Osmanlı'da Şehir, Vakıf ve Sosyal Hayat

Editörler:
Kerim İlker Bulunur & Fatih Bozkurt & Mahmut Cihat İzgi

Osmanlı'da Şehir, Vakıf ve Sosyal Hayat

Yunus Uğur, Francesco Violante, Burcu Kurt,
Mehmet Berk Yaltırık, Gülcan Avşin Güneş, Hasan Hüseyin Güneş,
Hüseyin Çınar, Faruk Yavuz, Ahmet Demir, Mehmet Doğan,
Mert Can Erdoğan, Sümeyye Hoşgör Büke, Yasemin Keskin,
İlhami Yurdakul, Göker İnan, Filiz Dığıroğlu, Yahya Araz, İlker Çöltü,
Taner Aslan, Mükerrem Bedizel Zülfikar-Aydın, Mehmet Yaşar Ertaş,
Hâcer Kılıçaslan, Menderes Kurt

Editörler:
Kerim İlker Bulunur & Fatih Bozkurt & Mahmut Cihat İzgi

MAHYA
OSAMER
SAKARYA ÜNİVERSİTESİ
OSMANLI ARAŞTIRMALARI MERKEZİ

Mahya Yayınları 57

"Osmanlı'da Şehir, Vakıf ve Sosyal Hayat"
"Bu kitapta yer alan metinler, 14-17 Ekim 2015 tarihinde Sakarya Üniversitesi, Osmanlı Araştırmaları Merkezi (OSAMER) tarafından düzenlenen, Uluslararası Osmanlı Araştırmaları Kongresi'nde sunulan tebliğlerden seçilerek hazırlanmıştır"

Yayına Hazırlayanlar
Kerim İlker Bulunur & Fatih Bozkurt & Mahmut Cihat İzgi

Kapak Tasarımı / Sayfa Düzeni
stepajans@stepajans. com

Baskı / Cilt
Step Ajans Rek. Matbaacılık Tan. ve Org. Ltd. Şti.
Göztepe Mah. Bosna Cad. No:11 Bağcılar/İstanbul
Sertifika No: 12266 T (0212) 446 88 46

1. Baskı, İstanbul, Aralık 2017
ISBN 978-627-0000

© Mahya Yayıncılık, 2017
Tanıtım için yapılacak kısa alıntılar dışında
yayıncının yazılı izni olmaksızın çoğaltılamaz.

Mahya Yayıncılık ve Eğitim Hizmetleri San. ve Tic. A. Ş.
Karagümrük Mh. Adnan Menderes Vatan Bulvarı No:76/29 Fatih/İstanbul
Sertifika No: 21182 T (0212) 531 25 25
info@mahyayayincilik.com.tr

İÇİNDEKİLER

7
Sunuş

9
Osmanlı'da Şehir, Vakıf ve Sosyal Hayat'a Medhal

15
Yunus Uğur
Osmanlı Şehirleri Atlasına Doğru, 1450-1700

37
Francesco Violante
Apulian Coastal Cities in the Pīrī Re'īs' Kitāb-ı Bahriyye

49
Burcu Kurt
Osmanlı Irakı'nda Gündelik Hayatı Modernleştirme Çabalarına Bir Örnek: Bağdad Şehri Tramvay Projeleri

83
Mehmet Berk Yaltırık
Eski İstanbul Kabadayısı Figürü ve Bir Şehrin Yaşadığı Değişimler

99
Gülcan Avşin Güneş
Hasan Hüseyin Güneş
XVI. Yüzyıl Kudusü'nün Vakıfları Bir Osmanlı Şehrinin Tarihsel Vakıf Ağı

125
Hüseyin Çınar, Faruk Yavuz
Osmanlı'nın Son Döneminde Yabancı Devlet Temsilciliklerine ve Gayrimüslim Tebaaya Vakıflardan Yapılan Tahsisler

153
Ahmet Demir
Vakıf Müessesesindeki Kurumsal Dönüşümün Şâhitleri: Tafsil ve Tafsil-i Nizamat Defterleri

171
Mehmet Doğan
Balkanların İmar ve İhyasına Bir Katkı: Kaçanikli Mehmed Paşa Vakfı

193
Mert Can Erdoğan
The Transformation of the Non-Muslim Subjects in the Early

Modern Ottoman Empire

207
Sümeyye Hoşgör Büke
Tereke Kayıtları Işığında On Yedinci Yüzyılda Galata'da Osmanlı Ulemasının Servet Birikimi

217
Yasemin Keskin
Lâle Devrinde Bir Osmanlı Hanımının Giyim Kuşam Tarzı: Eyüp Örneği

231
Göker İnan
Çok Yönlü Bir Osmanlı Bürokratı: Hasan Esîrî ve İlginç Notlarla Dolu Tarih ve Coğrafya Eseri

247
İlhami Yurdakul
Şeyhulislamlar Silsilesinin Son Büyük Zengini Mekkizade Mustafa Asım Efendi'nin Muhallefatı

269
Filiz Dığıroğlu
XIX. Yüzyıl Osmanlı Devleti'nde İranlı Olmak: Samsun'daki Acem Topluluğu

293
Yahya Araz
Kölelik ve Özgürlük Arasında: 19. Yüzyılın Ortalarında İstanbul'da Çerkes Çocuklar

309
İlker Çöltü
Dr. Edmund Nauman'ın "Altın Boynuzdan (Haliç) Fırat'ın Kaynaklarına Kadar" Adlı Seyahatnamesinde Osmanlı Dönemindeki Müslim, Gayrimüslim ve Farklı Azınlıklardaki Toplulukların Dini ve Toplumsal İlişkileri

325
Taner Aslan
1881 Tarihli Osmanlı Posta Nizamnamesi

359
Mükerrem Bedizel
Zülfikar Aydın
Osmanlı Ülkesinde "Sahte" Bir Hekim: İspanyol Pedro'nun Anılarında Osmanlı Tıbbı (1522-1556)

383
Mehmet Yaşar Ertaş
Seyyahın Bilincine Bir Yolculuk: Bir Avrupalı Seyyah Osmanlı Tıbbından Niçin Bahseder?

419
Hâcer Kılıçaslan
Tournefort Seyahatnamesi: Şark'ta Sağlık ve Hastalık

457
Menderes Kurt
Albertus Bobovius ve J. B. Tavernier'e Göre 17. Yüzyılda Osmanlı Sarayı'nda Sağlık ve Temizlik

481
Dizin

SUNUŞ

Sahip olduğu etnik ve dini kimliklerin çeşitliliği bakımından insanlık tarihinin tanıklık ettiği son imparatorluk olan Devlet-i Aliyye-i Osmaniye, hem hâkimiyet hinterlandını oluşturan hem de onunla doğrudan ilgisi olmayan birçok ülkede araştırmalara konu olmuş, olmakta ve anlaşılan gelecekte çok daha yoğun bir biçimde de olmaya devam edecektir. Bu bağlamda yapılan bireysel çalışmalar yanında Amerika, İngiltere, Sırbistan, Bosna-Hersek vb. yerlerde araştırma kurumları da teşkil edilmiştir. Bu kurumlardan biri de 2015 yılında kurulan Sakarya Üniversitesi Osmanlı Araştırmaları, Araştırma ve Uygulama Merkezi (OSAMER)'dir. Kuruluş amaçlarını,

a) Osmanlı dönemini sosyal, siyasi, ekonomik, dini ve kültürel açılardan derinlemesine ele alan araştırmalar yapmak ve yaptırmak;

b) Tarihsel tecrübeden yararlanılarak Türkiye'nin bugünkü siyasi, sosyal ve kültürel sorunlarını anlamaya ve çözümler üretmeye katkı sağlamak;

c) Üniversitede farklı alanlarda çalışan akademisyenleri bir araya getirerek sinerji oluşturmak ve Osmanlı araştırmalarına dinamizm kazandırmak;

ç) Türkiye'de Osmanlı araştırmalarına yönelik farkındalığı, bilinç ve bilgi düzeyini geliştirmek; bu çerçevede kurs, seminer, kongre, sempozyum, çalıştay ve sertifika programları düzenlemek; lisansüstü programlar yürütmek; araştırma ve incelemeler yapmak üzere yurt dışına gidecek bilim insanlarına destek sağlamak;

d) Aynı sahada faaliyet gösteren ulusal ve uluslararası kuruluşlar

ile işbirliği yaparak amaç doğrultusunda organizasyonlar gerçekleştirmek ve gerektiğinde bu kuruluşlara danışmanlık yapmak;

e) Uzun bir tarihi geçmişi birlikte yaşamış ve ortak bir kültürü paylaşmış olan toplumların birbirlerini daha iyi tanımalarına ve ortak hareket etmelerine zemin oluşturacak çalışmalar yapmak olarak belirlemiştir.

OSAMER, ilk faaliyet olarak Osmanlı Araştırmaları Kongresini (OSARK) 14-17 Ekim 2015 tarihleri arasında Sakarya'da düzenlemiştir. Bu kongrede kırk farklı ülkeden üç yüze yakın akademisyenin katılımıyla üç gün boyunca Osmanlı İmparatorluğu siyasetten müziğe, düşünceden sanata, taşra yönetiminden uluslararası ilişkilere, iktisattan mimariye varıncaya kadar çok kapsamlı bir biçimde ele alınmıştır. Orada son derece kıymetli tebliğlerin yanı sıra, sahalarındaki yetkinlikleri herkes tarafından müsellem olan bilim adamları tarafından konferanslar da verilmiştir. Kongre yürütme kurulu hem sunulan tebliğler hem de kongre konferanslarının daha geniş bir okuyucu kitlesine ulaşmasını sağlamak maksadıyla, OSAMER tarafından yayınlanmasını kararlaştırmıştır. İlk kitap olarak Kongre konferansları "Osmanlı Üzerine Konuşmalar" başlığı altında yayımlanmıştır. Kongrede sunulan tebliğler ise editoryal bir seçimden sonra, Kongre'de ele alınan ve yukarıda zikredilen konulara uygun olarak tematik kitaplar hâlinde hazırlanmakta olup hazırlananlar peyderpey yayımlanacaktır.

OSAMER'in kuruluşu ve OSARK'ın düzenlenmesinin her aşamasında başta rektörümüz Prof. Dr. Muzaffer ELMAS olmak üzere birçok kişi ve kurumun katkıları olmuştur. Bu vesileyle bu kişi ve kurumların hepsine desteklerinden ve elinizdeki cildi yayına hazırlayan editörler Kerim İlker Bulunur & Fatih Bozkurt & Mahmut Cihat İzgi'ye çabalarından dolayı teşekkür etmek isterim.

OSAMER Müdürü

Prof. Dr. Fuat AYDIN

Sakarya-2017

OSMANLI'NIN SON DÖNEMİNDE YABANCI DEVLET TEMSİLCİLİKLERİNE VE GAYRİMÜSLİM TEBAAYA VAKIFLARDAN YAPILAN TAHSİSLER

Hüseyin Çınar[*] / Faruk Yavuz[**]

Giriş

İslâm medeniyetinin en önemli unsurlarından birini teşkil eden vakıf müessesesi, asırlarca İslam ülkelerinin toplum ve kültür hayatında önemli fonksiyonlar icra etmiştir. Dinî, hukukî, sosyal ve hayrî işlevlere sahip olan vakfı, Ömer Hilmi Efendi; *"Menfaatı ibâdullaha ait olur vechile bir aynı, Cenâb-ı Hakk'ın mülkü hükmünde olmak üzere temlik ve temellükten mahbus ve memnu kılmaktır"* şeklinde tanımlamıştır.[1]

Diğer İslam devlet ve toplumlarında olduğu gibi, Osmanlı Devleti'nde de sultanlar, hanedan mensupları ve diğer devlet ricali ile toplumun pek çok kesiminden kimseler tarafından çok sayıda vakıf kurulmuştur. Öyle ki, köyden şehre kadar uzanan geniş bir alanda pek çok yerleşim birimi vakıf yoluyla kimliğini kazanmış, imar ve ihya edilmiş; buralardaki hayrî, sosyal ve beledî pek çok hizmet vakıflar aracılığıyla yerine getirilmiştir. Çok geniş bir hizmet yelpazesine sahip

[*] Prof. Dr., Yıldırım Beyazıt Üniversitesi İnsan ve Toplum Bilimleri Fakültesi Tarih Bölümü (hcinar06@gmail.com).

[**] Vakıf Uzmanı Vakıflar Genel Müdürlüğü Kültür ve Tescil Daire Başkanlığı (f.yavuz@vgm.gov.tr).

[1] Ömer Hilmi Efendi, *İthaf-ül Ahlâf fî Ahkâm-il Evkaf*, (Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 1977), s. 13.

olan vakıflar sayesinde şehirler, külliyeler, camiler, mektepler, medreseler, kütüphaneler, imaretler, çeşmeler, sebiller, köprüler, yollar, hanlar, kervansaraylar, darüşşifalar, bimarhaneler ile donatılmış; ihtiyaç sahiplerinin ihtiyaçları giderilmiş, ayrıca istihdama da önemli ölçüde katkı sağlanmıştır.[2] Bu çerçevede başta Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmış olan Bursa, Edirne ve İstanbul olmak üzere şehzade sancakları olan Manisa, Amasya, Trabzon, Konya gibi şehirlerde bu anlamda çok zengin vakıf eserlere rastlanmaktadır.

Osmanlı döneminde bir vakfın bünyesinde ilki *akarât-ı mevkûfe* olarak tanımlanan arazi, bağ, bahçe, bostan, dükkân, değirmen, han, hamam, bedesten gibi gayrimenkullerle, nakit para gibi gelir getiren menkul mallar; ikincisi de *müessesât-ı hayriyye* olarak tanımlanan ve vakfın kurulma amacına yönelik faaliyetlerde kullanılan cami, mescit, mektep, medrese, zaviye, şifahane, köprü vb. hizmet binalar bulunurdu. İlk kısımda yer alan akarât-ı mevkûfe türü mallar, farklı zamanlarda farklı uygulama usulleri ile işletilmiş ve bunlardan elde edilen gelirler de vakfın gayesine yönelik hizmetlerde kullanılmıştır.[3] Bu çalışmada genel hatlarıyla, bu tür vakıf gayrimenkullerin işletilme usulleri ve bunlardan yabancı devletlere ve gayrimüslim Osmanlı tebaasına yapılan tahsislerden bahsedilecektir.

1. Vakıf Gayrimenkulleri Kiralama Yöntemleri

Yukarıda da belirtildiği üzere Osmanlı döneminde dinî, sosyal, kültürel ve iktisadî pek çok faaliyetin merkezinde yer alan vakıfların akarları/gelir kaynakları arasında gayrimenkuller/taşınmazlar önemli bir yer tutar. Uygulamaya bakıldığında vakıf gayrimenkullerin işletilme yöntemi genelde icâra verme/kiralama şeklinde gerçekleşmiştir. Kiralamalar vakfın menfaati doğrultusunda, geliri artırmak ya da muhafaza etmek suretiyle vakfın hayatiyetini ve devamlılığını sağlama amacı gütmekteydi. Osmanlı döneminde zamana, uygulandığı bölgeye ve

[2] Nazif Öztürk, vakıfların bu çok yönlülüğünü ve Türk toplum hayatındaki yerini iktisadî-ticarî, içtimaî-siyasî ve eğitim-kültür başlıkları altında değerlendirmiştir. Bkz. Nazif Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, (Ankara: TDV Yayınları, 1995), s. 25-31.

[3] Tahsin Özcan, *Osmanlı Para Vakıfları - Kanûnî Dönemi Üsküdar Örneği,* (Ankara: TTK Yay., 2003), s.1; Bahaeddin Yediyıldız, "Vakıf/Tarih", *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi (DİA)*, XII, 2012, s. 479.

dönemin şartlarına göre farklılık göstermekle birlikte, ihtiyaçlar doğrultusunda icâre-i vâhide, icâre-i vâhide-i kadîme, mukâtaa, icâreteyn, gedik,[4] örfü belde[5] ve pafdos[6] gibi kiraya verme yöntemleri uygulanmıştır.[7]

İcâre akdi,[8] vakıflarda daha çok vakıf akarların kiraya verilmesinde kısa ve uzun süreli uygulamalar olarak karşımıza çıkmaktadır. İslam hukukunda vakıf akarların kısa süreli ve bir defaya mahsus kiraya verilmesine icâre-i vâhideli, uzun süreli kiraya verilmesine de icâreteynli ve mukâtaalı kiralama denilmiştir. İcâre-i vâhideli vakıfta, kiralama süresi çoğunlukla bir veya üç yıl ile sınırlandırılır; vakfın akarları, mütevellisi tarafından kiraya verilirdi. İcâre-i vâhide usulünde kiracının mal üzerindeki hakları kısıtlıydı. Süre bitiminde kiracı gayrimenkulü teslim eder, mütevelli de bunu bir başkasına kiralayabilirdi. Bu konuda

[4] H. 1000/1592-1593 tarihinden itibaren Osmanlı Devleti'nde uygulama alanı bulan gedik usulü, ticaret ve sanatla uğraşabilme yetkisi yanında, zamanla bu sanat ve ticaret için gerekli ve daimi surette bir akarın içinde bulunmak üzere yerleştirilen alet ve edevata için kullanılmıştır. Vakıf literatüründe gedikler, nizamlı ve adi gedikler olarak iki kısma ayrılmıştır. II. Mahmut ve Haremeyn vakıflarına bağlanan gedikler nizamlı olarak isimlendirilirken, geri kalanlara adi gedik denilmiştir. Bkz. Ömer Hilmi Efendi, *İthaf-ül Ahlâf fî Ahkâm-il Evkaf*, s. 81-82; Ali Himmet Berki, *Vakıflar,* İkinci tab'ı (İstanbul: Aydınlık Basımevi, 1946), s. 57-58; Ahmet Akgündüz, "Gedik", *DİA,* XIII, (İstanbul: 1996) s. 541-543.

[5] Örfü belde, mülk arsa üzerine sahibi tarafından konulmuş olan gedik tasarrufudur. Bu uygulamada arazi, mal sahibi üzerinde mülk olarak kalırken, gedik sahipleri her yıl belirlenmiş olan bir miktar kirayı zemin sahiplerine vermek suretiyle, buranın üzerine yaptıkları binaların ve diktikleri ağaçların mülkiyetine sahip olurlardı. Bunlar daha çok arazi sahibi (şahıs veya vakıf) tarafından, malının üzerine ağaç dikmek, bağ yetiştirmek ve bina yapmak için bir kimseye hak tanımak amacıyla kurulmuşlardır. Bkz. Nazif Öztürk, *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*, (Ankara: VGM Yay., 1983), s. 116.

[6] Pafdos usulü devlete ya da vakfa ait arazi üzerinde intifa hakkına sahip bulunan kimselerin bu yerleri bina ve bağ yapmak, ağaç dikmek gibi amaçlarla, yıllık kira karşılığında üçüncü bir şahsa kiraya/icara vermeleridir. Bu uygulama da gedik kabul edilmiş olan örfü beldeler gibi işleme tabi tutulmuştur. Bkz. Berki, *Vakıflar,* s. 59-60; Öztürk, *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*, s. 116; Ahmet Akgündüz, *İslâm Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*, (Ankara: TTK Yay., 1988) s. 419-422.

[7] Öztürk, *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*, s. 104-116.

[8] İcâre; İslam hukukunda hem gayrimenkul ve menkul eşyanın kullanımını konu alan kira akdi, hem de insanın çalışmasını konu alan iş akdi için kullanılan hukukî bir terimdir. Bkz. Ali Bardakoğlu, "İcâre", *DİA*, XXI, (İstanbul: 2000) s. 380.

tasarruf hakkı mütevelliye aitti. Bir başka kısa süreli kiralama usulü de aynı kategori içinde yer alan icâre-i vâhide-i kadîmeli vakıflardır. Bunların icâre-i vâhideli vakıftan ayrılan tek tarafı, kiracının vefatı ile vakıf akarın, kiracının vereselerinin elinde bırakılmasıdır. Genel itibariyle icâre-i vâhideli vakıflar uzun süreli kiraya verilen icâreteynli ve mukâtaalı vakıflar dışında kalan, bu vakıflardaki tedavül ve intikal özelliğini taşımayan, normal kira akdiyle kiraya verilen vakıflardır.[9]

Osmanlı Devleti'nde vakıf akarlar, takriben XVI. yüzyılın ortalarına kadar, diğer İslam devletlerinde olduğu gibi icâre-i vâhide usulü ile işletilmekteydi. Bu dönemden itibaren vakıf akarların çeşitli afetlere maruz kalarak yok olması ya da harap hale dönüşmesi ile gelirlerde azalma, sahip oldukları yerleri tamire güçlerinin yetmemesi, kira bedeline mahsuben yıkılan vakıf binaları inşa etmek üzere icâre-i vâhide ile kiralamaya kimsenin yanaşmaması gibi nedenler ve bunların da hâkimin kararı ile teyit edilmesi sonucunda icâreteyn usulü kiralama yöntemi yaygınlaşmaya başlamıştır.[10]

Kiracıya uzun süreli kullanım hakkı sağlayan, *"çifte kiralama, çift kira veya iki kira bedeli"* anlamına gelen icâreteyn, vakıf hukukunda, vakıf bir akarın gerçek kıymetine yakın veya eşit peşin kira bedeli (icâre-i muaccele/peşin alınan ücret) ve buna ilave olarak her ay yahut yıl sonunda ödenecek veresiye kira bedeli (icâre-i müeccele/aylık ya da yıllık ödenen kira) karşılığında kiraya verilme uygulamasına denir. Böyle çift kira bedeli ile kiraya verilen vakıf akarlar, icâreteynli vakıflar olarak adlandırılır.[11] İcareteynde vakıf gayrimenkulün rakabesi (çıplak mülkiyeti) üzerindeki binalar, ağaçlar vs. vakıf tarafına aittir. Kiracının mülkiyet konusunda herhangi bir hakkı bulunmamakta, ancak gayrimenkulün tasarrufunu elinde bulundurmaktadır. Bu durumda kiracı vakıf akarın sadece kullanım hakkına sahiptir. İcareteynli

[9] Öztürk, *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*, s. 104-106; Akgündüz, *İslâm Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*, s. 304-314; Ahmet Akgündüz, "İcâre-i Vâhide", *DİA*, XXI, (İstanbul: 2000) s. 388.

[10] Akgündüz, *İslâm Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*, s. 359; Nazif Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 251-252.

[11] Akgündüz, *İslâm Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*, s. 354; Ahmet Akgündüz, "İcâreteyn", *DİA,* XXI, (İstanbul: 2000) s. 389; Öztürk, *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*, s. 108; Süleyman Kaya, *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn*, (İstanbul: , Klasik Yay., 2014) s. 13.

gayrimenkulün tasarruf hakkı kiracının ölümünden sonra miras yoluyla evladına geçmektedir. Kiracı bunu borcu karşılığında teminat olarak gösterebildiği gibi, tasarruf hakkını belli bir bedel mukabilinde satıp hakkından feragat da edebilirdi.[12] Bu haliyle Osmanlı döneminde icâreteyn, vakıf gayrimenkulün kayd-ı hayat şartıyla tasarrufu, evlada intikali ve başkasına ferağı gibi haklarla, vakfa bir miktar muaccele ve her yıl belirli bir müeccele ödeme karşılığında mutasarrıfına devredilmesi şeklinde yaygın bir uygulama alanı bulmuştur.[13]

İslam hukukunda uzun süreli kiralama uygulamasının bir çeşidi de hukr/tahkir akdi olarak da bilinen mukâtaa usulüdür. İslam tarihinde değişik zamanlarda kullanılan bir mali hukuk terimi olan mukâtaa, mülkiyeti devlete veya vakıflara ait yerlerin belli durumlarda özel şahıs yahut kurumlara kiralanması anlamına gelmekte ve burası için ödenen kira bedeline "mukâtaa-i zemîn, icâre-i zemîn" ya da kısaca "mukâtaalı" denilmektedir.[14] Mukâtaalı vakıf akarlar ise uzun süreli bir kiralama akdi ile vakıf arsa ya da arazi üzerine bina yapılmasına, ağaç dikilmesine izin verilen vakıf türüdür.[15] Mukâtaalı vakıf, vakıf akarların zaman içinde ortaya çıkan ihtiyaçlar üzerine ve belli şartların yerine getirilmesi kaydıyla hem peşin bir meblağ, hem de yıllık kira bedeli alınması ile uygulanmıştır. Vakıf akarlar kiralama usulünde, öncelikle icâre-i vâhideli, bunun uygulanma imkânı olmadığı durumda icâreteynli vakfa, bunun da işletilmediği durumda yine bir tür uzun süreli kiralama yöntemi olan, fakat kiracının vakıf yeri üzerinde kendi mülkü olmak üzere bina yapmasına ve ağaç dikmesine müsaade edilmesi hükmünü de içeren mukâtaa usulüne başvurulmuştur.[16] Mukâtaa kavramı hukuk literatüründe, vakıf yerlerin ağaçlarıyla birlikte kiraya verilmesi dışında, vakıf veya mirî arazinin ziraat için kullanılması için de kullanılmıştır.[17]

İcâre-i vâhideli bir vakfın mukâtaaya dönüştürülmesine ancak ihtiyaç

[12] Ömer Hilmi Efendi, *İthaf-ül Ahlâf fi Ahkâm-il Evkaf*, s. 54-76.

[13] Kaya, *İcâreteyn*, s. 243.

[14] Nazif Öztürk, "Mukâtaalı Vakıf", *DİA*, XXXI, (İstanbul: 2006), s. 132.

[15] Berki, *Vakıflar*, s. 146-147; Öztürk, "Mukātaalı Vakıf", s. 132; Kaya, *İcâreteyn*, s. 37.

[16] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 256-257; Öztürk, "Mukātaalı Vakıf", s. 132-133.

[17] Kaya, *İcâreteyn*, s. 37.

duyulduğunda cevaz verilmiştir. Alelade bir bahane ileri sürülerek bir gayrimenkulün mukâtaa ile kiralanması mümkün değildir. Bunun için harap durumda bulunan vakıf gayrimenkulün ihyasına ve tamirine vakfın gücünün yetmemesi, peşin para vererek vakfın ihyasını sağlayacak kiracı bulunamaması ve istibdalinin de mümkün olmaması gerekmektedir.[18] Mukâtaalı vakıf uygulamasının geçerli olması için mütevellinin onayı yeterli değildi. Ayrıca dönemin hukuk merciinin onayı ile sultanın izninin alınması da zorunlu idi. Aksi halde mukâtaa uygulaması geçerli olmazdı.[19] Aynı prosedür icâreteynli vakfın mukâtaaya dönüştürülmesi/tahvili için de söz konusu idi.

Mukâtaalı vakıflar, bazı yönleri ile icâreteynli vakıflara benzetilmiştir. Ancak aralarında önemli farklar bulunmaktadır. İcâreteynli vakıflarda mutasarrıftan peşin olarak alınan para (muaccele) ile vakfın ihyasına gidilmekte ve bu şekilde meydana getirilen tesisler vakfın mülkü olmaktadır. Diğer bir ifadeyle, icâreteynli vakıflarda hem zemin hem daha sonra zemin üzerinde meydana getirilen her türlü artı değer arsa vakfının mülkiyetindedir. Buna karşılık mukâtaalı vakıflarda peşin alınan icâre-i muaccele cârî giderlere harcanmak üzere normal vakıf gelirlerine eklenmekte, dolayısıyla yalnız zemin vakfın mülkiyetinde kalmakta, mutasarrıfı tarafından inşa edilen bina ve dikilen ağaçların mülkiyeti ihya işlemini gerçekleştiren şahsa ait olmaktadır.[20]

Mukâtaa bedeli ödendikçe, üzerindeki binalar ve dikilen ağaçlardan eser kalmasa bile mukâtaalı gayrimenkul mutasarrıfının/kiracısının uhdesinde kalır ve buna vakıf tarafından hiçbir surette müdahale edilemezdi. Aksi durumda, mutasarrıfın mülkiyetindeki gayrimenkul harap duruma gelir, mukâtaa bedeli de ödenmezse, mütevelli tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedebilir ve bunu bir başkasına kiralaya verebilirdi. Mukâtaalı vakıf gayrimenkulün mutasarrıfı vefat ettiğinde mülk bina, ağaç vs. ile beraber üzerinde bulundukları yer varislerine bedelsiz olarak intikal ederdi. Zira mukâtaalı arsa üzerindeki gayrimenkuller/taşınmazlar mülk olarak işlem gördüğü için var olduğu müddetçe miras hükümlerine tâbi olmaktaydı.[21]

[18] Berki, *Vakıflar,* s. 146-147.

[19] Ömer Hilmi Efendi, *İthaf-ül Ahlâf fi Ahkâm-il Evkaf*, s. 80.

[20] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 256-257.

[21] Ömer Hilmi Efendi, *İthaf-ül Ahlâf fi Ahkâm-il Evkaf*, s. 81-82; Berki, *Vakıflar,* s. 57-58;

2. Osmanlı Devleti'nde Yabancıların Gayrimenkul Edinmeleri

Osmanlı Devleti'nde, Tanzimat sonrası dönemde yapılan çeşitli düzenlemelerle, gayrimüslim Osmanlı tebaasına çeşitli haklar tanınmıştır. Bu çerçevede konumuz itibarıyla bizi ilgilendiren en önemli uygulama, gayrimüslimlerin Osmanlı ülkesinde gayrimenkul tasarruf meselesidir. Bu konuda Islahat Fermanı'nda; "Kavânîn-i Devlet-i Âliye'me ve belediye nizamlarına uymak ve asıl yerli ahalinin verdikleri vergileri vermek kaydıyla saltanat-ı seniyyem ile düvel-i ecnebiye arasında yapılacak suver-i tanzimiyeden sonra ecnebiye dahi tasarruf-ı emlâk izninin verileceği" hükmü yer almıştı. Bu döneme kadar Osmanlı ülkesinde yabancıların gayrimenkule sahip olmaları yasaktı. Öyle ki, 1274/1857 tarihli Ahkâm-ı Arazi Kanunu'nun 110. maddesinde de yer aldığı üzere, Osmanlı tebaası olan bir kimsenin arazisi, yabancı bir ülkenin tebaasından olan evladına, babasına, annesine intikal etmediği gibi, yabancıların tapu hakları da yoktu. Aynı uygulama Osmanlı tabiiyetini terk edenler için de geçerliydi.[22]

Bu tür kısıtlamalara rağmen, yine de Osmanlı Devleti'nde yaşayan yabancılar emlak ve arazileri muvâzaaten (danışıklı/sahte işlemle) ya da Osmanlı tebaasından olan hanımları veya akrabalarının üzerine alıyorlar, hatta kendi aralarında senetleşiyorlardı. Zamanla bu tür muvâzaalı işlemlerle pek çok emlak ve arazi yabancıların eline geçmiştir. Öyle ki, hükümetçe gayrimüslimlerin çokça rağbet ettiği Galata, Beyoğlu ve Boğaziçi'ne dikkat edilmesi, anlaşmalara aykırı olarak yabancıların uhdesine emlak ve hane geçirilmemesi yönünde talimatnameler gönderiliyordu. Bütün bu önlemlere rağmen, bir zamanlar Müslümanların elinde olan bir kısım emlak ve arazi, bir plan dâhilinde Hıristiyanların ve yabancıların eline geçiyordu.[23] Nihayet 1284/1867 tarihli "Teb'a-i Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun" ile yabancıların Osmanlı topraklarında mülk edinmelerinin yolu açıldı. Bu kanuna bağlı olarak Osmanlı hükümeti ile protokol imzalayan devletlerin tebaaları daha önce Devlet-i Âliye'den birisinin ismine satın aldıkları emlâkı, gerekli harç ve vergileri yatırmak şartıyla kendi

---

Öztürk, *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*, s. 104-106;

[22] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 319-320; Nazif Öztürk, *Azınlık Vakıfları* (Ankara: Altınküre Yayınları, 2003), s. 75-76.

[23] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 320.

isimlerine ferağ ve intikal ettirmişlerdir. Ertesi yıl, bu protokolü imzalamayan devletlerin tebaalarının da bu uygulamadan yararlanmasına imkân sağlamak üzere; "bi'l-cümle devletleri bir mevki'-i mütesâviyede bulundurmak" amacıyla, 1 Ağustos 1868 tarihinden itibaren 5 aylık bir mühlet verilmiş ve uygulamadan yaralanmak isteyenlerin sınırları genişletilmiştir. Yabancı devletlerin tazyiki ile kabul edilen bu kanuna göre, yabancıların bu yolla elde ettikleri mülkler tamamen Osmanlı kanunlarına tabi olacak, yabancılar kapitülasyon hükümlerinden yararlanamayacaklardı. Böylece yabancı devlet tebaası olan gerçek kişilere, bazı şartlar çerçevesinde Osmanlı ülkesinde gayrimenkullere tasarruf hakkı tanınmıştır.[24]

Sonraki dönemde yaşanan gelişmeler, batılı devletlerin, yukarıda bahsi geçen düzenlemelerden memnun olmadıklarını ortaya koyuyor. Nitekim Engelhart bunu şu şekilde dile getirmektedir: "Yabancıların Türkiye'de mülk sahibi olabilmelerini mümkün kılan 1868 tarihli protokol, tahmin edilebileceği gibi laftan ibaret kalmıştı. Sadece bir Müslüman tebaa adına mülk satın almış olanların, bunu kendi adlarına çevirmelerine yaramıştı".[25]

Yabancıların gayrimenkul tasarrufları ile ilgili düzenlemeler takip eden yıllarda da devam etmiştir. Bunlardan biri de 1901 yılında Fransa ile yapılan antlaşmadır. Bu antlaşma ile Osmanlı Devleti'ndeki Fransız okul, hastane, hayır ve dinî müesseseler tanınmıştır. Bu tanınmadan, "en ziyade müsaadeye mazhar millet" kuralına dayanılarak, kapitülasyonlardan yararlanan öteki devletler de yararlanmıştır. Bu yılda, Osmanlı ülkesinde Fransa'nın korumasında 245 okul, 360 kilise, hastane ve manastır mevcut olup, bunların da sadece 73'ü fermanlı yani izinli, ötekiler ise izinsiz ve ruhsatsızdı. 1901 Antlaşması ile bu müesseseler Osmanlı Devleti tarafından tanınmış ve bunların onarılmalarına, genişletilmelerine izin verilmiş; hatta yenilerinin yapılması da kabul edilmiştir.[26] Osmanlı Devleti'nde ilk defa 1912 yılında çıkarılan; "Eşhâs-ı Hükmiyenin Emvâl-i Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dâir Kânûn-ı

[24] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 321; Öztürk, *Azınlık Vakıfları* s. 79; Hasan Güneri, "Azınlık Vakıflarının İncelenmesi", *Vakıflar Dergisi*, X (Ankara 1973), s. 79 (79-108).

[25] Ed. Engelhardt, *Tanzimat*, Türkçesi: Ayla Düz, (İstanbul: Milliyet Yay., 1976), s.249.

[26] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 322; Öztürk, *Azınlık Vakıfları* s. 80-81; Güneri, "Azınlık Vakıflarının İncelenmesi", s.88.

Muvakkat" ile tüzel kişilerin gayrimenkul mallara tasarruflarına izin verilmiştir. Geçici kanunda yer alan maddelere göre, bu izinler yalnız Osmanlı tabiiyetinde olan şirketlere, cemaatlere ve hayır müesseselerine inhisar ettirilmiş, yabancı tüzel kişiler ise bu kanunun kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu kanunda yer alan hükümlerin sadece Osmanlı tebaası olan gayrimüslimlere ait olduğu görülmektedir.[27] Cumhuriyet döneminden hemen önce, 20 Ekim 1921 tarihinde Fransa Hükümeti ve 30 Temmuz 1922 tarihinde de A.B.D. hükümeti ile yapılan iki antlaşmayla yabancıların tüzelkişilik haklarının genişletilmesi görüşü kabul edilmiştir. Böylece bu devletlerin Türkiye'deki kültür ve sağlık hizmetlerinin devam edeceği kararlaştırılmıştır.[28] Osmanlı'dan Cumhuriyet'e yaşanan süreçte Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinmeleri ve bunları tasarruf şekilleri, yaklaşık son bir buçuk asrın tartışması ve sorunu olarak karşımızda durmaktadır.

3. Gayrimüslim Tebaanın ve Yabancıların Vakıflardan Yararlanmaları

Yabancıların ve gayrimüslim Osmanlı tebaasının gayrimenkul edinmeleri ile ilgili uygulama ve tartışmalardan acaba vakıflar nasıl etkilendi? Bu konu, yabancıların ve gayrimüslim Osmanlı tebaasının vakıf akarlara müdahale ve tasarrufları çerçevesinde değerlendirilecektir.

Yukarıda da bahsedildiği üzere vakıf akarların işletilmesinde başvurulan esas yöntem icâre-i vâhide usulüdür. Zamanla bu usulden, yukarıda da bahsedilen nedenlerden dolayı icâreteyn ve mukâtaalı kiralama yöntemlerine geçiş yaşanmıştır. Bilhassa XIX. yüzyılda icâreteyne ve mukâtaaya rabt etme (bağlama) ifadesine vakıf akarların kiralanmasında sıkça rastlanmaktadır. Ömer Hilmi Efendi icâreteynli bir vakıf yerin/akarın, gerek Osmanlı tebaası gerekse yabancı uyruklu kimseler tarafından okul, hastane gibi kamu yararına hizmet görecek bir yapı ile değerlendirilmesi halinde, mütevellinin oluru ve sultanın izni ile mukâtaaya bağlanmasının lazım geleceğini belirtmiştir. O, açıklamasının devamında halkın genelinin kullanımına açık olan ve icâre-i müecceleli (aylık ya da yıllık kira bedeli alınan) vakıf akar üzerine kurulan

[27] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 322; Öztürk, *Azınlık Vakıfları* s. 83-86; Güneri, "Azınlık Vakıflarının İncelenmesi", s.88-89.

[28] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 322; Öztürk, *Azınlık Vakıfları* s. 86; Güneri, "Azınlık Vakıflarının İncelenmesi", s.90-91.

böyle bir yapıda ferağ, intikal ve mahlûliyet durumlarının cari olamayacağını, dolayısıyla bu uygulamadan vakfın zarara uğrayacağını ileri sürmüştür. Evkâf-ı Hümâyûn Nezâreti, ortaya çıkacak bu tür zararın önüne geçmek amacıyla, padişahın 16 Ramazan 1299/1 Ağustos 1882 tarihli irâde-i seniyyesine dayanarak, arazinin muhammen bedelinin binde onu oranında bir meblağ ile vakıf akarın, yıllık mukâtaa bedeli karşılığında tahsis edilmesi uygulamasını başlatmıştır.[29]

Ömer Hilmi Efendi'nin "icâre-i müecceleli vakıf [akar] üzerine kurulan böyle bir yapıda ferağ, intikal ve mahlûliyet durumlarının câri olamayacağı" görüşüne, Ali Himmet Berki itiraz etmiştir. O, icâreteynli bir vakıfta arsa ve bina vakfın mülkü olduğu için bunun üzerine umuma mahsus bir müessese kurulmasının hukuken mümkün olmadığını, bunun ancak vakıf olarak kurulabileceğini belirtmiştir. Dolayısıyla icâreteynli bir vakıf gayrimenkulün mutasarrıfı, vakfın üzerine başka bir vakıf kuramayacağı gibi, vakfın tahsis cihetini başka bir cihete de tahvil edemez. Berki, mutasarrıfın icâreteynle uhdesinde olan gayrimenkul üzerine okul, hastane gibi bir hayrat kurabileceğini, ancak burada ferağ, intikal ve mahlûliyet durumlarının cereyan edeceğini söylemektedir. Nihai aşamada Berki'ye göre, bu gibi hayratın tesisi mütevellinin izni olsun ya da olmasın, üzerine inşa edilen yapının mukâtaalı olarak kalması, vakfın yararına bir durum söz konusu ise gayrimenkulün mukâtaaya bağlanarak okul, hastane gibi müesseselerin kurulması ile geçerlilik kazanır.[30]

Gerek Ömer Hilmi Efendi gerekse Ali Himmet Berki, vakıf gayrimenkul üzerine yapılan okul, hastane, kilise gibi dinî ve sosyal kurumların, mukâtaaya bağlanarak faaliyette bulunmasında bir sakınca olmadığını belirtmişlerdir. Burada her iki hukukçu, mukâtaaya bağlamanın hayır kurumunun devamlılığını sağlamaya matuf bir amaç taşıması gerektiğini öne çıkarmışlardır. Bu uygulama ile ortaya çıkacak yapının ya da müessesenin mülkiyeti vakfa ait değildir. Ancak vakfın oradan elde ettiği gelir devamlı olacaktır. Böylece bu müessesenin,

---

[29] "Kadîmen icâreteynli bulunan bir vakıf mahal (yer) gerek teb'a-i Devlet-i Aliyye ve gerek ecânib tarafından hastahâne ve mekteb gibi bir müessese-i umûmî ittihaz kılındıkda ol mahal, re'y-i mütevellî ve izn-i sultânî ile mukâtaaya rabt ve tahvîl olunmak lâzım gelir." Bkz. Ömer Hilmi Efendi, *İthaf-ül Ahlâf fî Ahkâm-il Evkaf*, s. 83, dn. 27.

[30] Berki, *Vakıflar*, s. 151-152.

akar olarak tesis ve tahsis edilen yapılardan farklı bir şekilde işlem görmesi düşünülmüştür.

Nitekim böyle bir uygulama, 11 Cemaziyelevvel 1264/15 Nisan 1848 tarihli bir ilmühaberde karşımıza çıkmaktadır. Bu belgeye konu olan gayrimenkul, Sultan II. Bayezid Vakfı'na ait Beyoğlu'nda (Taksim civarında), aylık 120 akçe, yıllık 20 kuruş icâre-i müecceleli, muhterik (yanmış) Katolik Mektebi arsasıdır. Bu arsanın üzerine Düzoğlu ailesi tarafından, "Katolik milletinin kız çocuklarına mahsus nisvan tâifesine müte'allik san'at ve hüner tahsili için" Hazret-i Meryem adıyla bir okul inşa edilmiştir. Aranohi binti Duzoğlu Arani isimli mutasarrıfe tarafından, söz konusu vakıf gayrimenkulün "ferağ ve intikali icrâ olunamayacağından" bahisle, bundan böyle tasarruf şeklinin mukâtaaya tahvili (dönüştürülmesi) talep edilmektedir. Bu çerçevede adı geçen şahsın arzuhali üzerine verilen ferman, Evkâf-ı Hümâyûn Nezâreti'ne havale edilmiş; vaziyet Evkâf-ı Hümâyûn tarafından gönderilen müfettiş tarafından incelenmiş ve akabinde "müsâ'ade-i seniyye" yani padişahın izni ile talep yerine getirilmiştir. Burada, vakıf gayrimenkulün mukâtaaya dönüştürülmesinin vakfın yararına olacağı vurgusu yapılmış; daha önce 20 kuruş olan yıllık kira bedeli, mukâtaaya bağlandıktan sonra 150 kuruş olarak belirlenmiştir.[31] Belgede, "… bir bâb mekteb binâ olunarak el-yevm mevcûd ve derûnunda icrâ-yı sanâyi' olunmakda olduğundan ba'de'l-yevm ferâğ ve intikâli icrâ olunamayacağı" ifadesi muğlak olmakla birlikte, kamu yararına meydana getirilen böyle bir hayratın ferağ ve intikale tâbi tutulmayıp, hizmetin devamı amaçlanmıştır (Bkz. Ek 1).

Bu uygulama ile söz konusu arazi üzerine inşa edilen gayrimenkul gelir getiren bir akar olmaktan çıkarılarak, hayrata tahsis edilen gayrimenkul niteliğine bürünmüştür. Haliyle böyle bir yapının mülkiyetinin kiracının elinde kalması devamlılık açısından da bir zorunluluktur. Nitekim mektep arazisinin icâreteynli ve yıllık müeccele bedeli daha önce 20 kuruş iken, mukâtaaya bağlanmasıyla mukâtaa-i zemin bedeli 150 kuruş olarak tespit edilmiştir. Bu durum aynı zamanda Berki'nin vakfın yararının gözetilmesini salık veren "… binânın mukâtaa ile ibkâsında vakf için menfa'at tahakkuk ederse mukâtaaya rabtolunarak mekteb ve hastahâne gibi müessese ittihaz olunmak câiz

[31] TKGMA, *Temessük Defteri*, No: 93, s. 60.

olur"[32] görüşünü destekler bir mahiyet arzetmektedir. Bu belgeden ayrıca, Beyoğlu'nda Katolik Cemaati'nin kız çocuklarına eğitim vermek amacıyla kurulan okulun arazisinin, Sultan II. Bayezid Vakfı'ndan mukâtaalı arazi olduğu anlaşılmaktadır.

Nazif Öztürk, II. Meşrutiyet (1908) sonrasında, bu uygulamanın yıllık mukâtaa bedelinin yüzde ona[33] yükseltildiğini ve icâre-i vâhideli vakıf yerlere de teşmil edilmeye başlandığını belirtmektedir. Bu döneme ait arşiv kayıtlarında, icâre-i vâhideli pek çok vakıf arsanın mevcut kıymetinin yüzde onu nispetinde bir bedel karşılığında mukâtaaya bağlanarak, üzerine özellikle gayrimüslimler için okul, hastane, kilise, lojman vb. binaların yapılmasına izin verildiğini ifade etmektedir. Ayrıca, inşa edilecek okullarda Maârif-i Umûmiye Nizamnâmesi'nin 129. maddesi hükümlerine; kilise ve lojman yapılması halinde de "Dersa'âdet ve Tevâbi'-i Rum Patrikhânesi Hakkındaki Mukarrerât-ı Âhire" hükümlerine uyulması istenmiştir. Bu uygulamaya, belediyelerin yol ve meydan genişletmeleri ile imar planı uygulamalarında da başvurulmuştur. Kayıtlarda yer alan bilgiler, bu dönemde vakıf yerlerin mukâtaaya bağlanması uygulamasının adeta bir satış şekli olarak kullanıldığını ortaya koymaktadır.[34]

Osmanlı döneminde uygulama alanı bulan icâreteynli ve mukâtaalı vakıf arazilerle ilgili intikal kanunları, Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 4 Ekim 1926 tarihine kadar yürürlükte kalmıştır. İlk uygulandığı tarihten, 1926 yılına kadar sürekli mutasarrıfları lehine ve vakıflar aleyhine değişiklik gösteren icâreteynli ve mukâtaalı vakıflar, o yıla ait bütçe kanununun 7. maddesiyle önce dondurulmuş; 5 Haziran 1935 tarihinde kabul edilen 2762 sayılı Vakıflar Kanunu ile de tasfiye edilmiştir. Bu kanunun 26. maddesi artık vakıf malların

[32] Berki, *Vakıflar,* s. 151-152.

[33] Vakıflar Genel Müdürlüğü Arşivi'nde mevcut olan *Tafsil-i Nizamat Defterlerinde* kayıtlarda, Ömer Hilmi Efendi'nin de belirttiği üzere arazinin muhammen bedelinin binde onunun mukâtaa-i zemin (icâre-i zemin) olarak alınmaktadır. Aşağıda verilen örneklerde de bu oranın binde on olarak uygulandığı görülmektedir. Bkz. Faruk Yavuz, *Sultan Bayezid Han-ı Sani Vakfı Örneğinde Osmanlı Vakıflarında Kiralama Usulleri*, (Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, 2014), s. 91-93.

[34] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 257-260; Öztürk, "Mukâtaalı Vakıf", s. 133-134.

icâreteyn ve mukâtaaya bağlanamayacağını, 27. maddesi de öncekilerin icâre-i müeccelelerinin yirmi misli bir taviz bedeli karşılığında mutasarrıflarının mülkiyetine geçirilmesini hükme bağlamıştır. Ancak muhtelif yıllarda (1945, 1983, 1995) başka kanunlar da çıkarılmasına rağmen taviz bedellerinin ödenmesi konusunda günümüze kadar süren bir karmaşa yaşanmıştır.[35] Nitekim 04.04.1995 tarih ve 4103 sayılı kanunla 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 27. maddesi değiştirilerek vakıf türüne bakılmaksızın her türlü vakıftan yüzde elli oranında taviz bedeli alınmaya başlanmışsa da gelen tepkiler üzerine 26.06.2001 tarihinde söz konusu madde tekrar değiştirilerek gayri sahih vakıflar taviz bedeli kapsamından çıkarltılmış ve alınan taviz bedeli de yüzde yirmi olarak belirlenmiştir.[36]

Günümüzde icâreteynli ve mukâtaalı gayrimenkuller 2008 yılında yürürlüğe konan 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında değerlendirilmektedir. Bu maddeye göre, gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan ve tapu kayıtlarında icâreteyn ya da mukâtaalı vakıf şerhi yer alan gayrimenkuller, işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin yüzde onu oranında alınan taviz bedeli karşılığında serbest tasarrufa terk edilmektedir.[37]

4. Vakıflardan Gayrimüslim Tebaa ve Yabancılara Yapılan Tahsisler

Vakıf arazilerin, gayrimüslimlerin ve yabancıların (ecnebilerin) ihtiyaçları doğrultusunda okul, hastane, kilise, sefarethane[38] gibi hizmetlerin yerine getirileceği binaların yapımına tahsis edildiğine dair Vakıflar Genel Müdürlüğü Arşivi'nde mevcut olan *Tafsil-i Nizâmat*

[35] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 260-262.

[36] Ömer Çınar, "Taviz Bedeli ve İcareteynli ve Mukâtaalı Vakıfların Tasfiyesi", *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XV/1-2 (Erzincan: 2011), s. 110-111.

[37] *Vakıflar Kanunu ve Yönetmelikler*, (Ankara: 2008) s. 14.

[38] Sefarethanelerin kullanımına tahsis edilen arazilerin vakıf gayrimenkuller arasından seçildiği dikkati çekmektedir. Nitekim Sultan II. Bayezid Vakfı'ndan mukâtaaya bağlanan gayrimenkuller ve bunlardan vakıf adına tahsil edilen mukâtaa-i zemin ücretleri ile ilgili olarak 22 Şubat 1297/6 Mart 1882 tarihli bir kayıtta, Tarabya dışında İtalya Sefarethanesi için 600; Tarabya'da İngiltere Sefarethanesi için 500 ve Beyoğlu'nda Ayaspaşa'da İtalya Sefarethanesi için 1.460 kuruş mukâtaa bedeli tespit edildiği yer almaktadır. (BOA, *EV.MH 2226*.24).

Defterleri'nde kayıtlar bulunmaktadır. Bu kayıtlardan, Ömer Hilmi Efendi'nin belirttiği üzere arazinin muhammen bedelinin binde onunun mukâtaa-i zemin (icâre-i zemin) olarak belirlendiği anlaşılmaktadır. Bu kabil bir tahsis *Şûra-yı Devlet* kararı ve sultanın irâde-i seniyyesi ile gerçekleştirilmektedir. Bu aşamadan sonra ilgili nezaretlere irâde-i seniyye gönderilerek tahsis işleminin nihai prosedürü yerine getirilmektedir. Ayrıca belgelerden arazi üzerine inşa edilecek binanın hususiyetlerinin önceden belirlendiği de anlaşılmaktadır.

4.1. Gayrimüslim Tebaa ve Vakıflar

İstanbul Makriköy/Bakırköy'de, Zeytinlik Mahallesi Bostan Sokağı'nda bulunan ve II. Bayezid Vakfı'ndan olan araziye, *kıymet-i hâzıresinin* binde onu nispetinde vakfı namına mukâtaa-i zemin bedeli belirlenmiş ve *Maârif-i Umûmiye Nizamnâmesi*'nin 29. maddesine uygun olarak, bir katlı olması şartıyla okul inşa edilmesi amacıyla Musevi Cemaati'ne tahsis edilmiştir. Tahsis, Şûra-yı Devlet kararı ile gerçekleştirilmiş ve 26 Muharrem 1333/14 Aralık 1914 tarihli ve Sultan Mehmed Reşad imzalı irâde-i seniyyenin icrasına Evkaf, Adliye ve Mezâhib ile Maârif nazırları memur edilmişlerdir. İstanbul Evkaf Müdüriyeti'nin 19 Mayıs 1332/1 Haziran 1916 tarihli müzekkeresinde bahse konu arazinin kıymeti 15.880 kuruş olarak belirlenmiştir. Bu karara göre, vakfa ödenecek okulun yıllık mukâtaa-i zemin bedeli 158,8 kuruştur (Bkz. Ek 2).[39]

Gayrimüslim Osmanlı tebaasının kültürel faaliyetleri yürütebilmeleri için tahsis edilen binalar da, genelde vakıf gayrimenkullerden mukâtaa-i zemin karşılığında uhdelerine bırakılmıştır. Bunlardan biri de XIX. yüzyılın ikinci yarısından itibaren Rumların, eğitim ve kimliklerini korumak amacıyla faaliyet gösteren İstanbul Helen Edebiyat Cemiyeti'ne ya da diğer adı ile Syllogos Cemiyeti'ne yapılan tahsistir.[40] Yunan dilinin yaygınlaşmasına yönelik çalışmalarda bulunan bu cemiyetle ilgili bir kayıtta, faaliyetlerini yürüttükleri Beyoğlu Kamer Hatun Mahallesi Topçular Sokağı'ndaki merkezin arsasının, Sultan II. Bayezid Vakfı gayrimenkullerinden olduğu yer almaktadır. Sultan

[39] VGMA, *Defter No: 950*, Belge No: 6958.

[40] Elçin Macar, "İstanbul'dan Ankara'ya: İstanbul Helen Edebiyat Cemiyeti (Syllogos) Kütüphanesi'nin İzinde", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Yıl 12, S. 23 (İstanbul:2013), s. 140-141.

II. Bayezid Vakfı'ndan mukâtaa-i zeminli olan bu binaya, ilaveten bir üçüncü kat daha çıkılmak istenmiş; bunun için de Şûra-yı Devlet kararı ile ruhsat verilmiş ve 8 Zilhicce 1333/17 Ekim 1915 tarihinde bir irâde-i seniyye çıkartılmıştır. Bahsi geçen kayıtta, mukâtaa-i zemin bedeli belirtilmemekle birlikte, üçüncü katın ilavesi ile usulü çerçevesinde yeniden bir hesaplama yapılacağı belirtilmiştir.[41]

Gayrimüslim tebaaya yapılan bir başka tahsis, İstanbul'da Yedikule dışında, Küçük Balıklı olarak bilinen mahalde, Rum Cemaati'ne daha önce mezarlık olarak terk edilen II. Bayezid Vakfı'na ait arsa üzerine, daha sonra alınan bir kararla dâhiliye hastalıklarının tedavisi için bir hastane (Bugünkü Balıklı Rum Hastanesi) inşa edilmesi için Şûra-yı Devlet'in kararıyla gerçekleşmiştir. Bu karar doğrultusunda 24 Zilhicce 1330/4 Aralık 1912 tarihinde Sultan Mehmed Reşad tarafından bir irâde-i seniyye yayınlanmış, mukâtaalı statüye çevrilen bu arsa için icâre-i zemin olarak da, arsanın değerinin binde onu nispetinde yıllık 2.200 kuruş bedel alınması kararlaştırılmıştır.[42] Bu belgeden, Balıklı Rum Hastanesi'nin arsasının evveliyatının Sultan II. Bayezid Vakfı olduğu anlaşılmakta, gerçekleşen bu tahsisle de vakıf arazinin statüsünün, yeni ihtiyaçlar doğrultusunda değiştirilebildiği görülmektedir.

Vakıflardan kiliselere de benzer usulle arazi tahsisleri yapılmıştır. Nitekim bunlardan biri de 29 Muharrem 1332/28 Aralık 1913 tarihli Sultan Mehmed Reşad'a ait bir irâde-i seniyye ile Tarabya yakınındaki Kefeli Köyü'nde, bir Rum Kilisesi inşası için verilen ruhsattır. Bu kilisenin, Sultan II. Bayezid Vakfı'ndan 650 kuruş kıymetinde ve 205 zirâ murabba'ındaki (kare) arsa üzerine kıymetinin binde onu nisbetiyle, vakfı adına mukâtaa-i zemin tahsis olunmak üzere, uzunluğu 15,5 m.,

[41] VGMA, *Defter No: 950,* Belge No: 6864.

[42] "İrâde-i Seniyye Sûretidir: Yedikule hâricinde ve Küçük Balıklı dimekle ma'rûf mahalde Cennet-mekân Sultan Bâyezid Hân-ı Sânî hazretleri evkâfından olub Rum Cemâ'atı nâmına kabristan ittihâz olunmak üzere terk edilmiş olan dört bin üç yüz altmış metru murabba'ı arsa üzerine kıymet-i hâzırasının binde onu nisbetinde vakfı nâmına senevî iki bin iki yüz kuruş icâre-i zemîn tahsîs olunmak üzere doksan buçuk metru tûl ve elli metru arz ve on beş metru irtifâ'ında yedi kapu ve iki yüz sekiz pencereyi muhtevî bodrum ile beraber üç katlı emrâz-ı dâhiliye tedâvisine mahsûs kârgîr bir dâire inşâsına Şûrâ-yı Devlet karârıyla ruhsat verilmişdi. Bu irâde-i seniyyenin icrâsına Adliye ve Mezâhib ve Evkâf-ı Hümâyûn nâzırları me'mûrdur. 24 Zilhicce sene 330/11 Teşrin-i sânî sene 328". Bkz. VGMA, *Defter No: 949,* Belge No: 6753.

genişliği 10 m., yüksekliği 7 m. ebadında ve 3 kapılı, 32 pencereli ve kârgir olarak inşasına, Şûrâ-yı Devlet kararıyla ruhsat verilmiştir (Bkz. Ek 3).[43]

4.2. Almanya ve Vakıflar

Vakıf gayrimenkullerden yararlanan yabancı devletler arasında Almanlar önemli bir yer tutmaktadır. Vakıflarla ilgili tahsiste aracılığı genelde Alman Elçiliği yapmaktadır. 4 Cemâziyelâhir 1292/8 Temmuz 1875 tarihli bir kayıtta, Beyoğlu'nda Firuzağa Mahallesi'nde bulunan vakıf bostanın, Almanya Elçiliği tarafından hastane yapılmak üzere mukâtaaya bağlandığı; ayrıca söz konusu bostanın arka tarafında bulunan iki adet arsanın da hastane arsasına ilave edilmesi yönünde bir talep yer almaktadır. Galata'ya bağlı Cihangir Mahallesi'nin Somuncuoğlu Sokağı'nda bulunan bu iki vakıf arsadan biri Harirî Hacı Hüseyin Ağa, diğerleri de Seyyid Hacı Mehmed Emin Ağa ile Gararî Hacı Mehmed Efendi vakıflarının musakkafâtındandır.[44]

Almanların vakıflarla ilişkisine dair bir başka kayıt 5 Zilhicce 1297/8 Kasım 1880 tarihli Alman Mektebi inşası ile ilgilidir.[45] Bu kayıtta, Beyoğlu'nda Kalekapısı Sokağı'nda oturan Mösyö Rikehof ile Avusturya Elçiliği Baştercümanı Mösyö Kosbek'in uhdelerindeki vakıf mektep arsalar, Galata'da Asmalımescit Mahallesi'nde bulunan Almanya Elçiliği adına ferağ edildiği ve bu kişilerin icâre-i müeccelelerinin feshedilerek ellerindeki temessükleri teslim ettikleri yer almaktadır. Bu kayıtta ayrıca, Almanların eline geçen bu arsaların mukâtaaya bağlandığı ve Almanya'da bulunan *Umum Mekatib Cemiyeti* tarafından da mektep inşa edilmesine izin verildiği belirtilmektedir. Alman Elçiliği'nin tasarrufuna geçen söz konusu arsalar, üç ayrı vakfa aittir. Bunlardan Okçu Musa Vakfı'ndan olan araziye 170 kuruş, Kâtip Mehmet Efendi Vakfı'ndan olan araziye 130 kuruş ve Gazanfer Ağa Vakfı'ndan olan araziye de 50 kuruş olmak üzere toplamda 350 kuruş mukâtaa-i zemin tespit edilmiştir. Mukâtaa bedellerinin de her sene Alman Elçiliği tarafından, arsa sahibi vakıflara ödeneceği kayıtta yer almıştır. Bu belgede

[43] VGMA, *Defter No: 949*, Belge No: 6717.

[44] BOA, *İMÜF-EVKF_MÜFETTİŞLİĞİ 637*.163. Musakkafât; üzeri damla örtülmüş, vakfa gelir getiren gayrimenkuldür.

[45] VGMA, *Defter No: 974*, Belge No: 66.

yer alan bilgilere göre mukâtaaya bağlanmadan önce bu arsalar için aylık olmak üzere Okçu Musa Vakfı'na 60 akçe, Kâtip Mehmet Efendi Vakfı'na 120 akçe, Gazanfer Ağa Vakfı'na da 42,5 akçe kira ödenmektedir. Bu örnek bile tek başına mukâtaa yönteminin vakıflara sağladığı malî kazancı açıkça ortaya koymakta ve ilgili belgelerin çoğunda yer alan mukâtaanın vakıf için *enfa'/yararlı* olduğu ifadesinin içini doldurmaktadır.

Almanlara bir başka vakıf arsa tahsisi, 14 Rebiülâhir 1323/18 Haziran 1905 tarihli Bâb-ı Fetva'dan (Şeyhülislamlık'tan) Evkâf-ı Hümâyûn Nezâreti'ne gönderilen Taksim civarındaki Alman Hastanesi'nin genişletilmesi hakkındaki bir yazıda karşımıza çıkmaktadır. Burada, Nesta isimli şahsın üzerinde kayıtlı olan ve üzerine bina inşa edilmek üzere ruhsat talep edilen iki adet vakıf arsanın mukâtaaya bağlanması için Teftiş Mahkemesi'nden ilam gönderilmiştir. Bu ilamda vakıf arsanın sahibi olduğu ileri sürülen Perdecibaşı İbrahim Efendi Vakfı'nın Firuzağa Mahallesi Somuncuoğlu Sokağı'nda bulunan hanesinin vakfiyesinin gönderilmesi istenmiş; Evkâf tarafından gönderilen cevabî yazıda, adı geçen vakfın belirtilen mahalde musakkafâtının bulunmadığı, ancak İbrahim Efendi'nin kardeşinin oğlu Şeyh Mehmed Efendi'nin vakfiyesinde, adı geçen mahallede vakıf musakkafâtının olduğu belirtilmiştir. Evkâf'ın yazısında ayrıca ilamda yazılı vakıf yerlerin Firuzağa Mahallesi'nde olmayıp, Cihangir Mahallesi'nde olduğu açıklamasına yer verilmiştir.[46] Yukarıdaki bilgilerden Taksim'deki Alman Hastanesi'nin genişletilme teşebbüsü ve yakınında Nesta isimli şahsın tasarrufunda olan vakıf arsaların mukâtaaya bağlanarak, bu genişletme işleminde kullanılması düşünülmüştür. Bu işlemin sonrası hakkında, ulaşabildiğimiz kayıtlarda karşımıza herhangi bir bilgi çıkmamıştır.

16 Rebiülâhir 1324/27 Mayıs 1322 tarihli bir diğer kayıt, Kudüs'te Beytüllahm kasabasında Alman Yetimhanesi inşası ile ilgilidir. Bu yetimhanenin inşa edileceği arsanın dörtte biri Haremeyn-i Şerifeyn, kalan dörtte üçü de Haseki Sultan İmaret-i Âmiresi Vakfı'na ait olup, Almanya Cemaat-i Hayriyesi üzerine kayıtlıdır. Belgede arsanın kıymetinin binde onu nispeti ile mukâtaaya bağlanarak Kudüs Almanya Konsolosluğu adına kaydının yapılması ve üzerine yetimhane inşa edilmesi talep edilmiştir. Bu yazıda ayrıca, resmi ruhsata bağlı mektep,

[46] BOA, *EV.MKT 3134*.3.

kilise, hastane ve yetimhane gibi mezhep ve ecnebî hayır müesseseleri ile bunların akar halinde bulunmayan müştemilatlarından harç ve vergi alınmadığına değinilerek, yapılacak yetimhanenin de bu kapsamda değerlendirilmesi istenmiştir.[47] Bu kayıtta da yer aldığı üzere Almanya, vakıf gayrimenkuller üzerinde kullandığı bir tasarrufla, Kudüs'te bir yetimhane açmayı; bunu da çok bildik bir yöntemle, vakıf arsayı mukâtaaya bağlayarak gerçekleştirmeyi planlıyor.

4.3. İngiltere ve Vakıflar

İstanbul'daki İngiltere Elçiliği'nin çeşitli ihtiyaçları için Osmanlı Devleti'nden birtakım tahsisler aldığı, bunların da büyük kısmının vakıf akarlar üzerinden gerçekleştiği arşiv kayıtlarına yansımıştır. 16 Receb 1275/19 Şubat 1859 tarihli bir kayıtta, İngiltere tarafından Galata'da inşa edilen hastaneye su bağlanmasına yönelik bir talebin olduğu, burası için yarım masura suyun yeterli olacağı yer almıştır. Yapılan inceleme sonunda, Mihrişah Valide Sultan Vakfı Bendi'nin fazlasından olarak Beyoğlu Taksimi'nden yarım masura suyun bu hastaneye verilmesinin kararlaştırıldığı, bedel olarak belirlenen 7.500 kuruş muaccelenin (ön ödemenin) Maliye Hazinesi tarafından Evkâf Hazinesi'ne yapılacağı, suyun yıllık kirası (icâresi) olan 15 kuruşa, nizamı gereğince 5 misli zam yapılarak, yıllık 90 kuruş ile bu işlemin mukâtaaya bağlanması kararlaştırılmıştır.[48]

İngiltere'nin İstanbul'da, kendi vatandaşları ve askerlerinin cenazelerini defnetmek için ihtiyaç duydukları mezarlık, bir başka vakıf gayrimenkulün tahsisini gündeme getirmiştir. Bunda, Kırım Savaşı sonrası ilişkilerin dostane bir havaya bürünmesinin katkısının büyük olduğu düşünülebilir. Bu konu ile ilgili 19 Zilkade 1281/15 Nisan 1865 tarihli bir kayıtta, Haydarpaşa Hastanesi civarında Sultan III. Selim Vakfı'nın müstegallatından* olan gedik kirişhanelerin, *"cânib-i mîrîden mübâya'a"* olunarak başka bir yere taşınması ve söz konusu vakıf arsanın İngiliz

[47] VGMA, *Defter No: 945,* Belge No: 4944.

[48] BOA, *EV.MKT 55*.48.

* Müstegal, hayrî cihetlerin idaresi için gerekli olan geliri sağlamak üzere vakfedilmiş maldır. Çoğulu müstegallât olup; bağ, bahçe, han, hamam ve arazi gibi gayrimenkulleri ve nemalandırılması meşrut parayı ve vakfı âdet olan menkullerle, gedik tabir olunan lazım aletleri içermektedir. Bkz. http://www.vgm.gov.tr/sayfaaspx?Id=30/28.02.2016.

Askerî Mezarlığı için terkini (devri) yer almaktadır. Bu işlemin bedeli için 170.000 kuruş tespit edilmiş; bu meblağın da 6.640,5 kuruşu, burada bir adet gediğin mutasarrıfı olan Ahmed oğlu Yüzbaşı Ali Ağa'nın hissesi olarak ayrılmıştır. Geri kalan 163.359 kuruş 10 paranın Maliye Hazinesi'nden karşılanması ve söz konusu vakıf mahallin yıllık 6.000 kuruş kirasının (icâresinin) de III. Selim Vakfı adına Evkâf Hazinesi'ne verileceği belirtilmiştir.[49] Bu kayıt bize İstanbul'da Haydarpaşa semtinde bir İngiliz askerî mezarlığının bulunduğunu ve buranın arsasının da III. Selim Vakfı'na ait olduğu bilgisini vermektedir. İngilizler, bu uygulama ile tüzel kişilik olarak III. Selim Vakfı'nın kiracısı olmuşlardır.

2 Cemâziyelâhir 1300/10 Nisan 1883 tarihli bir başka kayıtta, İngiliz Konsolosluğu'na ait hastane ile diğer bazı yerlerin birikmiş mukâtaa bedeli olarak, Evkâf Hazinesi'ne 12.742 kuruş borçlarının olduğu yer almaktadır.[50] Konu ile ilgili bir başka kayıtta[51] ise mukâtaa bedeli olan 12.742 kuruşun hangi kalemlerden olduğuna işaret edilmektedir. Buna göre; İngiltere Konsoloshanesi içinde gemicilere mahsus hastanenin 5 yıllık mukâtaa bedeli 1.600 kuruş; hastaneye akan Kulekapısı'ndaki suyun 6 yıllık icâresi 360 kuruş; konsoloshane içindeki hapishanenin 25 yıl 7 aylık mukâtaa bedeli 1.282 kuruş 20 para; Galata'da konsoloshaneye ilave edilen mahallin 22 yıl 8 aylık mukâtaa bedeli 6.800 kuruş; Galata'da konsoloshane içinde gemicilere mahsus hastanenin 27 yıllık mukâtaa bedeli 2.700 kuruş olmak üzere toplam 12.742 kuruş mukâtaa bedeli olarak İngiltere elçiliğinden ve Maslahatgüzarlığından talep edilmiştir. Burada yer alan bilgilerden, İngilizlerin vakıflardan tahsis ettikleri ve mukâtaaya dönüştürerek tasarruf ettikleri vakıf akarların bedellerini ödemedikleri görülmektedir.

Osmanlı'nın son döneminde İngiltere elçiliğine yapılan tahsislerden biri de 23 Şevval 1330/5 Ekim 1912 tarihli bir kayıtta karşımıza çıkmaktadır. Burada, Beşiktaş'ta Teşvikiye mahallesinde bulunan 26, 28 ve 30 numaralı, Sultan II. Bayezid Vakfı'na ait bahçeli konağın, mukâtaaya bağlanarak, yıllık 5.400 kuruş mukâtaa-i zemin karşılığında İngiltere elçiliğine tahsis edildiği yer almaktadır (Bkz. Ek 4).[52]

[49] BOA, *EV.MH 1131*.28.

[50] BOA, *EV.MKT 1206.63*.

[51] BOA, *EV.MKT 1209*.59.

[52] VGMA, *Defter No: 948*, Belge No: 6467.

4.4. Rusya ve Vakıflar

Vakıflardan, Rusya elçiliği adına yapılan tahsislerden biri, elçiliğin genişletilme teşebbüsü ile ilgilidir. 9 Şevval 1289/10 Aralık 1872 tarihli Senedât Odası'ndan çıkan bir yazıda, Beyoğlu'nda Rusya Elçiliği bitişiğindeki Humbaracı Yokuşu'nda bulunan 1.000 ziralık arsanın 750 ziralık kısmının mukâtaaya bağlanarak elçiliğe ilave edildiği; geri kalan 260 küsur ziralık kısmın da mutasarrıflarından satın alındığı yer almaktadır. Burada, mukâtaaya bağlanarak elçiliğe ilave edilmek istenen arsanın Ekmekçibaşı Süleyman Ağa ve Mehmed Paşa kızı Ayşe Hanım'ın vakıflarından mahlût (karışık) olduğu belirtilmektedir. Bahsi geçen vakıf arsaların kiracılarının, Avusturya-Macaristan Devleti tebaasından Armani ve Armone Damde ile kardeşleri Ernest, Elize ve Maria olduğu, bu kimselerden de haklarından ferağ etmelerinin talep edildiği kayıtta yer almaktadır.[53]

Rusya elçiliği adına tahsisi yapılan bir başka gayrimenkul de Tarabya sahilinde bulunan ve II. Bayezid Vakfı'na ait sahilhane ile müştemilatıdır. 15 Mart 1330/28 Mart 1914 tarihli kayıttan anlaşıldığına göre söz konusu vakıf gayrimenkullerin, Evkâf mahkemesinden çıkan ilam uyarınca Rusya elçiliğinde çalışan evli memurların ikametine tahsis edilmesi istenmiştir. Burada yer alan bilgilere göre bu gayrimenkuller daha önceden icâreteyn usulü ile tasarruf olunurken, vakfın faydasına olacağı vurgulanarak mukâtaaya bağlanmış ve yıllık 2.750 kuruş mukâtaa-i zemin bedeli tespit edilmiştir.[54]

4.5. İstanbul Dışında Yapılan Tahsisler

Osmanlı Devleti'nde vakıf gayrimenkullere icâre, icâreteyn ve mukâtaa gibi usullerle tasarruf edip, müdahale eden, uhdesine geçiren müslim ve gayrimüslim Osmanlı tebaası ve yabancı ülke tebaası sadece İstanbul'da yoktu. Ülkenin her bölgesinde neredeyse benzer tabloya rastlamak mümkündü. Tasarruf edenlerin de milliyet ve mezhepleri kimi zaman farklılaşmaktaydı.

Nazif Öztürk'ün Vakıflar Genel Müdürlüğü Arşivi'ndeki kayıtlardan yola çıkarak yapmış olduğu tespite göre, vakıf gayrimenkuller

[53] BOA, *EV.MKT 658*.84.

[54] VGMA, *Defter No: 949*, Belge No: 6697.

üzerine 1264-1333/1847-1914 yılları arasında azınlıklar tarafından inşa edilerek hizmete açılan kilise, mektep, hastane ve meşruta bina sayısı 138'dir. Öztürk bunları 84 ayrı kalemde bir araya getirip tablolaştırmıştır.[55] Yukarıda belirtilen tarihler arasında inşa edilen binaların 46'sı İstanbul'da, 14'ü Kudüs'te, 12'si Adalar'da, 8'i Trabzon'da, 58'i çeşitli il ve ilçelerde yaptırılmıştır. Toplamı 138'e ulaşan bu yapıların hizmetlere göre dağılımı ise şöyledir: 52'si kilise, 60'ı mektep, 9'u hastane, 10'u meşruta, 3'ü misafirhane, 1'i taamhane, 1'i kabristan, 2'si çok amaçlı kullanıma müsait değişik fonksiyonlu binalardır. Vakıf gayrimenkuller üzerinde bina inşa eden ve 84 kalemde bir araya getirilen azınlıklar içinde Rum Cemaatı ve Patrikhane 33'le başı çekmektedir. Onları 11'le Ermeniler, 8'le Fransızlar, 6 ile Almanlar, 3'erle İngilizler, Ruslar, Amerikalılar ve Bulgarlar takip etmektedir.[56] Öztürk, 67 yıllık bir zaman diliminde, azınlıkların bu kadar çok bina yapmış olmasını, Osmanlı Devleti'nin XIX. yüzyılın ortalarından itibaren yabancıların baskısını daha açıktan hissetmesine ve zayıflığına bağlar. Geçmiş dönemlerdeki uygulamalara da bir nevi gönderme yaparak, sistemin iyi işlediği dönemlerde Osmanlı Devleti'ndeki azınlıkların uymaları gereken kuralları dile getirir. Bahsi geçen dönemde azınlıklar kilise, mektep, hastane gibi dinî, sosyal ve sağlık konularında bir bina yaptırmak veya mevcut binayı onartmak istediklerinde, yörenin demografik durumunu esas alan ihtiyaca dayalı gerekçelerini göstermek mecburiyetinde idiler. Gerekçeli olarak yapılan başvuru, ilgili makamlarca tetkik edilir, mahalline gönderilen müfettişlerce iddia edilen hususlar incelenip durum tespiti yapılırdı. Devlet ihtiyaç durumuna göre yapılacak binanın en ince ayrıntısına kadar özeliklerini belirler, yapılacak binanın proje üzerinde önceden tespitini ve inşası sırasında bunlara uyulup uyulmadığını denetlerdi. İnşaat bittikten sonra da uyulacak nizamname maddesi belirtilir, hatta binanın inşası sırasında kimseden para toplanmaması da kayda geçirilirdi. Bu şekilde devam eden bir prosedürle binaların yapımına izin verilirdi.[57]

Osmanlı ülkesinde azınlıkların, vakıflardan çoğunlukla da mukâtaaya bağlamak suretiyle tasarruflarına geçirdikleri gayrimenkuller

[55] Öztürk, *Azınlık Vakıfları*, s.176-185.

[56] Öztürk, *Azınlık Vakıfları*, s. 97-98.

[57] Öztürk, *Azınlık Vakıfları*, s. 97-98.

üzerine ruhsat alarak inşa ettikleri binalara birkaç örnek vermek yerinde olacaktır. Samsun'da Hızır Bey Vakfı'ndan metruk arsa üzerine Fransız elçiliğinin tavassutu ile Sen Jozef Mektebi'nin genişletilip yenilenmesine; Aksaray Gülveri Karyesi'nde vakıf arsa üzerine Rum kız mektebi; Nevşehir Damat İbrahim Paşa Vakfı arsası üzerine kilise, kargir mektep ve papaz odası; Cebel-i Bereket/Akyazılı Sultanuşağı karyesinde Alaüddevle Vakfı arsası üzerine Ermeni Protestan Cemaati çocukları için mektep; Mersin'de Bezm-i Âlem Valide Sultan Vakfı arsası üzerine Rum Protestan Cemaati kız ve erkek çocukları için mektep ve kilise; Hüdavendigar kazasına bağlı Mirebolu (Aydınpınar) Karyesi'nde Şeyhzade Sultan Alaeddin Vakfı'ndan arsa üzerine erkek Rum çocukları için mektep; Beyoğlu'nda Defterdâr-ı Esbak Hasan Efendi Vakfı'ndan arsa üzerine Rum çocuklarına mahsus rüştiye; Bakırköy/Hamzaköy'de bulunan vakıf arsa üzerine Rum Cemaati tarafından kız mektebi yaptırılması için ruhsat verilmiştir.[58]

Yine Beyoğlu Tomtom mahallesinde vakıf arsa üzerine Fransisken rahibeleri adına manastır; Edirne Suluoğlu Karyesi'nde vakıf arsa üzerinde bulunan muhterik (yanmış) Bulgar kilisesi; Kadıköy Osman Ağa mahallesinde İbrahim Ağa vakfından Rum Cemaati'ne ait mektep yeri üzerine kilise; Kudüs Moristan mahallesinde *Kudüs-i Şerif İncil Cemiyeti* adındaki Alman müessesesi adına vakıf arsa üzerine çok amaçlı bina; Bandırma Dutluhan karyesinde vakıf arsa üzerine Rum Cemaati için kilise; Adana Hassa kazasında Alaüddevle Vakfı'ndan arsa üzerine Protestan Cemaati'ne mahsus, kilise, mektep ve rahip lojmanları; İstanbul Tarabya Kefeli köyünde Sultan II. Bayezid Vakfı'ndan arsa üzerine kilise; Beykoz Polonezköy'de Bezm-i Âlem Valide Sultan Vakfı'ndan arsa üzerine mektep ve kilise yapılmasına irâde-i seniyye ile mukâtaaya bağlanarak mukâtaa-i zemin karşılığında izin verilmiştir.[59] Benzer şekilde Robert Koleji'nin mühendislik kısmının da Reisülküttap Mustafa Ağa Vakfı'ndan olan 167.000 kuruş kıymetinde ve Dr. Kebit Karren Kebiş uhdesinde bulunan tarla üzerine yıllık 1.670 kuruş mukâtaa bedeli ile kurulmasına izin verilmiştir.[60] Hiç şüphesiz gerek Osmanlı tebaası gayrimüslimlere gerekse yabancılara (ecnebilere) vakıflardan

[58] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 258.

[59] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 258.

[60] Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, s. 324.

yapılan tahsisler yukarıda belirtilenlerden ibaret değildir. Arşiv belgeleri incelendiğinde, son aşamada mukâtaaya bağlayarak tasarruf etme yöntemi ile pek çok vakıf akarın Osmanlı tebaası gayrimüslimlerin ya da yabancı devlet temsilciliklerinin önce tasarrufuna sonra da mülkiyetine geçmiştir.

Sonuç

Osmanlı Dönemi'nde vakıf gayrimenkullerin kısa ya da uzun süreli kiralanmaları, uzun yıllar vakıflar tarafından yararlı bir uygulama olarak görülmüş ve geniş bir kullanım alanı bulmuştur. Ancak, icâreteyn ve mukâtaa gibi kiralama usulleri yapıları itibariyle uzun vadede vakıfların aleyhine sonuçlar doğurmuştur. Çünkü bu iki yöntem zamanla birer gizli satış akdine dönüşmüştür. Kira müddetinin sınırsızlığı ve kiraların çoğunlukla düşük tutulması bu hükmü doğrular niteliktedir. Yine kira bedellerinin uzun süre sabit kalması, değişen ekonomik şartlara paralel olarak kira ücretlerinin değer kaybetmesine neden olmuştur.

İcâreteyn ve mukâtaa gibi kiralama usullerinin vakıfların aleyhine dönmesi, Cumhuriyetin ilanından sonra vakıf arazilerin tasfiyesi ve kiracılarının tasarruflarına terk edilmesi ile başka bir evreye taşınmıştır. Bu dönemde devletin vakıflar üzerindeki denetimi farklı bir seyir takip etmiş ve alınan taviz bedelleri neticesinde icâreteynli ve mukâtaalı gayrimenkullerin, kiracılarının mülkiyetine geçmesinin yolu açılmıştır.

Osmanlı tebaası olan gayrimüslimler başta olmak üzere yabancı devletler ya da şahsiyetler, gerek tüzel gerekse özel kişilikler üzerinden vakıf gayrimenkullere kimi zaman icâre, kimi zaman icâreteyn ama çoğunlukla da Osmanlı'nın son döneminde mukâtaa usulü kiralama ile tasarruf etmişlerdir. Bu uygulamalar sonrasında Osmanlı Devleti'ndeki pek çok vakıf gayrimenkul, hastane, okul, mezarlık, kilise, sefarethane vb. amaçlarla, yabancıların tasarrufuna geçmiştir. Takip eden süreç ve uygulamalarla, taviz bedeli alınarak devredilme gibi usullerle de bu vakıf gayrimenkuller, mutasarrıfı olan yabancıların ya da gayrimüslim Osmanlı tebaasının mülküne dönüşmüştür. Bu tür mülkleştirmede başvurulan yöntemlerdeki araçlar da, yukarıda bahsedilen İslam hukukunun uygulamaları olmuştur.

Vakıf gayrimenkullerin icâreteyn ya da mukâtaa usulleri ile kiralanarak tasarruf olunmaları belki ilk başlarda vakıf lehine kâr getirici

bir uygulama olmuştur. Ancak uzun zaman diliminden uygulamaya bakıldığında, mukâtaaya bağlayarak tasarruf olunan vakıf gayrimenkuller, vakıfların elinden çıkmıştır. Bilhassa Osmanlı Devleti'nin son yüz yılında, bir taraftan vakıf yöneticilerinin daha çok gelir elde etme düşünceleri, diğer taraftan dışarıdan gelen baskılarla devletin gayrimüslimler lehine uygulamak zorunda kaldığı politikalar sonucunda başta İngiltere, Almanya, Fransa ve Rusya gibi yabancı devletler ile Osmanlı tebaası gayrimüslim cemaatler, çok sayıda İslam vakfına ait gayrimenkulü önce mukâtaaya bağlayarak tasarruflarına geçirmişler, sonra da belirlenen taviz bedellerini ödeyerek mülkleştirmişlerdir. Bu vakıf gayrimenkullerin çoğu şimdilerde Türkiye'deki azınlık vakıflarının ya da yabancı devlet temsilciliklerinin ya bir müessesesi ya da geliri durumundadır. Bu çerçevede, vakıf gayrimenkullerin el değiştirme konusu, tarihî süreçte yaşanan olaylarla birlikte, yeni çalışmalarla ele alınıp değerlendirilmek zorundadır.

KAYNAKÇA

ARŞİV BELGELERİ

Başbakanlık Osmanlı Arşivi (BOA)

BOA, *EV.MH 1131*.28; *EV.MH 2226*.24; *EV.MKT 55*.48; *EV.MKT 658*.84; *EV.MKT 1206*.63; *EV.MKT 1209*.59; *EV.MKT 3134*.3; **BOA,** *İMÜF-EVKF_MÜFETTİŞLİĞİ 637*.163.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Arşivi

TKGMA, *Temessük Defteri, No: 93*, s. 60.

Vakıflar Genel Müdürlüğü Arşivi (VGMA)

VGMA, *Defter No: 945,* Belge No: 4944; *Defter No: 948,* Belge No: 6467; *Defter No:* 949, Belge No: 6697; *Defter No:* 949, Belge No: 6717; *Defter No:* 949, Belge No: 6753; *Defter No:* 950, Belge No: 6864; *Defter No:* 950, Belge No: 6958; *Defter No:* 974, Belge No: 66.

ARAŞTIRMA ESERLERİ

Akgündüz, Ahmet. *İslâm Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*, Ankara: TTK Yay., 1988.

Akgündüz, Ahmet. "Gedik", *DİA,* XIII, İstanbul: 1996, s. 541-543.

Akgündüz, Ahmet. "İcâre-i Vâhide", *DİA*, XXI, İstanbul: 2000, s. 388-389.

Akgündüz, Ahmet. "İcâreteyn", *DİA,* XXI, İstanbul: 2000, s. 389-391.

Bardakoğlu, Ali. "İcâre", *DİA*, XXI, İstanbul: 2000, s. 379-388.

Berki, Ali Himmet. *Vakıflar,* İkinci tab'ı, İstanbul: Aydınlık Basımevi, 1946.

Çınar, Ömer. "Taviz Bedeli ve İcareteynli ve Mukâtaalı Vakıfların Tasfiyesi", *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XV/1-2, Erzincan: 2011, s. 105-117.

Dönmez, Ali Rıza. *Cumhuriyet Döneminde Vakıflar* (Ankara Üniversitesi Türk İnkılap Tarihi Enstitüsü Basılmamış Doktora Tezi), Ankara 1991.

Engelhardt, Ed. *Tanzimat,* Türkçesi: Ayla Düz, İstanbul: Milliyet Yay., 1976.

Güneri, Hasan. "Azınlık Vakıflarının İncelenmesi", *VD,* X, Ankara 1973 s. 79-108.

Kaya, Süleyman. *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn*, İstanbul: Klasik Yay., 2014.

Macar, Elçin. "İstanbul'dan Ankara'ya: İstanbul Helen Edebiyat Cemiyeti (Syllogos) Kütüphanesi'nin İzinde", *İstanbul Ticâret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Yıl 12, S. 23, İstanbul: 2013, s. 139-149.

Ömer Hilmi Efendi. *İthaf-ül Ahlâf fî Ahkâm-il Evkaf*, Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 1977.

Özcan, Tahsin. *Osmanlı Para Vakıfları - Kanûnî Dönemi Üsküdar Örneği,* Ankara: TTK Yay., 2003.

Öztürk, Nazif. *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*, Ankara: VGM Yay., 1983.

Öztürk, Nazif. *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, Ankara: TDV Yayınları, 1995.

Öztürk, Nazif. *Azınlık Vakıfları*, Ankara: Altınküre Yayınları, 2003.

Öztürk, Nazif. "Mukātaalı Vakıf", *DİA*, XXXI, İstanbul: 2006, s. 132-134.

Vakıflar Kanunu ve Yönetmelikler, Ankara: 2008, s. 14.

Yavuz, Faruk. *Sultan Bayezid Han-ı Sani Vakfı Örneğinde Osmanlı Vakıflarında Kiralama Usulleri,* Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, 2014.

Yediyıldız, Bahaeddin. "Vakıf/Tarih", *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi (DİA)*, XII, İstanbul: 2012, s. 479-486.

http://www.vgm.gov.tr/sayfa.aspx?Id=30/28.02.2016.

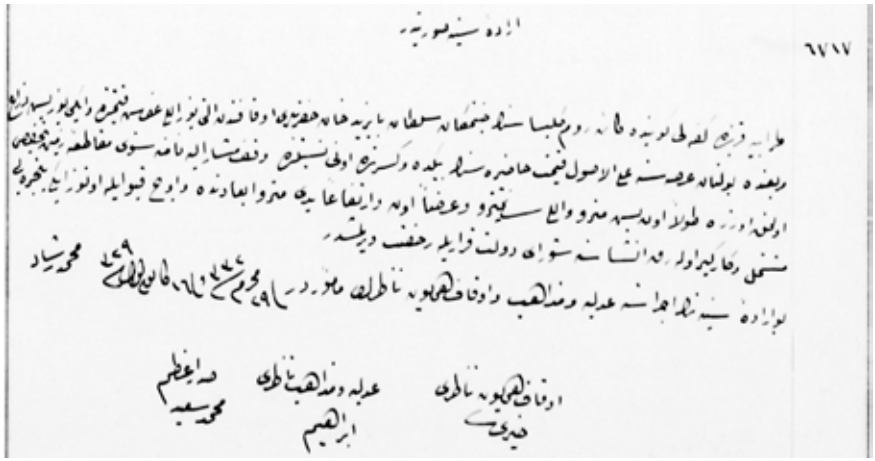
Ek 1: Sultan II. Bayezid Vakfı'ndan Taksim civarında bulunan ve üzerinde Katolik mektebi inşa edilen gayrimenkulün icâreteynden mukâtaaya dönüştürülmesine (tahviline) dair belge (TKGMA, *Temessük Defteri*, No: 93, s.60).



Ek 2: Sultan II. Bayezid Vakfı'nın Makriköy (Bakırköy)'de bulunan arazinin üzerine okul inşa edilmek üzere Musevî Cemaati'ne mukâtaa ile tahsis edildiğine dair belge. (VGMA, *Defter No: 950*, Belge No: 6958)



Ek 3: Sultan II. Bayezid Vakfı'ndan Tarabya'daki Kefeli Köyü'nde bulunan arsanın kilise inşası için Rum Cemaati'ne mukâtaa ile tahsis edildiğine dair belge (VGMA, *Defter No: 949*, Belge No: 6717)



Ek 4: Sultan II. Bayezid Vakfı'ndan Teşvikiye'de bulunan bahçeli konağın mukâtaa-i zemin ile İngiliz Elçiliği'ne tahsisine dair belge (VGMA, *Defter No: 948*, Belge No: 6467).

