

**ŞER'İYYE SİCİLLERİ IŞIĞINDA XVIII. YÜZYILIN SONU VE XIX. YÜZYILIN BAŞLARINDA (1792-1833 YILLARI ARASINDA) SİVAS ŞEHRİNDEKİ EV FİYATLARI\***

Muhammed AYDIN\*\*

Öz

Bu çalışmada Sivas Şer'iyye Sicilleri esas alınarak Sivas evlerinin başta fiziki yapısı olmak üzere bazı hususiyetlerine ve özelliklerine değinilmiştir. Ayrıca 18. yüzyılın sonu ve 19. yüzyılın başında (1792-1833 yılları arasında) Sivas şehrindeki ev fiyatları ve özellikleri, bu yıllar arasındaki evlerin satışlarındaki fiyat artışı mukayeseli bir şekilde ele alınarak 40 yıllık bir süreç aydınlatılmaya çalışılmıştır. Bu süreç dilimindeki fiyat artışındaki dalgalanma ve fahiş artışı gözler önüne serilebilmek için de hüccet ve tereke kayıtlarından elde edilen menzil, konak ve ev fiyatları ile at (esb) fiyatları karşılaştırılmıştır. Böylece 1792-1833 yılları arasındaki Sivas şehrindeki evlerin fiziki özellikleri ve değerleri ele alınarak bir dönemin menkul ve gayri-menkul fiyatları gözler önüne serilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Sivas, Ev Fiyatları, Hüccet, Konak, Sivas Evleri.

**Prices Of Houses And Their Companisons in The Light Of Court Records in The City Of Sivas in The Late 18.th Century and Early 19.th Century (Between 1792-1833)**

Abstract

In this study, mainly physical structures of Sivas Houses and some of their features are mentioned in accordance with Sivas Court records. In addition to this, a forty year's period has been enlightened comparing the prices of houses and their characteristics in the late 18th century and early 19th century and the increase in their prices. In order to show the fluctuation and increase in prices, the prices of ranges, horses and mansions obtained from proofs and probate registers have been compared. As a result, the prices of movable goods and real estate have been demonstrated appreciating the physical characteristics and prices of the houses in Sivas between 1792 and 1833.

**Key Words:** Sivas, House Prices, Hüccet, Mansion, Sivas Houses.

**GİRİŞ**

Ev, insanoğlunun var olduğu günden beri iyi bir korunak, kişinin ve aile fertlerinin korunup kollandığı, hayatlarını sürdürdüğü iyi bir barınak olmuştur. Bu barınak insanın yaşamış olduğu çevre, coğrafi yapı ve iklim şartlarına göre şekillenmiş

\* Makale Geliş Tarihi: 02.11.2015. Yayın Kabul Tarihi: 20.12.2015.

\*\* Okt. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Elbistan Meslek Yüksekokulu, muhanmedaydin@gmail.com / maydin@ksu.edu.tr.

ve kendine özgü bir yapının oluşumuna izin vermiştir. Bu yapılar genellikle doğal hayattan gelebilecek tehlikelere karşı insanı koruduğu gibi ayrıca insanî hayattan da ortaya çıkacak tehlikelere karşı birer küçük kale şeklini almıştır.

Kişinin ailesiyle birlikte hayatını ikame ettiği bu yapılar onların manevi yapılarına da sirayet etmiştir. Tarih süreci içinde insanoğlu kendi yapmış olduğu barınaklarda şahsını, dinini, örfünü, kültürünü, geleneklerini ve içinde yaşamış olduğu devlet yapısını işçiliklere ve süslemelere yansıtarak mükemmel yapıların oluşumunu gerçekleştirmiştir. Böylece bu yapılar insanoğlunun ekonomik, fizyolojik ve sosyolojik ihtiyaçlarını karşılamıştır. Bunun için ev, insan hayatının devamı süresince olmazsa olmazları arasında yer alır.

Biz de bu çalışmamızda 18. yüzyılın sonu ve 19. yüzyılın başında (1792-1833) Sivas evlerinin fiziki yapısını ve fiyatlarını inceledik. Çalışmamız sırasında rastlamış olduğumuz bulgulara binaen 18. ve 19. yüzyılda at fiyatlarının ev fiyatlarıyla eş değer olduğunu, bazı at fiyatlarının ise tam teşekküllü bir evi alacak kapasitede olduğunu gördük. Çalışmamıza kaynak olarak ise Sivas 5 ve 16 No'lu şer'iyye sicillerini esas aldık.

## 1. OSMANLI EVİ

Toplumların temel yapı taşını oluşturan ailenin yaşadığı ev için, dilimizde; hane, beyt, dâr, menzil, dam, konak ve mesken gibi kelimeler kullanılmaktadır. Bu kelimeler içinde en fazla kullanılanı meskendir. Osmanlı ev geleneği çeşitli kaynaklardan beslenerek kendine özgü bir yapı sergilemiştir. Özellikle Orta Asya, Orta Doğu İslam ve Anadolu geleneklerinden beslenmesi ve bunların, Osmanlı ailesinin barındığı ev üzerindeki etkileri çok fazla olmuş, böylelikle yeni bir senteze ulaşmıştır. Ev kültüründe, bütün bunlar hâkim unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Osmanlı evinin şekillenmesinde iklim, coğrafi mekân, malzeme, ekonomik güç, mimari, bilgi ve ustalık gibi diğer öğeler de önemli rol oynamıştır.(Demirel, Tuş, Gürbüz, 1992:703) Bunun neticesinde Anadolu evlerinde muhtelif özellikler arz eden mimari yapı tarzları ortaya çıkmıştır.

Güneydoğu Anadolu'nun taş konut mimarisi, Doğu Anadolu'nun ahşap batılı taş mimarisi, Doğu Karadeniz'in ahşap iskeletli ev mimarisi, Ege ve Akdeniz'in düz damlı kübik taş mimarisi, Orta Anadolu'nun taş ve kerpiç mimarisi ve daha yaygın olarak Anadolu'nun kıyıları ile orta yayla arasında görülen, Sivas dolaylarından Batı'ya ve İç Ege'den Torosların kuzey yamaçlarına kadar uzanan ve yer yer diğer bölgelerde de bulunan hımuş yapı tekniği mimarisi Osmanlı evlerinin yapım şeklini göstermektedir.<sup>1</sup> (Demirel, Tuş, Gürbüz, 1992:703) Bunların ötesinde Osmanlı

<sup>1</sup>Konu ile ilgili ayrıca Bkz; Ömer Demirel, Muhiddin Tuş, Adnan Gürbüz, "Osmanlı Anadolu Ailesinde Ev, Eşya ve Giyim-Kuşam", **Sosyo-Kültürel Değişme Sürecinde Türk Ailesi**, C.II, s.704; Doğan Kuban, "Anadolu Kentlerinin Tarihsel Gelişimi Üzerine gözlemler", **Türk ve İslam**

evlerinde görülen farklı tiplerin diğer bir nedeni de zemindeki toprak örtüsüdür. Malzeme, zemin ve örtünün verdiği imkânlarla göre kullanılmıştır. Bu nedenle iklimleri birbirine yakın olmalarına rağmen Konya'da taş, Kayseri'de kerpiç duvar kullanılmıştır. (Eldem,1984:356)

Osmanlı evlerinin plan tipleri ise dört ana gruba ayrılır. Bunlar; sofasız plan tipi, dış sofalı plan tipi, iç sofalı plan tipi ve orta sofalı plan tipi olmaktadır. (Genim, 2002: 384) S. Hakkı Eldem'e göre bunlarda kendi arasında alt gruplara ayrılmaktadır. (Eldem, 1984:17) Osmanlı toplumunun yaşadığı meskenlere uzaktan bakıldığında, bunların hemen hepsinin bir avlu ve bunun bir kenarına yapılmış evden meydana geldiği görülür. İçinde yaşayanların hususi dünyasını oluşturan bu meskenlerin cephesi yola bakar. Ev- şehir bağlantısını sağlayan sokak ya da caddeler kaynaklarda; tarik-i âmm denilen büyük anayol ve tarik-i hâss diye tabir edilen ve birkaç evle son bulan çıkmaz sokaklar şeklinde ifade edilmiştir. (Demirel, Tuş, Gürbüz, 1992:704) Mahremiyetin ve korumanın bütün avantajlarına sahip olan çıkmaz sokakların amacı; alanı sokak sakinlerinin en fazla yarar sağlayabilecekleri şekilde özelleştirmektir. (Dumont, Georgeon, 1999: 13) Cadde ve sokağa cepheli olan bu evlerde ilk göze çarpan unsur etrafının yüksek ve penceresiz duvarlarla çevrili olmasıdır. Bu duvarlar ev sahiplerinin mahremiyetini ve emniyetini sağlayan, bir insan boyundan daha yüksek boyutta inşa edilmiştir. Bir nevi kendi küçük dünyalarının geçit vermez kaleleri gibidir. Bu duvarların caddeye bakan tarafına açılmış olan kapı evin tek giriş yeridir. Kapılar genellikle kanatlı şekilde olup, üç-üç buçuk metre genişliğinde ve bir o kadar da yükseklikte, önünde duranları yağmurdan ve güneşten korumaya yarayan küçük bir çatı ile örtülüdür. İki büyük kanattan oluşan bu ahşap kapılar üç kısımdan oluşur. Kanatlı kapılar daha çok avluya araba giriş çıkışını sağlar, diğer zamanlarda ise arkadan açılan bir mekanizmayla kapalı dururdu. Bu iki kanattan bir tanesi sabit dururken diğer kanat, eve hayvan giriş çıkışlarında kullanılırdı. Hareketli olan bu kanat içerisinden açılan daha küçük bir kapı ise insanlar içindir. Bu kapı yerden 25-30 santimetre kadar yüksek ve insanın sığabileceği büyüklükte olup adım atılarak geçiş sağlanabilirdi. Bu şekilde avluda oyun oynayan çocukların kontrolsüzce dışarıya çıkmasına mani olurdu.

Bu kapıdan evin avlusuna girilir. Avlunun bir köşesine yapılmış olan evden başka, burada; sakinlerin ihtiyaçlarına ve meşguliyetlerine göre; ahır, samanlık veya pekmez yapılan şirahane, kilim ve bez dokuma atölyeleri bulunurdu. Ayrıca geriye geniş boşlukta ocak (tandır, dış ocaklık), çamaşır taşı, dibek taşı, meyveli ve meyvesiz ağaçlar, çiçekler, çeşme veya kuyu, helâ, gelgeç arkı, fırın vb. unsurlar yer alır. (Yediyıldız, 2003: 186) Avlu, çoğunlukla evde bulunan kadının dinlenmesi, çalışması, komşularıyla sohbet etmesi için uygun bir mekândır. Avlunun uygun bir köşesine inşa

---

Sanatı Üzerine Denemeler, İstanbul 1982, s.197; Yılmaz Tosun,17-19 Yüzyılda Batı Anadolu'da Osmanlı Türk Şehir Dokularını Oluşturan Evler ve Korumaları, İzmir 1983, s. 4.

edilmiş ev; tek veya çift katlı olup komşuluk, emniyet ve kible gibi faktörlere bağlı olarak konumlanmıştır. Bu faktörlerden en fazla dikkat çeken unsur kible olmuştur. Çünkü Müslüman Osmanlı ailesi için bu o kadar önemlidir ki, yalnız ibadete yönelirken değil, yatarken, otururken, ateş yakarken, sokağa çıkarken v.b. her hususta kibleyi hesaba katmak hayatının olmazsa olmazlarından. (Sakaoğlu, 1978:15) Geleneksel Osmanlı evleri genellikle tek veya iki katlı olup, zemin katlar ya tamamen sagir ya da çok az açıklıklı olarak yapılmıştır. (Küçükerman, 1973: 121) Osmanlı evlerinin bu alt katlarında kışın oturlan oda (kış odası), mutfak, kiler, ambar, depo, ahır vb. unsurlar bulunurdu. Bu katların genellikle dışarıya açılan pencereleri oldukça küçük olup emniyetli yerlerdir. Osmanlı evinin esas yaşam katı ise; avludan ahşap bir merdivenle çıkılan ve sokak tarafından çıkmalarıyla dış dünyaya açılan üst katlardır. (Akın, 1992: 509)

Birçok evde üst katta "Cumba" denilen, sokağa açılan, üç tarafı kafesli pencerelerle çevrili ve üstü kapalı balkonlara yer verilmiştir. Bu katlarda divanhane (başoda), haremlük, selamlık ve bazı evlerde de yaz odası bulunurdu. Osmanlı evlerinde odalar, yeniçağ başlarındaki Avrupa evlerinde olduğu gibi iç içe yapılmadığından, bir odadan öbürüne doğrudan geçilmezdi. Evin çeşitli odaları daha çok bir sofanın çevresinde dizili olur, evde yaşam çoğunlukla bu sahada geçerdi. (Faroqhi, 1998:170) Sofa, ev işleri, yemek yeme, oturma ve yatma yeri olarak kullanılırdı. Üst katta sokağa bakan ve köşede yer alan büyük boyutlu olan oda "başoda" olarak anılır ve misafir kabul odasıdır. (Şenel, 2002:31)

Odada iç düzenleme olarak esas kullanılan kısımların başında orta mekân gelmektedir. Her evin bir başodası yani selamlığı vardı. Genellikle diğer odalardan büyükçe olup, ailenin ekonomik ve sosyal durumunu yansıtan bu oda aile reisinin ikametine ve misafir kabulüne ayrılmıştı. (Faroqhi, 1992: 1152) Odanın kapısından "seki altı" (Papuçluk) kısmına girilir. Burası bir ahşap perde ile seki üstünden "orta mekândan" ayrılmıştır. Seki üstünde duvarlar boyunca yapı ile birlikte inşa edilmiş sedirler bulunur. Bu sedirlerde oturulur ve yatılırdı. (Eldem, 1984: 17) Çoğunlukla odalarda yüklük duvarın karşısında ocak bulunurdu. Pencereler manzaraya, sokağa, güneşe ve ışığa göre yerleştirilirdi. Yardımcı kullanım kısımları ise sedirlerin altı, yüklükler, gusülhanelerdir. (Karpuz, 1989:4) Odaların en büyük özelliği yatak ve yorganların muhafaza edildiği ve bir köşesinin de banyo olarak kullanıldığı yüklük bulunmasıdır. Bu yüklükler evdeki bütün eşyaların saklanması sağlarlar. Ayrıca ebeveynlerin banyo ihtiyacını karşılardı. Odaların; oturma, yatak, misafir, çocuk odaları gibi belli işler için tahsis edilmemesi Türklerin göçebe anlayışıyla ve gelenekleriyle doğrudan ilgilidir. Çünkü Osmanlı ailesi aynı odada yemek vakti yemek yer, sair zamanlarda oturur, gece olunca yatakları serip uyur, sabah olunca da sergileri kaldırıp hayatına devam ederdi. Evlerdeki döşeme oldukça sade olup; mobilya yerine

pencere kenarında divan ve sekiler, yerlerde çoğu zaman kilim bazen halı ve yer minderi bulunurdu.<sup>2</sup>

Yaygın olan, Osmanlı ailesinin sahip olduğu bu ev tipinin yanı sıra ileri gelen devlet adamları, ayân<sup>3</sup> ve eşrafın çok sayıda bölüm ve odayı havi konak, yalı, saray vb. gibi evleri de bulunmaktadır. Bu evler; Batı Anadolu, Osmanlı Balkanları, İstanbul, Saraybosna, Selanik ve birçok Osmanlı şehir ve kasabasında yaygın olarak görülmektedir. Saray ve yalılar ise İstanbul'da yoğunluk göstermektedir. (Bertam,2002:848)

## 2.Osmanlı Döneminde Sivas Evlerinin Fiziki Yapısı Ve Ev Fiyatları

### 2.1.Sivas Evlerinin Fiziki Yapısı

Orta Anadolu'nun büyük kentlerinden birisi olan Sivas, eski devirlerden beri yerleşim alanıdır. Sivas şehri Meraküm dağı eteklerinden Kızılırmak'a kadar uzanan hafif meyilli bir ova üzerinde kurulmuştur.(Demirel,2000:9) Geleneksel Sivas evleri ise, dış dünyaya kapalı bir mekân kurgusuna sahiptir. Duvarların arkasında yer alan büyük avlular ve bahçelerin içinde şekillenen mimari, birkaç kuşağın içinde barındığı geniş ailelerin yaşam şartlarına, ekonomik durumlarına ve sosyal statülerine uygun olarak Türk aile yapısının ve İslam dininin getirmiş olduğu mahremiyet anlayışına uygun şekilde planlanmıştır. Sivas evleri, arazinin uygun bir köşesine, çoğunlukla cephesi güneye bakacak şekilde (Sivas'ın sert ikliminin etkisini kırmak için) yerleştirilerek, ferah ve manzaraya açık, aynı zamanda avlu ve bahçeye geniş yer ayrılarak tasarlanmıştır. (Şenol, 2007:77)

Bu evler daha çok taş temeller üzerine taş örgü ve ahşap çatkının kurulması, aralarının kerpiçle doldurulmasından sonra iç ve dış yüzeyleri samanlı bir çamur ile sıvanıp, iç yüzeyler alçı, dış yüzeyler kıtıklı kireç sıva ile kapatılarak yapılmıştır. (Bilget, 1993:51) Zemin kat, sal taşı döşemeli toprak sıkıştırılmalı ve ahşap kaplamalıdır.

---

<sup>2</sup> Osmanlı ev örnekleri için bakınız; Halit Çal, **Tokat Evleri**, Kültür ve Turizm bakanlığı Yayınları, Ankara 1988, s.1-61; Rüstem Bozer, **Kula Evleri**, Ankara1988,s.5-72; Aysun Özköse, **Anadolu'nun Ahşap Evleri**, Ankara 2001, s.1-144, Haşim Karpuz, **Türk İslam Mesken Mimarisinde Erzurum Evleri**, Kültür Bakanlığı Sanat ve Sanat Tarihi Yayınları, İstanbul 1995, s.1-98; N. Burhan Bilget, **Sivas Evleri**, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara 1993, s.1-70; B.Yelda Olcay Uçkan, **Eskişehir Odun Pazarı Evleri**, Eskişehir 2002, s.1-80; Zahide Akkoyunlu, **Geleneksel Urfa Evlerinin Mimari Özellikleri**, Ankara 1998, s.1-194; Yüksel Sayan, **Uşak Evleri**, Ankara 1997, s.1-146; Volkan Şenel, **Gümüşhane Evleri**, Trabzon 2002, s.1-98; Reha Günay, **Geleneksel Safranbolu Evleri ve Oluşumu**, Kültür Bakanlığı yayınları, Ankara 1989, s.1-127; Yüksel Sayan, Şahabettin Öztürk, **Bitlis Evleri**, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara 2001, s.1-173.

<sup>3</sup>1740-1850 yılları arasında Sivas bölgesinde hakim olan ayân ailelerinin ev ve konakları için bk: Muhammed Aydın, **Sivas'ta Âyan Aileleri (1740-1850)**, Sivas 2015, s.130-138.

Bodrum ve zemin katlarda, bölgedeki malzeme (taş toprak) kolaylığından azami ölçüde faydalanılmıştır.

Evin her cephesinin gösterişli olmasına dikkat edilmiş, bunun içinde evlerin köşelerinde birer çıkmasının bulunduğu iki köşeli çıkmalı tip, tek ve köşeli çıkmalı tip, düz katlı çıkıntılı tip ve gönyeli çıkmalı tip uygulanmıştır. Sivas evlerinde planlamaya etki eden en önemli faktörlerden birisi de günlük yaşantıda görülen haremlik ve selamlıktır. Bu birimler evin çekirdek planını oluşturur. Haremlik, eğer selamlıkla beraber aynı yapı içerisinde değilse avlu, iki birim arasında geçiş alanıdır. Çeşme ve helâ da avludadır. Avluda; sonbaharda kıymalık, erişte, salça, konserve gibi kış erzaklarının yapılması için büyük bir ocak bulunurdu. Haremlik ve selamlık bir evin bütünü içerisinde yer alıyor ise selamlık kapısı ana caddeye, haremlik kapısı ara sokağa açılacak şekilde ev planlanırdı. Sivas evlerine özgü önemli bir kapı düzenlemesi vardır. Kapılarda bir tok sesi çıkaran tokmak, bir de zelve veya halka dediğimiz ikinci bir aygıt bulunurdu. Kapının tokmağı çalındığında eve mutlaka yabancı birisi geldiği, zelve veya halka çalındığında eve teklifsizce girebilecek birinin geldiği anlaşılır ve kapıdan gelen sese göre avlu veya evde bulunanlar alışılmış bir şekilde kendilerini düzenlerlerdi. (Sakaoğlu, 1978:15-16; Şenol, 2007:50-54)

Sivas evleri genellikle, bodrum, zemin kat ve birinci kat olarak planlanmıştır. Akaylar Konağı gibi iki katlı olanlar da vardır veya zemin katın üstünde çatıyla birlikte köşk kısmı bulunan evler de görülür. Mütevellioğlu Mesrur Başaran evi gibi bodrumu bulgur ambarı, depo, odunluk ve kömürlük olarak kullanılır. (Bilget, 1993:47) Zemin kat girişi taş döşemelidir. Kiler, kış odası, mutfak, büyük, küçük ocaklar vb. bu kattadır. Bu kat kışın kullanılır, oda sayısı azdır, daha basıktır. Bütün bunların nedeni Sivas'ın soğuk iklimini ev içerisinde yumuşatabilmek içindir. Sivas'ta bu kat çok kullanılır. Odaların hepsinde yüklük, dolap, sedir, silahlık, lambalık bulunur. Yüklük yanına yerleştirilen dolapta yıkanma işlemi yapılırdı. Birinci kat oturma mekânlarıdır. Bu kattaki odalar çıkmalarla genişletilmiştir. Bol pencere, dolayısıyla aydınlıktır. Evin caddeye ve sokağa bakan kısımlarıdır. Başoda bu kattadır. Zengin ailelerde başoda yani selamlık, özellikle gösterişli bir şekilde döşenmiştir. (Faroqhi,1998:170) İşçilik itinalıdır. Sedir, kilim ve halılarla çevrili olan bu odalara "Ağa Gözü", "Dana Gözü", "Gelin Gözü" gibi isimler de verilmiştir. Odaların hepsinde çiçekçilik nişi ve duvarlarda lambalıklar adeta standart hale gelmiştir. Türk ve Osmanlı evleri sofasız, dış sofalı, iç sofalı ve orta sofalı olmak üzere dört plan çerçevesinde yapılmıştır. (Eldem,1984:17) Sivas evlerinin plan tipleri ise şöyle sıralanabilir;

İç sofalı evler; Burada ortadaki sofaya iki yandan açılan odalar esas alınmıştır. Ancak bu plan tipinde oda sayısının değişik olduğu da görülmektedir. Sivas'ta Hasan Başoğuz evi ile Mütevellioğlu Mesrur Bey'in evi bu tipe verilecek en güzel örneklerdir.

Dış sofalı evler; üç tarafı odalardan oluşan plan tipidir. Bu plan tipinde bir kenarı avluya bakan sofanın diğer tarafı odalarla çevrilmiştir. Bu plan tipine örnek olarak da Feridun Kangal Konağı ile Abdi Başara'nın evi gösterilebilir. Feridun Kangal'ın konağında avluya açılan kısım bir camekânla kapatılmıştır. Bu ev tipi Sivas evlerinin en yaygın örneğidir.

Eyvanlı evler; Sivas'ta uygulanan üçüncü plan tipi dört eyvanlı olarak nitelenmektedir. Bu plan tipinde ortada bir sofa, etrafında dört eyvan, köşelerinde de geniş odalara yer verilmiştir. Bu plan tipine örnek olarak Akaylar Konağı ikinci katı gösterilebilir. (Bilget, 1993:48)

## **2.2. 18. Yüzyılın Sonu Ve 19. Yüzyılın Başında (1792-1833) Sivas Şehrinde Ev Fiyatları**

18. yüzyılın sonu ve 19. yüzyılın başında Osmanlı Devleti'nin bir eyaleti olan Sivas şehrinin ev fiyatlarına dönemin kadısı tarafından tutulan şer'iyye sicilleri çerçevesinde bakıldığında şu bilgiler ortaya çıkmaktadır:

Sivas şer'iyye sicillerindeki belgelere bakıldığında hemen bütün evlerin varlığı ifade edilen ancak büyüklüğü belli olmayan avlu ve bahçelerden oluştuğu bilinmektedir. Genellikle bu avlu ve bahçelerde kaynaklardaki ifadesiyle; meyveli ve meyvesiz ağaçlar, su (çeşme veya kuyu) ve gelgeç arki, helâ, avlu, fırın ya da ocak (tandır, dış ocaklık), subaşındaki çamaşır taşı, avlunun bir köşesindeki dibek taşı ile örtme vb. yer almaktadır. Bunların ötesinde evin zemin katındaki ahır, samanlık, ambar gibi elemanlar bir noktada avlunun uzantısı ve ayrılmaz bir parçası görünümündedir. Bulunduğu konuma göre avlu ve bahçenin değişik yerlerine bina olunan Sivas evi, kaynakların ifadesiyle fevkânî ve tahtânî olmak üzere tek ve iki katlı yapılmıştır. (Demirel, Tuş, Gürbüz, 1992:705)

Sivas evinin iç bölümleri ise şer'iyye sicillerinde şu şekilde tasvir edilmektedir: İki göz çatma ambar, tahta odunluk, tahta samanlık, bir bâb ahur, fırın damı, kiler, sagır aşhane, hâne-i matbah, tabh-hâne, taşra oda, bir bâb kış evi, iki bâb fevkânî oda, fevkânî harem odası, bir bâb fevkânî kahve odası, divan-hâne, yaz odası, baş oda, harem, üst kat sofası, mâbeyn sofası, selamlık, aralık ve hamamdır. Bu bölümlerin alt (beyt-i sūfli, tahtânî) ve üst (beyt-i ūlvi, fevkânî) katlara dağılımı genellikle şu şekilde olmaktadır: Alt katta, samanlık, ahur, odunluk, kiler, anbar, aşhâne-matbah ve bazen kış odası, fırın damı; üst katta ise, divan-hane yani baş oda, harem yani iç oda, selamlık yani dış taşra oda, kahve odası ve yaz odası bulunmaktadır.<sup>4</sup>

Yukarıda belirtilen unsurların hepsinin aynı anda bir evde bulunduğu söylenemez. Ancak yaygın olan, avludan alt kata girildiğinde bir tarafta samanlık, ahur, odunluk gibi bölümler bulunurken diğer tarafta bir kış odası, kiler ve aşhane gibi

<sup>4</sup> Osmanlı evinin elamanlarını ihtiva eden ve kullandığımız kaynaklardan seçmiş olduğumuz örnekler için metin sonundaki belgelere bakınız; ŞŞS, 5/92.

bölümlerin biri veya bir kaçını bulundurdu. Dolayısıyla da Sivas evlerinin 18. yüzyıldaki fiyatları genellikle yukarıda bahsettiğimiz özellikleri kendi bünyesinde bulundurduğu orana göre değişiklik göstermektedir.

Örneğin, Sivas mahallelerinden Oğlan Çavuş Mahallesi'nde oturan Kezban Hanım ev satış vekâletini Molla Ömer'e vererek bir kış odası, bir ahır, çardak ve bir miktar avludan oluşan evini Seyyid Ahmed Çelebiye 60 kuruşa satmıştır.<sup>5</sup> Yine; Şems-i Ferraş Mahallesi'nde oturan Emine, Saniye ve Medine kardeşler ev satış vekâletlerini Koca Hüseyinoğlu Seyyid Ali ve Seyyid Ömer'e vererek üst katta bir odası, alt katta ahır, bir kış odası ve bir miktar avludan oluşan evlerini Seyyid Abdurrahman Bey'e 103 kuruşa satmışlardır.<sup>6</sup>

Bu bilgiler çerçevesinde Sivas şehrinde ev fiyatlarının daha ziyade evin özelliklerinin artmasına binâen değiştiği görülmektedir. İncelemiş olduğumuz belgelerden yola çıkarak 18. yüzyılın sonunda (1792) Sivas şehrindeki evleri, özellikleri ve fiyatlarına göre şu şekilde sınıflandırabiliriz:

Ortalama özellikleri; üst katta bir odası, alt katta bir kış odası, ahır ve bir miktar avlusu olan evlerin fiyatları 47-110 kuruş arasında olurken bu fiyat aralığı çerçevesinde 9 ev satışı tespit edilmiştir. İki kış odası, üst katta iki odası alt katta ahır, samanlığı, fırın damı, odunluğu ve bir miktar avlusu olan evlerin fiyatlarının ise 110-300 kuruş arasında değiştiği ve bu özellikleri içeren 16 evin satışının kayıtlara geçildiği görülmektedir. Yine iki kış odası, üst katta iki odası, bir oda ve çardağı, alt katta ahır, samanlığı, yazlık adıyla bir yeri, fırın damı, odunluğu, avlusu, bahçesi ve bahçesinin kenarında bir çeşmesi olan evlerin ise 310-675 kuruş arasında satıldığı kayıtlarda yer almaktadır.<sup>7</sup> Bu bilgiler neticesinde 18. yüzyılın sonunda Sivas şehrindeki en düşük ev fiyatı 47 kuruş iken en yüksek evin 675 kuruştan satıldığı kaynaklarda geçmiştir.

19. yüzyılın başlarında (1833) ise, ortalama özellikleri; bir kış odası, bir yaz odası, ahır ve bir miktar avlusu olan evler genellikle 300-2850 kuruş arasında satılırken bu fiyat aralığına uyan 16 ev satışı tespit edilmiştir. Yine bir kış odası, üst katta bir yaz odası, alt katta yine bir odası, fırını, ahır, odunluğu, bahçesi, bir miktar avlusu ve avlusunda çeşmesi olan evler ise genellikle 3000-6000 kuruş arasında satılmıştır. Bu özellikleri içeren 10 ev satışına belgelerde rastlanmıştır. Bu bilgiler neticesinde 19. Yüzyılın başlarında Sivas şehrindeki en düşük ev fiyatı 300 kuruş iken en yüksek evin ise 6000 kuruşa satıldığı görülmektedir.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Sivas Şer'iyye Sicili, 5,s. 92; (9 Zilkade 1206 H - 29 Haziran 1792 M.)

<sup>6</sup> ŞŞS, 5/53; (9 Cemazeyilevvel 1206 H - 4 Ocak 1792 M.)

<sup>7</sup> ŞŞS, 5/7, 35, 50, 53, 54, 55, 72, 92, 116, 117, 136, 137, 153, 160, 169, 170, 172, 174, 176, 178, 181,182, 192, 196, 198, 202, 203, 247, 259, 264, 280, 282, 283, 284, 285, 298, 311,325.

<sup>8</sup> ŞŞS, 16/ 2, 9, 39, 54, 55, 77,83, 95, 100, 101,106, 107, 110, 111, 114, 115,116, 117, 122, 123, 124, 125,126, 127,142, 143, 151,152, 155,157, 158, 162. Ayrıca bkz. Tablo I ve Tablo II'e



Ayrıca Sivas şehrinde yaşayan gayrimüslimlerin evleriyle Müslim evlerine kıyaslayarak baktığımızda gerek ev özellikleri bakımından gerekse ev fiyatları bakımından aralarında bir fark olmadığı görülmektedir. Yine bunun yanında birbirleriyle komşu oldukları da belgelerden anlaşılmaktadır. Örneğin, Sivas şehrinde Köse Dere Mahallesinde oturan Müslim, Salih bin Osman<sup>9</sup> ve Bazar Mahallesinde oturan gayrimüslim Bakan? veledi Mekerviç'in<sup>10</sup> evlerini tereke ve hüccet kayıtlarına göre incelediğimizde; kaynakta geçen ifadeye göre; "iki taraftan Pulcu İbrahim mülküne ve bir taraftan Artin mülküne ve bir taraftan tarik-i âmm" ile çevrili olduğunu görüyoruz. Komşularından birinin Müslim diğerinin de gayrimüslim olduğunu ve ana cadde üzerinde yer aldığını görmekteyiz.<sup>11</sup>

Evinin özellikleri ise bir bâb fevkanî oda, tahtânî bir bab kış evi ve ahur ve bir miktar avludan oluştuğunu görmekteyiz. Bu bilgiler ışığında üst katta bir odası alt katta ahır, bir kış odası ve bir miktar da avlusu olmak üzere iki katlı bir evde yaşadığını ve evin değerinin de 200 kuruş olduğunu David zimmiye satışından anlıyoruz.<sup>12</sup>

Yine, Kösedere Mahallesi'nde oturan Müslim Salih bin Osman'ın evine baktığımızda aynı şekilde komşularından birinin gayrimüslim olup diğerinin Müslim olduğunu ve evinin ana cadde üzerinde yer aldığını, özelliklerinin ise; alt katta bir kış evi ve odası, avlusunda da akar bir çeşmesi olan bir evde ikamet ettiğini ve değerinin 200 kuruş olduğunu görmekteyiz<sup>13</sup>. Her iki sakinin de oturduğu semtlerdeki komşularının Müslim gayrimüslim olmak üzere karışık oturdukları, evleri de hemen hemen aynı özellikte ve değerleri taşımaktadır.

Bu da bize Osmanlı toplumunun hoşgörü ve nezaketini her zaman en üst düzeyde tuttuğunu göstermektedir. Ayrıca evlerin yapılaşlarında ve fiyatlandırılışında Gayrimüslimler, Müslim tabakayla bir tutulmuş ve hiçbir ayrıma tabi tutulmamışlardır. Hiçbir mahalle sakini bitişikteki evin farklı dinden bir kimseye satılmasından da rahatsızlık duymamıştır. Özellikle 16 no'lu Sivas şer'iyye sicilindeki ev satışlarına baktığımızda; 13 ev satışının Müslim - Gayrimüslim arasında, 12 ev satışının Gayrimüslim-Gayrimüslim arasında 1 ev satışının Müslim-Müslim arasında olduğu görülmektedir. Yine evlerinin özelliklerinin de hemen hemen aynı olduğu belgelerden anlaşılmaktadır.<sup>14</sup> Ayrıca gayrimüslim ailelerinin evlerinin dışında bu

<sup>9</sup> ŞŞS,5,s.298.

<sup>10</sup>ŞŞS, 5, s.117; Ayrıca 1830-1833 yılları arasında geçen Müslim-gayrimüslim evlerin özellikleri, fiyatları ve komşuları için bkz. ŞŞS, 16 / 8, 9, 83, 100, 114, 115, 116, 125, 126, 143, 157, 158.

<sup>11</sup> ŞŞS,5, s.117.

<sup>12</sup> ŞŞS,5, s.117.

<sup>13</sup> ŞŞS,5,s.298.

<sup>14</sup> ŞŞS, 16/ 2, 9, 39, 54, 55, 77,83, 95, 100, 101,106, 107, 110, 111, 114, 115,116, 117, 122, 123, 124, 125,126, 127,142, 143, 151,152, 155,157, 158, 162. Ayrıca Müslim-Gayrimüslim vatandaşların

dönemde Sivas'ta hâkim olan ayân ailelerinin evleri ve konakları da dikkat çekecek tarzdadır. Gerek evin özellikleri, gerekse fiyatları bakımından göz alıcıdır.<sup>15</sup> (Aydın,2015:136)

### 2.3. Osmanlı Döneminde Sivas Ev Fiyatlarının Merkeze Yakınlık-Uzaklık İlişkisi Bakımından İncelenmesi

Sivas evlerinin hemen hepsinin dış görünüşleri ve yapılış tarzları açısından birbirinin aynı olduğu görünse de gerek iç odaların sayısı gerek bahçe içinde bulunan temel unsurlar (çeşme, çardak, kuyu, ark, fırın damı vs.) ev fiyatlarına yansımıştır. Bundan dolayı Osmanlı vatandaşının alım gücü günümüzde olduğu gibi kendi bütçesiyle sınırlı kalıyordu. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus günümüzdeki ev alım-satımlarında olduğu gibi merkeze yakınlık uzaklık ilişkisinin Osmanlı Devleti'nde olup olmadığı sorusudur. Bunun dışında evin fiyatını etkileyen unsurların neler olduğu gibi konular üzerinde duracak olursak şu bilgiler ortaya çıkmaktadır. Günümüzde merkezde olan bir ev, fonksiyon bakımından düşük olsa bile fiyatı yüksektir; fakat Osmanlı Devleti'nde bu anlayış tam aksi bir istikamet izlemiş, ev merkezde de olsa özellik bakımından düşüğe fiyatı da düşük olmuştur. Biz de konunun daha iyi anlaşılabilmesi için bu çerçevede Sivas şehrinde yaşayan zengin bir aile ile fakir bir ailenin evini karşılaştıracamız;<sup>16</sup>

TABLO I

18.YÜZYILIN SONUNDA (1792) SİVAS ŞEHRİNDE ZENGİN BİR AİLE İLE FAKİR BİR AİLENİN EVİNİN KARŞILAŞTIRILMASI <sup>17</sup>		
Ev Sahiplerinin İsimleri	Zengin aile Abdullah bin Mahmud	Fakir aile Hatice binti Hasan
Demürcilerardı Mahallesi	675 kuruş	50 kuruş
Evin	<ul style="list-style-type: none"><li>• İki bâb kış evi</li><li>• Bir bâb oda ve çardak</li><li>• İki bâb fevkâni oda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bir bâb kış evi</li><li>• Bir miktar avlu</li></ul>

oturdıkları mahalleler için bkz. Makale sonundaki Osmanlı dönemi Sivas mahallelerini gösteren haritaya ve Gayrimüslim ev satışlarını içeren belgelere; SŞS, 5/117; SŞS, 16 / 8, 9, 83, 100, 114, 115, 116, 125, 126, 143, 157, 158.

<sup>15</sup> Sivas'ın ileri gelen aileleri, evleri ve konakları için bkz; Muhammed Aydın, **Sivas'ta Âyan Aileleri (1740-1850)**, Sivas 2015, s.136; SŞS, 1/50; SŞS, 3/80, 260; SŞS, 4/180; SŞS, 5/ 169, 184, 189, 234, 282, 283, 284; SŞS, 6/89; SŞS, 10/7, 30, 52; SŞS, 13/53, 98, 99;SŞS, 29/69, 70; Ömer Demirel, **Osmanlı Vakıf Şehir İlişkisi..**, s. 91.

<sup>16</sup> Bkz, Tablo 1'e; SŞS, 5/ 136; SŞS, 5/172.

<sup>17</sup> SŞS, 5/ 136; SŞS, 5/172.

Özellikleri	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tahtâni ahur</li> <li>• Bir bâb yazlık</li> <li>• Bir bâb menzil</li> <li>• Bir miktar bahçe ve avlu içinde bir lüle câri çeşme</li> </ul>	
-------------	---	--

Tabloda görüldüğü gibi aynı mahallede oturan iki mülk sahibinin evlerinin fiyatlarının farklı olmasında mahalle faktörünün etkili olmadığını bunun yerine evin özelliklerinin fiyatı etkilediğini görüyoruz<sup>18</sup>. Bu bilgiler de Osmanlı Devleti'ndeki ev fiyatlarına merkeze yakınlık uzaklık ilişkisi bakımından bakılamayacağını göstermektedir. Çünkü toplum için gerekli olan sosyal hizmetlerin bugünkü gibi tek bir merkezde olmadığı için, fiyatları belirleyen konunun daha çok evin özellikleri olduğu gözlemlenilmiştir.<sup>19</sup> Bunun en güzel örneği bu dönemde şehrin ileri gelen ailelerinin oturduğu ev ve konakların merkezdeki mahallelerde toplanmayıp dağınıklık sergilemesidir. (Aydın, 2015:130-138)

#### 2.4. Sivas Şehrinde Mahallelere Göre Ev Fiyatları

Sivas şehrinde mahalle-ev ilişkisine bakıldığında gerek 18. yüzyılın sonu gerekse 19. yüzyılın başında ayrıcalığa sahip herhangi bir mahalleye rastlanmamıştır. Mahalle ister şehrin merkezinde olsun ister dışında olsun yapısal ve mimari bakımdan lüks evleri bünyesinde içermiyorsa fiyatlara hiçbir etkisi yoktur. 18. yüzyılın sonunda (1792'de) mahallelere göre ev fiyatlarına bakıldığında; Temürcülerardı Mahallesiindeki evlerin 50-675 kuruş, Küçük Minare Mahallesiinde 47-120 kuruş, Veled Bey Mahallesiinde 78-100 kuruş, Hamur Kesen Mahallesi, Bazar Mahallesi, Köse Dere Mahallesi ve Ganem Mahallesiinde 200 kuruş, Uryan-i Müslim Mahallesiinde 320 kuruş, Akdeğirmen Mahallesiinde 350 kuruş, Hoca İmam Mahallesiinde 415 kuruş, Temürcülerardı Mahallesiinde de 675 kuruş olmak üzere 47 kuruş ile 675 kuruş arasında değişen bir fiyat çizelgesi ortaya çıkmıştır.<sup>20</sup>

**TABLO II**

18.YÜZYILIN SONU (1792-1794) SİVAS ŞEHRİNDE MAHALLELERİNE GÖRE EV FİYATLARI <sup>21</sup>								
Mahalle İsimleri	50-200	47-120	78-100 Kuruş	200 Kuruş	320 Kuruş	350 Kuruş	415 Kuruş	675 Kuruş

<sup>18</sup> Sivas mahallelerinin merkeze uzaklık yakınlık için bkz. Makale sonundaki Osmanlı dönemi Sivas mahallelerini gösteren haritaya.

<sup>19</sup> SŞS, 5/ 136; SŞS, 5/172.

<sup>20</sup> Bkz, Tablo II'e

<sup>21</sup> SŞS,5/ s. 7, 35, 50, 53, 54, 55, 72, 92, 116, 117, 136, 137, 153, 160 169, 170, 172, 174, 176, 178, 181,182, 192, 196, 198, 202, 203, 247, 259, 264, 280, 282, 283, 284, 285, 298, 311,325.

| Şer'iyce Sicilleri Işığında XVIII. Yüzyılın Sonu ve XIX. Yüzyılın Başlarında (1792-1833 Yılları Arasında) Sivas Şehrindeki Ev Fiyatları

	Kuruş	Kuruş						
Temürcülerardı Mahallesi	7 Ev							
Küçük Minare Mahallesi		5 Ev						
Veled Bey Mahallesi			2 Ev					
Küçük Minare Mahallesi				3 Ev				
Hamur Kesen Mahallesi				1 Ev				
Bazar Mahallesi				2 Ev				
Köse Dere Mahallesi				1 Ev				
Ganem Mahallesi				2 Ev				
Uryan-i Müslim Mahallesi					1 Ev			
Akdeğirmen Mahallesi						1 Ev		
Hoca İmam Mahallesi							1 Ev	
Temürcülerardı Mahallesi								1 Ev

Bu bilgiler çerçevesinde 18.yüzyılın sonunda Sivas'ta ortalama özellikleri itibariyle tam teşekküllü bir evin 200 kuruşa alınabileceği tablomuzda görülmektedir<sup>22</sup>. Ortalama özelliklerin üstünde olan evlerin ise genellikle zengin ailelerin yaşadığı mekânlar olduğu terekelerden anlaşılabilir olup ancak burada mahallenin evin fiyatına hiçbir etkisi olmadığı kanaatindeyiz.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> ŞŞS,5,s.35,53,54,55,92,116,117,136,170,172,174,180,196,298.

<sup>23</sup> ŞŞS, 5/ 136; ŞŞS, 5/172. Aynı mahallede olan evlerin özellikleri için bkz. Tablo 1'e; Ayrıca Veled Bey Mahallesinde satılan 2 ev satışından biri 500 kuruş (1 bab kış evi, 1 bab oda, bir aralık ve bir miktar bahçe) olurken diğeri 2500 kuruşa (1 bab kış evi, 1 bab tahtani oda, 2 bab fevkani oda, 1 bab kiler ve bir miktar avlu) satılmıştır. Bkz. ŞŞS,16/100; ŞŞS,16/125. Yine Ağçabölge Mahallesinde satılan 2 ev satışından biri 950 kuruşa (1 bab kış evi, bir miktar arsa, 1 bab küçük fırın damı ve avlu) olurken diğeri 3015 kuruşa ( 1 bab kış evi, 2 göz anbar, 2 bab fevkani oda, odunluk, 1 bab ahır, bir miktar bahçe ve bir miktar avlu) satılmıştır. Bkz. ŞŞS,16/2; ŞŞS,16/115.

19. yüzyılın başında ise ev fiyatlarındaki artışın mahallelere yansıması şu şekilde olmuştur: Ece, Gökmedrese ve Billur mahallelerinde 300 ile 400 kuruş; Şah Hüseyin Mahallesi 800-3750 kuruş, Bab-ı Kayseri Mahallesi 800 kuruş, Oğlançavuş Mahallesi 900-1100 kuruş, Sarışeyh Mahallesi 1100-5500 kuruş, Kösedere Mahallesi 1300-2950 kuruş, Küçük Minare Mahallesi 2950-5500 kuruş, Paşabey ve Osmanpaşa mahalleleri 2000-2950 kuruş, Üryan-i Müslim Mahallesi 2000-3750 kuruş, Üryan-i Zimmi Mahallesi 2000-3750 kuruş, Ferhad Bostan Mahallesi 2000-2950 kuruş, Küçük Bengiler Mahallesi 1500-3750 kuruş, Akdeğirmen Mahallesi 1100-3750 kuruş, Ağcabölge Mahallesi 900-3750 kuruş, Veled Bey Mahallesi 300-2950 kuruş, Örtülüpınar Mahallesi 1100-1200 kuruş, Cami-i Kebir Mahallesi 1500-2950 kuruş, Bazar Mahallesinde ise 6000 kuruş olmak babında çok dalgalı ve fahiş bir fiyat analizi sergilemiştir. Bu bilgiler çerçevesinde ortalama özellikleri itibariyle tam teşekküllü bir evin 2000-3750 arasında satıldığı görülmektedir. Ortalama özelliklerin üzerinde olan evlerin ise 5000-6000 arasında satışının gerçekleştiği belgelerden anlaşılmaktadır.<sup>24</sup>

**TABLO III**

19.YÜZYILIN BAŞINDA (1830-33) SİVAS ŞEHRİNDE MAHALLELERİNE GÖRE EV FİYATLARI <sup>25</sup>										
Mahalle İsimleri	300-400 Kuruş	800 Kuruş	900-1000 Kuruş	1100-1200 Kuruş	1300-1400 Kuruş	1500-1950 Kuruş	2000-2950 Kuruş	3000-3750 Kuruş	5000-5500 Kuruş	6000 Kuruş
Ece Mahallesi	1 Ev									
Gökmedrese Mahallesi	1 Ev									
Şah Hüseyin Mahallesi		2 Ev				2 Ev		1 Ev		
Bab-ı Kayseri Mahallesi		1 Ev								
Oğlan Çavuş Mahallesi			1 Ev					1 Ev		
Sarı Şeyh Mahallesi				1 Ev					1 Ev	
Köse Dere					1 Ev		1 Ev			

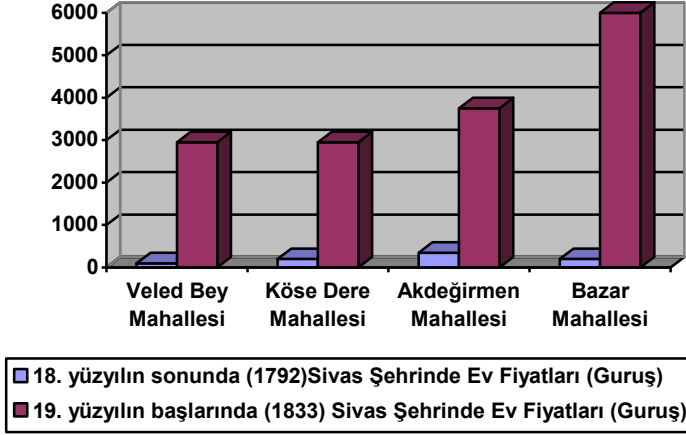
<sup>24</sup> ŞŞS, 16/ 2, 9, 39, 54, 55, 77,83, 95, 100, 101,106, 107, 110, 111, 114, 115,116, 117, 122, 123, 124, 125,126, 127,142, 143, 151,152, 155,157, 158, 162. Bkz. Tablo III'e.

<sup>25</sup> ŞŞS, 16/ 2, 9, 39, 54, 55, 77,83, 95, 100, 101,106, 107, 110, 111, 114, 115,116, 117, 122, 123, 124, 125,126, 127,142, 143, 151,152, 155,157, 158, 162.

| Şer'iyye Sicilleri Işığında XVIII. Yüzyılın Sonu ve XIX. Yüzyılın Başlarında (1792-1833  
Yılları Arasında) Sivas Şehrindeki Ev Fiyatları

Mahallesi										
Küçük Minare Mahallesi							1 Ev		1 Ev	
Paşa Bey Mahallesi							1 Ev			
Osman Paşa Mahallesi							1 Ev			
Üryan-ı Müslim Mahallesi							1 Ev	2 Ev		
Üryan-ı Zimmi Mahallesi							1 Ev	1 Ev		
Ferhad bostan Mahallesi							1 Ev			
Küçük Bengiler Mahallesi						1 Ev		2 Ev		
Akdeğirmen Mahallesi				1 Ev				1 Ev		
Ağcabölge Mahallesi			1 Ev		1 Ev			1 Ev		
Veled Bey Mahallesi	2 Ev						1 Ev			
Billur Mahallesi	1 Ev									
Bazar Mahallesi										1 Ev
Örtülüpınar Mahallesi				1 Ev						
Cami-i Kebir M.						1 Ev	1 Ev			

### 18. yüzyılın sonu ve 19. yüzyılın başlarında (1792-1833 tarihleri arasında) Sivas Şehrinde Ev Fiyatlarındaki Değişimin Örnek Mahallelerle Grafikselleştirilmesi



Bu da bize aynı mahallede bulunan evler arasında çok büyük farklarının olduğunu göstermektedir.<sup>26</sup> Örneğin; Veled Bey Mahallesi'nde 300 ile 2950 kuruş, Köse Dere Mahallesi'nde 1300- 2950 kuruş, Akdeğirmen Mahallesi'nde 1100-3750 kuruş arasında değişen evlerin olduğu yine Bazar Mahallesi'nde 6000 kuruş arasında evlerin satılması normal bir evin ortalama 2000 kuruşa alınabileceğini göstermektedir. <sup>27</sup> Tüm bu bilgiler çerçevesinde günümüzdeki merkez - mahalle ilişkisinin yerini Osmanlı'da evin özelliği almıştır.<sup>28</sup>

#### 2.5. 18. Ve 19.Yüzyıllar Arasında Ekonomik Daralmaya Bağlı Olarak Sivas Ev Fiyatlarındaki Değişim

Osmanlı devleti 17. ve 18. yüzyılda sık sık mali bunalımlarla karşı karşıya kalmıştır. Mali bunalımlar ekonominin güçsüzlüğünden ziyade devletin güçsüzlüğünden kaynaklanmaktaydı. Çünkü vergilerin büyük bir bölümünü taşradaki âyanlar ve yerel olarak güçlü diğer kesimler toplamaktaydı. Devlet adına toplanan vergilerin büyük bir kısmına bu araçlar el koyuyordu. Bu da devletin en büyük zaafının vergisini toplayamaması olduğunu göstermektedir. 1760'ların sonlarına doğru ise; savaşların sıklaşması, büyüyen orduların masraflarının artması gibi sebeplerden dolayı mali bunalım süreklilik kazandı. Devlet ise bütçe açıklarını kapatılmak amacıyla bir taraftan Galata bankerleri olarak bilinen büyük sarraflardan borç alırken, diğer taraftan da tedavüldeki sikkelerin sık sık tağşişi yoluyla ek gelir sağlamaya

<sup>26</sup> ŞŞS, 5/116, 117, 172, 137, 298; ŞŞS,16/100, 114, 123, 124, 125, 126, 151.

<sup>27</sup> Bkz, Tablo III'e.

<sup>28</sup> Bkz, Metin sonundaki Mahalleleri gösteren haritaya.

çalışıyordu. Bundan dolayı 1750-1850 yılları arasında Osmanlı ekonomisi tarihinin en hızlı enflasyonunu yaşadı. Bu durum ise ülkedeki genel fiyat düzeylerinin 12-15 kat artmasına neden olmuştur.<sup>29</sup> (Pamuk, 2007: 228)

Özellikle bu dönemde başta II. Mahmud dönemi olmak üzere iktisadi alanda yaşanan olumsuzluklar kuruşun değerinde kendini göstermiş ve kuruş içinde olan 5,9 gram değerindeki gümüş oranı otuz yıl gibi bir süre sonunda 0,5 grama düşmüştür bu durum da halkın alım gücüne yansımıştır. (Pamuk,2007:171)

### 2.5.1. Ekonomik Alandaki Daralmanın Sivas Ev Fiyatlarına Yansıması

Osmanlı Devleti'nde fiyat artışına sebep olan tabii, siyasi ve iktisadi etkenler sonucunda başta temel yiyecekler olmak üzere (ekmek, et bulgur, nohut, pirinç vb.) hayvan fiyatları, dükkân fiyatları, ev fiyatları gibi birçok alanda büyük bir artış olmuştur. Özellikle incelediğimiz ev fiyatlarındaki değişim ve yükseliş 18. yüzyılın sonu ve 19. yüzyılın başlarında (1792-1833 yılları arasında) Sivas şehrinde satılan ev fiyatlarına yansımıştır. Bu yıllar arasında ev almak isteyen vatandaşların alım gücünün ne ölçüde düştüğü ve değiştiği kaynaklarda geçen ev fiyatlarından açıkça görülmektedir. 18. yüzyılın sonunda (1792) elinde 100- 250 kuruşu olan bir kişi genel itibariyle ortalama özellikleri bünyesinde bulunduran bir evi alabilecek güce sahipken 19. yüzyılın başında (1830-33 yılları arasında) bu fiyat aralığında ev satışına rastlanmamıştır. Ayrıca aşağı yukarı aynı özelliklere sahip bir evi bu yıllarda 2000-3750 kuruş arasında alabileceği belgelerden anlaşılmaktadır.<sup>30</sup>

<sup>29</sup>Ayrıca Osmanlı döneminde yaşanan mali bunalım ve ekonomi daralma için bkz: Pamuk, Şevket, **Osmanlı- Türkiye İktisadi Tarihi 1500-1914**, İstanbul 2007, İletişim Yayınları; Ahmet Tabakoğlu, **Gerileme Dönemine Girerken Osmanlı Maliyesi**, İstanbul 1985, Dergah Yayınları; Ziya Karamursal, **Osmanlı Mali Tarihi Hakkında Tetkikler**, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara 1989; İsmail Yıldırım, "Ondokuzuncu Yüzyıl Osmanlı Ekonomisi Üzerine Bir Değerlendirme (1838-1918)", **Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:11, Sayı, 2, Elazığ 2001, s. 313-326; Binhan Elif Yılmaz, "Osmanlı İmparatorluğu'nu Dış Borçlanmaya İten Nedenler ve İlk Dış Borç", **Akdeniz İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Antalya 2002, s.186-198; Tefvik Güran, (1998),"Tanzimat Dönemi Osmanlı Maliyesi", **İ.Ü. İktisat Fakültesi Mecmuası**, Cilt: 49, 60. Yıl Özel Sayısı, 79-95. Mehmet Genç, Osmanlı İmparatorluğu'nda Devlet ve Ekonomi, Ötüken Yayınları, İstanbul 2010.

<sup>30</sup> **ŞŞS**,5/ s. 7, 35, 50, 53, 54, 55, 72, 92, 116, 117, 136, 137, 153, 160 169, 170, 172, 174, 176, 178, 181,182, 192, 196, 198, 202, 203, 247, 259, 264, 280, 282, 283, 284, 285, 298, 311,325; 16/ 2, 9, 39, 54, 55, 77,83, 95, 100, 101,106, 107, 110, 111, 114, 115,116, 117, 122, 123, 124, 125,126, 127,142, 143, 151,152, 155,157, 158, 162. Ayrıca Bkz. Tablo 3'e ve Tablo 4'e



Yine bu yıllar arasındaki fiyat dalgalanmasını gözler önüne serilebilmek için Tablo II ve Tablo III'e baktığımızda fahiş bir fiyat artışının olduğu görülmektedir.<sup>31</sup> Bu verilerde bize 1750-1850 yılları arasında Osmanlı ekonomisinde yaşanan enflasyonunun<sup>32</sup> Sivas şehrindeki ev fiyatlarına yansımaları destekler niteliktedir.<sup>33</sup>

### 2.5.2. Sivas Şehrinde At Fiyatları İle Ev Fiyatlarının Mukayesesi

Tarihin her devresinde önemli bir yere sahip olan at, Osmanlı Devleti için de önemli bir ulaşım ve savaş araç gereci olarak kullanılmış ve önemini 18. yüzyılın sonuna kadar korumuştur. Bu bağlamda motorlu taşıtların kullanımına kadar önemini taşıyan atın fiyatı ile evi mukayese ettiğimizde şu bilgiler ortaya çıkmaktadır. Günümüzde birçoğumuzun ev alırken; ya arabasıyla evi takas etmesi, ya tarlasını, bağını, ekini satarak evi peşin almasına ya da arabasını satıp üstüne para koyarak ev almasına tanık olmuşuzdur.

Osmanlı dönemi Sivas şehrinde ise ev fiyatlarıyla at fiyatları arasında fiyat yakınlığı olduğunu gördük. İncelemiş olduğumuz 5 no'lu Şer'iyye sicilinde geçen Küçük Minare Mahallesi sakinlerinden Seyyid Hacı Ahmed bin Hüseyin'in terekesindeki at (esb) fiyatının 60 kuruş olduğu dikkate alınırsa bu dönemde bir ata verilen para ile (Sivas'ta 1792 yıllarında at fiyatları ortalama 40-100 kuruş arasında değişmektedir.)<sup>34</sup> özellikleri düşük olan bir ev satın alınabildiğini görürüz. Yine terekelerde geçen at ücretleri ile ev ücretlerinin kimi zaman eşitlendiğini belgelerde gördük. Kaynaklarda birebir at ile evin takas edildiği görülmesi de at fiyatının ev alacak kadar değerli olduğunu göstermektedir.

Osmanlı Devleti'nde 18.yüzyılın sonu ile 19.yüzyılın başlarındaki fiyat artışına paralel olarak at ve ev fiyatlarının da aynı oranda yükseldiği görülmektedir. Kaynaklarda 1833 yılında, at fiyatları 150 ile 600 kuruş arasında değişirken ev fiyatlarının ise 300 ile 6000 kuruş arasında olduğu görülmektedir.<sup>35</sup> Buna mukabil de

---

<sup>31</sup>Ayrıca 1792-1833 yılları arasında bariz fiyat farkları için bkz. SŞS,5,s. 116, 117, 172, 137, 298; SŞS, 16, s.101,110,114,155.

<sup>32</sup>1750-1850 yılları arasında Osmanlı Devletinde yaşanan enflasyon ve paranın alım gücü için bkz. Pamuk, Şevket, **Osmanlı- Türkiye İktisadi Tarihi 1500-1914**, İstanbul 2007, s. 171-228.

<sup>33</sup>18.yüzyılın sonunda 675 kuruş ile en yüksek fiyata satılan konağın özelliklerine benzer konak 19.yüzyılın başında 6000 kuruşa satılmıştır. Bkz. SŞS, 5/172;SŞS, 16/151. (18.yüzyılın sonunda 675 kuruşa satılan Konağın özellikleri: İki bab kış evi, bir bab oda ve çardak, iki bab fevkani oda, tahtani ahur, bir bab yazlık, bir bab menzil, bir miktar bahçe ve avlu ve derurunda bir lüle câr; 19. yüzyılın başlarında 6000 kuruşa satılan konağın özellikleri: Üç bab kış evi, üç göz anbar, üç bab fevkâni oda, bir miktar avlu ve bir lüle câr)

<sup>34</sup> SŞS, 5/50-325.

<sup>35</sup> Bkz,Tablo IV'e.

bir at (esb)'in 300 ile 600 kuruş arasındaki evleri alabilecek değerde olduğu gözlenilmektedir.<sup>36</sup>

**TABLO IV**

18.YÜZYILIN SONU VE 19.YÜZYILIN BAŞLARINDA (1792-1833 TARİHLERİ ARASINDA) SİVAS ŞEHRİNDE AT FİYATLARIYLA EV FİYATLARININ MUKAYESESİ <sup>37</sup>			
Tarih	H.1206-M.1792	H.1223-M.1808	H.1248-M.1833
At Fiyatları	40-100 kuruş	150-285 kuruş	150-600 kuruş
Ev Fiyatları	47-675 kuruş	100-1000 kuruş	300-6000 kuruş

### Sonuç

Sonuç olarak insanoğlunun var oluşundan bu yana önemli bir ihtiyaç olan ev; Osmanlı Devleti'nde, kendine has mimarisiyle günümüze kadar ulaşan geleneksel Osmanlı evini oluşturmuştur. Sivas evleri ise; Osmanlı devletinin Anadolu'daki küçük temsilcileri olarak varlığını göstermiştir. Genellikle bodrum, zemin kat ve birinci kat olarak yapılan evler gelişimini XIX. yüzyılın ikinci yarısında tamamlamıştır. Bu evler oda sayısı bakımından az olsa da fonksiyonel bakımdan oldukça zengindir. Eşyaların toplanır, açılır olması yaşam alanını genişletmiş, daha ferah bir ortam sağlamıştır. Bununla birlikte sadece odayla sınırlı kalmamış, bulunduğu bütün mekâna yayılarak içinde yaşadığı ortamı en ince ayrıntısına kadar değerlendirmişlerdir. Günümüz evlerinden tamamen farklı stiliyle de içinde yaşayan aileye huzur, güven, sağlık ve rahatlık vermiştir. Ev fiyatları dönemin ekonomik alım gücüne göre normal bir alım seyrederken, evin sahip olduğu özelliklere göre fiyatı da aynı oranda artış göstermiştir.

XVIII. yüzyılın sonunda Sivas evleri özellikleri bakımından ortalama 47 ile 675 kuruş arasında satılırken, XIX. yüzyılın başlarında ev fiyatlarında büyük bir artış olmuş ve 300 ile 6000 kuruş aralığında satılmıştır. Yine ülke içinde yaşanan ekonomik bunalımlar halkın alım gücünü zorlamıştır. Ayrıca paranın değerinin kayboluşu bu yüzyıl aralığında satışı gerçekleşen ev fiyatlarına en güzel bir şekilde yansımıştır. Bu fiyatlar Osmanlı tebasının tümünde geçerli olmuş etnik gruplar arasında fiyat farklılığı olmamıştır. Ayrıca zengin konaklarla mütevazı evlerin aynı mahallede bulunması gibi gayr-i Müslim ve Müslüman evlerinin de aynı mahallelerde bulunması dikkat çekmektedir. Bu durum sosyal tabakada herhangi bir ayrımın yapılmadığının en güzel göstergesidir. Kısaca Osmanlı Devleti yaşam mekânları bile hoşgörüyü elinde tutmuştur.

<sup>36</sup> ŞŞS, 16/77,100,110,115,125.

<sup>37</sup> ŞŞS, 5/50-325; ŞŞS, 16/77,100,110,115,125.

## KAYNAKÇA

### Arşiv Vesikaları

**Sivas Şer'iyye Sicili 5 No'lu Defter.**

**Sivas Şer'iyye Sicili 16 No'lu Defter.**

### Araştırma Ve İnceleme Eserleri

Akın, Nur, (1992), "Ev" , **Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi**, C. XI, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları.

Aydın, Muhammed, (2015), **Sivas'ta Âyan Aileleri (1740-1850)**, Sivas: Sivas Belediyesi Yayınları.

Bilget, N.Burhan,(1993), **Sivas Evleri**, Ankara: Kültür Bakanlığı Yayınları.

Demirel, Ömer, Muhiddin Tuş, Adnan Gürbüz,(1992), "Osmanlı Anadolu Ailesinde Ev, Eşya ve Giyim-Kuşam", **Sosyo-Kültürel Değişme Sürecinde Türk Ailesi**, C.II, Ankara:

Demirel, Ömer,(2006),"Osmanlı Dönemi Sivas Şehrinde Sur, Saray, Mahalleler ve Sosyo-Kültürel Eserler" **Osmanlı Dönemi Sivas Şehri (Makaleler)**, Sivas: Sivas Valiliği Tasrih ve Kültür Araştırmaları Merkezi Yayınları.

Demirel, Ömer,(2000),**Osmanlı-Vakıf Şehir İlişkisine Bir Örnek: Sivas Şehir Hayatında Vakıfların Rolü**, Ankara: Türk Tarih Kurumu Basımevi.

Dumont, Paul, - Georgeon, François, (1999), (Çeviren: Ali Berktaş), **Modernleşme Sürecinde Osmanlı Kentleri**, İstanbul:

Eldem, S.Hakkı,(1984), **Türk Evi Osmanlı Dönemi**, I, İstanbul:

Faroqhi, Suraiya, (1992), "Şehir Evinin Fiziki Şekli", **Sosyo - Kültürel Değişme Sürecinde Türk Ailesi**, Ankara:

Faroqhi, Suraiya, (1998), **Osmanlı Kültürü ve Gündelik Yaşam Ortaçağdan Yirminci Yüzyıla**, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Genim, Sinan,(2002), "Türk Evi ve Şehri", **Türk Dünyası Kültür Atlası Osmanlı Dönemi IV**, İstanbul: Türk Kültürüne Hizmet Vakfı.

Küçükerman, Önder, (1973), **Anadolu'daki Geleneksel Türk Evinde Mekân Organizasyonu Açısından Odalar**, İstanbul:

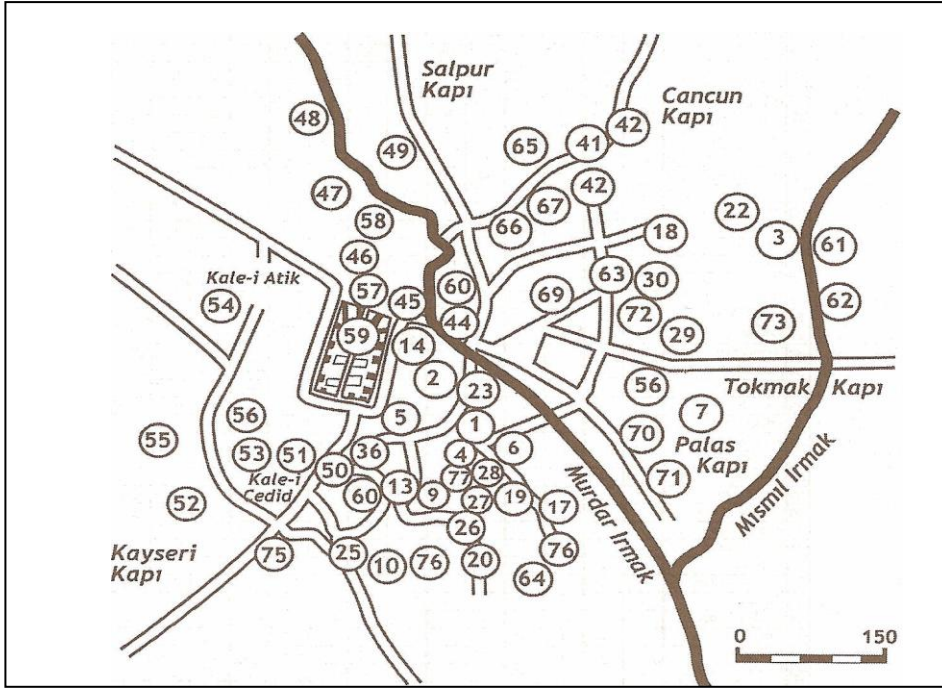
Karpuz, Haşim,(1989), **Erzurum Evleri**, Ankara: Kültür Bakanlığı Yayınları.

Pamuk, Şevket, (2007), **Osmanlı- Türkiye İktisadi Tarihi 1500-1914**, İstanbul: İletişim Yayınları.

| Şer'iyce Sicilleri Işığında XVIII. Yüzyılın Sonu ve XIX. Yüzyılın Başlarında (1792-1833 Yılları Arasında) Sivas Şehrindeki Ev Fiyatları

- Sakaoğlu, Nejdet,(1978), **Divriği'de Ev Mimarisi**, İstanbul: Kültür Bakanlığı Yayınları.
- Şenel, Volkan, (2002), **Gümüşhane Evleri**, Trabzon: T.C. Gümüşhane Valiliği İl Kültür Müdürlüğü Yayınları.
- Şenol, Seda,(2007) **Anadolu Türk Mimarisinde Divriği Evleri**, Sivas: Sivas Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yayınları.
- Tosun, Yılmaz,(1983), **17-19 Yüzyılda Batı Anadolu'da Osmanlı Türk Şehir Dokularını Oluşturan Evler ve Korumaları**, İzmir:
- Yediyıldız, M. Asım,(2003), "XVII. Asır Bursa Evleri (Bursa Şer'iyce Sicillerine Göre)", **Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi**, Cilt 12,Sayı 1,Bursa:

OSMANLI DÖNEMİ SIVAS MAHALLELERİNİ GÖSTEREN HARİTA <sup>38</sup>



<sup>38</sup> Ömer Demirel, *Osmanlı Dönemi Sivas Şehri -Makaleler-*, Sivas 2006, s. 63-65.

| Şer'iyye Sicilleri Işığında XVIII. Yüzyılın Sonu ve XIX. Yüzyılın Başlarında (1792-1833 Yılları Arasında) Sivas Şehrindeki Ev Fiyatları

**MAHALLE İSİMLERİ**

1- Ulubeğ	17-Billur *	33-Hacı Mehmed	48-Üryan-1 Müslim *	63-Kale-i Cedid
2- Hoca İmam *	18-Himmet Sofu	34-Hoca Karaca	49-Üryan-1 Zimmi*	64-Abdülvahap Gazi
3-Hacı Emir Mahmud	19-Ganem *	35-Ahmed Subaşı	50-Kösedere-i Müslim *	65-Kılağuz
4-Paşabey	20-Emir Hacı Ali *	36-Mescid-i Musa	51-Kösedere-i Müslim *	66-Hacı Veli *
5-Cami *	21-Kara Gedük	37-Veled Bey *	52-Akdeğirmen *	67-Kabala
6-Tokmak	22-Yenice Mescid	38-Abdülkerim	53-Osman Paşa	68-Gökçebostan
7-Hoca Hüseyin	23-Köhne Civan	39-Mahalle-i Cedid	54-Kilise	69-Bahtiyarbostan *
8-Palaslu	24-Kepenek	40-Kerim Çavuş	55-Kurt Mescidi	70-Oğlançavuş
9-Medrese	25-Kaleardı	41-Sirkeli Mescidi	56-Ağçabölge*	71-Hamamardı *
10-Şeyh Çoban *	26-Mescid-i Şems	42-Ali Baba *	57-Çavuşbaşı	72-Küçük Minare *
11-Palas	27-Ferraş *	43-Zaviye-i Ali Baba	58-Ece*	73-Temürcülerardı *
12-Meksat Keşiş	28-Şah kulu Mescidi	44-Cancun	59-Örtülüpınar*	74-Kırcuk
13-Zilkar-Dülger	29-Yahyabeğ	45-Mescid-i Firdevs	60-Baldırbaşı *	75-Ferhad Bostanı*
14-Bazar *	30-Hamır Kesen *	46-Baba Üryan	61-Küçük Bengiler*	76-Keçibula
15-Keşiş Mehtar	31-Hacı Zahid	47-Sarı Şeyh *	62-Kale-i Atik	77-İmaret
16-Nurmuş Keşiş	32-Mahalle-i Cedid			

Not: (\*) ile işaretli Mahalleler İncelediğimiz belgelerde adı geçen mahalleler olmaktadır.



**Sivas Şer'iyce Sicili 5/92**

Medîne-i Sivas mahallâtından Oğlan Çavuş Mahallesi sâkinelerinden Kezban binti nâm Hatun tarafından Molla Ömer bin Hasan ve Mehemed Ağa bin Ahmed nâmân kimesneler şehâdetleriyle sâbitü'l-vekâle Seyyid Ahmed Çelebi bin Selâhaddin nâm kimesne meclîs-i şerîde iş bu bâ'isü'l-kitâb Seyyid Süleyman bin Veliyüddin nâm kimesne mahzarında ...bî'l-vekâle ikrâr-ı tâm ve tâkrîr-i kelâm idüb akd-i atiyü'z-zikrin sudûruna değîn müvekkilem mezbûrenin yedinde mülkü olub medine-i mezbûr mahâllatından Küçük Minare mahallesinde vâki bir taraftan Ahmed Efendi mülküne ve bir taraftan İsmail mülküne ve bir taraftan müşterî-i merkûm mülküne ve bir taraftan tarîk-i âmm ile mahdûd bir bâb kış evi, bir çardak, bir bâb ahur ve bir mikdâr havluyu müstemil mülkün menzilinî cemî'ü't-tevâbi ve levâhıkıyla tarâfeynden icâb ve kabûlü havî şûrût-ı mufassaladan ârî bey-i bât-ı sahîh-i şerî ile mezbûr Seyyid Süleyman altmış guruşa bey ve teslim ve temlik eylediğinde ol dahi ber-minval-i muharrer iştirâ ve tesellüm ve temellük ve kabz kabûlünden sonra semeni olan meblağ-ı mezkûr altmış guruşu müşterî-i merkûm yedinden tamâmen ve kâmilen ahz u kabz eyleyüb fi-mâ-bâd sâlifü'z-zikr menzil-i mahdûd-ı mezkûrda aslâ ve katâ müvekkilem-i mezbûrenin âlâka ve medhali kalmayub müstemilâtıyla müşterî-i merkûm Seyyid Süleyman'ın mülk-i müşterâsı ve hakk-ı sarf olmuşdur keyfe-mâ yeşâ ve haysu mâ yuhtâr mutasarrıf olsun didikte gibbetü't-tasdîkü's-şerî mâvakâa bî't-taleb ketb olundu. Hurrîre fi'l-yevmi't-tâsi min şehr-i Zilkâdetü's-şerîfe sene sitte ve mi'eteyn ve elf. Şuhûdü'l-hâl

Kadızaâde Faziletli Esseyyid El-Hac Ömer

Efendi

Pembeci Hacı Mehmed

Gürcü İsmail oğlu Mehmed Ağa

Kör Hoca Karındaşı İbrahim

Emir oğlu Mehmed

Kethüdâyeri? oğlu Mehmed Ağa

Pembeci Molla Mehmed

Çopur Abbas

İki Tonlunun? Ömer

Debbağ Molla Ömer

Hacı Evliya oğlu Lütfullah

Kahveci Hüseyin

Kahveci Mustafa

Katib Molla Ömer

Türkman? oğlu Osman Beğ

Oğlu? Yusuf Beğ



FOTOĞRAFLAR: SİVAS EVLERİ<sup>39</sup>



Cepheden Çıkmalı Sivas Evi



Bezirci Mahallesi Evleri



Demürcüler Ardı Mahallesi Evleri

<sup>39</sup> Fotoğraflar [www.wowTÜRKYE.com](http://www.wowTÜRKYE.com) adresinden alınmıştır.



**Tek Tarafı Çıkmalı Sivas Evi**



**Osman Ağa Konağı**