

## BAŞLANGICINDAN LOZAN KONFERANSI'NA TÜRKİYE'DE YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞI VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

CENGİZ MUTLU\*

### ÖZ

1867 yılından önce Osmanlı Devleti'nde yabancılara gayrimenkul iktisabı yasaktı. Bu tarihten itibaren devlet, Safer Kanunu ile yabancılara gayrimenkul iktisabını legal hâle getirirken iktisabı belli şartlara bağlamıştı. Böyle bir kanunun çıkartılmasında Kırım Savaşı sonrası alınan dış borçlar ve kapitülasyonlar etkili olmuştur. Yabancıların taşınmaz iktisabı Osmanlı kanunları uygulanması karara bağlanırken, bu unsurun Hicaz'da taşınmaz edinmesinin önü kapatılmıştı. Ayrıca Osmanlı uyruğunda iken sonradan yabancı bir devletin uyruğuna geçenlerin taşınmaz alması da yasaklanmıştı. Daha evvel gerçek kişilere tanınan taşınmaz edinme hakkı 1913'te yabancı tüzel kişilere de teşmil edilmiştir. Yabancıların, bu kanunla elde ettiği kazanımlarla ilgili haklar Birinci Dünya Savaşı'na dek devam etmiştir. 1914'te eski antlaşmalara ait hükümlerle birlikte kapitülasyonların lağvedilmesi yabancılara tanınan tüm ayrıcalıkları ortadan kaldırmıştır. Mütareke ile birlikte Yunanlara taşınmaz satışı özellikle Batı Anadolu'nun bazı vilayetlerinde yüzde doksanlara varmıştır. Müslüman emlakının yabancıların eline geçmemesini temin için ortaya atılan birtakım öneriler ise sonuçsuz kalmıştı. Her gün binlerce lira kıymette Müslüman emlakının yabancıların eline geçişi Türk kamuoyunda tepkileri beraberinde getirmişti. Türk basınında Müslüman emlak sahiplerinin müşkülât ve zaruretler karşısında himaye edilmesi gündeme gelse de etkili bir tedbir alınamamıştır. Tüm tedbirler, millî basın vasıtasıyla Müslüman emlak sahiplerine yönelik iyi müşteriler bulmaları hususundaki nasihatlerinden öteye

\* Doç. Dr., Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi Karasu Meslek Yüksekokulu Otel, Lokanta ve İkram Hizmetleri Bölümü, Sakarya/TÜRKİYE, cengizmutlu@subu.edu.tr  
ORCID: 0000-0003-1192- 8528

gidememişti. Satışların bir hayli artması üzerine İstanbul Hükûmeti bazı tedbirlere başvurmak zorunda kalsa da bundan da bir sonuç çıkmamıştır. Lozan Antlaşması'nda ise İtilaf Devletleri vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinmesi kabul edilirken buna karşın bu devletler de Türk vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanımıştır. Bu çalışmada başlangıcından Lozan Konferansı'na kadar Türk devletinin egemenlik sorunlarından biri olan yabancılara gayrimenkul satışı belgelerle ortaya koyulmaya çalışılacaktır. Çalışmamızda veri analiziyle, doküman analizi yöntem olarak kullanılacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Batı Anadolu, İstanbul, Lozan Antlaşması, Millî Mücadele, Taşınmaz Satışı, Yabancılar.

## REAL ESTATE SALES TO FOREIGNERS AND PROBLEMS ENCOUNTERED IN TÜRKİYE IN THE PROCESS UP TO THE LAUSANNE CONFERENCE

### ABSTRACT

Real estate sales to foreigners were prohibited in the Ottoman Empire before 1867. From this date the state legalized the acquisition of real estate for foreigners but bound the acquisition to certain conditions. It was the pressure that led the state to enact such a law, which was the return of foreign debts and capitulations received after the Crimean War. Rights related to the gains that foreigners gained with this law continued until the First World War. In 1914, the abolition of capitulations with the provisions of the old treaties eliminated all privileges granted to foreigners. With the armistice, the sale of real estate to the Greeks reached ninety percent, especially in some provinces of Western Anatolia. Some suggestions put forward to ensure that Muslim real estate must not fall into the hands of foreigners were inconclusive. Everyday Muslim real estate, worth thousands of liras, was passed into the hands of foreigners which caused reactions from the Turkish public. Although the Turkish press brought to the agenda to protect Muslim property owners who encountered difficulties and necessities, no effective measures could be taken. None the measures could go beyond the advice of Muslim real estate owners to find good customers. Although the İstanbul Government had to resort to some measures after the sales increased considerably, it didn't yield any results. In the treaty of Lausanne, while it was accepted that the citizens of the Entente States could acquire real estate in Turkey, these states also gave Turkish citizens the right to acquire real estate. In this study, the sale of real estate to foreigners, which is one of the sovereignty problems of the Turkish state from the beginning to the Lausanne Conference, will be tried to be revealed with documents.

**Keywords:** Foreigners, Istanbul, National Struggle, Sale of Property, Treaty of Lausanne, West Anatolia.

## GİRİŞ

İslam hukukuna göre, bir İslam ülkesinde Müslümanlarla zimmi<sup>1</sup> denilen gayrimüslim tebaa bulunurdu. Bunlardan başka dârülharp olarak anılan Hristiyan ülkelerinden eman ile İslam ülkesine girmiş, müstemen<sup>2</sup> adını ve hukukunu elde eden gayrimüslimler vardı. Bu cümleden olarak müstemenler Müslümanlarla barış içinde İslam memleketlerinde geçici bir zaman için oturan gayrimüslim yabancıları. Müstemenlere birtakım haklar tanınmakla beraber toprak mülkiyeti elde edemezlerdi. İslam fihına göre, toprak mülkiyetini elde etmek o toprakta ikameti ihtiyar etmek demektir. Müstemenin ise İslam tabiiyetine geçmedikçe İslam memleketlerinde ikametine cevaz verilmezdi. Belirlenen süre dolunca ya memleketi terke yahut zimmeti ihtiyara yani seçime mecbur olurdu. Zira toprak satın almakla onunla bağıllık tesis edileceğinden o toprakta ikameti ihtiyar etmek demektir. Bu yüzden yabancılar doğrudan doğruya gayrimenkul tasarrufuna imkân bulamamışlardı. Ancak muvazaa ile gayrimenkulü bir zimminin üzerinde göstermek suretiyle satın alıyorlar, sonra da o zimmiyi gayrimenkulün kıymeti nispetinde borçlandırarak bir senet düzenliyorlardı<sup>3</sup>.

Osmanlı İmparatorluğu'nda, klasik çağ olarak tabir edilen dönemde yabancıların arazi edinmelerine kesinlikle müsaade edilmemiştir. Fakat gerileme dönemi ile birlikte değişen dünya siyasi dengelerinin etkisiyle kimi düzenlemelere gidilmiştir. Bu durum, 7 Safer 1284 (M. 10 Haziran 1867) tarihli nizamnâmeyle<sup>4</sup> muayyen bir yasal zemine oturmuştur. Bununla beraber

<sup>1</sup> Müslüman ahit ve emanına girmiş yahut başka bir ifade ile İslam hükümetinin usulü dairesinde tabiiyetini kabul etmiş olan gayrimüslim yerinde kullanılır bir tabirdir. Mehmet Zeki Pakalın, **Osmanlı Tarih ve Deyimleri Sözlüğü**, III, MEB, İstanbul 1993, s.663.

<sup>2</sup> Osmanlı Devleti ile sulh hâlinde bulunan ve ahitlere müsteniden memleket içinde yaşayan ecnebler hakkında kullanılır bir tabirdir. Başka bir tabirle Osmanlı ülkesinde oturmalarına müsaade olunan yabancı devlet tebaasıdır. Bk. Pakalın, **a.g.e.**, II, s.631.

<sup>3</sup> Nebahat Tezören, "Türkiye'de Ecneblerin Mülk Edinmeleri", **IV. Türk Tarih Kongresi, Ankara, 10-14 Kasım 1948**, Ankara 1949, s.354-362. *Times*'a göre, 1856 Islahat Fermanı ve yapılan düzenlemelerle Osmanlı Devleti'ndeki tüm unsurlar ve yabancılar gayrimenkul edinimi hakkı kazanmıştı. Bk. **Times**, 3 March 1856.

<sup>4</sup> **Düster**, Birinci Tertip, III, s.230. Kanundan yararlanma hakkı, ilgili kanuna eklenen 9 Haziran 1868 tarihli protokolü imzalayan devlet vatandaşlarına tanınmıştır. Buna göre protokolü onaylayan yabancı devletin vatandaşı, Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmeye hak sahibi olmuştu. Taşınmaz edinimi hususunda yabancı uyruklu kişilerle Osmanlı tebaasının eşit hâle gelmesiyle yabancılar için "tebaaya temsil sistemi" kabul edilmiştir.

yabancıların, özellikle imparatorluk tebaası gayrimüslimler ile bazı Müslümanları kullanarak usulsüzlüklere başvurmaları, bu tarihten önce de arazi almayı başarmaları da izahtan varesteydi. İmparatorluk idarecilerinin Safer Kanunu'ndan önce yabancıların bu şekilde elde ettikleri emlak veya arazilerin bir an evvel Osmanlı tebaasına mensup kişilerin eline geçmesi için çaba sarf ettikleri görülmüştür. Öyle ki nizamnâmenin ilanını bu maksatla yapılmış birtakım yasal düzenlemeler izlemiştir<sup>5</sup>. Elbette nizamname bazı tahditleri de içermekteydi. Bu cümleden olarak yabancılar sadece Hicaz vilayeti dışında kalan tüm imparatorluk topraklarındaki köy ve şehirlerde mülkiyet hakkına sahip olabileceklerdi. Kanun doğuştan Osmanlı tebaası, sonradan tabiiyet de-

---

Bk. Sezen Üçüncü, **Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yoluyla Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2016, s.41.

- <sup>5</sup> Murat Alandağlı, “Osmanlı İmparatorluğu'nun Yabancılar Toprak Satışlarında Belirlediği Kırmızı Çizgiler”, **XVII. Türk Tarih Kongresi, 15-17 Eylül 2014**, Ankara (IV. Cilt-II. Kısım), s.457-458. Zamanla yabancıların özellikle taşrada konsoloslukları vesilesiyle sahte ilmühaberlerle arazi ve emlak edinme gayretlerindeki artışa şahit olunmuştur. Nitekim Şûra-yı Devlet'in yabancılar arazi ve emlak alım satımında ilmühaberlerin mahalli idarecilerce sıkı kontrol edilmesi yönündeki kararı aslında bu duruma karşı alınmış bir önlem mahiyetindeydi. Bk. aynı bildiri, s.459. Kırım Harbi ve sonrasındaki finansal açıklar gitgide devleti borç sarmalına sürüklediği gibi, hâlihazırdaki durum Avrupalı yatırımcıları cesaretlendirerek onları yeni tavizler istemeye teşvik ediyordu. Sözgelimi, birçok siyasi girişimin ardından yabancıların 1867'de Osmanlı İmparatorluğu'nda toprak satın alma hakkı elde etmeleri, onlara sadece Osmanlı topraklarına yerleşme ve yatırım yapma yollarını açmıyor, aynı zamanda çökmekteki imparatorluğu “yarı sömürge” hâline getirme fırsatını veriyordu. Bk. Bige Sükan, “İmparatorluk'tan Cumhuriyet'e Türkiye'de Yabancı Sermaye Anlayışı”, **Ankara Üniversitesi Türk İnkılâp Tarihi Enstitüsü Atatürk Yolu Dergisi**, S 54, Bahar 2014, s.199. 10 Haziran 1867 tarihli kanuna göre yabancı emlakla ilgili hususlar ve Osmanlı Devleti tebaasının mükellef olduğu şartları ifaya dair dava vukuunda doğrudan doğruya Osmanlı mahkemelerine müracaat edilmesi mecbur tutulmuştu. Taşınmazlara ait konular için kusurlu yabancı emlakta tayin edilecek vasilerin geçerli kanunlar dairesinde ancak şeri mahkemelere başvurmaları karar altına alınmıştı. Kusurlu gayrimüslim yabancılar için bağlı oldukları konsolosluklar tarafından tanzim edilen vasiyetnameye istinaden taşınmazın terki hakkında müracaat edecek vasilerin sıfat vesayetlerinin tanınması gerekli görülmüştür. Bunların da ait oldukları merci olan şeri mahkemelere müracaatla, usulünce vesayeti elde etmeleri gerekmektedir. Kusurlu Müslümanların yabancılar ait taşınmaz mallarına ait hususlarda ise konsoloslukların esasen vasi tayinine bir çeşit yetkileri olmadığından bu çeşit kusurluların vasileri tarafından ibraz olunan vasiyetnamelerin dahi şeri mahkemelerden sadır olmadığı takdirde kabul olunmaması kararına varılmıştı. Ancak şeri mahkemelerden tanzim edilmiş vasiyet hüccetlerinin geçerli olacağı belirlendiğinden, aksi hâlde müracaatları reddedilecekti. Bk. **Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA)**, BEO (Babıalı Evrak Odası), 4611/345753, lef 2.

ğiştiren kişileri arazi iktisabından mahrum bırakmaktaydı. Fakat sonradan 6 Mart 1883'te yapılan düzenlemeyle bu tabiiyet değiştirme devletin müsaadesiyle olmuşsa gerçek kişinin haklarının saklı kaldığı koşulu getirilmişti<sup>6</sup>.

İmparatorluğun çöküş döneminde gayrimüslimlerin yabancı devlet uyruğuna geçerek kapitülasyonlardan yararlanma arayışı, Osmanlı Devleti'nde uyruklu konusunu ciddi bir hukuki düzene bağlama gereksinimini doğurmuştur. Bu gereksinimin bir sonucu olarak 1869 yılında Tabiiyet-i Osmaniye Kanunnamesi yayımlanmıştır. Tabiiyet-i Osmaniye Kanunnamesi, Osmanlı uyrukluğunun kazanılmasında kan bağı ilkesini benimsemiştir. Kanunnamenin dokuzuncu maddesi ise Osmanlı ülkesinde ikamet eden herkesi Osmanlı uyruğu sayarak yabancı uyruklu ileri sürülmesinin önüne geçme amacı taşımaktaydı. Yabancı bir devletin uyruğu olduğunu iddia edenler bunu kanıtlamak durumundaydı<sup>7</sup>. Osmanlı Devleti, tabiiyet değiştiren kişilerin mallarıyla ilgili birtakım düzenlemelere gitmişti. Yabancı devlet vatandaşlığına geçenlerin, tabiiyet değiştirdikleri tarihten itibaren yabancı muamelesi göreceği ve yaptıkları muamelelerinin yok sayılacağı 1869 Tabiiyet Kanunu'nda belirtilmişti. Yani bu kişilerin malları üzerinde satış, devir ve kiralama gibi yaptıkları işlemler kabul edilmeyecekti. Ayrıca bu şekilde tabiiyet değiştirenlerin Osmanlı ülke-

<sup>6</sup> Nedjib H. Chiha (Çev. Halil Cin), "Osmanlı Devleti'nde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımında Yabancıların Hukuki Durumu", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C 24, S 1, 1967, s.248. Yabancılar tasarruf-ı emlak hukukunun verilmesine ve bu münasebetle antlaşmanın tadili için Fransa elçisinin muvafakatinin aranmasının hata olduğuna dair Avrupa'da bir risale neşredilmişti. Bu muvafakat devletin ve şarkta bulunan Fransızların çıkarlarına aykırı olduğu gibi, şark ahalisinin menfaatlerine de tamamen aykırıydı. Bk. **Hürriyet**, 10 Temmuz 1868. Kanun hakkında mütalaalarına devam eden *Hürriyet*, daha sonraki nüshalarından birinde kanunu, "Bu tasarrufun Türkçesi, biz idare-i hazıra sayesinde ticaretimizi, sanatımızı ecnebilere verip birer çürük ahşap kulübe başımızı sokmuş, seyirci gibi kalmış idik. Şimdi bu kulübelerimizi dahi onlara verip hane bir düş olarak Anadolu yakasına hicret edeceğimiz demektir" şeklinde eleştirmekteydi. **Hürriyet**, 16 Kasım 1868. Yabancılar toprak satışının başladığı yıllarda *Times*, Bosna Hersek'le ilgili 1852 tarihli eski bir konsolosluk raporuna atıf yapmıştır. *Times*'a göre, Hristiyanlar kanunların kendilerine tanıdığı haklarla arazi sahibi olabilmekteyse de arazilerin elde edilmesi bir hayli güçtü. Bir Hristiyan toprak satın alabilmekte, fakat yerel mahkemeler bu konu hakkında belirsiz bir karar verirse mülkü boşaltmakla mükellefti. Eski arazi sahibinin tam bir satış hakkı yoktu. Üstelik hayvan otlatma yerleri satılamamaktayken, tapu transferleri kusurlu kabul edilmekteydi. Davalarla Hristiyanların mülklerine el konulabilmekteydi. *Times*, mahkemeler vasıtasıyla Müslümanların mallarını ellerinde bulundurmamak istemelerini doğal karşılarken, bu tür bir sistemin sadece fermanlarla ortadan kaldırılamayacağını ileri sürmekteydi. Bk. **Times**, 11 February 1876.

<sup>7</sup> Ezgi Güzel Polat, "Osmanlıdan Günümüze Vatandaşlık Anlayışı", *Ankara Barosu Dergisi*, S 3, 2011, s.135.

sinde taşınmaz edinme hakkı yok sayılacak, devlet içerisindeki akrabalarıyla miras ilişkileri de bitecekti. Mevcut malları ise -miri ve vakıf arazileri hariç olmak üzere- yine memleket içerisindeki yakınları arasında paylaşılacaktı. Zamanla yabancı devlet vatandaşı olmak için başvuran gayrimüslim sayısındaki artış, devletin suiistimallerin önüne geçmek için başvurduğu Tabiiyet Kanunu'nun işlemediğini göstermiştir. Nitekim tabiiyet değiştirenlerin sayısındaki artış Batı Anadolu kıyılarında yaşayan Rumların Yunan tabiiyetine geçme konusundaki isteklerinde kendini göstermişti<sup>8</sup>. Osmanlı Devleti'nin, belirlediği kıstasları sağlayarak vatandaşlık değiştiren kişilerin taşınmazlarıyla alakalı müdahalesi söz konusu olamadığı için, yabancı ülke tabiiyetine geçen kişilerin Osmanlı topraklarındaki mallarını istedikleri gibi tasarruf hakları devam etmiştir. Nitekim tabiiyet sahibi ülkenin, Osmanlı Devleti'nde yaşayan vatandaşları adına birtakım tasarruflarda bulunduğu, hatta bu mülklere gerektiğinde el koyduğu görülmüştür<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Firdes Temizgüney, **Emval-i Metruke Meselesi (Ermenilerden Kalan Mallar)**, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Erzurum 2014, s.104, 107.

<sup>9</sup> Temizgüney, **a.g.t.**, s.105. Buna benzer bir örnek daha evvel Edirne'de yaşayan Tinos Adalı Yorgi Kangavi isimli kişinin ölümüyle gündeme gelmişti. Yunan vatandaşlığındaki kişinin vefatıyla Osmanlı topraklarındaki mallarına Yunan konsolosluğunca el konulmuştur. Ayrıca geçtiği Amerikan vatandaşlığıyla gelen yabancı statüsüyle tüm haklardan yararlanan Ermenilerin mallarıyla ilgili Babıali'nin herhangi bir yaptırımı bulunmadığı tespit edilmişti. Bu Ermenilerin mallarının korunup gözetilmesini yöredeki konsolos ve misyonerlerin sağladıkları görülmüştür. Bk. Temizgüney, **a.g.t.**, s.108. Babıali, Amerikan misyonerlerinin İstanbul'da toprak satın alarak kolej kurmasına engel olmak istemişti. Sahibinin bir Osmanlı Ermeni'si olduğu bir arazi satışa çıkarılmıştı. Fakat arazinin ABD misyonerlerce satın alınıp kız koleji olarak kullanılması için herhangi bir kanun yoktu. Amerikalı misyoner Marry Mills Patrick arsayı alabilmek için tek bir çıkış yolu bulmuştu. O da şahıs adına satın almayı. Paranın tamamı peşin ödenerek sahibinden bir çeşit ruhsat sayılan şahsi bir tapu senedi ele geçirilmişti. Yalnız bu senedi Osmanlı hükümeti onaylamazsa yasal bir zilyetlik sağlamayacaktı. Fakat arazi için yasal bir belge elde edilmesi sürecinde süreci Sultan Abdülhamit'e takılmıştı. Sultan, arazinin yabancı bir alıcıya devredilmesini kesinkes reddetmişti. Bunun üzerine kolej misyonerleri meseleyi uluslararası bir mesele hâline getirmeye karar verdiler. Fakat misyonerler Washington'dan beklemedikleri ilgiyi görememişlerdi. Bununla beraber yılmayan misyonerler avukatları Dr. Peet'e vekâlet vermişti. Dr. Peet, Jön Türklerin iktidara geldiğini duyar duymaz soluğu Hazine-i Evrak'taki arkadaşının yanında almıştı. İkisi hemen Arnavutköy arazisi için bir tapu senedi çıkarmayı başarmıştır. Durup dinlenmeden tüm resmî belgelerin tamamlanmasının ardından Dr. Peet "Arazi bizimdir" şeklinde bir telgraf çekmiştir. Bk. Mary Mills Patrick, **Son Sultanların İstanbul'unda**, Dergâh Yayınları, İstanbul 2009, s.203, 211.

Nizamnamenin ilanına rağmen Babıali, güvenlik sebebiyle bazı bölgelerde yabancıların arazi edinmesine sınırlama getirmişti. Nitekim 22 Mart 1913'te Avrupa tarafında Tarabya'dan Terkos'a, Anadolu tarafında ise Beykoz'dan Şile'ye kadarki kısımların boğazı takip eden arazi olduğu bildirilmiştir<sup>10</sup>.

Birinci Dünya Savaşı sırasında Osmanlı Devleti yabancıların taşınmaz edinimi hususuna bazı düzenlemeler getirmişti. Nitekim 22 Mart 1915'te Medine'den gelen haberler üzerine Dâhiliye Nezareti buraya yolladığı emirle, "Tabiiyet-i ecnebiye şaiyası olan bilcümle eşhasın şimdilik emval-i gayrimenkule iştirâ ve teferruğ etmelerine müsaade olunmamasını" isteyerek yabancılara taşınmaz satışını yasaklamıştı<sup>11</sup>. Dâhiliye Nezaretinden Halep valiliğine 13 Ağustos 1915'te gönderilen Ermeni emval-i metrukesi ile ilgili yazıda, satma ve devir gibi işlemlere kesinlikle izin verilmemesi istenirken yabancılara arazi ve emlak satışının yasaklandığı bildirilmekteydi<sup>12</sup>. 23 Şubat 1915'te Osmanlı ülkesinde bulunan yabancıların hukuk ve vazifeleri hakkında bir kanun yayımlanmıştır. Kanunun dördüncü maddesi yabancıların taşınmazlarla alakalı devir, ipotek, satış, vergi gibi işlemler için Osmanlı kanunlarına tabi olmalarını şart koşuyordu. Ayrıca taşınmazla alakalı herhangi bir sorun ortaya çıktığı takdirde hem davacı hem davalı Osmanlı mahkemelerine gitmekle mükellef tutulmuştur<sup>13</sup>. Bu teamülle Babıali, Batılı devletlerin içişlerine müdahalesini engellemek istemişse de mütareke yıllarında durum tersine dönecekti.

<sup>10</sup> Murat Alandağlı, "Üsküdar ve Havalisi'nde Yabancıların Mülk Edinme Gayretleri (XIX. yy sonları XX.yy. Başları)", **Uluslararası Üsküdar Sempozyumu, 11-13 Kasım 2016 Bildiriler I**, İstanbul 2017, s.544. 7 Safer 1284 tarihli nizamname uyarınca, Osmanlı topraklarında taşınmaz alıp-satma hakkına sahip olan devletlerden biri de İtalya'ydı. Trablusgarp Savaşı'nda İtalya'nın Osmanlı Devleti'yle akdettiği tüm antlaşmalar geçersiz sayılmıştır. Nitekim İtalya'nın savaş ilanı olan 29 Eylül 1911'den itibaren İtalyan vatandaşlarının Osmanlı topraklarında mülk alım-satımını yasaklanmıştır. Bununla beraber Babıali'nin direkt İtalyan vatandaşlarının taşınmazlarına el koyması söz konusu olmadı. Fakat İtalyan saldırıları karşısında Osmanlı Devleti, sınır dışı etmeye başladığı İtalyan tebaanın vergi borçlarını ödemiş olanların borçlarına mukabil, bu gibilerin emlak ve arazilerine el koyarak bunları satışa çıkarmıştır. Bk. İbrahim Berci, **Osmanlı Devleti'nin Muhasım Devlet Politikası: Trablusgarp Savaşı ve Aydın Vilayeti İtalyanları**, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Denizli 2020, s.137-138.

<sup>11</sup> **BOA**, DH. ŞFR, 54/204.

<sup>12</sup> **Arşiv Belgeleriyle Ermeni Faaliyetleri 1914-1918**, Cilt VIII, Genelkurmay Askerî Tarih Arşivi Yayınları, Ankara 2008, s.14.

<sup>13</sup> Belkıs Konan, "1915 Tarihli "Memâlik-i Osmaniye'de Bulunan Ecanibin Hukuk ve Vezaifi Hakkında Kanun-ı Muvakkata Göre Yabancıların Osmanlı Devleti'nde Hukuki Durumunun Değerlendirilmesi", **Türk Hukuk Tarihi Kongresi Bildirileri I**, Ed. Fethi Gedikli, 21-22 Aralık İstanbul 2012, s.235.



## Mütareke Dönemi

### I. İstanbul'da İtilaf Devletleri Komiserliklerinin Kendi Vatandaşlarına Dönük Faaliyetleri

Babialı, savaşa girdiğinde yayınladığı bir genelge ile İtilaf Devlet tebaasının bankalardaki her türlü hesap ve malvarlıklarını bloke etmişti. Aynı uygulamayı İtilaf Devletleri de kendi topraklarındaki Osmanlı malvarlıkları için yapmıştır. İstanbul'daki İtilaf yüksek komiserleri, 26 Kasım 1918'de İstanbul hükûmetine ayrı ayrı gönderdikleri notalarla, Türkiye ile savaşan ülke vatandaşlarının malları hakkında alınan blokajın kaldırılmasını istemişlerdi. Notalar üzerine İstanbul hükûmeti, İtilaf Devletleri vatandaşlarının mal ve emlakı üzerindeki bloke kararını kaldırmıştır. Müttelikler ise Osmanlı Devleti ve tebaası hakkında alınan bloke kararına dönük bir adım atmamıştır<sup>14</sup>. İşgal yıllarında Müslümanlar tapu, kadastro belgelerine sahipken bile gayrimüslim ve müttelik müddeilerin ifadeleriyle -hiçbir belgeye başvurmaksızın- Müslümanların taşınmazlarına el konulmaya başlanmıştı. Elleri kanıt veya belge bulunmayan müddeiler genelde belgelerinin kaybolduğunu veya Osmanlı kayıtlarının tahrip edildiğini söylemekteydiler. İtilaf temsilcileri de tahkikat yapmadan müddeiler lehine karar vermekteydi<sup>15</sup>.

İtilaf Devletleri zabıtası Müslümanlarla Hristiyanlar arasındaki anlaşmazlıklarda genelde Hristiyanlar lehine harekete geçmekte ve emlak işlerine de müdahale etmekteydi. Beyoğlu'nda Mekteb-i Sultani bitişiğinde emlak-ı hakaniye ait dükkân 1 Mart 1918 tarihinden itibaren bir sene müddetle Yunan tebaasından Eczacı Haralombidis'e kiralanmıştı. Sürenin dolmasıyla dükkânın yeniden müzayede yoluyla kiralanması için gazetelere ilan yoluna

<sup>14</sup> Abdurrahman Bozkurt, **İtilaf Devletlerinin İstanbul'da İşgal Yönetimi**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul 2009, s.138. İşgal İstanbul'unda Fransız Yüksek Komiseri, İstanbul'daki Fransız taşınmazlarını ziyaret etmek ve geri almak için aralarında bir avukatın da olduğu bir komisyon kurmuştu. Fransızların bu yaklaşım tarzının amaçlarına ulaşmada faydalı olduğunu gören İngiliz Yüksek Komiserliği de Fransızları örnek alarak bu tarz, müttelikler arası statüsü bile olmayan bir komisyon kurdu. İngiliz ve Fransızlar, vatandaşlarının talepleri yönünde tahkikatı yaptıktan sonra Osmanlı temsilcisini formalite icabı komisyonlara davet ediyorlardı. Herhangi bir mahkeme kararı olmaksızın iddia sahiplerinin taleplerini değerlendiren komisyonlar rapor düzenlemekteydi. Böylece müttelik tebaa haklı haksız ayırt edilmeden hedefine ulaşıyordu. Bk. Bozkurt, **a.g.t.**, s.137.

<sup>15</sup> Bozkurt, **a.g.t.**, s.210.

gidilmişti. Sonuçta Hamdi Efendi namındaki bir Osmanlı vatandaşı dükkânı kiralamaya hak kazanmıştır. Üstelik Hamdi Efendi, Haralombidis'ten dükkândan vazgeçtiği hususundaki teyit belgesini de almıştı. Fakat sonra Haralombidis dükkânı tahliyeye gitmeyip ve üstüne üstlük kiralama bedeli bile vermeyeceğini beyan etmişti. Bunun üzerine mahkemeye verilen Haralombidis'e dükkânın tahliyesi için ihbarname gönderilmişti. Kendisinin Yunan Devleti tebaası olduğunu bildirmesi üzerine Adliye Nezaretinin ilgili yazısı beklenmişti. İtilaf Devletleri tebaasının sahip olduğu imtiyazlardan Haralombidis'in istifadeye hakkının olmadığı ortaya çıkmasıyla icra memurları dükkâna gitmişti. Bu defa da icra memurları, Fransız polis memurlarından olduğunu söyleyen bir kişi tarafından engellenmiştir<sup>16</sup>. Bunun üzerine İtilaf mümessilleri nezdinde buna benzer meselelerde İtilaf zabıtasının müdahalede bulunmaması için teşebbüslerde bulunulması yoluna gidilmiştir<sup>17</sup>.

Uluslararası İtilaf zabıta heyeti 26 Şubat 1920 tarihinde yayımladığı talimatı kaldırarak yeni bir talimat neşretme ihtiyacı hissetmişti. Talimat, Türkiye'de taşınmaz sahibi olan müttefik devletler tebaasının emlakla alakalı her türlü meselede Osmanlı tebaası gibi muamele göreceğini içermekteydi. Talimata göre İtilaf tebaası Osmanlı tebaasından tahsil edilmekte olan belediye rüsumu da dahil, taşınmaz hakkındaki tüm rüsumun ödenmesiyle mükellef olup yalnız temettüden muaf olacaktı. Taşınmaz vergisinin ödenmesi savaştan önce dahi mevcut olduğundan hiçbir suretle kesilmeksizin devam edecekti. Yangından sonra yeniden inşa edilen veya ciddi tamirat gören her bina, yeni bina olarak kabul edilecek olup buna göre belediye rüsumuna tabi olacaktı<sup>18</sup>.

İşgal yıllarının sonuna kadar müttefiklerce hukuksuz olarak el konulan emlak ve emtia karşılığında, İtilaf Devletleri tebaası dışında hiç kimseye ödeme yapılmamıştı. Hatta İtilaf Devletleri vatandaşlarına yapılan ödemeler Osmanlı hükûmetinden tahsil edilmek üzere işgal masraflarına dâhil edilmişti. Ankara hükûmeti İstanbul'a gönderdiği temsilcilerinden, işgal yönetimi tarafından el konulan taşınmaz ve emtia hakkında gerekli tedbirlerin alınma-

<sup>16</sup> BOA, BEO, 4596/344690, lef 2.

<sup>17</sup> BOA, BEO, 4596/344690, lef 1.

<sup>18</sup> İkdâm, 28 Nisan 1920.

sını istemiştir<sup>19</sup>. Görüldüğü gibi Mütareke Dönemi'nde İtilaf Devletleri'nce hukuksuzluk adeta hukuk hâline getirilmiştir.

## II. Tarafsız Devlet Vatandaşlarının Durumu

Tarafsız devlet vatandaşlarının gayrimenkul alım satımlarında bazı sorunlar ortaya çıkmıştır. Nitekim İsviçreli Osmanlı topraklarından taşınmaz satın alımında engellerle karşılaşmıştı. Osmanlı topraklarında taşınmazlara temellük hakkı Osmanlı tebaasına has olup yabancı tebaa, teamül üzere tabi oldukları devletlerle Osmanlı Devleti arasında bu hususta bir anlaşma akdedilmedikçe tasarruf hakkından istifade edemiyordu. Bu yüzden İsviçre hükûmetinin 1284 tarihli kanuna imza koymasına müsaade edilmemişti. Ayrıca İsviçre hükûmeti Osmanlı Devleti ile antlaşma dışı kaldığından İsviçreli Türkiye'de taşınmaz satın alımından mahrum edilmişlerdi. İsviçre, Osmanlı Devleti ile bir antlaşma akdetmemesinden dolayı, İsviçre sefarethane ve konsoloslukları emrindekiler haricindeki kimseye taşınmaz alım satım hakkı tanınmamıştı. 21 Mayıs 1917'de bir nota teatisi ile bir antlaşma husule gelecek İsviçre tebaasının bu hususta hukuki mukaveleler hükümlerinden faydalanması düşünülmüştü. Antlaşma, mütarekeden sonra altı ay veya beyanla 21 Mayıs 1917 tarihinden itibaren iki sene zarfında sonlandırılmadığı takdirde, taraflardan her biri adı geçen antlaşmanın mevcudiyetini ilan etmek hakkına haiz olacağını içermekteydi. Antlaşmaya göre İsviçre tebaası ikamet hakkındaki Türk-Alman mukavelesinden istifade etmek hakkına sahip olup adı geçen mukavelenin ikinci maddesine nazaran İsviçreli Osmanlı topraklarında taşınmaz tasarrufu hususunda “en ziyade müsaadeye mazhar millet<sup>20</sup>” mua-

<sup>19</sup> Bozkurt, **a.g.t.**, s.923. İngiliz fevkalade komiserliği savaş esnasında bazı şahıslara yönelik uygulanan zararların mümkün mertebe tanzimine yönelik Osmanlı hükûmetine çağrı yapmıştır. Osmanlı hükûmeti de talepleri yerine getirebilmek için emval-i metruke kanununu çıkarmıştır. Bk. **BOA**, BEO, 4703/352690 lef 7. İngiltere Fevkalade Komiserliği'nden 18 Aralık 1919 tarihinde Hariciye Nezareti'ne bu konuda takrir gelmiştir. Takirde savaş esnasında Osmanlı topraklarında Hristiyan cemaatler hakkında vukua gelen sözde hukuksuzlukları imkân ölçüsünde çözmek için mütarekenin akdinden itibaren Osmanlı kabineleri tarafından verilen teminatlar hatırlatılmıştır. Hiçbir davanın emval-i metruke kanunundan daha önemli olamayacağını hatırlatıldığı takdirde ikinci kişilere intikal eden Hristiyan malların asli sahiplerine iadesinin lüzumlu olduğu, Osmanlı memurlarının bu tarz malların iadesi sürecini kuvveden fiile çıkarmak hususunda az da olsa meyil göstermiş oldukları da itiraf edilmekteydi. Bk. **BOA**, BEO, 4703/352690 lef 5.

<sup>20</sup> Bunun amacı uluslararası alanda devletlerin birbirlerine uyguladıkları teamüller arasındaki farklılıkları kaldırarak herkesin benzer şartlarda aynı muameleden faydalanmasını sağlamaktır.

melesine tabi olmuştu. Osmanlı ile barış durumundaki devletlere mensup yabancılar Osmanlı topraklarında taşınmaz tasarrufu hakkına sahip buldukları için İsviçre tebaasına da aynı haklar verilmiştir. Daha sonra İsviçre hükûmeti Bern sefaretine gönderdiği 15 Mayıs 1920 tarihli notada, 1917 antlaşmasına atıf yaparak İsviçre tebaasının Alman ve Hollanda siyasi memurları tarafından himaye edilmeleri gerektiğini öne sürmüştür. Mütarekeden sonra Almanya'nın Osmanlı'daki durumu zayıfladığından adı geçen antlaşmanın zayi olduğu ileri sürülmüştü. Bu cümleden olarak İsviçre, ikamet hakkındaki Türk-Alman mukavelesinin içeriğindeki en ziyade müsaadeye mazhar millet muamelesinden istifade hakkının devam etmesi gerektiğini savunarak İsviçrelilerin taşınmaz satın almalarına engel olunmamasını istemişti. Fakat Türk kanunlarına göre artık İsviçrelilerin taşınmaz satın alması, devri ve borç vermesi mümkün değildi. Daha evvel Türkiye'den taşınmaz satın alanlara nasıl muamele yapılacağı sorulması üzerine Babialı Hukuk Müşavirliğinin görüşü istenmiştir. 20 Eylül 1920'de müşavirlik, daha evvel taşınmaz satın alan İsviçrelilerin taşınmazlarda tasarrufa devam etmelerinde bir sakınca görmemiştir. Müşavirliğe göre taşınmazlar, yalnız Osmanlı tebaasına ve Osmanlı topraklarında emlak istimlak hakkına sahip olan yabancı tebaaya satılabilirlerdi. Ayrıca müşavirlik Osmanlı kanunlarına göre İsviçre tebaasından emlak sahibi olanların vefatı hâlinde müteveffanın varisi İsviçreli bile olsa emlakın intikal edebileceğine karar vermişti<sup>21</sup>.

### III. Yabancı Tebaanın Alım Satımını Yapacakları Gayri Menkullerin Devir İlmühaberleri

Yabancı taşınmazlarının alım satımında kapitülasyonların ilgası sebebiyle Defterihakani idarelerince yapılmakta olan muamelelerin icrası hakkında nasıl hareket edileceği üzerine Hariciye Nezaretinden Defterihakani emanetine bir yazı gelmiştir. İlk olarak yabancılardan, satın alacakları mirî arazi üzerinde inşa edecekleri binaların kilise ve mektep şekline dönüştürülmeyeceğine dair olan taahhüt senetlerinin alınmasından vazgeçilmişti. Osmanlı topraklarında nüfus ve tasarruf muamelesinin düzenlenebilmesi için yabancılardan talep edilen vesikalarda, vatandaşlık ve hüviyetlerinin isim ve şöhretleriyle beyan ve tasdiki gerekiyordu. Sadece konsoloslarca bilinen, beyan ve tasdike muhtaç olan bu gibi hususların, -eskiden olduğu gibi- yine konsoloslar tarafından tanzimiyle beraber, merkez ve vilayetlerde görevli memurlarca tasdik edilme-

<sup>21</sup> BOA, Hariciye İrade Dahiliye (HR.İD), 835/77.

sinin uygun olacağı kararına varılmıştı. Fakat konsolosların muamelesini icra ettirecekleri taşınmazın yeri ve sınırlarının tespiti için Osmanlı tebaasının bulunduğu mahalle veya karyedeki muhtarlarından bir belge alıp ibraz etmeleri mecburiyeti getirilmiştir. Kapitülasyonların ilgası üzerine artık hükmü kalmayan taahhüt senedinin aranılmamasına karar verilmişti. Osmanlı topraklarında istimlak hakkı veren 10 Haziran 1867 tarihli kanunun ikinci maddesine göre; şehirlerin içinde ve dışında emlaka sahip olan yabancılar emlaklarına ait tüm hususlarda Osmanlı Devleti tebaasının mükellef oldukları şartları ifaya mecbur olacaklardı. Elbette bu mecburiyetin meşru neticesi olmak üzere emlakın tasarrufu, intikali, bırakılması ve rehin verilmesi hakkında hâlen geçerli kanun ve nizamlarla belediye kanunları geçerli olacaktı. Yabancıların mensup oldukları sefarethane veya konsoloslardan bu konuda ilmühaber almaları gerekip gerekmediğine dair kanunda açıklık olmadığından, mevzubahis olan ikametgâh belgelerinde Osmanlı topraklarında nüfus muameleleri düzenleninceye kadar tanzim şeklinde tadilat icrası gerektiği kararlaştırılmıştı. Yabancı sefaret ve konsolosluklarca tanzim edilecek ilmühaberlerde şahsın konsolosun bağlı olduğu devlet tebaasından olduğunun teyidi gerekiyordu. Ayrıca veraset muamelatında, yalnız akrabasının isim ve şöhretleriyle yakınlıklarının tayin ve tasdiki elzemdi. Yabancı konsoloslarca düzenlenecek ilmühaberlerde ise şöyle bir yol izlenecekti. Gayrimenkullerin bulunduğu yerde alım satım yapmak isteyenler bağlı bulunduğu konsolostan ilmühaber alacak, gittiği yerdeki imam veya muhtar tarafından elindeki vesika tetkik edilecek ve muhtarlardan mühürlü ilmühaber alacaktı. Miras bırakılan mallara ise hiçbir şekilde konsolos ve sefarethaneler müdahale edemeyecekti<sup>22</sup>.

Osmanlı topraklarında yabancı tebaanın taşınmaz alım satımında ibrazı gereken ilmühaberlerin sureti, mahalline verilmesi ve yabancı tebaadan kusurlu olanların tasarruf muameleleri için tabi oldukları devletin memurlarından alınmış olan izin vesikalarının kabulü sorunu gündeme gelmişti. 17 Ocak 1920 tarihli meclis-i vükela tezkeresinde bu hususta daha evvel geçerli olan usul ve muamelenin sulhun akdine kadar uygulanması belirtilmiştir. Bu esasa binaen taşınmaza ait ilmühaberlerin tanzimiyle mükellef olan memurlar bu tarz ilmühaberlerin yabancılarca ait olanlarını dahi tanzime yetkiliydi. Bu konuda yegâne istisna yabancıların hüviyetlerine dair olan muameleyle ilgiliydi. Osmanlı topraklarında oturan yabancıların hüviyetleri Osmanlı memurlarınca tahkik edilemeyeceğinden onların hüviyetine dair olan muamelatın mensup

<sup>22</sup> BOA, BEO, 4611/345753, lef 6.

olduğu devletin memurları tarafından yerine getirilmesi icap ediyordu. Yabancı memurlardan bu konuda sadece alakalı olanların yabancı olarak kayıtlı olup olmadığı ve hayatta bulunup bulunmadığı, vefat etmişse akrabaları hakkında ilmühaber vermeleri gerekmekteydi. Bu bilgi ise yabancı memurların kendi defterlerinden kolaylıkla edinilebilirdi. Hukuk açısından işin mahiyeti bu merkezde olup Meclis-i Vükelada bu konuda alınan karar savaştan evvel geçerli olan uygulamaydı. Sonradan yabancıların Osmanlı tebaasının haklarına tecavüz ettiği, taşınmazın mevkii, çeşidi hakkında -mülk, emiriye, vakıf gibi- bilgi aldıkları ve yabancı memurlara ölçsüz salahiyyet verildiği ortaya çıkmıştı. Barış imzalandığında yabancılara dönük esasen savaştan önce dahi haksız olan şeklin mi, yoksa hâlihazırda tatbik edilmekte olan usulün mü uygulanacağı muammaydı. Umumi şartlar tayin edilinceye kadar hâlihazırdaki durumun uygulanmasına devam edilmesi gerektiği layıkıyla anlaşılmadığından gereğinin yapılması sadrazamlık makamına bırakılmıştı<sup>23</sup>. Daha sonra konu Heyet-i Vükelaya gelmiştir. Bu gibi yabancıların mensubu olduğu devletin memurlarından hüviyet ilmühaberleri alındıktan sonra muamele görmeleri uygun görülmüştü. Ayrıca taşınmaz işlerinin hâlihazırdaki usulü hakkında hâlen geçerli olan usule göre mahalle ve karyeden malumat alınmasının Maliye Nezaretinin uhdesinde olduğu karara varılmıştı<sup>24</sup>.

Osmanlı topraklarında yabancı tebaanın alım satım yapacakları taşınmazların devir muamelesi hakkında İngiltere, Fransa, İtalya fevkalade komiserleri tarafından 18 Temmuz 1920 tarihinde müşterek bir nota verilmişti. Gayrimenkul mallara ait tasarruf muamelelerinde devredenlerin veya yeni sahiplerin hüviyet-sıfatlarını, hayat-mematlarını, taleplerini de içeren işlemlerin karye veya mahallinden alacakları ilmühaberler üzerine icra edileceği 1266 tarihli tapu nizamnamesine dayanmaktaydı. I. Dünya Savaşı'ndan evvel taşrada yabancı konsolosluğu olmayan mahallerde gerek yerli gerekse yabancılar bu ilmühaberleri mahalle veya karyeden almaktaydı. Yabancı konsoloslukları olan mahallerde ise Osmanlılar yine mahallelerinden, yabancılar ise konsolosluklarından alırlardı. Konsolosluklara vuku bulan müracaat yabancıların tabiiyetlerini tasdik ettirmek maksadıylaydı. Çünkü 1284 tarihli nizamnameye göre Osmanlı topraklarındaki taşınmazların tasarruf hakkından istifadeye onay verilen yabancılar bu hususta Osmanlı tebaasına uygulanan esaslara tabiydi. Yeni düzenlemeye göre konsoloslardan ilmühaber alınmakla beraber bunun mahal-

<sup>23</sup> BOA, BEO, 4623/346686, lef 2.

<sup>24</sup> BOA, BEO, 4623/346686, lef 1; BOA, Şurâ-yı Devlet (ŞD), 2843/55.

le veya karyeden alınacak ilmühabere bağlanmasına zaten karar verilmişti. Konsoloslarca verilen ilmühaberler, emlakın durumu ve hâlihazırdaki sınırı hakkındaki gerekli bilgiyi içermeyeceği için hâlihazırdaki durum yabancıların lehinde ise de fevkalade komiserlerin ısrarına dayanarak eski duruma dönülüp dönülmemesi gerektiğinin meclis-i vükelaya arz edilmesine karar verilmişti<sup>25</sup>. İşgal yıllarında bu tür sorunların aşılmasında hiç kuşkusuz İtilaf Devletleri komiserliklerinin ağırlığı hissedilmiştir.

#### IV.1. İstanbul'da Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Birinci Dünya Savaşı'nın son senesinde memleketin her yerinde görülen yokluk ve fakirlik elbette mütareke yıllarında ağırlığını daha da hissettirmişti. Nitekim bu durum hatıratlarda sıklıkla yer bulabilmekteydi. Damar Arıkoğlu vahim manzarayı, "Memleket çok perişan bir hâle gelmişti. Açlık, sefalet, maneviyat bozukluğu, fırınların önünde mahşeri kalabalık vesika ile verilen çamur gibi ekmeği almak için millet birbirine giriyor, ele geçiremeyenlerin feryadı, açlıktan bayılanlar tabi bir hâle geliyordu. Ekmek dilenenlerin had ve hesabı yoktu. Sokaklar aç ve sefillerin evi olmuştu<sup>26</sup>" şeklinde betimlemekteydi. Çaresiz kalan halk için tek çıkar yol sahibi olduğu gayrimenkulleri satmaktan ibaretti.

1920 Şubat ayına gelindiğinde İstanbul'da ayda bir milyon liraya yaklaşan kıymette İslam emlakının Hristiyanlar eline geçmekte olduğu basına yansımıştı. 1920 Aralık ayı zarfında İstanbul'da 13 milyon kuruşluk emlak Müslümanlar tarafından satın alınırken buna karşı 19 milyon kuruşluk emlak da Hristiyanlara satılmıştır<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> BOA, BEO, 4611/345753, lef 7.

<sup>26</sup> Damar Arıkoğlu, **Hatıralarım**, Tan Gazetesi Matbaası, İstanbul 1961, s.69. Millî Mücadele Dönemi'nin önemli gazetecilerinde Necmettin Sadak Bey, açlık ve sefaletin erkek çocuklarını cinayet ve hırsızlığa, kızları ise fuhuşa sevk ettiğine vurgu yapmaktaydı. Nitekim bu duruma örnek olarak sokaklardan toplanan kızlar arasında dokuz yaşında bir kız çocuğunun frengili çıkmasından hareketle sosyal manada kelimenin tam manasıyla bir çöküş yaşandığına dikkati çekerek bu duruma mâni olmak için birtakım cemiyetlerin kurulduğundan bahsetmekteydi. Bk. Mustafa Özyürek, **Millî Mücadele Dönemi Yazılarıyla Necmettin Sadık Sadak**, Atatürk Araştırma Merkezi Yayınları, Ankara 2020, s.230-231.

<sup>27</sup> **İkdam**, 16 Şubat 1920. Millî Mücadele yıllarında Adana-Mersin gibi illeri işgal eden Fransızlar bu şehirlere yaşayan Türkleri kaçırmak için uyguladıkları terörü arttırmışlardı. Damar Arıkoğlu bu durumu, "her gün ölüm tehlikesi şayiaları, katliam havadisleri yaydılar, bir taraftan da işkence ve zulmü arttırdılar. Yavaş yavaş şehri terk eden Türk aileleri Temmuz 1920'de tamamen umumi hicrete başladı..." sözleriyle betimlemekteydi. Bk.

Dönemin padişahı Vahidettin, mütarekeden beri Müslümanların elinden çıkan emlak ve arazinin ve taşınmazların hangi oranlara vardığını merak etmiştir. Bu husustaki irade-i seniyyelerini Mabeyn-i Hümayun Baş Kitabeti bir tezkire ile Defterihakani emanetinden sormuştur. Defterihakanice tanzim edilen cetvel Mabeyn-i Hümayun Baş Kitabeti vasıtasıyla padişaha sunulmuştur<sup>28</sup>.

1921 Ağustos ayında tanzim edilen emlak alım satım istatistikî bilgileri değerlendirildiğinde Müslüman emlakından pek çoğunun yabancıların eline geçtiği görülmüştür. Son ay zarfında 821.436 liralık alım satım muamelesi olmuş, bunun 289.044 lirasını İslamlar arasında icra edilen alım satım muamelesi teşkil etmişti. 379.966 liralığı ise Hristiyanlar arasında gerçekleşmişti. Müslümanların diğer unsurlardan satın aldıkları emlakın toplam kıymeti 33.909 lira olduğu hâlde İslamların diğer unsurlara sattıkları emlak miktarının toplam kıymeti 118.467 liraya ulaşmaktaydı. Bu verilere göre 84.508 liradan fazla Müslüman emlakı diğer unsurların eline geçmiştir. Bu son ay zarfında Müslümanların elinden çıkan emlakın değeri geçen seneki Temmuz ayındakinden 43.967 lira daha fazla olmuştur<sup>29</sup>.

---

Arıkoğlu, a.g.e., s.162. Millî Mücadele başladığında Mustafa Kemal Paşa ve arkadaşlarının dikkat çekmek istediği konulardan biri de yabancılarla arazi satışıydı. Nitekim bu konuda Sivas Kongresi'nde Maraş ve Antep bölgelerine yönelik bazı kararlar alınmıştı: "Göç yasaktır. Arazi ve emlak ancak Türklere satılacaktır ve yabancılarla Hristiyanların araziye sahip olmalarına meydan verilmeyecektir. Halk arasında gayet samimi bir birlik ve beraberlik kurulmasına çalışılacak, herkes birbirine ve millî maksatlar uğruna mal ve beden bakımından yardım etmekle görevli tutulacaktır... Türk olmayan elemanlar hakkında sıkı bir boykot tatbik olunarak alışveriş Türkler arasında yapılacaktır..." Bk. **Türk İstiklal Harbi IV. Cilt Güney Cephesi**, Genelkurmay Askerî Tarih Arşivi Yayınları, Ankara 2009, s.76.

<sup>28</sup> **Tanin**, 3 Ağustos 1921. İşgal yıllarında Osmanlı maliye memurları yabancıardan vergi tahsilatında bir hayli sıkıntıyla karşılaşmıştır. Nitekim İstanbul ve civarında yabancı tebaanın emlak ve müsakkafat vergilerinden borçlu oldukları meblağların tahsili için memurlar tarafından yapılan teşebbüsler sonuçsuz kalmıştı. Yabancı tebaanın borçlarını ödemekten kaçındıkları görülmüştür. Bazı mahallerde tahsilata giden memurların kaba muameleye maruz kalmıştı. Bu hâle mahal vermemek üzere tahsilata girişileceği sırada Hükümetin irtibat komiserlikleri vasıtasıyla İtilaf Devletleri subaylarının yardımlarına ihtiyaç duyulduğu ortaya çıkmıştı. Özellikle Beyoğlu'ndaki vergi tahsilatı hakkında maliye müfettişliğince hazırlanan raporda, maliye memurlarının yaptıkları müracaatların kabul edilmediği ortaya çıkmıştı. Nitekim Galatasaray şubesinin müracaat ettiği İtalyan ve Fransız komiserliklerinden birincisi, muvafakat cevabını vermişse de Fransız komiserliğinden herhangi bir cevap alınamamıştır. Bk. **BOA**, BEO, 4661/349575 lef 2.

<sup>29</sup> **İkdam**, 13 Eylül 1921. İstanbul'da en karlı işlerden biri de emlak alım satımı olmuştu. Nitekim İstanbul merkez ve kasabalarında taşınmazlar edinerek bunları tanzim ve imar ettikten sonra alım satım yapmak üzere Dominion Emlak Şirket-i Osmaniyesi adıyla Dava



İstanbul'da yabacılara devri öngörülen yerlerden biri de Taksim kışlası ve talimgâh civarıydı. Daha evvel Fransız sermayesiyle kurulmuş olan ve “İstanbul Emlak Şirket-i Osmaniyesi” unvanlı şirkete satılan Taksim kışlası ve Talimhane meydanının evvelce akdedilen mukaveleyi tamamlamak üzere, şirketle teatisi icap eden yeni mukavelenin düzenlenmesi işi Maliye Vekili Tevfik Biren'e havale edilmiştir. 23 Ağustos 1922 tarihli mukavelenin yenilenmesindeki maksat, evvelce şirkete satılan bu yerlerin müstemilatından olup evkafa ait yerlerin yine evkafa iadesi ve diğer pürüzlerin giderilmesi idi<sup>30</sup>.

Müslüman emlakının yabancıların eline geçmemesini temin için memurların ortaya attığı birtakım öneriler sonuçsuz kalmıştır. Ülkenin içindeki iktisadi buhran ve bilhassa mütarekeden beri Osmanlı'nın geçirdiği birçok müşkülât arasında Müslümanların düçar olduğu acıklı durum fazlasıyla İstanbul'daki Türk ve Müslüman mevcudiyeti rencide etmekteydi. Bu iktisadi felaket Türk milleti için onarılması güç zararlara sebep olmuştur. Nitekim Defterihakani istatistikleri, Emniyet Sandığı, Emval-i Eytam İdaresi gibi ikraz müesseselerinin ilanları her ay, her gün binlerce lira kıymette Müslüman emlakının yabancıların eline geçtiğini göstermekteydi. Buna karşı gerek Defterihakani idarelerinde ve gerek ikraz sandıklarında bir tedbir alınamamaktaydı. Tüm yapılabilen millî basın vasıtasıyla Müslüman emlak sahiplerine yönelik iyi müşteriler bulmaları yönündeki nasihatlerden öteye gidememişti. İleri gazetesine göre İslam emlakının yabancıların eline geçmesiyle ortaya çıkan büyük mahzurlar düşünülmeli ve bu hususta alınması gerekli tedbirler değerlendirilmeliydi. Ayrıca İleri, Müslüman emlak sahiplerinin müşkülât ve zaruretler karşısında himaye edilmesini gerek hükûmet gerekse millî müesseselerce farz telakki etmiştir. Bu konuda İstanbul vilayetindeki vatanperver memurlar sadaret makamına bir dilekçe vermişlerdi<sup>31</sup>.

İşgal yıllarında yabancı tebaadan bazı kişilerin Osmanlı sıfatıyla emlak tasarruf ettikleri görülmüştür. Bazı şahısların da Osmanlı tebaasından oldukları hâlde Osmanlı sıfatıyla emlak tasarruf ettikleri, sonradan resmî nüfus sicillerini inkârla ecnebilik iddiasında buldukları anlaşılmıştır. Emlak muameleleriyle alakalı Osmanlı tebaasından iseler Osmanlı tezkerelerinin, yabancı teba-

Vekili Apekyan Efendi ve arkadaşları tarafından bir şirket teşkil isteği Dâhiliye Nezaretine ulaştırılmıştır. Bk. BOA, BEO, 4697/352215.

<sup>30</sup> **Bürokrat Tevfik Biren'in II. Abdülhamit, Meşrutiyet ve Mütareke Hatıraları**, Haz. Fatma Rezan Hürmen, Pınar Yayınları, İstanbul 2006, s.499-500.

<sup>31</sup> **İleri**, 29 Nisan 1922.

adan iseler tabiiyetleri hakkında İstanbul'da Tabiiyet Müdüriyetinden tetkik edilmeleri gerekiyordu. Vilayet ile müstakil livalarda nüfus müdüriyetince tasdiklenen vesikalarının incelenmesi elzemdi. Osmanlı olanların işaret ettikleri mahalle ve sokak numaralarının, yabancı olanların ise tasdik edilen vesikalarının cins ve çeşidiyle ait olduğu daire, tasdik tarihi, numara devir veya intikal ilmühaberlerine katılması, yanlışlık veya suiistimale meydan verilmemesi açısından önemliydi. Osmanlı tezkeresi ile tasdik edilen tabiiyet vesikalarının mal kalemlerince de tetkik edilmesinin Osmanlı Devleti'nin menfaati nazarından uygun olacağı kararına varılmıştı<sup>32</sup>.

İşgal yıllarında İstanbul'da taşınır veya taşınmaz malların rehin alınabilmesi için bankalar kurulması yoluna gidilmişti. Merkezi İstanbul'da olmak üzere taşınırın rehini mukabilinde borç vermek üzere "emval-i menkule ikrazat bankası" adı altında tüccardan ve Osmanlı tebaası Mösyö Hazifon tarafından bir banka tesis ve teşkiline dair, 3 Aralık 1919 tarihli tezkere Şûra-yı Devlete havale edilmiştir. Her çeşit taşınmazın rehin olarak alıkonulmasına mukabil ahaliye borç vermek üzere "Osmanlı terhinat bankası" ve "Osmanlı iane sandıkları" unvanıyla şirketler teşkili hakkında daha evvel verilen dilekçelerin Şûra-yı Devletçe incelenmesiyle kanuni mevzuatın bu gibi şirketlerin tesisine müsait olmadığı sonucuna varılmıştı. Yapılan araştırmada bu tarz şirketlerin hükümetlerin denetimi ve nezareti altındaki müesseselere münhasır kılındığı ortaya çıkmıştı. Ayrıca Osmanlı'da "şefkat sandığı" adı altında bu tarz bir müessese teşkili için Şehremanetince tanzim edilen nizamname layihası incelendiğinden aynı mahiyette bulunan "emval-i menkule ikrazat bankasının" teşkilinin uygun olmadığı Maliye ve Nafia Nezaretlerince bildirilmiştir<sup>33</sup>. İstanbul'un egemenliğinin tartışıldığı mütareke döneminde Osmanlı payitahtında arazilerin hızla yabancıların eline geçmesi elbette bir güvenlik sorunuydu.

#### **IV.2. Standart Petrol Şirketinin Beykoz'daki Faaliyetleri**

Standart Petrol Şirketi, 1910 yılından itibaren Sadarete gaz deposu açmak için birçok defa ruhsat istemiş, fakat Babıali adı geçen şirketi yabancı bir şirket olmasından dolayı tehdit unsuru olarak görüp izin vermemiştir. Birinci Dünya Savaşı öncesinde Gebze ve Şile yörelerinde Amerikan Standart Petrol

<sup>32</sup> BOA, Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye (DH.İ.UM), 7-7/1-5, lef 3.

<sup>33</sup> BOA, BEO, 4615/346053 lef 1.

Şirketinin arazi olarak İstanbul genelinde depolarını yaygınlaştırmak istediği müşahede edilmiştir. Beykoz Çubuklu'da arazi almak isteyen Standart Petrol Şirketine Babıali izin vermemiştir. Fransızlara ait ipek fabrikası ve arazisini satın almak isteyen şirket, vilayete başvurmuştur. Fakat vilayetin Amerikan şirketine yine izin vermemesi sebebiyle sekiz dönüm arazi, 1913 tarihinde Alman vatandaşlarından birine satılarak adı geçen şirket bölgeyi terk etmiştir<sup>34</sup>.

Mütareke ile birlikte Beykoz'da yeniden bir hareketlenme yaşanmıştır. İstanbul'daki bazı Amerikan şirketlerinin daha evvel kiraladıkları yerleri satın almak için teşebbüse geçtikleri haber alınmıştır. Nitekim Hazine-i Hassa Müdüriyetine Oskar Kangil imzasıyla bir dilekçe verilmiştir. Dilekçede, Beykoz Serviburun'da yerleşik Amerikan Gazyağı Şirketinin kullandığı emlak-ı hakaniyeden olan yer ile şirkete ait arazi civarındaki diğer yerlerin şirket adına istimlak edilmesi için harekete geçilmiştir<sup>35</sup>. Serviburun'da Standart Petrol Şirketinin emlak-ı hakaniyeden kiralayıp kullandığı on dönümden fazla arazi bulunmaktaydı. Bu araziye bitişik emlak-ı kadime-i hakaniyeden başka bir arazi daha vardı. 18 Aralık 1920'de şirkete terki istenilen 33 dönümlü beraber toplamda 43 dönümden fazla arazinin devri için padişah müsaadesinin sorulmasına dair hazine-i hassaya bir tezkere gelmiştir. Emlak-ı hakaniyenin elden çıkarılmasına dair özel nizamname hükümlerine göre gerekli muamelenin icra edilmesi için padişah iradesi gerekiyordu. Maliye Nezareti ve Hazine-i Hassa Müdüriyetine tebligat yapılarak adı geçen nizamname hükümlerine göre gereğinin yapılması istenilmiştir<sup>36</sup>. Meclis-i Mahsus-ı Vükelada Beykoz Serviburun'daki emlak-ı hakaniye ait 43 dönümden fazla arazinin, özel nizamname hükümlerine göre teşkil edilen heyet tarafından takdir olunan 16.750 lira bedel karşılığında Amerikan Standart Petrol Şirketine satılması kararlaştırılmıştır<sup>37</sup>.

30 Ocak 1922 tarihinde Standart Petrol şirketinin Harem İskelesi'nde satın aldığı bir miktar arazi üzerinde gaz depoları inşasına başladığı ve tapuda gösterilen arazi hududunu genişleterek Selimiye Kışlasına ait olan araziye tecavüz ettiği haber alınmıştır. Bu inşaat hakkında açılan dava incelenirken tecavüz edilen arazinin mirî emlaktan olduğu ve İstanbul Emlak Müdüriye-

<sup>34</sup> BOA, Dahiliye Nezareti Kalem-i Mahsus (DH.KMS), 63/51, lef 14; Büşra Karataşer, "Babıali'nin Amerikan Petrol Şirketi Standart Oil'e Bakışı", *Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi*, C 13, S 2, Kış 2018, s.356.

<sup>35</sup> BOA, BEO, 4666/349920.

<sup>36</sup> BOA, BEO, 4668/350066, lef 1.

<sup>37</sup> BOA, BEO, 4669/350157; BOA, Meclis-i Vükela (MV), 252/172.

tince adı geçen şirkete bırakılmak üzere bulunduğu haber alınmıştı. Tarihî ve maddi olarak değeri bir hayli büyük olan kışlanın gelecekte bir kazaya maruz kalabileceği izahtan varesteydi. Ayrıca tecavüz edilen arazinin kışlanın müştemilatından olduğu ortaya çıkmıştı. Mahkemenin devam ettiği o tarihlerde emlak müdüriyetince askerî makamların mütalaası alınmaksızın düşüncesizce hareket edilmesi kabul edilemezdi. Emlak-ı emiriyenin dahlinin geçerli olamayacağı bu durumun gelecekte getireceği mahsurlar ise ortadaydı. Devir muamelesi icra edilsin edilmesin Maliye Nezaretinden yapılan işlemin hemen iptali istenilmiştir<sup>38</sup>.

Birinci Dünya Savaşı öncesinde arazi satışı ve kiralanması için Amerikan şirketinin Babıali'ye başvuruları tehdit unsuru olabileceği gerekçesiyle reddedilmişti. Fakat mütareke döneminde gerek İstanbul hükûmetinin içinde bulunduğu mali kriz, gerekse bazı devlet adamlarının basiretsizliği sonucu İstanbul'daki devlete ait toprakların bir kısmının Amerikan şirketinin eline geçmesine engele olunamamıştır.

## V. Aydın Vilayetinde Taşınmaz Satışı

Aydın vilayetinde XIX. yüzyılın ikinci yarısından itibaren vilayet genelindeki çiftlik sahipleri arasında yoğun bir mülkiyet ve tasarruf mücadelesi görülmüştür. Mücadelenin bir kısmı yerel ayan ve ağalar arasındayken diğeri bunlarla Levanten ya da yabancı tebaadan olanlar arasında yaşanmıştı. Tüm kesimlerle mücadele etmek zorunda kalan merkezi yönetim, yöredeki temsilcileri vasıtasıyla kanun ve nizamın gereğini yapmaya çalışıyordu<sup>39</sup>.

<sup>38</sup> BOA, BEO, 4704/352783, lef 2.

<sup>39</sup> Aysun Sarıbey Haykıran, **Aydın Vilayetinde Çiftlikler (1839-1918)**, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir 2013, s.40. Batı Anadolu Kuvayımillîye komutanlarından Albay M. Şefik Aker Rumların Edremit'e geliş öyküleri hakkında yöredeki yaşlılardan dinlediklerini hatıralarına şöyle aktarmıştır. "Sivastopol Savaşı'na kadar Ezine'de bir tek Rum, bir Ermeni ve hatta Yahudi yoktu ve memleketimizde rakı, sarhoşluk nedir kimse bilmezdi ve buralara ayak basmazlardı. Bu savaştan sonra bilmem ne oldu. Evvela üç Rum geldi. Hükûmet bunları çok himaye etti. Bunların arkasından Rumlar geldikçe geldi, yerleşti. Ben delikanlı idim. İhtiyarlar bu Rumların gelip yerleşmesini tehlikeli görüyorlardı. Şikâyet ediyorlardı. Fakat Hükûmet bu Hristiyanları sıkı himaye ediyordu. Bu sebepten hiç kimse ileri gidemiyordu. Rumlar çoğaldıktan sonra memleketimize rakı, sarhoşluk girdi. Sarhoşluk yüzünden vuruşmalar, olaylar aldı yürüdü. Nihayet bugün gördüğümüz hâli buldu... Ağa bittabi Tanzimatçılıktan haberdar olamazdı. Memleketin ihtiyar Türkleri cehaletlerine rağmen Rumların gelmesini tehlikeli gördükleri hâlde, Tanzimat-ı Hayriyeyi koyup uygulayan

İngiltere'nin İzmir Konsolosu Blunt'ın 28 Temmuz 1860'da Londra'ya gönderdiği rapor, ilginç bir gerçeği gün yüzüne çıkarmaktaydı. Konsolosun gözlemlerine göre, mecburi askerlik sebebiyle yöredeki Türklerin mal varlıkları elden çıkmakta, nüfusları sürekli azalırken Hristiyanlar ise artmakta, toprakları işlenemediğinden dolayı sürekli verimsizleşmekteydi. Askerden evvel köylerinde işiyle gücüyle meşgul olan Müslüman erkekler, askerliğin bitiminde çok farklı bir durumla karşılaşmaktaydı. Müslümanların fakruza-ruetten ellerindeki arazileri Ermeni ve Rumlara satmaya başlaması İzmir'de toprak sahibi Türk sayısını bir hayli azaltmıştı. Ticaretle uğraşanların çoğu Hristiyan'dı. Blunt, İzmir ve çevresindeki Hristiyanlar lehindeki bu olumlu tablonun sebebini Hristiyanların askere gitmemesine bağlamaktaydı<sup>40</sup>. Batı Anadolu'da feodal toprakların el değiştirecek özel mülk hâline gelmesini sağlayan en önemli faktör kırsal kesimdeki nüfus azalmasıydı. Kırsal nüfusun XIX. yüzyılın sonunda azalması yabancı gözlemcilerin de dikkatini çekmiş ve bu olgunun başlıca sorumlusu olarak Yemen savaşları gösterilmiştir. Nitekim seferberlik zamanında imparatorluğun en kalabalık nüfuslu bölgelerinden olan Aydın vilayeti cepheye bir hayli asker göndermiştir. Örneğin vilayetin 1853 Kırım Savaşı'na gönderdiği 45.000 askerin çok azı geri dönebilmişti. 1877-78 Osmanlı-Rus Harbi'ne yine vilayet 100.000 asker yolladı. 1885'te Selanik'e gönderilen 90.079 askerin 15.734'ü geri dönebilmişti. Yine Girit ve Yemen'e gönderilen 27.934 askerin 23.704'ü cephede kalmıştı. Yunan savaşına gidenlerle birlikte elli yılda Batı Anadolu'nun savaş meydanlarındaki

---

bilgili aydın siyasilerimiz bu tehlikeyi takdir edememeleri şayan-ı hayrettir. Hacı Arif Ağa'ya bu soruları sorduğumuz zaman yalnız Ezine kasabasında 380 hane Rum, 70 hane Ermeni, 30 hane Musevi mevcuttu. Rumlar adalardan, Yanya'dan, Yunan'dan gelmiş, Tanzimatçılığın himayesi altında gittikçe artmaya devam etmiş bulunuyordu... Sivastopol Savaşı zamanında Edremit'te Midillili yalnız iki Rum varmış, birisi bilmem hangi ağaların, beylerin hizmetkârları imiş. Fakat 1909 senesinde Edremit'te bin beş yüz haneyi müteceviz Rum mevcuttu. Bunlarda Tanzimatçılığın himayesi sayesinde Midilli ve sair yerlerden gelip yerleşmişlerdi" Şefik Aker yaşlıların verdiği bilgilerden yola çıkarak yöredeki Rum nüfus artışını Tanzimat ve onu ilan edenlere bağlamıştır. Bk. Albay M. Şefik (Aker), **İstiklâl Harbinde 57'nci Tümen ve Aydın Millî Cidali**, Cilt I, İstanbul 1937, s.65-68.

<sup>40</sup> Ufuk Gülsoy, **Osmanlı Gayrimüslimlerinin Askerlik Serüveni**, Simurg Yayınları, İstanbul 2000, s.179. İttihatçı aynı zamanda Osmanlı parlamentosunda mebus ve bakanlık yapan Besarya Efendi'ye göre Türk köylüleri İzmir hariç çok fakirdi. Bu durumdan kurtulmak için hiçbir çaba göstermiyorlardı. En çok asker Türk köylülerinden çıktığı için bu durum imparatorluktaki köylülerin daha da fakirleşmesini doğurduğu gibi, nüfusun da erimesine sebep olmuştu. Üstelik ölüm oranı doğum oranından yüksekti. Bk. **Sıradışı Bir İttihatçı Besarya Efendi'nin Hayatı ve II. Meşrutiyet Dönemi Hatıraları**, Der. Nevzat Artuç, Timaş Yayınları, İstanbul 2019, s.205.

zayıyatı 200.000 kişiden az değildi<sup>41</sup>. Ebettteki bu durum tarımsal üretimin düşmesini ve toprakların el değiştirmesini beraberinde getirmiştir.

XIX. yüzyılın sonlarında Batı Anadolu'da büyük çiftliklerin bir kısmı el değiştirmeye başlamıştı. Söke'de Kelebiç çiftliği örneğinde görüldüğü gibi 1857-1890 arasında arazileri işleten Müslüman aile, yanında Hristiyan kiracı ve ortakçılar çalıştırmaktaydı. Topraktaki işlerine devam eden Hristiyanlar herhangi bir toprak talebinde bulunmayı akıllarından bile geçirmemekteydi. Fakat yabancıların yardımıyla 1899'a gelindiğinde bu arazinin en güzel yerleri Hristiyanların eline geçmeye başlamıştı. Piriyen harabesi kazı müdürü Mösyö Theodor Wiegand bu araziye satın almış, ardından satın aldığı arazilerden 5.000 dönümünü buradaki Hristiyanlara vermişti. Böylece Hristiyanların elindeki toprak 50.000 dönüme ulaşmıştı. Burada yapılmak istenen Osmanlı arşiv belgelerine göre yakın olan adalardaki Hristiyanları birleştirerek nüfus çoğunluğu yaratmaktı. Adalardan gelen Rum eşkiya bölgeye zarar verirken yerli Rumlar ise Yunan emellerine hizmet etmekteydi. Bu yüzden bölgede Müslüman nüfusun hiçbir şekilde çoğalmasına izin verilmiyordu<sup>42</sup>. Artan asayiş vakalarıyla Müslümanların kıyı şeridini terk etmeye başlaması ve buraları Rumların doldurması devleti özellikle Birinci Dünya Savaşı'nda güvenlik ve Millî Mücadele yıllarında ise egemenlik sorunuyla karşı karşıya getirecekti.

Batı Anadolu kıyıları, daha XIX. yüzyılın başlarından itibaren Avrupalı tüccarların dikkatini çekmeye başlamıştı. Özellikle İzmir ve civarından yaklaşık iki buçuk-üç milyon dönüm toprak satın alan İngiliz sermayesini Ermeni, Rum, Yahudi sermayesi izlemiştir. Tanzimat reformlarının yabancılarla arazi mülkiyeti elde etme hakkını vermesinden sonraki yıllarda, özellikle adalardan gelen Rumların ve Anadolu içindeki Ermenilerin Batı Anadolu'da hızla toprak edinmeye başladığına şahit olunmuştu<sup>43</sup>. Aydın demiryolunun yapılmaya

<sup>41</sup> Orhan Kurmuş, **Emperyalizmin Türkiye'ye Girişi**, Bilim Yayınları, İstanbul 1974, s.95-96.

<sup>42</sup> Olcay Pullukçuoğlu Yapucu, **Aydın Sancağı 1845-1914 (Sosyal, Ekonomik, Dar, Kültürel Durum)**, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir 2006, s.139-140. I. Dünya Savaşı yıllarında Aydın Vilayeti dâhilinde Rumlara ait 169 adet çiftlik vardı. Bu çiftliklerden 81 tanesi 1.000 dönümden büyük iken, geriye kalan 88 çiftlik 1.000 dönümden daha küçüktü. Çiftliklerin toplamının 542.978 dönüm olup değerleri ise 26.525.700 kuruştı. Bk. Aysun Sarıbey Haykıran, **a.g.t.**, s.79.

<sup>43</sup> Muttalip Şimşek, **20. yüzyılın başlarında Aydın ve Mentese Sancaklarında Gayrimüslimlerin Demografik ve Sosyo-Ekonomik Durumu (1900-1925)**, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya 2013, s.176. İzmir-Aydın demiryolu hattı köy ve kasabalardaki neredeyse

başlanmasıyla daha evvel mütereddit olan İngilizlerin büyük bir hevesle toprak satın almaya başladıkları görülmüştür. Burada İngilizleri toprak alımına iten demiryolunun tarım ve ticareti geliştireceği ve kâr oranını arttıracığıydı. İngilizleri toprak alımına iten bir diğer etken ise toprak fiyatlarının çok düşük olmasının yansira tarlaları demiryoluna yakın olan bazı köylülerin “bu yeni icat” karşısında tarlalarını çok düşük fiyatlarla satmalarıydı. 1867 yasasıyla arazi satışlarının hızlandığı İzmir’de tarım arazilerinin en az üçte biri İngilizlerin tapulu malı hâline geldi. 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı’nın ardından İzmir yakınlarında tarıma elverişli bütün toprakların 41 İngiliz tüccarın eline geçtiği müşahede edilmiştir. Hollanda, İsveç, Fransız tüccarların da toprak satın alma istekleri dönemin gazetelerinde sıkça gözlemlenmiştir. İngilizlerin Batı Anadolu’da satın aldığı toprakların alanının bir başka veriye göre 2.400.000 ile 2.800.000 dönüm arasında olduğu görülürken buna Rum, Ermeni ve Yahudilerin eline geçen topraklar da eklendiğinde toplamın beş ile altı milyon dönüm arasında olduğu tahmin edilmekteydi<sup>44</sup>.

XX. yüzyılın başlarında yalnız Aydın vilayeti dâhilinde Rumların 169 çiftliği vardı. Bu çiftliklerin genişliği 542.978 dönüme, kıymeti ise 36.535.700 kuruşa ulaşıyordu. Birinci Dünya Savaşı’nın hemen başında Rumlara ait; Aydın kazasında 96.587 dönüm genişliğinde dört çiftlik, 26.039 dönüm bağ, bahçe ve zeytinlik, Söke kazasında 60.543 dönüm genişliğinde iki çiftlik ile 8.191 dönüm büyüklüğünde diğer tarım alanları; Çine kazasında 188 dönüm büyük-

---

tüm bakkallar Rumların elindeydi. Rum bakkallar I. Dünya Savaşı ve işgal yıllarında Yunanistan’a casusluk yapmıştır. Rumlara ait bakkallardan alışveriş yapmak zorunda olan ekonomik durumu kötü Türkler, paraları olmadığından ihtiyaçları için tarladan alacakları mahsulü karşılık göstermekteydiler. Çiftçiye borç veren Rumlar paralarını alamayınca da Türklerin çiftliklerini almaktaydılar. Bk. Nurdoğan Taçalan, **Ege’de Kurtuluş Savaşı Başlarken**, Aksoy Yayıncılık, İstanbul 1998, s.52-53.

<sup>44</sup> Kurmuş, **a.g.e.**, s.100-103. 1860’da İzmir İngiliz konsoloslu, Sir Henry Bulwer’e şu raporu yollamıştı. “Bölgenin genel durumu gün geçtikçe iyileşmekte ama bu iyileşmeden yararlananlar aslında Türkleri soyup soğana çeviren Hristiyanlar. Gülhane Hatt-ı Şerifi ile Hristiyanlar tarımla ilgilenmeye başladı ve yeni gelenlerle beraber sayıları bir hayli arttı. Askerden dönen Türkler köylerini, kentlerini tanıyamayacak kadar değişmiş bulmaya başladılar. Her yerde Türklerin yerini Hristiyanlar alıyordu. Eskiden olduğu gibi tarlalarını işlemek isteyen Türkler, hemen Hristiyan bir tefecinin pençesine düşüyor ve eninde sonunda toprağını satmak zorunda bırakılıyor. Talihlerini başka yerde denemek isteyenlerin toprakları ise gene Ermeni, Rum ve Frenkler tarafından yok değerine satın almıyor. Bu yolla toprak sahibi olan Frenkler arasında içeride büyük çiftlikler satın alan yedi İngiliz vatandaşı da var. İzmir yakınlarındaki bütün topraklar yabancıların eline geçtiği gibi daha uzaklardaki köylerde de Türkler topraklarını yabancılar satıyorlar...” Bk. Kurmuş, **a.g.e.**, s.100.

lüğünde bir çiftlik; Bozdoğan kazasında 2.318 dönüm genişliğinde tarım arazisi; Nazilli'de 7883 dönüm genişliğinde bağ, bahçe, zeytinlik ve diğer tarım alanları vardı. Yine Rumlara ait Muğla kazasında 2.057 dönüm genişliğinde iki çiftlik, Milas kazasında 133.255 dönüm genişliğinde beş çiftlik, Bodrum kazasında 1.927 dönüm genişliğinde bağ, bahçe ve zeytinlik, Datça'da 9 bin dönüm genişliğinde 28 ayrı çiftlik mevcuttu. Marmaris ve Köyceğiz'de ise Rumlara ait herhangi bir çiftlik kaydı bulunmamakla birlikte emlak ve arazi kaydı vardı. Rumların yanında Musevilerin de mülkiyetinde bulunan araziler mevcuttu. Ancak hiçbir zaman her iki sancakta diğer gayrimüslimlerin sahip olduğu arazi oranı, Rumların sahip olduğu orana ulaşmamıştır<sup>45</sup>.

İşgal yıllarında Aydın vilayetinde taşınmaz satışı bir hayli artmıştı. Nitekim 24 Eylül 1919 tarihinde Dâhiliye Nezaretine gönderilen yazıda, terk edilen taşınmazların % 90'ının Yunan tebaası tarafından satın alındığı bildirilmekteydi. Hâlihazırdaki durum sebebiyle bu cereyan dikkat çektiğinden Defterihakanı müdüriyeti yetkilileri uyarılmıştı. Beklenildiği gibi herkesin taşınmaz terki hususunda temkinli bir hareket tarzı takındıkları görülmüştü. Buna rağmen Yunanların bilakis mal edinmeğe devam etmeleri dikkat çektiğinden vilayet, bir tedbir alınması gerektiği takdirde neler yapılması gerektiğini Dâhiliye Nezaretinden sorma ihtiyacı duymuştu. Vilayetin bu minvaldeki yazısından anlaşıldığına göre Yunan tebaasının ve Yunanlara mensup unsurların taşınmaz edinişi hususundaki emelleri; öncelikle memleketin servetini ellerine geçirmek, sonrasında vilayetin Yunanistan'a ilhakı gündeme geldiğinde hâlihazırdaki durumdan siyaseten istifade etmekten ibaretti. Osmanlı Devleti ile Yunanistan arasında barış antlaşması imzalanmamış olmasından ötürü Osmanlı topraklarında İtilaf Devletleri tebaasına taşınmaz verilmemesi hakkında daha önce bir karar alınmıştı. Daha açık bir ifadeyle Birinci Dünya Savaşı sırasında Osmanlı topraklarında muhasım devletler tebaasının emlak alım satımına yasak getirilmişti. Sonrasında Meclis-i Mahsus-ı Vükelaca belirlenen sınırlarla beraber iptal edilmiş olan kararın tekrar muteber olması gerekli görülmüştü. Aydın vilayetinin gönderdiği yazıya karşı, Yunanistan'da bulunan İslam ahalinin öncelikli olarak taşınmaz hususundaki hukuki tasarrufları konusunda birtakım tahditlere tabi tutuldukları müşahade edilmiştir. Karara mukabele-i bilmisil olarak sadece Yunanlar hakkında ilgili kanunun lağvıyla bunlara taşınmaz satılmaması için gereğinin yapılmasına karar verilmişti. Fakat bunun kuvveden fiile çıkmasının İtilaf Devletleri'nin şikâyetlerine sebep olacağı ortadaydı. Bu

<sup>45</sup> Şimşek, a.g.t., s.177-178.



yolda bir tedbir alınması ve onda ısrar edilmek istenildiği takdirde ne gibi mahzurlar doğuracağına hesaba katılması gerekiyordu. Bir de Aydın vilayetinde sakin Yunanlarla Rumların bölgedeki taşınmazların büyük kısmına sahip olmaları memleketin mukadderatının tayin olunacağı o günlerde kamuoyu nezdinde kötü tesire sebep olacağı aşikârdı. Bu yüzden yöredeki Müslüman ahalinin munasip surette vatani hislerinin tahrik edilerek söz konusu cereyanın önüne manevi bir set çekilmesi gerekli görülmüştür<sup>46</sup>.

Mütarekede İzmir'deki Kuvayimillîye hareketine katılan Celal Bayar işgal yıllarında bölgedeki durumu şu şekilde betimlemekteydi: “Yaşama standartlarımız genel olarak azınlıklara, memleketimize yerleşmiş kapitülasyonlar yüzünden imtiyazlı bir sınıf teşkil eden ecnebilere nispetle düşüktü. Öz vatanımızda sömürge ekonomisi içindeydik. Ecnebilere, azınlıklar bankaları, fabrikaları iç ve dış ticaretle rolleriyle üstün kazanç sağlıyorlardı. İktisadi alanda, para piyasası, finansa hâkim durumdaydılar. Bu arada Yunanların birkaç bankası vardı. Bunlar özellikle sahil ilçelerinde normal kredi muamelesinden ziyade siyasi bir gayenin peşindeydiler. Vadesi gelip borç ödenemeyince mal daha elverişli şartlarla Rumlara aktarma edilirdi... memleketimizin en verimli parçaları Yunanistan'a kayıyordu...”<sup>47</sup>.

İslam ahalinin ekserisinin tasarrufu altındaki emlakı elden çıkarmalarının başlıca sebebi hiç şüphesiz zaruretlerden kaynaklanmaktaydı. Rumların bu tarz teşebbüsleri ortadayken İslam ahalinin büyük kısmının mutasarrıf oldukları emlakı elden çıkarmalarının zaruret olduğu durumlarda, bu gibilere ilk olarak mahallî hükûmetçe munasip suretle lazım gelen öğütlerin verilmesi gerekli görülmüştü. İkinci olarak Babiali, ihtiyaç sahiplerine Ziraat Bankası şubelerinin kredi vererek onların yaşam şartlarının iyileştirilmesine yardımcı ol-

<sup>46</sup> BOA, BEO, 4598/344817, lef 2; BOA, Hukuk Müşavirliği İstişare Odası (HR.HMŞ.İŞO), 215/78.

<sup>47</sup> Celal Bayar, **Ben de Yazdım Millî Mücadeleye Giriş**, Cilt 5, Sabah Kitapları, İstanbul 1997, s.90-91. Aydın vilayetinde Müslüman olmayan gruplar işgal yıllarının öncesinde sosyo-ekonomik yapının önemli figürlerindendi. Buna rağmen bu gruplar istisnalar hariç, istatistiklere göre Türk ve Müslüman unsurun etkisini tam olarak kıramamıştı. Nazilli kazası hariç hiçbir yerde gayrimüslimler sosyo-ekonomik yapının kontrolünü ele geçirememiştir. Nazilli ile ilgili 1913-14 yıllarına ait kayıtlar incelendiğinde özellikle bütün iş kollarında azınlıkların Türklere göre daha fazla ekonomik güce sahip olduğu tespit edilmiştir. Daha açık bir ifade ile 1913'te Nazilli'de 44 yabancı iş yerine karşılık 28 Türk işyeri ve iş adamı vardı. Bk. Hakkı Gürkan Ganız, **Millî Mücadele Başlarında Aydın Sancağı (1919-1920)**, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, s.37.

masını elzem görmüştür. Yunanlar ve Rumların emlak tasarrufuna verdikleri önem ilk gelen rakamlarla zaten ortadaydı. Vükelada ayrıca, halkın basiret ve nazar-ı dikkatinin satışların siyasi sonuçlarına odaklanması için mütarekeden beri devredilen taşınmazların miktarını içeren bir istatistik cetveli tanzim ve neşrine karar verilmiştir<sup>48</sup>.

İzmir Müdafaa-i Hukuk Cemiyetince vatana yapılan saldırıyı kınamak için aralarında belediye reisleri, müftüler ve ahalinin de katıldığı ve İtilaf Devletleri temsilcilerine bir kararname verilmek üzere bir kongre tertiplenmiştir. Yukarıdaki emlak oranı ile ilgili belgeye karşıt olarak yazılan kongre kararlarından üçüncü madde dikkat çekicidir. “Zirde vazü’l-imza sunuf-ı ahali muhahaslarının doğrudan doğruya mümessili buldukları vilayet ve sancaklardan mürekkep Anadolu sevhil-i garbiyesinin vaziyet-i hazırasına gelince; bu kıtada %80 nispetinde ekseriyet-i azimeyi haiz olan Türk ahalinin aksam-ı saire-i memlekete nazaran kesafeti, emlak ve araziye % 95 nispetinde sahip olması; Türk unsurunun müstahsil olarak anasır-ı sairenin ancak mübadeleci vaziyetinde bulunmaları...”<sup>49</sup>. Müslümanların sahip olduğu taşınmaz oranını yüksek gösterme gayreti hiç kuşkusuz barış görüşmelerinin yapıldığı o günlerde yöreyi sahiplenme girişimine en güzel örneklerden biriydi.

<sup>48</sup> **BOA**, MV, 217/84; **BOA**, BEO, 4622/346576, lef 2. 1908 yılında Aydın kazasında ziraata ayrılan arazinin genişliği 730.700 dönümdü. Gayrimüslimlerin tarım için kullandığı arazinin genişliği ise 122.626 (%16,7) dönüm idi. Bk. Şimşek, **a.g.t.**, s.177.

<sup>49</sup> Zeki Arıkan, **Mütareke ve İşgal Dönemi İzmir Basını**, Atatürk Araştırma Merkezi Yayınları, Ankara 1989, s.228-229. Batı Anadolu’da bir İyonya Devleti kurma tasarısı İzmir’in işgaliyle gündeme gelmişti. İşgalden birkaç gün önce Batılı tarihçilerden Charles Vellay, 10 Mayıs 1919’da eski İyonya Devleti’nin yeniden kurulması gerektiği yönünde bir açıklama yapmıştı. İzmir’de Yunan Yüksek Komiseri Sterghiades 5 Ağustos 1920’de Sevr’den beş gün önce İzmir için muhtariyet isterken bazı Yunan gazeteleri de buna çanak tutmuştu. İyonya Devleti tasarısı öncelikle İzmir ve civarını içine almakta sonrasında ise Yunan işgali altındaki Bursa ve Marmara kıyılarına kadar genişletilmesi öngörülmekteydi. İşgal yıllarında binlerce Rum, Yunan ordusunda savaştığı için Yunan ordusunun olası bir yenilgisi hâlinde bile yerli Rumlar İyonya Devleti’ni kendileri için bir melce olarak görmüştür. Bk. Arıkan, **a.g.e.**, s.144-145. Mütarekede Yunanistan işgal ettiği bölgelerde Türk nüfusunu azaltmaya çalışırken Rum nüfusu ise adalardan ve Kafkasya’dan getirttiği Rum muhacirlerle artırma çabasına girişmişti. Daha evvelden tasarlanan bu plan, demografik yapının Yunanların lehine olduğunu göstermeye ve Megali İdea doğrultusunda Batı Anadolu’yu Yunanistan’a ilhak etme çabasının bir sonucuydu. Bk. Serdar Sarısır, **Demografik Oyun Sürgün (1919-1923)**, IQ Yayınları, İstanbul 2006, s.171. İşgal yıllarında Yunanistan; Rumları İstanbul, Marmara kıyıları ve Karadeniz’e doğru göç ettirmekte Türkleri ise başka yerlere göçe zorlamaktaydı. Bu bölgelerde de suni çoğunluk sağlayarak Paris Barış Konferansı’nda avantaj sağlama gayretindeydi. Bk. Hülya Toker, **Mütareke Döneminde İstanbul Rumları**, Genelkurmay Askerî Tarih Arşiv Yayınları, Ankara 2006, s.91-93.

## VI. Yunan Hükümetinin Faaliyetleri

Yunanistan işgal ettiği yerlerde kendi kanunlarını istediği şekilde uygulamıştır. Osmanlı topraklarındaki tüm akar, mesken, arazilerin tasarruf hakkını içeren senetler sadece Defterihakani Nezareti tarafından verilmekteydi. Tasarruf olunmayan akar ve emlakın kullanımında bazı aksiliklerin olacağı mevcut Osmanlı kanunları ile sabitti. Bu durum “Akar ve emlakın tasarrufu sahih ve nafiz olamayacağı geçerli kanunlar ve şeriyenin cümle ahkâmından bulunmuş, ecnebler arasında bile emlak ve akarla alakalı dava ortaya çıkarsa bu hususta konsoloslar ve kañçılıyaların hak ve müdahaleleri olamayacağı” şeklinde eski kanunların özel maddelerinde vardı. Balkan Savaşları'nın ardından Türkiye'deki Yunan kañçılıyalarında kâtib-i'adl namıyla açılan yeni kalem vardı. Bu kalem, Yunanistan'a terk edilen yerlerdeki ahalden olup Türkiye'de ikamet eden ve Yunan işgalindeki eyaletlerde emlak ve mallarını satmak isteyen şahısların özellikle de İslamların vekâletnamelerini tanzim ve tasdik etmekle mükellefti. Adı geçen şahısların mütarekenin ardından vazifelerini genişlettikleri müşahede edilmişti. Daha açık bir ifadeyle bu kaleme mensup kişilerin görevlerini suiistimal ederek tabiiyetleri şüpheli, Hariciye Nezaretince tabiiyetleri tasdik edilmeyen Rum ve Yunan tebaasının, emlak muamelesinin tasdikini mübeyyin senetlerin tanzimiyle iştigal ettikleri ortaya çıkmıştı. Osmanlı tabiiyetine sahip olup bir bahane ile Yunanlılık iddiasında bulunmayan Rumlar hakkında aynı muamelenin geçerli olabilmesi için patrikhanelerde dahi adı geçen mukavele dairelerinin birer şubelerinin olduğu haber alınmıştır. Buradan hareketle Yunan sefarethanenin emriyle kañçılıyaya, patrikhane ve metropolitliklerde tanzim edilen emlak senetleri Yunan kanunlarına göre icra edilmekteydi. Bu cümleden olarak Türkiye'deki kanunlar memlekette geçersiz kabul edildiği gibi, devlet hazinesi de alım satım muamelelerinden dolayı kanunen alınan aidatlardan mahrum bırakılmaktaydı. Rumlar ve Yunanlar arasında gayrimüslimlerin elindeki emlak ve akara ait tapu senetlerinin hakiki sahiplerinin isimleri Defterihakanice saklı iken, alım satım neticesinde yeni sahipler hakkında alakadar makamın bilgisi bulunmadığından gelecekte birçok sıkıntının ortaya çıkacağı tahmin edilmekteydi<sup>50</sup>.

İşgal yıllarında Ayasofya'nın Yunanlarca kiliseye çevrileceğine dair haberler ayyuka çıkmıştı. Nitekim İstanbul Rumları da büyük meblağlar ödeyerek Aya-

<sup>50</sup> BOA, DH.KMS, 49-2/63, lef 3.

sofya çevresinde bulunan emlak ve araziyi satın almaya başlamışlar<sup>51</sup>, Atina Bankası ise İstanbul'daki Türklerin mallarını satın almak isteyen Rumlara kredi açmıştı<sup>52</sup>. 28 Mayıs 1919'da Meclis-i Vükela bu satışların önlenmesi amacıyla bir komisyon teşkiline karar vermişti. Bu komisyon emlakını elden çıkarmak isteyenlere Evkaf Nezareti tarafından ödeme yapılmasını sağlayacaktı<sup>53</sup>. Bu kararın alınmasındaki en önemli etken hiç kuşkusuz Rumların Ayasofya'yı yeniden kiliseye çevirme istekleriydi. Nitekim işgal yıllarında Ayasofya'nın tekrar Hristiyanlığa kazandırılması için tesis edilen kurtuluş komitesi, Avrupa başkentlerinde mitingler tertiplemiştir. Ayrıca Avrupa'da dönemin bazı siyasileri ve din adamları da verdikleri beyanatlarla Ayasofya'nın kiliseye tahvilini savunmuşlardı<sup>54</sup>.

Mütarekede bir başka sorun da firar edip dönenlerin durumuydu. Daha evvel Yunanistan'a firar edip dönen şahısların taşınmazlarını gerek asaleten gerek vekâleten rehinle devredenler vardı. Babıali bu gibilerin her ne surette olursa olsun tasarruf muamelesinde bulunmalarının meni hakkındaki bir karar almıştı. Fiili durumun devamına lüzum görülüp görülmeyeceği 9 Ekim 1920 tarihli tezkireyle sorulmuştu. Karası sancağı Defterihakani memurluğu Dâhiliye Nezaretine, dönen bu insanların uhdelerindeki taşınmazların devir muamelesinin icrasını ısrarla talep ettiklerini bildirmekte ve alınacak kararın süratlendirilmesinin önemli olduğunu vurgulamıştı<sup>55</sup>.

Bandırma'daki Yunan işgal kumandanlığı 23 Nisan 1921'de yayımladığı bir emirle taşınmazların alınıp satılmasını, intikal ve miras bırakılmalarını, resmî makamlara verilecek dilekçeleri dahi yasaklamıştır. Bu emre itaat etmeyenlerin Divan-ı Harbe gönderilmek suretiyle beş yıl hapis cezasına çarptırılacağı ilan edilmiştir. Karacabey'de yaşayan ahalinin taşınmazlar üzerinde bir davaları olması durumunda Yunan kumandanlığına başvurularının gerektiğinin belirtildiği emirde, ayrıca emrin Yunan işgaline uğrayan tüm topraklarda uy-

<sup>51</sup> Toker, **a.g.e.**, s.98.

<sup>52</sup> Mehmet Temel, **İşgal Yıllarında İstanbul'un Sosyal Durumu**, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara 1998, s.151. I. Dünya Savaşı yıllarında ülke ekonomisi harap bir duruma gelmiş, enflasyon korkunç boyutlara tırmanmıştı. Nitekim 1914-1920 arası temel ihtiyaç maddelerinin fiyatı %1.350 artmıştır. Bk. aynı eser, s.28.

<sup>53</sup> **BOA**, MV, 215/137, 27.

<sup>54</sup> Toker, **a.g.e.**, s.98-99.

<sup>55</sup> **BOA**, BEO, 4661/349536, lef 2.

gulanacağı vurgulanmıştır. Bunun üzerine Dâhiliye Nezaretince gerekli makamlar nezdinde teşebbüse girişilmiştir<sup>56</sup>.

Karacabey ve Kirmasti Yunan işgal kumandanlığının resmî ilanıyla emlak alım satımının men edilmesiyle mültezimlerin taşınmazlar üzerindeki kanuni haciz işlemlerine devam edilememiştir. Bu durum hazinenin sürüncemeye uğramasına sebebiyet vereceğinden, Bursa Duyûn-u Umûmiye Baş Müdüriyeti söz konusu Yunan işgal kumandanlığının kararının kaldırılmasını talep etmiştir. Bunun üzerine Yunan işgal kumandanlığınca alınan karar 24 Nisan 1921 tarihinden itibaren ilga olunabilmiştir<sup>57</sup>.

Tüm bunlar olurken Babıali'ye gelen haberlerde, Yunan hükûmetinin işgal ettiği yeni arazilerde mütemekkin Osmanlı tebaası ve Yunanistan'da bulunan Müslümanlara ait taşınmazlara el koyduğu ve kayıtların bir kısmını ortadan kaldırdığı yer almaktaydı<sup>58</sup>. Babıali tarafından, Yunanistan'da bulunan İslam ahalinin taşınmazlarına dair cereyan etmekte olduğu bildirilen muamelenin sadece Osmanlı tebaasından olan Müslümanlara mı, yoksa bütün Müslümanlar hakkında mı icra olunduğunun delillerle ortaya konulmasına ve hukuk müşavirlerinin mütalaaları da alındıktan sonra gereğinin Meclis-i Vükelaca yapılmasına karar verilmişti<sup>59</sup>. Yunanistan'ın hukuk tanımaz faaliyetleri Büyük Taarruz'a kadar devam etmiştir.

## VII. Lozan Konferansı Sırasında Tartışmalar

7 Aralık 1922'de yabancılara uygulanacak rejim komisyonunun birinci alt komisyon başkanınca, Türk temsilci heyetine kendi aralarında değerlendirme yapılmaları için bir tasarı sunulmuştur. Tasarı, Türkiye'de müttefik devletler uyruklarının her çeşit taşınır ve taşınmaz mal edinip, bunları mülkiyetinde tutmaya ve başkasına devire haklarının olacağını, özellikle malların değiş-tokuş, bağış, vasiyet ya da başka her türlü kullanılabilmesini, malları miras, bağış veya vasiyet yoluyla da edinebilmelerini içermekteydi. Tasarıda yabancılara dönük Türk uyruklarına tanınan her çeşit ticaret, meslekle uğraşabilmeleri yer almaktaydı. Ayrıca tasarı Türk uyrukluların uymak zorunda oldukların-

<sup>56</sup> BOA, BEO, 4696/352166; BOA, BEO, 4682/351111.

<sup>57</sup> BOA, BEO, 4696/352166, lef 6, 7. Yunan işgalinde bulunan yerlerdeki gayrimenkul mallara ait davaların nizamiye mahkemelerinde görülmesi için Bandırma işgal kumandanlığı tarafından teşebbüse geçilmiştir. Bk. BOA, BEO, 4682/351130.

<sup>58</sup> BOA, HR.HMŞ.İŞO, 215/78, lef 2.

<sup>59</sup> BOA, BEO, 4622/346576, lef 1.

dan başka daha ağır bir vergi veya kısıtlamanın yabancılara uygulanmamasını kapsamaktaydı<sup>60</sup>. 9 Aralık 1922’de Türk temsilci heyeti adına Veli Bey karşı tasarı sunmuştur. Türk tasarısında; Türkiye’de müttefik devletler uyruklarının kişileri ve malları bakımından devletler hukuku uyarınca işlem görecekları, söz konusu uyrukların malları ve çıkarları bakımından, tam ve sürekli bir korumadan yararlanacakları, Türkiye’ye giriş ve yerleşme bakımından özgür olacakları, Türkiye’de oturabilecekleri, Türk uyruklarına uygulanmayan herhangi bir verginin onlara da uygulanmayacağı taahhüt edilmişti. Bununla beraber Türkiye dışarıdan yapılacak göçü düzenleme hakkını saklı tutacaktı. Ayrıca Türkiye’de müttefik devletler uyruklarının her çeşit taşınır ve taşınmaz mal edinmeye, bunları mülkiyetlerinde tutmaya ve başkasına geçirmeye hakları olacaktı. Müttefik tebaa özellikle bu malları miras, satış, değiş-tokuş, bağış, vasiyet veya başka şekilde kullanabileceği gibi bağış veya vasiyet yoluyla da edinebilecekti. Müttefik devletler uyrukları devlet için veya yalnız Türk uyruklar için saklı tutulmuş olanlar dışında, ülkenin kanunlarına ve hukuk kurallarına uygun olarak her çeşit ticaret, meslek, endüstri işleriyle uğraşabilecekler, kamu hukuku ve yararına bir neden olmadıkça ve bu durumda kendilerine adaletli ve önceden bir zarar verilmedikçe söz konusu uyrukların malları kamulaştırılmayacak ya da mallardan yararlanma hakları geçici bile olsa yoksun bırakılmayacaktı. Tasarıda ayrıca taşınmaz mallara ilişkin konularda miras veya varis sıfatına ilişkin olan ve miras hakkıyla mirasın bölüşülmesine ilişkin her türlü konular, yalnız bu malların bulunduğu ülkenin mahkemeleri ya da öteki yetkili makamlarca, bu ülkenin kanunları uyarınca karara bağlanması yer almıştı. Son olarak bu hükümlerin mütekabiliyet esasına bağlı olduğu da vurgulanmıştı<sup>61</sup>.

Komisyon oturumlarında köylerde taşınmaz edinimi de mevzubahis olmuştu. Sir Horace Rumbold, Türk temsilci heyetinin müttefik uyruklarını antlaşmaların yabancılara savaştan elli yıl önce tanımış olduğu köylerde taşınmaz edinimi hakkında yoksun kılmak yolunu aradığını ve ancak müttefiklerin baskısı sonucunda uzun süre bir hak olarak kabul edilen bir şeyi lütuf olarak bağışlamaya katlandıklarını beyan etmişti<sup>62</sup>. 9 Aralık 1922’de buna karşılık Türk temsilci heyeti köylerdeki taşınmaz mal ediniminin sadece Türk uyruklarının

<sup>60</sup> Seha L. Meray, **Lozan Barış Konferansı Tutanaklar Belgeler**, Birinci Takım, Cilt II, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1971, s.41.

<sup>61</sup> Meray, **a.g.e.**, s.43-45, 91.

<sup>62</sup> Meray, **a.g.e.**, s.20.

hakkı olacağını beyan etmişti<sup>63</sup>. Oturum Başkanı Rumbold, İngiltere’de eski düşman devletlerin uyruklarının köylerde taşınmaz mal edinimi hakkının beş yıl süreyle kaldırıldığını, bu hakka başka bir kısıtlama getirilmemiş olduğunu ve Türk tasarısının İngiliz yasalarından katı olduğunu söylemişti. Veli Bey ise tekliflerinin devletler hukuku ilkelerine dayandığını ve buna örnek olarak da 1879 tarihli Romanya kanunu ile 1884’e kadar yürürlükteki İngiliz ve Norveç yasalarını vermişti. Bunun ardından Türk ve İngiliz delegeler arasında; orman ve çağlayanlara verilen imtiyazlar konusunda ABD’nin bazı eyaletleri ile Norveç, Romanya dışında hiçbir yerde, yabancıların köylerde taşınmaz edinmelerine ilişkin kısıtlamalar bulunmadığını ispatlamaya yönelik bir tartışma yaşanmıştır. Rumbold, bu konuda Türk tarafının mütekabiliyet ilkesini kabul etmesinde direnmiştir<sup>64</sup>. Daha sonra Türk tarafı tutumunda yumuşamaya gitmiştir. 11 Aralık’ta Veli Bey, gerçek kişilerin köylerde taşınmaz mal edinimi hakkına ilişkin çekince öne sürdüklerini fakat Türk tarafının iyi niyetle geleceğe yürümek istediğini göstermek adına bu kısıtlamadan vazgeçebileceğini ve köylerde taşınmaz mal edinimi hakkı konusunda yabancıların Türk uyruklularla bir tutulabileceği açıklamasını yapmıştı. Oturum başkanı Rumbold, müttefikler adına Türk tarafının bildirisini memnuniyetle karşıladığını belirtmesi üzerine Veli Bey, tüzel kişiler için sorunun çok başka koşullar altında ortaya çıktığını öne sürmüştü. Bu noktada Türk millî kanunlarına uyulması gerektiğinin altını çizen Veli Bey, bir şirketin taşınmaz edinmek istemesi hâlinde Türk uyruğuna geçmesinin lüzumuna dikkatleri çekmişti. İngiliz heyetinin Türkiye’de önemli işleri olan bir ortaklığın taşınmaz mallara sahip olmasının elzem olduğunu ileri sürmesi üzerine Veli Bey, bu nokta üzerinde Türk temsilci heyetinin görüşünü açıklama hakkını saklı tuttuğunu, Türkiye’nin yabancı ortaklıkların işlemlerini mümkün olduğu kadar kolaylaştırmaya çalışacağını ve Türkiye’ye güvenliği için vazgeçilmez tedbirleri sağlama olanağının tanınması gerektiğini söylemişti<sup>65</sup>.

<sup>63</sup> Meray, **a.g.e.**, s.43.

<sup>64</sup> Meray, **a.g.e.**, s.94.

<sup>65</sup> Meray, **a.g.e.**, s.100-101. Lozan Konferansı’ndan sonra yabancıların Türkiye’deki köylerde taşınmaz edinimine yasak getirilmiştir. Nitekim 18 Mart 1924 ve 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesiyle, Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde bulunan cemiyet ve şirketlerin köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmıştır. İngiltere, Fransa ve İtalya’nın ortak bir notayla bu yasayı protesto etmesi üzerine Ankara hükümeti, 26 Eylül 1926 tarihli kararname ile yabancı devlet uyruklarından köylerde oturma ve taşınmaz edinmek isteyenlere engel olunmamasını istemişti. Fakat Lozan’ın oturma ile ilgili sözleşmesi yedi yıllık bir süre ile sınırlı olduğundan, sürenin sonunda oturma izni

Lozan müzakerelerinin nihai safhası olan 24 Temmuz 1923 tarihindeki yerleşme şartlarına ilişkin; Türkiye’de öteki bağıtlı devletlerin uyruklarına, kişileri ve malları bakımından ortak devletler hukukunca kabul ve işlem görecekları kaidesi getirilmiştir. Ayrıca bağıtlı devletlerde kurulu olan şirketlerin Türkiye’de yerleşebilecekleri, ülke kanun ve yönetmeliklerine uymak şartıyla her çeşit taşınır mal edinmeğe, bunları mülkiyetlerinde tutmağa veya başkalarına geçirmeye hakları olacaktı. Üstelik ortaklığın işleyebilmesi için gerekli taşınmaz mallar bakımından aynı hükümler uygulanacaktı. Bununla beraber taşınmaz mal edinimi şirketin kuruluş amacı olmayacaktı<sup>66</sup>. Türk tarafı Lozan Konferansı’nda elinden geldiğince yabancıların taşınmaz edinimini kısıtlamaya çabalasa da nihai barış uğruna bazı tavizler vermek zorunda kalmıştır.

---

biteceği için ilgili yasa maddesi yürürlüğe girecekti. Ankara hükümetinin yegâne amacı yabancıların Anadolu’da toprak edinmelerinin önüne geçebilmektir. Ankara Hükümeti 27 Mayıs 1927’de yayımladığı mukabele-i bilmisil yasasına göre, sınırları içinde kalan Türk uyrukluların topraklarına tahdit koyan devletlere karşı bu devletlerin uyruklarının Türkiye’deki topraklarına tahdit koymaya karar vermiştir. Bk. Muzaffer İlhan Erdost, “Osmanlı’dan Günümüze Yabancılar Taşınmaz Satışı Yasalaşma Süreçleri ve Sonuçları”, **Mülkiye Dergisi**, C XXXIII, S 262, s.67-68.

<sup>66</sup> Meray, **a.g.e.**, II. Takım, Cilt II, s.72-73.



## SONUÇ

Osmanlı Devleti'nde XIX. yüzyılın ortalarına dek yabancıların taşınmaz edinimine müsaade edilmemişti. Fakat devlet içerisinde bulunduğu iç ve dış galelerin etkisiyle bu ilkesinden taviz vermek durumunda kalmıştır. 1867 tarihli kanunla yabancılara dönük taşınmaz satışında düzenlemeye gidilirken bu tarihten önce de yabancıların arazi alımı konusunda ilerleme kaydettikleri müşahede edilmişti. Kutsal topraklar olması hasebiyle Hicaz vilayeti veya stratejik alanlar hariç imparatorluğun tüm topraklarında arazi alımı serbest bırakılmıştır. Fakat Babıali, yabancılara yönelik elden geldiğince bazı kriterler getirerek satışlara engel olmaya çalışmışsa da, bir kısım yabancı tebaa sahte vesikalarla imparatorluk topraklarında arazi alımına devam etmişti. Yabancıların arazi satın alması onlara sadece imparatorluk topraklarına yerleşme ve yatırım yapma yollarını açmamış, kanımızca bu durum onlara çöküş sürecindeki bir imparatorluğu yarı sömürge hâline getirme imkânını da vermiştir. Diğer taraftan Osmanlı tebaası bazı kişilerin kapitülasyonlardan faydalanabilmek için tabiiyet değiştirdiklerinin görülmesi üzerine Babıali'nin aldığı tedbirlerin etkili olmaması, devletin içerisinde olduğu aciziyeti göstermektedir. Bu durum devletin millî güvenlik sorununu teşkil etmiştir. Sonradan tabiiyet sahibi ülkenin, Osmanlı toprakları üzerinde yaşayan vatandaşları adına birtakım tasarruflarda bulunduğu, hatta bu mallara gerektiğinde el koyduğunun görülmesi bizce devletin egemenliğini ihlale dönük faaliyetlerden başka bir şey değildi. Babıali, Amerikan vatandaşlığına geçen Ermenilerin malları üzerinde de yaptırım hakkını kaybetmişti. Nitekim tabiiyet değiştiren Ermenilerin konsolos ve misyonerler vasıtasıyla mallarının idaresini yürütmeleri devletin Batılılar karşısındaki çıkmazlarından biriydi. Birinci Dünya Savaşı'nda Babıali, yabancılara taşınmaz satışını yasaklasa da Mütareke Dönemi'nde bazı Müslümanların emlaklarına el konulmaya başlanması işgaller karşısında İstanbul hükümetinin elinin kolunun bağlı olduğuna en iyi örneklerden biridir. Bize göre devletin içerisinde bulunduğu maddi müzayaka ve yokluktan dolayı Müslümanlar ellerindeki yegâne varlık olan taşınmazlarını satmaya başlamıştı. Taşınmaz satışları payitahtta olduğu gibi özellikle Rum unsurun diğer bölgelere nazaran daha yoğun olduğu Batı Anadolu'da bir hayli artmıştır. Yunanistan tarafından kurulması planlanan otonom devlet söylentilerinin ayyuka çıktığı bir dönemde, Batı Anadolu'da arazi satışlarının artması son derece düşündürücüdür. Diğer taraftan bir kısım Osmanlı gayrimüsliminin çıkar uğruna resmî hüviyetini inkârla ecnebilik iddiası ise onların devletin geleceğinde yerlerinin olmadığını en önemli işaretlerinden biriydi. Müslümanların taşınmaz-

larını satmalarında, uzun yıllar süren askerlik hizmetinde nüfuslarının erimesi ve fakirleşmeleri, buna karşı gayrimüslimlerin ticaretle zenginleşerek sayılarının artmasını en önemli etmen olarak görüyoruz. Arazi satışlarını, İstanbul hükûmetinin nasihatler vererek veya Ziraat Bankasının açtığı kredilerle engel olma çabasının bir sonuç vermediği ortadadır. Lozan Konferansı'nda ise Türk tarafı mütakabiliyet esasını dikkate almak suretiyle Türkiye'de toprak satışına izin vermek zorunda kalmıştır.

**İntihal Taraması**  
**Plagiarism Detection** Bu makale intihal taramasından geçirildi. (<https://intihal.net/>) | *This paper was checked for plagiarism. (https://intihal.net/)*

**Etik Beyan**  
**Ethical Statement** Bu makalede Etik Kurul Onayı gerektiren bir çalışma bulunmamaktadır. | *There is no study that would require the approval of the Ethical Committee in this article.*

**Açık Erişim Lisansı**  
**Open Access License** Bu makale, Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı (CC BY-NC) ile lisanslanmıştır. | *This work is licensed under Creative Commons AttributionNonCommercial 4.0 International License*

## KAYNAKÇA

Alandağlı, Murat, “Osmanlı İmparatorluğu’nun Yabancılara Toprak Satışlarında Belirlediği Kırmızı Çizgiler”, **XVII. Türk Tarih Kongresi, 15-17 Eylül 2014**, Ankara 2015.

Alandağlı, Murat, “Üsküdar ve Havalisi’nde Yabancıların Mülk Edinme Gayretleri (XIX. yy sonları XX.yy. Başları)”, **Uluslararası Üsküdar Sempozyumu, 11-13 Kasım 2016 Bildiriler I**, İstanbul 2017.

Albay M. Şefik Aker, **İstiklâl Harbinde 57’nci Tümen ve Aydın Millî Cidali**, Cilt I, İstanbul 1937.

Arıkan, Zeki, **Mütareke ve İşgal Dönemi İzmir Basını**, Atatürk Araştırma Merkezi Yayınları, Ankara 1989.

Arıkoğlu, Damar, **Hatıralarım**, Tan Gazetesi Matbaası, İstanbul 1961.

**Arşiv Belgeleriyle Ermeni Faaliyetleri 1914-1918**, Cilt VIII, Genelkurmay Askerî Tarih Arşivi Yayınları, Ankara 2008.

Bayar, Celâl, **Ben de Yazdım Millî Mücadeleye Giriş**, Cilt 5, Sabah Kitapları, İstanbul 1997.

Berci, İbrahim, **Osmanlı Devleti’nin Muhasım Devlet Politikası: Trablusgarp Savaşı ve Aydın Vilayeti İtalyanları**, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Denizli 2020.

Bozkurt, Abdurrahman, **İtilaf Devletlerinin İstanbul’da İşgal Yönetimi**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul 2009.

**Bürokrat Tevfik Biren’in II. Abdülhamit, Meşrutiyet ve Mütareke Hatıraları**, Haz. Fatma Rezan Hürmen, Pınar Yayınları, İstanbul 2006.

Chiha, Nedjib H. (Çev. Halil Cin), “Osmanlı Devleti’nde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımında Yabancıların Hukuki Durumu”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C 24, S 1, 1967.

**Düstur**, Birinci Tertip, III, s.230.

Ganiz, Hakkı Gürkan, **Millî Mücadele Başlarında Aydın Sancağı (1919-1920)**, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Aydın 2009.

Gülsoy, Ufuk, **Osmanlı Gayrimüslimlerinin Askerlik Serüveni**, Simurg Yayınları, İstanbul 2000.

Güzel Polat, Ezgi, “Osmanlıdan Günümüze Vatandaşlık Anlayışı”, **Ankara Barosu Dergisi**, S 3, 2011.

**Hürriyet**, 10 Temmuz 1868.

**Hürriyet**, 16 Kasım 1868.

**İkdam**, 16 Şubat 1920.

**İkdam**, 28 Nisan 1920.

**İkdam**, 13 Eylül 1921.

**İleri**, 29 Nisan 1922.

Karataşer, Büşra, “Babıali’nin Amerikan Petrol Şirketi Standart Oil’e Bakışı”, **Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi**, C 13, S 2, Kış 2018.

Konan, Belkıs, “1915 Tarihli “Memâlik-i Osmaniye’de Bulunan Ecanibin Hukuk ve Vezaifi Hakkında Kanun-ı Muvakkat’a Göre Yabancıların Osmanlı Devleti’nde Hukuki Durumunun Değerlendirilmesi”, **Türk Hukuk Tarihi Kongresi Bildirileri I, 21-22 Aralık İstanbul 2012**, Ed. Fethi Gedikli, İstanbul 2014.

Kurmuş, Orhan, **Emperyalizmin Türkiye’ye Girişi**, Bilim Yayınları, İstanbul 1974.

Meray, Seha L., **Lozan Barış Konferansı Tutanaklar Belgeler**, Birinci Takım, Cilt I, II, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1971.

Özyürek, Mustafa, **Millî Mücadele Dönemi Yazılarıyla Necmettin Sadık Sadak**, Atatürk Araştırma Merkezi Yayınları, Ankara 2020.

Pakalın, Mehmet Zeki, **Osmanlı Tarih ve Deyimleri Sözlüğü**, II, III, MEB, İstanbul 1993.

Patrick, Mary Mills, **Son Sultanların İstanbul’unda**, Dergâh Yayınları, İstanbul 2009.

Pullukçuolu Yapucu, Olcay, **Aydın Sancağı 1845-1914 (Sosyal, Ekonomik, Dar, Kültürel Durum)**, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir 2006.

Sarıbey Haykırın, Aysun, **Aydın Vilayetinde Çiftlikler (1839-1918)**, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir 2013.

SARISIR, Serdar, **Demografik Oyun Sürgün (1919-1923)**, IQ Yayınları, İstanbul 2006.

**Sıradışı Bir İttihatçı Besarya Efendi'nin Hayatı ve II. Meşrutiyet Dönemi Hatıraları**, Der. Nevzat Artuç, Timaş Yayınları, İstanbul 2019.

Sükan, Bige, "İmparatorluk'tan Cumhuriyet'e Türkiye'de Yabancı Sermaye Anlayışı", **Ankara Üniversitesi Türk İnkılâp Tarihi Enstitüsü Atatürk Yolu Dergisi**, S 54, Bahar 2014.

Şimşek, Muttalip, **20. Yüzyılın Başlarında Aydın ve Menteşe Sancaklarında Gayr-i Müslimlerin Demografik ve Sosyo-Ekonomik Durumu (1900-1925)**, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya 2013.

Taçalan, Nurdoğan, **Ege'de Kurtuluş Savaşı Başlarken**, Aksoy Yayıncılık, İstanbul 1998.

**Tanin**, 3 Ağustos 1921.

Temel, Mehmet, **İşgal Yıllarında İstanbul'un Sosyal Durumu**, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara 1998.

Temizgüney, Firdes, **Emval-i Metruke Meselesi (Ermenilerden Kalan Mallar)**, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Erzurum 2014.

Tezören, Nebahat, "Türkiye'de Ecnebilerin Mülk Edinmeleri", **IV. Türk Tarih Kongresi, 10-14 Kasım 1948 Ankara**, Ankara 1949, s.354-362.

**Times**, 3 March 1856.

**Times**, 11 February 1876.

Toker, Hülya, **Mütareke Döneminde İstanbul Rumları**, Genelkurmay Askerî Tarih Arşivi Yayınları, Ankara 2006.

**Türk İstiklal Harbi IV. Cilt Güney Cephesi**, Genelkurmay Askerî Tarih Arşivi Yayınları, Ankara 2009.

**Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA)**, BOA, BEO (Babialı Evrak Odası);

- BOA**, BEO, 4596/344690, lef 1.  
**BOA**, BEO, 4596/344690, lef 2.  
**BOA**, BEO, 4598/344817, lef 2.  
**BOA**, BEO, 4611/345753, lef 2.  
**BOA**, BEO, 4611/345753, lef 6.  
**BOA**, BEO, 4611/345753, lef 7.  
**BOA**, BEO, 4615/346053 lef 1.  
**BOA**, BEO, 4622/346576, lef 1.  
**BOA**, BEO, 4622/346576, lef 2.  
**BOA**, BEO, 4623/346686, lef 1.  
**BOA**, BEO, 4623/346686, lef 2.  
**BOA**, BEO, 4661/349536, lef 2.  
**BOA**, BEO, 4661/349575 lef 2.  
**BOA**, BEO, 4666/349920.  
**BOA**, BEO, 4668/350066, lef 1.  
**BOA**, BEO, 4669/350157.  
**BOA**, BEO, 4682/351111.  
**BOA**, BEO, 4682/351130.  
**BOA**, BEO, 4696/352166, lef 6, 7.  
**BOA**, BEO, 4696/352166.  
**BOA**, BEO, 4697/352215.  
**BOA**, BEO, 4703/352690 lef 7.  
**BOA**, BEO, 4704/352783, lef 2.

**Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA)**, ŞD (Şurâ-yı Devlet), 2843/55.

**Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA)**, HR.İD (Hariciye İrade Dahiliye), 835/77.

**Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA)**, DH.İ.UM (Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye), 7-7/1-5, lef 3.

**Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA)**, DH.KMS (Dahiliye Nezareti Kalem-i Mahsus);

BOA, DH.KMS, 63/51.

BOA, DH.KMS, 49-2/63, lef 3.

**Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA)**, HR.HMŞ.İŞO (Hukuk Müşavirliği İstişare Odası),

BOA, HR.HMŞ.İŞO, 215/78, lef 2.

BOA, HR.HMŞ.İŞO, 215/78.

**Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA)**, MV (Meclis-i Vükela);

BOA, MV, 252/172.

BOA, MV, 215/137, 27.

BOA, MV, 217/84.

Üçüncü, Sezen, **Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yoluyla Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2016.

