



Vakıflar Dergisi

Yıl: Aralık 2017 • Sayı: 48

Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları

VAKIFLAR DERGİSİ

Yıl: Aralık 2017- Sayı 48 Hakemli Dergidir.
TUBİTAK ULAKBİLİM
Sosyal Bilimler Veri Tabanı (SBVT) tarafından taranmaktadır.

Sertifika No: 16651
ISSN: 1011-7474

Sahibi

Vakıflar Genel Müdürlüğü Adına
Dr. Adnan ERTEM

Yayın Koordinatörü

Rifat TÜRKER

Sorumlu Yazı İşleri Müdürü

Adnan TÜZEN

Yayın Yönetmeni

Mehmet KURTOĞLU

Editörler

Hüseyin ÇINAR, Fatih MÜDERRİSOĞLU

İngilizce Editör

Miyase KOYUNCU KAYA

Dergi Sekreteryası

Hasan DEMİRTAŞ

Tashih

Hasan DEMİRTAŞ

Yayın Kurulu

Prof. Dr. Mehmet BULUT	İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi
Prof. Dr. Hüseyin ÇINAR	Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi
Prof. Dr. Yılmaz KURT	Emekli Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Mehmet ÖZ	Hacettepe Üniversitesi
Prof. Dr. Ali YILMAZ	Ankara Üniversitesi
Doç. Dr. Miyase KOYUNCU KAYA	Türkiye Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü
Yrd. Doç. Dr. Fatih MÜDERRİSOĞLU	Hacettepe Üniversitesi
Dr. Murat YILMAZ	Ahmet Yesevi Üniversitesi

Yayın Danışma Kurulu

Prof. Dr. Hakkı ACUN	Emekli Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Mehmet AK	İstanbul Üniversitesi
Prof. Dr. Ahmet AĞGÜNDÜZ	Amsterdam Üniversitesi
Prof. Dr. Enver ÇAKAR	Fırat Üniversitesi
Prof. Dr. Abide DOĞAN	Hacettepe Üniversitesi
Prof. Dr. Géza DAVID	Macar Bilimler Akademisi
Prof. Dr. Abdullah EKİNCİ	Harran Üniversitesi
Prof. Dr. Özer ERGENÇ	Bilkent Üniversitesi
Prof. Dr. Süreyya FAROQHI	Bilgi Üniversitesi
Prof. Dr. Mahmut KAYA	İstanbul Üniversitesi
Prof. Dr. Yunus KOÇ	Hacettepe Üniversitesi
Prof. Dr. Zekeriya KURŞUN	Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi
Prof. Dr. Heath W. LOWRY	Bahçeşehir Üniversitesi
Prof. Dr. İlber ORTAYLI	Galatasaray Üniversitesi
Prof. Dr. Hüsrev SUBAŞI	Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi
Prof. Dr. Eugenia KERMELİ ÜNAL	Hacettepe Üniversitesi
Prof. Dr. Aysel TÜKEL YAVUZ	Emekli Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Bahaeddin YEDİYILDIZ	Emekli Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Musa YILDIZ	Gazi Üniversitesi
Yrd. Doç. Dr. Vefa ÇOBANOĞLU	İstanbul Üniversitesi
Dr. Rhoads MURPHEY	Emekli Öğretim Üyesi
Evangeila BALTA	Ulusal Yunan Araştırma Vakfı / Yunanistan
Mehmet ÇETİN	Araştırmacı

Yayın ve Danışma Kurullarındaki isimler ünvan ve soyadına göre alfabetik olarak sıralanmıştır. Dergimize gönderilen yazılar, önce yayın kurulunca incelenir ve uygun bulunanlar, değerlendirilmek üzere alanında çalışması ile tanınmış iki hakeme gönderilir. Hakemlerin isimleri gizli tutulur ve raporlar beş yıl süreyle saklanır. Dergide çıkan yazılar kaynak gösterilerek iktibas edilebilir. Yayınlanan yazı, belge ve fotoğrafların her türlü hukukî mesuliyeti yazarına aittir.

Yazışma Adresi

T.C. BAŞBAKANLIK
Vakıflar Genel Müdürlüğü Kültür ve Tescil Daire Başkanlığı
Vakıflar Dergisi Atatürk Bulvarı No: 10 06050 Ulus / ANKARA / TÜRKİYE
Tel: (0312) 5096000- Faks: (0312) 324 47 22
e-posta: vakiflaryayin@yahoo.com- web: www.vgm.gov.tr

Yapım

Semih Ofset S.E.K. Yayıncılık

Kapak ve Sayfa Tasarımı

M. Edip ERDOĞAN

Baskı

www.semihofset.com.tr- 0312 341 40 75

İÇİNDEKİLER



Takdim	3
Önsöz	5
İçindekiler/Contents	7
Amasya Kazası'nda Seydi Çelebi ve Mehmed Çelebi'ye Ait H. 790/ M. 1388 Tarihli Türkçe Vakfiye Turkish Waqf Deed that Belongs to Seydi Çelebi and Mehmed Çelebi in District of Amasya Dated H. 790/ M. 1388 Sıddık Çalık	9
Niksar Kazası Sinan Bey Vakıfları Waqfs of Sinan Bey in the District of Niksar Ali Açıkl	17
Sıbyan Mekteplerinin Mimarisi: Abdullah Paşa Sıbyan Mektebi Örneği Architecture of Sıbyan Mektebs: Sample of Abdullah Paşa Sıbyan Mekteb Çiğdem Belgin Dikmen - Ferruh Toruk.....	35
Osmanlı'da İcâreteyn Uygulaması Hakkında Yeni Değerlendirmeler New Perspectives on the Practice of İcâreteyn (Double-Renting) in the Ottoman Waqf System Ramazan Pantık.....	75
Çemişgezek Süleymâniye Camii Vakfı Süleymâniye Mosque of Cemisgezek Celalettin Uzun.....	105
18. Yüzyılda Hayırsever Bir Osmanlı Veziri: Hâfız Mustafa Paşa'nın Elazığ ve Malatya Vakıfları A Benefactor Ottoman Vizier in the 18th Century: Elazig and Malatya Foundations of Hâfız Mustafa Pasha Murat Alanoğlu	123
Alaca Minare Mescidi Yapısal Performansının İncelenmesi Investigation of the Structural Performance of Alaca Minaret Mosque Burçin Şenol Şeker	137
Cihât Mevzuatı Jihât (Duties) Legislation Talip Ayar.....	145
Tarihçe-i Harem-i Şerif-i Kudsi History of Harem-i Şerif in Jerusalem Mevlüt Çam.....	195
Kitâbiyât.....	203
Hasan Hüseyin Güneş, Kudüs Meğâribe Mahallesi, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Ankara, 2017, 260 s. ISBN: 978-975-19-6820-3 Mustafa Öksüz.....	205
Mustafa Kaygısız, Turgutoğulları: Orta Anadolu'nun Türkmen Beyliği, Çizgi Kitabevi Yayınları, Konya, Aralık 2016, XIV + 200 s. ISBN: 978-605-9427-59-3. Yusuf Turan Günaydın	207
İbrahim Hakkı Konyalı'nın Kayıp Arşivinden İstanbul'da Mimar Sinan Eserleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür AŞ, İstanbul, 2016, 456 s. ISBN: 605-913-25-10 Mehmet Kurtoğlu.....	213
Haliç'te Büyük Bilgi Şöleni: 2. Uluslararası Osmanlı Coğrafyası Arşiv Kongresi'nin Ardından Yılmaz Kurt	219

Osmanlı'da İcâreteyn Uygulaması Hakkında Yeni Değerlendirmeler

Ramazan Pantık*

Öz

Osmanlı vakıf kurumlarıyla ilgili yaygın olarak paylaşılan eleştirilerden biri vakıf kurumlarının hukuksal ve idarî yapısındaki katılık nedeniyle kentsel gelirlerini oluşturan kira gelirlerinin artan fiyat hareketlerine adapte edemediği ve neticede vakıfların gelir kaybına uğradığı hususudur. Bu çalışmada vakıfların, artan fiyat hareketleri, doğal ve beşeri etkenler neticesinde tahribata ve kesintiye uğrayan kent içi gayrimenkullerinin değerlendirilmesinde icareteyn sisteminden etkin bir şekilde faydalanması tartışılacaktır. Osmanlı gayrimenkul piyasasında etkin değerlendirme yöntemi olarak icâreteyn sistemi 19. yüzyılın ortalarına kadar vakıf gayrimenkul piyasasında en önemli kiralama biçimi olarak varlığını korumuştur. İcâreteyn, mülklerini tamir veya yeniden inşa etmeye mali gücü olmayan vakıflar için, kasasından hiç para çıkmadan mülkünün yeniden işler hale getirilmesini sağlayarak birçok vakıf taşınmazının uzun süre ayakta kalmasını sağlamıştır.

Bu çalışmada icâreteynin uygulanış pratiğine ilişkin şer'iyeye sicilleri, vakfiye, vakıf temessük defterleri, Evkâf-ı Hümâyûn Müfettişliği mahkeme kayıtları ve vakıf muhasebe defterlerindeki verilerden hareketle icâreteyn hakkındaki bazı nazariyeler ve İstanbul örneğinde sistemin sözleşmenin taraflarına ne tür avantajlar sağladığı tahlil edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: İcâreteyn, Atik Valide Sultan Vakfı, hamamlar, vakıf temessük defterleri, Çemberlitaş Hamamı, vakıf muhasebesi.

New Perspectives on the Practice of İcâreteyn (Double-Renting) in the Ottoman Waqf System

Abstract

It is widely argued that the Ottoman waqf institutions lacked the flexibility to revise the rent incomes from the real estates they owned when there was a price increase in the rental market. This inflexibility, which was originated from the waqf system's rigid legal and administrative structures, became the reason for the waqf institutions to lose a significant part of their incomes. This study, however, claims that the Ottoman waqf institutions greatly benefited from the icareteyn, or double-rent system, which allowed the administrators of the waqfs to re-evaluate the rents of the urban real estates in the face of inflation. This study argues that the double-rent system remained as the most effective way of leasing method in the Ottoman waqf real estate market until the middle of the nineteenth century. It helped the waqfs, particularly those deprived of financial means to restore and/or reconstruct their real estates, to finance their maintenance without spending from their budgets.

Based on a variety of primary sources including court records, endowment deeds, waqf *temessük* registers, court records of the Imperial Pious Foundations Inspectorship (*Evkâf-ı Hümâyûn Müfettişliği*), and waqf account registers, this study aims to highlight some of the theories on the icareteyn system and how it provided advantages for both parties who signed the contract. Examples will be drawn from the cases in Istanbul in the early modern period.

Keywords: Double-rent, İcâreteyn, Atik Valide Sultan Waqf, bathhouses, waqf *temessük* registers, Çemberlitaş Hammam, waqf account registers.

* Vakıf Uzmanı, Vakıflar Genel Müdürlüğü; Doktora Öğrencisi, Hacettepe Üniversitesi; r.pantik@vgm.gov.tr

I

1. Osmanlı İmparatorluğunda İcâreteyn Uygulamasının Ortaya Çıkışı, Anlamı ve Nazariyeler

Sözlükte *icâre* kelimesinin tesniyesi olan *icâreteyn* kelimesi “çifte kiralama” veya “iki kiralı” anlamına gelir. Vakıf hukukunda *icâreteyn* kavramı taşınmazın ecri misli nispetindeki değerinin peşin (muaccel) ve ilaveten aylık veya senelik olarak ödenecek kısmının da vadeli (müeccel) olarak ödenmesinin öngörüldüğü bir kira sözleşmesini ifade eder (Akgündüz, 2000: 389-391; Pakalın, 1983: 17-18). İcâreteyn kavramı sözlük anlamıyla salt, anlaşılır, basit bir kira akdi gibi gözükse de hem Osmanlı devrindeki pratikleri hem de Cumhuriyet dönemindeki uygulanış biçimi ve bu bağlamda yapılan yasal düzenlemeler itibariyle girift bir konudur.

İcâreteyn basit bir kira sözleşmesi değildir. Terimsel manada vakıf bir akarın mutasarrıfına mütevellî izniyle kayd-ı hayat şartıyla tasarruf etme, kullanmadığı dönemlere ait muaccele bedelini mütevelliden geri alma, evladına eşit hisse oranında intikal etme, bir bedel karşılığı başkasına ferağ edebilme, müsadereden men, ipotek, kendi ve vereseleri için borçlara konu olmama, inhisar sistemine en kısa yoldan bir gedik açma, müccelesini ödediği müddetçe taşınmaz üzerinde temessük senedi ile kurduğu müccerred hak gibi bir dizi avantajlar sağlıyordu. Diğer taraftan aynı akit mütevellî ve vakıf için de kârlı bir sözleşme niteliğindedir. Zira sermayesi harap olan, yıkılan veya yanan bir taşınmazın tamir ettirmeye veya yeniden inşa etmeye kâfi gelmeyen vakıflar için icâreteyn, vakfın kasasından hiç para çıkmaksızın başvurduğu yeni bir yatırım modeliydi. Vakıf, mutasarrıfın vârisiz ölmesiyle mahlûl olarak vakfa dönen taşınmazı tekrar icâreteynle kiraya verebilirdi. Vakıf için bir taşınmaz üzerinden defalarca muaccele alma fırsatı doğuran bu yeni sistem, vakıf lehine oldukça kârlı ve sürdürülebilir bir kiralama metoduydu.

Kiracı ve mülk sahibi açısından müşterek avantajlar sağlayan icâreteyn sistemi, tarafların hak ve hukukunu içeren sözleşmenin kapsamı itibariyle her devirde aynı hükümleri ve hakları ihtiva et-

memektedir. Yani 19. yüzyılın ikinci yarısındaki bir icâreteyn sözleşmesi ile 17. yüzyıldaki bir sözleşme aynı muhteviyatı kapsamamaktadır, ikisi aynı icâreteyn değildir.

İcâreteyn usûlünün ne zaman ihdas edildiği ve nasıl geliştiği konusu tarihçilerden ziyade hukukçuların dikkatini çekmiştir. Bu hukukçulardan biri olan Bülent Köprülü yine bir hukukçu olan hocası Ebu'l Ülâ Mardin'in tavsiyeleri üzerine icâreteynin menşei bakımından tarihi, ilk icâreteyn mukavelesinin şekli ve muhteviyatını tespit amacıyla arşivlerde yaptığı araştırmaların müspet bir netice vermediğini, ancak Vakıflar Genel Müdürlüğü Arşivinde bulunduğu Barbaros Hayrettin Paşa Vakfı (1534 tarihli) ve Molla Gürani'nin bir fetvasından hareketle uygulamanın H. 1000/M. 1592 tarihinden önce de mevcut olduğunun tespitini yapar (Köprülü, 1952: 217-18).

Uygulamanın ortaya çıkışı ve arka planı hakkında en teferruatlı bilgi yine bir hukukçu olan Ömer Hilmi Efendi'den gelir.¹ Ömer Hilmi Efendi özetle, H. 1020/M. 1612 tarihinden sonra vakıf akarlarının yangın ve benzeri afetler sonrası harap duruma düşmesi, vakfın bütçesinin tamir ihtiyacını karşılayacak gücünün olmaması, icâre-i vâhide ile talip olan kiracı olmaması gibi bir dizi zorunluluklar neticesinde icâreteynin vakıf akarlarının tekrar canlandırılması için başvurulduğu zorunlu bir tercihten ortaya çıktığını ifade eder.

1 Ömer Hilmi Efendi, *İthaf-ül Ahlâf Fî Ahkâm'il-Evkâf*, Matbaa-i Amire, İstanbul 1307, s. 85-87. “... müsakkafatı harap olmuş olup da imarına kudreti olmayan ve başka bir suretle dahi imarı mümkün olmayan müsakkafat-ı mevkûfede icâreteyn suretiyle tasarrufu mümkün olmayan müsakkafat-ı mevkûfede icâreteyn suretiyle tasarruf usulü ihdas olunarak “hâcet, hususi olsun umumi olsun zaruret menzilesine tenzil olunur” ve “zaruretlar memnu’ olan şeyleri mubah kılar” kâide-i fihhiyeleri mantuklarınca ber-veçhi meşruh vuku bulmuş olan ihtiyaç ve zaruret üzerine hilâf-ı kıyas olarak vakıflarda icâre-i tavile meselesi tecviz edilmiştir. Vakıfları bî-kudret bulunan harap müsakkafat-ı mevkûfenin imarına müstecirleri teşvik ve terkip etmek için icâreteyn muamelesi zmnında fusul-i âtiyyede beyan olunacağı veçhile bi'l-icâreteyn müstecir olanlara birçok menfaat ve faide gösterilmiştir. Vaz-ı aslisine binaen icâreteyn muamelesinin hakikati ber-vech-i âti beyân olunur: şöyle ki müsakkafat-ı mevkûfeden bir menzil veya dükkân harap olup da imara kâfi galle mevcut olmadığı ve ücrete mahsuben imar etmek üzere icâre-i vâhide ile isticara talip dahi bulunmadığı ber-vech-i şer’i tahakkuk ve icâreteyn ile icarı vakf hakkında enfa’ olduğu tebeyyün ederek icâreteyne tahvile izn-i şer’i sâdir olduktan sonra ol menzil veya dükkânın imarına sarf olunmak üzere icâre-i muaccele namı ile kıymete karib bir meblağ isticara talip olan kimseden ahz ve her sene nihayetinde verilmek üzere cüzi bir meblağ icâre-i müccelle namı ile tahsis olunur...”

Sıdkî de yaklaşık aynı ifadelerle H. 1020/M. 1612 senesine kadar vakıf emlaklarının icâre-i vâhîde (tekli, basit kiralama) ile kiraya verilegeldiğini, ancak icâre-i vâhideli akarların yanması veya harap olması durumunda vakfın yeniden inşa etmeye kudreti olmadığı ve ücretine mahsuben bina yapmak üzere icâre-i vâhîde ile kiralamaya da talip bulunulmaması durumunda vakıf mülklerinin önce mukataa ile kiraya verildiğini belirtir. Ancak Dersaadet ve Bilâd-ı Selâse’de peş peşe meydana gelen yangınlar neticesinde vakıf mülklerinin korunması ve şehrin yeniden imarı için H. 1020/M. 1612 senesinde sâdır olan irâde-i seniyye mucibince icâreteyn uygulamasının başladığını belirterek bu irâde-i seniyyeden sonra İstanbul başta olmak üzere Anadolu ve Rumeli’deki birçok icâre-i vâhideli vakıf emlakının icâreteyne tahvil olduğunu dile getirir.²

Berki, Ebü'l-Ülâ Mardin (1340: 48-58) ve Bilmen (1985: 21-30) gibi hukukçular da benzer çizgide görüş beyan etmekle birlikte Berki, Ömer Hilmi Efendi’nin verdiği tarihin icâreteyn uygulamasının son şeklini aldığı tarih olduğunu yazar. Zira Berki’ye göre bu tarihten önceki fetva mecmualarında sarahaten vakıf akarlarının muayyen müddetli muaccele ve müeccele ile kiraya verilmesine dair kayıtlar mevcuttur (Berki, 1946: 34-37).

İcâre-i tavîlenin (uzun süreli kiralama) aslında icâreteynin bizatihi kendisi olduğunu iddia ederek bu uygulamanın başlangıcının Osmanlı’dan da önce var olduğunu savunan Akgündüz (2013: 451-490; 2000: 389-391) ile Fuad Köprülü (1942: 31-32), Bülent Köprülü (1952: 218), Pakalın (1983: 17-18) ve Barnes (1986: 50-52), Yedi yıldız (2003: 136), Öztürk (1983: 111-112) ve Ergenç (2006: 99) gibi araştırmacılar icâreteyn usûlünün H. 1020/M. 1612 tarihinden önce başlamış olduğu yönünde görüş beyan etmekle birlikte, yöntemin uygulama pratiği ve örnekleri konusundan ziyade daha çok icâreteynin teorik yapısı ve hukuksal konumu üzerinde durmuşlardır.

Barkan, vakıf muhasebeleri üzerine yaptığı çalışmalarda H. 985, 990 ve 993 seneleri gibi erken döneme ait muhasebelerdeki *an mahsûl-i müşaherât* başlığı altında yer alan icâre-i müeccele ve muacceleyle icâreteyn olarak değerlendirir ve icâre-i muacceleyle taşınmazın yeni bir kiracıya dev-

ri esnasında alınan bir nevi “hava parası” olarak okur (Barkan, 1971: 115-116; 1966: 56-57).

Fetva mecmualarının titiz tetkiki ve sicillerdeki uygulamalarla desteklenen icâreteyn hakkında şu ana kadar yapılan en kapsamlı ve önemli araştırmada Süleyman Kaya, 16. yüzyıl ve 17. yüzyılın ilk yarısına ait İstanbul sicillerinde icâreteyn kavramına rastlayamadığını, sicillerde en erken tarihli icâreteyn kavramına İstanbul Mahkemesine ait 12 numaralı defterde yer alan Zilhicce 1073/ Temmuz 1663 ve Muharrem 1074/ Ağustos 1663 tarihli iki belgede tesadüf edilebildiğini belirtir. Araştırmacı fetva mecmualarında ilk icâreteyn kavramına da Hocazade Mehmed Esat Efendi’nin (v. 1034/1625) eserinde tesadüf edebildiğini yazar (Kaya 2014: 82-83).

2. İcâreteyn Yönteminin Oluşumu, Yaygınlaşması, Sözleşmenin Tarafları ve Kimler Tarafından Tercih Edildiği

Yukarıdaki çalışmaların birçoğunda icâreteyn uygulamasını ekonomik sorunlar yaşayan vakıflarda bir çıkış yolu olarak Osmanlı ulemasının cevaz vermek zorunda kaldığı, zorunlu bir tercihten mütevellit H. 1000-20/M. 1562-1612 tarihinden sonra ortaya çıkmış, müsakkafatla sınırlı, taşınmazın değerine yakın bir kısmının peşin, ilaveten çok cüz’î bir bölümünün de aylık ve senelik taksitler halinde ödenmesinin öngörüldüğü (icâre-i müeccele) basit bir kiralama yöntemi olarak değerlendirildiği görülür.

Daha çok geç dönem yasal düzenlemeleri ve fetva mecmuaları ekseninde yapılan bu icâreteyn tanımına göre, bir nevi artık vakfın taşınmazı üzerinde hiçbir hukuki tasarrufunun kalmadığı, uygulamanın çok istismar edildiği, müeccele bedellerini güncelleyemeyen vakıflar açısından büyük bir gelir kaybına neden olduğu, dahası vakıf mülklerinin hem çok cüz’î müeccel bedel karşılığında mutasarrıf lehine genişletilen intikal hakları sebebiyle taşınmazın zamanla kiracılarının özel mülkiyetine dönüştüğü, dolayısıyla vakfın tamamen zararına işleyen bir yöntemle karşılaşılıyor.

Oysa siciller, vakıf temessük defterleri, Evkaf-ı Hümayun Müfettişliği Mahkemesi, vakıf muhasebe defterleri ve vakfiyeler üzerinden yaptığımız tahlillerde daha vakıf kurulurken herhangi bir ekonomik soruna atif yapılmaksızın ve sadece ça-

² Sıdkî, *Gedikler*, Tanin Matbaası, Dersaadet 1325, s.6-7.

tılı taşınmazları değil bostan, çiftlik ve arsa vasıflı taşınmazları da kapsayan, müeccele ve muaccele bedellerinin hiç de düşük olmadığı hatta taşınmazın eciri misil kirasına denk olan, yöntem sayesinde vakfa aynı taşınmazdan birden çok muaccele alma imkânı sağlayan, vakıf ve kiracı açısından oldukça kârlı olduğu su götürmez bir uygulama olan *icâreteyn yöntemiyle* karşılaşıyoruz. Bu hususlar ile sistemin vakıf ve mutasarrıf açısından getirdiği yenilikler ve avantajlar, çalışmanın ikinci ve üçüncü bölümünde ayrıntılı bir şekilde tahlil edilecektir.

İSAM tarafından yayınlanan İstanbul kadı sicilleri üzerinde yaptığımız incelemelerde icâreteyn benzer ilk uygulamaya 989/ 1581 tarihinde rastladık. Bu belgeye göre Rüstem Paşa Vakfına ait Üsküdar'da Kavak İskelesi kurbunda iki bab dükkân Nikola v. Yorgi'ye meyhane olarak kullanılmamak şartıyla 500 akçe muaccele ve yevmî 2 akçe müeccele karşılığında kiralanmıştır.³ Aynı sicilde yer alan H. 1000 tarihli başka bir kayda göre Ahmed Çelebi Vakfı'na ait Gülfem Çarşısı'nda kâin bir dükkân, Musa bin Hasan adlı kiracıya 600 akçe icâre-i muaccele ve aylık 25 akçe müeccele karşılığında kiralanmış ve yedine temessük verilmiştir.⁴ Yine Üsküdar Mahkemesine ait H.1001 tarihli başka bir hükme göre Cafer Ağa Vakfı'na ait Lazari Meyhanesi'nin önündeki boş bir arsa, değirmen yapılmak üzere Manol v. Todori ve İspilpore v. Todori adlı kardeşlere 4.000 akçe icâre-i muaccele ve günlük 3,5 akçe icâre-i müeccele karşılığında kiralanmıştır (Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil: 476/896). Bu ve benzeri kayıtlarda (Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil: 355/614, 615; 398/713; 480-81/907) her ne kadar metin içerisinde icâreteyn kavramı kullanılsa da kiralama biçimi icâreteyn sistemine çok benzemektedir. Bursa ve Edirne gibi erken dönemlerin sicillerini barındıran kentlerin mahkeme kayıtları üzerinde yapılacak çalışmalar icâreteyn uygulamasının ortaya çıkış tarihini daha erken dönemlere çekmesi ihtimal dâhilindedir. Nitekim Bursa sicilleri

üzerinde yapılan bir çalışmada araştırmacı incelediği vakfa ait son icâre-i vâhide uygulamasının 1577 yılında görüldüğünü, icâreteyn sisteminin ise 1519 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu tespit etmiştir (Pay 1996: 59).

Evkâf-ı Hümâyün Müfettişliği Mahkemesine ait 1650'li yıllara kadar olan kayıtları ihtiva eden ilk elli defter üzerinde yaptığımız tetkikte icâreteyn kavramına tesadüf edilememiştir. Sicillerde ilk icâreteyn kavramına Kaya'nın tespitine benzer şekilde 1660'lı yıllardan itibaren ulaşılabilmektedir. Bununla birlikte gerek 1020/1612 tarihinden önce gerek bu tarihten sonra İstanbul Şer'iyye Sicillerinde ve Evkâf-ı Hümâyün Müfettişliği Mahkemesine ait sicillerde vakıf mülklerinin icâre-i muaccele ve müeccele ile kiraya verildikleri görülmektedir.⁵ Sicillerde kira süresinin sözleşme ile tahdit altına alındığı, açıkça icâre-i tavîleye işaret eden kayıtların dışında kalan, muaccele-müeccele ile kiralama biçiminin icâreteyn olarak okunabileceğini düşünmekteyiz.⁶ Zira siciller üzerinde yapılan tetkik göstermektedir ki icâreteyn çifte kiralama biçiminin adını aldığı son şeklidir. 17. yüzyılın ilk yarısına ait kayıtlarda çifte kiralama için daha çok icâre-i muaccele ve icâre-i müeccele kavramları⁷ kullanırken bu tarihlerden son-

3 *Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil* (2010). Editör: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul: s. 194, Hüküm: 238. 20 Şevval 989 tarihli bu belgenin öncesi ve sonrasındaki belgeler Cemâziyelâhir 1000 tarihlidir. Defterdeki sair kayıtlar da H. 999-1000 ve 1001 tarihlidir. Defterin genel tarih aralığına uymayan H. 989 tarihinin kâtip hatası sonucu olup olmadığını bilmiyoruz. Ancak belgedeki uygulama tipik bir icâreteyn uygulamasıdır.

4 Bu hüküm Evâil-i Şevval 1000 tarihlidir. *Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil* (2010). s. 84, Sayfa: 355 hüküm: 614.

5 Evkâf-ı Hümâyün Müfettişliği Mahkemesi (İMUF_EHMM), 6: 3a, 39a, 54b; İMUF_EHMM, 7: 19b, 125b; İMUF_EHMM, 8: 11a, 13a; *Hasköy Mahkemesi 5 Numaralı Sicil* (2011). Editör: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul: s. 74, hüküm: 24; sayfa: 133, hüküm: 121.

6 Vakıf mülklerinin kayd-ı hayat şartıyla muaccele ve müeccele bedelle kiraya verilmesinde kullanılan tapu uygulaması ile diğer kiralama yöntemlerinden olan icâre-i tavîle, gedik, mukataa uygulamalarının kendilerine has özellikleri dışında kalan ve metin içerisinde açıkça icâreteyn kavramı kullanılmadan muaccele-müeccele bedelle kiraya verilen, kayd-ı hayat şartının açıkça ifade edilmediği uygulamaları icâreteynin ilk örnekleri şeklinde okumak gerekir.

7 H. 11 Şaban 1032/M. 10 Haziran 1623 tarihli bu kayda göre, Medine-i Münevvere Evkâfına ait Hoca Muhiddin Mahallesinde yer alan bir menzilin icâre-i muaccele ve müeccele ile mutasarrıf olan Raziye bint-i Hasan'ın bila-veled fevt olmasıyla taşınmaz mahlûl olarak vakfa rücu etmiştir. Vakfın mütevellisi Hüseyin Ağa, müzayede neticesinde menzili 2000 akçe muaccele ve aylık 30 akçe müeccele karşılığında Yusuf bin Abdülmennan adında başka birine yeniden kiralamıştır. Yapılan işlem karşılığında Yusuf adlı yeni kiracıya mutasarrıflığını belgeleyen hüccet-i şer'iyye ile temessük verilmiştir (İMUF_EHMM, 1: 114b). Bu örnek, icâreteyn uygulamasının nevi şahsına münhasır en önemli iki vasfı olan icâre-i muaccele ve müeccele ile mahlûlen vakfa rücu özelliklerini barındırmakla beraber metin içerisinde icâreteyn kavramı geçmez. Benzer örnekler için bkz. İMUF_EHMM, 1: 99b, 180b; İMUF_EHMM, 6: 3a, 39a, 54b.

ra icâre-i muaccele ve müeccele-i malumeteyn⁸ veya icâre-i malumeteyn kavramı en nihayetinde yüzyılın sonlarında icâreteyn kavramı ön plana çıkmaktadır.

Sicillerde icâreteyn kavramı kullanılmadan hem H.1000 tarihinden önce hem de uygulamanın çok yaygınlaştığı 17. yüzyılın ikinci çeyreğinden itibaren, yerine kaim icâre-i muaccele ve müeccele ifadeleri kullanılmak suretiyle mutasarrıfa kayd-ı hayat tasarruf imkânı verip vermediği açıkça ifade edilmemiş olsa da tefviz-tefevüz hakkı⁹, ferağ hakkı, muacceleesine mahsuben tamir veya yeniden inşa hakkı¹⁰ veya mahlûlen vakfa rücu hakkı tanıyan uygulamaların icâreteyn olarak kabulü gerekir. Zira belgelerde açıkça icâreteyn kavramı kullanılan uygulamaların birçoğunda da mutasarrıfa ferağ, kayd-ı hayat tasarruf ve tefvîz hakkı gibi hakların verilip verilmediği çoğu zaman açık değildir.¹¹ Pratiğe dair H. 1020/M. 1612 tarihinden önce ve sonrasına ait Evkâf-ı Hümayûn Müfettişliği mahkeme kayıtlarındaki veriler bu düşüncemizi güçlendirmektedir.¹²

Diğer taraftan vakıf muhasebe defterlerindeki icâre-i muaccele ve müeccele kayıtları icâreteyn yönteminin daha erken tarihlerde de uygulama-

da olduğunu gösteriyor.¹³ Mahkeme kayıtları, vakıf muhasebe defterleri ve Evkâf-ı Haremeyn Müfettişliği serisindeki icâreteyn örnekleri 17. yüzyılın ilk çeyreğinden itibaren giderek artmakta, yüzyılın ikinci yarısında artık her sicilde mutad şekilde geçen örneklerden uygulamanın yaygınlaştığı anlaşılmaktadır. Fetva mecmualarından çıkarılan hükümlerden de icâreteynin 17. yüzyılın sonlarına gelindiğinde Osmanlı coğrafyasında örf haline geldiği anlaşılıyor (Kaya, 2014: 84).

18. yüzyılda İstanbul'da kurulan vakıflar için en çok tercih edilen kiralama yöntemi artık icâreteyn metoduuydu. icâreteynin geçerliliği hakkında bazı fetva makamlarınca verilen menfi kararlara rağmen birçok vakıf kurucusu yeni inşa veya satın alma yoluyla vakfettikleri sağlam yapılarını icâreteyn ile kiraya vermekte herhangi bir sakınca görmüyordu¹⁴. Diğer taraftan intikal haklarının mutasarrıfın lehine genişletildiği düzenlemeler sonrasında kurulan vakıflarda, vakıf kurucularının bazen çok ağır ifadelerle taşınmazlarının icâreteyne tahvil olunmamasını şart koştuğu gözlemlenir.¹⁵

Bir vakıf taşınmazın icâreteynle kiralınması bazı prosedürlere merbuttu. Sözleşmede yönetim ve denetimi herhangi bir kuruma veya nezarete bağlı olmayan sıradan kimselerin kurduğu vakıflarda vakfî temsilen tek başına mütevellî yeterlidir. Bu nitelikteki bir kira sözleşmesinde mütevellî, eğer taşınmaz tamir veya bakım masrafı gibi mutasarrıfa ek bir külfet getirmiyorsa kiracı ile Sûk-ı Sultânîde müzayede neticesinde veya kendi aralarında yaptığı adi sözleşmeyi mahkeme nezdinde tescil ettirerek mutasarrıfa bu işlem karşılığında bir vakıf temessükü verir, ilgili kaydı da vakıf temessük defterine kaydederdi.¹⁶ Yönetim ve denetimi bir nezarete veya makama tevdi edilen selâtin, havâtin, ağayân, ümerâ ve vüzerâ vakıf-

8 İMUF_EHMM, 50: 5b, 6b; İMUF_EHMM, 49: 97a.

9 *Hasköy Mahkemesi 5 Numaralı Sicil*, s. 74, hüküm: 24; s. 133, hüküm: 121.

10 İMUF_EHMM, 1:19; 1/117; 1: 118; 1/175.

11 Örneğin Evkâf-ı Hümayun Müfettişliği Mahkemesinde yer alan 25 Ra. 1107/Kasım 1695 tarihli kayda göre İstanbul'da Mimar Sinan Mahallesinde bir menzil "icâreteyn-i malumeteyn" ile Latife Hanım ve eşi Mehmet Peşe'nin tasarrufunda iken Latife Hanım'ın ölmesiyle yarım hisse mahlûlen vakfa rücu etmiştir. Bunun üzerine İstanbul Haremeyn mütevellisi el-Hac Mahmut Ağa, vakfa dönen menzilin yarım hissesini "ecr-i misli ile ahire icâr" etmek için mahkemeden izin almıştır. İMUF_EHMM, 82: 18. Benzer uygulamalar için bkz.: Evkâf-ı Hümayun Müfettişliği Mahkemesi, 82/19; 82/58; İMUF_EHMM, 90: 25-26. İlgili kayıtlarda ve incelediğimiz onlarca sicilde metin içerisinde "icâreteyn" kavramı kullanılmamış olmakla birlikte, bu kira akdinin mutasarrıfa kayd-ı hayat tasarruf hakkı, ferağ hakkı veya intikal hakkı gibi hakları içerip içermediği belirli değildir. Bu örnekler, tarafımızdan icâreteyn olarak değerlendirilen gerek 1020/1612 öncesindeki ve gerek sonrasındaki uygulamalarla şekilsel açıdan ve içerik bakımından oldukça benzerlik arz etmektedir. Şu kadar farkla ki daha önceki uygulamalarda "icâreteyn" yerine "icâre-i muaccele ve müeccele" veya "icâre-i malumeteyn" gibi kavramlar ön plandadır.

12 İMUF_EHMM, 1, sayfa: 35; 50; 3; İMUF_EHMM, 4: 16, 87; İMUF_EHMM, 5: 10, 11, 17, 18, 19, 103; İMUF_EHMM, 6, sayfa: 2, 9, 13.

13 TS.Mad, 1334-88-102; TS. Mad.1334-76-87; Barkan, "Süleymaniye Camii ve İmaretî Tesislerine Ait Yıllık Bir Muhasebe Bilançosu 993/994", s 129.

14 VGMA, 570: 158/92; 575: 5/4; 576: 13/9; 576: 47/23; 577: 3/2; 578: 118/29; 579: 279/119; 579: 371/164.

15 VGMA, 571: 151/60; 571: 255/85; 574: 34/13; 574: 105/48; 577: 9/6; 579: 110/49. " ...ba'de zaman akarât-ı mezkûre harap oldu deyu mütevellî olan kimesne hilâf-ı inha ber-takrîb icâreteyn ile ahire icârına şuru' edersine veçhen mine'l-vücuha ruhsat verilmeyip tevliyetten azl yerine meşrutun-lehin [lehten] biri mütevellî nasb olunup izin veren kimesne "Fe-men beddelehu ba'de mâ semî'ahu fe-inne mâ ismuhu alellezine yebeddelihu innallâhe semî'un alîm" ayet-i kerimenin ikâbına mazhar olsun..." VGMA, 579: 302/129/1.

16 İMUF_EHMM, 388: 43; İMUF_EHMM, 192: 33.

larında vakfı temsilen sadece mütevellinin izni yeterli değildir. Belgelerde bu nitelikteki vakıflarda yapılan icâreteyn sözleşmesinde mütevellinin yanında sorumlu nazırın veya Evkâf-ı Haremeyn Nezâretine bağlı vakıflarda yetkili Evkâf-ı Haremeyn Müfettişinin oluru, bazı selâtin vakıflarında da bizzat padişahın irâde-i seniyyesinin gerekli olduğu anlaşılmaktadır.¹⁷

Kent merkezlerinde vakıfların en büyük gelir ünitelerinden olan han, debbağhane, hamam, yahudihane, mumhane, yağhane gibi taşınmazların icâreteynle veya basit kiralama ile kiralanmasında izlenecek yok elbette daha farklı işliyordu. Bu nitelikteki vakıf taşınmazların kiralanması sorumlu müfettiş, nazır veya sultanın oluru ve iradeleriyle, taşınmazın tabii olduğu esnaf kolunun kethüdasının ve mimar vb. diğer ehl-i vukûfun katılımlarıyla genellikle Sûk-ı Sultânîde müzayede ile gerçekleşirdi. Mesela 1659 tarihli bir mukaveleye göre Atik Valide Sultan Vakfı'na ait Havuzlu Hamam'ın yıllık 20.000 akçe olan icâre-i müeccelesini rayiç bedelden fazla bulan hali hazırdaki mutasarrıfı Mehmed Ali'nin tasarruf hakkından kasr-ı yed (el çekmesi) etmesi üzerine taşınmaz vakfa rücu etmiştir. Bunun üzerine vakıf, gerekli izinleri aldıktan sonra aynı yıl Sûk-ı Sultânîde yaptığı müzayede neticesinde taşınmazı senelik 17.000 akçe icâre-i müeccele karşılığında Osman Ağa adlı kişiye kiralamıştır. Yeni fiyatın hamamın gerçek ecr-i misil kirası olduğu hamamcı kethüdası Ahmed Çavuş ve bilumum diğer ehl-i vukûfun imzaları ve şahitlikleriyle tasdik edilmiştir (İMUF_EHMM, 51: 149a).

Vakfın anayasası hükmünde olan, kurucusunun vakfiyede sınırlarını çizdiği ve asırlar sonrasına da şamil hüküm ve şartlar vakfın diğer bütün işlemlerinde olduğu gibi icâreteynin tatbik usulünde de ilk başvurulan kaynaktı. Vakfiyesinde mülklerin icâreteynle kiraya verilmemesi hakkında açıkça bir hüküm bulunmayan veya tam tersine icâreteynle kiraya verilmesi yönünde açıkça hükümler bulunan vakıflarda mütevellî kendi inisiyatifleriyle ve elbette her koşulda vakfın yararına olmak şartıyla icâreteyn usulünü tatbik edebilirdi. Ancak vakfiyede icâreteyne başvurulmaması hakkında

açık hükümler ve şartlar bulunması halinde uygulama biraz farklılık arz ediyordu. Araştırmacıların genel olarak icâreteyne tahvil esnasında aradığı, icâre-i vâhîde ile kiralamaya kimsenin yanaşmadığı, vakfın da söz konusu mülkü tamir etmeye veya yeniden inşa etmeye kâfi ekonomik gücü olmadığı durumlarda hâkimin izni ve ancak irâde-i seniyye şartıyla icâreteyne tahvil edilebileceği görüşü aslında yukarıda ifade edilen bu ikinci durum için geçerlidir. Zira hâkimin izni ve irâde-i seniyye şartı H. 1280/M. 1863 tarihli Evkâf Nizamnâmesi (Düstur I. Tertip, 2. Cilt, 1289: 147-169) ve H. Zilkade 1285/M. Şubat 1869 tarihli "Bî'l-icâreteyn Tasarruf Olunan Müsakkafât ve Müstegallâtın Tevsi'-i İntikaline Dair" (Düstur, I. Tertip I. Cilt, 1289: 225-229) kanunla ortaya çıkmış yeni düzenlemelerdir. Kanunun 38. bendinde yapılan düzenlemeye göre;

"İcâre-i vahidelü bulunan bağ ve bahçe ve musakkafât ve sâirenin icâreteyne tahvili mesâğ-ı şer'î olmadıkça ve irâde-i seniyye istihsâl olunmadıkça kat'an câiz olmayacağından bilâ irâde-i seniyye bu misillü tahvilât ve hod be-hod mukâta'alu evkâfın icâreteyne tahvili her kimin mühr ve re'yleriyle vukû' bulur ise Hazinece kabul olunmayub müte-câsiri üç aydan iki seneye kadar hapis yahud altı aydan üç seneye kadar nefy ile mücâzât olunacaktır."

hükmüyle sadece icâre-i vâhideli taşınmazların icâreteyne tahvili esnasında hâkim izni ve irâde-i seniyye şartı getirildiği aşikârdır. Ancak önce hukuk menşeli araştırmacıların ortaya attığı ve devamında tarihçilerin de intibak ettiği *izn-i hâkim ve irâde-i seniyye* şartı bütün devirlere şamil kılınarak her icâreteyn sözleşmesi için zorunlu bir şart gibi lanse edilmiştir. Oysa tetkik ettiğimiz 16-18. yüzyıllara ait mahkeme kayıtlarında ve *Behcetü'l-Fetâvâ*¹⁸, *Fetâvâ-yı Feyziye*¹⁹ ve *Netîcetü'l-Fetâvâ*²⁰ gibi fetva mecmularında hâkimin izninin ve irâde-i seniyyenin gerekli olduğuna dair bir malumat bulunmamaktadır. Fetva mecmularına yansıdığı kadarıyla erken dönemde sadece

17 İMUF_EHMM, 93, 75; İMUF_EHMM, 163, 217; İMUF_EHMM, 123, 11; İMUF_EHMM, 152, 117; İMUF_EHMM, 152, 150; İMUF_EHMM, 162, 28.

18 *Behcetü'l-Fetâvâ*, Yayına Hazırlayanlar: Süleyman Kaya, Betül Algın, Zeynep Trabzonlu, Asuman Erkan, Klasik Yayınları, İstanbul: 2011.

19 *Fetâvâ-yı Feyziye*, Hazırlayan: Süleyman Kaya, Klasik Yayınları, İstanbul: 2009.

20 *Netîcetü'l-Fetâvâ*, Hazırlayan: Süleyman Kaya, Klasik Yayınları, İstanbul: 2014.

süknası bir makama şart koşulan²¹ ve ancak icare-i vâhîde ile kiralanması yönünde açıkça şart bulunan bazı vakıf taşınmazların zorunlu olarak icâreteyne tahvili esnasında izn-i hâkimin gerekli olduğu anlaşılıyor (Meşrebzâde Mehmed Arif, 1252: 236-38).

İcâreteyn, doğal afetler veya mürûr-ı zamanla harap olan vakıf mülklerini tamir etmeye veya yeniden inşaya kudreti olmayan vakıflar için, kasasından hiç para çıkmadan mülkünün yeniden işler hale getirilmesini sağlıyordu. Vakıf mülkünün tahrip olması, mülkün icâreteynle kiraya verilmesinde önemli bir gerekçe olmakla birlikte, her icâreteyn uygulamasında bu şartın zorunlu olarak gözetildiği söylenemez (Kaya, 2014: 140). Nitekim aynı konuya dikkat çeken Barkan da icâreteynli vakıfların ihdasının vakıf binaların harap olması gibi zaruretlerle açıklayan araştırmacıların aksine çok zengin gelir fazlası olan vakıfların da icâreteyne başvurması hasebiyle bu usulün kaynaklarının daha başka sahalarda aranması gerektiğini belirtir (Barkan, 1971: 116).

Nitekim tetkik ettiğimiz Atik Valide Sultan Vakfı (BOA. EV.HMH.d. 445; 459; 586; 853; 962; 1016), Sultan Süleyman Han Vakfı (BOA. EV.HMH.d 3787; 3790; 6341; 7684; 7694) Ayasofya-i Kebir Vakfı (BOA. EV.HMH.d 8013; 8415), Merzifonlu Kara Mustafa Paşa Vakfı (BOA. EV.HMH.d. 984; 1031; 1074; 1115), Hafsa Sultan Vakfı (BOA. MAD.d 1472; 3505; 3603; 9428) ve II. Murad Vakfı (BOA.MAD.d 4589) gibi bazı zengin vakıflar başta olmak üzere neredeyse bütün selâtin ve vüzerâ vakıflarının çok erken tarihlerden itibaren icâreteyn usulünü tatbik ettiklerini görmekteyiz. Söz konusu vakıfların birçoğu yılsonu bütçelerinde milyon akçeleri bulan düzeyde gelir fazlası veriyordu. Diğer taraftan bu vakıflar her yıl düzenli olarak vakıf akar ve hayratların tamir ve termimi için vakıf muhasebe defterlerinde *ani'l-meram-mât* başlığı altında bütçelerinden mutat para akışı

21 Mesela İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil'in 147-48 sayfalarında 156. hükümde yer alan H. 1027 tarihli bir hükme göre, Cafer Ağa Mahallesinde Hüseyin bin Abdullah Vakfı'na ait mahalle müezzine meşruta bir menzil, vakfın hâlihazırda mütevellisi olmadığı ve tamir ve meremmeti için vakıfta gale dahi olmadığı ve vakfa daha faydalı olacağı gerekçeleriyle ancak izn-i hâkim ile kiralanmıştır. Diğer uygulamalar için bkz. *Bab Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, s. 489, hüküm: 587; s. 180 hüküm: 149; s. 587, hüküm: 725; *Bab Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, s. 119, hüküm: 16a-2.

sağlıyordu. Örneğin Atik Valide Sultan Vakfı 1695 yılında carî yıl gelirinin %8,9; 1692 yılında %7, 1690 yılında da %8,7 gibi önemli bir oranını tamir ve termim masrafları için kullanmıştır (Pantık, 2014: 142-143). Dolayısıyla söz konusu vakıflar kendi akar ve hayratlarını tamir etmenin ötesinde yeniden inşa etmeye muktedirlerdi. Sicillerde herhangi bir malî darlığa atfı yapılmadan sıradan vakıfların da sıklıkla başvurduğunu gözlemlediğimiz (İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil: 5b-2; 24a-3; 27b-3; 32a-1) icâreteyn uygulamasının devasa bütçelere sahip zengin vakıflarca da tercih edilmiş olması sisteme geçişin zorunluluktan ziyade daha kârlı bir yatırım modeli olmasıyla açıklanabilir. Kaldı ki vakıf açısından herhangi bir yatırım gerektirmeyen bostan, arsa ve özellikle 18. ve 19. yüzyıllarda yeni kurulan vakıflarda sıklıkla müşahede ettiğimiz bahçeler ve çiftlikler dahi icâreteynle kiraya veriliyordu (VGMA, 636: 1/1; 58: 4/01; 745: 53/11). Sistemin vakıflar açısından nasıl daha kârlı bir yöntem olduğu aşağıda daha ayrıntılı tetkik edilecektir.

İcâreteynli taşınmazlarda mutasarrıfın mütevellî izniyle icâre-i muaccesine mahsuben yaptırdığı her türlü inşaat faaliyetleri ayrıntılı bir keşif ve tamirat komisyonuna bî-garaz Müslümanların yanında hassa mimarlarından üstatların katılması genel bir kaide gibidir.²²

İcâreteynli taşınmazlarda mahkemelere yansıyan yaygın dava türlerinden birini de *ecr-i misil tespiti* hakkında mütevellî veya mutasarrıfların açtığı davalar oluşturuyordu. Mutasarrıf daha önce icâreteyn sözleşmesinde belirlenen müeccele bedelini yüksek bulup yeniden bedel tespiti isterken aynı şekilde mütevellîlerin de mevcut müeccele bedellerinin ecr-i misilden düşük olması sebebiyle rayiç bedeline yükseltilmesini talep ettikleri görülür (*İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, 90: 53). Özellikle taşınmazlarda doğal veya beşeri sebepler sonucu meydana gelen tahribatlar neticesinde taşınmazın arsa-i sırf kalmasıyla kullanılmayacak hale gelmesi, yeniden bedel

22 *Hasköy Mahkemesi 5*, s. 279, hüküm: 375; s. 241, hüküm: 310; *Eyüp Mahkemesi*, 49, s. 185, hüküm: 195; *Eyüp Mahkemesi 61*, s. 63, hüküm: 25; *Eyüp Mahkemesi 74*, s. 276 hüküm: 278; *Hasköy Mahkemesi 10*, s. 52 hüküm: 21; s. 129, hüküm: 149; *Galata Mahkemesi 90*, s. 253 hüküm: 307; *Rumeli Mahkemesi 56*, s. 233, hüküm: 247.

tespitini gerektiriyordu (*İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, 132: 131). Bu nitelikteki davalarda kadı yine bî-garaz müslimin, hassa mimarlarından bir görevli ve diğer bilirkişilerden oluşan bir heyet nezdinde yeniden fiyat tespiti yapıyordu. Mesela H. 1659/M. 1069 tarihli bir belgede taşınmazın mutasarrıfının ecr-i misil talebinin kabul görmemesi üzerine kasr-ı yed ettirilen mülk, tekrar vakıf tarafından 3.000 akçe indirim yapılarak kiralanabilmiştir (İMUF_EHMM, 51: 149). Başka bir belgeye göre ise mütevellinin ecr-i misil talebiyle açtığı dava neticesinde mutasarrıf Fatma Hanım, önceden 5.000 akçe muaccele ve senede 1 kuruş müeccele ödediği taşınmaz için dava neticesinde 117 esedi kuruş muaccele ve senelik 1 esedi kuruşa ilave 5 müd buğday ve 1 müd arpa vermek üzere ecr-i mislini tekmlil eylemiştir (*Bab Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, 306: 344).

1614/1023 tarihli başka bir uygulamada Darüsaade Ağası Mehmed Ağa Vakfı'ndan, Galata'da Sultan Bayezid Mahallesi'nde icâreteynli 3 bab fevkâni odayı müştemil menzil aylık 235 akçe icâre-i müeccele ile Yanaki adlı mutasarrıfın uhdesindedir. Yanaki, söz konusu menzilin harap olduğunu gerekçe göstererek, aylık 235 akçe olan müeccelenin ecr-i misilden yüksek olduğunu iddia etmiş ve mahkemeden keşif yapılarak yeniden bedel tespiti yapılmasını istemiştir. Bunun üzerine kadı denetiminde vakfın mütevellisi, hassa mimarlarından üstat Ali ibn Halil ve diğer ehli vukuf denetiminde keşif yapılmıştır. Yapılan keşif sonucunda menzilin gerçekten de harap olduğu ve alınan müeccelenin ecr-i misilden fazla olduğu, menzilin bu haliyle rayiç bedelinin ancak 195 akçe olabileceği sonucuna varılmış ve önceki bedelden 40 akçe indirim yapılmıştır (İMUF_EHMM, 8: 13a).

Ecr-i misil tespiti hakkındaki veriler gösteriyor ki icâreteyn sözleşmesindeki icâre-i müeccele, araştırmacıların belirttiğinin aksine -en azından 19. yüzyıla kadar- çok cüz'î bir meblağ değil büyük ölçüde taşınmazın rayiç kira bedelidir. Bu husus ileride icâre-i muaccele ve müeccele bölümünde daha ayrıntılı tetkik edilecektir.

3- İcâreteyn Sözleşmesinde Akde Konu İcâre-i Muaccele ve Müeccele Bedelleri Hakkında Mevcut Bilgiler ve Yeni Bulgular

Çifte kira anlamına gelen icâreteyn usûlünde muaccele ve müeccele adı altında iki ödeme yapılır.

Lügatte acele olunmuş, peşin, vadesiz gibi anlamlar yüklenen muaccele, vakıf kiralama sisteminde taşınmazın değerine yakın bedelin peşin tahsil edilmesini ifade eder. Müeccele ise aynı kiralama sisteminde kararlaştırılmış olan sabit bir bedelin müstecirin günlük, aylık veya senelik taksitler halinde vakfa ifasını ifade eder. Muaccele peşin ödemeleri belirttiğinden sadece vakıf muhasebelerinde veya kiralama biçimlerinde değil Osmanlı maliyesine ait bütün kalemlerde kullanılır. Yine genel manada taksitli ödemeleri beyan etmek için kullanılan müeccele, kira taksitlerinin yanında başta borç taksitleri olmak üzere çok geniş mecralarda kullanım alanı bulur.

Muaccele ve müeccele, icâreteyn metodunun olmazsa olmaz ayırt edici özelliklerinden birisidir. Ancak her muaccele ve müeccele kayıtları her zaman icâreteyne delalet etmemektedir. Zîra aynı kavramlar önce peşin alınan sonra taksitler halinde ödemelerin öngörüldüğü vakıf mülklerinin uzun süreli kiralanmasında kullanılan icâre-i tavîle için de geçerliydi.²³ Söz konusu kiralama biçimlerini birbirinden ayırt etmek her zaman mümkün görünmemektedir.

Kaya da çalışmasında aynı müşkülata dikkat çekerek 1020/1612 senesinden önce de sicillerde muaccele ve müeccele terimleri kullanılarak mutasarrıfa uzun süreli kullanım hakkı veren uygulamaların olduğunu, ancak bunların icâreteyn sayılmaması gerektiğini veya icâreteynin ilk nüveleri sayılabileceğini belirtir. Zîra yazara göre daha çok icâre-i vâhide veya süreye bağlı uzun süreli kiralamaları ifade eden bu uygulamaların mutasarrıfa kayd-ı hayat tasarruf hakkı verip vermediği belirli değildir (Kaya 2014: 80, 114; 130-131). Söz konusu görüşlerin bir kısmına katılmakla beraber

23 Vakıf kiralama sisteminde terimin kullanıldığı diğer bir kiralama usulü de *mukataa* olmakla beraber, zemine dair ayırt edici özelliği sebebiyle bu çalışmanın dışında tutulmuştur. Vakıf gayrimenkullerinin kiralanmasında mutasarrıfa kayd-ı hayat tasarruf, ferağ, tefvîz-tefevvüz hakkı gibi haklar veren ve vakfa da mahlûlen vakfına rücu hakkı tanıyan icâreteyne en yakın kiralama biçimi *tapu* uygulamasıdır. Tapu ile icâreteyni birbirinden ayıran temel nitelik şudur: tapu ile tasarruf daha çok kentlerin dışında ziraat yapılan tarla, arazi ve mera gibi taşınmazlar üzerinde kurulurken icareteyn ile tasarruf, kent merkezlerinde ve çevresinde çatılı taşınmazlar, arsa, bostan ve çiftlik gibi taşınmazlar üzerinde kurulmuş olmasıdır. Tapu uygulamasına dair örnek fetvalar için bkz.: Meşrebzade Mehmed Arif (1252). *Câmiü'l-İcâreteyn*. Dârü't-Tibâati'l-Amire, İstanbul: s. 48-56.

bazı hususlarda fikir ayrılığı taşımaktayız. Sicillerde *icâreteyn* veya *bi'l-icâreteyn* kavramı kullanılmadan gerek 1020/1612 tarihinden önce gerek sonraki dönemlerde, muayyen bir zamanla sınırlı olmaksızın, ferağ ve intikal hakkı, kayd-ı hayat veya bilâ-müddet tasarruf hakkı gibi hususların açıkça ifade edilmediği uzun süreli kiralama ve icâreteyn şeklinde okunması gerektiğini düşünüyoruz. Burada ayırt edici özellik muayyen müddet kavramıdır. Sicillere yansıyan icâre-i vâhide²⁴ ile icâre-i tavîleyi²⁵ zaman sınırı ile icâreteynden ayırmak mümkündür. Kaldı ki H. 1000/M. 1592 senesinden öncesine ait icâreteyn olarak değerlendirdiğimiz bazı kayıtların icâreteyni, icâre-i vâhide ve tavîleden ayıran nevi şahsına münhasır en önemli özelliklerinden biri olan tedavül, intikal veya ferağ ve tefvîz haklarını da kapsadığını müşahade ettik. Mesela, H.1000 tarihli bir kayda göre Ahmed Çelebi Vakfı'na ait bir dükkânın icâre-i muaccele ile mutasarrıfı Mustafa bin Mehmed, tasarruf hakkını izn-i müteveli ile 6.000 akçe karşılığında Mustafa Bey bin Abdullah adlı şahsa devretmiştir.²⁶ Aynı tarihli başka bir hükme göre Üsküdar'da Süleyman Ağa Vakfı'na ait icâre-i muaccele ve yevmî 1 akçe icâreli dükkânın yarı hissesinin mutasarrıfı Recep, müteveli Yusuf marifetiyle hissesini 20.000 akçe mukabelesinde Bali Halife'ye tefvîz etmiştir.²⁷ Müteveli söz konusu tefvîz işlemi karşılığında vakıf için 200 akçe ücret almıştır ki söz konusu bedel icâreteynin yaygınlaştığı dönemde ferağ ve intikallerde vakfın artık mutat olarak aldığı ferağ ve intikal resmine karşılık gelmektedir.²⁸

24 *Eyüp Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, 22a-3.

25 *Eyüp Mahkemesi 3 Numaralı Sicil*, 35a-1; 35a-2; 35a-3; 35b-1; 35b-2; 35b-3)

26 *Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil*, 36a-8.

27 *Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil*: 21a-4.

28 Sicillerde ve vakıf muhasebe defterlerinde ki veriler ferağ ve intikal resimlerinin en azından 19. yüzyıla kadar vakıf tarafından kesildiğini gösteriyor. Ancak son yüzyıldan itibaren bu bedelin bir kısmının harç şeklinde Hazinece toplandığı anlaşılmaktadır. Nitekim 19. yüzyıla ait bedelleri Hazine'ye gönderilen Vilayet, Kaza ve vakıfların yönetim teşkilatına göre sınıflandırılmış çok sayıda Harc-ı Ferağ ve Harc-ı İntikal Defterleri bulunmaktadır. 1863 tarihli Evkâf Nizamnamesi'nin 42. bendine göre icâreteynli taşınmazların ferağında binde otuz (%3), intikalinde ve istiğlâlinde binde on beş (%1,5) nispetinde kesilecek olan harçların yarısı taşınmazın ait olduğu vakıf, yarısı da Hazine tarafından kabz olunacaktır. Bk. Düstur, I. Tertip, 2. Cilt, İstanbul 1289: s. 162-63.

Muaccele ve müeccele bedellerinin kıymeti ile taşınmazın ecrine oranları, icâreteyn uygulamasında tartışılması gereken diğer önemli bir meseledir. Araştırmacılar genel olarak muaccelenin miktarıyla taşınmazın değeri arasında bir oran olduğunu, dolayısıyla muaccelenin sözleşmeye konu edilen taşınmazın kıymeti ya da kıymetine yakın bir bedel olduğu tespitini yaparlar ki ana hatlarıyla aynı fikirdeyiz. Ancak bu noktada mürrur-ı zamanla taşınmazın kıymetinde ortaya çıkan menfi ve müspet gelişmeler karşısında sistemin hem müteveli hem de mutasarrıfa ecr-i misil tespitine açık olduğu unutulmamalıdır.

Bununla birlikte aylık veya senelik taksitler halinde ödenen müeccelenin çok düşük bir meblağ olduğu²⁹ hatta bunun kira değil daha ziyade bir vergi şeklinde telakki edilmesi gerektiği (Yediylıdız, 2003: 140) ifade edilir. İcâreteynli taşınmazların mutasarrıflarının tereke taksiminin usul ve esaslarına dair kıymetli bilgiler ihtiva eden çalışmasında Bozkurt, daha yakın zamanda şer'iyeye sicillerindeki 1785-1875 dönemine ait uygulamalardan hareketle müeccele bedellerinin ancak 150-200 yıllık muacceleyle denk gelebilecek seviyede düşük meblağlarda olduğu sonucuna varır (Bozkurt, 2011: 89). Nihayet Kaya, 17. yüzyıl İstanbul şer'iyeye sicillerinde yer alan bazı kayıtlardan hareketle bu dönemde müeccelenin sonraki devirlerdeki gibi düşük seviyelerde olmadığı, bilakis müeccelenin ortalama 8-10 yıllık muaccele bedeline denk olduğu sonucuna varır (Kaya, 2014: 128-131). Müeccelenin muacceleyle oranını farklı taşınmazlar üzerinden değerlendirebilmek adına H.1000-1100 tarih aralığında tespit edebildiğimiz bazı örnekler Tablo 1'de sunulmuştur.

29 Ömer Hilmi Efendi, *Ahkâmî'l-Evkâf*, s. 85-86; Sıdkî, *Gedikler*, s. 6-7; Akgündüz, *Vakıf Müessesesi*, s. 466; Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve İstılahat-ı Fıkhiyye Kamusu*, V: s. 21-22; Murat Beyaztaş, *İslam Hukukunda Vakıf Gayrimenkullerinin Kiraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn*. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Temel İslami Bilimler Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2001: s.78.

Tablo-1: H.1000-1100 Tarih Aralığında Evkaf Müfettişliği ve İstanbul Sicillerinden Derlenen Muaccele ve Müeccele Bedelleri

Defter	Sayfa	Vakıf	Taşınmazın Cinsi	Muaccele (Akçe)	Müeccele (Akçe)	Tarih	Oran
EV. MÜF ¹ .20	27a	Şah Sultan	Menzil	10.000	Yevmi 4	1038	6,9
EV. MÜF.20	64a	Şah Sultan	Ahır	600	Şehri 20	1053	2,5
EV. MÜF.20	76a	Şah Sultan	Arsa	4.800	Yevmi 3	1057	4,4
EV. MÜF.22	13b	Ebul Fazl Efendi	Menzil	5.000	Şehri 100	1038	4,1
EV. MÜF.23	4b	Kürt Ali Ağa	1 bab habbaz fırını	1.000	Yevmi 2	1022	1,3
EV. MÜF.23	18b	Frenk Ali Ağa	Arsa	1.000	Şehri 30	1047	2,7
EV. MÜF.25	36a	Servazat Hatun	1 bab ağdacı dükkânı	2.500	Şehri 30	1032	6,9
EV. MÜF.25	36a	Servazat Hatun	Menzil	4.000	Şehri 500	1035	0,66
Eyüp 37	65a-1	Emin Mustafa Çelebi	Menzilin 1/3 hissesi	2.600	Şehri 30	1046	7,2
Hasköy 5	98b-2	Defterdar İbrahim Efendi	Kiremitçi fırının 9,5/24 hissesi	170.000	Yevmi 6,5	1047	72,6
EV. MÜF.27	89-4	Hamza Paşa	Oda	3.000	Yevmi 3	1050	2,7
EV. MÜF.51	122-2	Haseki Sultan	Yahudihane	30.000	Şehri 90	1067	27,7
EV. MÜF.51	104a-3	Emine Hatun	Bir bab bozahane ve üzerinde vaki yahudihane	755 kuruş (90600)	Yevmi 6	1071	41,9
EV. MÜF.53	62b	Defterdar-ı Esbak Mahmud Efendi	Yahudihane	890 riyal kuruş (106800)	Şehri 250	1090	35,6
EV. MÜF.55	11b-2	El-Hac Ömer Efendi	Bakkal dükkânı arsası	30.000	Şehri 60	1071	41,6
EV. MÜF.55	115a-2	Sultan Bayezid Vakfı	Bahçe	25.000	Yevmi 8	1075	8,6
EV. MÜF.6	4b	Haremeyn Vakfından	Menzil	8.000	Yevmi 6	1018	3,7
EV. MÜF.6	4b	Haremeyn Vakfından	Su bıçkısı	6.000	Yevmi 8	1018	2
EV. MÜF.6	33a	Haremeyn Vakfından	2 bab oda	12.000	Yevmi 3	1022	11,1
EV. MÜF.6	53b	Haremeyn Vakfından	Menzil	7.000	Şehri 60	1024	9,7
EV. MÜF.6	54b-2	Haremeyn Vakfından	Menzil	12.000	Yevmi 3	1024	11,1

EV. MÜF.6	54b-3	Haremeyn Vakfından	Menzil	380.400	Yevmi 15	1024	70,4
EV. MÜF.6	132a	Haremeyn Vakfından	Menzil	5.000	Şehri 25	1033	16,6
EV. MÜF.6/131	139	Haremeyn Vakfından	Menzil	1.000	Şehri 15	1034	5,5
EV. MÜF.6	167a	El-Hac Mehmed	Menzil	15.000	Yevmi 1	1038	41,6
EV. MÜF.7	13a	Kadı Mustafa	Menzilin yarım hissesi	7.000	Şehri 15	1039	38,8
EV. MÜF.7	16b	Haremeyn Vakfından	Menzil	40.000	Şehri 120	1039	27,7
EV. MÜF.7	16a	Haremeyn Vakfından	3 bab kuyumcu dükkânı	20.000	Yevmi 1	1039	55,5
EV. MÜF.7	19b	Haremeyn Vakfından	Menzil	4.000	Şehri 20	1039	16,6
EV. MÜF.7	31a	Haremeyn Vakfından	Menzil	7.000	Şehri 15	1039	38,8
EV. MÜF.7	60a	Haremeyn Vakfından	Menzil	12.000	Yevmi 2	1040	16,6
EV. MÜF.7	66b	Haremeyn Vakfından	Menzil	60.000	Şehri 45	1040	111,1
EV. MÜF.7	100b	Haremeyn Vakfından	Menzil	6.000	Yevmi 1	1041	16,6
EV. MÜF.7	100a	Haremeyn Vakfından	Menzil	4.000	Yevmi 1	1041	11,1
EV. MÜF.7	125b	Haremeyn Vakfından	Menzil	12.000	Yevmi 1	1043	33,3
EV. MÜF.7	191b	Haremeyn Vakfından	Menzil	20.000	Yevmi 2	1046	27,7
EV. MÜF.8	11a	Darüssaade Ağası Mehmed Ağa	Dükkân	2.100	Yevmi 3	1020	1,94
EV. MÜF.8	55b	Safiye Sultan	Menzil	24.000	Yevmi 10	1016	6,66
İstanbul	3,223, 32a-1	Hüma Hatun	Menzil	40.000	Yevmi 9	1027	12,34
İstanbul	3, 269, 41a-3	Kenan Ağa	Menzil	60.000	Yevmi 10	1027	16,6
Rumeli-56	95, 14a-4	Sitti Hatun	2 bab Oda	50.000	Yevmi 3	1042	46,2
İstanbul-12	121, 33, 3b-4	İskender Çelebi	Arsa	500	Yevmi 2	1073	0,69
İstanbul-12	332, 368, 32b-2	Mustafa Efendi bin Ali	Arsa	18.000	Yevmi 1	1073	50
A.O							22,03

Tabloda oran sütunu kaç yıllık müeccele bedelinin alınan muacceleyle eşit olduğunu gösterir. Buna göre ilk örnekteki verilere baktığımızda mu-tasarrıfın menzil için Şah Sultan Vakfı'na ödediği 10.000 akçe muaccele, yaklaşık 7 yıl ödeyeceği müeccele kira bedeline eş değerdir. Bu da bize müeccelenin sanılanın aksine oldukça yüksek tutulduğunu göstermektedir. Diğer taraftan yine birçok muaccele bedelinin günümüzdeki taşınmaz rayici-kira bedeli korelasyonu ile karşılaştırıldığında yine yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Kullanılan veriler sondaj metoduyla tespit edilmiştir. Bu itibarla farklı örneklerden hareketle yapılacak başka bir çalışmada daha farklı oranların ortaya çıkması ihtimal dâhilinde olmakla birlikte en azından 17. yüzyıl için mevcut örnekler müeccele bedellerinin muacceleyle oranla gayet yüksek tutulduğunu teyit etmektedir. Taşınmazların muaccele ve müeccele değerleri yapıların sağlamlığına, merkezi hanlar ve çarşılarda yer alıp almamasına, esnaf ve lonca sisteminin getirdiği düzenlemelerle oluşan arz-talep ilişkisine bağlı olmakla birlikte vakıflar lehine bazı pozitif ayrımcılığın olması da ihtimal dâhilindedir.

İcâreteyn yöntemiyle kiraya verme geleneği 19. yüzyılda da gelişerek devam etmiştir. Bu asırdaki uygulamaları incelediğimizde sistemin iki yeni özelliğinin ön plana çıktığı görülür. Bunlardan birincisi hissedar sayısında görülen artıştır. Zîra gayrimenkul piyasasında icâreteyn yöntemini daha cazip kılan ve zamanla kiracılar lehine genişletilen veraset hakkı bir taşınmaz üzerinde birden çok hak sahibinin doğmasına neden olmuştur.³⁰ İkinci önemli değişiklik muaccele-müeccele arasındaki oranın artışında gözlemlenir. Gerçekten de önceki asırlardan farklı olarak 19. yüzyılda müeccele bedelleri alınan muacceleyle oranla daha düşük kalmıştır. Bazı vakıflar, bu durum karşısında arsa, bağ ve bostan gibi taşınmazlar için sabit bir oran geliştirmiş gibidir. Bu vakıflardan biri olan Sultan Bayezid Vakfı, Beyoğlu'nun kuzeyinde iskâna açtığı Şişli, Kâğıthane, Beşiktaş ve Sarıyer ilçelerindeki binlerce dönüme varan bağ, tarla, bahçe, bostan nitelikli taşınmazlarını arsaya dönüştürerek ifrazen oluşan her 100 zira' arsaya 40 akçe icare-i

30 Örneğin Atik Valide Sultan Vakfı'na ait Çemberlitaş/Dikilitaş Hamamı'nın 1249/Mart 1834 tarihinde 12 hissedarı, Kebir/Büyük Hamam'ın Muharrem 292/Şubat 1875 tarihinde 8 hissedarı vardı.

müeccele bedeli tahsis kılmaştır. Vakıf ayrıca, şahısların kendi aralarında yapacakları ferağ işlemi karşılığında, vakfa taşınmaz bedelinin %10 nispetinde ruhsat harcı ödenmesini kararlaştırmıştır.³¹ Yüzyılın ikinci yarısında Sultan Bayezid Vakfı arsa, bağ, bahçe, bostan, mera vb. vasıflı taşınmazlarının icareteynle kiraya verirken muaccele-müeccele denkleminde yaklaşık 120 nispetini gözetmiştir.³²

19. yüzyıl icareteyn uygulamaları artan fiyatlar karşısında vakıfların *icâre-i kadîm* olarak adlandırılan müeccele bedellerini güncellemeye çalıştığı yeni bir dönemi beraberinde getirmiştir. Gerçekten de yapılan uygulamalar incelendiğinde birçok vakfın önceki dönemlerden farklı olarak enflasyon karşısında gerileyen aylık kira bedellerine zam yaparak, kira bedellerini güncelleme eğiliminde oldukları tespit edilmektedir. Bu vakıflardan Mihrişah Valide Sultan Vakfı, 18. yüzyılın son yılları ile yeni asrın hemen ilk yıllarında vakfedilen³³ yüzlerce taşınmazını icâreteyn yöntemiyle taliplerine kiraya vermiş, ilk icâreteyn akdinden 10-15 yıl sonra fiyat güncellemelerine başlamıştır. Vakfedildikten hemen sonra 1795/1209 yılında 350 kuruş muaccele ve aylık 160 akçe müeccele ile Ayşe Hatun'a kiraya verilen Vefa Hanı'ndaki bir ütücü dükkânı 11 yıl sonra Ayşe Hatun'un kendi rızasıyla ferağ ve kasr-ı yed etmesiyle, icâre-i kadîmesine 440 akçe zamlı aylık 600 akçe müeccele ve muaccesine de 150 kuruş zamlı 500 kuruş muaccele karşılığında, 1807/1221 yılında Haçador veledi Minas'a yeniden kiraya verilmiştir (TKİBM_TMSK, 472: 65). Böylece 1795'te 21,8 yıllık muacceleyle eşit olan müeccele, yükseltilecek 8,3 yıllık muacceleyle denk seviyeye çıkartılmıştır. Yine 1798/1212 yılında müeccelesi 230 akçe olan bir sepetçi dükkânının kirasına 1248 yılında 60 akçe, 1836/1252 yılında da 40 akçe zam yapılarak kira bedeli 330 akçeye yükseltilmiştir.³⁴ Levent Çiftliğinde tûlen 16, arzen 5 zira' toplam

31 1276 tarihli İrade-i Seniyye için bkz: TKİBM, Temessük: 79/48, ayrıca ilgili idare-i seniyye uyarınca yapılan muamelelerden örnekler için bkz: Sultan Bayezid Vakfı Temessük Defteri: 79, 80, 66,76,85, 81, 82.

32 Sultan Bayezid Vakfı Temessük Defteri, 63, 81, 84.

33 Mihrişah Valide Sultan Vakfiyeleri: VGMA: 58: 1/1; 636: 1/1; 636: 71/2; 636: 95/4; 636: 85/3; 636: 98/5.

34 TKİBM_TMSK, 472: 83. 1248 yılında Kumkapı'da Mihrişah Valide Sultan Vakfına ait Valide Hanı'nın alt katında bulunan ve aylık kiraları 230 akçe olan odaların her birine 60 akçe zam yapılmıştır.

80 zira' (yaklaşık 60 m²) arsa üzerine mebni fevkanı bir oda ve sofa ve tahtani bir mutfak odasıyla bir miktar bahçeyi havi bir bab hane 1796 yılında 25 kuruş muaccele ve senelik 1 kuruş müeccele ile Ümmügülsüm Hanım'a kiraya verilmişken, 11 yıl sonra 1807 senesinde müeccele bedeli %200 artışla 3 kuruşa çıkartılmıştır (TKİBM_TMSK, 473: 10). Yine Levent Çiftliğinde 939 zira' arsa üzerine kurulu bir un değirmeni ve ekmek fırını ile 24 baş beygir ve müstemilatı yapıların icâre-i kadimesi olan 600 kuruş muaccele ve yıllık 384 kuruş müeccelesi 1801/1216 yılında yapılan zamla muaccele bedeli 2600 kuruşa icare-i müeccelesi de 480 kuruşa çıkartılmıştır (TKİBM_TMSK, 473: 99). Daha önce ifade edildiği gibi çok nadir de olsa bazı durumlarda kiracıların mevcut kirayı yüksek bulmaları nedeniyle açtıkları ecr-i misil tespiti davası neticesinde kira bedellerinin yeniden tahakkuk edildiği örnekler de kayıtlara yansımıştır. Nitekim 1795'te 800 kuruş muaccele ve aylık 240 akçe müeccelesi olan Vefa'daki bir gözlemeci dükkânının icare-i müeccelesi yüksek bulunmuş ki 1806'da 40 akçe indirim yapılarak 200 akçeye düşürülmüştür.³⁵ Ancak bu örnekler nadirdir, kayıtlarda tenzîlâtın ziyade zamlar söz konusudur. Mihrişah Valide Sultan Vakfı'nın Suriçi, Eyüp ve Galata kadılığı sınırları içindeki icâreteynle kiraya verilen yüzlerce taşınmazının incelenmesinden, 19. yüzyılda dükkân, mağaza, oda, depo vasıflı taşınmazların kiraya verilirken muaccele-müeccele denklemine 12-30 katsayı eşitliğinin; arsa, hane vasıflı taşınmazlarda ise 60-120 denkleğinin gözetildiği gözlemlenmektedir.³⁶

Vakıf kurumlarının kentsel gelirlerini teşkil eden gayrimenkul piyasasındaki hâkim değerlendirme yöntemi olarak icâreteyn sistemi 19. yüzyılda da vakıf gayrimenkul piyasasında en önemli değerlendirme aracı olarak varlığını korumaktadır. Vakıf kurumları, vakıf hukukundan mütevellit idari ve

yapısal örgütlenmesindeki esnek olmayan organizasyonu gerekçe gösterilerek, kendini güncelleyemediği, adaptasyon kabiliyeti olmadığı ve icâreteynle işletilen kentsel gelirlerinin enflasyon karşısında eriyen "dondurulmuş"³⁷ kiralar olduğu eleştirilerine maruz kalmıştır.

Oysa vakıflar; icâreteyn sisteminin bizatihi kendisini kentsel gelirlerin değerlendirilmesinde yeni bir araç olarak ihdas etmişlerdir. Vakıflar, değişen koşullar ve ihtiyaçlar karşısında icâreteynde hem muaccele hem de müeccele bedellerine zam yapmak suretiyle— zam yoluyla yapılan güncellemelerin artan fiyatlar veya enflasyon karşısında ne kadar etkin olduğu bilinmemekle beraber— çözüm üretme ve adaptasyon kapasitesini ortaya koymuşlardır. Bu itibarla gerektiğinde önemli kararlar alan etkin bir kurumsal yapı söz konusudur denilebilir.

Bununla birlikte batılılaşmanın da etkisiyle 19. yüzyılda İstanbul'un ticaret hayatı ve yapıları köklü değişimler geçirmiştir. Tanzimat sonrası hız kazanan batılılaşma olgusu toplumsal, siyasî ve ekonomik alandaki dönüşümlerin yanı sıra özellikle başkent İstanbul'un fizikî dönüşümünü de beraberinde getirmiştir. Artan nüfusla birlikte batıdan ithal edilmiş mimari üsluplarla inşa edilen yeni semtler ortaya çıkmıştır (Gülenaz, 2011: summary). Daha çok vakıf kurumlarının kontrolünde olan İstanbul'un geleneksel, klasik ticaret merkezleri değişen ekonominin ihtiyaçlarını karşılamak üzere yerini "büro hanları" ve "pasajlara" (Gülenaz, 2011: 256) bırakmıştır. Oluşan yeni tip mimari üslup hem geniş, ferah, konforlu yapısıyla daha çok müşteriye kendisine çekmiş hem de ticaret bölgelerinin Haliç'in karşı yakasına Galata, Karaköy, Beyoğlu semtlerine kaymasına neden olmuştur. Mimari yapıda ve kent ticaret merkezlerinin değişiminde yaşanan bu dönüşüm, vakıf kurumlarının denetiminde olan, asırlardır hizmet vermekten yorgun düşmüş geleneksel ticaret

35 TKİBM_TMSK, 472: 73. Yapılan tenzîlâtın mâkul bir izahı bulunmaktadır. Mihrişah Valide Sultan Vakfına ait incelediğimiz 471-480 numaralı temessük defterlerine göre 1209-1250 tarihleri arasında Vefa Hanı'ndaki dükkânların muaccele değerleri 250 kuruş ile 600 kuruş arasında seyir izlemektedir. Hanın dışındaki dükkânların bedelleri daha düşüktür. Hanın dışında yer alan mevzu bahis gözlemeci dükkânından alınan 800 kuruş muaccele oldukça yüksek bir bedeldir. Öyle anlaşılıyor ki vakıf, alınan yüksek muacceleyle müeccelede indirim yaparak dengelemiştir.

36 Mihrişah Valide Sultan Vakfı Temessük Defterleri: TKİBM_TMSK, 471, 472, 473, 474, 476, 479, 480.

37 Ömer Lütfi Barkan, "Edirne ve Civarındaki Bazı İmaret Tesislerinin Yıllık Muhasebe Bilançoları". *Belgeler*, C.1, S. 2. TTK, Ankara: 1964. s. 253-54; Haim Gerber, *Economy and Society in an Ottoman City: Bursa, 1600-1700*, The Hebrew University, Jerusalem 1998. s. 179; Timur Kuran, "The Islamic Commercial Crisis: Institutional Roots of Economic Underdevelopment in the Middle East", *The Journal of Economic History*, 63, 2003. s. 414-445; Kuran, "The Provision of Public Goods under Islamic Law: Origins, Impact and Limitations of the Waqf System", *Law and Review*, 35, 2001. s. 841-897.

merkezlerindeki dükkânlara olan talebi pek tabii düşürmüş olabilir. Vakıf kurumları, 19. yüzyılda yaşanan bu ve benzeri dönüşümler karşısında vakıf dükkânlarına talep yaratmak adına müeccele bedellerine fazla müdahale etmeyerek yeni duruma adapte olmaya çalışmış gibidir.

II

Osmanlı gayrimenkul piyasası vakıf kurumlarının kontrolündedir. Kent merkezlerinde ticarî ve iktisadî hayatın teşekkülü, mal ve hizmetlerin dolaşımı, sermayenin birikimi ve transferi, esnaf ve loncaların faaliyetlerini havi bütün fizikî altyapı-üstyapının inşa, kontrol ve kiralama işlemleri büyük ölçüde vakıf kurumlarının denetimindedir. Osmanlı'da gayrimenkulün kıymeti, mübadelesi, mülkiyet hakları, tasarruf biçimleri, servet-mülkiyet ilişkileri, kira bedelleri ve kiralama biçimleri vb. konuların tek taşınmaz üzerinden uzun süreli takibi, sadece Osmanlı iktisadî yaşamı için değil tarih ve diğer sosyal bilimlerin birçok veçhesine etkisi olabilecek önemli bir mevzudur. Bu önemli konu siciller üzerinden belirli kısa tarih aralığı için bazı kazalarda ortaya konulmaya çalışılmışsa da bir gayrimenkul üzerinden uzun süreli kiralama, tasarruf biçimi ortaya çıkartılmış değildir. Burada araştırmacılar için en büyük engel silsile halinde uzun tarih aralığını aydınlatacak, tutarlı veri sağlayacak kaynakların yetersizliğidir. Oysa birçok vakıf için düzenli olarak tutulan vakıf muhasebe defterleri bu engeli kaldırarak taşınmazların uzun süreli tasarruf biçimlerini, kiracıları, kira gelirlerini ve değişimleri görme imkânı sağlamaktadır. Çalışmamızın bu bölümünde icâreteyn sistemi ve Osmanlı gayrimenkul piyasasında tecrübe edilen değişim ve dönüşümler; büyük müstemilatlı yapılar olmaları sebebiyle muhasebelerde daha kolay takip edilebilen, Atik Valide Sultan Vakfı'na ait dört adet hamamdan iki tanesinin ayrıntılı tahlili üzerinden devam edecektir.

Nurbanu Sultan, vakfına gelir sağlamak gayesiyle akar olarak, inşası 1580'li yıllarda tamamlanan ikisi Üsküdar'da, ikisi de suriçi bölgesinde yer alan dört hamam yaptırmıştır. Vakfın Üsküdar'da yer alan hamamlarından birisi belgelerde *hamam-ı atik* olarak geçen, Toptaşı Caddesi üzerinde, küliyenin yanında halen Valide-i Atik Hamamı olarak faaliyetine devam etmektedir. Bu hamamın

mülkiyeti Atik Valide Sultan Vakfı'na aittir. Üsküdar'da inşa edilen diğer hamam kayıtlarda daha çok *hamam-ı kebir/cedid* adıyla anılmakta olup, Hâkimiyet-i Milliye Caddesi üzerinde Mimar Sinan Çarşısı olarak kullanılan çarşıdır³⁸. Vakıf taşınmazlarının icâreteyn ve mukataa usulüyle kiraya verilmesi yöntemi ilga edilince hamamın mülkiyeti 1930'lu yıllarda özel şahsa geçmiş, vakıf ilişkisi bitmiştir. İnceleyeceğimiz diğer hamam, muhasebe defterlerine göre en yüksek kira getirisine sahip, *Dikilitaş Hamamı*, *Valide Hamamı* veya *Çemberlitaş Hamamı* olarak adlandırılan Çemberlitaş semtindeki meşhur çifte hamamdır. Özel mülkiyet tarafından halen hamam olarak işletilen bu yapı daha çok turistlere hizmet vermektedir. Balat'ta Abdüleziz Paşa Caddesi üzerindeki Yeni-kapı Hamamı, Valide Sultan Hamamı gibi isimlerle anılan, vakıf belgelerinde *Havuzlu Hamam* olarak geçen tek kubbeli hamam, vakıf tarafından inşa edilen dördüncü hamamdır. Bu hamamlardan Çemberlitaş Hamamı ile Büyük Hamama ait kayıtlar ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir.

Atik Valide Sultan Vakfı'na ait söz konusu iki hamam 18. yüzyılın ilk yıllarına kadar icare-i vâhide (tekli kiralama) denen basit kiralama yöntemiyle kiraya verilmiştir. Kısa süreli basit kiralamada kira dönemi üç yıla kadar çıkabilmekte ve sürenin sonunda kiracıyla sözleşme yenilenebilmektedir.

Çemberlitaş Hamamı hem erkek ve kadınlara hizmet vermesi bakımından hem de merkezi konumu açısından vakfın en çok gelir getiren hamamıydı. 1708 yılına kadar icâre-i vahide (tekli kiralama) yöntemiyle işletilen hamam bu tarihten itibaren icâreteyn (çifte kiralama) usulüyle işletilmeye başlanmıştır. İcâreteyn sistemine geçişten önceki son yirmi yıllık sürenin detayına bakıldığında, hamamın 1685-87 tarihleri arasında Abdullah Çelebi tarafından kiralandığı görülür. Müstecir Abdullah Çelebi Çemberlitaş Hamamını aylık 6.666 akçe üzerinden yılda 80.000 akçe ödeyerek 3 yıllığına kiralamıştır. Hamam, 1688-91 arasında aynı bedel üzerinden Abdullah Çelebi'nin eşi Fatma Hatun tarafından kiralanmıştır. Bu tarihten 1697 senesine kadar aynı kontratla Şerife Hatun müstecirdir. 1697 ve 1698 senelerinde yeni kira-

³⁸ <https://www.uskudar.bel.tr/tr/main/erehber/hamamlar/41/carsi-hamami-buyuk-hamam-ve-sil-direkli-hama/374>. Erişim tarihi: 9 Kasım 2016.

cı olan Şerife Emetullah Hanım, kira bedelinden 1666 akçe tenzilatla 5.000 akçe üzerinden mutasarrıf olmuştur. 1699-1703 döneminde Şerife Fatma Hatun tarafından işletilen hamamın kira bedeli yeniden yükseltilecek yıllık 80.000 akçeye çıkartılmıştır. İcâreteyn öncesi bir kez daha el değiştiren hamam, 1705-1708 arasında Hüseyin Ağa tarafından aylık 9.166 akçe üzerinden son kez icâre-i vâhede usulüyle kiralanmıştır.

1708 yılı Çemberlitaş Hamamı için önemli değişimlerin yaşandığı müstesna bir yıldır. Zîra hamam inşa edildiği tarihten (1580'li yıllar) bu ana kadar vakıf tarafından icâre-i vâhede ile kiraya veriliyor ve hamamın bütün bakım, restorasyon, yeniden inşa, su yollarının mutat hale gelen tamirat vb. süreçleri bilfiil vakıf tarafından belirleniyor ve finanse ediliyordu. Ancak 1708 yılında yapılan icâreteyn sözleşmesi ile vakıf, Osmanlı malyesinde kullanılan "mâlikâne" sistemine benzer bir yöntemle hamam üzerindeki yetkilerini mutasarrıfla paylaşma yöntemine geçmiştir. Çemberlitaş Hamamı 5 Şevval 1120 (18 Aralık 1708) tarihli vakıf temessük senedi ile (TKİBM_TMSK, 449: 4) Topkapı Sarayı Baltacılar Kethüdası olan Hacı Ali Ağa'ya icâreteyn yöntemiyle kiraya verilmiştir. Sözleşmeye göre Baltacılar Kethüdası Hacı Ali Ağa, müzayedede neticesinde 13.000 kuruş (1.560.000 akçe) icare-i muaccele (peşin kira) ve senelik 100.000 akçe icare-i müeccele-i misliye (kiracının ödeyeceği yıllık kira bedeli) ödemek suretiyle müzayedeyi kazanmış, müteveli Halil Ağa ve nazır Darüssaade Ağası Süleyman Ağa'nın oluruyla mutasarrıf/kiracı olmuştur.

Çemberlitaş Hamamı'nın icâreteyn sözleşmesinden alınan söz konusu muaccele bedeli vakfın carî yıl gelirini doğrudan etkileyen önemli bir meblağdır. Nitekim muaccele bedeli olarak alınan 1.560.000 akçe, vakfın yaklaşık dört milyon seviyesinde olan carî yıl gelirlerini 1708 malî yılında 5.823.658 akçeye çıkartarak malî yıl gelirinin %26,78'ini oluşturmuştur. Atık Valide Sultan Vakfı 1708 malî yılında ulaştığı bu gelir seviyesine nominal bazda dahi bir asır sonra ulaşamayacaktır. Bu açıdan 1708 senesinde alınan bu muaccele bedeli vakıf açısından son derece önemlidir. Söz konusu icâreteyn sözleşmesinin vakıf açısından diğer avantajı, mutasarrıf Baltacılar Kethüdası Hacı Ali Ağa'nın kayd-ı hayat şartıyla ödeyeceği

yıllık kira bedelidir. Yukarıda birçok araştırmacının ifade ettiğinin aksine sözleşmede belirlenen yıllık kira bedeli düşük tutulan bir meblağ değil bilakis 1680'li yıllardan itibaren Çemberlitaş Hamamı için takdir edilen yıl bazındaki en yüksek kira bedelidir. Yani vakıf bu sözleşme ile icâre-i müeccele denilen yıllık kira bedelinde de bir artış elde etmiştir. Sözleşmede vakıf açısından gözlemlediğimiz bir diğer önemli avantaj da tamirat giderlerinin kim tarafından karşılanacağını belirlediği bölümdür. Sözleşme ile vakıf, hamamın önceden bütünüyle kendisinin karşıladığı tamirat giderlerine artık kiracıyı da ortak etmiştir. Yapılan icâreteyn sözleşmesi gereğince vakıf, sadece hamama düzenli su akışını sağlayacak olan su yollarının, kemerlerin bakım, inşa ve onarımından sorumludur. Hamamın dış duvarından içeriye girildikten sonra ortaya çıkacak olan bütün tamirat işlemleri kiracıya havale edilmiştir. Hamamların tadilat-tamirat işlemleri vakıfların düzenli olarak yüksek meblağlara varan kaynak aktarmak zorunda oldukları, masraflı faaliyetlerdi. Bu masrafların önemli bir bölümünü sözleşmeye konu ederek kiracıyla paylaşan vakıf, mutat hale gelen önemli bir gider kaleminden kurtulmuştur. Sistemin kiracı ve vakıf açısından diğer kazanımlarına ilerleyen bölümlerde değinilecektir.

1708 yılında icâreteyn ile kiracı ehliyetini elde eden Baltacılar Kethüdası Hacı Ali Ağa 1731'de ölünceye kadar 23 yıl boyunca Çemberlitaş Hamamı'nın mutasarrıfı olmuştur. Baltacılar Kethüdası Hacı Ali Ağa 1731'de bilâ-velet ölmüş, hamam mahlûlen vakfa dönmüştür. İcâreteyn sözleşmesi gereği mutasarrıfın bilâ-velet ölmesi neticesinde yeniden vakfına ait olan Çemberlitaş Hamamı, aynı tarihte hemen müzayedeye çıkartılmıştır. Sûk-ı Sultânide yapılan açık artırma kazanan kişi Sultan III. Ahmet'in kızı Saliha Sultan'dır. Saliha Sultan 7 Ca. 1144 (9 Eylül 1731) tarihinde mutasarrıflığını tescil eden temessük suretini³⁹ alarak yeni kiracı olmuştur. Yeni sözleşmeye göre Saliha Sultan, 100.000 akçe olan yıllık kira bedelini (icare-i müeccele) 50.000 akçe zamlı senede 150.000 akçe müeccele ve 8.600 kuruş (1.032.000 akçe) muaccele ödeyerek ber-vechi

39 TKİBM_TMSK, 449: 26. Saliha Sultan temessük sureti olarak elde ettiği bu hakkı 1 hafta sonrasına tarihli yani 14 Ca. 1144 tarihli Haremeyn Müfettişliği Mahkeme kayıtlarına da derç ettirmiştir. İMUF_EHMM, 123: 11

mâlikâne kayd-ı hayat mutasarrıf olacaktır. Vakfın bu yıla ait ayrıntılı muhasebesinde (BOA. EV.HMH. d. 3318) Çemberlitaş Hamamı'nın yeni mutasarrıfının yıllık 150.000 akçe kira ücreti karşılığında Saliha Sultan'ın uhdesinde olduğunu görmekteyiz. Yine muaccele olarak taahhüt edilen 8.600 kuruşun karşılığı olan 1.032.000 akçe vakfın kasasına girmiş, 1731 cari yıl gelirinin %21,40 gibi önemli bir bölümünü oluşturmak suretiyle vakıf kasasına önemli bir nakit girişi gerçekleşmiştir.

Saliha Sultan, Çemberlitaş Hamamı'nı beş yıl işlettikten sonra 1736 yılında annesi Hatem Kadın'a (Sultan III. Ahmet'in kadını) ferağ ve tefvîz etmiştir.⁴⁰ Bu devir işleminde Saliha Sultan'a herhangi bir bedel ödenip ödenmediği veya ferağ harcı adında bir bedel alındığına dair muhasebelerde ve ferağ kayıtlarında bir açıklama yapılmamıştır. Bu itibarla söz konusu ferağ ve tefvîz işleminin meccanen gerçekleştirildiğini düşünüyoruz.

Hatem Kadın, 1779 yılında ölünceye kadar 43 yıl boyunca Çemberlitaş Hamamı'nın kiracısı olarak kalmıştır. Hatem Kadın'ın vârissiz olarak ölümüyle mahlûl olarak tekrar vakfa dönen taşınmaz, yapılan müzayede ile Fatma Hatun binti Ahmet Ağa'ya kiralanmıştır. Muhasebe defterlerinden Fatma Hatun'u 1791 yılına kadar kiracı olarak takip edebiliyoruz. Bu dönemde hamamın yıllık kirası 150.000 akçe üzerinden ödenmiştir. Ancak bu tarihten sonra muhasebe defterleri taşınmazların kiracı bilgilerini vermediğinden Fatma'nın kaç yıl kiracı olarak kaldığını tespit edemiyoruz.

Diğer taraftan Vakıf Temessük Defterlerinden 1833 yılına kadar arada boşluklar olmakla beraber süreci takip edebilmekteyiz. Eylül 1819 (2 Zilhicce 1234) tarihli temessük senedince (TKİBM_TMSK, 457: 195a), Çemberlitaş Hamamı'nda aylık 12.500 akçe, yıllık 150.000 akçe icare-i müecceleli olarak toplamda 12 hisseli bir tasarruf söz konusudur. Bu tarihte Çemberlitaş Hamamı'nın 6/12 hissesi Ayşe Hatun binti Cafer Hanım'ın, 6/12 hissesi de Naile Hanım binti Hacı Ahmed'in tasarrufundadır. Ayşe Hatun'un 1819 yılında ölmesiyle tasarrufunda olan 6/12 hisselerin 3/12 hissesi oğlu Mustafa Mazhar Efendi'ye intikal etmiş, Mustafa

Mazhar Efendi'nin de ölmesiyle 3 hisse birer hissedenden 3 çoğuna intikal etmiştir. 3 çocuktan hisse intikal eden Esmâ Hanım'ın 1819 yılında bila-velet ölmesiyle mahlûl olarak vakfına dönen hisse Darüssaade Ağası nezaretinde Sûk-ı Sultânide yapılan müzayede neticesinde 2.400 kuruş muaccele ve aylık 1014,5 akçe 1 pul müeccele karşılığında Ayşe Hanım binti Hasan'a geçmiştir. 1819 yılında hamamın 1 hissesinden alınan 2.400 kuruş muaccele, hamamın toplam hisse değerinin 28.800 kuruşa (3.456.000 akçe) çıktığını da göstermektedir. Bu kayıt aynı zamanda mahlûl hisselerin vakıf tarafından sıkı bir şekilde takip edildiğini de ortaya koymaktadır. Zira vakfa dönecek olan her mahlûl hisse vakıf için yeni bir muaccele imkânı, dolayısıyla yeni bir gelir anlamı taşıyordu. 1819-1824 arasında düzenlenen dört farklı temessük senedine göre Çemberlitaş Hamamı'nın 6/12 hissesine mutasarrıf olan Ayşe Hatun binti Cafer'in ölmesiyle oğluna intikal eden hisseler, oğlu Mustafa Mazhar Efendi ve üç kız evladının da ölmesiyle mahlûl olarak vakfa dönmüş ve vakıf yeniden muaccele olarak başka şahıslara kiraya vermiştir (TKİBM_TMSK, 457: 195-196). Bu tarihlerde Kastamonu Valisi el-Hac Salih Paşa'nın eşi Şerife Hâce Ayşe Hanım düzenli bir şekilde mahlûl hisse alımı yapıyordu. 1824 senesine geldiğimizde Kastamonu Valisi el-Hac Salih Paşa'nın eşi Hâce Ayşe Hanım müzayedeler neticesinde hamamın yarı hissesine tekabül eden 6/12 hisselerin yeni mutasarrıfıydı. Bu tarihte hamamın 6/12 hisselerinin diğer mutasarrıfı olan Hacı Ahmet kızı Naile Hanım'ın bilâ-velet ölmesiyle, yarı hisse mahlûl olarak vakfa rücu etmiştir. Bu hisseyi de 21.000 kuruş muaccele ödeyerek alan Hâce Ayşe Sıdika Hanım böylece hamamın bütün hisselerinin yeni sahibi olmuştur. 1824 senesinde Çemberlitaş Hamamı'nın yarı hissesinden alınan 21.000 kuruş (2.520.000 akçe) muaccele vakfın cari yıl gelirini yaklaşık iki misline çıkartan çok önemli bir meblağdır. Alınan muaccelede hamamın toplam hisse değerinin 5.040.000 akçeye ulaştığını ve hisse değerinin sürekli artış gösterdiğini gözlemliyoruz.

Topkapı Sarayı, Emin Odası'nda vakıf nazırı Darüssaade Ağası ve Haremeyn müfettişinin hazır olduğu mecliste, 1833 tarihinde yapılan duruşmada, Şerife Hâce Ayşe Sıdika Hanım, mutasarrıf

40 10 Şaban 1149 tarihli ferağ ve tefvîz: İMUF_EHMM, 162: 157

olduğu 6/12 hisseyi, hamamın muhterik durumda olduğunu, imara ve müecceleyi ödemeye kudreti olmadığını gerekçe göstererek nef'an lî'l-vakf (vakfa fayda sağlamak koşuluyla) talibine kiraya verilmesini talep ederek hakkından kasr-ı yed etmiştir. Bunun üzerine söz konusu hisse Seyyid Hüseyin Necip Efendi ibni Ahmed'e, hissesine isabet eden bölümlerini kendi malından muaccesine mahsuben teberruan lî'l-vakf olmak üzere ferağ edilmiş ve yedine temessük verilmiştir. Çemberlitaş Hamamı'nın kira sözleşmelerini 1834 yılına kadar takip edebiliyoruz. Bu tarihten sonra ne temessük defterleri ne de vakıf muhasebe defterleri süreci takip etmemize müsaade etmemektedir. Konu hakkında genel bir değerlendirme aşağıda yapılacaktır. Diğer taraftan burada şu konunun altını çizmeden geçmek istemedik: Çemberlitaş Hamamı icâreteynle kiraya verildiği 1708'den 1834 yılına kadar, beş defa bütün hisse halinde mahlûl olarak vakfa dönmüş ve vakıf bu taşınmazı tekrar tekrar kiraya vererek yeni muaccele almaya hak kazanmıştır. Muaccelenin taşınmazın rayiç bedeli olduğu düşünüldüğünde vakıf, 125 yıl içerisinde tespit edebildiğimiz kadarıyla aynı taşınmazı beş kez satmış gibi bir kazanım edinmiştir. Bazı yıllarda vakfın carî yıl gelirinin yarısına ulaşan muaccele gelirleri, vakfın 5-10 yıllık carî açıklarını kapayan önemli bir gelir konumundadır.

Günümüzde Üsküdar meydanında Mimar Sinan Çarşısı olarak kullanılan Büyük Hamam ayrıntılı tetkike tabi tutacağımız vakfın ikinci büyük diğer hamamıdır. Büyük Hamam, 1705 yılına kadar icâre-i vâhîde ile kiraya verilmiştir. Hamam her ne kadar tekli kira sistemiyle işletiliyor olsa da aslında 17. yüzyılın ikinci yarısından itibaren kiracı değişimlerinin azaldığı, icâreteyn sistemine benzer şekilde uzun yıllar aynı aileye mensup kişiler tarafından kiralandığı gözlemlenmektedir. Örneğin 1680 yılında hamamı icâre-i vâhîde ile kiralayan Hacı Mehmet Ağa 1697 yılına kadar aralıksız olarak 17 yıl ve devamında 2 yıl daha tasarruf ederek toplamda 19 yıl kiracı olarak kalmıştır. Bu süre zarfında hamamın kirası yıllık 36.000 akçe üzerinden ödenmiş herhangi bir fiyat artışı yapılmamıştır. Diğer taraftan hamam, 1705'te ilk icâreteyn sözleşmesiyle yukarıdaki Hacı Mehmet Ağa'nın oğluna kiralanmıştır. Bu ve benzeri örnekler bize

icâre-i vâhîde sisteminde de büyük vakıf dükkânların genelde aynı aile bireyleri arasında el değiştirdiğini, ailelerin uzun süreli mutasarrıflığının söz konusu olduğunu düşündürüyor.

Büyük Hamam 1705'te Süleyman Ağa adlı mutasarrıfa 300.000 akçe muaccel ve senelik 32.400 akçe müeccel bedel karşılığında icâreteyn ile kiraya verilmiştir. Hamamı 5 yıl boyunca işleten Süleyman Ağa 1711 yılında daha önce hamamı tekli kira ile işletmiş olan babası Hacı Mehmed Ağa'ya ferağ etmiştir. Yeni sözleşmede yıllık icare-i müeccele bedeli 38.040 akçeye çıkarılmıştır. 1718'e kadar Hacı Mehmet Ağa'nın tasarrufunda olan hamam bu tarihte 216.600 akçe muaccele ve yıllık 85.200 akçe müeccele karşılığında İsmail Ağa'ya geçmiştir. 11 yıl İsmail Ağa'nın tasarrufunda olan hamam 1729 yılında tekrar el değiştirerek Zeynep Kadın'a geçmiştir. Muhasebe defterlerindeki verilere göre 1729-1741 arasında mutasarrıf olan Zeynep Kadın bu hak için herhangi bir muaccele ödememiştir. Zeynep Kadın büyük ihtimalle yukarıdaki İsmail Ağa'nın kızıydı ve bu sayede bedelsiz yapılan bir ferağ veya intikal hakkı ile ber veçhi malikâne mutasarrıflık senedini alabildi. Ancak yeni sözleşmede yıllık kira bedeli (icare-i müeccelesi) 126.000 akçeye çıkartılmıştır. 1741'de mahlûl olarak vakfa dönen Büyük Hamam, Zeynep Hatun binti Mustafa adlı kişiye- yukarıdaki Zeynep Kadın'dan farklı bir kişi- 360.000 akçe muaccele ve yıllık 126.000 akçe icare-i müeccele karşılığında yeniden kiralananmıştır. Mustafa kızı Zeynep Hatun hakkını aynı yıl Saadettin Efendi'ye devretmiştir. 1750-1772 arası muhasebe kayıtlarındaki mutasarrıf haneleri düzenli olmadığından mutasarrıfları takip edemiyoruz. 1773-80 arasında Büyük Hamam'ın malikâne sahibi olan Hatice Hatun binti Abdullah, yarı hissesinden 1780 yılında baki diğer hissesinden de 1783 senesinde kasr-ı yed ederek, Sultan I. Abdülhamid oğlu Şehzade Mehmet'in lalası ve Haremeyn-i Hümayun ağalarından olan Üsküdarî Mehmet Sait Ağa'ya ferağ etmiştir (TKİBM_TMSK, 457: 162). 10 yıl sonra 1792'de Mehmet Sait Ağa hamamın yarı hissesini Hafız Osman ile eşi Vahide Hanım'a, diğer yarı hissesini de Hafız Mehmet ve eşi Nesibe Hatun'a devretmiştir. Vahide Hanım'ın 1802'de ölmesiyle hissesi henüz reşit olmayan çocukları

Mehmet Haşım ile Adile'ye intikal etmiştir. Ancak zamanla harap olan hamamın gelirinin giderini karşılamadığı ve reşit olmayan çocukların hamamı işletecek yeterliliğe sahip olmadıkları gerekçe gösterilerek baba Hacı Hafız Osman Efendi'nin de izniyle rayiç bedeli olan 4.000 kuruş (480.000 akçe) ücret karşılığında, diğer ortak Hafız Mehmet Efendi'ye ferağ edilmiştir. Bu kayıt bize aynı zamanda 1802 senesinde Büyük Hamam'ın rayiç bedelinin 8.000 kuruşa (960.000 akçe) yükseldiğini de göstermektedir. Hamamın 3/4 hissesinin mutasarrıfı iken 1831 yılında ölen Hacı Hafız Osman Efendi'nin hisseleri kanun üzere eşit hisseler halinde oğlu İsmail ve kızları Adile ve Fatma adlı çocuklara kalmıştır.

Hafız Osman kızı Adile Hanım babasından intikal eden diğer hissesini, hissesine isabet eden aylık 2.625 akçe icare-i müeccele ile 1833 yılında Dilbeste Kadın'a (Abdullah kızı) ferağ etmiştir. 1865 yılında ölen Dilbeste Kadının 1/4 hissesi, büyük oğlu Mehmet İzzet Ağa ve büyük kızı Akile Hanım'a 100.000 kuruş⁴¹ bedel karşılığında intikal etmiştir (TKİBM_TMSK, 457: 162-163). 1860'lı yıllarda Büyük Hamam için 8 hisseli bir mutasarrıflık söz konusudur. Hamamın aylık 10.500 akçe olan icare-i müeccelesi 1312,5 akçelik 8 hisseye bölünmüştür. 1875'te hamamın 3/8 hissesine mutasarrıf iken bilâ-velet ölen Akile Hanım'ın hissesi mahlûl olarak vakfa dönmüş ve yapılan müzayedede neticesinde söz konusu hisse 606.000 kuruş (72.720.000 akçe) muaccele ile en yüksek bedeli veren Hacı Hüsnü Bey'in eşi Şerife Adeviye Hanım'da⁴² kalmıştır. Yüzyılın son çeyreğinde çok yoğun ve karmaşık bir hisse devri ve intikali süreci vardır. Okuyucuyu daha fazla yormamak adına söz konusu intikal ve ferağ işlemlerinin daha fazla ayrıntısına girilmeyecektir. Ancak tetkik ettiğimiz kayıtlar, 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren taşınmaz bedellerinde muazzam bir artışın olduğunu göstermektedir. 18. yüzyılın başında 2.500 kuruş olan Büyük Hamam'ın rayiç bedeli bir asır sonra 1802 yılında 8.000, 1832'de 24.000 kuruşa yükselirken, 1860'lı yıllarda 400.000 kuruşa ve

1875 senesinde 1.616.000 kuruşa yükselecektir. Vakfa ait Yenikapı Hamamı, Valide-i Atik Hamamı'na ait kayıtlar da taşınmaz bedellerinin, 1830-70 arasında 10 ila 15 kat arasında arttığını teyit eder ki bu fiyat artışları II. Mahmud döneminde (1808-1839) hızlanan taşşişlerin (Pamuk 2002: 7) baskısı altında Osmanlı devletinde ciddi bir enflasyonist dalgalanmanın yaşanmakta olduğu izlenimini doğuruyor. Bu süreçte Atik Valide Sultan Vakfı icâreteyn sayesinde artan fiyatlar karşısında muaccele bedellerini sürekli artırarak fiyat artışlarına karşı çözüm üretme çabasında olmuştur.

III.

İcâreteyn sistemi vakıf ve kiracı lehine getirdiği yenilikler sayesinde ortak menfaatlere hizmet etmiş bu sayede kısa sürede benimsenerek geniş bir uygulama alanı bulmuştur. Sistemin kısa sürede benimsenmesi ve gelişmesi tarafların ortak çıkarlarına bağlıdır. İcâreteyn sisteminin sözleşmenin taraflarına ne tür yenilikler getirdiğinin yanıtı sistemin anlaşılması açısından son derece önemlidir.

İcâreteyn usulünün vakıflara sağladığı birinci menfaat, peşin parayı ifade eden muaccele bedelde ortaya çıkmaktadır. Vakıflar, herhangi bir nedene bağlı olarak veya bağlı olmaksızın icâreteynle kiralamak üzere Sûk-ı Sultânide müzayedeye çıkarttığı bir taşınmazın açık artırma bedelini müzayedeyi kazanan kişiden peşinen alır sonra tasarruf yetkisini belgeleyen temessük senedini verir. Muaccelede gelen nakit para ekonomik açıdan olası mali sorun yaşayan vakıfların acilen ihtiyaç duyduğu maaş ödemelerine veya mutfak giderlerine transfer edebileceği, faiz ödemedi temin edebildiği önemli bir nakit kaynak durumundadır. Açık artırma bedeli taşınmazın rayiç bedelinden düşük olmayacaktır, müzayedelerde bilakis rayiç bedelin belirlenmesine özellikle önem verilmiştir. Bu durumda vakıf eğer taşınmaz sağlam ve bakımlı durumda ise her halükarda inşa bedelinden daha yüksek bir muaccele bedeli alıyordu. Bazı yıllarda vakfın carî yıl gelirinin yaklaşık %30'una hatta %50'sine ulaşan muaccele geliri, bazen vakfın külliye birimlerine transfer et-

41 1865 yılında Büyük Hamam'ın toplam hisse değeri 400.000 kuruşa yükselmiştir.

42 Şehzade Mehmet İlalası ve Haremeyn-i Hümayun ağalarından olan Üsküdarî Mehmet Sait Ağa'nın kızı.

tiği, carî açıklarını kapadığı veya yeni yatırımlarda kullanılmak üzere asl-ı mâla dâhil edilen önemli bir nakit kaynak durumundadır.⁴³

Uygulamanın vakıf açısından ikinci önemli avantajı, taşınmazın mahlûl olarak vakfa rücu etmesinde ortaya çıkıyordu. Bilindiği üzere icâreteynli taşınmazlarda vârisiz olarak ölen kiracının tasarrufundaki taşınmaz, diğer mülk veya mutasarrıflığı havi taşınmaz hukukundan farklı olarak mirî hazineye geçmez tekrar ait olduğu vakfa dönerdi. Mahlûl olarak vakfına dönen bir taşınmaz, vakıf

tarafından yeniden müzayedeye çıkartılır ve nihayetinde vakıf daha önce muaccele aldığı bir taşınmazdan tekrar muaccele alırdı. İlginçtir ki mahlûl olarak vakfa rücu eden taşınmaz sayısı hiç azımsanmayacak seviyede yüksektir. 18. yüzyılın ilk çeyreği itibarıyla Atik Valide Sultan Vakfı'nın yaklaşık 160 taşınmazı ve 50'ye yakın evli ve bekâr odaları icâreteynle kiraya veriliyordu. Devam eden yıllara ait muhasebeleri incelediğimizde neredeyse her yıl birkaç taşınmazın mahlûl olarak vakfa döndüğünü ve vakfın yeniden muaccele olarak kiraya verdiğini tespit ediyoruz.⁴⁴ Nitekim yukarıda ayrıntılı tetkik ettiğimiz Çemberlitaş Hamamı, ilk icâreteyn sözleşmesinin yapıldığı 1708 yılından 1834 yılına kadar geçen 125 yıllık zaman diliminde 5 defa mahlûl olarak vakfa dönmüştür. Bu sayede vakıf aynı taşınmazdan 125 yıllık süre zarfında 5 kez muaccele alabilmiştir. Bu durum vakıf açısından mahlûlât konusunun dikkatle takip edilmesi gereken son derece ehemmiyetli bir konu olduğunu gündeme getirir. Mahlûlât konusu aynı zamanda vakfa fiyat artışları karşısında taşınmaz değerini güncelleme fırsatı da sağlıyordu. Vakıf, mahlûl olarak vakfa dönen her yeni taşınmazdan aldığı yeni muaccele ile fiyat artışlarının realizasyonunu da sağlıyordu. Örneğin 1869 yılında Büyük Hamam'ın hisse değeri 424.000 kuruştur. 6 yıl sonra hisse değeri %3,77 artarak 440.000 kuruşa yükselmiştir. Aynı şekilde 1708 yılında Çemberlitaş Hamamı'nın 13.000 kuruş olan rayiç bedeli %223 artış göstererek 1824 yılında 42.000 kuruşa çıkmıştır. Mahlûlât sayesinde vakıf, kent-

43 Darüssaade Ağalığına bağlı merkezi bir makamca yönetilen selâtin, havâtin, sadrazam, vüzerâ, ağayân, ümerâ ve Haremeyn vakıflarında gerek mahlûl olarak yeniden alınan gerekse ilk icâreteyn akdinde peşin alınan muaccelenin büyük bir kısmı doğrudan vakfın kasasına giderdi. Bunlardan Haremeyn Nezaretine bağlı vakıflardan alınan muaccele bedellerinin %10'u, vakıf mütevellilerinin yolsuzluklarını engellemek ve vakıf taşınmazlarının daha iyi değerlendirilmesini sağlamak adına 18. yüzyılın ortalarından itibaren yarısı vakfın yöneticisi olan müteveliye diğer yarısının da câbi ve kâtip arasında pay edilmesi uygulaması getirilmiştir. Bu dönemde Sultan III. Selim'in Darüssaade Ağası ve Haremeyn Evkafı nazırı olan Halit Ağa'nın çabaları özellikle dikkat çekicidir. Halit Ağa, Haremeyn-i Şerif Evkafı nazırı olarak denetimindeki vakıflarda özellikle icâreteyn uygulamasında görülen usulsüzlükler konusunda vakıf mütevellilerinin hangi şartlar bağlamında sözleşme yapacağı ve alınacak olan muaccelerin nasıl kullanılacağı hususları hakkında peşi sıra bir dizi ferman çıkartmıştır. Daha çok H.1200-1211/1785-96 tarih aralığında düzenlenen fermanlardan bazıları için bkz.; TKİBM_TMSK: 146/5a, 6a, 7a, 8a-b; 10a, 16a, 18a. Merkezi denetimde yer alan vakıf taşınmazlarından alınan muacceler Darüssaade Ağasının denetimindedir.

Tanzimat sonrası da bu uygulama büyük ölçüde devam etmiştir. Tanzimat sonrası yapılan yeni düzenlemelerle, Nezaret-i Evkâf-ı Hümayun ve Haremeyn-i Muhteremeyn denetiminde bulunan vakıflarda; mahlûlât vukuunda alınan muaccelenin %10'u vakfa ait olacak kalan %90'lık kısım da nezaret hazinesine gönderilecektir. İcâreteynli taşınmazlardan vakfa kalan %10'luk bölümün yarısı müteveli, kâtip ve câbi arasında pay edilirken diğer yarısı vakfın hâlihazırdaki acil ihtiyaçları için kullanılacaktır. Yine bu nezarete bağlı icâreteynli vakıf taşınmazlarının başkasına devri ve intikali esnasında satış fiyatının %3'ü oranında ferağ harcı, %1,5 oranında da intikal harcı alınacaktır. Alınan harçların yarısı müteveli, kâtip ve câbiye yarısı da hazineye ait olacaktır (BOA. A.DVNSNZAM.d. 35_1256 Tarihli Kanûn-ı Kalemîye Defteri:35/62-65 (26. Z. 1256/18 Şubat 1841 Tarihli Ferman. Tanzimat Sonrası Arazi ve Tapu 2014: 62-65;81-85)

Diğer taraftan herhangi bir merkezi denetime tabi olmayan sıradan insanların kurdukları vakıflarda alınan muaccelerinde mütevellinin geniş salahiyeti söz konusudur. Bu nitelikteki vakıflarda muacceler, galle fazlası olarak vakıf evlatları arasında taksim edildiği gibi (Eyüp Mahkemesi 74: 441 ve 447 numaralı hüküm) yeni akar satın alımı veya para vakfı kurmada (Eyüp Mahkemesi 74: 378 ve 398 numaralı hüküm) veya daha farklı yatırımlarda kullanılmak üzere asl-ı mal-ı vakfa dahil edilerek (Eyüp Mahkemesi 74: 254 ve 263 numaralı hüküm) değerlendirilmiştir.

44 Örneğin vakıf, 1757 carî yılında *an muaccele-i bazı mahlûlât* başlığı altında mahlûl olarak vakfa dönen taşınmazlardan 469.800 akçe yeni gelir sağlamıştır. Bu tarihte mahlûl olarak vakfa dönen taşınmazlar şunlardır: Üsküdar'da Büyük Hamam kurbunda nisf attar dükkanı muacceleli: 57.600 akçe; Defaten mahall-i merkurda attar dükkanı muacceleli: 81.600 akçe; defaten mahall-i merkurda nisf miskiç ve nisf attar dükkanları hissesi muacceleli: 57.600 akçe; Üsküdar'da Han-ı Sebül sırasında berber ve attar dükkanları hissesi muacceleli: 5.280; Üsküdar'da Toptaşı kurbunda furuht olunan Tavuk Hanı muacceleli: 242.400 akçe; İstanbul'da Yenikapı kurbunda Yağhane hissesi muacceleli: 25.320 akçe." Bir sonraki yılda yani 1758 yılında ise iki dükkân ve debbağhanenin 12,5 hissesinin mahlûl olarak vakfa rücu etmesi neticesinde 159.240 akçe yeni muaccele alınmıştır. 1781 yılında yarı hissesi vakfa dönen çörekçi dükkânından 39.840 akçe, 1/3 hissesi vakfa dönen bir han ve dört odalı bir dükkân muaccellesinden 29.000 akçe ve yarı hissesi vakfa intikal eden bir çamaşırcı dükkânının muaccellesinden 12.800 akçe olmak üzere toplamda 81.640 akçe mahlûlât geliri temin edilmiştir.

sel gelirlerini enflasyon karşısında korumaya yönelik önemli bir salahiyet yetkisini de almıştır. Bu durum aynı zamanda değişen koşullar karşısında vakıfların hızlı, esnek ve adaptasyon kabiliyeti olan bir yönetim anlayışına sahip olduklarını da teyit eder.

İcâreteyn sisteminin vakıflara sağladığı üçüncü önemli avantaj vakıf gayrimenkullerinin tamirat, restorasyon ve yeniden inşa sürecince vuku buluyordu. İcâreteynli vakıf taşınmazlarda tamir ve inşa masraflarını kimin üsteleneceği konusu uygulama hakkında şu ana kadar yapılan çalışmalarda en müphem alanlardan biridir. Fetva mecmualarına göre teoride her türlü bakım-tamirat ve yeniden inşa sorumluluğu vakfa aittir; yani bütün tamir ve restorasyon masraflarını, mütevellinin bunu yapmaya zorlanamayacağı da kaydedilerek, vakıf üstlenmek zorundadır. Ancak fetva mecmualarında teorisi, kavram ve kurallarıyla ortaya konulan teorideki icâreteyn önermesiyle pratikte cereyan eden icâreteyn uygulaması Osmanlı sosyal ve ekonomik hayatının birçok veçhesinde test edildiği üzere her zaman uyuşmamaktadır. Pratikte icâreteyne dönüştürülen bir taşınmazın ayakta kalabilmesi için korumaya yönelik tedbirlerin alınması, tamir ve termim edilmesi, doğal afetler sonrası yeniden inşa edilmesine yönelik masrafların kim tarafından karşılanacağı hususu ucu açık, belirsiz bırakılmayacak kadar önemli bir konudur. Nitekim tetkik ettiğimiz icâreteyn örnekleri pratikte tamir ve termime ilişkin bütün hususların, yapılan ilk icâreteyn sözleşmesiyle sözleşmenin taraflarınca belirlenip kontrat altına alındığını gösteriyor. Örneğin Atik Valide Vakfı akarından olan Çemberlitaş Hamamı'nın 1708 tarihli ilk ve 1731 tarihli ikinci icâreteyn sözleşmesinde⁴⁵ tarafların sözleşmeden doğan tamir ve yeniden inşa sorumluluğu açıkça belirlenmiştir. Buna göre vakıf, Çemberlitaş Hamamı'nın dış taş duvar avlusuna kadar olan bölümden hamama düzenli su akışını sağlamakla sorumludur. Hamama düzenli su akışını sağlayacak suyun kaynaktan ilk çıktığı andan hamama gelinceye kadar su kemerlerinin, yollarının, kanalizasyon sistemlerinin de dâhil ol-

duğu bütün fiziki alt ve üst yapının bakım, inşa ve tadilatı vakfın sorumluluğu altındadır. Hamamın dış avlusundan içeriye girildikten sonra hamamın sokak kapısından su haznelere varıncaya kadar ve haznelere erkekler ve kadınlar bölümünün soğukluk ve sıcaklıkları, lüleleri, kenifleri, camekanları, şadırvanları, külhan ve çatıları, kazan ve su hazneleri, horhorları, mermerleri ve kalaylarında meydana gelecek olası tecdîd/restorasyon, yeniden inşa ve sair masrafların tamamı sözleşmeyle kiracıya/mutasarrıfa havale edilmiştir. Aynı sözleşme şartları vakfın diğer hamamları Büyük Hamam, Havuzlu Hamam ve Eski/Atik Hamam için yapılan icâreteyn sözleşmeleri için de geçerliydi.⁴⁶ Nitekim vakfın muhasebe defterleri söz konusu hamamların suyollarının tamiratı dışında vakfın kasasından hamamların tamiratına yönelik herhangi bir para çıkışı olmadığını teyit etmektedir. Mesela 1692 senesinde icâre-i vâhîde ile kiraya verilirken yıllık geliri 31.250 akçe olan Havuzlu Hamam'ın tamiratı için 56.078 akçe harcanmıştır. Yine 1695 senesinde yıllık kira getirisi 30.000 akçe olan söz konusu hamam için 44.990 akçe tamirat masrafı ödenmiştir. Aynı şekilde 1695'te basit kira ile kiraya verilen Çemberlitaş Hamamı'ndan yılda 80.000 akçe gelir sağlanırken vakfın kasasından tamirat masrafı olarak 80.030 akçe para çıkmıştır. 1705 senesinden itibaren icâreteyn ile çifte kiraya dönüştürülen hamamların giderlerine yönelik vakıf kasasından bir daha suyollarının bakımı dışında tamirat masrafı çıkmayacaktır. Aynı durum icâreteyne dönüştürülen vakfın diğer bütün taşınmazları için de geçerliydi.

Çağdaş birçok vakfa kıyasla 1705 gibi oldukça geç sayılabilecek bir dönemde icâreteyn sistemine geçen Atik Valide Sultan Vakfı, 1685-1705 yılları arasında toplam carî yıl gelirinin yaklaşık %4'ünü tamirat giderlerine sarf ediyordu. Vakfa ait yaklaşık 160 taşınmazın yüz yılın ilk çeyreğinin sonralarına doğru icâreteyne geçişinin tamamlanmasıyla tamirat masrafları da önemli ölçüde azalarak %0,5 seviyelerine inmiştir. Yani vakıf, icâreteyn sistemi ile tamirat giderlerini ya bütünüyle kiracıya havale etmiş ya da belirli şartlar altında ken-

45 TKİBM_TMSK, 449: 4-26; İMUF_EHMM, 123: 11; TKİBM_TMSK, 457: 161-163.

46 TKİBM_TMSK, 457: 161-163; 449: 42.

disine ortak etmiştir. Böylece bazen bir taşınmazdan elde edilen yıllık gelirinden daha çok masraf yapmak zorunda kalan vakıf, tamirat giderlerini mutasarrıflara yüklemek suretiyle önemli bir gider kalemini de bertaraf etmiştir.

İcâreteyn sisteminin vakıflara sağladığı dördüncü önemli avantaj taksitler halinde, düzenli bir girdi sağlayan müeccele geliridir. Sözleşmelerde bazen otuz gün hesabıyla aylık bedel üzerinden bazen de on iki ay hesabıyla yıllık bedel üzerinden imzalanan müeccele, vakıf muhasebelerine göre muhasebe döneminin kapandığı sene sonunda tahsil ediliyordu. Yukarıda belirtildiği üzere araştırmacıların birçoğu müeccele bedellerinin çok düşük bir meblağ olduğu konusunda hemfikirdirler. Müeccelenin çok cüz'î bir meblağ olduğu tezi icâreteyn usûlünün vakıfların aleyhine olduğu iddiasında en çok kullanılan argümandır. Birçok araştırmacının ifade ettiğinin aksine müeccele bedellerinin belirlenmesinde uzun bir dönem ecr-i misil dikkate alınarak taşınmazın rayiç kira bedeli korunmuştur. Bu çalışma kapsamında incelenen birçok belge göz önüne alındığında müeccele bedellerinin en azından 19. yüzyıla kadar taşınmazın rayiç kira bedeli olma statüsünü koruduğunu ve sistemin vakıflar lehine her zaman müecceleli artırmaya imkânı sağladığı yönündedir. Nitekim II. Mahmud Vakfı, Bezm-i Alem Valide Sultan Vakfı, Mihrişah Sultan Vakfı gibi vakıfların yöneticileri özellikle Sultan II. Mahmud döneminde yaşanan taşınmazlar sonrası değer kaybeden müeccele bedellerine zam yapma yoluna gitmişlerdir. Bununla birlikte hem bu nitelikteki yeni sözleşmelerdeki müeccelelerin hem de geçen yüzyıllarda yapılan sözleşmelerle belirlenen ve artık *icâre-i kadîm* olan müeccelelerin 19. yüzyılda yaşanan yüksek enflasyonlar karşısında değer kaybettiği söylenebilir. Ancak en azından yaklaşık üç asır müeccele bedellerinin taşınmazın rayiç kira bedelini koruduğu söylenebilir.

Mesela 1704 yılında Büyük Hamam icâre-i vâhide ile aylık 3.750'den senede 45.000 akçeye kiraya veriliyordu. 1705'te icâreteyn ile aynı bedel üzerinden kiraya verilen hamamın aylık kirası önce 6.000 akçeye, sonra 8.000 akçeye 1725 yı-

lından sonra da 10.500 akçeye çıkartılmıştır. Yine 1700-05 arasında aylık 6.666 akçeden, 1705-08 döneminde 9.166 akçeden icâre-i vâhide ile kiralanmakta olan Çemberlitaş Hamamı, 1708 senesinde icâreteyn ile aylık 8.333, yıllık 100.000 akçe getiri ile kiraya verilmiştir. 1731 yılındaki yeni sözleşme ile Çemberlitaş Hamamı'nın aylık müeccele bedeli 12.500, yıllık müeccele bedeli de 150.000 akçeye çıkartılacaktır.

Bazı durumlarda kiracılarından müeccele bedelinin indirilmesine yönelik talepler gelmektedir ki bu vakia söz konusu bedelin düşük tutulmadığı şeklinde de yorumlanabilir. Öyle ki Büyük Hamam'ın mutasarrıfı Hatice Hatun 1778 yılı sonu itibariyle vakfa 793.310 akçe borçlanmıştır. Büyük Hamam'ın müeccelesinden doğan söz konusu borç Osmanlı-Rusya arasında cereyan eden 1768-1774 savaşı ve sonrasındaki süreçte birikmiştir. Yine aynı dönemde Havuzlu Hamam'ın müeccelesinden vakfa 154.319 akçe borçlanan Fatma Hatun, 1781'de mahkemeye başvurarak müeccele bedelinden indirim talep etmiştir. Fatma Hatun, 1768-74 arasında Rusya ile yapılan savaş nedeniyle hamamın yıllık gelirinin müecceleli karşılamağından borcunu ödeyemediğini bu nedenle vakıf mütevellisinden müeccele bedelinden tenzilat yapılmasını talep etmiştir. Müteveli konuyu vakıf nazırı Darüssaade Ağasına bildirdiğini, ağanın da padişaha arzı neticesinde müecceleden indirim yapılamayacağına dair ferman çıkması üzerine Teftiş Mahkemesi, Fatma Hatun'un aynı bedel üzerinden kira ödemeye devam etmesine karar vermiştir (İMUF_EHMM: 210/70). Bu olağan dışı bir örnek olmakla birlikte yine de müeccele değerinin bu dönemde hala yüksek tutulduğunu göstermesi bakımından önemlidir.

Özetle vakıflar, icâreteyn sayesinde rayiç değerini muaccele olarak tahsil ettiği bir taşınmazdan rayiç kira bedeli değerinde müeccele de alarak kentsel gelirlerine düzenli ve önemli bir kaynak akışı sağlıyordu. Bunların dışında icâreteynli mülkün üçüncü şahıslara ferağı esnasında ferağ res-

mi⁴⁷ veya ferağ harcı adı altında alınan paralar ile müstecirin muaccele bedelini vakfa bırakarak kira akdini feshetmesi, mülkün fuzuli kullanımı (BOA. MAD.d. 1954) veya müeccelenin ödenmemesi neticesinde mülke el konulması, mülkün yıkılması ve tamirat sürecinde battal/boş kalması halinde dahi kiranın alınması gibi hususlar vakıfların diğer kazanımları olarak zikredilebilir.

İcâreteyn metodu sadece vakfın lehine değil mutasarrıfın çıkarlarına da hizmet eden kazanımlar sağlamıştır. Sistemin müstecirler açısından akla ilk gelen kazanımı mülk üzerinde kayd-ı hayat ber vech-i malikâne tasarruf imkânıdır. Müstecirler icâreteyn sayesinde diğer kira akitlerinden farklı olarak geçici bir süre için değil ölüncüye kadar ber vech-i malikâne tasarruf imkânı kazanıyordu. Kayd-ı hayat-malikâne tasarruf, esnaf ve diğer zanaat kollarının işlerini yürüttükleri dükkânlarının uzun süreli tasarrufunu garanti ederek iş güvencesi sağlıyordu. Ömür boyu tasarruf hakkı gerek küçük bir attar dükkânına gerek hamam, yağhane, debbağhane, han gibi büyük bir işletmeye yatırım yapmak isteyen müteşebbisin yatırımını güvence altına alan önemli bir iş güvencesi sağlıyordu. Müeccelenin ödediği müddetçe devam eden malikâne tasarruf hakkı, müstecire tasarruf

ettiği mülkün gelirini ve üretim kapasitesini arttıracak yatırımlar yapma fırsatını da beraberinde getiriyordu.

Özetle icâreteyn yöntemi kayd-ı hayat tasarruf hakkı ile müstecirler için geçimini temin ettiği yapıda iş hayatını, mesleğini icra etme imkânı sağladığı yeni bir yatırım fırsatıdır (Orbay 2016: 89-90).

Uygulamanın müstecirlere sağladığı ikinci önemli kazanım intikal hakkıdır. İcâreteyn sistemi kiracılara öldükten sonra tasarruf hakkının evladına intikal etmesini olanaklı kılıyordu. İcâreteynli vakıf taşınmazlarındaki tasarruf hakkı, şer'i miras hukuku ve örfi kanunlarla belirlenen intikal haklarından farklı olarak murisin kız ve erkek çocuklarına eşit hisse ile intikal etmektedir. Bilindiği üzere şer'i miras hukuku veresinin ikili birli yani erkek çocuğa kız çocuğun iki misli pay verilmesini öngörürken, örfi kanunlarla belirlenen başta miri araziler üzerindeki verese taksimi ve tasarruf hakları sadece erkek evlatlara hasredilmişti. Murisin tasarruf hakkını bütün kız ve erkek çocuklarına eşit hissede intikal ettirebilme hakkı icâreteyn uygulamasının Osmanlı miras hukukuna kazandırdığı devrim niteliğinde bir gelişmedir. İcâreteynin mutasarrıf lehine getirdiği bu geniş yetki devri, sistemin hem Müslim hem de gayrimüslim tebaa tarafından kısa sürede benimsenmesini ve geniş uygulama alanı bulmasını sağlamıştır.

İcâreteyn sistemiyle gelen yeni bir kazanım olan intikalın ortak taksiminden özellikle kadınların çok istifade ettiği açıktır. Bu hak icâreteynle kiraya çıkan vakıf mallarına olan talebi arttırmış olmalıdır. Özellikle kadınlar için yeni bir mülkiyet edinme şekli olarak da okunabilir. Sistem kadın kiracıya hem oturduğu evde veya işlettiği dükkânda ölüncüye kadar oturma veya işletme garantisi veriyor hem de ölümünden sonra çocuklarına intikal hakkını getiriyordu. Aynı şekilde erkek kiracılara eşlerine veya kız çocuklarına bir açıdan miras bırakabilecekleri istisnai bir hak veriyordu. Öyle ki birçok icâreteyn uygulamasında kadın mutasarrıfların mutlak bir hâkimiyeti vardır. Örneğin Çemberlitaş Hamamı'nın bir asır içindeki dört mutasarrıfından üçü kadındır. Yine Atık/Eski Hamam'ın bir asırdaki toplam yedi mutasarrıfından beşi kadın ikisi erkektir. Büyük ve Havuzlu Hamamın yüz elli yıl içindeki kiracılarının yaklaşık

47 Kayhan Orbay, "İcâreteyn Hakkında", *Osmanlı Sosyal ve Ekonomik Tarihi: Prof. Dr. Yılmaz Kurt Armağanı*, c.2, Editörler: Hatice Oruç-Muhammed Ceyhan, Akçağ Yayınevi, Ankara 2016, s. 89-90; Orbay, "Failure of Waqfs to Adjust Rental Rates to Prices; Structural Impairment or Managerial Debility", *Bulgarian Historical Review* dergisinden kabul alan henüz yayın aşamasında olan bu çalışmada araştırmacı, bütün kaynağı, kentsel gelirlere dayalı olan Ayasofya Vakfı'nın icâreteynli mülklerinin ferağ ve devri esnasında tahsil ettiği resm-i ferâğât harçlarının önemli meblağlara çıktığını tespit etmektedir. Araştırmacıya henüz yayın aşamasında olan çalışmasını inceleme fırsatı sunduğu için ayrıca teşekkür ederiz.

Vakıf muhasebelerinde yer alan örnekler ferağ ve intikal esnasında vakfın aldığı harçların muaccele bedelinin %10'una kadar çıktığını göstermektedir. 19. yüzyıla kadar farklı oranlarda tahsil edilen harçlar, bu yüzyılda yapılan idari düzenlemelerle belirli standartlara çekilmiştir. 1863 tarihli Evkâf Nizamnamesi'nin 42. bendine göre icâreteynli taşınmazların ferağında binde otuz (%3), intikalinde ve istiğlâlinde binde on beş (%1,5) nispetinde kesilecek olan harçların yarısı taşınmazın ait olduğu vakıf, yarısı da Hazine tarafından kabz olunacaktır. 7 yıl sonra çıkan 9 Cemaziyelahir 1287/1870 tarihli *Müsakfât ve Müstağallat-ı Evkâfın Muamelatı* adındaki yeni nizamnamenin 22. Maddesine göre; ferağ olunacak çatılı ve çatısız emlak ve gediklerin bedeli üzerinden %5; söz konusu taşınmazların evlada intikalinden %2,5; toruna intikalde %4, ebeveyn intikalinde %5; erkek ve kız kardeşlerle eşlere intikalinde %6 oranında ferağ ve intikal harcı alınması kararlaştırılmıştır. (Düstur, I. Tertip, I. Cilt: Sayfa 170-176)

yarısı kadındır. Eğer Osmanlı kadınları ticaretin ve mülkiyetin diğer alanlarında bu kadar aktif bir rol oynamıyorlarsa, icâreteyn sisteminin getirdiği intikal hakkından önemli ölçüde istifa eden, ayrıcalıklı bir konumdadırlar demektir.

19. yüzyılın ortalarına kadar sadece murisin kız ve erkek evladını kapsayan intikal hakkı, 1280/1863 tarihli Evkaf Nizamnamesi ve devamında getirilen bir dizi yasal düzenlemelerle torunu, ebeveyni, kız ve erkek kardeşlerle eşleri de kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

icâreteynli tasarruflarda müstecirin üçüncü önemli kazanımı ferağ hakkıdır. Ferağ hakkı, tasarruf hakkının bir bedel karşılığında veya meccanen üçüncü bir kimseye devrini ifade eder. Uygulamada ferağ hakkının bazen eşler ve çocuklara da bedel karşılığında devredildiği tespit edilmektedir. Bununla birlikte evlatlar lehine yapılan ferağlar genellikle bedelsiz iken üçüncü kişilere yapılan ferağlarda bedelli akitler söz konusudur.

Mutasarrıfa tanınan ferağ hakkı bir nevi sigorta niteliğindedir. Zîra mutasarrıf yaşlılık, iflas, meslek değişimi vb. herhangi bir sebebe bağlı olarak artık işletemeyeceği bir taşınmaz üzerindeki hakkını, büyük ihtimalle yatırdığı muaccelede daha yüksek bir bedelle başkasına devredebiliyordu. Yine herhangi bir zorunlu şarta bağlı olmaksızın vakıftan muaccesesi ödenerek yatırım amaçlı alınan hakkın daha yüksek bedellere başkasına devri de söz konusudur. Müstecirin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını istediği zaman gerek ödenen muacceleyle eşit veya daha yüksek bir seviyeden üçüncü kişilere ferağ hakkı, mutasarrıfa önemli bir yatırım güvencesi getirmektedir. Ferağ hakkı ile yatırım güvencesi alan mutasarrıflar, daha çok müzayede peşinde koşacak, daha çok yatırım fırsatları kollayacaktır. Mutasarrıfın alt sözleşmelerle vakıftan aldığı muaccelenin üstünde ferağ hakkı alarak başkasına devredebilme hakkı her zaman bakidir. Mutasarrıf hem taşınmazı işletecek hem de zamanla taşınmaz fiyatında ortaya çıkacak olası fiyat artışlarından yararlanarak alt sözleşmelerle başkasına hakkını satabilecektir. Sonuç olarak ferağ hakkı sözleşmenin iki tarafının çıkarına hizmet eden ancak özellikle mutasarrıf lehine önemli bir yatırım güvencesi sağlayan son derece önemli bir yeniliktir.

Sistemin mutasarrıfa sağladığı dördüncü kazanım işletme ruhsat hakkıdır. Zira icâreteyn sözleşmesindeki tasarruf hakkının işletme hakkıyla birlikte verildiğini düşünüyorum. Bilindiği üzere Osmanlı esnaf ve lonca sisteminde bir zanaatı icra etmek isteyen veya belirli bir mal veya hizmeti üretmek isteyen yeni bir müteşebbisin takip etmesi ve uyması gereken bir dizi sınırlayıcı ve kural koyucu şartlar vardır. Belirli bir mal veya hizmeti üretmek isteyen müteşebbisin çalışabilmesi için gerekli olan ruhsat izni ve zanaatını icra edebileceği bir dükkân temini o mal veya hizmetin üretimi için teşkilatlanmış esnafın sayısı sınırlı tekelci bir durum arz ediyordu (Kal'a 1995: 426). İşte icâreteyn sistemi bu tekelci yapıyı kırarak han, hamam, debbağhane, şemhane, yağhane ve diğer her türlü dükkân için tasarruf hakkının yanında ruhsat iznini de beraberinde getiriyordu. Müteşebbisin icâreteyn yoluyla Osmanlı esnaf ve lonca sisteminde açtığı bu gedik, sistemin mutasarrıf lehine getirdiği önemli kazanımlardan ve uygulamanın yaygınlaşmasının arkasındaki önemli faktörlerden biridir.

Bunların dışında icâreteynli vakıf mallarının ipoteg ve müsadereye konu edilememesi, üçüncü bir şahsa kiraya verilmesi, vakıf muhasebelerinde ve sicillerde pek örneğine rastlanılmamakla birlikte fetva mecmualarında genel bir kaide olarak aktarılan muaccesesine mahsuben inşa edilen yapılar da istifade edilemeyen muacceleyle geri alma durumu (*Behcetü'l-Fetâvâ*, 2011: 279-283; *Fetâvâyı Feyziye*, 2009: 186-188; Kaya, 2014: 179-186) gibi haklar, mutasarrıfın diğer kazanımları olarak sıralanabilir.

Sonuç

Osmanlı kent merkezlerinde ticarî ve iktisadî hayatın teşekkülü, mal ve hizmetlerin dolaşımı, sermayenin birikimi ve transferi, esnaf ve loncaların faaliyetlerini havi bütün fizikî altyapı-üstyapının inşa, kontrol ve kiralama işlemleri 19. yüzyıla kadar büyük ölçüde vakıf kurumlarının kontrolindedir. Vakıf kurumlarının kentsel gelirlerini teşkil eden gayrimenkul piyasasında hâkim değerlendirme yöntemi olarak icâreteyn sistemi 19. yüzyıla kadar Osmanlı kentlerinde vakıf gayrimenkul piya-

rasında en önemli değerlendirme aracı olarak varlığını korumuştur.

Tanzimat sonrası hız kazanan batılılaşma olgusu toplumsal, siyasi ve ekonomik alandaki dönüşümlerin yanı sıra özellikle başkent İstanbul'un fizikî dönüşümünü de beraberinde getirmiştir. Daha çok vakıf kurumlarının kontrolünde olan İstanbul'un geleneksel, klasik ticaret merkezleri "uzun yüzyılda" değişen ekonominin ihtiyaçlarını karşılamak üzere yerini "büro hanları" ve "pasaj" gibi yeni mimari yapılara bırakmıştır. Nüfus artışı ve yeni tip ticari şirketleşme geleneği yeni ticaret merkezlerini yaratmıştır. Vakıf kurumlarının denetiminde olan geleneksel ticaret yapılarına olan talebi düşüren bu süreç, vakıfların gayrimenkul kiralalarını da düşürmüştür. Bu süreçte gerek taşınmazları daha merkezi ticaret alanlarında yer alan ve gerek daha hızlı ve sistemli hareket kabiliyeti olan yeni vakıflar, hem muaccelle hem de müccelleye zam yaparak kentsel gelirlerini fiyat artışlarına karşı korumaya çalışmışlardır. Aynı süreçte kadim vakıflar, icâre-i kadîm konumuna gelen müccelle değerlerini aldıkları yüksek muaccellelerle teknil etme yolunu tercih etmişlerdir.

Bununla birlikte 19. yüzyıl vakıf gayrimenkul kiralaları, vakıfların vakıf hukukundan mütevellit idari ve yapısal örgütlenmesindeki esnek olmayan organizasyonu nedeniyle kentsel gelirleri enflasyon karşısında eriyen, kendini güncelleyemeyen, adaptasyon kabiliyeti olmayan kiralalar değil, bilakis vakıfların değişen koşullar ve ihtiyaçlar karşısında çözüm üreten ve adaptasyon kapasitesini gösteren yeni bir uyum sürecindedir.

İcâreteyn, Osmanlı döneminde vakıf taşınmazlarının kiralanmasında yeni bir değerlendirme yöntemi olarak ihdas edilmiştir. Kavram olarak biri sözleşmenin yürürlüğe girmesiyle peşin alınan (muaccelle) diğeri de taksitler halinde (müccelle) ödenmesinin öngörüldüğü çift kiralama anlamındadır. İcâreteyn, vakıf hukukunun sınırlandırıcı ve detaycı şartlarına karşın vakıfların değişen koşullar ve ihtiyaçlar karşısında ihdas ettiği ve şekillendirdiği, vakıfların çözüm üreten ve adaptasyon kapasitesini gösteren bir uygulamasıdır.

İcâreteyn uygulamasının hangi tarihte gündeme geldiği ve kabul görerek yaygınlaşmaya başla-

dığı konusunda farklı görüşler olmakla birlikte 1020/1612 tarihi icâreteynin ilk ortaya çıktığı ve yaygınlaşmaya başladığı tarih olarak kabul edilir. Oysa bu çalışma kapsamında ortaya çıkartılan yeni bulgular ve konu hakkında son dönemde yapılan bazı yeni çalışmalar kavram olarak her ne kadar icâreteyn kelimesi kullanılsa da uygulamanın en azından 16. yüzyılın ortalarından itibaren yürürlükte olduğunu ortaya koymaktadır.

Daha çok geç dönem yasal düzenlemeleri ve fetvaları ekseninde şekillenen icâreteyn tanımına göre, bir nevi vakfın taşınmazı üzerinde hiçbir hukuki tasarrufunun kalmadığı, uygulamanın çok istismar edildiği, müccelle bedellerini güncelleyemeyen vakıflar açısından büyük bir gelir kaybına neden olduğu ve vakıf mülklerinin çok cüz'î müccelle bedel karşılığında müstecirlerin özel mülkiyetine dönüştüğü, dolayısıyla vakfın tamamen zararına işleyen bir yöntem olduğu telakki edilmiştir. Oysa bu çalışma kapsamında daha vakıf kurulurken herhangi bir ekonomik soruna atıf yapılmaksızın ve sadece çatılı taşınmazları değil bostan, çiftlik, çayır, mera ve arsa vasıflı taşınmazları da kapsayan, muaccelle ve müccelle değerlerinin taşınmazın rayiç bedeline denk seviyelerde olan vakıf ve kiracı açısından oldukça kârlı bir icâreteyn yöntemiyle karşılaşılmaktadır.

İcâreteyn, getirdiği yeni düzenlemelerle vakıf ve mutasarrıf/kiracı lehine sonuçlar doğurmaya aday bir sistem kurmuştur. Gerçekten de her iki tarafın menfaatini ahenkli bir şekilde koruyan icâreteyn uygulaması hemen benimsenmiş, hızla yayılmış ve 1936 yılına kadar uzun süre uygulanmıştır.

İcâreteyn sistemiyle vakıflar; taşınmazın rayiç bedelini alma, mahlûl olarak kendisine rücu eden bir taşınmazı yeniden kiraya verme, tamirat-res-torasyon ve yeniden inşa sorumluluğundan tümüyle kurtulma veya masraflara kiracıyı da ortak etme, ecr-i misil değerinde müccelle alma, ferağ harcı alma gibi bir dizi yeni kazanımlar elde etmiştir. Mutasarrıfa da kayd-ı hayat ber vech-i malikâne tasarruf, intikal hakkı, alt sözleşmelerle üçüncü kişilere ferağ hakkı gibi önemli menfaatler temin eden yeni bir yatırım güvencesi ve fırsatı sağlamıştır.

İcâreteyn; hane ve dükkânlarla sıradan tebaadan insanları; hamam, debbağhane, yağhane, han gibi büyük yapılarıyla da sultan kızlarını, saray ağalarını, paşaları ve valileri sistemine dâhil ederek, toplumun çok geniş tabakasından insanlar için bütçesi oranında yatırım fırsatları sunmuştur.

Savaşlar ve doğal afetler sonrası meydana gelen sosyo-ekonomik dönüşüm veya devletin malî yapısına paralel olası fiyat hareketleri, nüfus hareketleri, kentlerin ticaret mekânlarının başka alana kayması, üretim ve dağıtımın azalması, artması veya yön değiştirmesi gibi malî ve idarî yapıda ve sosyal yaşamdaki değişimler bir bütün halinde kent yaşamını biçimlendirirken vakıf ekonomisini ve icâreteyn uygulamasını da yakından etkilemiş-

tir. Osmanlı maliyesinde tecrübe edilen malikâne, esham, iltizam uygulamaları gibi vakıf ekonomisinde tecrübe edilen mukataa, iltizam, icareteyn vb. diğer uygulamaları birbirinden bağımsız, münferit uygulamalar olarak değerlendirmek mümkün değildir. Osmanlı sosyal ve ekonomik hayatının birçok veçhesine entegre olan icâreteyn uygulaması; bu çalışma kapsamında bazılarına kısaca değindiğimiz özelliklerinin yanında kent ekonomisi, mülklerin sosyal tabakalar arasında mübadelesi, kadın ve gayrimüslim tebaanın mülkiyet edinme yolları, kent ticaret ve konut ağının belirlenmesi ve olası değişimlerin izlenmesine olanak sağlayan, vakıf-kent ekonomileri bağlamında çok farklı boyutları vardır.

Kaynaklar

1- Arşiv Belgeleri

A- *Başbakanlık Osmanlı Arşivi (BOA)*

- a) *Evkafı Hümayun Nezaret Defterleri (EV.HMH.d.)*: 374, 394, 444, 445, 459, 464, 493, 535, 557, 586, 631, 672, 696, 736, 749, 751, 794, 853, 914, 915, 962, 984, 1016, 1031, 1060, 1074, 1095, 1115, 1135, 1185, 1231, 1233, 1356, 1407, 1463, 1528, 1585, 1656, 1716, 1801, 1802, 1805, 1864, 1944, 1947, 2034, 2134, 2148, 2315, 2366, 2368, 2473, 2574, 2575, 2617, 2648, 2719, 2732, 2779, 2780, 2867, 2944, 3011, 3191, 3238, 3318, 3440, 3505, 3615, 3673, 3760, 3787, 3790, 3847, 3937, 4089, 4185, 4271, 4515, 5072, 5110, 5207, 5232, 5449, 5488, 5538, 5629, 5739, 5837, 5865, 5909, 5983, 6080, 6121, 6185, 6230, 6295, 6341, 6351, 6408, 6481, 6521, 6576, 6628, 6697, 6778, 6897, 7094, 7189, 7248, 7328, 7341, 7414, 7490, 7567, 7635, 7684, 7689, 7758, 7812, 7862, 8013, 8033, 8103, 8196, 8378, 8415, 8489, 8571, 8641, 8732, 8831, 8877, 9428.
- b) *BOA, MAD.d* 1472, 2663, 3505, 3603, 3925, 4589, 5705, 9428
- c) *BOA. A.DVNSNZAM.d. 35_1256* Tarihli Kanûn-ı Kalemîye Defteri:35/62-65
- d) *Topkapı Sarayı, TS.Mad*, 1196, 1276, 1334-88-102; 1334-76-87, 1393, 1678, 1781, 3662, 3925, 5609.

B- *Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıf Kayıtlar Arşivi (VGMA)*: 570: 158/92; 575: 5/4; 576: 13/9; 576: 47/23; 577: 3/2; 578: 118/29; 579: 279/119; 579: 371/164; 571: 151/60; 571: 255/85; 574: 34/13; 574: 105/48; 577: 9/6; 579: 110/49; 579: 302/129/1; 636: 1/1; 58: 4/01; 745: 53/11; 58: 1/1; 636: 1/1; 636: 71/2; 636: 95/4; 636: 85/3; 636: 98/5;

3- *Tapu ve Kadastro İstanbul Bölge Müdürlüğü Vakıf Temessük Defterleri (TKİBM_TMSK)*: 457: 195b, 162, 195a, 161-163; 449: 4, 26, 42; 79: 48, 63, 66, 76, 79, 80, 81, 82, 84, 85; 146: 5, 6, 7, 8a-b, 10, 16, 18; 472: 65, 73, 83; 473, 10, 73; 99; 471, 472, 473, 474, 476, 479, 480.

4- *Evkaf-ı Hümayun Müfettişliği Mahkemesi (İMUF_EHMM)*: 1: 35, 50, 3; 4: 16, 87; 5: 10, 11, 17, 18, 19, 103; 6: 2, 9, 13; 8: 13; 51: 149; 93: 75; 123: 11; 152: 117, 150; 162: 28; 162: 157; 163: 217; 192: 33; 210: 70; 388: 43.

2. Yayımlanmış Kaynaklar

Bab Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (2011). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.

Bab Mahkemesi 54 Numaralı Sicil (2011). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul

Behcetü'l-Fetâvâ (2011). Yayına Hazırlayanlar: Süleyman Kaya, Betül Algın, Zeynep Trabzonlu, Asuman Erkan, Klasik Yayınları, İstanbul.

Düstur, (1289/1872). I. Tertip, I. Cilt, İstanbul.

Düstur, (1289/1872). I. Tertip, II. Cilt, İstanbul.

Eyüp Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (2011). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.

Eyüp Mahkemesi 49 Numaralı Sicil (2011). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.

Eyüp Mahkemesi 61 Numaralı Sicil (2011). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.

Eyüp Mahkemesi 74 Numaralı Sicil (2011). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.

Fetâvâ-yı Feyziye (2009). Hazırlayan: Süleyman Kaya, Klasik Yayınları, İstanbul.

- Galata Mahkemesi 90 Numaralı Sicil* (2012). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.
- Hasköy Mahkemesi 5 Numaralı Sicil* (2011). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.
- Hasköy Mahkemesi 10 Numaralı Sicil* (2011). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.
- İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil* (2010). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.
- Neticetü'l-Fetâvâ* (2014). Hazırlayan: Süleyman Kaya, Klasik Yayınları, İstanbul.
- Rumeli Mahkemesi 56 Numaralı Sicil* (2011). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.
- Üsküdar Mahkemesi 84 Numaralı Sicil* (2010). Ed.: Coşkun Yılmaz, İSAM Yayınları, İstanbul.

3. Araştırma ve İnceleme Eserler

- Akgündüz, Ahmed (2013). *İslam Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*. OSAV, İstanbul.
- Akgündüz, Ahmed (2000). "İcâreteyn". *DİA*, c. 21. s. 389-391.
- Barkan, Ömer Lütfi (1971). "Süleymaniye Camii ve İmaret Tesislerine Ait Yıllık Bir Muhasebe Bilançosu". *Vakıflar Dergisi*, Sayı: IX, Ankara, s.109-161.
- Barkan, Ömer Lütfi (1966). "Edirne Askeri Kassamına Ait Tereke Defterleri (1453-1659)", *Belgeler*, Cilt: III, Sayı: 5-6, Ankara.
- Barkan, Ömer Lütfi (1964). "Edirne ve Civarındaki Bazı İmaret Tesislerinin Yıllık Muhasebe Bilançoları". *Belgeler*, c.1, s.1, TTK, Ankara.
- Barnes, John Robert (1986). *An Introduction to Religious Foundations in the Ottoman Empire*, E.J.Brill, Leiden.
- Berki, Ali Himmet (1946). *Vakıflar*. Aydınlık Basımevi, İstanbul.
- Beyaztaş, Murat (2001). "İslam Hukukunda Vakıf Gayrimenkullerinin Kiraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn". Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Temel İslami Bilimler Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Bilmen, Ömer Nasuhi (1985). *Hukuk-ı İslâmiyye ve İstilahat-ı Fıkhiyye Kamusu*. c.V, Bilmen Yayınevi, İstanbul.
- Bozkurt, Fatih (2011). "Tereke Defterleri ve Osmanlı Maddî Kültüründe Değişim (1785-1875 İstanbul Örneği)", Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi.
- Ebü'l-ulâ Mardin (1340). *Ahkâm-ı Evkâf*, Darülfünun Matbaası, Dersaadet.
- Ergenç, Özer (2006). *XVI. Yüzyılın Sonlarında Bursa: Yerleşimi, Yönetimi, Ekonomik ve Sosyal Durumu Üzerine Bir Araştırma*. TTT Yay., Ankara.
- Gerber, Haim (1998). *Economy and Society in an Ottoman City: Bursa, 1600-1700*. The Hebrew University, Jerusalem.
- Gülenaz, Nursel (2011). *Batılılaşma Dönemi İstanbul'unda Hanlar ve Pasajlar*. İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul.
- Kal'a, Ahmet (1995). "Esnaf", *DİA*. c.11, s. 423-430.
- Kaya, Süleyman (2014). *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn*. Klasik Yayınları, İstanbul.
- Köprülü, Bülent (1952). "Evvelki Hukukumuzda Vakıf Nev'iyetleri ve İcâreteynli Vakıflar". *İÜ Hukuk Fakültesi Mecmuası*. XVIII/1-2, s. 215-257.
- Köprülü, Fuat (1942). "Vakıf Müessesesinin Hukuki Mahiyeti ve Tarihi Tekâmülü". *Vakıflar Dergisi*. Sayı: 2. Ankara. s. 1-35
- Kuran, Timur (2003). "The Islamic Commercial Crisis: Institutional Roots of Economic Underdevelopment in the Middle East". *The Journal of Economic History*. 63. s. 414-445.

- Kuran, Timur (2001). "The Provision of Public Goods under Islamic Law: Origins, Impact and Limitations of the Waqf System". *Law and Review*. 35. s. 841-897.
- Meşrebzâde Mehmed Arif (1252). *Fetâvâ-yı Câmîu'l-İcâreteyn*. Dâru't-Tibâati'l-Amire. İstanbul.
- Orbay, Kayhan (2016). "İcâreteyn Hakkında", *Osmanlı Sosyal ve Ekonomik Tarihi: Prof. Dr. Yılmaz Kurt Armağanı*. 2. Editörler: Hatice Oruç-Muhammed Ceyhan, Akçağ Yay., Ankara. s. 83-90.
- Ömer Hilmi Efendi (1307). *İthaf-ül Ahlâf Fî Ahkâm'il-Evkâf*. Matbaa-i Amire, İstanbul.
- Öztürk, Nazif (1983). *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*. VGM Yayınları, Ankara.
- Pakalın, Mehmet Zeki (1983). *Osmanlı Tarih Deyimleri ve Terimleri Sözlüğü*. II. Milli Eğitim Basımevi, İstanbul.
- Pamuk, Şevket (2002). *İstanbul ve Diğer Kentlerde 500 Yıllık Fiyatlar ve Ücretler, 1469-1998*. T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Yay., Ankara.
- Pantık, Ramazan (2014). *Atik Valide Sultan Külliyesi (1686-1727)*. Hacettepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Tarih Anabilim Dalı, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. Ankara.
- Pay, Salih (1996). *Bursa İvaz Paşa Külliyesi*. Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İslam Tarihi ve Sanatları Anabilim Dalı, Doktora Tezi. Bursa.
- Sıdkî (1325). *Gedikler*. Tanin Matbaası. Dersaadet.
- Tanzimat Sonrası Arazi ve Tapu* (2014). Yayına Hazırlayanlar: Abdullah Sivridağ-Numan Yekeler-Ersin Kırca- Resul Köse, Vahdettin Atik-Yılmaz Karaca, T.C. Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü, Osmanlı Arşivi Daire Başkanlığı, Yayın no: 135. İstanbul.
- Yediyıldız, Bahaeddin (2003). *XVIII. Yüzyılda Türkiye'de Vakıf Müessesesi*. TTK, Ankara.

Ekler:**Ek-1: Çemberlitaş/Dikilitaş Hamamı'nın 1731 Tarihli İcâreteyn Sözleşmesi**

Dârü's-sa'âdeti'ş-şerîfe Ağası hazretleri nezâretinde olan evkâftan Medîne-i Üsküdar'da vâkî' merhûme Atik Vâlide Sultân Câmî-i Şerîfi evkâfına bi'l-fi'l mütevellî olan fahrü'l-akrân el-Hâc Hüseyin Ağa ibn Mahmud umdetü'l-muhadderât tâcü'l-mestûrât aliyetü'z-zât safiyetü's-sıfât sa'âdetlü Saliha Sultân hazretlerinin mahmiyye-i İstanbul'da Dikilitaş kurbunda vâkî' saray-ı âlîlerinde ma'kûd Meclis-i Şer'de sultân-ı müşârun ileyhâ hazretlerinin kethüdâları ve tarafından vekilleri olan Mehmed Ağa ibn () hâzır olduğu hâlde takrîr-i kelâm ve ta'bîr-i anî'l-merâm edüb mahmiyye-i mezbûrede zikrolunan Dikilitaş kurbunda vâkî' Vâlide Hamâmı dimekle ma'rûf Çifte Hamam'ın ber-vechi mâlikâne icâreteyn ile mutasarrıf olan Ali Ağa bilâ-veled fevt olub hamâm-ı mezbûr taraf-ı vakfa ait ve taraf-ı vakıftan ber-vechi muharrer îcârı iktizâ etmekle nâzır-ı mûmâ ileyh hazretleri rey-i âlîleriyle hamâm-ı mezkûr âhere îcâr için kıst-ı kadîmi olan beher mâh on ikişer bin beşer yüz akçe ki senede yüz elli bin akçe icâre-i müeccele ile müzâyede olunub ba'de inkitâ'r-rağabât hamâm-ı mezbûr önünde vâkî' ekmeççi iskemlesi ile senede müeccelesi olan yüz elli bin akçe müeccele ve sekiz bin altı yüz kuruş mu'accele ile sultân-ı mûmâ ileyhâ Saliha Sultân hazretleri üzerinde karar itmeğin tevliyetim hasebiyle müşârun ileyhâya hamâm-ı mezkûru senede yüz elli bin akçe müeccele ve sekiz bin altı yüz kuruş mu'accele ile îcâr ve tefvîz anlar dahi ber-veçhi muharrer isticâr ve kabûl edib yedlerine verilen ma'mûlün-bih temessük mantukı üzere hamâm ve şadırvan suyu câmekânın sokak kapısına gelince ve kırkçeşme yoluyla cereyân eyleyen asıl ana suyu külhanın sokak kapısı tarafında kârgîr ve kebîr kapıya dahil olunca ve hamâm-ı mezbûrun hudûdundan hariç taşra kemerlerde olan râh-ı âbın meremmet-i cüz'iyeye ve külliyesi taraf-ı vakfi mezbûrdan ta'mîr ve meremmet olunub ve mevcûd kurşunları vakfın olup hamâm ve külhanın sokak kapıları ve etrafı taşra duvarları ve dolap ve bi'l-cümle hamâm-ı mezbûrun cüz'î ve küllî meremmeti ve külhan derûnunda olan kârgîr kuyudan hazineye çıkmak için iktizâ eden delv ve urgan ve dolap ve barginler masârifi ve çarhlar vesâir âlât-ı dolap ve külhan ve kazgan ve hazine-i soğuk ve ısıcak ve lüleler ve şadırvan su yolları ve kapuları ve pişlun ve orta kemer ve etraf duvar ve kubbe ve kurşun ve câmekânlarının ve sâir mahallerinin ve avretler ve erkekler hamâmı halvetlerinde ve taşralarında iktizâ eden bi'l-cümle ta'mîr ve meremmeti sultân-ı müşârun ileyhâ hazretleri taraflarından icâre-i mu'accelesine mahsûben ta'mîr ve meremmet etmek üzere kabûl buyurdıklarından sonra mu'accele-i mezkûre sekiz bin altı yüz kuruşu sultân-ı müşârun ileyhâ baş ağaları Beşir Ağa ma'rifetiyle kethüdâları olan merkûm Mehmed Ağa bana def' ve teslîm ben dahi yedlerinden vakf-ı mezbûr için yedlerinden ahz ve kabz eyledim min ba'd hamâm-ı mezkûr minvâl-i meşrûh üzere sultân-ı müşârun ileyhâ hazretlerinin icâreteyn-i mezkûreteyn ile ber-vechi mâlikâne dahil-i hazva-i tasarrufları olmuştur. Hamam-ı mezbûrun ber-vechi meşrûh senede icâre-i müeccelesi olan yüz elli bin akçenin ber-vechi taksit beher mâh on ikişer bin beşer yüz akçe müeccelesi sultân-ı müşârun-ileyhâ hazretleri tarafından taraf-ı vakfa edâ ve teslîm oluna tasarruflarına mûmâne'ât olunmamak için taraf-ı vakıftan tasarruflarına izin verilmiştir dedikte gibbe't-tasdîki'l mu'teberi'l-vicâhî mâ hüve'l vâkî' ketb ve imlâ olundu. Fi râbi' aşer min Cemâziye'l-ûlâ li-sene erba'a ve erba'în ve mie ve elf.

Şuhûdü'l-hâl:

Umdetü'l-havâs Mehmed Ağa allâm-ı Başkapı

Hamza Bey Kethüda-yı Teberdârân

Mehmed Bey ser-bölük-i Teberdârân

Mehmed Ağa Kethüda-yı Hümâyûn

El-Hac Ahmed Ağa

Mesudzade Efendi kâtib-i vakf.

El-Hac Süleyman mu'arrif

Mustafa Çelebi ibn İsmail

El-Hac Ali bevâb

Ömer Ağa Odabaşısı

Mehmed Çelebi

Ek-2: Büyük Hamam'ın 1741 Tarihli Mâlikâne Temessük Sureti.

Vech-i tahrîr-i hurûf budur ki,

Üsküdar'da vâki' merhûme Atik Valide Sultân tâbet serahâ hazretlerinin câmi'-i şerîf ve imâret-i âmiresi evkâf-ı şerîfi müsakkafâtından olub Medîne-i Üsküdar'da Hamâm-ı Kebîr demekle meşhûr olan Çifte Hamâm'dan mâl-ı vakf ve harc-ı sâiresiyle senede yüz kırk bir bin akçe îcâr alunaelirken mübâyâ'a olunan dakîk ve zehâyir-i sâirenin izdiyâd-ı bahalarından vakf-ı şerîf medyûn olub ve İstanbul'da olan vakfın hamâmılarının taşra kemerlerde olan su yollarının merammât-ı kebîresi zuhur etmekle ta'mirâtına vakıfta müsâ'ade olmadığından nâşî

Üsküdar'da olan Çifte Büyük Hamâm'ın senede bir yük kırk bir bin akçe malından on altı bin akçe harc-ı sâiresi tenzîl olunub kıst-ı kadîmi senevî yüz yirmi altı bin akçe müeccele ile ber-vech-i mâlikâne tâlibine îcâr olunmak vakf-ı şerîfe evlâ ve enfâ' olmağın nâzır-ı vakf devletlü sa'âdetlü Dârü's-sa'âdeti's-Şerîfe Ağası hazretlerinin mektûb-ı âlîleri üzere kıst-ı kadîmi olan senevî yüz yirmi altı bin akçe icâre ile beyne'n-nâs müzâyede ve regabât-ı nâs inkıtâ'ından sonra Benli Hafız Ahmed Bey müste'ciresi olan Zeynep Kadın bint Mustafa'nın üzerinde yüz yirmi altı bin akçe icâre-i müeccele ile yalnız üç bin kuruş mu'accelede karar-dâde olup hamâm-ı mezbûr mûmâ-ileyhâya îcâr olunub anlar dahi minvâl-i meşrûh üzere istîcâr kabûl eyleyip izn-i şer'-i şerîf ve hâlen nâzır-ı vakf devletlü sa'âdetlü Dârü's-sa'âdeti's-Şerîfe Ağası el-Hâc Beşir Ağâ hazretlerinin mektûb-ı emr üsblarıyla mu'accele-i merkûmeyi mütevellisi olduğum hasebiyle mesârif-i vakf için ahz u kabz eyleyip zabt için iş bu temessük tahrîr ve yed-i mumâ ileyhâya verildi bu şurût ile ki hamâm-ı mezbûr külhanının sokak kapısına gelince hamâmın hududunda taşra olan su yollarının merammât-ı cüz'iyeye ve külliyesi taraf-ı vakıftan görölüp lâkin hamâm-ı merkûmun hudûdu dahil olan hamâm külhanının sokak kapısından hazinelerine çıkınca ve hazinelerden erler ve gerek avretler hamâmının soğuk ve sıcak lülelerine ve kenif ve câmekânlarında olan şadırvanlarına gelince su yollarının ta'mîr ve tecdîdi ve mesârif-i bî'r-i mâ ve külhan ve sakf ve kazgan ve hazine-i âb ve kalay-i hazine ve lüleleri ve mermerleri ve ayakları ve tathîr-i cehennem ve ihrâc-ı mezbele ve kapıları ve keçeleri ve kubbeleri ve kurşunları ve camları ve revzenleri ve etraf duvarları ve sâir vâki' olan mahallerinin erler ve gerek avretler hamâmının derûn ve bîrûnun hudûd-ı mezkûresi dâhilinde mecmû' zuhûr iden masârif ve iktizâ iden merammât-ı cüz'iyeye ve külliyesin ve hîn-i merammâtta battâliye icâresini cânib-i vakfa edâ ve teslîm hamâm-ı mûmâ ileyh kendi malından harc u sarf edip ve icâre-i mu'accesine mahsûb eyleyip iş bu şurût-ı mezkûre ile ber-vech-i mâlikâne hamâm-ı mezbûrun zabt ve tasarrufuna tevliyetim hasebiyle izn verilip iş bu temessük tahrîr ve yedine verildi hamâm-ı mezbûrun kıst-ı kadîmi senevî yüz yirmi altı bin akçe icâre-i müeccelesini yevmü'l-kıst hesabı üzere beher mâh cânib-i vakfa onar bin beşer yüz akçeye edâ ve teslîm eyleyüp ve hodşân ibâd-i müslimîn mecd ve sâ'î üzere olup bâlâda mezkûr minvâl-i meşrûh üzere şurût-ı mezkûre ile hamâm-ı merkûmu ber-vech-i mâlikâne zabt ve tasarruf eyleye âherden kimesne mâni' ve müzâhim olmayıp dahl ü ta'arruz etmeyeler tahrîr fî sene 1154.