdı. 1286 tarihli nizamname ile; mutasarrıfın ölümü halinde, İntikal hakkına sahip mirasçısı olsa bile, toprağın müzayedeye ile satışa çıkarılarak borcun ödenmesi kabul edilmiştir (155). Bu suretle vefaen ferağ, tam bir rehin haline girmiş oluyordu. Miri arazinin borç için rehnedilemesi hakkındaki hükümler, 30 Mart 1329 Tarihli «Emval-i G. menkulenin Sureti Tasarrufuna Dair Muvakkat Kanun»la hemen hemen tamamıyla ortadan kaldırılmıştır (156). Bu değişikliklerden sonra, miri arazi mülk topraklar gibi rehnedilebilir hale gelmiştir.

#### § 6. Miri Arazinin İrsen İntikali :

**I — Umumi Olarak:** Miri arazi ile mülk arazi arasındaki fark, kendisini irsen intikalde de gösterir. Mülk arazi, Feraiz kaidelerine göre intikal ettiği halde, miri arazi, «adi intikal» denen ayrı bir usule göre irsen intikal etmiştir. Miri arazi devletin mülkiyetinde olduğundan, bu araziye ait intikal hükümlerini de, devletin serbestçe tesbit etmesi tabii idi (157). Adi intikal kaideleri, İmparatorluğun Araplarla meskûn bölgeleri hariç, aşağı yukarı aynı idiler. (158). Fakat bu kaideler, İmparatorluğun kuruluşundan yıkılışına kadar bir evrim geçirmiş ve bu evrim, intikal derecelerinin genişletilmesi; adi intikalın bu günkü miras kaidelerine yaklaşması şeklinde cereyan etmiştir (159).

Sözü edilen evrim şu merhalelerden geçmiştir (160).

#### **II — İmparatorluğun Kuruluşundan H. 975 Tarihine Kadar Olan Devre :**

Bu devrede, mutasarrıfın ölümü halinde arazinin kime intikal edeceği hususunda, fikirler farklılık arz etmektedir. Bir kısım müel-

(155) Padel, age: Sh. 143-148 Barkan, Tanzimat Sh. 385-86

(156) Padel, age: Sh. 143-148 Barkan Tanzimat. Sh. 385-86.

(157) Üçok, Medeni Kanunumuz ve Türkiye'nin Hukuki Bünyesi. AHFD. C. 8, sayı. 3-4 den ayrı basım. Sh. 9.

(158) Üçok, agm. Sh. 9

(159) Padel et Steeg. age. Sh. 213. Barkan, Tanzimat. Sh. 394.

(160) Aynı Tasnif. Padel et Steeg, age. Sh. 213 vd. Köprülü, age. Sh. 113 vd. Chiha, age. Sh. 16-17

lifler, bu devrede, arazinin, sadece erkek evlâda meccanen, diğer mirasçılara da tapu misli ile (161) intikal ettiği fikrindedirler (162). Bir kısım müellifler ise, H. 975 tarihine kadar olan bu safhada, erkek evlâda dahi tapu misli ile geçtiği, ancak bu tarihten sonra erkek evlâda meccanen ve kız evlâda tapu misli ile geçmesinin kabul edildiği fikrindedirler (163).

Biz birinci gurup müelliflerin fikrine katılmaktayız. Zira, H. 975 tarihinde yapılan değişiklik şöyledir: (164). «975 Cemaziyelahir'-inin 27. gününde bigaraz müslümanların takdir eylediği tapu ile kıza yer verilmesi buyrulmuştur. Kız, baba bir er karındaşlarından takdim olunmuştur.» (165). «Bu kanunname metninden anlaşılacağı üzere, erkek evlâdan bahsedilmemektedir. Daha evvel, erkeklere meccanen intikal etmeseydi, erkeklere meccanen, kızlara da tapu misli ile intikal eder denmesi gerekirdi (166).»

### III — H. 975 Tarihinden H. 1263 Tarihine Kadar Olan Devre:

Bu devrede, tapu hakkı sahiplerinin sayısı artmıştır: miri arazi 10 yıla kadar talepleri halinde kız çocuklara; müteveffa mutasarrıfın erkek ve kız çocukları yoksa, arazi üzerinde bulunan mülk ağaçlara ve binalara Şer'i Hukuka göre mirasçı olanlara, Tapu misli ile intikal eder. İkinci derecede, araziye halit (167) ve şerik olanlara; üçüncü olarak da o köy ahalisinden araziye ihtiyacı olanlara tapu misli ile intikal etmesi kararlaştırılmıştır. Daha sonra çocuksuz ölen mutasarrıfların arazisi, üzerinde bina veya ağaç olmasa dahi, ana baba bir ve baba bir erkek kardeşlerine, müsavi surette, tapu misli ile

- (161) Tapu Misli: Tarafsız bir bilirkişi tarafından tesbit olunan bedeldir.
- (162) Padel et Steeg, age. Sh. 213. Barkan Tanzimat, Sh. 345. Atıf Bey; age. Sh. 196. Ali Haydar, age. Sh. 305. Milliot, age. da. böyle bir tefrik yapmamakla beraber, miri arazinin erkeklerden erkeklere intikal ettiğini yazmaktadır. Sh. 533.
- (163) Ansay: age. Sh. 222 dip not. Berki Miras ve Tatbikat, Sh. 137. Chiha. age. Sh. 16 - 17
- (164) Barkan, Tanzimat. Sh. 345.
- (165) Barkan, agm. Sh. 345. «Aşır Efendi Kitaplığında 1004 nolu kanunnamenin 68. Sh. si». Barkan'dan naklen
- (166) Barkan agm. Sh. 345. Bu kanunname metninde mevcut olan «baba bir er karındaşı» sözünü, murisin baba bir erkek kardeşi olarak anlamak gerekir. Aksi takdirde bir mana çıkmaz. Zira kız, erkek kardeşi varken ona tekaddüm edemez.
- (167) Halit: Arazi üzerinde geçiş, su alma vs: gibi haklara sahip olan kim-sedir.

tefviz edilmiştir. 1. Ramazan H. 1010 tarihinde arazinin bulunduğu yerde oturan kız kardeşe; 20 Şevval 1012 tarihinde de başka yerde oturan kız kardeşlere tapu misliyle arazinin tefviz edilmesi kabul edilmiştir. 15 Zilkade 1017 tarihinde, oğlu ve kızı. kardeşi olmaksızın ölen mutasarrıfların arazilerinin önce babalarına, ikinci derecede analarına tapu misli ile verilmesi esası kabul edilmiştir (168).

#### IV — 1263 Tarihinden Arazi Kanununa Kadar Olan Devre :

7 Cemaziyululâ 1263 tarihli bir irade ile, erkek olan miri arazi mutasarrıflarının ölümlerinde, arazilerinin erkek ve kız evlâtlarına meccanen ve eşit olarak; erkek evlât yoksa, yalnız kız evlâda müstakilen intikal etmesi kabul olunmuştur. 14 Cemaziyululâ 1263 de neşir ve ilân olunan diğer bir resmi tebliğle, kadınların tasarrufunda bulunan arazinin; erkek mutasarrıfların arazilerinde olduğu gibi, kadının erkek ve kız çocuklarına meccanen intikal etmesi kararlaştırılmıştır. (169). Bu iradeye zeyl olarak, Muharrem 1264 tarihli bir irade ile erkek ve kadın mutasarrıfların ölümünden sonra, baliğ olmayan çocuklarının, kendilerine ana ve babalarından intikal eden araziye, buluşa ermelerinden itibaren 10 sene içinde talep ve dava edebilecekleri kabul edilmiştir. (170).

Evahir-i Cemaziyululâ 1274 tarihinde çıkarılan bir irade ile, erkek ve kız çocuk bırakmadan ölen erkek ve kadın mutasarrıfların arazilerinin meccanen babalarına, yoksa analarına intikal edeceği hususu derpiş edilmiştir (171).

#### V — Arazi Kanunundan 1284 Tarihli Tevsi-i İntikal Kanununa Kadar Olan Devre :

Arazi Kanunu, miri arazinin intikalini 54,55,56, maddelerinde tanzim etmiştir. 54. madde: erkek ve kadın mutasarrıfların ölümü halinde arazilerinin, erkek ve kız çocuklarına meccanen ve müsavi bir şekilde; bunlardan yalnız birisi mevcutsa, Ona meccanen ve müstakilen intikal edeceğini hükme bağlamakta idi. Yine bu maddeye göre, ölen mutasarrıfın eşi gebe ise, ceninin doğumuna kadar, arazi,

(168) H. Eşref age. Sh 354, 355, 356. Atıf Bey, age. Sh. 195, 196, 197. Barkan, Tanzimat. Sh. 400. Berki, age. Sh. 137

(169) Chiha, age. Sh. 16-17-18. Ansay. Sh. 222

(170) Berki, A., age. Sh. 138.

(171) Barkan. Tanzimat. Sh. 400. Berki, age. Sh. 138.

intikal sahiplerine verilmezdi. Bu hüküm, TMK.nun 524. maddesinin aynıdır (172).

Çocuksuz ölen erkek ve kadın mutasarrıfların arazileri, babalarına, babaları yoksa analarına meccanen ve müstakilen intikal eder (173).

İntikal hakkına sahip erkek ve kız evlâtların arazinin bulunduğu yerde oturması şart değildir (174). İntikal hakkı sahibi erkek ve kız çocuklardan bazısı hazır, bazısı gaip olursa, arazi, hazır olanlara verilir. Ancak, gaip olanlar 3 sene zarfında zuhur eder yahut hayatta oldukları anlaşılırsa, o araziden hisselerini alabilirler. Ana ve baba hakkında da hüküm böyledir.

Görülüyor ki Arazi Kanunu, intikal hakkı sahiplerinin sayısını: erkek ve kız evlât, baba ana olmak üzere 3 e çıkarmıştır. Arazi Kanununun zikredilen maddeleri, yukarda bahsettiğimiz 1274 tarihli irade ile kabul edilen esas aynen almıştır (175).

**VI — 1284 Tarihli «Arazi-i Miriye ve Mevkufenin Tevsi-i İntikaline Dair Kanun» (176) dan 21 Şubat 1328 tarihli Tevsi-i İntikal Kanununa kadar olan devre (177).**

Bu devrede 1284 tarihli Kanunun hükümleri tatbik edilmektedir. Bu kanunla, intikal hakkı sahiplerinin sayısı 3 den 8 e çıkarılmış ve Arazi Kanununun 54, 55, 56 ncı maddelerinin intikale müteallik hükümleri ilga edilmiştir. Bu kanuna göre, intikal hakkı sahiplerinin sırası şöyledir :

- 1) Erkek ve kız evlât.
- 2) Ahfat (Erkek ve kız çocukların oğulları ve kızları).
- 3) Baba ve ana.
- 4) Ana baba bir ve yalnız baba bir erkek kardeşler.
- 5) Ana baba bir ve yalnız baba bir kız kardeşler.
- 6) Ana bir erkek kardeş.

(172) TMK. 524. maddesi: «Cenin, sağ doğarsa mirasçı olur. Ölü doğan çocuk mirasçı olamaz.»

(173) Arazi Kanunu Md. 55.

(174) Arazi Kanunu Md. 54.

(175) Arazi Kanunu Md. 57 ve 58 e temas etmek lüzumunu hissetmedik.

(176) Düstur, I. tertip. C. I, Sh. 223 - 24. Aristarchi, Législation Ottoman. Sh. 254.

(177) Düstur: II. tertip. C. 5. Sh. 145 vd:

- 7) Ana bir kız kardeş.
- 8) Eş. (Kocadan karıya, karıdan kocaya).

Bu kanuna göre, murisin yalnız erkek yahut kız çocuğu bulunursa, arazi müstakilen ona; birden fazla çocuğu bulunursa, eşit olarak onlara intikal ederdi. Torunlar hakkında da durum böyledir. Yalnız ana ve baba mevcutsa, arazi, eşit olarak bunlara intikal ederdi. 4. sıradaki kardeşler arasında da bir fark yoktur. Bir tane ise, müstakilen, birden ziyade iseler müştereken ve müsavı olarak, arazinin tasarruf hakkını iktisap ederler (178). Altıncı derecede, intikal hakkı, ana bir erkek kardeşe; yedinci derecede ana bir kız kardeşe aittir. Bunlar da yalnız iseler, müstakilen; birden ziyade iseler müsavat üzere ve müşterek olarak intikal hakkına sahip olurlar (179). Bu kanuna göre, büyük baba ve büyük ana intikal hakkına sahip değildir.

Bu kanunun 2. maddesine göre; bir evvelki dereceden intikal hakkı sahibi varken, sonraki derecedekiler, intikal hakkından istifade edemezler.

Görülüyor ki bu hüküm, TMK.nun kabul etmiş olduğu zümreler arası sıra esasının aynıdır. Torun, büyük ana ve büyük babasından, ana ve babasına intikal edecek olan hisseyi, onların ölümü halinde, yerlerine geçerek talep ve dava edebilir. Bu hükümle de bu günkü hukukumuzdaki halefiyet prensibi kabul edilmiştir. Diğer taraftan, karı koca ,evlât ve ahfatla birlikte buldukları zaman, bir şey alamazlar. Ancak, bu kaide üçüncü dereceden sonra tatbik edilmiyor. Eşler, 8. derecede buldukları halde, tasarruf hakkından istifade etmektedirler.

Yukardaki izahatımızdan istihraç edileceği veçhile, intikal hakkına sahip olanların sayısı gittikçe arttırılmış ve arazinin parçalanması son derece kolaylaştırılmıştır (180).

---

(178) Berki, A; age. Sh. 139. Üçok, agm. Sh. 10. Barkan, Tanzimat. Sh. 401.

(179) Üçok, agm. Sh. 10. Berki, A.. age. Sh. 139. Barkan, Tanzimat. Sh. 401.

(180) Üçok, MK. muz ve Türkiye'nin Hukuki Bünyesi. Sh. 10.

**VII — 21 Şubat 1328 Tarihli İntikalat Kanun-i Muvakkatin-den TMK. nun Meriyetine Kadar Olan Devre :**

TMK. meriyete girinceye kadar, miri arazinin intikalinde, bu kanun hükümleri tatbik olunmuştur. Bu kanuna göre intikal hakkı sahipleri şunlardır:

- 1) Furu (evlât ve ahfadı).
- 2) Ana baba ve onların furuğu.
- 3) Büyük ana ve büyük baba ve onların furuğu.
- 4) Sağ kalan eş.

Sağ kalan eş, I. derecedeki intikal hakkı sahipleriyle birlikte bulunduğu zaman, 1/4 ve diğerleriyle birlikte bulunduğu zaman 1/2 hisse almaktadır. Halbuki 1284 Tarihli Kanunla, sağ kalan eş, evlât ve ahfatla birlikte bulunduğu zaman hisse almıyor, ancak 3. dereceden sonra, 1/4 hisse alıyordu. Ayrıca bu kanunla (1328 Tarihli Kanun), murisin furuğu ile birlikte bulunan ana ve babaya veya bunlardan yalnız birine 1/6 hisse verilmiştir (181).

Bütün bu izahlarımızdan anlaşılacağı veçhile, miri arazinin intikal sistemi, TMK. unda ferdî mülkiyet konusu olan araziye tatbik olunan intikal sistemine çok yaklaşmıştır (182).

**§ 7. Miri Arazinin Mahluliyeti.**

**1) Mahluliyet Nedir?:**

Kanunda tayin edilen intikal hakkı sahiplerinden hiç kimse bulunmadığı zaman, müteveffa mutasarrıfın tasarrufunda bulunan miri arazi, tapu misli ile tapu hakkı sahiplerine tefviz olunur. Tapu hakkı sahiplerinden kimse bulunmadığı veya bulunup da miri araziye tapu misli ile almaktan istinkâf eyledikleri takdirde, arazi, müzayedede ile talibine tefviz edilir. Kısacası, mahluliyet arazinin sahipsiz kalması, gerek meccanen gerekse tapu misli ile alacak mirasçının bulunmamasıdır.

Miri arazinin meccanen intikali yanında, mülk arazide mevcut olmayan bir başka şekilde intikali vardır ki, oda tapu ile intikaldir. Tapu ile intikali izah etmeden önce, tapu, tapu hakkı, tapu hakkı sahipleri deyimlerinin anlamlarını izah edelim.

(181) Üçok, MK. muz ve Türkiye'nin Hukuki Bünyesi. Sh. 10.

(182) Üçok, aynı makale. Sh. 10.

1) Tapu Hakkı: Miri ve vakıf arazinin tasarruf hakkını, muayyen bir bedel mukabilinde iktisap edebilme hakkıdır.

2) Tapu Hakkı Sahibi: Miri ve vakıf arazinin tasarruf hakkını, tapu bedeli ile iktisap etme hakkına sahip olan kimsedir.

3) Tapu: Tasarruf hakkı mukabilinde ödenen, tarafsız bilirkişi tarafından tesbit olunan muayyen bir bedeldir. Ayrıca, senet anlamında da kullanılır. N. Chiha, a.g.e. gh 43-44 de tapunun toprağın kıymetini temsil ettiği ve Eski Türkçede, toprağı istihdaf ettiğini kaydetmektedir. Tapu, zilyetlik hakkı karşılığında devlet adına, kabule ve tahsile yetkili memura tediye edilen bir bedeldir.

Miri arazi mutasarrıfının mirasçı bırakmadan ölmesi halinde, tasarruf ettiği arazisi, hemen mahlul olmaz; tapu bedeli karşılığında, tapu hakkı sahiplerine tefviz olunur. İntikal hakkına sahip mirasçı yoksa, devlet, araziye tapu bedeli mukabilinde, tapu hakkı sahiplerine tefviz etmek zorundadır. Tapu hakkı sahipleri, bu haklarını kullanmak istemezlerse, arazi, müzayede ile üçüncü şahıslara ihale edilir. Bu intikal şeklinde de zümreler arası sıra esası cari olduğundan, bir evvelki sıradaki kimseler bu haklarını kullanmadan, sonraki sıradaki kimseler, tapu ile, arazinin tasarruf hakkını iktisap etme yetkilerini kullanamazlar.

## II — Arazi Kanununda Tapu Hakkı Sahipleri :

Arazi Kanunu, daha evvel de söylediğimiz gibi, ana babayı intikal hakkı sahipleri arasına sokmuş, tapu hakkı sahiplerinin sayısını da 9.a çıkarmıştır.

Arazi Kanununun 59. maddesine göre tapu hakkı sahipleri şunlardır:

1) Ana baba bir erkek kardeş, Bunlar, mutasarrıfın füruğu, ana babası bulunmadığı zaman, tapu hakkına sahip olabilirler.

2) Ana baba bir ve baba bir kız kardeş. (Arazinin bulunduğu yerde oturmaları ile başka yerde oturmaları arasında fark yoktur).

3) Oğlun oğlu ile oğlun kızı. (Müsavat üzere tapu hakkına sahiptirler).

4) Karı veya koca. (10 seneye kadar talep ve davaya hakları vardır).

5) Ana bir erkek ve kız kardeşler. (5 seneye kadar talep ve davaya hakları vardır).

Kızın oğlu ile kızın kızı. (Bunların da 5 seneye kadar talep ve davaya hakları vardır).

7) Arazi üzerindeki mülk ağaç ve binalara mirasçı olan kişiler. (Bunların 10 seneye kadar talep ve davaya hakları vardır).

8) Araziye halit ve şerik olanlar. (5 seneye kadar talep ve dava hakları vardır).

9) Arazinin bulunduğu köy ahalisinden yere zarureti olanlar. (Ancak, bunların talep ve dava hakkı, 1 seneye kadardır)

Zamanla tevsi-i intikallerle tapu hakkı sahiplerinin sayısı gittikçe artmıştır. Devlet, bu genişletmelerle tapu bedelinin hazineye temin edeceği gelirden istifade etmek istemiştir (183).

Fakat bu gaye, 1284 Tarihli Tevsi-i İntikal Kanununun çıkması ile ortadan kalkmıştır. Mezkûr kanun, sayıları 3 olan intikal hakkı sahiplerinin miktarını arttırmıştır; 59. maddede sayılan tapu hakkı sahiplerinden 1. ve 6. derecede olan kişileri, intikal hakkı sahiplerinden addederek tapu hakkı sahiplerinin sayısını 7 guruba indirmiştir. Daha sonra 1328 Tarihli Kanunla Tapu hakkı sahiplerinin sayısı dahada azaltılmış ve intikal hakkı sahiplerinin sayısı artırılmıştır. Bu sahadaki tekamül, adi intikal kaidelerinin, modern hukukumuzda ferdi mülkiyet konusu araziye tatbik olunan intikal kaidelerine ne kadar çok yaklaştığını göstermektedir.

## İKİNCİ KISIM

### § 8. TMK.nun Neşrinden Sonraki Durum :

#### I — Miri Arazinin TMK. Karşısındaki Durumu :

Önceki izahlarımızda belirttiğimiz gibi, Osmanlı Devletinde mülk topraklar dışındaki ziraat topraklarının büyük bir kısmı miridir. Arazinin çıplak mülkiyeti devlete ait olmak üzere, tasarrufu fertlere tefviz edilmiştir.

Yeni Türkiye Cumhuriyeti, eski hukukla ilgisini tamamen kesmiş, menkul ve gayrimenkul mülkiyeti müesseselerini, Medenî Ka-

nunda etraflı bir şekilde tanzim etmiştir.

Şimdi şu soru aklımıza gelmektedir: TMK'nun kabulünden evvel miri olan arazinin hukukî rejimi nedir?. Daha açık bir ifade ile, fertlerin tasarruf ettiği miri topraklar, TMK. anlamında hususi mülkiyet konusu arazi haline geçmiş midir?: Bu sorunun, tarihi te-kâmül ve hukuk açısından cevaplandırılabilceğini zannediyoruz.

## II — Tarihi Tekamül Açısından:

Bu kısımda, miri toprakların fiilen mülk haline geçişini, hiç olmazsa mutasarrıfın selâhiyetleri bakımından mülk topraklara büyük ölçüde yaklaşmış olduğunu göstermeğe çalışacağız.

Daha öncede belirttiğimiz gibi, miri toprağa tasarruf eden kim-senin tasarruf selâhiyeti bir çok bakımlardan tahdit edilmiştir. An-cak, buna rağmen mutasarrıfın durumu, bir aynı hak sahibinin hu-kuki durumunun hemen hemen aynıdır. Fakat zamanla, İktisadî, siyasî, hukukî sebeplerin zorlamasıyla, miri arazi mutasarrıfının selâhiyeti genişletilmiş, daha doğrusu tasarruf yetkisini takyit eden hukuki engeller derece ortadan kaldırılmıştır (184) Osmanlı Top-Hukukunda, Miri arazi zilyedinin tâbi olduğu takyitler, başlangıçta çok fazla ve sertti: Fakat tarihi gelişim içinde bu takyitler yavaş yavaş yumuşamıştır. 1274 Tarihli Arazi Kanununun tedvini bu hu-susta önemli bir merhale teşkil eder. Zira miri arazi zilyedinin tâbi olduğu sıkı kayıtlar, bu kanunla biraz daha yumuşatılmış ve miri ara-zinin mülk arazi haline geçişi adeta kolaylaştırmıştır. Hatta Arazi Ka-nununun 8.m.d.si hükmünü, kollektif mülkiyetten ferdî mülkiyete geçişin bir ifadesi olarak kabul eden müellifler de vardır (184a). Osmanlı Toprak Hukuku, miri arazi zilyedinin hukuki du-rumunu, bir malikin hukuki durumuna yükseltme yolunda bir evrim geçirmiştir (184b) Miri Arazi zilyedinin tâbi olduğu bu takyitler,

(184) Bu tarihi tekamüle işaret eden Busch-Zantner, tımarların mülk ha-line geçişini, Balkanlar bakımından, sosyolojik bir açıdan tetkik etmektedir. Müellife göre, tımarların mülk haline geçişinin sebeple-ri: Devletin tımar sahiplerinden çok yüksek vergi alarak, arazinin tasarrufu ile ilgilenmemesi, eyalet askerleri yerine devamlı ordu kur-ması gibi sebeplerdir. Busch-Zantner. Agrarverfassung, Gesell Schaft Und Siedlung In Sud Osteuropa, Sh. 158.

(184a) Göktürk, Eski ve Yeni Mülkiyet Hukukumuzla Toprak Kanunu Tasa-rısı ana prensipleri arasındaki müasebetler. Sh. 9

(184b) Barkan, Malikane - Divani Sistemi, T.H ve İ.T.M Cilt 2. Sh: 161-62

Araziyi verimli bir halde muhafaza etmek ve vergi ödeme gücünü korumak gayesine matuftur.

Miri ve mülk arazi, fiiliyatta bazı bakımlardan birbirine yaklaştırılmıştır. Meselâ: Her iki arazi çeşidinden doğan ihtilaflar için tek bir kaza mercii kabul edilmiş; miri arazinin, irsen intikaline ilişkin hükümler, miri araziye meccanen iktisap edenlerin sayısı bakımından, Feraiz hükümlerine yaklaştırılmıştır (184c). Diğer taraftan miri arazinin intikalinde tatbik olunan adi intikal kaideleri, muhtelif bakımlardan bu günkü miras hükümlerine oldukça yaklaşmıştır. Bu izahat çerçevesi içinde, miri arazi zilyedinin tabi olduğu takyitlerin gevşeyişine ve ortadan kalkışına şöyle bir göz atalım :

Miri arazi mutasarrıfı tasarrufunda bulunan araziye, izinsiz olarak ferağ edemezdi. Tanzimat'a kadar böyle olduğu gibi, Tanzimattan sonra da böyledir. Arazi Kanununun 36. maddesi, bu hususu sarih bir şekilde derpiş etmektedir. Fakat önceleri, ferağ muamelesinin bir şartı olan bu izin meselesi; gerek izni verecek makamların zaman zaman değişmesi, gerek köylünün izin almak için kaza merkezlerine kadar gelemeyişi neticesinde fiiliyatta bir formalite haline inkılap eylemiştir. Nitekim 1318 tarihinde çıkarılan bir irade ile, miri ve mülk toprakların devir ve ferağının tapu memuru huzurunda yapılması esası kabul edildi. Ancak, şekle riayet edilmeden yapılan devir ve ferağlar muteberdi; fakat resmi daireler tarafından nazara alınmıyordu (185).

Diğer taraftan, miri arazi, mutasarrıfının borcu için, mutasarrıfının sağlığında ve ölümünden sonra cebri icra ile satılamazdı (186). Fakat bu yasaklar, 1277, 1278, 1288 tarihlerinde çıkarılan iradelerle, gerek devlet borçları, gerekse adi borçlar bakımından kaldırılmıştır (187).

Miri arazi mutasarrıfı, tasarrufunda bulunan araziye rehne demezdi; ancak vefaen ferağ edebilirdi. Fakat, 1286 tarihli Nizamname ile, borç ödenmediği takdire, ferağ edenin intikal hakkına sahip mirasçısı olsa bile, toprağın müzayede ile satışa çıkarılarak borcun ödenmesi kabul edilmiştir (188). Bu suretle vefaen ferağ,

(184c) Göktürk, a.g.e. Sh. 9 - 11.

(185) Gürzümar, Senetsiz Tasarruflar: Sh. 138. Acemoğlu, age. Sh. 14.

(186) Arazi Kanunu Md. 115.

(187) Barkan, Tanzimat. Sh. 385. Gücün, age. Sh. 22.

(188) Barkan, Tanzimat. Sh. 388. Mardin, age. Sh. 66 - 67.

tam bir rehin haline intikal etmiştir. Miri arazinin borç için rehnedilmesi hakkındaki takyitler, 30 Mart 1329 Tarihli «Emval-i Gayrimenkulenin Sureti Tasarrufuna Dair Muvakkat Kanun»la hemen hemen tamamen ortadan kaldırılmıştır (189).

İrsen intikal bahsinde izah ettiğimiz gibi, miri araziye meccanen iktisap edenlerin sayısı muhtelif tevsi-i intikailerle, gittikçe artırılmış ve miri araziye meccanen iktisap edenler, bu gün TMK.nun kabul etmiş olduğu mirasçılar zümresine çok yaklaşmıştır. Zaten 1284 ve 1328 Tarihli Tevsi-i İntikal Kanunlarında, TMK.nun kabul etmiş olduğu zümreler arası sıra esası ve halefiyet prensiplerinin kabul edildiğini görmekteyiz (190).

Bu izahatımızda göstermek istediğimiz husus şudur: Miri arazi mutasarrıflarının tasarruf yetkisi gittikçe genişlemiş ve hakiki malikin tasarruf hakkına çok yaklaşmıştır. Nihayet 17 Şubat 1341 Tarihli ve 552 sayılı kanunla aşarın ilga edilmesi (191), 12 Mayıs 1926 Tarihli ve 837 Sayılı Kanunla (192) Arazi Kanununun bazı maddeleri yanında ( 3 sene ziraatten terke dair hükmün de kaldırılmasıyla, ismen miri olan arazi, fiilen mülk arazi haline inkılap etmiştir.

### III — Miri Toprakların Hukuken Mülk Arazi Haline Geçişi :

Mevzuatımızda, TMK.nun meriyete girmesinden evvel miri olan tarım topraklarının, bu kanunun neşrinden sonra, TMK. anlamında ferdi mülkiyet mevzuu arazi haline geçmiş olduğunu tesbit eden bir hükme raslamıyoruz. Fakat bazı teşriî vesikalardan ve mahkeme içtihatlarından, bu hususu istihraç edebiliyoruz. Bu meselenin halinden evvel, bir ön meselenin çözümlenmesi gerekir. Bu da Arazi Kanununun mülga olup olmadığı meselesidir. Bu konu hâlâ tartışmalıdır.

Arazi Kanununun mülga olup olmadığı meselesi, Toprak Reformu ve Tapulama Kanun tasarılarıyla tekrar ortaya çıkmıştır. Bir fikre göre, Arazi Kanunu, hususiyle, bu kanunun miri araziye taal-

(189) Barkan, Tanzimat. Sh. 388. Atıf Bey, age. Sh. 367 - 371.

(190) Bu kanun, AMK. dan mülhemdir. Bk. BGB. Md. 1924. ve sonraki maddeler.

(191) Gürzümar, Tapu ve K. Külliyyatı. Sh. 206. Düstur. III tertip. C. VI Sh. 99.

(192) Gürzümar, age. Sh. 207. D. III tertip, C. VII. Sh. 905. vd.

luk eden hükümleri halen meri'dir (193). Miri sayılan topraklara tasarruf eden kimseler, tapu ile tasarruf etmekte olsalar bile, sadece intifa hakkı sahibidirler. Bu fikrin gerekçesi şudur: Arazi Kanunu, ne TMK. nu nede bu kanunun tatbikine ilişkin kanunla ilga edilmiştir.

Miri arazi üzerindeki istifade hakkı, sürekli bir intifa hakkına benzer. Miri arazideki rakabe de TMK. nu anlamındaki mülkiyettir. Bu bakımdan Medeni Kanuna da bir aykırılık bahse konu olamaz. Üstelik, Medenî Kanunundan iki buçuk ay sonra kabul edilen bir kanunla (194), Arazi Kanununun bazı maddeleri ilga edilmiştir. TMK. nun, Arazi Kanununu yahut bu kanunun miri topraklara ilişkin hükümlerini kaldırdığı kabul edilse idi, bu kanunu çıkarmaya lüzum yoktu (194).

Bu fikrin aksine olarak, bazı müellifler de Arazi Kanununun, TMK.nun meriyete girmesiyle mülga olduğunu ve miri toprakların, TMK. nun kabul ettiği anlamda, ferdi mülkiyet konusu arazi haline geçtiğini iddia ederler (195). Bu müelliflere göre, TMK. tek tip mülkiyet ve tek tip gayrimenkul kabul etmiştir. Rakabe ve tasarruf müesseseleri, TMK.nun intifa hakkı ve mülkiyet müesseselerine benzemez. Arazi Kanunu, Tatbikat Kanununun 43. maddesine muhaliftir. Bu sebeble TMK.nun meriyete girmesiyle, Arazi Kanunu lüzum yoktu (194a).

(193) Seçkin, agm. Onar, Türk Hukukunda Amme Emlâki Teorisi. E. Mardine Ar. Sh. 522 - 23 de Medenî Kanununun Arazi Kanununu zimmen ilga edemeyeceğini miri toprakların da amme emlâki gibi ayrı bir kategoriden sayılmalarını ve bu sebepten ancak sarîh bir kanun hükmü ile kaldırılması gerektiğini söylemektedir. Fakat bu müellif, aynı yazısında «Filhakika Arazi K.nun bir çok maddeleri, bu gün için tatbik kabiliyetini kaybetmiştir.» demek suretiyle A.K.nun mülga olduğunu zimmen kabul etmektedir. Diğer taraftan, miri toprakların hukuki statü bakımından, ayrı bir kategoriye sokularak mevcudiyetini muhafaza etmek, TMK.nun g.menkul mülkiyeti hakkındaki hükümlerinin tatbik sahasını ortadan kaldırmak demektir.

(194) 12 Mayıs 1926 Tarih ve 837 Sayılı, Arazi Kanununun bazı maddelerinin ilgasına dair kanun. Velidedeoğlu, age. Sh. 550 dip not. Öktem, Eski Arazi Kanunu Yürürlükte midir? 19 - 20 Şubat 1964 Tarihli Ulus Gazetesi,

(194a) Seçkin, agm.

(195) Reisoğlu, age. Sh. 22 - 23. Gücün, age. Sh. 27. Köprülü, age. Sh. 25. Esmer, Tapulama Kanunu ve Toprak Reformu. Tapu ve K. Mec. Sayı 7. Sh. 2 - 3.

(196) Öktem, agm.

Biz de ikinci gurup müelliflerin fikrine iştirak ediyoruz. Bu müelliflerle birlikte, Arazi Kanununun mülga olduğunu, dolayısıyla miri arazinin mülk arazi haline geçtiğini şöylece izaha çalışacağız :

TMK. nun tatbikine ilişkin 29 Mayıs 1926 Tarih ve 864 Sayılı Kanunun 43. maddesi «Kanunu Medeniye, Borçlar Kanununa ve Tatbikat Kanununa muhalif olan ahkam ile, Meceile mülğadır». demektedir. Her ne kadar Mecelle için olduğu gibi, «Arazi Kanunu mülğadır» denilmiyorsa da, Arazi Kanununun gayrimenkul ve gayrimenkul mülkiyeti anlayışı, TMK.nun gayrimenkul ve mülkiyet anlayışına muhaliftir; Şöyleki: Arazi kanunu, araziyi 5 kısma ayırarak bunlar hakkında ayrı ayrı hükümler koymuştur. Diğer taraftan TMK. nu, mülkiyet hakkını kuru mülkiyet ve tasarruf diye ikiye ayırmamıştır. Yani mülkiyeti bir bütün olarak telâkki etmektedir. (196 a)

Diğer taraftan, iddia edildiği gibi miri arazideki istifade hakkı, bugünkü intifa hakkına benzemez. Zira, intifa hakkı başkalarına devredilemediği, mirasçılara intikal etmediği halde (197) , miri araziden istifade hakkı, hem başkalarına ferağ edilebilir, hem de mirasçılara intikal eder. Zikrettiğimiz sebeplerle, Arazi Kanunu, Tatbikat Kanununun 43. maddesine muhaliftir.

Aynı zamanda, Medeni Kanunun kabulünden sonra 837 sayılı Kanunun çıkarılmış olması, Arazi Kanununun meri olduğunu desteklemek şöyle dursun, bilâkis tekzip eder. Dikkat edilirse görülür ki, bu kanun, Medenî Kanunun Kabulünden sonra fakat meriyete girmesinden önce çıkarılmıştır. Yani, bu devrede Arazi Kanunu henüz yürürlüktedir. 837 Sayılı Kanun, henüz yürürlükte olan bir kanunun bazı maddelerinin ilgası için çıkarılmıştır. 837 Sayılı Kanunu, Adliye Encümeni adına savunan Kastamonu Milletvekili Ali Nazmi Beyin şu sözleri dikkate değer: «Efendim, malumualiniz Arazi Kanunu ahkamınca arazinin sahipleri müstecir hükümünde idi. Asıl rakabesi hükûmete ait idi. Aşar usulü lâğv ve vergiye kalbedildi, Kanunu Medeni de bu ahkamı değiştirdi. Kanunu Medeni

(196a) İslâm Hukukunda mülkiyet hakkı, rakabe ve tasarruf olarak iki kısma ayrılmıştır. Bu, Kanundan doğan bir ayrımdır. Çıplak mülkiyet ve tasarrufun ayrı ayrı şahıslarda olması, bugünde mümkündür. Fakat bu husus tarafların iradesine istinat eder.

(197) TMK.nun 721 ve 730. maddeleri aslından yanlış tercüme edilmiştir. Hakkın kendisi değil, ancak kullanılması devredilebilir.

memlekette evkaf müstesna olmak üzere bir nevi gayrimenkul kabul ediyor. Artık bundan sonra arazi-i emriye imiş filan.. Bu ahkamı kabul etmiyor. Kanunu Medeni bir kaç ay sonra cari olacak, bu müddet zarfında halkın ihtiyaçlarını tatmin için, hükümet böyle bir kanun teklifi ihtiyaç ve ıstırarında kalmıştır..... Kabulünü rica ediyorum.» (198).

Ayrıca 810 Sayılı «Hakkı Karar, Senetsiz Tasarruflarla Tasahihi Kayıt Muamelelerinin Sureti İcrasına Dair Kanun»nun, Medeni Kanunla ilga edilip edilmediği hakkındaki TBMM'nin 501 Sayılı Tefsir Kararının C bendinden de Arazi Kanununun, TMK. ile ilga edilmiş olduğu açıkça anlaşılır. Kararın C. bendi şöyledir: «Arazi Kanununun cari olduğu zamanlar da sebmeden tasarruflarına istinaden hakkı karar sebebiyle tapu isteyenlerin, Kanunî Medeninın tatbikine dair olan Kanunun madde-i mahsusası hükmüne göre müktesep olan bu hakları kabul edilmiş olduğundan bu takdirde mahkeme hükmüne ihtiyaç yoktur. Ancak, Kanunî Medeninın mevkiî tatbikine vaz'ından evvel iktisap edilmiş bir hakkı kararı olmadığı halde, Kanununı Medeni'nin iktisabi müruru zaman hükümlerine müracaat zaruri olur.» (199). Bu fıkradan anlaşılacağı üzere, kanun koyucu, TMK'nun meriyete girmesinden sonra, Arazi Kanununun geçerli olmayacağını kabul etmiştir. Arazi Kanununa göre, hakkı kararları sabit olanların bu hakkını müktesep hak olarak himaye etmek ve henüz tamamlanmamış hakkı kararları Medeni Kanunun iktisabi müruru zaman hükümlerine tâbi tutmak, Arazi Kanununun mülga olduğunu kabul etmekten başka bir şey değildir.

Tatbikat da fikrimizi teyit etmektedir. Şöyleki: Medeni Kanunun meriyete girmesinden sonra ölen kimselerin mirasına, tereke, ister mülk, isterse miri araziden sayılan topraklardan teşekkül etsin, Medeni Kanunun miras hükümleri tatbik olunur. Halbuki, Arazi Kanunu yürürlükte olsaydı, miri araziden ibaret olan terekeye, adi intikal kaidelerinin tatbik edilmesi gerekirdi. Bu hususda, mahkemeler arasında her hangi bir ihtilaf da çıkmamıştır. (199 a)

Yargıtayın muhtelif içtihadı birleştirme kararları da Arazi Kanununun, hususiyle miri topraklara taalluk eden hükümlerin

(198) TBMM. Zabıt Ceridesi. 1 Mayıs 1926 ve 28 Mayıs 1926 tarihli celseler, C. 25. Sh. 86, Reisoğlu. age. Sh. 20 den naklen.

(199) Gürzûmar, Tapu ve Kadastro Külliyyatı. Sh. 232. I. Kitap.

(199a) Öktem, a.g.m.

mülga olduğunu hükme bağlamaktadır. Yargıtayın 27/1/1943 tarih ve 7 numaralı bir kararında aynen şöyle denmektedir: «Arazi Kanunu, Medeni Kanununun meriyete girmesinden önce bir kısım aynı hakları ihtiva eden bir kanun idi. Yeni Medeni Kanununumuzda mevcut aynı haklara müetallik hükümler meriyete girdikten sonra, yeni hükümlere muhalif olan evvelki kanundaki hükümlerin meriyetten kalkması tabii ve zaruri olduğu gibi, Medeni Kanununun Meriyet ve Tatbik Şekli Hakkındaki 864. Numaralı Kanununun 43. maddesi hükümü iktizasındandır da.

Zaten Medeni Kanununun aynı hakları tanzim eden hükümlerinde, arzun rakabesine mülkiyetle tasarruf hakkı birleştirilmiş olduğu cihetle, rakabesi Beytülmale ait olarak efradın onda yalnız tasarruf hakkı olmak üzere, ancak tapu memurunun izni ile teferruğ ve tefevvüz edebilmesi hükmünü veren mer'iyet vasıf ve kaydı kaldırıldığından halen memleketimizde miri arazi namıyla bir nevi arazi mevcut olmamakla arzun miri olmasına müteferri, Medeni Kanununuz hükümleriyle mütearız Arazi Kanunu hükümlerinin mülga olması bir zarurettir.» (200).

Ayrıca, Yargıtayın 9/2/1944 tarih ve 4 numaralı (201), 9/10/1946 tarih ve 2 numaralı (202) içtihadı birleştirme kararlarından da Arazi Kanununun mülga olduğunu anlamak mümkündür.

Fikrimizi isbat sadedinde ileri sürdüğümüz bir delil de şudur: Her ne kadar TKM, 633 ve 912. maddelerinde gayrimenkul mülkiyetinin iktisabı için, tapu siciline tescil prensibini şart koşmuşsa da, yine aynı kanun 639. maddesinde, tapusuz bir araziye 20 sene nizasız ve fasılasız malik sıfatıyla zilyet olan bir kimseye, o arazi üzerinde mülkiyet hakkı tanımaktadır. Tapusuz gayrimenkuller üzerindeki tasarruf hakkı, tapulama kanunlarıyla tapu siciline mülkiyet hakkı olarak tescil edilmekte ve zilyedin arazi üzerinde mevcut olan bu hakkı, TMK.nun tanzim ettiği anlamda bir mülkiyet hakkı haline inkılap etmektedir. Osmanlı Hukukunda modern anlamda bir tapu sicili müessesesi yoktur. Tahrir ve yoklama defterleri tapu sicili vazifesini görememişlerdir. Bu bakımdan, miri arazinin çok büyük

---

(200) İçtihadı Birleştirme Kararları. Hukuk Kısmı 1930 - 1947.

(201) İçtihadı Birleştirme Kararları. Sh. 139.

(202) İçtihadı Birleştirme Kararları Sh. 242.

bir kısmı, bu gün TMK. 639 maddenin tatbik sahasına girer. Ancak, tapulama faaliyeti memleketin her tarafında aynı anda başlamadığı için, aynı durumda bulunan iki şahıstan birisi TMK. nun anlamda malik olmakta, diğeri ise bu himayeden mahrum olmaktadır. Bu haksızlığı bertaraf için miri topraklardan sayılan araziye senelerdir tasarruf eden mutasarrıfları malik olarak kabul etmek gerekir. Bu hal tarzı, aynı zamanda memleketin hukuki bünyesine de uygundur.

Vermiş olduğumuz izahattan sonra, özet olarak şöyle diyebiliriz :

Arazi Kanunu, muhteva bakımından Medeni Kanuna muhaliftir. Bu sebeble Medeni Kanun tarafından ilga edilmiştir. Miri toprakların mülk haline geçişini öngören bir intikal hükmünün mevcut olmamasına rağmen, Medeni Kanunun meriyete girmesine kadar, fiilen mülk arazi haline geçmiş olan miri arazi, bu kanunun yürürlüğe konmasından sonra hukuken de ferdi mülkiyet konusu arazi haline geçmiştir. Tatbikat Kanununda, Arazi Kanunun mülga olduğuna dair açık bir hüküm olmayışının sebebini, bu kanunun olduğu gibi İsviçre'den alınmış olmasına atfetmek mümkündür.

Şimdi şu soru akla gelebilir: Gerçekten, Arazi Kanununun meriyette olduğu kabul edilse, mutasarrıfların miri arazi üzerindeki tasarruf hakları himaye edilmeyecek mi?. Başka bir deyişle, Anayasa ve TMK. nu sadece mülkiyet hakkını himaye edip, diğer aynı hakları himaye etmemekte midir?. Bu soruyu eski ve Yeni Anayasalarımızla Medeni Kanun bakımından cevaplandırmak gerekir.

#### I) 1924 Anayasası Bakımından :

Bu anayasanın 70. maddesi, «temellük ve tasarruf hakkının» Türklerin tabii haklarından olduğunu hükme bağlamaktadır. Yine aynı kanunun 74. maddesi «umumi menfaatler için lüzumu, usulüne göre anlaşılmadıkça ve mahsus kanunları mucibince değer pahası peşin verilmedikçe, hiç kimsenin malı istimval ve mülkü istimalâk edilemez» demektedir.

Bu maddeler gösteriyor ki, mülkiyet hakkı, tasarruf ve temellük hakkı, Eski Anayasamız bakımından da himaye edilmiştir. Bu maddelerle korunan hak, sadece mülkiyet değildir. Mülkiyetten gayri aynı haklar da bu himayeden istifade eder. Zaten, mülkiyet hak-

kı en geniş aynı haktır. Hak olma bakımından, tasarruf veya bir başka aynı hakkın, mülkiyet hakkından farkı yoktur. Bu sebeple, Arazi Kanununun meriyette olduğu kabul edilse bile, Eski Anayasamız bakımından da, mutasarrıfın tasarruf hakkı himaye edilmiş olacaktı.

### 2) 1961 Anayasası Bakımından :

Bu anayasa da 36. maddesinde «Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir». demektedir.

Özel mülkiyette bulunan taşınmaz mallar, ancak karşılıkları peşin ödenmek suretiyle kamulaştırılabilir (Md. 38).

Yeni Anayasamızın 36. maddesindeki mülkiyet tabirini, mülkiyetten gayri aynı hakları da içine alan bir tarzda yorumlamak gerekir. Yalnız mülkiyet hakkının korunduğunu; diğer aynı hakların bu hükmün dışında kaldığını söylemek, maddenin ruhuna ve memleketin hukuk sistemine aykırı düşer. Bu sebeple, mülkiyet gibi, müstakil bir aynı hak olan tasarruf hakkı da bu himayeden mahrum edilemeyecektir.

### 3) TMK. Bakımından :

Medeni Kanunun 618, 619 ve 620. maddeleri hakkında da aynı şeyleri söylemek mümkündür.

Kanaatimizce, «Arazi Kanunu yürürlüktedir. Miri araziye tasarruf edenler, sadece intifa hakkına sahiptir; bu sebeple devlet, toprak reformu yapmak amacıyla, esasında kendinin olan toprağı bedelsiz olarak alabilir» tarzındaki fikirler, gerek Eski gerek Yeni Anayasalarımız ve Medeni Kanun karşısında tutunabilecek fikirler değildir.

### § 9. NETİCE :

İncelememizin neticesinde şu sonuca vardık :

Miri arazi rejimî, içtimaî, iktisadî, hukukî sebeplerle ortaya çıkmış bir sistemdir. Miri toprakların çıplak mülkiyeti devlete, istifadesi (tasarrufu) fertlere aittir.

Miri toprakların, devlet tarafından fertlere tefvizi muamelesinin hukuki mahiyeti münakaşalıdır. Kanaatimizce bu muamele, id-

dia edildiği gibi ne tam bir intifa hakkı, ne tam bir mülkiyet hakkı ne de tam bir kira akdidir.

İntifa hakkı değildir; çünkü bu istifade hakkı, miri arazi mutasarrıfının ölümü ile sona ermez, mirasçılara intikal eder. İntifa hakkı başkasına kabili devir olmadığı halde, miri arazideki istifade hakkı başkasına kabili ferağdır. Diğer taraftan, mutasarrıfın yetkileri, intifa hakkı sahibinin selâhiyetlerinden çok geniştir.

Miri arazi üzerindeki tasarruf hakkı, eski hukukumuz bakımından olduğu kadar bu günkü hukukumuz bakımından da bir mülkiyet hakkı değildir. Değildir: zira Mecelleye göre «herkes mülkünde Keyfe mâyeşâ tasarruf eder». Miri arazi mutasarrıfının istifade hakkı ise bir takım tahditlere tâbi tutulmuştur. Mutasarrıf, bir kısım muameleri hiç yapamaz (203). Bir kısım muameleri de ancak izinle yapabilir (204). Halbuki malik olan kimse, mutasarrıfın yapamadığı ve izinle yapabildiği muamelelerin hepsini kendi başına yapabilir.

Bugünkü hukukumuz bakımından da mülkiyet olarak kabul edilemez. Zira bugün mülkiyet hakkı, rakabe ve tasarruf diye ikiye ayrılmamıştır. Mutasarrıfın tâbi bulunduğu takyitleri ve özellikle icare-i müecceleyi gayrimenkul mükellefiyetine benzetip yahut aynı şey üzerinde aynı zamanda iki mülkiyet hakkının (rakabe ve menfaat mülkiyeti) mevcudiyetini farzedip mutasarrıfı malik olarak kabul etmek isabetli değildir (205).

Mutasarrıfın tâbi olduğu takyitlerle, bu günün gayrimenkul mükellefiyeti arasında bir benzerlik yoktur. Bunların ortaya çıkışları ve gayeleri ayrı ayrıdır. Bugün de malik, kanuni takyitler mahfuz kalmak şartıyla, mülkünde dilediği şekilde tasarruf edebilir. Fakat miri arazi mutasarrıfının tasarruf yetkisi, maliklik sıfatiyle bağdaşmayacak şekilde tahdit edilmiştir.

Miri arazi üzerindeki tasarruf hakkı, hakiki anlamında bir kira da değildir. Çünkü eski hukukumuzda kira, müddetlidir ve kiracının ölümü ile sona erer. Halbuki bahse konu olan istifade hakkı, mirasçılara geçer. Diğer taraftan, miri arazi tefviz edilirken bazı

(203) Mutasarrıf araziye satamaz, rehnedemez, işletme tarzını değiştiremez.

(204) Ağaç dikmek, bina yapmak, topraktan kiremit ve tuğla yapmak vs.

(205) İsmet Sungurbey, age. Sh. 63-61 de miri arazi mutasarrıfının malik olduğu fikrindedir. Ayrıca Bak. Junbolı, Sh. 262.

rüçhan hakları dikkate alınır. Halbuki malik, malını dilediğine kiraya verebilir.

Bugünkü hukukumuz bakımından da tam bir kira akdi olarak tavsif etmeye imkân yoktur. Borçlar Kanununumuza göre, mucir ve müstecir kanundaki muayyen sürelerle riayet şartıyla akdi feshedebildikleri halde, tefviz akdi gerek devlet gerekse karşı âkid durumdaki reaya tarafından feshedilemez (206). Kira akdinde, tarafların elde ettikleri menfaatler arasında bir muvazene mevcuttur. Halbuki miri araziyi ilk defa tefevvüz eden kimse, arazinin satış bedeline yakın bir bedel ödemekte (tapu) ve ayrıca her sene muayyen bir ücret de ödemektedir (207). Kaldığı tefviz muamelesi, tarafların serbest iradesiyle inikat etmez (208) Reaya devletin ileri sürdüğü şartları kabul etmezse Araziyi kiralayamaz. Bu bakımdan, kira olarak görülen tefviz muamelesi, bu günkü anlamda tarafların serbest iradesiyle inikat eden bir kira değildir.

Kanatımızca, tefviz muamelesi, bugünkü hukukta mevcut olmayan bazı bakımlardan kiraya benzeyen, herkese karşı dermeyan edilebilen, ancak çıkarılacak bir irade ile tadil hattâ kaldırılabilen nevi şahsına has bir aynî hakdır.

Diğer taraftan TMK.nun meriyete girmesi ile Arazi Kanunu ilga edilmiş ve miri arazi TMK. nun tanzim ettiği manada ferdi mülkiyet konusu arazi haline inkılap etmiştir.

- 
- (206) Mutasarrıfın araziyi üç sene boş bırakması hali bundan müstesnadır. Üç sene boş kalan araziyi, sipahi, mutasarrıfından alıp bir başkasına tefviz edebilir. Yani akdi feshedebilir.
- (207) Chiha, age. Sh. 43 - 44 de, tapunun, arazinin kıymetine eşit bir bedel olduğu fikrindedir.
- (208) Göktürk, Eski ve Yeni Mülkiyet Hukukumuzla Toprak Kanunu Tasarısı Ana prensipleri arasındaki münasebetler Sh. 5, 6, 10.

## B İ B L İ Y O G R A F Y A

- Acemoğlu, K.** : Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim. İst. 1965.
- Ali Haydar,** : Şerh-i Cedid-i Kavanin-ül Arazi. İst. 1315
- Akdağ, Mustafa.** : Türkiye'inn İktisadî ve İçtimaî Tarihi. Ank. 1959
- Akipek, J.** : Türk Eşya Hukuku, Ank. 1965
- Atif Bey.** : Kanunname -i Arazi Şerhi. İst. 1330
- Ansay, S. Ş.** : Hukuk Tarihinde İslâm Hukuku. Ank. 1959
- Atif,** : Les Droits Réels Sous L'Ancien et le Nouveau Regim Turc.
- Ayni Ali,** : Osmanlı İmparatorluğunda Eyalet Taksimatı, Toprak Dağıtımı ve Bunların Mali Güçleri. 1962. (Çev. H. Tuncer)
- Berki, Ş.** : Toprak Hukuku. Ank. 1960
- Berki, A. H.** : Miras ve Tatbikatı. İst. 1947
- Bousquet,** : Précis de Droit Musulman. Alger.
- Busch - Zantner,** : Agrarverfassung, Gesell Schaft Und Siedlung in Sud Osteuropa
- Cardahi, C.** : La Possession En Droit Ottoman. Paris, 1926.
- Chiha, N.** : Traité De la Propriété immobilière en droit Ottoman Le Caire, 1912
- Decugis, H.** : Les Etapes Du Droit. Paris, 1942
- Di Marzo, S.** : Roma Hukuku, (Çev. Ziya Umur). İst. 1954
- D'Ohsson, M.** : Tableau Générale De L'Empir Ottoman. Paris 1788 - 1824
- Feyzioğlu, F.** : Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şumulü. İst. 1958
- Galanti, Avram** : Hamurabi Kanunu. İst. 1925
- Göktürk, H. A,** : Hitit Kanunu. İst. 1931
- Eski ve Yeni Mülkiyet Hukukumuzla Toprak Kanunu Tasarısı Ana Prensipleri Arasındaki Münasebetler.
- Galanti. A.** : ANK. 1945

- Güçün, A. : Nazari ve Ameli Hukuk Dâvaları. İst. 1944
- Gürsoy, K. : Türk Eşya Hukuku. (Teksir).
- Gürzümar, F. : Tapu ve Kadastro Külliyyatı, Ank. 1953
- Halis Esref, : Külliyyat-ı Şerhi Kanun - i Kavanün - ül Arazi. İst. 1321
- Hammer, J. : Des Osmanischen Reiches Staatsverfassung Und Staatsver Waltung. Viyana, 1815
- Junboll, : Handbuch İslâmischen Gesetzes, 1910
- Koschaker, P. : Roma Hususi Hukukunun Ana Hatları. (Çev. K. Ayiter) Ank. 1950
- Köprülü, B. : Toprak Hukuku Dersleri. İst. 1958
- Milliot, L. : Introduction à L'Etudes Du Droit Musulman. Paris, 1953
- Mardin, E. : Toprak Hukuku Dersleri. İst. 1947
- Onar, S. S. : İdare Hukukunun Umumi Esasları. İst. 1952
- Padel et Steeg, : De La Législation Foncière Ottomane. Paris. 1904
- Reisoğlu, S. : Yeni Tapulama Kanunu ve Toprak Reformu, Ank. 1964
- Sarç, Ö. : Ziraat ve Sanayi Siyaseti. İst. 1943
- Sevig, V. R. : Toprak Hukuku Dersleri. Ank. 1953
- Seviğ : Romanın Hususi Hukukunun İntitütionları. Ank. 1938
- Saymen - Elbir, : Türk Eşya Hukuku. İst. 1963
- Sungurbey, İ. : Medeni Hukuk Eleştirileri. İst. 1963
- Uzunçarşılı, İ. : Osmanlı Tarihi. C. III. Ank. 1954
- Üçok, C. : Türk Hukuk Tarihi Dersleri. III. Basım. Ank. 1960
- Velidedeoğlu - Esmer, : Gayrimenkul Tasarrufları. İst. 1956
- Velidedeoğlu, : Türk Medeni Hukuku, İst. 1963

## M A K A L E L E R

- Balkan, K. : Babilde Feodalizma Araştırmaları. DTCFD. C. II. Sh. 45 - 55
- Barkan, Ö. : Türkiyede Toprak Meselesinin Tarihi Esasları. Ülkü, C. XI - XII.
- Barkan, Ö. : Türk Toprak Hukukunda Tanzimat. İst. 1940 (Tanzimat).
- Barkan, Ö. : İslâm - Türk Mülkiyet Hukuku Tatbikatının Osmanlı İmparatorluğunda aldığı şekiller İHFM. VII 156 - 181. Sh.

- Barkan, Ö.** : Malikane Divanı Sistemi. THİTM. C. II. Sh. 126 - 162
- Barkan, Ö.** : Osmanlı Devletinde Çiftçi Sınıflarının Hukuki Statüsü. Ülkü, C. IX.
- Esmer, G.** : Tapulama Kanunu. ve Toprak Reformu. TKD. Sayı: 7, Ank. 1964 Sh. 2 - 4
- Güral, J.** : Türk Hukukunda Tapuya Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukuki Rejimi. AHFD. C. IX. Sh. 40-96.
- İnalçuk, H.** : İslâm Arazi ve Vergi Sisteminin Teşekkülü. İİD. Sayı: I, Sh. 29 - 46.
- Köprülü, F.** : Bizans Müesseselerinin Osmanlı Müesseselerine Tesisi. THİTM. Sh. 219 - 241.
- Onar, S.S.** : Türk Hukukunda Amme Emlâki Teorisi. E. Mardine Armağan. İst. 1944. Sh. 480 vd.
- Öktem, İ.** : Eski Arazi Kanunu Yürürlükte midir? 19 - 23 Şubat 1964 Tarihli Ulus Gazetesi.
- Seçkin, R.** : Toprak Reformunun Hukuki Esasları. 13 - 14 Şubat 1964 Tarihli Ulus Gazetesi.
- Uçok, C.** : Medeni Kanunumuz ve Türkiye'nin Hukuki Bünyesi. AHFD. C. VIII ayrı basım. Ank. 1952, Sh 9.
- Uçok, C.** : Osmanlı Devleti Teşkilâtından Tımarlar. AHFD. C. I. Sayı 4. 525 - 551.
- Ulgenalp, N.** : Evvelki Hukukumuzda G. menkule Tasarruf Belgele-ri. A.D. Sayı I. 1949. Sh. 365 - 396.

#### P E R İ O D İ K L E R

Ankara Hukuk Fakültesi Dergisi.  
 İstanbul Hukuk Fakültesi Dergisi.  
 Türk Hukuk ve İktisat Tarihi Mecmuası.  
 İslâm İlimleri Dergisi.  
 Tapu ve Kadastro Dergisi.  
 İçtihadı Birleştirme Kararları.  
 Düstur. I. II. III. tertipler.  
 Législation ottoman