



## **Örfü Belde ve Paftos (Gedik Hakkı)**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 5. maddesinde sözü edilen Örfü Belde ve Paftos, Ege Bölgesi'nde özellikle İzmir ve dolaylarında eski dönemde kurumlaşmış olan birer gelenektirler. İzmir'in, giderek büyüüp gelişmesi ve özellikle yapılan yeni demiryolları ile İç Anadolu'ya bağlanması sonunda bir ticaret merkezi ve büyük bir dış satım kenti durumuna gelmesi, çoğunluğunu Rumların oluşturduğu çok sayıda yabancıların bu kente gelerek yerleşmesi sonucunu doğurmuş; kent içinde taşınmazlara duyulan gereksinim birden bire artmıştır. İzmir'de toprakların neredeyse tümünün Türklerin mülkiyetinde bulunması nedeniyle, gelen yabancılar arazi bulmakta büyük güçlüklerle karşılaşmışlardır. Yerli Türkler de, sahibi buldukları toprakları bu kişilere satmak istememişlerdir.

Bu sorunu gidermek, başka deyişle dışarıdan gelmiş müslüman olmayan kişilerin İzmir'de konut ve işyerine kavuşabilmelerini sağlamak üzere şu yönetime başvurulmuştur: Konut ya da işyeri yapmak için araziye gereksinimi bulunan müslüman olmayan kişi, arazi sahibi bir Türk'e başvurarak, arazi değerinin yarısı tutarındaki bir ödemeyi daha başlangıçta yapmayı, ardı sıra yıllara göre "arazi kirası" adıyla bir tutarı ödemeyi yükümlenir. Buna karşılık Türk de, üzerinde yapı yapılmak üzere, arazisinin elmenliğini (*zilyetliğini*) müslüman olmayan kişiye bırakmayı yükümlenir. Türk, arazinin sahibi olmayı sürdürür. Bu yöntemle toprak üzerinde bir "ikili mülkiyet" hakkı kurulmuş olmaktadır. Yapılan yapı arazi üzerinde kaldıkça, yapının sahipliğine bağlı kullanma, yararlanma ve tasarruf hakları müslüman olmayan kişinin olmaktadır. Bu nedenle yapı sahibinin, yapı üzerindeki haklarını üçüncü kişilere aktarmak yetkisi de bulunmaktadır. Ancak, toprak sahibi yararına bu aktarımı sınırlayan bir koşul, bu geleneğin ayırt edici özelliklerinden birini oluşturmaktadır: Yapının, üçüncü bir kişiye satılacak olması durumunda, yapının sahibi olan kişi, yapıyı satın alan kişinin arazi sahibine arazi değerinin % 5'i oranında bir tutarı ödemesini yükümlenir (*üçüncü kişinin edimini yüklenme*). Ancak bu kural, kira ve rehin işlemlerinde uygulanmaz. Bu biçimde ortaya çıkan kuruma "Örfü Belde" denilmektedir.

Paftos kurumuna gelince: Yerli Türklerin arazileri üzerinde müslüman olmayanlarca konut ya da işyeri yapılmak üzere oluşturulan örfü belde kurumu giderek Türkler arasında ve boş arazilere bağ dikip yetiştirmek amacıyla da uygulanmıştır. Arazi sahibi Türk, örfü beldede açıklanan koşullar altında, arazisini, bağ fidanı yetiştirmek isteyen bir Türk'ün kullanımına vermekte ve fidanlar arazide kaldığı sürece, araziyle ilgili kullanma ve yararlanma yetkileri fidanları yetiştiren Türk'te bulunmaktadır.

İlk Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce tapu kütüğü bulunmadığından, bu geleneklerin tapu kütüğüne yazımı söz konusu değildi. İlk Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra bunlar tapu kütüğüne yazılmaya başlanmışlardır. İlk başlarda, elmenliğin aktarımı ve mirasçılara geçmesinde arazi sahibinin onayı aranırken, daha sonraları arazi sahibinin onayı alınmaksızın aktarımlara olanak sağlanmıştır. Bu biçimde elmenlerin, arazi sahibi karşısında daha çok korunması sağlanmıştır. Böylece, "örfü belde" ve "paftos" kurumları, işleyiş bakımından daha geniş olanaklar kazanmışlardır. Süreç içinde arazi üzerindeki yapı ya da bağın ortadan kalkmasıyla (*yapının yıkınlaşması ya da yıkılması, bağın doğal yıkımlar sonucunda bozulup yok olması vb.*) "örfü belde" ve "paftos" da sona ermekte ve arazi de sahibine dönmektedir.

Anlaşılabacağı gibi, gerek "örfü belde" ve gerekse "paftos" kurumları amaçları bakımından birbirlerine benzemekte ve ayrıca, birbirlerine kaynaklık etmiş bulunmaktadır. Bununla birlikte iki kurumun bugünkü geçerli yasal düzenlemelere göre durumları birbirinden ayrıdır.



Bu ayırım, iki kurumun ilişkili oldukları konuların ayrı oluşundan ileri gelmektedir. Gerçekten, “örfü belde” Medeni Kanun’da düzenlenmiş Üst Hakkı’na uymaktadır. Paftos ise, başkasının arazisinde bağ yetiştirmek amacına yönelik olduğuna göre, bugünkü yasal düzenlemeler karşısında uygulanma olanağını yitirmiş bir kurumdur. Gerçekten 743 sayılı Medeni Kanun’un 655 ve 4721 sayılı Medeni Kanun’un 729. maddelerine göre; ağaçlar ve ormanlar üzerinde üst hakkı kurulamaz. Ancak, 743 sayılı Medeni Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş bulunan paftoslar, “Kanunu Medeninın Sureti Mer’iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun”un 18, 19 ve 21. maddeleri düzenlemelerine göre bugün bile geçerlidirler.

Emek