

PAFTOS ve ÖRFÜ BELDE (*)

PAFTOS ve ÖRFÜ BELDE müesseseleri hakkında Ege bölgesinde yapılan incelemelerin neticesini gösterir Rapor.

Dr. Turgut AKINTÜRK — Erden KUNTALP

Medeni Hukuk Asistanı Medeni Hukuk Asistanı

Paftos ve Örfü Belde müesseseleri memleketimizin Ege bölgesinde özellikle İZMİR ve dolaylarında çok eski tarihlerde teessüs etmiş ve halen yürürlükte olan birer örf ve âdettir. Bölgenin İzmir haricinde kalan kısımlarında bu iki müessese ya hiç bilinmemekte veya pek az bilinmektedir. Bu müesseselerin yerinde tetkiki amacıyla yapmış olduğumuz gezi sonunda şu bilgiler elde edilebilmiştir :

Yunanca PAHTOS kelimesinden gelen Paftos'un doğuşu oldukça eskidir. İzmir şehrinin zamanla büyüüp gelişmesi ve bilhassa inşa edilen yeni demiryolları ile İç Anadolu bölgesine bağlanması sonunda bir ticaret merkezi ve büyük bir ihraç limanı halini alması, ekseriyetini Rumların teşkil ettiği büyük bir yabancı kitlesinin bu şehre gelerek yerleşmesi sonucunu doğurdu. Bu suretle şehir içinde gayrimenkullere duyulan ihtiyaç birden bire arttı. İzmir'de arazinin hemen hemen hepsi de Türklerin mülkiyetinde bulduğundan gelen yabancılar arazi ve arsa temininde büyük güçlüklerle karşılaştılar. Zira yerli Türkler maliki buldukları arazileri gayrimüslimlere ferağ etmek istemiyorlardı. Bu mahzuru ortadan kaldırmak yani gelen gayrimüslimlerin İzmir'de mesken ve ticarethane sahibi olabilmelerini sağlamak üzere bu kimselere arazi (arsa) temini gayesiyle şu usule başvuruldu :

Mesken veya ticarethane inşa etmek için arsaya ihtiyacı olan bir gayrimüslim arsa⁹ sahibi bir Türk'e müracaat ederek evvelâ ar-

(*) Bu hususta daha geniş bilgi için bk., KILIMCIOĞLU, Ö. N. :
Yer Kiraları ve Paftos, İz. Bar. Der., Y. 1945, S. 37, sh. 5 - 9;
POSTACIOĞLU, Ş. E. : Paftos ve Paftoslu Arazinin Satışı, İz.
Bar. Der., Y. 1946, S. 41, sh. 1 - 7.

sa kıymetinin yarısını peşinen ödemeyi, saniyen her sene «yer kira-sı» namıyla anılan bir ücreti vermeyi taahhüt eder. Buna karşılık Türk de arsası üzerinde inşaat yapmak üzere arsasının zilyetliğini gayrimüslime devretmeği taahhüt eder. Arsa kıymetinin yarısının peşinen ödenmesi, buna mukabil diğer yarısının hiç ödenmemesinin sebebi Türk'ün arsanın maliki olmakta devam etmesidir. Bu suretle arazi üzerinde bir çift mülkiyet hakkı ihdas edilmiş olmaktadır. İnşa edilen bina veya ticarethane arsa üzerinde mevcut kaldıkça, mülkiyete bağlı «usus», «fructus» ve «abusus» yetkileri gayrimüslime ait bulunmaktadır. Bu sebepten dolayı inşa edilen bina veya ticarethanenin sahibi bunu üçüncü şahıslara devretmek selâhiyetine de malik olmaktadır. Lâkin bu intikali takyit eden ve arsa maliki lehine mevcut olan bir kayıt da bu âdetlerin karakteristik bir vasfını teşkil etmektedir: Bina veya ticarethanenin üçüncü bir şahsa ferâğ edilmesi halinde, gayrimüslim arsa maliki Türk'e yeni zilyetten arsa kıymetinin % 5'i nisbetinde bir meblâğı da teminle mükelleftir. Diğer bir ifade ile, bina veya ticarethaneyi inşa eden gayrimüslim, bina veya ticarethaneyi devralan kimsenin, arsa malikine arsa kıymetinin % 5'i nisbetinde bir meblağ ödeyeceğini taahhüt eder (üçüncü şahsın fiilini taahhüt). Ancak bu takyit bina veya ticarethanenin bir üçüncü şahsa satışında bahis konusu olup kira ve rehin muamelelerinde tatbik edilmez.

Bu suretle teessüs eden müesseseye ÖRFÜ BELDE ismi verilir.

PAFTOS müessesesine gelince: Yerli Türklere ait arsalar üzerinde gayrimüslimler tarafından mesken veya ticarethane inşa etmek üzere baş vurulan örfü belde müessesesi zamanla bizzat Türkler arasında dahi revaç bulmuş ve boş arazilerde bağ dikip yetiştirmek gayesine teşmil olunmuştur. Arazi maliki Türk, örfü belde de izah etmiş olduğumuz şartlar altında arazisini bağ fidanı yetiştirmek isteyen bir Türk'e devretmekte ve fidanlar arazinin üzerinde bulunduğu müddetçe arazide tasarruf selâhiyeti fidanları yetiştiren Türk'e ait bulunmaktadır.

Medenî Kanununun kabulünden önce tapu kütüğü mevcut olmadığından, bu âdetlerin teşçili söz konusu değildi. Lâkin Medenî Kanununun kabulünden sonra bunlar tapu kütüğüne teşçil edilmeğe başlanmışlardır.

İlk başlarda, zilyetliğin devir ve intikalinde arazi sahibinin muvafakatı aranırken daha sonraları bundan sarfî nazar edilerek zilyetliğin, asıl malikin muvafakatı alınmaksızın devri imkânı sağlanmışdır. Bu suretle zilyetler asıl malik karşısında daha fazla himayeye mazhar kılınmışlar ve her iki müessese de işleme bakımından daha geniş bir imkân kazanmışlardır. Arazi üzerindeki bina veya ticarethane veya bağın zamanla ortadan kalkmasıyla (binanın yıkılıp harap olması, bağın tabii afetler neticesinde bozulup tarla

halini alması vs. gibi) örfü belde ve paftos da sona ermekte ve arazi de asıl malike avdet etmektedir. Bu yüzden İzmir ve dolaylarında örfü beldeye dayanılarak inşa edilmiş bulunan binalar güçlükle ve çok düşük bedelle satılabilmektedirler.

Yukarıdaki izahlardan sarîh olarak anlaşılacağı gibi, gerek Örfü Belde ve gerekse Paftos müesseseleri gayeleri bakımından birbirlerine tamamen benzemekte ve hatta birbirlerinden neşet etmiş bulunmaktadır. Bununla beraber her iki müessesenin bugünkü mer'î mevzuat muvacehesindeki durumu birbirinden farklıdır. Bu fark, her iki müessesenin taallük ettikleri mevzuların farklı oluşundan ileri gelmektedir.

Filhakika ÖRFÜ BELDE bugün Medenî Kanunumuzda tanzim edilmiş olan ÜST HAKKI'na uymaktadır. Gerçekten MK. 652/1 e göre, «Bir arsanın altında veya üstünde yapılan yahut onunla devamlı bir surette birleştirilen inşaat ve imalât tapu siciline irtifak hakkı diye teşkil edilmek üzere başka bir malikin mülkü olabilir».

PAFTOS ise, başkasına ait bir arazide bağ yetiştirmek gayesine müteveccih olduğuna göre bugünkü mevzuat karşısında tatbik kabiliyetini kaybetmiş bir müessesedir. Gerçekten MK. 655 son cümlesine göre «ağaçlar ve ormanlar üzerinde üst hakkı tesisi memnurdur». Ancak Medenî Kanunumuzun yürürlüğe girdiği tarihten önce teessüs etmiş bulunan paftoslar, Kanunu Medeninin Sureti Mer'îyet ve Şekli Tatbiki hakkındaki kanunun (Tatbikat Kanunu) 18, 19 ve 21 inci maddeleri hükmünce bugün dahi muteberdirler.

27 Eylül 1961