

Arazinin mülkiyete Dönüşü

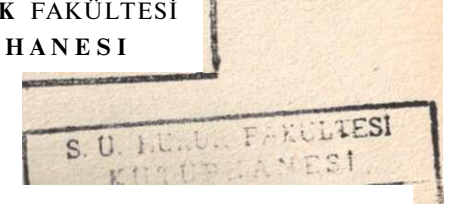




SELÇUK ÜNİVERSİTESİ YAYINLARI : 27

HUKUK FAKÜLTESİ YAYINLARI : 1

S. Ü. HUKUK FAKÜLTESİ
KÜTÜPHANESİ



8 r C i ^

MİRİ ARAZİ VE BU ARAZİNİN ÖZEL MÜLKİYETE DÖNÜŞÜMÜ

010283

Prof. Dr. HALİL CİN

Ankara ve Selçuk Üniversiteleri
Öğretim Üyesi

S. Ü. HUKUK FAKÜLTESİ KÜTÜPHANESİ
Kitap No?
Konu No?

İKİNCİ BASIMIN ÖNSÖZÜ

Osmanlı toprak rejiminin esasını teşkil eden mirî arazi sistemi, zamanı için çok faydalı ve hatta Osmanlı Devletinin temel müesseselerinden birini teşkil etmiştir. Mülkiyete ferdi olduğu kadar sosyal nitelikli hukukî bir müessese olarak yaklaşan Osmanlı Devleti, millî servet telakki ettiği toprağın kişi ve toplum yararına en verimli ve devamlı tarzda işlenebilmesi ve azami üretimin sağlanabilmesi için mirî arazi sistemini kabul etmiştir. Daha önceki Türk - İslâm Devletleriyle diğer bazı devletlerde uygulanmış olan mirî arazi sistemi, Osmanlı Devletinde mükemmeliyetinin doruğuna ulaşmıştır.

Mirî arazi sistemi, bugünün yerli ve yabancı tarihçi, ekonomist ve toplumbilimcilerinin dikkatlerini çektiği kadar bazı uluslararası toprak anlaşmazlıklarına da ışık tutabilecek bir takım verileri ihtiva etmektedir. Filistin meselesi gibi.

Mirî arazi sistemi, zamanın şartları ve ihtiyaçlarına göre bugün yararlanılabilecek esasları bünyesinde taşıyan hukukî, sosyal, iktisadî ve ekonomik bir bütündür.

1089 yılında çok az sayıda yapılan birinci basımın yıllar önce inşası üzerine bu millî hukuk müessesesinin yeni neslin bilgisini yaygınlaştırmasını temin için bu ikinci basımı gerçekleştirdik.

İkinci basımın tashihlerini yapan asistanım S. Gül Bülbül, İstanbul Fıkültesi asistanlarından Bahtiyar Akyılmaz ile tashihleri kontrol etmek nezaketini lütfeden Prof. Dr. Şerafeddin Gölcük'e teşekkür ederim. Eserin basımını gerçekleştiren Selçuk Üniversitesi İktisadi İlimler Fakültesi İktisadi İstatistik Anabilim Dalı'na, başta Müdür Ersen Taşkın olmak üzere takdir ve teşekkür sunarım.

Prof. Dr. Halil CİN

30 Aralık 1986

Konva

BİRİNCİ BASIMIN ÖNSÖZÜ

Arazi Kanununa Göre Mirî Arazinin Hukukî Rejimi ve Bu Arazinin mülk haline dönüşümü adını taşıyan tezimizin ilk çalışmalarına başladığımız zaman, çok eskiden kapandığı zannedilen bir mesele, Arazi Kanununun TMK. ile ilga edilip edilmediği konusu hararetle tartışılmaktaydı. Bu sebeple, hem Osmanlı İmparatorluğunun kuruluşundan yıkılışına kadar uygulanmasına çalışılmış bir toprak rejiminin esaslarını yeni neslin istifadesine arz etmek hem de hâlâ aktüel bir mesele olan ve Türkiye'nin toprak reformu sorununu da yakından ilgilendiren bu konu üzerinde çalışmak bize ilginç göründü.

Tezimizde Osmanlı hukukuna has terimler ve kişi adları bu günkü imlâmımızla yazılmıştır. Çok yönlü olan konu daha çok hukukî cephesinden incelenmiştir.

Tezimizin hazırlanması sırasında değerli fikirlerinden istifade ettiğim ve müsveddeleri sabırla okumak lûtfunda bulunan saygı değer hocam Prof. Dr. Coşkun ÜÇÖK ile yapıcı tenkitlerinden çok faydalandığım Jüri üyeleri değerli hocalarım Prof. Dr. Jale Güral AKİPEK ve Prof. Dr. Şakir BERKİ'ye, tercümelemlerin yapılmasında ve bazı kaynakların tesbitinde yardımlarını esirgemeyen kıymetli Doçent Dr. Ahmet MUMCU'ya; çalışmalarım da beni daima manen desteklemiş olan ağabeyim Doçent Dr. Seyfullah EDİS'e; tahsil hayatım boyunca benim için her türlü fedakârlığı yapan anama ve babama, doktora çalışmalarım sırasında karşılaştığımız her türlü sıkıntıya benimle birlikte ferağatla katlanan hayat arkadaşım Emel'e sonsuz teşekkür ve minnetlerimi sunmayı vicdanî bir ödev sayarım.

Dr. Halil CİN
4 Haziran 1969
Cebeci

İ Ç İ N D E K İ L E R

BİRİNCİ KISIM

OSMANLI DEVLETİNDE MİRÎ ARAZİ REJİMİ

BİRİNCİ BÖLÜM

ARAZİ KANUNUNDAN ÖNCEKİ DEVREYE GENEL BİR BAKIŞ

§ 1. Giriş	1
I — Konu ve Konunun Sınırlandırılması	1 - 5
II — Osmanlı Devletinin Kuruluşundan Önce İslâm	
Arazi Rejimine Kısa Bir Bakış	5
1) Genel Olarak	5
2) İslâm'ın Mülkiyet Anlayışı	5-8
3) Mülkiyet Rejimleri Bakımından Arazi Nevileri	8
A) Mülk Topraklar	9
B) Mülk Olmayan Topraklar	9
III — Kuruluşundan Arazi Kanununun Kabul Edildiği	
1274/1858 Tarihine Kadar Osmanlı Toprak	
Hukukuna Bir Bakış	9
1) Genel Olarak	9-1
2) Mülkiyet Rejimleri Bakımından Arazinin Tâbi	
olduğu Hukuki Durum	10-1
3) Arazi Hukukunun Özelliği	11 -1
IV — Osmanlı Devletinde Arazi Hukukunun Tedvini...	13 -î
V — Arazi Kanununun Kabulü	16-3
1) Kanunun Muhtevası	17-1
2) Kanunun Getirdiği Yenilikler	18 -]
3) Arazi Kanununa Göre Osmanlı Devletinin Ara-	
.....	19

B) Mülk Arazi	20
a) Tarifi	20
b) Nevileri	20
aa) Köy ve Kasaba dahilinde bulunan araziler	20-22
bb) Temlik sahih mirî araziden tefrik edilip temlik edilen topraklar	22-24
cc) Öşürlü arazi	24-26
dd) Haraçlı arazi	26-27
ee) Mecelle'nin 1272. maddesi mucibince mevat araziden ihya edilen topraklar	27-28
ff) Arazi-i Ukriye	28
c) Mülk Arazinin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim	28-29
C) Vakıf Arazi	29
a) Vakfın Tarifi ve Gayesi	29-30
b) Vakfın Çeşitleri	30
aa) Sahih vakıflar	30
bb) Tahsisat kabilinden olan vakıflar	30-31
c) Tahsisin Çeşitleri	31
aa) Tahsisat-ı Sahiha	31
bb) Tahsisat-ı Gayrisahiha	31
D) Metruk Arazi : Tarifi ve Nevileri	32
a) Tarifi	32
b) Nevileri	32
c) Metruk Arazinin Hukuki Rejimi	32-35
aa) Metruk arazide tapu ile tasarruf mümkün değildir	33
bb) Metruk arazi rüsuma tâbi değildir	33
cc) Metruk arazide zamanaşımı cereyan etmez	33
dd) Metruk topraklara taalluk eden davalarda sulh caiz değildir	34
ee) Metruk arazide mübadele cereyan etmez	34
ff) Metruk arazide teberru cereyan etmez	34
es) Metruk arazide sübjektif hüsnüni-	

hh) Metruk arazide iştirak beyyinesi, istiklâl beyyinesine tercih olunur	34-35
E) Mevat Arazi : Tarifi ve Unsurları	35
a) Tarifi	35
b) Unsurları	35
aa) Arazi kimsenin tasarrufunda ve temellükünde bulunmamalıdır	35
bb) Ahaliye terk ve tahsis edilmemiş olmalıdır	35
cc) Bu arazi köy veya kasabaya uzak olmalıdır	35
dd) Bu yer hâli, intifa olunmayan bir arazi olmalıdır	35-36
c) Mevat Arazinin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim	36
d) İhyanın Şartları	36
aa) Padişahın izni	36-38
bb) İhya olarak kabul edilen bir fiilin icrası	38
cc) Ölü araziye ihya için izin alan kimsenin üç sene içinde bu araziye ihya etmesi gerekir	39
e) İhyanın Hükümleri	39-41

İKİNCİ BÖLÜM

MİRÎ ARAZİ REJİMİ VE DİRLİK (TİMAR) SİSTEMİ

§ 2. Mirî Arazi	43
I — Genel Olarak	43
II — Tarifi	43-44
III — Mirî Arazinin Nevileri	45
1) Arazi-i Mirîye-i Sırf a	45
2) Arazi-i Mirîye-i Mevkuf e	45
IV — Mirî Arazinin Teşekkülü	45
1) Genel Olarak	45-46
2) İslâm Hukukunda	46-48
3) Osmanlı Devletinde	48-53
V — Osmanlı Devletinde Mirî Arazi Hukukunun Ka-	

§ 3. Dirlik Sistemi (Tımar Teşkilâtı).....	56
I — Genel Olarak	56
II — Dirliğin Tarifi	57
III — Menşei	57
1) Osmanlı Dirlik (Tımar) Sistemi, İslâmî İktâ Müessesesinden Gelmektedir.	57-59
2) Tımar Sistemi Sasanîler'den Araplar'a ve Araplar'dan Türkler'e Geçmiştir.	59-60
3) Osmanlılar Tımar Müessesesini Bizanslılardan Almışlardır.	60-64
IV — Devletin Dirlik (Tımar) Sistemine Tâbi Arazi Üzerindeki Hakkı	64
1) Genel Olarak	64
2) Hakkın Mahiyeti	65
3) Devletle Dirlik Sahibi (Sipahi) Arasındaki Münasebet	65
A) Dirlik Sahibinin Devletle Olan Münasebeti	66
B) Dirlik Sahibinin Reaya İle Olan Münasebeti	67
V — Osmanlı Dirlik (Tımar) Sisteminin Tekamülü.	67-69
VI — Dirliklerin Nevileri	69
1) Tımar Arazisinin Mülk Olarak Verilip Verilmediğine Göre	69
A) Mülk Tımarlar	69
B) Mülk Olmayan Tımarlar	69
2) Dirlik (Tımar) Arazisinin Gelirine Göre	69
A) Has	69-70
B) Zeamet	70
C) Tımarlar	70-71
3) Tımar Sahiplerinin Gördükleri İşlere Göre	71
A) Eşkinci Tımarları	71
B) Mustahfız Tımarları	71
C) Hademe Tımarları	71
4) Veriliş Şekillerine Göre	71
A) Tezkireli Tımarlar	71-72
B) Tezkiresiz Tımarlar	72
5) Mali Bakımdan	72
A) Serbest Tımarlar	72
B) Serbest Olmayan Tımarlar	72-73
VII — Dirlik (Tımar) Sisteminin Bozulması ve İlgası ...	73

VIII — Dirlik Sisteminin Batı Üretim Modelleriyle Kısaça Mukayesesi	76-77
IX — Dirlik Sistemi ve Feodalite	77-82
X — Dirlik Sistemi ve Asya Tipi Üretim Tarzı	82-86

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

MİRÎ ARAZİNİN TEKVİZİ

§ 4. Tefviz Muamelesinin Tarifi ve Tarafları	87
I — Tefvizin Tarifi	87
II — Tefvizde Taraflar	87
1) Tanzimattan önceki Devre	88
2) Tanzimattan Arazi Kanununa Kadar Olan Devre	88
3) Arazi Kanunundan 1290/1873 Tarihine Kadar Olan Devre	88-91
§ 5. Tefviz Muamelesinin Hukuki Mahiyeti	91
I — Genel Olarak	91
II — Tefviz Muamelesinin Hukuki Mahiyeti	92-94
1) Mecelleye Göre İcarla Tefvizin Mukayesesi ...	94
A) Mirî Arazinin Tefvizi Müddetle Takyit Edilmiş Değildir	94-95
B) Adi Kira Âkidlerden Birinin veya Her İkisinin Ölümü ile Sona Erdiği (Münfesihtir Olduğu) Halde, Mirî Araziye Tasarruf Eden Kimsenin Ölümü, Arazinin Devlete Dönmesini Yani Tefvizin Feshini Mucib Olmaz	95
C) Mirî Arazinin Tefvizinde Toprağın İşlenmesi ve Ziraatın Terakkisi İçin Bazı Kimselelere, Rüçhan ve Tapu Hakkı Gibi Birtakım İmtiyazlar Tanınmıştır	95
2) TMK Bakımından Kira ile Tefviz Akdinin Mukayesesi	95-96
A) Halkın Kullanmakta Mütefavit Olmadığı Mecurlar	96
B) Halkın Kullanmakta Mütefavit Olduğu Mecurlar	96-99
§ 6. Tefvizle Mutasarrıfın İktisap Ettiği Hakkın Mahiyeti	99
I — Genel Olarak	99

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

MİRÎ ARAZİDE TASARRUF

§ 7. Arazi Kanununun Kabul Ettiği Tasarruf Esası	103
I — Genel Olarak	103
II — Arazi Kanununun Kabul Ettiği Tasarruf Esası ...	103-105
III — Mutasarrıfın Mirî Arazi Üzerindeki Tasarrufları ...	105 -107
1) Fiili Tasarruflar	107-108
2) Hukuki Tasarruflar	108
VI — Mutasarrıfın Mirî Arazi Üzerindeki Fiilî Tasarrufları	108
1) Mutasarrıfın İznine Bağlı Olmayan Fiilî Tasarruflar	108
A) Mutasarrıf Mirî Araziye İstedığı Şeyi Ekebilir	108
a) Ziraat Yapılacak Mahal İtibarıyla Konan Tahditler	109
aa) Kadimden beri otu biçilip öşürü alına gelen çayırlar	109
bb) Pırnallık gibi çalı ve sair ağaç bulunan müşterek yerler	109
b) Ekilecek Hububat İtibarıyla Konan Tahditler	109
B) Mutasarrıf Tasarrufunda Bulunan Orman ve Pırnallık Gibi Yerleri Tarla Haline Getirebilir	110-111
2) Mutasarrıfın İzinle Yapabileceği Fiili Tasarruflar	111
A) Mutasarrıfın Mirî Araziye Ağaç Dikip, Bina Yapması	111
a) Ağaç Dikmesi	111 -116
b) Bina Yapması	116-119
B) Mutasarrıf Mirî Arazinin Toprağını Kullanarak Tuğla ve Kiremit Yapamaz	119
C) Mutasarrıfın Çayır Olarak Tasarruf Ettiği Araziyi Tarla Haline Getirebilmesi	120 -122
3) Mutasarrıfın Hiç Yapamayacağı Fiilî Tasarruflar	122
A) Mutasarrıf Arazisine Ölü Gömemez	122 -123

V — Mutasarrıfın Mirî Arazi Üzerindeki Hukuki Tasarrufları	124
1) Mutasarrıfın İzine Bağlı Olmayan Hukuki Tasarrufları	124
A) Umumi Olarak	124 -125
B) Roma ve Cermen Hukukunun Zilyetlik Teorisi	125
C) İslâm Hukukunda ve Hususiyle Osmanlı Hukukunda Zilyetlik	126-128
D) Zilyetliğin Himayesi ve Zilyetlik Davaları..	128-130
E) Gaasıbın Tazmin ve İade Borcuna Müteallik Hükümler	130-133
a) Mirî Araziye Haksız İnşaat Yapma, Ağaç Dikme, Ekin Ekme	133 -137
b) Mutasarrıfın, Arazisinden Başkasını Geçişten Menetmesi	137 -139
2) Mutasarrıfın İzine Bağlı Hukuki Tasarrufları... 139	
A) Müştereken Tasarruf Olunan Mirî Arazinin Taksimi	139
a) Taksimın Tarifi	140
b) Taksimın Nevileri	140
c) Arazi Kanununun Taksim Hakkındaki Hükümleri	140-142
d) Taksimın Yapılış Şekli	142-145
e) Biliştirak Tasarruf Olunan Emval-i Gayrimenkulenin Taksimi Hakkındaki Kanunî Muvakkat	145 -149
B) Mirî Arazinin Ferağı	149
7. Mirî Arazinin Ferağı	149
I — Mutasarrıfın Mirî Araziyi Ferağ Yetkisi	149
1) Genel Olarak	149-150
2) Ferağın Hukukî Mahiyeti	150
A) Ferağ Tasarruf Hakkının Kayıtsız Şartsız Bir Başkasına Nakledilmesidir	150 -151
B) Ferağ Kiradır	151-153
3) Ferağın Muteberiyet Şartları	153
A) Ferağın Âkid Taraflara Taalluk Eden Şartları	153
a) Ehliyet	154-159
b) Rıza	159-162
B) Âkid Taraflara Taalluk Etmeyen	

II — Ferağın Muteberiyeti İçin Senet Şart mıdır.	168-171
III — Ferağın Kabili Fesih Olduğu Haller.	171
1) Ferağın Fahiş Gabin ve Hile ile Muallel Olması	172-175
2) Ferağın Cebir ve İkraah ile Yapılması.	175 -178
3) Ferağ Edilen Arazinin Tayin Edilen ölçüden Az veya Çok Çıkması.	178-180
IV — Ferağ Bedeli.	181-182
V — Ferağın Muhtevası.	183 -186
VI — Ferağın Çeşitleri.	186
1) Ferağın İvazda Olup Olmamasına Göre.	186
A) İvazsız Olarak Yapılan Ferağ	186-187
B) İvaz Mukabili Ferağ	187
a) Nakdî Bedel Mukabili Yapılan Ferağ ...	187
b) Mülk Mukabili Yapılan Ferağ	187
c) Mübadele Suretiyle Ferağ	187
2) Ferağın Şarta Bağlı Olup Olmamasına Göre ...	187
A) Kat'i Ferağ	188
B) Şarta Bağlı Ferağ	188
a) Taliki Şart	188
b) Takyidi Şart	188
aa) Caiz olan şart.	188 -189
bb) Şartı Lağv.	189
cc) Müfsit şart.	189-190
VII — Ferağın Hükümü.	190
8. Mutasarrıfın Hiç Yapamayacağı Hukuki Tasarruflar	190
I — Mutasarrıf Mirî Araziyi Satamaz, Hibe ve Vasiyet Edemez.	190-191
II — Miri Arazi Mutasarrıfının Borcundan Dolayı Cebri İcraya Konu Olamaz	191 -195
III — Mirî Arazinin Rehin Edilmezliği ve Vefaen Ferağı.	195
1) Mutasarrıfın Mirî Araziyi Rehnedememesi ...	195-196
2) Mirî Arazinin Vefaen Ferağı.	196
A) Vefaen Ferağın Tarifi.	196
B) Şartları ve Mahiyeti.	196-197
C) Vefaen Ferağ Muamelesinin Tâbi Olduğu Usul ve Hükümleri.	197
a) Tesis Usulü.	197-198
b) Hükümleri.	198-205

a) Borçlunun Ölümüyle Vekâlet Münasebetinin Sona Erip Ermeyeceği	208 - 208
b) Alacaklıya Araziyi Ferağ Etme Yetkisinin Verildiği Vefaen Ferağda Alacağın Tahsili Usulü	208-213
IV — Mutasarrıf Mirî Araziyi Ölüncüye Kadar Bakmak Şartıyla Ferağ Edemez	213-214

BEŞİNCİ BÖLÜM

MİRÎ ARAZİNİN İNTİKALİ (ADÎ İNTİKAL)

§ 9. İntikalin Şartları	215
I — Genel Olarak	215-218
1) Bir Kimsenin Mirasçı Olabilmesi İçin Haiz Olması Gereken Vasıflar	218-219
2) Mirasçı Olacak Kimsede Bulunmaması Gereken Vasıflar	219
A) Kölelik	219-220
B) Adam Öldürme	220-222
C) Din Ayrılığı (İhtilaf-ı Din).	222-224
D) Tabiiyet Ayrılığı (İhtilaf-ı Dar).	224-233
II — İntikâl Hakkının Tarihî Gelişimi	233
1) İmparatorluğun Kuruluşundan 975/1567- 1568 Tarihine Kadar Olan Devre	233-235
2) 975/1567 - 1263/1846 -1847 Yılına Kadar Geçen Zaman	235-236
3) 1263/1846 -1847 Tarihinden Arazi Kanununun Kabulüne Kadar Olan Devre	236-239
4) Arazi Kanununun İntikâle Dair Hükümleri ...	239-245
5) Mirî Arazinin İntikâlinin Şer'i Hukuk Tarafından Tanzim Edildiği Haller.	245-247

ALTINCI BÖLÜM

MİRÎ ARAZİNİN MAHLÛLÂTI (BOŞALMASI)

§ 10. Mahlûliyetin Şartları, Hükümleri, Sonuçları	249
I — Genel Olarak	249-250
TT — Mahlulivfitin Nevileri.	250

İKİNCİ BÖLÜM

MİRÎ ARAZİNİN KESİN OLARAK MÜLK HALİNE GEÇMESİ

- §14. Mirî Araziden Mülk Araziye Geçişin Sebebi Olduğu Hukuki Sorunlar ve Çözümü 307
- I — Genel Olarak 307-308
- II — Arazi Kanununun TMK ile Mülga Olup Olmadığı Meselesi 308
- 1) Arazi Kanununun Mer'î Olduğu Görüşü 308-311
- 2) Arazi Kanununun Mülga Olduğu Görüşü 311 - 320
- III — Mirî Arazinin Zamanaşımı İle İktisabı 320
- 1) Genel Olarak 320-321
- 2) Osmanlı Hukukunda Zamanaşımı 321 - 322
- A) Küçüklük 322
- B) Delilik ve Bunaklık 323
- C) Uzak Yerde Bulunmak 323
- D) Zilyet Tarafından Davacıya Karşı Cebir Kullanılması (Tegallüp) 323-324
- 3) Mirî Arazide Zamanaşımı (Hakkı Karar) ve Mahiyeti 324-327
- A) Hakkı Karar İktisap Zamanaşımıdır 327 - 328
- B) Hakkı Karar İskâti Müruruzamandır 328 - 333
- 4) Mirî Arazinin İktisap Zamanaşımı İle İktisabı.. 333
- A) 864 Sayılı Tatbikat Kanunu ile İktisap 333 - 334
- B) 19/4/1926 ve 810 Sayılı Kanun ve 501 Sayılı TBMM Tefsir Kararı 334-336
- C) 1515 Sayılı Kanun ile İktisap 336 - 340
- D) Medeni Kanunun 639. maddesi Gereğince İktisap 340-343
- § 15. Mirî Arazi Rejiminin Bozulmasının Bugünkü Toprak Düzenimize Tesirleri 343
- I — Cumhuriyet İdaresi Adaletsiz Bir Toprak Düzeni ve İlkel Bir Tarımsal Yapı Devralmıştır 343 - 344
- II — Cumhuriyet İdaresinin Toprak - İnsan İlişkilerine Bakış Açısı 344-346
- § 16. Sonuç 347-351

EKLER:

- 1274/1858 Tarihli Kanunname-i Arazinin Mirî Tarım Arazisinin İntikaline İlişkin Hükümleri 353-354
- Bilicaretayn Tasarruf Olunan Müsakkafat ve Müstegallat-ı Vakfiyyenin Tevsi-i İntikaline Dair Kanun 355-356
- Mirî Tarım Arazisinin Miras Yoluyla İntikaline İlişkin Kanunlar 357-358
- Tevsi-i İntikal Kanununa Zeyl 358
- Emvali Gayrimenkulenin İntikalatı Hakkında Kanunu Muvakkat 359 - 361
- YABANCI DİLDE ÖZETLER 363-382
- KISALTMALAR 383-384
- BİBLİYOGRAFYA 385-395
- DERGİLER, KANUN VE KÜLLİYAT 397
- KAVRAM İNDEKSİ 399-404
- İSİM İNDEKSİ 405-408