

Makale Geliş Tarihi: 17.06.2020
Makale Kabul Tarihi: 22.06.2020

18.YÜZYIL'DA İSTANBUL'DA TAMİRAT, İSTİBDÂL VE İCÂRETEYN BAĞLAMINDA VAKIFLARIN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİ¹

SUSTAINABILITY OF WAQF IN THE CONTEXT OF REPAIR, ISTABDAL AND ICARETEYN IN 18TH CENTURY ISTANBUL

Gökay KARADUMAN²

ÖZ

Osmanlı Devlet'inde modern belediye teşkilatı kurulmadan önce birçok belediye hizmetinin vakıflar tarafından sağlandığı bilinmektedir. Vakfın kendisinden yararlanan çeşmeler, hastaneler, okullar gibi vakıf binalar, bazı belediye hizmetlerini yerine getirmekteydi. Bunun yanında; ev, bağ, dükkân, hân gibi kira geliri olan vakıfların gelirlerinin bir kısmı da yine bazı toplumsal hizmetlere sarf edilmekteydi. Bu bağlamda, Osmanlı Devleti'nde toplumsal ihtiyaçların devamlılığının, vakıfların sürdürülebilir olması ile bağlantılı olduğu değerlendirilmiştir. Bu çalışmada, 18.yüzyılda İstanbul ahkâm kayıtları, İstanbul kadı sicillerindeki vakfiyeler ve bazı dava örneklerinden yararlanılmıştır. Vakıflarda, özellikle gelirlerin azalmasını ya da yok olmasını önleyecek tamirat, mülklerin değişimi anlamındaki istibdal ve vakıf kiralama yöntemleri gibi uygulamalar vakfın sürdürülebilirliği ve ekonomik devamlılık çerçevesinde ele alınmıştır. İlk olarak, kadı sicillerindeki vakfiyelerde, tamirat ve gelir getiren vakıfların satın alınmasına ilişkin veriler değerlendirilmiş ve sonrasında, istibdal ve kiralama usullerinin ne olduğu ve vakıf hizmetlerinin sürdürülmesi açısından önemi açıklanmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İstanbul, vakıflar, istibdâl, icareteyn, sürdürülebilirlik

ABSTRACT

It is known that many municipal services were provided by waqfs before the modern municipal organization was established in the Ottoman State. Waqf buildings such as fountains, hospitals and schools, which benefit from the waqf itself, performed some municipal services. Besides; Some of the income of the waqfs with rental income such as houses, vineyards, shops, and households were also used for some social services. In this context, it has been evaluated that the continuity of social needs in the Ottoman Empire is related to the sustainability of foundations. In this study, Istanbul court records in the 18th century, waqf charters in the Istanbul Kadi registries and some case examples were used. In waqfs, practices such as repairs that will prevent the reduction or loss of incomes, taxpayer and waqf leasing methods in terms of changing properties have been handled within the framework of the sustainability and economic continuity of the waqf. Firstly, the data on repairs and purchasing of income-generating waqfs were evaluated in the waqfs in the kadi registries, and then, what the

¹ Bu çalışma Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Tarihi Anabilim Dalı bünyesinde hazırlanan, "18. Yüzyıl Osmanlı Devleti'nde İstanbul'da Vakıfların Beledi Hizmetleri" isimli doktora tezinden türetilmiştir.

² Arş. Gör. Dr., Ardahan Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü, gokaykaraduan@ardahan.edu.tr, ORCID: 0000-0001-6796-1250

istibdal and leasing procedures are and their importance in terms of sustaining waqf services were tried to be explained.

Keywords: *Istanbul, waqfs, istibdal, ,icareteyn, sustainability*

1. GİRİŞ

Bu çalışmada, İstanbul Kadı sicillerinden yararlanılarak vakıfların sürdürülebilirliğine yönelik, tamirat, istibdal ve icareteyn yöntemleri değerlendirilmiştir. 16. ve 18. Yüzyıl arasında İstanbul Kadı Sicilleri'nde yer alan toplam 4033 vakfiye kaydı ele alınmıştır (Aydın ve Yılmaz, 2019). Ayrıca İstanbul'da 18.yy'da yeni kurulan vakıflar içerisinde tamirat ve akar (gelir getiren mülk) satın alımını içeren vakfiye kayıtları ile ilgili veriler, derlenerek ele alınmıştır (Aydın ve Yurdakul, 2015). Bu veriler çerçevesinde, vakıf cihetleri ve mevkufat cinsleri şeklinde iki ayrı kategori oluşturulmuştur. Tamirata ilişkin kayıtların ise ancak vakıf cihetleri dikkate alınarak tespit edilmesi mümkündür. Bunun yanında, 18. yüzyıl İstanbul Ahkâm kayıtları da vakıf uygulamaları ve bu konudaki Osmanlı merkezi yönetiminin yeri bağlamında ele alınmıştır.

Vakıf araştırmalarında yer alan; vakıf tamiratları, istibdaller ve kiralama usulü olarak icareteyn konuları, vakıfların sürdürülebilirliği dikkate alınarak ortak bir amaç etrafında incelenebilir. Bu çalışma, vakıf uygulamalarındaki farklılıklar olarak ele alınabilecek üç farklı konu çerçevesinde, vakıfların sürdürülebilirliğini konu edinmektedir. Vakıflar, Şehremanetin kuruluşundan önce, günümüz belediye hizmetlerine karşılık gelen birçok hizmetin sağlayıcısı olarak kabul edilmektedir. Suyun temini, yolların tamiri, sosyal hizmetler, köprülerin tamiri, eğitim hizmetleri, dini hizmetler hatta bazı devlet görevlilerinin ücretleri gibi birçok alanda, vakıfların ve hizmetlerinin etkili olduğu bilinmektedir. Bu bağlamda, vakıfların ekonomik devamlılığı, ayrıca hem İstanbul'daki vakıf hizmetlerinin hem de vakıf hizmetleri ile bağlantılı beledi hizmetlerin devamlılığını da ifade etmektedir. Dolayısıyla vakıfların temel esaslarından biri olan “vakfın ebediliği” İstanbul'daki sosyal ve iktisadi birçok hizmetin devamlılığının da temel unsurlarındandır. Bu devamlılığı sağlama konusunda, hem vakıf mütevellilerinin hem de vakıf uygulamalarındaki farklılaşmanın, vakıfların sürdürülebilirliğine katkısı olduğu söylenebilir. Bu çerçevede, tamirat-akar iştirası, istibdaller ve icareteyn usulü ele alınmıştır.

2. TAMİRAT VE AKAR İŞTİRALARI

16.yy ve 18.yy arasında incelenen toplam 4033 vakfiye kaydında, vakıf cihetlerine göre yeni kurulan vakıfların yaklaşık %11’inde “tamir” ve “akar” tabiri geçmektedir. Yalnızca 18.yüzyılda ise bu oran yaklaşık %19’dur. Mevkufatın cinsi ne olursa olsun bir vakfın, hem ekonomik hem de fiziki sürdürülebilirliğini etkileyecek etkenleri de dikkate almak gerekmektedir. İncelenen sicillerdeki vakfiye kayıtlarında yer alan; tamir, akar ve akar ıştırısı olarak sınıflandırılabilir kayıtlar, herhangi bir vakfın devamını sağlayacak tamirat ve gelir ilavesine işaret etmektedir. Vakfiyelerde, vakfedilen gayrimenkulün (ev, çeşme, köprü, oda, han vb.) tamir ihtiyacının, vakıf tarafından karşılanacağına dair ifadeler sıklıkla geçmektedir ve bu durum çoğunlukla vakfiyelerde şart olunur. Bunu, 18.Yüzyıl Ahkâm kayıtlarından da görmek mümkündür. Örneğin; 1746 yılındaki bir hükümde, Taşköprü nahiyesinde köprülerin vakfiye şartı gereği vakıf tarafından mütevellisi Ayişe Hatun eliyle tamir ettirilmesi gerektiği bildirilmiştir (Tabakoğlu, 1998). Benzer şekilde, 1765 yılında İstanbul Bahçekapı yakınında, vakıf akarı olarak kısa süreli kiraya verilen dükkânların depremde yıkılmasıyla, yenileme ve tamirinin vakıf gelirinden yapılması için izin istendiği belirtilmektedir (Kahriman ve Yıldıztaş, 2019). Buradaki dükkânların kirasından gelir elde eden vakfın Üsküdar suyolları tamiratını üstlenen Haseki İsmail Ağa vakfı olduğu anlaşılmaktadır. Bu yüzden bir vakfın yanında gelir getirecek akarların da vakfolunduğu bilinmektedir. Çünkü bu akarlar, bakım-onarım ve genişletme-yeniden inşa için gerekli fonu sağlamaktadır.

Vakıf olunan mallar, müessesat-ı hayriyye ve akarat-ı mevkufe olarak iki ayrılmaktadır. Müessesat-ı hayriyyenin bekası, yaşatılması, tamir ve termimi ve yeniden inşası bir takım masraflara bağlıdır. Bu masrafların karşılanması için hayri müessese vakfedilirken varidat akarlar da vakfolunur (Kahriman ve Yıldıztaş, 2019).

16 ve 18.Yüzyıl arasındaki sicillerde İstanbul’da, vakıfların hususi olarak bazı yapıların tamirini için kurulduğu görülmektedir. Bunlar arasında; genel bir tamirini ifade eden “tamir masraflarına”, “vakfını tamire”, “hayratını tamire” gibi kayıtların yanında kanal, kuyu, tulumba, ark, su yolu, musluk, kaldırım, çeşme, duvar, namazgâh, mektep, medrese, cami, mescit, ev, değirmen, köprü tamirine dair kayıtlar bulunmaktadır. Tamirat ile ilgili kayıtların çeşitliliği, ihtiyaçların çeşitliliğinin ve vakıf kurucuların vakfın devamına verdikleri önemin bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

Kurulan bir vakıf, vakfeden hayatta iken ve sonrasında sonsuza kadar yaşama prensibiyle ekonomik sisteme dâhil olur. Dolayısıyla mütevellilerin vakfi canlı tutma, zarara uğratmama

gibi bir sorumluluğu vardır. Bu bağlamda, vakfiyelerde vakfa zam, akar iştirası ve tamirle ilgili kayıtlar ile karşılaşılmaktadır. Örneğin daha önce kurulan bir vakfın, gelirlerini arttırmak isteyen vakıf kurucusu ya da başka bir hayır sahibi, bu kurulmuş olan vakfa fonlama yani vakfa zam yapabilir. Vakfiyelerde “münasip akar iştirası ve vakf-ı mezbura zam ve ilhak olunup” ve ya “istiğlal ve istismara salih akar iştirası edilmesi” şeklinde geçen ibarelerden anlaşılacağı üzere vakfın ekonomik sürdürülebilirliğinin dikkate alındığı söylenebilir. Bu zamlar yani arttırma genellikle asl-ı mala yapılmaktadır. Yine benzer şekilde akar iştirası ise; kira geliri olan dükkân, oda, bağ ve bahçe gibi bir gayrimenkulün vakıf için satın alınmasını ifade etmektedir.

İstanbul kadı sicillerindeki bir kayıta, vakıf için bir bina satın alma işleminde, istiğlal ve istismara elverişli bir akar satın alınması ve bunun alışılan şekilde kiraya verilmesi şart edilmiştir. Kiradan elde edilen gelirin de “Medine fukarasına” gönderilmesi şartı; akar alımlarının tamirat ve vakfın sürdürülebilirliğinin dışında bazen ayrıca yeni bir vakıf alanı yaratmak üzerine yapıldığını göstermektedir. Vakfiye şartlarının çeşitliliğindeki artış ile vakıf işlemlerinin ve amaçlarının da paralel olarak arttığı düşünülmektedir (Erol ve Sivridağ, 2019).

İncelenen verilerde, vakfedilen cihetin akar ve ya akar iştirası olduğu toplam 152 kayıta 107'si para vakfidir. Bu uygulamanın para vakıflarında daha çok görülmesi olağandır. Çünkü vakfedilen paranın tükenebilirliği söz konusudur. Bu sermayeyi sonsuz hale dönüştürecek işlemlerden biri, paranın işletilmesi diğeri ise cari gelir sağlayacak akarların satın alınmasıdır. Ayrıca bazı para vakıflarındaki paranın, akara dönüştürüldüğü ve bu işlemin kadı onayı ile sicillere “Vakf-ı nükud akara tebdil” ya da “nükud akar tebdil” şeklinde kayıt edildiği bilinmektedir. Örneğin, 1731 yılında Hacı Mehmed Ağa'nın para vakfının mütevellisi vakfiye şartı gereğince bu parayla, Hacı Mehmed bin Abdullah'a ait evi satın almıştır (Sivridağ ve Coşkun, 2019). Şevki Mehmed Efendi'nin 10.000 kuruş vakfettiği vakfiyesinde ise, 9800 kuruşun asla istirbah ve istiğlal yöntemiyle işletilmeyip akara tebdil olunmak için mütevellide bulunsun şartı, dikkat çekmektedir (Atay ve Kılıç, 2011). Bir başka örnekte, Ahmet Efendi ile annesinin evlerini Haraççı Muhyiddin Vakfına akar olması için sattıkları, “Nükud akar tebdil” başlığıyla İstanbul kadı sicilinde yer almaktadır. Bu işlemde, vakıf mütevellisinin Haraççı Muhyiddin Vakfı'nın vakfedilen parasını, akar ile tebdili görülmektedir (Coşkun ve Sivridağ, 2019). Yine benzer şekilde, Hasköy'de Hasan Efendi vakfının 8 aylık muhasebe kaydında masraflardan sonra kalan bakiyenin akar alınmak üzere mütevellide olduğu yazılmıştır (Altın ve Kahrıman, 2019). Bu ve benzeri örneklerden, vakıf mütevellilerinin gelir yaratmak için ya da vakıf kurucusunun şartı sebebiyle gelir getiren gayrimenkuller satın

almakla görevli olduğu anlaşılmaktadır. Akar tebdili ve iştirası gibi kavramların fihhi ve ya hukuki olarak incelenmesi başka bir araştırmanın konusu olmakla birlikte, bu gibi gelir getiren gayrimenkullerin vakfa dâhil edilmesinin, vakfın fiziki ve ekonomik sürdürülebilirliğine etkisi olduğu düşünülmektedir.

İstanbul Kadı Sicillerinde, “Akar ve Tamirat” ile ilgili vakıfların 16. ve 17.yüzyıla göre 18.yüzyılda arttığı tespit edilmiştir. Özellikle “Akara” ve “Akar iştirasına” tabiriyle vakfiyede yer alan kayıtların sayısının 16. ve 17.yüzyılda toplam 17 iken 18.yüzyılda 135 olması dikkat çekmektedir. Bu durum, vakıf mütevellilerinin, vakıf gelir-gider dengesini tutturmak adına, bir hamlesi olabileceği düşünülebilir. Ayrıca para vakıflarının varlığının da etkili olduğu söylenebilir.

3. VAKIFLARDA İSTİBDAL

İstibdal işlemi; vakıf malın, vakıf olma özelliğini ortadan kaldırarak, mülke dönüşmesini ve istibdal edilecek yeni malın da vakıf hükmünü kazanması şeklinde ifade edilebilir. Vakıf özelliği kazanan bu yeni mal, birebir önceki malın şartlarına tâbi olur (Beyaztaş 2016). Fakihler arasında istibdali onaylayıp, onaylamama konusunda görüş ayrılığı bulunmaktadır. Fıkıh bilginleri bazen vakfa yarar sağlama ve onun yok olmasını engellemek adına istibdali savunmuş bazen de buna karşı çıkmışlardır. Hanefi mezhebine göre, istibdale genellikle izin verilmesine rağmen vakıf kurucusunun şartı olsa bile mescitler bu kapsamın dışında tutulmuştur (Beyaztaş 2016). Vakıflar çerçevesinde, bazen hedeflenen hizmet, geliri arttırma ya da bunların ortadan kalkmasına engel olma, istibdal ile sağlanabilir. Bu bağlamda istibdal, vakfi iptal değil aksine vakfın devamını sağlamak üzere onu bulunduğu yerden başka bir yere nakletmek şeklinde ifade edilebilir. İstibdal kararında, vakfiyede açıkça müteveli yetkilendirilmemişse tek yetkili mercii kadıdır. Kadının kararı, özellikle Hanefi mezhebinin ortaya koyduğu bir şarttır. Ancak istibdal kararlarındaki suiistimallerden dolayı Osmanlı uygulamasında zamanlı kadıların tasarrufunun yanı sıra merkezi bir denetim mekanizması mahiyetinde devlet erkinin onayı şartı getirilmiştir (Beyaztaş 2016).

Osmanlı Devleti’nde, istibdal ilk zamanlarda oldukça tartışmalı bir konudur. Molla Hüsrev, istibdal yetkisinin, vakıf şartı olmadığı durumda, kadıda olduğunu söylemiştir. Çivizâde ise Şeyhülislamlığı döneminde hiçbir istibdal talebine cevaz vermemiştir. Konu hakkındaki tartışmalar üzerine Ebussuud Efendi, şeyhülislamlığı sırasında istibdal konusunda karar verme yetkisini kadılardan alarak, istibdalın ancak Emr-i Sultani ile mümkün olacağına hüküm

vermiştir. Ebussuud Efendi'den sonra İstibdal, Emr-i Sultani ve izn-i Kadı ile gerçekleşmiştir (Oğuz, 2015).

İslam hukukçuları istibdale konu olan vakıflaştırılacak yeni mal ile ilgili bazı hususlar üzerinde durmuşlardır. Özellikle yeni mal, öncekinden daha iyi bir konumda ve vasıfları itibariyle eskisinden daha hayırlı olmalıdır. Ayrıca bu yeni malın, istibdal öncesinde bir vakfa ait olmaması gereklidir. Bunun dışında özellikle gayrimenkul istibdallerinde yeni malın eskisi ile aynı cins olması daha uygundur. Bu durum, vakıf kurucusunun amacı dışına çıkmamak ve vakıftan yararlananların haklarının gözetilmesidir (Beyaztaş 2016).

18.yüzyılın ikinci yarısında İstanbul Ahkâm kayıtlarında sıklıkla istibdal ile ilgili hükümler yer almaktadır. Ahkâmlarda istibdal konusunun, ağırlıklı bir yer kapladığı ve vakıflarla ilgili olarak en fazla kayda geçmiş konu olduğu görülmektedir. 359 hükmün 212'sinde, yani %59,05'inde istibdal yer almaktadır (Özkaya, 2010). Vakıf mallarla istibdal edilen mülklerin sahiplerinin kimler olduğu, İstanbul ahkâm defterlerine dayanan kantitatif değerlendirmenin sonucunda, istibdallerin genellikle vakıf ile kiracıları arasında yapıldığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, istibdalın yapılma gerekçelerini vakıflarda değil, mülk sahiplerinde aramak gerektiği belirtilmektedir. Ahkâm kayıtlarındaki örneklerden hareketle, vakıf kiracısı olan bir şahıs, mülküne alamayacağı evi başka yerdeki mülk ve ya mülkleri ile istibdal yolunu seçmektedir. Bu bilgilerden hareketle, büyük çoğunluğu vakfın kiracısı olan kişilerin, kiracı oldukları gayrimenkulde veya civarında oturuyor olduklarına veya bu civarda başka mülklerinin bulunduğu dair bilgiler, onların “mülk edinme” veya “mülkiyet sahasını genişletme” amacıyla istibdali talep ettikleri düşünülebilir (Özkaya, 2010). Bu çalışma çerçevesinde, ahkâm kayıtlarında istibdal uygulamalarının fazlalığı, 18.yüzyılda kurulan yeni vakıflarda evlerin sayısının yüksek olması ile bağlantılı olabilir. Ancak mülkiyet aracı olarak istibdal uygulamasının kullanılmasının, vakıf kurma motivasyonunu ne derece etkilediğinin tespit edilmesi oldukça güçtür.

İstibdallerde kadıların izninin bulunmasından dolayı İstanbul kadı sicillerinde de bu tür işlemlere sıkça rastlanılmaktadır. Bir istibdal işleminde, mimar ya da mimarlardan oluşan uzman bir ekip ile birlikte keşif yapılmaktadır. Bu keşfin amacının, istibdalın önemli şartı olan eski malın değerinin yeni maldan daha az olduğunun tespiti olduğu düşünülmektedir. Örneğin, İstanbul kadı sicillerinde yer alan 1709 tarihli bir istibdal işleminde, Hüseyin Ağa Vakfı'nın mütevellisi ve Ali Çavuş Vakfı'nın mütevelliyesi vakfa ait arsa ve binaların Vezir Ali Paşa'nın mülk olan arsa ve binalarla istibdalını talep etmişlerdir. Burada istibdalın

özellikle vakfa faydası ve uygunluğu ölçüsünde izin istenmiştir. Bu işlemde keşif, ölçüm ve değer tespiti için mahkemeden başkâtip ve beraberinde hassa mimarlarından iki mimar ve bina işlerinde bilgisi olan, bölge halkından olduğu tahmin edilen kişilerin gönderildiği anlaşılmaktadır (Pakırdağ ve Sivridağ, 2019). Burada bahsi geçen, bölge halkının sicil-i mahfuzda Şühüdü'l Hal olarak kaydedildiği düşünülmektedir. Bu kişilerin, konu hakkında bilgisi olan ve mahkeme tarafından şahitliği kabul gören kişilerden olduğu tahmin edilmektedir. Keşif sonrası, İstanbul kadısının mektubuna binaen gelen hükümde istibdal olunması ve buna dair hüccetin taraflara verilmesi istenmiştir (Pakırdağ ve Sivridağ, 2019). İstanbul Ahkâm defterlerinde 1743 yılına ait başka bir örnekte Seretıbbâ Ömer Efendi vakfına ait Çıkrıkçı Kemal mahallesindeki harap evin kiracısı saksoncubaşı Ali, bu evin, Kumkapı'daki kendi mülk evi ile istibdalını talep etmektedir. Keşif için, mahkemeden müezzin, iki hassa mimarı ve tarafsız (bigaraz) Müslümanların gittikleri anlaşılmaktadır. Mimarların yaptığı değer tespiti ve ölçümlerde, vakfa ait evin değerinin 33.970, kirasının ise günlük bir akçe olduğu, istibdal edilmek istenen mülkün değerinin 45.200, kirasının ise günlük iki akçeye denk geldiği tespit edilmiştir. Bu değerlere göre, istibdal vakfın lehine olduğundan kabulü tavsiye edilmiştir (Tabakoğlu, 1998). Başka bir örnekte İstanbul'da Haremeyn şerifeyn evkafı mütevellisinin vekili, kadıya gelip, Haremeyn evkafına ait içinde kiracısı olan evin arsasını, ayrı mahallelerdeki üç farklı ev ile eğer vakfa yararlı olacaksa istibdal etmek istediğini bildirmiştir. Buna göre mahkemeden Mustafa Efendi, mimarlar ve bu konuda bilgili kişiler ile keşif yapılmış ve mülk olan menzillerin değerinin vakıf arsasından daha değerli olduğu tespit edilmiştir (Tabakoğlu, 1998). Bu çalışma çerçevesinde, vakıflarda istibdal uygulaması, vakfın sürdürülebilirliği bağlamında ele alınmıştır. Çünkü hukuki esasları itibariyle istibdalde öncelikli amacın vakfın ebediliğinin zarar görmemesi olduğu değerlendirilmektedir.

4. VAKIFLARDA KİRALAMA USULLERİ VE İCARETEYN

Vakıfların önemli gelir kaynaklarından biri kiralardır. Bu kiralar özellikle muhasebe kayıtlarından hareketle, gayrimenkullerde icarat olarak kaydedilirken, menkul özellikle para vakıflarının parayı ödünç vermesi ise murabahat olarak ele alınmaktadır. Menşei itibariyle vakıfların sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla ortaya çıktığı söylenebilir. Çünkü hayır hizmetlerinin sürdürülebilmesi ve bazı beledi hizmetlere kaynak tahsisi için vakfın da gelirlerinin sürekli olması gerekmektedir.

Sahih vakıfları, ayn-ı ile yararlanan vakıflar ve varidatı ile yararlanan vakıflar olmak üzere ikiye ayırmak mümkündür. Varidatı ile yararlanan vakıflar ise, icare-i vahideli vakıflar (tek kira akdi ile gelir getiren vakıflar), icareteynli vakıflar, mukataalı vakıflar ve icare-i vahide-i kadimeli vakıflar (eskiden icare-i vahideli olan vakıflar) olarak dörde ayrılırlar (Köprülü, 2011). Esasında tek kira akdi dışındaki kiralama usullerinin genel olarak bazı zorunluluklar ve ihtiyaçlar neticesinde ortaya çıktığı söylenebilir. Zaten bu tür kiralama usullerini uygulamak için, vakfın yanarak veya yıkılarak kullanılamaz hale gelmesi ve tamir masrafının ödenememesi gibi şartlar bulunmaktadır. Burada asıl amacın ise vakfın sürdürülebilirliğinin sağlanması olduğu söylenebilir.

İcare-i vahide; tek kira anlamında kullanılan, normal kira akdi şartlarının geçerli olduğu, mütevellinin vakıf gayrimenkulünü değeri nispetinde kiraladığı ve kiracının da kira müddeti içerisinde yararlandığı bilinen en eski kiralama usulüdür. İcare-i Vahide usulü kiralamalarda, kiralama süresi üç yıldan fazla olmayan ve üç yıldan fazla olan (icare-i tavile) şeklinde ikiye ayrılabilir. Ancak vakfiyede bir süre varsa ilk olarak ona uyulmaktadır ve genellikle Hanefi İslam âlimlerine göre, kira süresinin uzun olması ve sınırsız olması reddedilmektedir. Osmanlı uygulamasında da sürenin belirli olması şarttır (Beyaztaş, 2001).

İcare-i vahide, kira müddetinin sona ermesi ya da kiracının ölümüyle sona erer. Kira müddeti sona ermeden müteveli akdi feshedemez (Kaya, 2010). Mukataalı vakıflar, önceden var olan bir vakıf mülkün kullanılmayıp yalnızca arsa değeri ile muamele görmesi şeklindedir. Burada vakfın gelirinin devamı ve vakfın sürdürülebilirliği için vakıf mülkiyetindeki arsa kiraya verilmektedir. Kiracı böylelikle üzerine inşa ettiği mülkün mülkiyetine sahip olmakta, vakıf da arsanın getirdiği mülkiyet hakkı ile kira almaktadır.

Mukataalı vakıf, uzun süreli kiralama usullerindedir. Kira bedelinin icare-i zemin, mukataa ve icare-i seneviye olarak adlandırıldığı, mukataalı vakıflar Osmanlı döneminde icareteynde olduğu gibi çift kira sistemi ile uygulanmıştır. İlk olarak kiracıdan bedel-i mukataa adıyla arsanın satış değerine yakın bir meblağ alınır, sonra her yıl icare-i zemin tahsil edilirdi (Beyaztaş, 2001). Mukâtaalı vakıfta arsa üzerindeki kiracının bina ve ağaçlar gibi mülkü varsa şer'î miras kaidelerine göre varislere intikal eder. Eğer yoksa bu hakkın intikali kira usulüne bağlıdır. Tek kira bedelli ise arazi vakfa döner. Eğer icareteyndeki gibi çift kira bedeli ile akit yapıldıysa, sadece kız ve erkek çocuklara eşit bir şekilde intikal etmektedir (Kaya, 2010).

Vakıf gayrimenkullerin kiralama usullerinin çeşitlenmesinin genellikle zaruret olarak ortaya çıktığı söylenebilir. Mütevelliler, mukataalı vakıflarda görüldüğü üzere olağandışı durumlar

(özellikle doğal afetler) sebebiyle birçok çareye başvurmuş olsalar da harap vakıfların ihya ve tamiri için gerekli nakit ve imkânların temin edilememesinden dolayı icareteyn usulüne başvurmuşlardır (Köprülü, 2011). İcareteyn usulünün ilk örneklerinin hangi tarihlerde olduğunu belirlemek güçtür. Ancak 17.yüzyıldan'dan önce 1534 tarihinde Barbaros Hayreddin Paşa vakfiyesinde icareteyn kelimesinin geçmesi bu usulün mevcut olduğunu göstermektedir. İcareteyn için vakıf akardan yararlanmanın imkânsız hale gelmesi, harap vakfın imarını temin edecek çare olmaması, izn-i Sultani ve izn-i kadı olması gerekmektedir (Köprülü, 2011).

İcareteyn usulü, muaccele ve müeccele şeklinde iki ödemeyi içermektedir. Muaccele, ilk olarak alınan ve vakfın tamiri ve ihyası için sarf edilen peşin meblağı ifade etmektedir. Bu peşinat ile vakıf idaresi, harap olan vakfı tamir ve ihya etmekteydi. Mukaatalı vakıf kiralama usulünde ise imar ve ihya işi kiracıya aittir. Müeccele ise her sene sonu kiracıdan alınan meblağı ifade etmektedir. Vakıf açısından, her sene düzenli olarak alınan bu bedel sayesinde, uzun müddet kiralamayı uygun görmeyen Hanefi imamların görüşleri korunmaktaydı. Mütevelli, her sene müecceleyle elde edince, kira akdine yenilenmiş gözü ile bakılmakta ve bu durum her sene tekrarlandığından müddeti bilinmeyen bir kiralamanın mevcudiyeti sağlanmaktaydı (Köprülü, 2011). İcareteynli vakıf mülklerin mülkiyeti vakfa tasarruf hakkı kiracıya aittir (Kaya, 2001). İcareteyn, Şeyhülislam Ebussuud Efendi tarafından karşı çıkılan bir uygulama olsa da, ondan sonraki dönemde önce 5, 10, 15 yıl gibi sürelerle sonra zamanla 20, 30, 40 yıllık kira akitleri ile yapılır olmuştur (Beyaztaş, 2001).

İcareteyn usulü ile yapılan akitte belli bir süre söz konusu değildir. Kiracının (mutasarrıfın) tasarruf hakkı hayatta olduğu sürece devam eder. Ancak öldüğünde tasarruf hakkı haleflerine intikal eder. Bu intikal miras yoluyla değil adiyen intikal şeklinde olur. Tüm varislere değil sadece kız ve erkeklere eşit olacak şekilde çocuklara intikal eder. Kiracı çocuğu yokken vefat ettiğinde ilgili mülk mahlûl olarak vakfa döner. Mütevelli mülke el koyar ve ister icare-i vahide ister icareteynle bir başkasına kiraya verir. Bir takım hilelerle, mülkün mahlûl olarak vakfa dönmesinin engellendiği görülmüştür. İstanbul'da kadılara gönderilen bir fermanda Yahudilerin bu gibi yollara başvurduğu ve bundan böyle vakıflara ait hiçbir mülkün Yahudilere icareteynle verilmemesi emredilmiştir (Kaya, 2010).

Mukataalı vakıf ve icareteyn usullerinde en önemli ayırım şu şekilde açıklanabilir. İcareteynli vakıflarda, muaccelenin vakıf malının imar ve tamirinde harcanması gerekir ve bu harcamalar

dâhil binanın bütün mülkiyeti vakfa aittir. Mukataalı vakıfta ise, yalnızca çıplak zemin ve arsa vakfa aittir. Bu arsanın üzerindeki bina, ağaç ve eşyaların mülkiyeti ise kiracıya aittir.

Gayrimenkullerin kiralardan elde edilen gelirlerin haricinde bir de vakıf paraların ödünç verilmesinden elde edilen gelirler de vakıf muhasebelerinde yer almaktadır. Bu paraların işletilmesinde de öncelikle vakfiye şartları esas alınmaktadır. Ayrıca, paranın işletilmesinden elde edilen gelir vakfin cihetlerine, tamirine ve masraflarına sarf edilebilir.

Kaya tarafından 18.yüzyılda muhasebe kayıtları incelenen Üsküdar'daki 81 vakıftan 28'i sadece nakit sermaye işleterek gelir elde ederken, 11 tanesi sadece kira geliri elde etmiştir. 42 vakıf ise her iki tür gelire de sahiptir (Kaya, 2010). İncelen vakıflarda, gelir elde etme yönteminin genellikle muamele-i Şer'îye ve bey' bi'l istiğlal olduğu anlaşılmaktadır. 18.yüzyıl Üsküdar'daki para vakfı işlemlerinde karz-ı hasene rastlanmamıştır. Bahsi geçen çalışmaya göre, Üsküdar'daki toplam 53 vakfın gayrimenkul kiralardan elde ettikleri gelirlerin % 24,8'inin icare-i vahide, %16,4'ünün İcare-i muaccele, %32,8'nin icare-i müeccele, %0,9'unun ise mukataa yöntemi ile kiraya verildiği anlaşılmaktadır. 53 Vakıf içerisinde icare-i vahide yöntemi ile kira akdi yapan 7 adet vakıf mevcuttur. Ancak kira gelirlerinin yüksek olmasından dolayı 53 vakfın toplam kira gelirleri içinde oran olarak %24,8'e tekabül etmektedir. Bu bağlamda, 18.yüzyıl'da Üsküdar'da icare-i vahide yöntemi yerine icareteyn yönteminin kullanıldığı söylenebilir. Kaya'ya göre, icareteyndeki bu fazlalıktan dolayı çok büyük miktarda vakıf mülkün tasarruf hakkının icareteynle özel şahıslara devredildiği şeklinde yorumlanması hatalı olabilir. Çünkü bunların içinde özel mülk olup rakabe mülkiyeti vakfa satıldıktan sonra icareteynle kiralanan mülkler de bulunmaktadır. 18.yüzyılda Üsküdar'daki vakıfların, gelir fazlalarını gayrimenkule çevirirken bir gayrimenkulü tamamen satın almak yerine icareteynle mutasarrıf olmak üzere gayrimenkulünü satan şahıslara müşteri oldukları görülmektedir. Bu bağlamda, vakıf mülkün kısmen özel mülke dönüşmesi değil özel mülkün kısmen vakıf mülke dönüşmesi söz konusudur (Kaya, 2010).

1730 yılındaki bir kadı sicili, vakıf kiralama usulü olan icareteynin vakfı işletenler tarafından vakıf için yararlı olduğuna dair görüşlerini içermektedir. İstanbul Eyüp, Baba Hamid Mahallesi'nde bir vakıf ev ve mahzen bulunmaktadır. Vakıf mahzen, şimdiye kadar aylık kiraya verilip kira geliri vakfiye gereği önce mütevellîye fazlası ise vakıf evin tamirine ayrılmıştır. Zamanla ev harap ve yıkık olup oturmak mümkün olmamıştır. Eski usulle elde edilen kira gelirinden artan bakiye, tamir için yeterli olmadığından icareteyn ile kiraya verilip

muaccellesi ile evin tamiri gerçekleştirildikten sonra kalanının mütevelliyeye verilerek ve vakfiyede icareteyni kısıtlayan bir şart olmayıp bu yöntem ile kiralamanın vakfa daha faydalı ve uygun olacağı bildirilerek mahkemeden bu yönde kira için izin istenmiştir. Dava sonucunda kadı tarafından izin verilmiştir (Coşkun ve Sivridağ, 2019). Bu kadı sicilinden anlaşılacağı üzere icareteyn usulünün vakıf kurucuları ya da sorumluları nezdinde kabul gördüğü söylenebilir.

4. SONUÇ

Vakıfların tamirleri, akar iştiraları, istibdal ve kiralama yöntemleri her ne kadar farklı araştırma konularına dâhil edilse de, temelde vakıfların sürdürülebilirliğine yönelik ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Vakıf araştırmalarında, uygulamadaki teknik çeşitlilik olarak görünse de istibdal, icareteyn ve tamiratlar bir şekilde vakfın ekonomik devamlılığını sağlayan uygulamalar olarak kabul edilebilir. Bu durum, dolaylı olarak, İstanbul özelinde bazı toplumsal ihtiyaçların da sürdürülebilirliğine etki etmektedir. Vakıf kurucularının bir vakfı kurarken, vakfın sonsuzluğuna verdiği önem bazı toplumsal hizmetlerin de sürekli olmasına verdiği önemden kaynaklanıyor olabilir. Bu bağlamda elde edilen bulgular, vakıf kurucularının bireysel ekonomik bir amaçtan daha çok toplumsal amaçlar çerçevesinde hareket ettiğini göstermektedir. Ayrıca vakıf hizmetlerinin sürekliliğinin, vakıf yöneticilerinin buldukları çözümler, tamir ve akar masraflarına yönelik kurulan vakıflar vasıtasıyla sağlandığı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, vakıf mütevellilerinin sorumlulukları bulunmaktaydı. İslam hukuku sınırlarını aşmadan, mütevellilerin 18.yüzyıl ve öncesinde de vakfın gelirlerini arttırmanın ve vakfın devamını sağlamanın yollarını aradıkları söylenebilir. Temelde ise vakfın kuruluş akdinin yerine getirildiği aşamada dahi vakfın ebediliğinin dikkate alındığı sonucu çıkarılabilir. Sonuç olarak, ekonomik ve sosyal amaçların bir arada işlediği vakıf organizasyonu bir şekilde farklı yöntem ve uygulamalarla İstanbul'daki bazı toplumsal ihtiyaçların sürdürülebilirliğine de katkı sağlamaktaydı.

KAYNAKÇA

- ALTIN, ABDÜLKADİR. ve KAHRİMAN, SALİH. YILMAZ, COŞKUN(ed.). (2019), İstanbul Kadı Sicilleri, Eyüp Mahkemesi 182 Numaralı Sicil Cilt 72, Hüküm No:1059 (120a-1), Tarih 1741
- ATAY, SABRİ. ve KILIÇ, HÜSEYİN. YILMAZ, COŞKUN(ed.). (2011), İstanbul Kadı Sicilleri, Bab Mahkemesi 46 Numaralı Sicil Cilt 19, Hüküm No:106 (13b-2), Tarih 1685
- BEYAZTAŞ, MURAT, (2001), İslam Hukukunda Vakıf Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2001
- BEYAZTAŞ, MURAT, (2016), İslam Hukukunda Vakıfların Tağyiri ve İstibdali, Yayınlanmamış Doktora Tezi, s.182, Konya, 2016
- COŞKUN, ALİ., ve SİVRİDAĞ, ABDULLAH., YILMAZ, COŞKUN(ed.). (2019), İstanbul Kadı Sicilleri, Türk Diyanet Vakfı İslam Araştırmaları Merkezi, Bab Mahkemesi 150 Numaralı Sicil Cilt 65, Hüküm No:337 (75b-2), Tarih 1730
- EROL, RASİM. ve SİVRİDAĞ, ABDULLAH. YILMAZ, COŞKUN(ed.). (2019), İstanbul Kadı Sicilleri, Evkaf-ı Hümayun Müfettişliği 1 numaralı sicil, Cilt 45, Hüküm no:290, (88b-1),1608-1626.
- KAHRİMAN, SALİH ve YILDIZTAŞ, MÜMİN. YILMAZ, COŞKUN(ed.). (2019), İstanbul Kadı Sicilleri, İstanbul Mahkemesi 25 Numaralı Sicil Cilt 76, Hüküm No:221 (100-2), Tarih 1765
- KAYA, SÜLEYMAN, (2010), XVIII.Yüzyıl Sonlarında Üsküdar Vakıflarının gelir kaynakları, Divan Disiplinler arası Çalışmalar Dergisi Cilt 15, Sayı 29, s.95-132
- KÖPRÜLÜ, BÜLEND, (2001), Evvelki Hukukumuzda Vakıf Nev'iyetleri ve İcâreteynli Vakıflar, Fasıl IV, s.707-716, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, İstanbul Üniversitesi, 2011, Sayı 17, s.685-716
- KURT, İSMAİL. (2010), Para Vakıfları ve Davut Paşa Mahkemesi'nde Kayıtlı Para Vakfiyeleri, 2010, Prof.Dr.Sacit Adalı'ya 65.yaş armağanı, İstanbul, Filiz Kitabevi,s.179-214
- OĞUZ, İBRAHİM, (2015), Osmanlı Vakıflarında İstibdal Problemi (Midilli Örneği), TAD, C. 34/ s. 58, 2015, s.583-601
- ÖZKAYA, GÖKÇEN, H. (2010), Vakıf İstibdal Kayıtları, İstanbul'da Barınma Kültürü ve Kent Yapısına Dair Neler Sunar? Türkiye Araştırmalar Literatür Dergisi, Cilt 8, Sayı 16, 2010, 467-488

- PAKIRDAĞ, NEDİM ve SİVRİDAĞ, ABDULLAH. YILMAZ, COŞKUN(ed.). (2019), İstanbul Kadı Sicilleri, Bab Mahkemesi 92 Numaralı Sicil, Cilt 60
- SİVRİDAĞ, ABDULLAH ve COŞKUN, ALİ. YILMAZ, COŞKUN(ed.). (2019), İstanbul Kadı Sicilleri, Bab Mahkemesi 151 Numaralı Sicil, Cilt 66, Hüküm No:33 (7b-2), Tarih 1731
- TABAKOĞLU, AHMET. (1998), İstanbul Külliyyatı V, İstanbul Ahkâm Defterleri İstanbul Vakıf Tarihi 1, İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstanbul Araştırmaları Merkezi, 2/154/528-4/314/931-2/78/265-1/32/149-1/14/61