



Osmanlı İstanbul'unun İki Asırlık Gayrimenkul Portresi (1500 – 1700)

Yasemin Çiftçi

Ankara: Gazi Kitabevi, 2020, 394 sayfa, ISBN: 978-625-7911-46-7.

Timuçin TUNÇ*

Yarım asırdan daha uzun bir süre, 624 yıl, ayakta kalan ve büyük bir hanedanlık olan Osmanlı İmparatorluğu, bu süreçte pek çok ekonomik, sosyal ve siyasi olaya tanık olmuştur. Her ne kadar altın çağ olarak ifade edilse de son dönemlerinde fiyat devriminin yaşanmaya başlandığı XVI. yüzyıl ile yaşanan savaş ve siyasi olayların ekonomiye yüklediği maliyetler sonucu büyük harcamaların üstlenildiği XVII. yüzyıl hem dünya tarihini hem de Avrupa ve Osmanlı tarihini etkileyen büyük dönüşümlerin yaşandığı yüzyıllar olmuşlardır.

Osmanlı tarihini etkileyen her olay doğrudan İstanbul'u da etkilemiştir. Çünkü İstanbul, fetihle birlikte Osmanlı İmparatorluğu'nun neredeyse yeniden inşası anlamına gelmektedir. XVI. ve XVII. yüzyıllarda meydana gelen yangın, deprem, sel ve salgın hastalıklar ile büyük maliyetler doğuran savaş, isyan ve ayaklanmalar Osmanlı İstanbul'unun sosyal ve iktisadi dengesini büyük ölçüde etkilemiştir. Bununla birlikte, fetih sonrası hızlanan nüfuslandırma çalışmaları ve savaş maliyetlerinin üstesinden gelebilmek amacıyla uygulanan parasal politikalar Osmanlı İstanbul'unun çehresini değiştirmiştir. Eserin temel

* Yazır Fevziye Polat İlkokulu Müdürü, timucintunc07@gmail.com

aldığı 1500–1700 arası döneme denk gelen XVI. ve XVII. yüzyıllar İstanbul’un Osmanlı İmparatorluğu’nu en iyi şekilde temsil ettiği dönemler olduğundan çalışmanın odak noktası 1500 ile 1700 yılları arası Osmanlı İstanbul’udur.

Yazarın, Osmanlı İstanbul’u ekonomik ve sosyal yapısını gayrimenkul alım satım işlemleri boyutunda değerlendirmeyi amaçladığı bu çalışma, zaman ve mekân olmak üzere iki kritere sahiptir. Zaman kriteri, yaşanmış olan yangın, salgın hastalık, eşkıyalık hareketleri, uzun süreli savaşlar ve parasal politikalar şeklinde sıralanabilen sosyal ve ekonomik boyutlu olayların temel alındığı dönemlere denk gelen 1500-1700 yılları arası olup, çalışmada genellikle XVI. ve XVII. yüzyıl şeklinde ifade edilmiştir. Mekân kriteri ise 1453 yılında fethedildikten sonra Osmanlı İmparatorluğu’nun merkezi haline gelen İstanbul başşehridir. Mekân kriterinde İstanbul’un temel alınmasındaki en önemli etken, İstanbul’un tüm imparatorluğu temsil yetkisinin çok güçlü olmasının yanı sıra, bu çalışmada temel kaynak olan şer’iyye sicillerinin Türkiye sınırları içerisinde olup da günümüze ulaşanlarının neredeyse yarısının İstanbul’a ait olmasıdır.

Bir doktora tez serüveninin nihayetlenmiş hali olan bu eserin ana konusu basit düzeyde, 1500 ile 1700 yılları arasında, Osmanlı İstanbul’unun mevcut gayrimenkul piyasasını tanımak ve okuyucuya aktarmaktır. Doğrudan iktisat tarihi kapsamında olan bir eser için en önemli unsurlardan bir tanesi veri seçmektir. Dolayısıyla yazar, eserinde elde etmiş olduğu bulguları alanda pek çok kişinin başvurduğu temel arşiv kaynaklarından bir tanesi olan şer’iyye sicillerinden elde etmiştir. Bu kapsamda yazarın eseri elde etmede kullandığı temel başucu kaynakları İstanbul mahkemelerinden günümüze intikal etmiş olan 10.000 defterin; sondaçlama yöntemi ile her 10 yıldan 1 defter seçmek üzere Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Araştırmaları Merkezi tarafından latinize edilmesi şeklinde oluşturulan 40 cilt olmak üzere neşredilen “*İstanbul Kadı Sicilleri / İstanbul Mahkeme Defterleri*” isimli proje ve Timur Kuran editörlüğünde 2003 yılının sonlarında başlayarak 15 mahkeme defterinde bulunan hükümleri içeren ve 10 cilt halinde yayımlanan “*Mahkeme Kayıtları Işığında XVII. yüzyıl İstanbul’unda Sosyo – Ekonomik Yaşam*” adlı eserdir.

Eser; Giriş, Sonuç ve Ekler dışında 5 bölüm halinde hazırlanmıştır. Şehir, Osmanlı İstanbul’u ve Gayrimenkul kavramlarının ne anlama geldiğini okuyucuya detaycı bir şekilde aktaran yaklaşık 50 sayfalık bir Giriş’ten sonra yazar aşama aşama okuyucuyu konuya dahil etmiştir. Sırasıyla; 1. Bölüm’de Osmanlı İstanbul’unun gayrimenkul varlığını sorgulamış ve 2. Bölüm’de Osmanlı İstanbul’unda mevcut gayrimenkullerin iktisadi kıymetlerinin yani fiyatlarının tespit edilip edilmeyeceğini incelemiştir. Devam eden 3. Bölüm’de Osmanlı İstanbul’unda kimlerin daha çok gayrimenkul alım – satımı yaptığını ve 4. Bölüm’de ise Osmanlı İstanbul’u gayrimenkullerinde rantın olup olmadığını eldeki verilere dayanarak analiz etmiştir. 5. Bölüm ise esere orjinallik katan en önemli bölümü oluşturmaktadır. Yazar burada Avrupa’da XVI. yüzyılın ikinci yarısından itibaren meydana gelen fiyat artışlarının Osmanlı’ya sıçraması olarak izah edilen fiyat devriminin, Osmanlı İstanbul’u gayrimenkul piyasasında gözlenip gözlenmediğini bir fiyat endeksi oluşturmak suretiyle test etmiştir. Burada dikkat edilmesi gereken

önemli bir nokta vardır. Yazar bahsi geçen 5 bölümün her birinde XI. ve XVII. yüzyıl olmak üzere iki alt başlık açmış olup; verileri her iki yüzyıldaki değişim trendini görebilmek amacıyla okuyucuya aktarma yolunu seçmiştir. Nihai bulguları yalın bir dille okuyucuyla paylaştığı Sonuç kısmının ardından, eseri kaleme alırken kullanmış olduğu tüm verileri sistemli bir şekilde ve tablolar halinde ekler kısmında okuyucuya aktarmıştır. Ekler kısmı iki noktada eseri önemli kılmaktadır: birincisi, yazar burada okuma esnasında dikkatleri dağıtabileceğini düşündüğü tablo ve grafiklere yer vermiştir. İkincisi, bu kısımda yer alan tablo ve grafikler iktisat tarihi alanında ve bu konu çerçevesinde çalışmayı düşünen araştırmacılar için kapsamlı ve sistematik bir veri bütünü sunmaktadır. Kaynakça kısmı ile eseri sonlandıran yazar, ikinci kez araştırmacıya yol göstermiş ve eseri kaleme alırken faydalandığı farklı yayınları bu kısımda listelemiştir.

Sicillerden hareketle gayrimenkul piyasasını analiz etmek üzere hazırlanan pek çok çalışma mevcuttur. Bu çalışmaların çoğunda ortak amaç; şer'iyeye sicillerini temel alarak söz konusu şehrin gayrimenkul piyasasından hareketle belli bir şehrin tarihi üzerine fikir sahibi olmaktır. Yazarın pek çok kaynak inceleyerek hazırlamış olduğu bu çalışmayı diğerlerinden ayıran önemli bir nokta, çalışma kapsamında yazar tarafından kullanılmış olan veriler doğruluğuna son derece güvenilen yani son derece sağlam kaynaklardan elde edilmiş verilerdir. İlâveten, eser sağlam ve aynı zamanda nicelik açısından çok fazla kaydın eşanlı olarak incelenmesi suretiyle elde edilmiştir. Özellikle ekler kısmı ayrıntılı bir şekilde incelendiğinde görülecektir ki eser, XVI. yüzyıla ait 1116 adet ve XVII. yüzyıla ait 4055 adet olmak üzere toplamda 5171 adet sicil kaydını referans almaktadır. Eseri kıymetli kılan bir diğer nokta: sicilleri temel alan çalışmaların çoğunda olduğu gibi gayrimenkullerin bir bütün halinde değil; ev, bağ, bahçe, bostan, arsa, arazi, tarla, çiftlik, yer, ambar, mahzen, değirmen, dükkân ve diğerleri olmak üzere 14 kategoriye ayrılarak, tek tek incelenmiş olmasıdır.

Eserin zaman ve mekân kısıtlarının önemi yadsınamaz. Zaman kısıtı noktasında, dönemsel kopukluklar söz konusu olsa da 200 yıl gibi uzun bir zaman dilimini dönemin ekonomik ve sosyal olayları da dikkate alınmak kaydıyla gayrimenkul fiyatları üzerinden değerlendirme çabası içinde olmak çalışmayı orjinalleştirmektedir. Mekân kısıtı noktasında; bir şehir tarihi çalışması olan bu eserde temel alınan şehir İstanbul'dur. İstanbul, Osmanlı İmparatorluğu'nu sosyal ve iktisadi olarak en yüksek düzeyde temsil edebilecek nadir şehirlerden bir tanesi olduğundan; eser bu noktada da önemlidir.

Yazar eserinde Osmanlı dönemine ait mimari terminolojiyi, konu ile ilgili farklı çalışmalar yapmayı düşünen araştırmacılar için rehber niteliğinde ortaya koymuştur. Hangi yapılar için gayrimenkul tanımlaması yapılabileceğini ve bu tanımlamaya giren kavramların mimari birimlerini ayrıntılı bir şekilde açıklamıştır, bir diğer ifade ile ayrıntılı bir mimari terimler cep sözlüğü ortaya çıkarmıştır. Örneğin, bir gayrimenkul türü olan evin, söz konusu dönemde *menzil* olarak ifade edildiğini ve menzillerin de avlu, muhavvata, sofa, matbah, bi'r-i mâ, gurfe, cüneyne, ya da mağsel şeklinde farklı birimlerinin mevcut olduğunu okuyucuya yalın bir dille aktarmıştır. Pek çok okur bu kavramlarla bahsi geçen eser vasıtasıyla tanışmıştır, tanışacaktır da. İlâveten gayrimenkullerin mülkiyetlerinin el

değiştirme yöntemlerinin tartışılması konusunda da eser okuyucuya terminoloji konusunda büyük ölçüde fayda sağlamıştır. Örneğin okur; bey', bey'-i bât', bey'-i kat', bey'-i bât'-ı kat', bey'i batt-ı sahih-i şer'i, bey'-i bi'l-vefâ ve bey' bi'l – istiğlal şeklinde sıralanan kavramların bir satış yöntemi olduğunu ve bu yöntemler arasındaki benzerlik ya da farklılıkları yine bahsi geçen eser vasıtasıyla öğrenmiş ya da pekiştirmiş olabilir.

Eserde aşağıda maddeler halinde sıralanan tüm sorulara cevap aranmaya çalışılmıştır:

- Osmanlı İstanbul'u gayrimenkul piyasasının betimleyici istatistikleri nelerdir?
- Osmanlı İstanbul'u gayrimenkul piyasası doğal afetler, taşış politikaları, fiyat devrimi ya da döneme dair olayların hangilerinden ve nasıl etkilenmiştir; bu etkileşimin yansımaları nelerdir?
- Osmanlı İstanbul'unun bazı mahallelerinde mevki rantı var mıdır, bu rant gayrimenkuller üzerinde beklenildiği üzere ilave değer yaratmakta mıdır?
- Gayrimenkul alım satım işlemleri sırasında tedavülde olan farklı para birimleri var mıdır, varsa bunlar nelerdir ve bunların ekonomik işleyişe yansımaları nasıl olmaktadır?
- Gayrimenkul alım satımına taraf olan kişilerin unvanlarından yola çıkılarak sosyal yapı hakkında kısmen bir fikir sahibi olunabilir mi?
- Arada kayıp yıllar olsa da 200 yıl gibi uzun sürede elde edilen fiyatlar kullanılarak oluşturulan gayrimenkul fiyat serisi, dönemin ekonomik ve sosyal ilişkilerini ifade etmekte ne derece etkindir?

Yazarın eserinde cevaplamaya çalıştığı yukarıdaki sorular dikkate alındığında eserin, muazzam bir Osmanlı başşehir olan İstanbul'un, Osmanlı İstanbul'unun, uzun bir dönem boyunca gayrimenkul piyasasının işleyişini videoya çektiğini rahatlıkla söyleyebiliriz. Zaman zaman bağlantı kesilse de genel hatlarıyla konu hakkında fikir sahibi olabilmek için başvurulacak temel eserler arasında aday gösterilebilecek bir rehber niteliğindedir. Tüm bu olumluların yanı sıra elbette eserin eleştiriye açık birkaç eksiği de yok değildir. İlk ve en önemli eleştiri konusu eserin okuyucuya verileri karşılaştırabilme olanağı sunmaması, elde edilen bulguları tek boyutlu olarak sadece yazarın değerlendirmesi yoluyla okuyucuya aktarmasıdır. Şöyle ki, fiyat devrimi sadece Osmanlı ekonomisini etkileyen bir olay değildir. Bu sebeple, oluşturulan gayrimenkul fiyat serisi değerlendirilirken, diğer ülkelerle de karşılaştırma yoluna gidilmesi eserin orijinalliğini katlayabilirdi. İkinci eleştiri konusu arşivden temin edilen orijinal sicillerle de eserin zaman kısıtı olan 200 yıl içindeki kopukluklar olabildiğince giderilmeliydi. Ancak bu şekilde eser, söz konusu dönemi daha net temsil eden bir kaynak olma vasfı kazanabilirdi. Üçüncü ve son eleştiri ise eserin, benzer verilerle çalışan diğer araştırmacıları bir araya getirecek şekilde projelendirilmesiydi. Böylelikle çalışmalarında benzer konuyu farklı şekilde yorumlamayı amaçlayan diğer araştırmacılar da verilerini birleştirerek devasa bir veri havuzu oluşturabilirlerdi.

Çekirdeđi bir doktora tezi olan bu eserin olumlu ve olumsuz tüm yönleriyle araştırmacılara rehber bir kaynak olabileceği aşıkardır. İlgilenen diğer şahısların da eserden maksimum faydayı sağlayabilmesi ve ilave katma değerlerle yeni eserler üretebilmesi dileğiyle...