


XV-XVI. Asır Bursa Şer'iyeye Sicilleri Örneğinde İcâreli Vakıfların Tarihi Seyri ve En Erken Tarihli İcâreteynli Vakıflar*

*Historical Process of Waqfs with Ijara in the Example
of XV-XVI Century Bursa Shariyya Registers and
the Earliest Waqfs with Ijaratayn*

HABİBULLAH HABİB** – KEMAL YILDIZ***

öz

Vakıf medeniyetiyle tanınan Osmanlı toplumunda vakıflar, amaçladıkları hizmetleri gerçekleştirebilmek için farklı yöntemlerle finans temin ederek sosyal hayatın muhtelif sahalarında birçok faaliyet göstermişlerdir. Söz konusu yöntemlerden birisi icâredir. İcâre, bir finans temin yöntemi olarak vakıf taşınmazlarının kullanım ve yararlanma haklarının belirli bir bedel karşılığında başkasına verilmesini sağlamakta ve böylelikle vakfa gelir getirmektedir. Söz konusu icâre yönteminin Osmanlı vakıflarında uygulanışına dair bize en net bilgiyi verecek olan hiç şüphesiz Osmanlı şer'iyeye sicilleridir. Bu makalede, Osmanlı hukuk tarihi araştırmalarında birincil kaynak olan şer'iyeye sicillerinden Bursa sicilleri esas alınmıştır. İncelenen dönemin bütün sicillerini kısıtlı bir süre zarfında okumanın zorluğu sebebiyle döneme dair bir fikrin oluşması için belirli kriterlere göre 9 adet sicil seçilerek incelenmiştir. Sicillerin bir veya birden çok yıla ait olması ve belli bir sene aralığı bulunmaması dolayısıyla 6-30 yıl arasında değişen zaman aralıklarına denk gelecek şekilde seçim yapılmıştır. Seçilen siciller, A-199 numaralı Bursa defterinin içinde bir bölüm olarak yer alan ve Osmanlı'nın günümüze ulaşan en erken tarihli

* Makale geliş tarihi: 9 Ekim 2023, kabul tarihi: 12 Kasım 2023, araştırma makalesi.  Bu makale, 2023 yılında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'ne doktora tezi olarak sunduğumuz "Osmanlı Hukukunda Finans Temin Yöntemleri: XV-XVI. Asır Bursa Şer'iyeye Sicilleri Örneği" başlıklı çalışmamızdan üretilmiştir. Söz konusu tez, SDK-2023-10392 kodu ve 10392 İD numarasıyla MÜ. Bilimsel Araştırma Projeleri Birimi (BAPKO) tarafından desteklenmiştir. Desteği için BAPKO'ya teşekkür ederiz. Bu vesileyle Prof. Dr. Bilgin Aydın'a da makaleye sağladığı çok değerli katkıları için minnettarız.

** Öğr. Gör. Dr., Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi İslam Tarihi. İstanbul/Türkiye. habibullah.habib@marmara.edu.tr, ORCID 

*** Prof. Dr., Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi İslam Hukuku Öğretim Üyesi. İstanbul/Türkiye. kemal.yildiz@marmara.edu.tr, ORCID 

(1455-1456) sicilinden başlayarak XVI. asrın sonuna kadar geçen bir zaman dilimini içermektedir. Bu sicillerde icâreli vakıflarla ilgili tespit edilen kayıtlar tasnif edilip genel olarak icâreli vakıfların tarihi seyri ele alınmış ve vakıfların isimleri, kayıt numaraları ile tarihleri gösterilerek tespit edilen en erken tarihli icâreteynli vakıflar, fıkıh ilmi açısından tahlil edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Şer'iyeye Sicilleri, İcâre, Vakıf, İcâreteyn, Fıkıh

ABSTRACT

Waqf foundations in Ottoman society, which is known as a waqf civilization, were active in various areas of social life. They obtained their financial support through different methods in order to serve their targeted purposes. One of these methods is ijara. It is a financial assurance of maintaining waqf's income by giving the utilization of waqf's real estate to someone else for a certain price. It is undoubtedly the records of the shariyya registers that will give us the clearest information about the application of this method in Ottoman foundations. This paper is based on the shariyya registers of Bursa since shariyya registers are a primary source in the studies of Ottoman legal history. In order to fully understand the period under study within the given time constraints, a deliberate selection process was employed to analyze and evaluate nine registers based on specific criteria. This approach aimed to develop a comprehensive understanding of the period in question. Given that the registers are associated with one or multiple years without a specific year interval, it was decided to select periods of time ranging from 6 to 30 years. The registers that have been chosen encompass a chronological span starting from the earliest extant Ottoman registry, dating from 1455–1456, and extending until the end of the 16th century. This extensive collection includes a specific section within the Bursa book, defined as A-199. The waqfs' names, dates, and record numbers are shown, and the earliest waqfs with ijara are analyzed with regards to Islamic law (fiqh).

Keywords: Shariyya Registers, Ijara, Waqf, Ijaratayn, Islamic law

İCÂRELİ VAKIFLARIN TARİHİ SEYRİ

İcâre-i Vâhideli ve İcâre-i Tavîleli Vakıflar

İCÂRE, varlıkların mülkiyetini devretmeksizin menfaatini belirli bir bedel mukabilinde, muayyen bir zaman dahilinde başkasına kullandırmaktır.¹ İcâre, bir finans temin yöntemi olarak vakıflarda vakıf malının kullanım ve yararlanma haklarının belirli bir bedel karşılığında başkasına verilmesinden ibarettir. 1455 senesinden itibaren incelenen sicillerin tamamında icâreli vakıflara rastlanmaktadır. Sicillerde tespit edilen icâre uygulamalarından hareketle Osmanlı'nın ilk

¹ Molla Hüsrev, *Dürrü'l-Hükkâm fî Şerhi Gureri'l-Ahkâm* (İstanbul: Harf İlmi Araştırma ve Geliştirme Merkezi, 2022), 3/51; Ali Çelebi Kınalızâde, "Risâletün Teteallaku bi-Ba'zı Ahkâmi'l-Vakf" (İstanbul, t.y.), Süleymaniye Kütüphanesi, 21a; Ali Bardakoğlu, "İcâre", içinde *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi (DİA)* (İstanbul: TDV Yayınları, 2000), C. 21, 380; Şakir Görmüş, Ahmet Albayrak, ve Aydın Yabancı, ed., *Yaşayan ve Gelişen Katılım Bankacılığı*, 3. bs (İstanbul: TKBB Yayınları, 2021), 232.

dönemlerinde vakıf gayrimenkullerinin genellikle kısa süreli icâre (icâre-i vâhîde)² yöntemi ile işletildiği görülmektedir. Bu icârede en kısa kira süresi 2 ay, en uzun kira süresi 3 yıl olarak uygulanmışken ağırlıklı olarak 1 yıl ve ortalama olarak 3 yıl kullanıldığı görülmektedir.³ İlgili tarihten itibaren söz konusu sicillerde icâre-i vâhideli vakıfların yanı sıra uzun süreli icâre (icâre-i tavîle) yöntemiyle işletilen vakıflara da rastlanmaktadır. Özellikle yanıp harap olan vakıf gayrimenkullerinin icâre-i tavîle yöntemi ile kiraya verilerek işletildiği görülmektedir.⁴ Bu icârede en kısa kira süresi 5 yıl, en uzun kira süresi 120 yıl olarak kullanılmışken ağırlıklı olarak 90 yıl ve ortalama olarak 30 yıl tercih edilmiştir.⁵

Bilindiği üzere vakıf gayrimenkullerinin icâre-i tavîle yöntemi ile işletilmesi konusunda tartışmalar Osmanlı'nın öncesinde başlamıştır.⁶ Hanefî mezhebinde mütekaddimîn fukaha nezdinde kira süresi meselesinde herhangi bir ihtilaf bulunmamaktadır. Gerek şahıs mülklerinde gerekse vakıf mülklerinde taraflar kendi aralarında anlaşarak istedikleri herhangi bir süreyi kira süresi olarak belirleyebilirler.⁷ Ancak müteahhirîn fukaha vakıf gayrimenkullerinin kira süresi hakkında ihtilaf etmişlerdir. Bir kısmı arazi dışındaki vakıf gayrimenkulleri için maksimum kira süresinin 1 yıl, arazi için ise maksimum kira süresinin 3 yıl olarak uygulanabileceğini savunurken diğer bir kısmı her ikisi için de maksimum kira süresinin 3 yıl olduğunu savunmaktadır.⁸ Bununla birlikte genel olarak müteahhirîn fukahaya göre eğer vâkıf, vakıfnamesinde kira süresini belirlemiş ise müteveli o süreye uymak zorundadır. Ancak herhangi bir süre belirlememiş ise müteveli vakıf gayrimenkulünü maksimum 3 yıllığına kiraya verebilir.⁹ Mütekaddimîn fukaha kira süresi hakkında herhangi bir sınırlandırma getirmemişken müteahhirîn fukahanın vakıf gayrimenkullerinin 3 yıldan fazla kiralanmasını caiz görmemelerinin arka planında kira süresinin uzun olması hâlinde kiracının mülkiyet iddiasında bulunması ve böylece vakfın yok olma ihtimaliyle karşı karşıya kalması endişesi

2 İcâre-i vâhideli vakıflarla ilgili detaylı bilgi için bk. Bülent Köprülü, "Evvelki Hukukumuzdaki Vakıf Nev'iyetleri ve İcâreteynli Vakıflar", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 17, sy 3-4 (1951): 708-10; Nazif Öztürk, *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*, 1. bs (Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 1983), 104-5.

3 En erken tarihli kayıtlar için bk. A-199, 29a/8 (Cemâziyelevvel 860) ve 43b/8 (Cemâziyelâhir 860); A-03, 9b/6 (01.03.883) ve 29a/3-4 (Recep'in ortaları, 883); A-II, 20b/1 (05.02.898) ve 306a/3 (02.11.899).

4 En erken tarihli kayıtlar için bk. A-199, 48b/1 (Cemâziyelâhir 860) ve 48b/2 (Cemâziyelâhir 860); A-03, 28a/2 (Recep'in ortaları, 883); A-II, 21b/2 (08.02.898).

5 Örnek olarak bk. A-199, 48b/1 (Cemâziyelâhir 860); A-03, 28a/2 (Recep'in ortaları, 883); A-II, 21b/2 (08.02.898) ve 48a/7 (26.03.898).

6 Kâdîhan, *Fetâvâ Kâdîhan*, C. 2 (Kahire: Muhammed Şahin Efendi, 1865), 280-81; Burhaneddin Mergînânî, *el-Hidâye Şerhu Bidâyeti'l-Mübtedi* (Karaçi: İdaretü'l-Kur'ân ve'l-Ulûmu'l-İslâmiyye, 1417), 6/271.

7 Ebû'l-Hüseyin Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed Kudûrî, *Şerhu Muhtasarî'l-Kudûri (Fikhu Hanefiyyun)*, 2. bs (Beyrut: Dârü İbn Kesîr, 2014), 239; Ebû Bekr Şemsü'l-cimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed Serahsî, *el-Mebsut* (İstanbul: Çağrı Yayınları, 1983), 15/132.

8 Mergînânî, *el-Hidâye Şerhu Bidâyeti'l-Mübtedi*, 6/271; Zeynüddîn b. İbrahim b. Muhammed el-Mısırî İbn Nüceym, *el-Bahrur-Râ'ik Şerhu Kenzi'd-Dekâ'ik*, 1. bs (Beyrut: Dârü'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1997), 7/509.

9 Ekmelüddîn Muhammed b. Mahmûd b. Ahmed Bâbertî, *el-İnâye Şerhu'l-Hidâye* (Beyrut: Dârü'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2007), 5/190. Vakıf icâresinde kira süresi ile ilgili mütekaddimîn ile müteahhirîn fakihlerin farklı görüşlerinin mukayeseli tahlili için bk. Kınalızâde, "Risâletün Teteallaku bi-Ba'zı Ahkâmî'l-Vakf", 21b-29a.

vardır.¹⁰ Zira uzun süre vakıf gayrimenkulünü kullanan kiracı, bu gayrimenkulün kendisine ait olduğunu iddia edebilir ve bu iddiasını ispatlamak için lehine şahitlik edecek kimseleri de bulabilir. Çünkü insanlar, icâre-i tavîle yöntemi ile vakıf gayrimenkulünü mülk sahibi gibi uzun bir süre tasarruf eden kimseleri mülkün sahibi zannederler ve kesin bilgileri olmadığı hâlde kiracının lehine şahitlik edebilirler. Ayrıca insanlarda mala karşı tama' galip olduğu için bir vakıf gayrimenkulünün uzun süre birinin elinde kalması, o mal üzerinde ünsiyet kesp ettirir ve o malı bırakmasına nefsi razı gelmez. Bu tama' sonucunda her türlü yolu kullanarak kendi mülkü olduğunu ispatlamak için çeşitli hilelere başvurabilir.¹¹ Nitekim Kınalızâde kendi döneminde böyle olayların vuku bulduğunu nakletmektedir.¹²

Öte yandan müteahhirîn fukahânın bazısı uzun süreli icâreyi caiz görmemekle beraber maslahat ve zaruret durumunda bu yöneme başvurulabileceğini ifade etmektedirler. Bu fakihler vakıf malını korumak için şöyle bir hile-i şer'iyeye önerisinde de bulunmuşlardır: Vakıf, gayrimenkulünü bir seferde birden çok akitle uzun süreliğine kiraya verebilir.¹³ Nitekim XV-XVI. asırlarda icâre-i tavîle bu hile-i şer'iyeye doğrultusunda uygulanmıştır. Söz konusu uygulamalarda "akd-i evvelin intihası akd-i sâninin ibtidası olmak üzere" ifadesi ve benzer ifadelerle akdin her 1 veya 3 yılda bir kez yenileneceği akdin kuruluş esnasında belirtilmektedir.¹⁴ Bu uygulama şeklinde birinci akit bağlayıcı olurken sonraki akitlerin gelecek zamana izâfet edildiği için bağlayıcı olup olmadığına dair fakihler arasında ihtilaf bulunmaktadır. Kimileri akdin kuruluş esnasında belirtilen akit sayısının tamamının en baştan bağlayıcı olduğunu savunmaktayken kimileri de bağlayıcı olmadığını savunmaktadır.¹⁵

Osmanlı ulemasına gelince, onlar genel olarak müteahhirîn fukahânın görüşünü kabul etmişlerdir. Bu anlamda Ebussuûd Efendi (ö. 982/1574), vakıf gayrimenkulünün 3 yıldan ziyade kiraya verilmesini caiz görmemektedir.¹⁶ Kınalızâde Ali Çelebi (ö. 979/1572) ise, vakıf gayrimenkulünün kira süresi hakkında farklı görüşleri nakledip analiz ettikten sonra bu tür konularda toplumun maslahat ve ihtiyacına göre hareket edilmesi, hâkim ile müftünün böyle konular hakkında muhayyer olması gerektiğini ifade etmektedir. Ona göre hâkim ve müftünün bu şekil icâre yönteminin vakfın yararına bulursa mütekaddimînin, zararına olduğunu düşünürse müteahhirîn görüşüne göre hüküm vermesi ve buna göre amel etmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.¹⁷

¹⁰ İbn Nüceym, *el-Bahru'r-Râ'ik*, 7/509; Bâbertî, *el-Înâye Şerhu'l-Hidâye*, 5/190.

¹¹ Kınalızâde, "Risâletün Teteallaku bi-Ba'zı Ahkâmî'l-Vakf", 24b-25a.

¹² Kınalızâde, 24b-25a.

¹³ Muhammed b. Hüseyin b. Ali Tûrî, *Tekmilâtü el-Bahru'r-Râ'ik Şerhu Kenzi'd-Dâ'ik* (Beyrut: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, 1997), 8/6; Kınalızâde, "Risâletün Teteallaku bi-Ba'zı Ahkâmî'l-Vakf", 22a-22b.

¹⁴ Örnek olarak bk. B-18, 28a/4 (02.09.1008).

¹⁵ Kınalızâde, "Risâletün Teteallaku bi-Ba'zı Ahkâmî'l-Vakf", 22b.

¹⁶ H. Necati Demirtaş, *Açıklamalı Osmanlı Fetvâları IV: Fetâvâ-yı Ebussu'ûd Fâtih Nüshası* (İstanbul: Kubbealtı Neşriyatı, 2020), 2/881.

¹⁷ Kınalızâde, "Risâletün Teteallaku bi-Ba'zı Ahkâmî'l-Vakf", 29a.

Vakıflarda İcâre-i Tavîleyi Gerektiren Durumlar

Vakıf gayrimenkullerinin kimi zaman vakfın yararı, maslahatı ve ayakta durması için icâre-i tavîle yöntemi ile kiraya verilme zorunluluğu doğmuştur. Söz gelimi Osmanlı toplumunda zamanla farklı sebeplerden dolayı bazı vakıf gayrimenkulleri harap olmuştur. Vakıfların bunları imar ve inşa etmeye gücü kalmamıştır. Bu yapıların arsalarının kısa süreli icâre yöntemi ile kiralanmasında kiracıya pek fazla bir fayda sağlamayacağından dolayı talibi de bulunmamıştır. Ayrıca vakıflar da söz konusu gayrimenkulünü yeniden imar etmek için karz-ı hasen ve muâmele-i şer'iyeye gibi yöntemler ile de finans temin edememişlerdir. Dolayısıyla bu sorunun çözümü için XV. asrın sonlarına doğru icâre-i tavîle ile ilgili bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu hususu aslı Arapça olan bir örnek kaydın tercümesinde görmek mümkündür:

Bu şer'î hüccet ve sarîh ve mer'î kaydın kitabet sebebi şudur ki; Dost Mir denilen kimse, Bursa vilayeti pazarlarından Çadırcılar Pazarı'nda bina ettiği bir dükkânını, ruhu için günde bir cüz Kur'ân-ı Kerîm tilavet edecek olan kimseye vakfetmişti. Söz konusu dükkânın kible tarafı umûmî yola, batı tarafı Naip Nusret'in mezarına ve özel yola, kuzey tarafı Yakaoun Priv'in mülküne ve doğu tarafı Mustafa Paşa'nın mülklerine sınırdır. İlgili dükkân yıkılıp harap olmuş, ancak tekrar imar edilerek bina edilmesi vakfın herhangi bir malî gücü olmadığı için mümkün görünmemektedir. Binaenaleyh vakıf mütevellisi Satı oğlu Murad Fakih, ilgili dükkânı bütün hak ve sınırlarıyla üzerindeki enkazıyla birlikte 120 yıl bir süre için yıllık 88 dirhem kira bedeli mukabilinde 40 akitle mezkûr Yakaoun Priv'a kiraya verdi. Birinci akit sona erince ikinci akit, sonra üçüncü akit ve tüm akitler sona erene kadar bu şekilde yenilenecektir. Bu akit, kiraya veren ve kiracının vefatıyla batıl olmaz ve kiracı diğer kiracıların tasarrufu gibi dükkânı tasarrufuna alır, sonra evlatları ve evlatlarının evlatları kira süresinin sona ereceğine kadar tasarruf etmeye devam ederler. Sicilin başında imzası bulunan hâkim (Allahu Teâlâ onun yüce tesirini uzun eylesin ve kendisini de yüceltsin) bu kira akdinin vakfın yararına ve vakıf imarının maslahatına olduğunu ifade ederek müçtehit âlimler ve mühtedi imamların (Allahu Teâlâ cümlesinden razı olsun) arasındaki ihtilafa dair bilgi sahibi olmasıyla birlikte söz konusu kira akdinin cevaz ve sıhhatine hükmetti.

Şuhûdü'l-hâl: Bali b. Mehmed, Ahmed b. Süleyman, Veli b. Hacı Resul ve Mehmed b. Satı Fakih. A-03, 28a/2 (Evâsıt-ı Receb, 883).

Yukarıdaki kayıta görüldüğü üzere vakıf, herhangi bir malî gücü olmadığından dolayı icâre-i tavîle yöntemine başvurmuştur. Burada yanıp harap olan vakıf gayrimenkulünün rakebe mülkiyetinin muhafaza edileceği için icâre-i tavîle usulünün vakfın yararına olduğunu ifade edilmesi dikkat çekicidir. Verilen örnekten XV-XVI. asırlarda Bursa'da vakıf mütevellilerinin harap olan vakıf gayrimenkullerinin arsalarını icâre-i vâhide ile kiralayamadıkları, ayrıca imar ve yeniden ihyası için karz-ı hasen ve muâmele-i şer'iyeye gibi yöntemlerle finans temin edemedikleri anlaşılmaktadır. Dolayısıyla bir çıkış yolu olarak icâre-i tavîle yöntemine başvurdukları ve böylelikle söz konusu vakfi yok olmaktan kurtarıp vakfa bir gelir sağladıkları görülmektedir.

Yukarıdaki kayıta geçen şu *ولا يبطل تلك الاجارة بموت الموجر والمستاجر بل يتصرف الى انقضاء المدة المذكورة. (Bu akit, kiraya veren ve kiracının vefatıyla batıl olmaz ve kiracı, diğer kiracıların tasarrufu gibi dükkânı*

tasarrufuna alır, sonra evlatları ve evlatlarının evlatları kira süresinin sona ereceğine kadar tasarruf etmeye devam ederler.” ifadesinden anlaşıldığı üzere ilgili dönemde icâre-i tavîle uygulamalarında kiracı veya vakıf mütevellisinin ölümüyle kira akdinin sonlanmadığı ve akdin ancak kira süresinin tamamlanmasıyla sonlandığı görülmektedir. Kayıтта kiracının vefatı durumunda tasarruf hakkının kiracının evlatlarına, evlatlarından da torunlarına intikal edeceği açıkça belirtilmektedir. Bu ifadelerden tasarruf hakkının şer‘î miras usulüyle kiracının bütün varislerine değil, örfî intikal usulüyle sadece evlatlarına ve evlatlarından da torunlarına intikal ettiği ve kira akdinin süresi sona ereceğine kadar intikalın böyle devam ettiği anlaşılmaktadır. Böylece vakıf malı uzun bir süre tek bir ailenin fertlerinde kalmıştır.

Söz konusu dönemde icâre-i vâhideli vakıflarda kiracının vefat etmesiyle kira akdi sonlanmaktadır.¹⁸ Ebussuûd Efendi uzun süreli kira akdinin caiz olmadığı kanaatinde. Bununla birlikte uzun süreli kira akdi ile vakıf gayrimenkulünü kiralayan kiracının vefat etmesi takdirde tasarruf hakkının kiracının varisine intikal etmeyeceğine ve ecr-i misil ile yeni talibine kiralanması gerektiğine dair fetva da verdiği bilinmektedir.¹⁹ Malum olduğu üzere Hanefî mezhebinde kiracının vefatıyla icâre akdi kendiliğinden fesih olmaktadır.²⁰ Burada Hanefîler, icâre akdini nikâh akdiyle kıyaslayarak nasıl ki taraflardan birinin ölümüyle nikâh akdi sonlanıyorsa, icâre akdinin de taraflardan birinin ölümüyle sonlanmasının gerektiğini ifade etmektedirler. Zira bu akitlerin her ikisi de kişinin mülkiyetine sahip olmadığı şeyden faydalanmasını konu edinen akitlerdir. Hanefî mezhebi dışında Malikî, Şafî ve Hanbelî mezheplerinde kiracının vefatıyla kira akdi sonlanmaz ve olduğu gibi varislere intikal ederek kira süresinin sona ereceği vakte kadar akit devam eder. Onlara göre icâre akdi de, bey‘ akdi gibi bedelli bir akittir. Bey‘ akdi nasıl ki taraflardan birinin ölümü ile bozulmuyorsa, icârenin de bozulmaması gerekir.²¹ Bu durumda resmî mezhebi Hanefî olan Osmanlı Bursa’sında XV-XVI. yüzyıllarda diğer üç mezhebin görüşü mü uygulanmıştır sorusu akla gelmektedir. Söz konusu üç mezhebin görüşüne göre kira akdi varislere intikal eder. Fakat varis ayrımı yapılmadığı için diğer muhalefat gibi şer‘î miras yoluyla kiracının evlatlarına ve evlatları olmayan diğer varislerine de intikal edeceği anlaşılmaktadır.²² Ancak örnek verilen kayıтта görüldüğü üzere araştırılan dönemde kira akdi kiracının bütün varislerine değil

¹⁸ Örnek olarak bk. A-23, 206b/4 (21.06.919).

¹⁹ “Zeyd’in medresesinin masrafı için vakf eylediği dükkânda sakin olan Amr, ibtida dükkânı icâreye aldıktan cânib-i vakfa bir miktar icâre-i muaccele vermiş olsa sonra Amr fevt olacak dükkânın tasarrufu Amr’ın veresesine intikal eder mi? el-Cevâb: Eylemez. Müteveli ecr-i misil ile tâlib olana vermek lazımdır”. Ahmet Akgündüz, *Şeyhü’l-İslâm Ebüssu‘ûd Efendi Fetvâları (Fetâvâ-yı Ebüssu‘ûd Efendi)* (İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2018), 366.

²⁰ İbrahim Halebî, *Mülteka’l-ebhur*, 1. bs, c. 2 (Beyrut: Müessesetü’r-Risâle, 1409), 168; Molla Hüsrev, *Dürrü’l-Hükkâm*, 3/83.

²¹ Kiracının ölümü ile akdin bozulup bozulmaması ve diğer bozulma sebepleri ile ilgili dört mezhebin görüşüyle alakalı ayrıntılı bilgi için bk. Abdurrahman Cezîrî, *Kitabu’l-Fıkıh ala’l-Mezâhib’l-Arba’a* (Beyrut: Darü’l-Fikir, t.y.), 3/154-166; Mehmet Sedik Kayar, “İslam Hukukunda İcâre Akdi” (Diyarbakır, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011), 59-62; Ali Haydar, *Deynin Süret-i Edası ve İcârenin Ahad-ı Âkideynin Vefatı Hâlinde Adem-i İnfisâhı Hakkındaki Ahkâm* (İstanbul: Necm-i İstikbâl Matbaası, 1335), 16-17.

²² Teori bilgi için bk. Ali Haydar, *Deynin Süret-i Edası ve İcârenin Ahad-ı Âkideynin Vefatı Hâlinde Adem-i İnfisâhı Hakkındaki Ahkâm*, 24-26.

sadece evlatlarına ve onlardan da torunlarına intikal etmektedir. Bu uygulamadan hareketle her ne kadar bu üç mezhebin görüşünden ilham alındığı düşünülse de söz konusu dönemde mukâtaa ve daha sonra da icâreteyn ile alakalı yapılan hukukî düzenlemeler gibi icâre-i tavîlede de benzer hukukî düzenlemelerin yapıldığı ve kira akdinin kiracının bütün varislerine değil sadece evlatlarına ve onlardan da kendi evlatlarına ve kira akdi sona erene kadar da böyle intikal edeceğine dair hukukî düzenleme yapıldığı anlaşılmaktadır. Fakat kanunnamelerde böyle bir hukukî düzenleme tarafımızdan tespit edilememiştir.

İncelenen sicillerde tespit edilen icâre-i tavîle kayıtları daha çok icâre sözleşmelerini içermektedir. Söz konusu icâre akitlerinin nasıl sona erdikleri sicillere yansımamıştır. Dolayısıyla kiracı tarafından vakıf arsasının üzerinde yapılan bina veya dikilen ağaçlar kira akdi sona erdiğinde kiracıya mı kalmış yoksa vakfa mı intikal etmiş. Bu hususa dair sicillerde herhangi bir bilgiye ulaşmak güçtür. Ancak 1492-1494 yıllarına ait icâre-i tavîleli vakıflardan Nilüfer Hatun Vakfından icâre-i tavîle yöntemi ile 10 akitle 30 yıllığına aylık 75 dirhem kira mukabilinde bir dükkân arsasını kiralayan kiracı, kiraladığı arsada inşa edeceği veya arsaya katacağı herhangi bir şeyin vefat ettikten sonra vakfa ait olacağına dair ikrarda bulunmaktadır.²³ Ayrıca Niğdeli Hayrettin Vakfının mütevellisi; vakfın ortak tuvaletiyle birlikte bir hücrenin arsası ve yanındaki bir kıta arazisini Hüseyin oğlu Mehmet'e icâre-i tavîle yöntemiyle 30 akitle 90 yıllığına kiraya verdikten sonra üçüncü bir kimse İlyas oğlu Musa, akit konusu arsa ile arazi, icâre yöntemi ile tasarrufunda iken üzerine inşa ettiği binayı mezkûr kiracı Hüseyin oğlu Mehmet'e 200 dirhem mukabilinde satın bedelini kabzetmektedir. Fakat Musa, icâre türünü belirtmemektedir.²⁴ Görüldüğü üzere birinci kayıтта kiracı vakıf arsasının üzerinde inşa edeceği bina ve arsaya katacağı her şeyin vakfa ait olacağını belirtmektedir. İkinci kayıтта kişi icâre yöntemi ile kiraladığı vakıf arsasının üzerinde yaptığı binayı söz konusu arsayı kiralayan yeni kiracıya satmaktadır. Bu uygulamalardan hareketle XV-XVI. asırlarda Bursa'da icâre-i tavîle yöntemi ile vakıf arsalarını kiralayan kimselerin arsanın üzerinde bina inşa ederek veya ağaç dikerek veyahut herhangi bir katkıda bulunarak faydalandıkları anlaşılmaktadır. Bununla birlikte kiracının arsa üzerine inşa ettiği binanın da mülkiyetinin vakfa değil mukâtaa uygulamasında da olduğu gibi kiracıya ait olacağı açıkça anlaşılmaktadır. Kira süresi sona erdiğinde kiracının arsanın üzerinde yaptığı mülkü vakfın yeni kiracısına veya vakfın kendisine satabileceği de tespitler arasındadır. Zira gerek icâre-i vâhîde gerek icâre-i tavîle yöntemleri ile kiralanan vakıf arsaları üzerinde kiracı tarafından yapılan binanın mülkiyetinin vakfa mı yoksa kiracıya mı ait olacağı kiracının bina inşa etme esnasındaki niyetine ve kimin parasıyla yaptığını bağlıdır. Eğer kiracı vakfın parası ile kiraladığı vakıf arsası üzerinde herhangi bir bina yaptıysa, kiracının kendisi için veya vakıf için yaptığını beyan etmesine gerek olmaksızın söz konusu binanın mülkiyetinin vakfa ait olacağı açıktır. Ancak vakfın parasıyla değil kendi parasıyla yaptıysa inşa esnasındaki niyetine

²³ Bk. A-II, 155b/8 (OI.12.898).

²⁴ Bk. A-II, 161a/8 (I3.12.898).

bakılır. Eğer kendisi için yaptıysa binanın mülkiyeti kendisine ait olur ama vakıf için yaptıysa binanın mülkiyeti vakfa ait olur. İnşa esnasında kendisi için yaptığını ifade etmeyip sükût etmiş ise binanın mülkiyeti yine vakfındır. Fakat kendi malı ile yapı inşa eden ve kendisi için bina ettiğini dile getirmeyen şahıs vâkıfın kendisi ise bu durumda binanın mülkiyeti vakfa değil kendisine ait olur.²⁵

Mukâtaalı Vakıflar

İlgili dönemde icâre-i tavîleyle birlikte zaruret durumunda mukâtaa yöntemi-ne de başvurulmuştur. Dolayısıyla mukâtaalı vakıflar “Zaruret, memnu olan şey-leri mubah kılar” ve “Hacet umumî olsun hususî olsun zaruret menzilesine tenzil olunur” kaidelerine istinaden bazı zaruretlere sonucu ortaya çıkmıştır.²⁶ İncelenen sicillerde 22 Mart 1479 tarihinden itibaren mukâtaalı vakıflara rastlanmaktadır.²⁷ Hanefî literatüründe hikr (الحكر) ve Osmanlı uygulamasında ise mukâtaa²⁸ denilen bu yöntemde kiracı vakıf arsasını, üzerine karar hakkı şartıyla kiralayarak malî külfetini kendisi karşılamaktadır. Kiracı, arsanın üzerine dilerse bina yaparak dilerse ağaç dikerek faydalanmaktadır. Arsanın üzerindeki bina veya ağacın mülkiyeti kiracıya, arsanın çıplak mülkiyeti ise vakfa ait olmaktadır. Kiracı aylık veya yıllık olarak “mukâtaa”, “icâre-i zemin” veya “mukâtaa-i zemin” denilen bir miktar kira bedeli ödemektedir. Kiracı, kira bedelini ödediği sürece arsanın tasarruf hakkı kendisinde bâkî kalmaktadır. Ayrıca kiracı arsadaki tasarruf hakkını istediği kimseye de devredebilmektedir.²⁹

Mukâtaalı vakıflarda, vakıf arsası üzerine kiracı tarafından yapılan binaların mülkiyeti kiracıya ve arsanın mülkiyeti vakfa ait olduğundan dolayı kiracı vefat ettiğinde söz konusu yapılar örfî intikal yöntemi ile değil, şer’î miras usulüyle intikal etmektedir. Çünkü mülkiyet açısından vefat eden kiracının söz konusu binaları ile diğer şahsi malları arasında herhangi bir farklılık olmayıp terekesine dahil olan mallar arasında yer almaktadır. Dolayısıyla şer’î miras hukuku esaslarına göre varisler arasında taksim edilmesi gerekir. Ancak söz konusu arsanın tasarruf hakkı şer’î miras usulüyle değil örfî intikal usulüyle kiracının sadece oğlu ile kızına intikal eder.³⁰ Peki bu durumda vefat eden kiracının yapıları bulunan vakıf arsasının tereke taksim işlemi nasıl olmalıdır? Bilindiği üzere mukâtaalı vakıf arsası,

²⁵ Kınalızâde, “Risâletün Teteallaku bi-Ba’zı Ahkâmî'l-Vakf”, 38b; Ömer Hilmi Efendi, *İthafü'l-Ahlâfî Ahkâmî'l-Evkaf* (İstanbul: Matbaa-i Âmire, 1307), 197-98.

²⁶ Köprülü, “Evvelki Hukukumuzdaki Vakıf Nev’iyetleri ve İcâreteynli Vakıflar”, 710-II.

²⁷ En erken tarihli mukâtaalı vakıf için bk. A-03, 69a/2 (28.12.883).

²⁸ Ayrıntılı bilgi için bk. Muhammed Emin Durmuş, *Osmanlı Vakıf Hukukunda Mukâtaa* (İstanbul: İktisat Yayınları, 2021), 64-70; Mehmet İpşirli, “Hikr”, içinde *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yayınları, 1998).

²⁹ Mukâtaalı vakıflarla ilgili detaylı teorik bilgi için bk. Köprülü, “Evvelki Hukukumuzdaki Vakıf Nev’iyetleri ve İcâreteynli Vakıflar”, 710-12; Öztürk, *Menşei ve Tarihî Gelişimi Açısından Vakıflar*, 106-7; M. Âkif Aydın, *Osmanlı Hukuku Devlet-i Aliyye'nin Temeli* (İstanbul: İSAM Yayınları, 2020), 130-31; Hamdi Döndüren, *İslâm Hukukuna Göre Günümüzde Vakıf Meseleleri* (İstanbul: Erkam Yayınları, 1998), 77-79. Mukâtaa kavramı için bk. Mehmet Genç ve Erol Özvar, *Osmanlı Maliyesi Kurumlar ve Bütçeler*, c. 1 (İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi, 2006), 57-58.

³⁰ Aydın, *Osmanlı Hukuku*, 131.

üzerindeki bina veya dikilen ağaçlara tabidir. Dolayısıyla ilgili arsanın üzerinde bulunan yapı veya ağaç kimin mülküne geçerse arsanın tasarruf hakkı da ayrıyeten herhangi bir işlem yapılmaksızın doğrudan onun mülküne geçer. Aşağıda detaylıca görüleceği üzere icâreteyn uygulamasında kiracı, vakıf arsasındaki tasarruf hakkını başkasına devri esnasında söz konusu arsa için vakfa peşin kira bedeli olarak ödediği meblağı tasarruf hakkının devir bedeli olarak o kişiden almakta iken mukâtaa uygulamasında ise kiracı vakıf arsasının üzerine yaptığı binayı veya diktiği ağacı üçüncü kimseye kendi mülkü olarak satmaktadır. Bu satış sonucunda vakıf arsasının da tasarruf hakkı o kişiye intikal etmektedir. Söz konusu kişi kiracının vakfa ödemekte olduğu mukâtaa bedelini ödemekle yükümlüdür. İlgili kişi mukâtaa bedelini vakfa ödediği sürece vakfa herhangi bir zarar gelmemektedir. Kiracı vefat ettiğinde eğer geride bıraktığı mukâtaalı vakıf arsasının üzerinde herhangi bir yapı veya ağacı bulunuyorsa söz konusu yapı veya ağaç şer'î miras yoluyla ölen kiracının varislerine intikal eder ve vakıf arsasının tasarruf hakkı da bedelsiz bir şekilde doğrudan o varisin tasarrufuna dahil olur. Fakat mukâtaalı vakıf arsasının mukâtaasını ödemekte olan mutasarrıf vefat ettiğinde arsanın üzerinde herhangi bir yapı veya ağacı yoksa arsanın tasarruf hakkı örfî intikal usulüyle müteveffa kiracının sadece oğlu ve kızına eşit olarak intikal eder.³¹

İcâreteynli Vakıflar

İncelenen sicillerde harap olan vakıf gayrimenkullerinin 1599 yılına kadar icâre-i tavîle ve mukâtaa yöntemleri ile kiralanarak işletildikleri görülmektedir. 1599 yılında bu yöntemlere icâreteyn yöntemi de ilave edilmektedir. Aşağıda görüleceği üzere ilk icâreteyn kaydı 31 Aralık 1599 tarihini taşımaktadır. B-18 numaralı (1599-1601 tarihli) sicilde mukâtaalı vakıf kaydıyla kıyaslandığında icâreteynli vakıf kayıtlarının çok olması, XVI. asrın sonlarında mukâtaa yönteminin yanında icâreteyn yönteminin kullanıldığı, hatta artık harap olan vakıf gayrimenkullerinin işletilmesinde icâreteyn uygulamasına öncelik tanındığını göstermektedir.

XVI. asırda başta İstanbul olmak üzere Anadolu ve Rumeli'nin büyük şehirlerinde meydana gelen yangınlar, depremler vb. doğal âfetler, vakıf gayrimenkullerinin çoğunun yanıp harap olmasına sebep olmuştur. Bu durum insanların, tasarruf hakları devamlı olmayan ve vefat ettiklerinde tasarruf hakkı varislerine intikal etmeyecek olan vakıf arsalarını kiralamaktan veya kiraladıkları arsa üzerinde ciddi bir harcama yapmaktan kaçınmalarını beraberinde getirmiştir. Kiralama talebinin azalmasının yanında yanıp harap olan vakıf gayrimenkulleri şehirlerde görüntü kirliliğine de sebep olmuştur. Öte yandan vakıflar da akarlarının gelirlerinden büsbütün mahrum kalmıştır. Bununla birlikte vakıflar, vakıf gayrimenkullerinin muhafazasını daha da artırmak ve harap olan gayrimenkullerinin arsasında yapılan bina veya dikilen ağaçların mülkiyetlerinin kiracıya değil vakfın kendisine ait olmasını arzu ettiklerinden icâre-i tavîle ve mukâtaa yöntemlerine pek fazla yanaşmamışlardır. Bu durumda Osmanlı uleması, toplumda uygulanmakta olan icâre-i

³¹ Ayrıntılı bilgi için bk. Ömer Hilmi Efendi, *Ahkâmu'l-Evkaf*, 140-44.

tavîle ve mukâtaa uygulamalarına dayanarak “Hacet hususî olsun umumî olsun zaruret menzilesine tenzil olunur.” ve “Zaruretlar, memnu olan şeyleri mubah kılar.” fikhî kaideleri çerçevesinde yeni bir usul olarak “icâreteyn” yöntemini söz konusu sorunlara çare bulma sadedinde ortaya koymuşlardır.³²

Osmanlıların vakıf kurumuna yaptıkları önemli bir katkı olan icâreteyn uygulaması, çifte kiralama manasına gelmektedir. Buna göre vakıf, gayrimenkulünü gerçek değerine yakın veya ona eşit peşin bir kira bedeli (icâre-i muaccele) ve ilaveten aylık veya yıllık olarak ödenecek vadeli kira bedeli (icâre-i müeccele) mukabilinde kiraya vermektedir.³³ Vakıflar, icâreteyn yöntemini bir finans temin yöntemi olarak kullanmak suretiyle harap olan vakıf taşınmazını kiracıdan aldığı peşin kira bedeli ile yeniden imar ederek yok olmaktan kurtarmaktadırlar. Bununla birlikte vakıflar kiracıdan ayrıca aldığı aylık veya yıllık kira bedeli ile de kendilerine belli bir miktar gelir sağlamaktadır. Üstelik mukâtaa yönteminin aksine bu yöntemle kiralanan arsada kiracı tarafından yapılan bina veya dikilen ağacın mülkiyeti de vakfa ait olmaktadır. İcâreteyn yöntemi sadece vakfa değil kiracıya da avantajlar sağlamaktadır. Örneğin, peşin alınan kira bedeli yüksek bir meblağ olduğu için kiracı aylık veya yıllık olarak hayli düşük bir kira bedeli ödemekte ve arsanın tasarrufu uzun bir süre kiracıda kalmaktadır. Bununla birlikte icâreteyn yöntemi kiracılara vakıf mütevellisinin izni ile tasarrufunda olan vakıf taşınmazının tasarruf hakkını üçüncü şahıslara belli bir bedel karşılığında devretme imtiyazı da tanımaktadır. Fakihler, bu devretme işlemini menfaatin satışı olarak değil ödenen peşin kira bedelinin geri alınması olarak değerlendirdikleri için bir mahzur görmemişler olsa gerektir. Ayrıca kiracının vefatından sonra tasarrufunda olan vakıf gayrimenkulünün tasarruf hakkının belirli varislerine intikal etmesi de kiracıya tanınan imtiyazlar arasındadır.³⁴

İcâreteynli Vakıfların İlk Ortaya Çıkışıyla İlgili Görüşler

Menşei icâre-i tavîle uygulamasına kadar götürülebilen bu uygulama ilk defa Osmanlı toplumunda ortaya çıkmıştır. Ancak bu uygulamanın tam olarak hangi tarihte ortaya çıktığına dair farklı görüşler bulunmaktadır. Ne var ki bu görüşlerin çoğunun bir kaynağı olmaması sebebiyle tahminden ibaret kalmaktadır.

Son dönem Osmanlı hukukçularından Ömer Hilmi Efendi bu icâre usulünün yanıp harap olan vakıf gayrimenkullerinin yeniden ihyası için ihtiyaçtan dolayı 1612 yılında devlet tarafından bir çare olarak icat edildiğini ifade etmektedir.³⁵ Mehmed Sıtkı Bey de icâreteyn uygulamasının 1612 yılında sâdır olan bir irade-i seniyye ile ortaya çıktığını ileri sürmektedir.³⁶ Fakat her iki araştırmacı eserlerinde

³² Ömer Hilmi Efendi, 85-87; Aydın, *Osmanlı Hukuku*, 128; Ahmet Akgündüz, “İcâreteyn”, içinde *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (DİA), C. 21, 2000, s. 390.

³³ Ali Himmet Berki, *Vakıflar* (İstanbul: Cihan Kitaphanesi, 1940), 32.

³⁴ Sıtkı, *Gedikler* (Dersaâdet: Tanin Matbaası, 1325), 5-6; Mehmet Genç, “Klâsik Osmanlı Sosyal-İktisadî Sistemi ve Vakıflar”, *Vakıflar Dergisi*, sy 42 (2014): 17; Aydın, *Osmanlı Hukuku*, 129.

³⁵ Ömer Hilmi Efendi, *Ahkâmü'l-Evkaf*, 85-86.

³⁶ Sıtkı, *Gedikler*, 5-6.

söz konusu ferman veya herhangi bir resmî belgeyi aktarmamaktadır. Bu makalede incelenen diğer kaynaklarda böyle bir ferman veya resmî belge tarafımızdan tespit edilememiştir.

Barkan, 1545-1659 yılları arasına ait Edirne tereke kayıtları ile alakalı yaptığı çalışmada bazı terekelerde yer alan icâreli vakıf gayrimenkullerini icâreteynli vakıf olarak değerlendirmektedir. Naklettiği 1577 tarihli kayıtlarda kiracı vefat edince “icâre-i müecceleli” vakıf gayrimenkulünün tasarruf hakkı kiracının sadece oğlu ve kızına intikal etmektedir.³⁷ Kayıtlar tereke kaydı olduğu için söz konusu icâre akdinin ne zaman ve nasıl kurulduğuna dair herhangi bir bilgi içermemektedir. Ancak icâreli vakfın mutasarrıfı vefat edince tasarruf hakkının evlatlarına intikal ettiği açıktır. Kayıtlarda söz konusu gayrimenkullerin “icâre-i müecceleli” olduğunun ifade edilmesinden ve kiracının sadece oğlu ve kızına intikal ettiğinden dolayı icâreteynli vakıf olduğu düşünülebilir. Fakat bizim incelediğimiz sicillerde söz konusu tarihlerde herhangi bir icâreteynli vakfa rastlanmamıştır.

İcâreteyn yönteminin hangi tarihte ortaya çıktığıyla ilgili görüş bildirenlerden biri de Ahmet Akgündüz'dür. O, icâreteyn ile alakalı farklı görüş ve fetvaları naklettikten sonra icâreteyn uygulamasının menşeyini icâre-i tavîlenin oluşturduğunu ifade etmektedir. Ona göre, icâreteynin temeli IV/X. asırda ortaya çıkan icâre-i tavîle ile atılmış ve Kanuni Sultan Süleyman'ın zamanında resmîleşmiştir. Daha sonra ise yaygınlaşarak gelişmiştir.³⁸ Akgündüz'ün bütün değerlendirmeleri dikkatle incelendiğinde onun icâreteyn uygulamasının, icâre-i tavîle ile aynı olduğunu iddia ettiği ve bu iki uygulamayı birbirinden ayıran esas unsur olan kira süresini dikkate almadığı görülmektedir. Zira bilindiği üzere icâre-i tavîlede belli bir kira süresi var iken icâreteyn uygulaması süresizdir. Dolayısıyla bu iki icâre yöntemi aynı olmayıp icâre-i tavîlenin, icâreteynin ortaya çıkmasına kaynaklık ettiği söylenebilir.

İcâreteyn yöntemini tarihlendirmeye çalışanlardan bir diğeri olan Nazif Öztürk, bu yöntemin hicrî 1000 yılından önce mevcut olduğunu iddia etmektedir. Öztürk, 12 Rebiülevvel 941 / 21 Eylül 1534 tarihli Barbaros Hayrettin Paşa'ya (1476-1545) ait bir vakfiyede “muaccele” ve “müeccele” kelimelerinin yer almasından, ayrıca 1 Cemâziyelevvel 1284 / 31 Ağustos 1867 tarihli Meclis-i Vükelâ mazbatasındaki “Sultan Süleyman Han-ı Evvel asrında emlakın usul-i tasarrufiyesi bir başka yola konulmuştur... tesisat-ı vakfiyenin ibtidasında musakgalât³⁹ icâre-i vâhide yolunda iken muahharen icâreteyn usulüne tahvil olunmuştur...” ifadelerinden hareketle icâreteyn yönteminin h. 1000 yılından önce de mevcut olduğunu söylemektedir.⁴⁰ Fakat her “muaccele” ve “müeccele” kavramının yer aldığı icâre akdini icâreteyn olarak kabul etmek zordur. Zira bu iki kavramın kullanıldığı bir tür kira akdinde

³⁷ Ömer Lütfi Barkan, “Edirne Askerî Kassamı'na Âit Tereke Defterleri (1545-1659)”, *Belgeler: Türk Tarih Belgeleri Dergisi* 3, sy 5-6 (1966): 56-57 ve 157.

³⁸ Ahmet Akgündüz, *İslâm Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*, 3. basım, (İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2013), 455-61.

³⁹ “Müstagalât” olmalıdır.

⁴⁰ Öztürk, *Menşei ve Tarihi Gelişimi Açısından Vakıflar*, III-12. Söz konusu vakfiyenin muhteva açısından değerlendirilmesi için bk. Kenan Yıldız, “Osmanlıda İcâreteynin Başlangıç Tarihi Meselesi: İlk Uygulamalara Dair Tespitler”, *Cihannüma Tarih ve Coğrafya Araştırmaları Dergisi* 5, sy 2 (2019): 31-33.

kira süresi belirlidir. Bu uygulamanın kira bedelinin bir kısmının peşin, geri kalan kısmının vadeli olarak aylık veya günlük alınan kısa süreli normal kira akdinden bir farkı yoktur. İcâreteynin ilk başlarda “muaccele” ve “müeccele” kavramlarıyla kurulduğuna dayanarak ilgili vakfiyedeki icârenin icâreteyn olduğunu iddia etmek biraz zorlayıcı yaklaşım olur. Zira vakfiyede icâreteynin önemli bir unsuru olan kayd-ı hayat⁴¹ şartı bulunmamaktadır. Netice olarak bu uygulamanın, icâreteyn olmayıp ancak icâreteynin ortaya çıkmasına kaynaklık etmiş olduğu düşünülmektedir. Nitekim B-18 numaralı (1599-1601 tarihli) sicilde bu tür uygulama ile alakalı iki kayıt bulunmaktadır. Söz konusu kayıtların birinde ev, diğerinde kahvehane 3 yıllığına; birinde günlük, diğerinde aylık belirli bir kira bedeli mukabilinde kiraya verilmektedir. Bu kayıtlarda vakıf mütevellileri kiracıdan bir miktar icâre-i muaccele de almaktadırlar. İlgili kayıtlardan birisi şu şekildedir:

Medîne-i Münevvere (sallallahu alâ sâkinihâ) Vakfı'na câbi ve kaim-makam-ı müteveli olan Hurmuz Bey b. Abdullah, işbu hâmil-i kitâb Abdi b. Behram nâm kimesne mahzarında takrîr-i merâm edip vakf-ı mezbûrdan Veli Şemseddin mahallesinde vâki' olup iki beyt-i süflâyı ve bir sofayı ve bir mâ'-i câriyi ve fırını ve eşcâr-ı müsmireyi müştemil iki taraflı vakf-ı mezbûr ile ve bir cânibi Çalık Piri Çavuş mülkü ile ve bir taraflı el-Hac İvaz nâm bakkal mülküyle ve bir taraflı mahalle-i mezbûre mescidi ile mahdûd ve mümtâz menzili tarih-i kitaptan üç yıl tamamına mâh be-mâh otuz akçe icâre ile mûmâ-ileyh Abdi'ye icâreye verip mezbûr dahi kabûl ve isticâr eyledi ve merkûm Abdi'nin vakf-ı merkûm için bin fizzî rayicü'l-vakt akçe ücret-i mu'accesin alıp kabz eyledim diye ikrar eyledikte mukarrun-leh merkûm Abdi vicâhen ve şifâhen tasdik ve tahkik edip mâ hüve'l-vâki' bi't-taleb ketb ü tahrir olundu.

Şuhûd: Hüseyin b. Ahmed, Murad b. Abdullah, Mevlâna Muhammed b. el-Hac Mehmed, Mahmud b. Yusuf ve gayruhum. 16a/2 (12.07.1008).⁴²

Görüldüğü üzere bu icâre akdi her ne kadar icâreteyne benziyor ise de icâreteyn olmayıp icâreteyn yönteminin ortaya çıkmasından önce mevcut olup icâreteyn usulünün ortaya çıkışına zemin hazırlayan bir nevi kısa süreli icâre uygulamasıdır. Zira icâreteyn uygulamasında kira süresiz olup bu kayıtlardaki icârede kira sürelidir. Bu icâre uygulamasında tek bedelli icâre-i vâhideli vakıflarda olduğu gibi maksimum kira süresi 3 yıldır. Ancak icâre-i vâhideli vakıflarda genellikle vakıf mütevellisi kiracıdan peşin bir kira bedeli almazken bu uygulamada vakıf mütevellisi aylık vadeli kira bedelinin yanında bir miktar da peşin kira bedeli almaktadır. Fakat bu uygulamanın kira bedelinin bir kısmının peşin alındığı tek bedelli icâre-i vâhideli usulünden herhangi bir farkı bulunmamaktadır.

İlgili kayıtlardaki icâre uygulaması fetva mecmualarında icâre-i muaccele ve icâre-i müeccele olarak isimlendirilmektedir. Dönemin meşhur şeyhülislamlarından olan Ebussuûd Efendi, Zekeriya Efendi (ö. 1001/1593) ve Hoca Sadeddin Efendi'nin (ö. 1008/1599) söz konusu uygulama ile ilgili fetvaları bulunmaktadır. Bu

⁴¹ “Kayd-ı hayat” kavramından icâreteyn uygulamasının süresiz olduğu, bu yöntemle kiralanan vakıf gayrimenkulünün tasarruf hakkının kiracının elinde hayatı boyunca kalacağı ve vefat ettiğinde ise sadece oğlu ve kızına intikal edeceği kastedilmektedir.

⁴² Ayrıca bk. B-18, 43a/4 (20.11.1008).

fetvalarda vakıf mütevellisinin vakıf için kiracıdan peşin kira bedeli alınmasının caiz görüldüğü fakat hangi zaman dilimine ait kira bedeli olduğunun tayin edilmesinin bu akdin sahit olması için şart koşulduğu görülmektedir.⁴³ Ancak söz konusu kayıtların her ikisinde muaccel kira bedelinin ait olduğu zaman dilimi belirtilmemektedir. Kira bedelinin bir kısmının peşin alındığı tek bedelli icâre-i vâhideli vakıflarda alınan kira bedeli belirlenen toplam kira bedelinden çıkartıldıktan sonra geri kalan ücret aylık veya yıllık taksitler şeklinde ödenmektedir.⁴⁴ İlgili dönemde icâre-i muaccele ve icâre-i müecceleli vakıflarda da buna benzer bir uygulama ile zaman dilimi meselesinin dikkate alınmış olduğu ve bu hususun bilinmesinden dolayı kâtabin zikretmeyi gerek görmediği veya unuttuğu düşünülebilir. Neticede bu hususun belirtilmemesi büyük bir hukukî boşluk sayılmaz. Çünkü peşin alınması gereken bedel müteveli tarafından kabzedilmiş ve kiracının vadeli olarak ödemesi gereken kira bedeli de belirlenmiştir. Dolayısıyla vakıf açısından herhangi bir kayıp söz konusu değildir. Sonuç olarak “muaccele” ve “müeccele” kavramının yer aldığı her icâre akdini icâreteyn olarak değerlendirmemek yerinde olur.

Her ne kadar icâreteyn usulünün Öztürk'ün naklettiği mazbatanın muhtevsından Sultan Süleyman Han'ın zamanında ortaya çıktığı düşünülse de mazbatadaki “muahharen” kavramından Sultan Süleyman Han'ın döneminden sonraki dönemlerde ortaya çıktığı da anlaşılabilir. Bu durumda incelenen sicillerde XVI. asrın sonlarında tespit edilen icâreteyn uygulamalarından hareketle icâreteyn usulünün ortaya çıktığı tarihin XVI. asrın sonuna tekabül ettiği kanaati hasıl olur.

Günümüz araştırmacılarının çoğundan farklı olarak birincil kaynaklar olan şer'iyeye sicillerine başvurarak icâreteyn uygulamasını çalışan Kenan Yıldız, icâreteyn olduğuna kanaat getirip tespit ettiği kayıtlara “Tarafımızdan tespit edilen en erken tarihli icâreteyn kaydı ise 963/1556 yılına aittir.” ifadesiyle başlamaktadır. Ona göre icâreteyn uygulaması bu tarihlerde başlamıştır. Ancak yaptığımız araştırmalarda Yıldız'ın bu tarihe dair naklettiği kayıtlardan birinin icâreteyn olmadığı, aksine icâre-i tavîle olduğu anlaşılmaktadır. Kayıta yer alan “icâre-i tavîle” kavramı ile kira süresinin 90 yıl olması bu icârenin icâre-i tavîle olduğunu açıkça göstermektedir. Yıldız'ın naklettiği diğer bir kaydın ise kısa süreli icâre-i vâhideli vakıf olduğu ortaya çıkmaktadır. Çünkü bu kayıta kira süresi belirtilmiştir. Bu sürenin 3 yıl olarak belirlenmesi onun icâre-i vâhideli olduğunu göstermektedir. Naklettiği üçüncü bir kayıta ise kira süresi belirtilmediğinden bunun ne tür bir icâre uygulaması olduğu açık değildir. Her üç kayıta da vakıf, kiracısından icâre-i muaccele olarak belli bir miktar kira bedeli peşin almakta ve birinde günlük, diğerinde aylık ve üçüncüsünde yıllık ödeme şeklinde icâre-i müeccele olarak bir miktar kira bedeli de belirlenmektedir. Yıldız, bu kayıtlardaki icâre akitlerinin, “icâre-i muaccele” ve “icâre-i müeccele” kavramlarından hareketle icâreteyn olduğunu ileri sürmektedir. Fakat söz konusu iki kavramdan hareketle bir icâre akdinin, icâreteyn olduğunu söylemek biraz güçtür. Zira icâreteyn uygulamasının

⁴³ Süleyman Kaya, *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn* (İstanbul: Klasik Yayınları, 2014), 69-70.

⁴⁴ Örnek olarak bk. A-23, 265b/5 (08.08.919).

önemli unsurlarından biri kayd-ı hayat şartıdır ki bu şart ilgili kayıtların hiçbirinde bulunmamaktadır. Söz konusu kayıtlardaki vakfın; icâre-i muaccele kavramı ile peşin aldığı kira bedeli, vakfın ihtiyacı için kimi icâre-i vâhideli ve icâre-i tavîleli vakıflarda belirlenen kira bedelinin belli bir miktarının “mukaddemen” kavramı ile peşin alınmasına benzemektedir. Bu iki işlem mahiyet açısından aynıdır. Dolayısıyla belirli bir süre için “icâre-i muaccele” ve “icâre-i müeccele” kavramlarının geçtiği her icâre işlemini icâreteyn olarak değerlendirmek yerine icâreteyn yönteminin ortaya çıkmasına zemin hazırlayıp öncülük eden uygulamalar olarak kabul etmek daha doğru olur. Aksi takdirde icâreteyn uygulamasının başlangıç tarihini XV. asrın sonlarına kadar götürmek gerekir. Bu durumda icâre-i tavîleli vakıflarla icâreteyn vakıfların aynı olduğunu söylememiz gerekir ki realite bunun aksini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte Yıldız'ın icâreli vakıf gayrimenkulünün tasarruf hakkının evlada intikaline dair naklettiği 1564 ve 1570 tarihli fermanlardaki icâreler her ne kadar mukâtaa olduğu anlaşılrsa da bazı yönleri onların icâreteyn olabileceği ihtimalini akla getirmektedir. Zira fermanlarda açık bir ifade bulunmamaktadır. Dolayısıyla kesin olarak icâreteyn mi yoksa mukâtaa mı olduğunu ifade etmek güçtür. Mamafih ilgili tarihlerde birçok mukâtaa kaydına rastlandığı ve icâreteyn kaydına rastlanmadığı için fermandaki hukukî düzenlemelerin mukâataalı vakıfla alakalı olduğu kuvvetle muhtemeldir.⁴⁵

Benzer şekilde Ramazan Pantık da “muaccele” ve “müeccele” kavramlarının yer aldığı icâre kayıtlarının tamamının icâreteyn olduğunu iddia etmektedir. Pantık, “muaccele” ve “müeccele” kavramlarının geçtiği icâreleri, icâreteyn kabul etmekle yetinmeyerek tefvîz-i tasarruf kayıtlarının da icâreteyn olduğunu iddia etmektedir.⁴⁶ Ancak tasarruf hakkının devrini içeren her kayıt icâreteyn olmayabilir. Zira tasarruf hakkının devredilmesi sadece icâreteyn uygulamasında değil icâreteynden önce uygulanmakta olan mukâtaada da bulunmaktadır.

Tarihlendirme konusunda kendisinden önceki araştırmacıları eleştiren Salih Pay, icâreteyn usulünün 1519 yılından itibaren başladığını iddia etmekte ve bazı şer'îyye sicillerinde icâreteyn kayıtları tespit ettiğini ileri sürmektedir. Ancak Pay'ın açıklamaları okunduğunda onun da icâre-i muaccele ve icâre-i müeccele ile kurulan kısa süreli ve uzun süreli icâre kayıtlarını icâreteyn olarak değerlendirdiği görülmektedir. İlginçtir ki Pay, icâreteyn uygulamasında kira süresinin genellikle 1 veya 3 yıl olarak uygulandığını kaydetmektedir.⁴⁷ Hâlbuki icâreteyn uygulamasının esas unsuru süresiz olmasıdır.

İcâreteynle ilgili çalışma yapan araştırmacılardan Ali Himmet Berki ile Murat Beyaztaş, icâreteynin ortaya çıkışı ile alakalı kesin bir tarih belirtmemektedirler. Ancak bununla beraber yaptıkları değerlendirmelerin bu konuda yapılan en isabetli değerlendirmeler olduğunu söylemek mümkündür. Buna göre Berki, icâreteynin

⁴⁵ Yıldız, “Osmanlıda İcâreteynin Başlangıç Tarihi Meselesi: İlk Uygulamalara Dair Tespitler”, 34-39.

⁴⁶ Ramazan Pantık, “Osmanlı'da İcâreteyn Uygulaması Hakkında Yeni Değerlendirme”, *Vakıflar Dergisi*, sy 48 (2017): 78-79.

⁴⁷ Salih Pay, *Bursa İvaz Paşa Külliyesi* (Bursa: Eğitim-San Yayınları, 1996), 86-88.

ortaya çıkış tarihi ile ilgili Ömer Hilmi'nin verdiği 1612 tarihini ve onun değerlendirmelerini naklettikten sonra 1612 tarihinin icâreteynin son şeklini aldığı tarih olduğunu ifade etmektedir. Berki, bu tarihten önceki fetva mecmualarında yer alan fetvalardan vakıf gayrimenkullerinin daha önce muaccele ve müeccele ile kiraya verildiğinin açıkça anlaşıldığını ifade etmektedir. Ona göre önceki tarihlerde icâreteyn uygulamasında kira süresi belirlenmekte, ardından kira bedeli kısmen peşin kısmen vadeli şekilde alınmaktadır. Kiralanan malın tasarruf hakkının intikal de söz konusu değildir. Ancak bilahare bu uygulamaya kiracının vefat etmesi durumunda kiralanan malın tasarruf hakkının kiracının evlatlarına intikal etmesi uygulaması da eklenmiş ve zamanla örf hâlini almıştır. Daha sonraları icâreteyn uygulamasının süresiz hâle getirilmesi intikal meselesini kanun hâline getirmiş ve farklı tarihlerde intikal durumu genişletilmiştir.⁴⁸ Beyaztaş'a gelince o, icâreteynin ortaya çıkış tarihi ile ilgili uzun bir değerlendirmeden sonra, Hanefî âlimlerince başlatılan icâre-i muaccele ve icâre-i müeccele şeklindeki icâre uygulamasının zamanla icâreteyn hâlini aldığı sonucuna varmaktadır.⁴⁹

Yukarıdaki değerlendirmelerde yer yer işaret edildiği üzere kimi şeyhülislamların bazı fetvalarında “icâre-i muaccele” ve “icâre-i müeccele” kavramlarına rastlanmaktadır. Söz gelimi Molla Gürânî'nin (ö. 1488) bir fetvasında bu ifadeler şöyle geçmektedir: “Bu mesele beyanında eimme-i Hanefiyyeden cevap ne vecihledir ki? Bir vakıf menzili mütevellisi Zeyd, Amr'a tamir ve termim etmek şartıyla ücret-i muaccele ve müeccele ile icâr ve teslim edip birkaç sene mürur edip Amr tamir etmediğinden gayri harap eylese Zeyd menzil-i mezbûru Amr'dan alıp ve harap ettiğini tazmin etmeye kâdir olur mu? Beyan buyurula! el-Cevâb: el-İlmü indehu, olur. Ketebehu el-fakîr Ahmet (afa anhu)”.⁵⁰ Fetvanın muhtevâsından vakfın, harap olan evini bir kişiye icâre-i muacceleye mahsuben yeniden imar edip belli bir miktar icâre-i müeccele ödemek üzere kullanması kaydıyla kiraya verdiği anlaşılmaktadır. “Muaccele” ve “müeccele” kavramları Bostanzâde Mehmed Efendi'nin (ö.1006/1598) bir fetvasında şöyle geçmektedir: “Bir vakfın odaları ihrak oldukça bazı kimseler marifet-i müteveli ve kendi mallarıyla dükkânlar bina edip ve sarf olunan akçelerin muacceleye tutup ve birer akçe dahi icâre-i müeccele ile sâkinler iken vakf-ı mezbûra nâzır olan Amr zikrolunan dükkânların tasarrufunu ikişer akçe icâreye tahammülü vardır diye âhara tefvîze kâdir olur mu? el-Cevâb: Ziyade-i merkûmeye fî-nefsi'l-emr tahammülü var ise olur”. “Sûret-i mezbûrede dükkânları bina eden kimseler gayrın verdiği icâreyi verdikleri takdirce mücerred Amr-ı nâzır ‘sizin vakfa gadriniz vardır’ diye âhara tefvîze kâdir olur mu? el-Cevâb: Olmaz, zulyed olana verilmek gerektir”.⁵¹ Fetva içeriğinden anlaşıldığı üzere Bostanzâde'ye göre yanıp harap olan vakıf odaları dükkân olarak muacceleye mahsuben

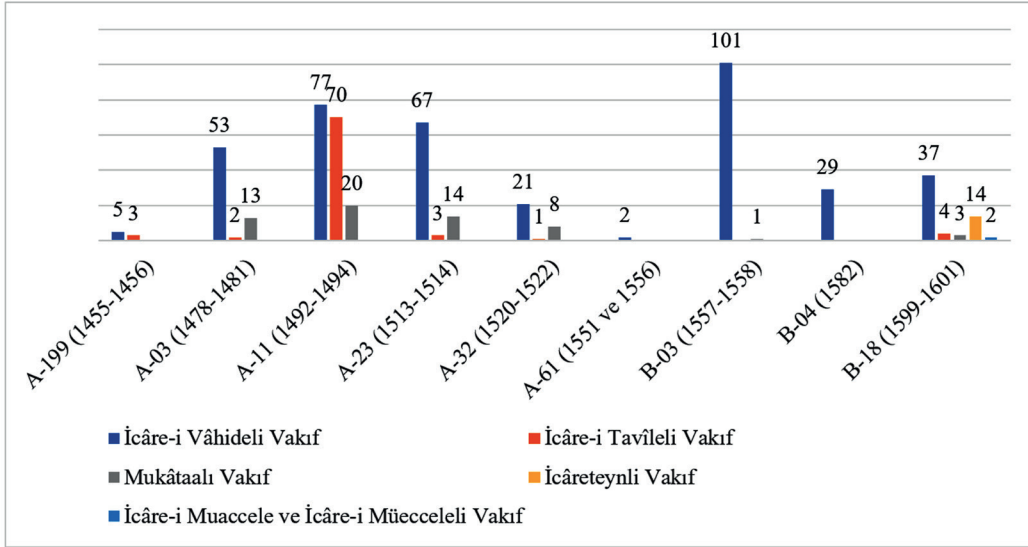
⁴⁸ Berki, *Vakıflar*, 32-35.

⁴⁹ Murat Beyaztaş, “İslam Hukukunda Vakıf Gayrimenkullerinin Kiraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn” (İstanbul, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2001), 57-64.

⁵⁰ *İlmiyye Salnamesi* (İstanbul: Matbaa-i Âmire, 1334), 335.

⁵¹ Mehmed Arif Efendi Meşrebzâde, *Câmiu'l-İcâreteyn* (İstanbul: Dârü't-Tibâati'l-Âmire, 1252), 191-92; Mehmed Arif Efendi Meşrebzâde, *Câmiu'l-İcâreteyn* (İstanbul: Klasik Yayınları, 2019), 145. İcâreteynin ilk ortaya çıkışı ile ilgili farklı görüşler için ayrıca bk. Kaya, *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn*, 74-82.

yeniden inşa eden mutasarrıflar, sair kimselerin verdiği müecceleyi vermeye razı olurlarsa mütevellî onlardan alıp başkasına kiraya veremez. Burada her iki fetvada da kira süresi ve kayd-ı hayat şartı açık bir şekilde ifade edilmemektedir.



Grafik: Sicillerde Tespit Edilen İcâreli Vakıfların Sayısı

Osmanlı şer'îyye sicillerinden günümüze ulaşan A-199 numaralı defterde bir bölüm olarak yer alan en erken tarihli (1455-1456) sicilden başlayıp XVI. asrın sonuna kadar 6-30 yıl aralık bırakılarak seçilip incelenen 9 adet Bursa şer'îyye sicilinden⁵² ilk defa icâreteyn uygulamasına B-18 numaralı (1599-1601 tarihli) sicilde rastlanmaktadır. Bu sicildeki icâreteyn kayıtlarının bazısında “teâmül-i nâs” ifadesiyle icâreteyn uygulamasının halk arasında vakıflarda yaygın olduğu ifade edilmektedir. Bununla birlikte bazı kayıtlarda icâreteyn yöntemiyle vakıf taşınmazını kiralayan kiracı vefat edince söz konusu taşınmazın kanunen sadece evlatlarına intikal edeceği belirtilmektedir. Yukarıda da işaret edildiği üzere A-03 numaralı (1478-1481 tarihli) sicilde 1478 yılından itibaren hemen hemen incelenen bütün sicillerde icâre-i tavileli ve mukâtaalı vakıflara rastlanmaktadır. Bu tespitlerden hareketle icâreteyn uygulamasının ortaya çıktığı dönemde icâre-i tavile ile mukâtaa yöntemlerinin vakıflarda uygulanmakta olduğu söylenebilir. Zira özellikle yapı harap olan vakıf gayrimenkullerinin icâre-i tavile ve mukâtaa yöntemleri ile

⁵² Makalede icâreli vakıflar çerçevesinde zaman aralıklarında hukukun pratikteki farklılıklarını gözlemlemek ve ekonomik gelişimi görebilmek için 146 yıllık bir dönem incelenmiştir. Bu döneme dair bütün sicilleri kapsamlı bir süre zarfında okumanın zorluğu sebebiyle döneme dair bir fikrin oluşması için belirli kriterlere göre 9 adet sicil seçilerek incelenmiştir. Sicillerin bir veya birden çok yıla ait olması ve belli bir sene aralığı bulunmaması dolayısıyla 6-30 yıl arasında değişen zaman aralıklarına denk gelecek şekilde seçim yapılmıştır. Binaenaleyh siciller arasındaki zaman farkı sırasıyla şöyledir: 22 yıl, 12 yıl, 20 yıl, 7 yıl, 30 yıl, 6 yıl, 24 yıl ve 18 yıl. Sicil seçiminde konuya dair en çok malzeme içeren sicillerin seçimi uygun görülmüştür. Bu seçim yapılırken, ilgili yüz yıllara ait bütün siciller genel olarak incelenmiş, konuyu aydınlatabilecek tipik vesikalar içeren zengin ve eksik olmayan sicillerin seçilmesine özen gösterilmiştir.

kiralayıp işletildiğine dair onlarca kayıt tespit edilmiştir. Dolayısıyla Mehmed Sıtkı Bey'in de sıraladığı gibi⁵³ icâreli vakıflar tarihi süreç açısından şöyle sıralanabilir: İcâre-i vâhideli vakıflar, icâre-i tavîleli vakıflar, mukâtaalı vakıflar, icâre-i muaccele ve icâre-i müecceleli vakıflar ve icâreteynli vakıflar. İncelenen sicillerde toplam 544 adet icâreli vakıf kaydı tespit edilmiştir. Bu vakıfların 393'ü icâre-i vâhideli, 81'i icâre-i tavîleli, 54'ü mukâtaalı, 2'si icâre-i muacceleli ve icâre-i müecceleli ve 14'ü ise icâreteynli vakıflardan ibarettir. İlgili kayıtlar grafikte gösterilmiştir:

B-18 Numaralı (1599-1601 Tarihli) Sicilde Tespit Edilen İcâreteynli Vakıflar

B-18 numaralı sicilde toplam 14 adet icâreteynli vakıf kaydı tespit edilmiştir. Kayıtların özeti şöyledir:

No	Vakıf İsmi	Gayrimenkul Türü	İcâre-i Muaccele Miktarı	İcâre-i Müeccele Miktarı	Tefvîz Miktarı	Para Türü	Kayıt Numarası ve Tarihi
1	İvaz Paşa Vakfı	Bezzaz dükkânı		Aylık: 27,5	24000	Akçe	9a/1 (13.06.1008)
2	Rüstem Paşa Vakfı	Oda		Aylık: 60	3000	Akçe	16a/6 (13.07.1008)
3	Sultan Mehmet Han Vakfı	Fevkânî oda	300	Aylık: 30		Akçe	17b/4 (20.07.1008)
4	Hacı İvaz Paşa Vakfı	Kaftancı dükkânı		Aylık: 20	14000	Akçe	19b/1 (30.07.1008)
5	Mercanzâde Vakfı	Harap olmak üzere olan kahvehane ve yanındaki iki oda ve sekiz ayak yer	1500	Aylık: 90		Akçe	25b/2 (24.08.1008)
6	Balcı Ali Çelebi Vakfı	Harap olmak üzere olan etmekçi dükkânı	3000+?	Günlük: 3		Akçe	32a/6 (Evâhir-i Ramazan 1008)
7	Gazi Hüdavendigâr Vakfı	Mismari dükkânı		Aylık: 14		Akçe	62b/1 (Rebiülâhir 1009)
8	Reyhan Paşa Vakfı	Kahvehane		Günlük: 12	2000	Akçe	79a/4 (Evâil-i Zilkade 1009)
9	Şahin Lala Vakfı	Poğaçacı dükkânı		Aylık: 45	7000	Akçe	81a/5 (Evâil-i Zilkade 1009)
10	Orhan Vakfı	Dükkân ve mahzen		Aylık: 70	21000	Akçe	82a/4 (19.11.1009)

⁵³ Sıtkı, *Gedikler*, 5-6.

No	Vakıf İsmi	Gayrimenkul Türü	İcâre-i Muaccele Miktarı	İcâre-i Müeccele Miktarı	Tefvîz Miktarı	Para Türü	Kayıt Numarası ve Tarihi
11	Sultan Mehmet Han Vakfı	Çilingir dükkânı			7000	Akçe	87a/4 (Evâsıt-ı Zilhicce 1009)
12	Koca Efendi Vakfı	Bıçakçı dükkânı	11000	Aylık: 30		Akçe	89b/1 (Evâhir-i Zilhicce 1009)
13		Dükkân		Aylık: 15	5000	Akçe	90a/1 (Evâhir-i Zilhicce 1009)
14	Şahin Lala Vakfı	Poğaçı fırını	7000	Aylık: 45		Akçe	92a/2 (Evâhir-i Zilhicce 1009)

Tabloda görüldüğü üzere kayıtların bir kısmı icâreteyn sözleşmesi iken diğer bir kısmı icâreteyn sözleşmesinden doğan vakıf gayrimenkulünün tasarruf hakkının belirli bir meblağ mukabilinde başkasına devredilmesini ihtiva etmektedir. İcâreteyn sözleşmelerinin de diğer sözleşmelerde olduğu gibi hiçbir hukukî boşluk içermeksizin düzenlendiği görülmektedir. Sözleşmelerde kiralanan vakıf gayrimenkulü bütün evsafı ile tanıtılarak kiracının muaccel kira bedelini ödediği ve günlük veya aylık müeccel olarak ödemesi gereken kira bedelinin belirtildiği zikredilmektedir. İcâreteyn ile ilgili şu kapsamlı kayıt örnek verilebilir:

Mahrûse-i Brusa'da vâki' Mercanzâde Vakfı'na bi'l-fi'l müteveli olan Nasuh b. İbrahim, meclis-i şer'-i şerifte işbu hâmil-i kitap Kudvetü'l-a'yân Mir Şah b. Ali mahzarında takrîr-i merâm edip vakf-ı mezbûrdan Tuz Pazarı'nda vâki' bir tarafı vezir hânı ile ve bir cânibi tarîk-i âmmla ve bir cânibi vakf-ı merkûm ile ve bir tarafı Behram mülküyle mahdûd ve mümtâz bir bâb kahvehâneyi haraba müşrif olmağıyla kimesne tâlib olmayıp hâlâ müşârun-ileyh Mir Şah (...?) üzere tâlib olup merkûme kahvehâneyi ve ona muttasıl ve mulâsık iki bâb oda ile ve zikrolunan odalardan hâriç sekiz ayak yer mezbûrân odalara zamîme u ilhâk ile tarih-i kitaptan mâh be-mâh doksan akçe ücret ile mûmâ-ileyh Mîr Şâh'a icâreye verip te'âmul-ı nâs üzere vakf-ı merkûm için bin beş yüz nakit fızzî râyicî'l-vakt akçe ücret-i mua'ccesin alıp kabz u istifâ' eyledim ve müste'cir-i müşârun-ileyhe zikrolan kahvehâneyi ve odaları teslim eyledim. Müşârun-ileyh Mîr Şâh dahi minvâl-ı meşrûh isticâr ve kabûl eyledi. Mademki mâh be-mâh icâre-i muayyenesin vakf-ı merkûme eda eyleye mezbûre kimesne mâni' olmaya diye ikrar ve itirâf eyledikte mukarrun-leh-i merkûm Mir Şâh vicâhen ve şifâhen tasdik ve tahkik edip mâ-hüve'l-vâki' gibbe't-talep ketb ü tahrîr olundu.

Şuhûd: Ahmed b. Ali, Mustafa b. Bayram, Mehmed b. Ali, Mehmed b. Sanayi ve Mehmed b. Mehmed. 25b/2 (24.08.1008).⁵⁴

Kayıtta söz konusu kahvehane ve yanındaki odalara kimsenin talip olmadığı ve sadece mezkûr kiracının talip olduğu için ona icâreteyn yöntemi ile kiralandığı belirtilmektedir. Bu ifadelerden şu iki husus anlaşılabilir: İlki; söz konusu vakıf

⁵⁴ İcâreteyn sözleşmesi için ayrıca bk. 89b/1 (Evâhir-i Zilhicce 1009).

taşınmazları harap olmak üzere olduğu için kısa süreli icâre yöntemi ile kiralamaya talibi bulunmadığından dolayı icâreteyn yöntemi ile kiralanmıştır. İkincisi; ilgili dönemde herhangi bir sebeple harap olan vakıf gayrimenkullerinin doğrudan değil vakıf için daha münasip bir kira bedeli mukabilinde kiralamak maksadıyla açık artırma yoluyla söz konusu yöntemle kiralanarak işletildiği düşünülmektedir.

İlgili dönemde icâreteyn yöntemi ile vakıf gayrimenkulünü kiralayan kimse öncelikle vakıftan bir hüccet almaktadır. Vakıftan aldığı hüccete istinaden mahkemen de hüccet almaktadır. Örneğin:

Abdulcelil b. Hüseyin nâm kimesne meclis-i şer' de takrîr-i merâm edip Mahrûse-i Brusa'da vâki' Merhum Sultan Mehmet Han (aleyhi'r-rahme ve'l-gufrân) Hazretlerinin Evkafından, İvaz Paşa Hanı'nda bir tarafı Kurt Bey odasıyla ve bir tarafı Bostanzâde odasıyla mahdûd ve mümtâz bir bâb fevkânî odaya hâlâ mütevellisi olan Fâhru'l-emâcid ve'l-ayân Mustafa Bey'e vakf-ı merkûm için üç yüz akçe icâre-i mu'accele verip mâh be-mâh otuz akçe icâresiyle hakk-ı tasarrufun bana tefviz eyleyip yedime temessük verdi. Kibel-i şer'-i şeriften dahi temessük verilmesin talep ederim diye mütevellî-i müşârun ileyh hatmiyle mahtûm Semân ve Elf Cemâzi-yelâhiresiyle müverrah bir temessük ibraz edip nazar olundukta fi'l-vâki' takrîrine muvâfık ve makalına mutabık mastur ve mukayyet olmağın bu vesîka-i enîka alâ mâ-hüve'l-hakîka tahrîr u imla ve tasvîr-i inşa olunup yedine def olundu. Tahrîren fi't-tarihî'l-mezbûr.

[Şuhûd]: Mustafa b. Yusuf, Recep b. Hamza, Mahmud b. Yusuf, Hüseyin b. Ahmed, Hüseyin b. İsa, Zeyni b. Mehmed ve Murad b. Abdullah. 17b/4 (20.07.1008).

İncelenen dönemde icâreteyn uygulamalarında çoğunlukla kiracı muaccele kira bedelini nakit para olarak vakfa ödemekteyken aşağıda örneği görüleceği üzere bazen kiracı kiralayacağı gayrimenkulü imar ederek harcadığı meblağı muaccele kira bedeli yerine saymaktadır:

Mahrûse-i Brusa'da vâki' merhûm Balcı Ali Çelebi Vakfı'na mütevellî olan Süleyman b. Hanîfi nâm kimesne, meclis-i şer'-i hatîr-i lâzimu't-tevkîrde işbu hâmilü'l-kitâb Fahrü'l-akrân Rüstem Bey b. Ali Bey nâm kimsene mahzarında takrîr-i kelâm edip, vakf-ı merkûmdan olup mahrûse-i merkûme esvâkından Taşçılar Çarşısı'nda vâki' lede'l-ahâli malûmu'l-hudûd olup icâresi bana vazife tayin olan bir bâb etmekçi dükkânı yevmi üç akçe ile müşârun-ileyh Rüstem Bey'in taht-ı icâresinde olup lakin mukaddemen dükkân-ı mezbûr haraba müteveccih olup tamire muhtaç oldukta mezbûr Rüstem Bey'e tamir etmeye izin verdiğimden sonra müşârun-ileyh Rüstem Bey dahi kendi malından tamirine üç bin akçe harç ve sarf etmiş idi. Hâlâ dahi dükkân-ı mezbûr haraba müteveccih olup tamir termime eşedd-i ihtiyâç ile muhtaç olmağın yine Rüstem Bey'e dükkân-ı mezbûru harap olan yerlerini tamir etmeye izin verdim. Şol vecih üzere ki harç ve sarf eylediği akçe cânib-i vakfa icâre-i mu'accele olup hariçten bir kimesne gelip icâresini ziyâde eyleyip müşârun-ileyh Rüstem Bey dükkân-ı mezbûrdan çıkmak lazım gelirse harç ve sarf eylediği meblağı bi't-tamâm teslim etmeden ihraç olunmaya dediğinde mukarr-ı merkûmun vech-i meşrûh üzere câri olan kelâmı mukarrun-leh el-merkûm Rüstem Bey bi'l-muvâcehe tasdik ve bi'l-muşâfehe tahkik ettikte mâ hüve'l-vâki' alâ vuku'ihî ketb ü imla olunup yed-i tâlibe vaz' ve def olundu ki; vakt-i hâcette ihticâc edene. Tahrîren fi-evâhiri Ramazani'l-mübârek sene semân ve elf.

Şuhûd: el-Hac İbrahim el-Helvaci, el-Hac Durmuş b. Sevindik, Mehmed b. Durmuş, el-Hac Sinan b. Abdullah, Mahmud b. Yusuf ve Mehmed Bey b. Mustafa. 32a/6.

Bilindiği üzere icâreteyn uygulamasında kira süresiz olup kiracı kira ücretini ödediği sürece vakıf mütevellisi kiracının tasarrufuna mâni olamaz. Ancak yukarıdaki kayıтта vakıf mütevellisi icâreteyn yöntemi ile kiraladığı vakıf gayrimenkulüne daha fazla kira bedeli vermeye talip çıkarsa yeni talibe mevcut kiracıya muaccelle kira bedeline mahsup vakfın yeniden imarı için harcadığı meblağı ödeyerek kiralayabileceği ifade edilmektedir. Kayıttaki ifadelerden vakıf taşınmazının icâreteyn yöntemi ile kiradayken daha fazla müeccel kira bedeli ile üçüncü bir kimseye kiralamasının tarafların anlaşmalarına bağlı olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca kira süresi ile ilgili kayıтта herhangi bir ifade bulunmadığından dolayı kayıttaki kira akdi icâreteyn değil icâre-i muaccelle ve icâre-i müecceleli işlem olabilir. Bu durumda vakıf gayrimenkulü kısa süreli kiradayken daha fazla kira bedeli vermeyi teklif eden bir kiracı çıktığında mütevellinin mevcut kira akdini bozarak yeni talibe kiralayabilme hakkı olduğuna dair Ebussuûd Efendi'nin fetvası da bulunmaktadır.⁵⁵

Yukarıda işaret edildiği üzere B-18 numaralı (1599-1601 tarihli) sicilde icâreteyn sözleşmesinden daha çok insanların icâreteyn yöntemi ile kiraladıkları vakıf gayrimenkullerinin tasarruf ve kiracılık hakkını kendisinin veya evlatlarının ferağ yoluyla belirli bir bedel mukabilinde başkasına tefviz ettiğine dair kayıtlara da rastlanmaktadır:

Bulûğa mütehammil sind e olup bulûğa mu'arrif olan Muhammed b. Hüseyin nâm kimesne, meclis-i şer'-i şer'ifte işbu hâmil-i kitap Haydar b. Abdullah mahzarında ikrar ve itiraf edip mahmiye-i Brusa'da Bezzazistân kurbunda olan haffâflar içinde vâki' olup bir tarafı Hüseyin Bâlî dükkânı ve bir tarafı Recep dükkânı ile ve tarîk-i 'âmmla mahdûd olup ayda on beş akçe icâre-i mü'eccele ile mutasarrıf olduğumuz bir bâb dükkânın hake-ı kararını ve tasarrufunu mütevellisi ma'rifeti ile mezbûr Haydar'a tefviz edip mukâbele-i tefvizden merkûm Haydar'dan beş bin akçeyi alıp kabz eyledim. Dükkân-ı mezkûrun mâh be-mâh icâre-i mü'eccelesini cânib-i vakfa eda edip keyfe mâ-yeşâ' ve yehtâr mutasarrıf ola dedikte mukarr-ı merkûmun ikrar-ı meşrûhunu mukarrun-lehû'l-mesfûr vicâhen ve şifâhen tasdik ve kabûl edip gibbe't-talep kaydolundu. Tahrîren fî-evâhiri Zilhicce sene tis'a ve elf.

Şuhûdül-hâl: Mustafa b. Ali, el-Hac Mehmed b. Mehmed, el-Hac Sefer b. Abdullah, Ali b. Mehmed, el-Hac Mehmed, Mehmed b. Abdullah. 90a/1.⁵⁶

Bilindiği üzere mutasarrıf icâreteyn yöntemi ile tasarrufunda olan vakıf gayrimenkulünün tasarruf hakkını gerek belli bir bedel mukabilinde gerek herhangi bir bedel almaksızın başkasına devredebilir. Fakat örnek verilen kayıтта görüldüğü üzere tespit edilen uygulamalarda mutasarrıflar meccanen değil belli bir bedel mukabilinde tasarruf haklarını başkalarına devretmektedirler. Tasarruf hakkının devri karşılığında bedel alınmasının caiz olup olmadığına dair fakihlerin arasında ihtilaf bulunmaktadır. Caiz görenlerin görüşü toplumun maslahatına ve halkın

⁵⁵ “Zeyd'in ayda kırk akçe icâre ile mutasarrıf olduğu dükkânı Amr gelip onar akçe ziyadeye kabul ederin dese, vakfın mütevellisi Bekr dükkânı Zeyd'ten alıp Amr'a vermeğe kâdir olur mu? el-Cevâb: Olur, vaciptir. Musâmaha vakfa gadrdir, mütevelliyeye cerîmedir”. Akgündüz, *Şeyhül-İslâm Ebussuûd Efendi Fetvâları*, 367.

⁵⁶ Kiracıdan evladına intikal eden tasarruf hakkını, evladının başkasına devretmesine dair örnek olarak bk. 87a/4.

menfaatine daha uygun olduğundan dolayı bu görüş uygulamada esas alınmıştır. Hatta ilgili görüş Osmanlı'nın son dönemlerine doğru meşihat-ı İslâmiyye tarafından tercih edilmiş ve bu görüş mucebiyle amel ve hüküm olunmak üzere irade-i seniyye sadır olmuştur.⁵⁷ Tasarruf hakkının devrinin geçerli olması için hukuken mutasarrıfın vakıf mütevellisinin izni ile onun bilgisi dahilinde bu işlemi yapması gerekir. Aksi hâlde yapılan devir işlemi herhangi bir hukukî sonuç doğurmaz. Nitekim tespit edilen bütün uygulamalarda bu hususa riayet edildiği görülmektedir.⁵⁸

İlgili kayıtlardan birinde icâreteyn yöntemi ile vakıf gayrimenkulünü kirala-yan kişi vefat edince gayrimenkulün kanunen sulbi evlatlarına intikal ettiği açık bir ifadeyle zikredilmektedir. Söz konusu kayıta kiracının sulbi evlatları olarak bir oğlu ve üç kızı bulunmaktadır. Kiracı vefat edince tereke üzerine gereken işlemler hemen yapılmamış ve kiracının oğlu da vefat etmiştir. Vefat eden oğlunun hissesi- nin vakfa ait olacağı belirtilerek iki kızı ilgili gayrimenkulden kendilerine ait olan hisselerine bedel olarak başka bir maldan haklarına kavuşunca söz konusu gayri- menkul sadece Ümmühan isimli kızına kalmıştır. Ümmühan ağabeyinin hissesini de 300 akçe ile vakıftan satın almıştır:

Sebeb-i tahrîr-i hurûf oldur ki Mahrûse-i Brusa'da vâki' merhûm ve mağfûrun-leh Gazi Hü- dâvendigâr (tâbe serâhu) Evkafından dâhil-i şehirde bir tarafı Sofîzâde ve bir cânibi el-Hac Yunus ve bir cânibi tarîk-i 'âmm ve bir cânibi arz-ı hâliyeye mahdûd ayda on dört akçe icâre bir bâb mismâri dükkânına mutasarrıf olan Durmuş nâm kimesne fevt olup kadîmden icâre-i mu'accele ile mutasarrıf olmağın kanunen sulbi oğlu Ali ve kızları Ayşe ve Fatma ve Ümmühan'a intikal edip ile olsa müteveffa-yı mezkûrun muhalefâtı ve sair vakıfta olan dükkânları beyne'l-verese taksîm etmeden mezbûr Ali dahi fevt olup hissesi vakfa ait olmağın hîn-i kismette mezbûre Ayşe ve Fatma dükkân-ı merkûmda olan hisseleri için âhar dükkândan ka- bûl edip dükkân-ı mesfûr müstakil merkûme Ümmühan'a kalıp kibel-i şer'den vech-i meşrûh üzere yedine temessük alıp tasarruf için cânib-i vakıftan dahi temessük talep eylemekte müte- veffa Ali'nin vakfa ait ve râci' olan hissesi için dahi üç yüz akçe tapu vermekte. Bu hurûf ketb olunup mezbûre Ümmühan yedine verildi. Mademki mâh be-mâh on dört akçe icâresin vakf-ı merkûme cânibine vere mutasarrıf olup merkûme Ayşe ve Fatma ve hâriçten bir fert mâni' ve müzâhim olmaya, mutasarrıfı ola. Tahrîren fî-Rebî'l-âhir sene tis'a ve elf. 62b/1.

Yukarıdaki kaydın ihtiva ettiği uygulama ilgili dönem ve öncesinde icâreteyn uygulamasının halk arasında yaygın olduğuna dair açık bir delil olması sebebiyle çok önem arz etmektedir. Kayıttaki “ayda on dört akçe icâre bir bâb mismâri dükkânına mutasarrıf olan Durmuş nâm kimesne fevt olup kadîmden icâre-i mu'accele ile mutasarrıf olmağın kanunen sulbi oğlu Ali ve kızları Ayşe ve Fatma ve Ümmühan'a intikal edip” ifade- sinden vefat eden kişinin çok eskiden o dükkânı icâreteyn yöntemi ile kiraladığı açık bir şekilde anlaşılmaktadır.

⁵⁷ Hafız Halil Şükrü Efendi, *Ahkâmü'l-Evkaf* (İstanbul: Terakki Kütüphanesi, 1329), 119; Ömer Nasuhi Bilmen, *Hukukî İslâmiyye ve Istılahatı Fikhiyye Kamusu* (İstanbul: Bilmen Yayınevi, 1970), 5/38.

⁵⁸ Tasarruf hakkının devri ile ilgili detaylı bilgi ve hukukî analiz için bk. Ömer Hilmi Efendi, *Ahkâmü'l-Evkaf*, 102-17.

Görüldüğü üzere icâreteyn kayıtlarının çoğunun konusunu dükkân oluşturmaktadır. Dolayısıyla bu kayıtlardaki akdin icâreteyn olmayıp gedik olma ihtimalini akla getirirse de yukarıdaki kayıttaki akit konusu dükkân olduğu hâlde kiracı vefat edince tasarruf hakkının kanunen sadece onun sulbi evlatlarına (oğlu ve kızı) intikal ettiği belirtilmekte, dolayısıyla bu kayıtlardaki uygulamanın gedik olmayıp icâreteyn olduğu açıkça anlaşılmaktadır. Bununla birlikte “kanun” kelimesinden icâreteyn uygulamasına dair XVI. asrın sonlarında gerekli hukukî düzenlemelerin yapıldığı açıktır.⁵⁹

Gerek mukâtaalı gerek icâreteynli vakıflarda kiracı vefat edince vakıf gayrimenkulünün tasarruf hakkı sadece kiracının kızı ve oğluna intikal etmektedir. Tasarruf hakkı bir menfaattir. Bilindiği üzere Osmanlı Devleti'nde resmî mezhep Hanefî mezhebidir. Hanefî mezhebinde menfaat mal sayılmaz. Dolayısıyla vefat edenin terekesinde yer almaz ve varislerine intikal etmez. Bu anlayış ilgili yöntemlerin ilk ortaya çıktığında tasarruf hakkının intikaline dair belirlenmesi gereken esaslara ilişkin Osmanlı Devleti'ne önemli bir inisiyatif alanı bırakmıştır. Osmanlı Devleti'nde söz konusu yöntemler ilk ortaya çıktığında, tasarruf hakkının müteveffa kiracının sadece oğlu ve kızına eşit olarak intikal edeceği şeklinde belirlenmiştir. Bu esaslar, icâreteyn uygulamasında 1867 yılına kadar sürerken, mukâtaa uygulamasında 1913 yılına kadar devam etmiştir. 1867 yılında icâreteyn uygulamasındaki intikal hakkının sahipleri yedi grup akrabaya yükseltilmiş ve 1913 yılında ise zümre usulüyle intikal hakkı daha da genişletilmiştir. Mukâtaa uygulamasında ise 1913 yılında zümre usulüyle genişletilmiştir.⁶⁰ İcâreteyn uygulamasında tasarruf hakkının varise intikali örfî miras usulüyle olmaktadır. Mukâtaalı vakıflarda üzerindeki bina ve ağaç şer'î miras usulüyle ve tasarruf hakkı ise örfî miras usulüyle varislere intikal etmektedir.⁶¹ İcâreteynde müteveffa kiracının varisi yoksa mutasarrıfın tasarruf hakkı sona erer ve vakıf arsasının üzerindeki bina veya ağaç da vakfa intikal etmekteyken mukâtaa uygulamasında eğer kiracının varisi yoksa arsanın üzerindeki mülk, bina ve ağaçlar vakfa değil Beytül-mâl'e kalır.⁶²

Bir diğer kayıttaki kiracı vefat edince icâreteyn usulüyle tasarrufunda olan gayrimenkulün sultanın fermanı ile sadece oğul ve kızlarına intikal ettiği ifade edilmektedir:

Mahrûse-i Brusa mahallâtından Doğan Bey Mahallesi'nde bundan akdem vefat eden İlyas b. Mehmed'in sağır oğlu Mehmed'in vasî-i şer'îsi olup ve yine müteveffa-yı merkûmun kebîre kızları Rabia ve Zahide'nin husus-ı âti'l-beyâna vekîl-i şer'îleri olup vekâleti el-Hac Ali b. Hüseyin

⁵⁹ Süleyman Kaya Üsküdar Mahkemesinde h. 989, 1000 veya 1001 tarihli bu şekilde tespit edilen kayıtlardaki akit konularının dükkân olması hasebiyle kayıtlardaki dükkânların icâreteyn yöntemi ile değil gedik yöntemi ile kiraya verildiği ihtimalini ileri sürmektedir. Kaya, *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn*, 80-81. Fakat yukarıda B-18 numaralı sicilden aktarılan kayıtlardan hareketle Üsküdar Mahkemesinde tutulan ilgili kayıtlardaki akitlerin de icâreteyn olduğu düşünülmektedir.

⁶⁰ Aydın, *Osmanlı Hukuku*, 129-30. 1913 yılında kanunen kendilerine intikal hakkı tanınan varisler için bk. *Cüzdan-ı Kavanîn-i Cedîde-i Osmaniyye: Emvâl-ı Gayrimenkûle İntikalâtı Hakkında Kanun-ı Muvakkat* (Dersâdet: Necm-i İstikbal Matbaası, 1331), 2-5; Şükrü Efendi, *Ahkâmü'l-Evkaf*, 93-101.

⁶¹ Aydın, *Osmanlı Hukuku*, 131.

⁶² Kaya, *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn*, 49.

ve Mustafa b. Hüseyin şehâdetleri ile sabit olan Yusuf b. Ali nâm kimesne, meclis-i şer'-i şerîfte işbu hâmilü'l-kitâb Osman b. el-Hac Ebubekir mahzarında ikrar ve itiraf edip mahmiye-i mez-bûre esvâkından Uzun Çarşı'da Çilingirler'de vâki' merhum ve mağfûrun-leh Sultan Mehmet Han Vakfından lede'l-cîrân malûmu'l-hudûd olup müteveffa-yı mezbûr İlyas'tan merkûmün Mehmed ve Rabia ve Zahide'ye ber-mûceb-i fermân-ı imam hân/imam-ı zaman intikal eden çilingir dükkânının hakk-ı tasarrufunu sagîr-i mezbûr Mehmed'in nafaka ve kisveye ihtiyacı olup zarûret-i nafakası için vesâyeten ve kebîretân ve merkûmetân Rabia ve Zahide tarafların-dan vekâleten mezbûr Osman'a vakf-ı mezkûr mütevellisi izni ile yedi bin rayiç fi'l-vakt akçeye tefvîz edip mukâbele-i tefvîzde meblağ-ı merkûm yedi bin akçeyi mesfûr Osman'ın yedinden bi't-tamâm aldım, kabz eyledim. Bade'l-yevm dükkân-ı mezkûrun icâre-i mü'eccelesini mâh be-mâh cânib-i vakfa eda edip keyfe mâ-yeşâ' ve yehtâr mutasarrıf ola dedikte merkûm Yu-sufun vesâyeten ve vekâleten vech-i meşrûh üzere olan ikrarını mesfûr Osman bi'l-muvâcehe tasdik edip mâ vekâ'a bi't-taleb ketb olunup yedine def olundu. Tahrîren fî-evâsıtı Zilhicce-ti'l-harâm sene tis'a ve elf mine'l-hicreti'n-nebeviyye.

Şuhûd: el-Hac Ali b. Hasan, Mustafa b. Hüseyin, Kenan b. Abdullah, Ali b. Mehmed, Mustafa b. Yusuf Serbölük, Hasan b. el-Hac Süleyman ve gayruhum. 87a/4.

Ayrıca bir diğer kayıta "... ayda otuz akçe icâre-i müeccele ile mutasarrıf olan el-Hac Veli vefat edip evladından kimesnesi olmamak ile zikrolunan nısf dükkân ber-mûceb-i şer'-i kavîm cânib-i vakfa ait olmağın..." ifadesiyle icâreteyn yöntemi ile vakıf gayrimenkulünü kiralaayan kimse vefat edince varisi olarak evladı olmadıği için sözleşmenin kendiliğinden fesih olup şer'an vakfa ait olduğı açıkça ifade edilmektedir.⁶³

Kayıtların birinde icâreteyn usulüyle vakıf gayrimenkulünü kiraladığı anlaşılan bir kiracı borçlu olduğı için vatanı terk edip ortalıktan kaybolmasına binaen vakıf, söz konusu gayrimenkulü bir yeniçeriye icâreteyn usulüyle kiralamaktadır:

Dergâh-ı Âli Yeniçerileri'nden işbu hâmilü'l-kitâb Nasuh Bey b. Yusuf, meclis-i şer'-i şerîfte takrîr-i dava edip Mahmiye-i Brusa'da Hisarkapısı dahilinde vâki' olup üç tarafı tarîk-i âmmla ve bir tarafı Kadı Mehmed Efendi mülküyle mahdûd olup Şâhin Lala Vakfından Poğaçı Fırını demekle ma'rûf olan fırının mutasarrıfı olan Kurd nâm kimesne medyûn olup celâ-yı vatan etmekle zikrolan fırının mütevellisi es-Seyyid İbrahim benden yedi bin fizzî râyic fi'l-vakt Osmânî akçe icâre-i mu'accele alıp mâh be-mâh kırk beş akçe icâre-i müeccele ile icâre edip elime mümzâ ve mahtûm temessük vermiştir. Nazar olunup ber mûceb-i tezkire kibel-i şer'den dahi hüccet talep ederim diye vakf-ı mezkûrun bi'l-fi'l mütevellisi olan es-Seyyid İbrahim imzasıyla mümzâ ve mahtûma tezkire ibrâz edip mazmûnuna nazar olundukta fi'l-vâki' mazmûn-ı tezkire-i merkûme mezbûr Nasuh Bey'in takrîrine muvâfık olup ber-mûceb-i tezkire bu vesika bi't-taleb kaydolundu. Tahrîren fî-evâhiri Zilhicce sene tis'a ve elf.

Şuhûd: Mevharü'l-müderrişin Mevlâna es-Seyyid Mehmed Efendi b. el-Hac Sinan, Mevlâna Ali Hâce b. Ahmed, Çırapazarı Mescidi İmamı Mehmed b. Ahmed, Dîvâne Ahmed b. Mahmud, İbrahim b. Mehmed, Gündoğdu, Mevlâna Ahmed Çelebi b. Mehmed el-Mülâzım ve gayruhum. 92a/2.

⁶³ Bk. 89b/1 (Evâhir-i Zilhicce 1009).

Yukarıdaki uygulamadan hareketle icâreteynli vakfın hukuken sona ermeyip herhangi bir sebepten dolayı mutasarrıfın ortalıktan kaybolması hâlinde söz konusu gayrimenkulün kısa süreli icâre yöntemi ile değil icâreteyn yöntemi ile üçüncü bir kimseye kiralanarak işletilmesinin devam etme kültürünün yaygın olduğu görülmektedir.

Örnek olarak aktarılan kayıtlarda görüldüğü üzere icâreteyn uygulaması “icâre-i muaccele” ve “icâre-i müeccele” kavramlarıyla kurulmakta olup “icâreteyn” kavramına rastlanmamaktadır. Süleyman Kaya, “icâreteyn” kavramına fetva mecmualarından en erken tarihli olarak Hocazade Mehmed Esad Efendi’nin (ö. 1625) eserinde ve şer’iyye sicillerinden en erken tarih olarak İstanbul Mahkemesi 12 numaralı defterde yer alan 1663 Temmuz-Ağustos tarihini taşıyan iki kayıta rastlandığını ifade ederek bu kavramın XVII. yüzyılın son çeyreğinde artık şer’iyye sicillerinde yaygın olarak kullanılmaya başlandığını ileri sürmektedir.⁶⁴

İcâreteyn uygulaması ile ilgili tespit edilen 14 kaydın bir kısmı örnek olarak aktarılarak gerekli hukukî analizleri yapılmaya çalışıldı. Peki bu kayıtlardaki icâre uygulamaları kesin olarak icâreteyn midir? Sözleşme kayıtlarının hiçbirinde icâre akdinin kayd-ı hayat şartıyla yapıldığına dair herhangi bir açık ifade bulunmadığından bu tür kayıtlardaki icâre akdinin icâreteyn uygulamasının ortaya çıkışına öncülük eden icâre-i muaccele ve icâre-i müecceleli kısa süreli icâre akdi olma ihtimali akla gelebilir. Ancak icâreteynden önce uygulanmakta olan söz konusu icâre-i muaccele ve icâre-i müeccele yönteminde icâre akdi belli bir süreliğine yapılmakta ve kira süresi icâre-i vâhideli vakıflar gibi 3 yılı geçmemektedir. Dolayısıyla söz konusu kayıtlardaki icâre uygulamasının kısa süreli icâre-i muaccele ve icâre-i müecceleli akit olması mümkün değildir. Söz konusu kayıtlarda icâre akdinin icâre-i muaccele ve icâre-i müeccele ile kurulduğu açıkça zikredilmektedir. Bununla birlikte gerek sözleşme kayıtlarında gerekse tefvîz-i tasarruf kayıtlarında genellikle işlem sonrası vakıf mütevellisi veya tasarruf hakkını devreden kimse kiracının aylık icâre-i mü’eccelesini ödemediği sürece tasarrufuna hiç kimsenin mâni olamayacağını “*mademki mâh be-mâh icâre-i muayyenesin vakf-ı merkûme eda ey-leye mezbûre kimesne/hariçten bir fert mâni’ ve muzâhim olmaya*” ifadesi ve benzeri ifadelerle açıkça zikretmektedirler. Bu husustan hareketle kayıtlardaki icâre akitlerinin kayd-ı hayat şartıyla yapıldığı ve icâreteynli vakıfların süresiz olduğu ve kiracının aylık kirasını ödemediği sürece kiracı olarak devam etme yetkisine sahip olduğu açıkça anlaşılmaktadır.

Yukarıda izah edildiği üzere kiracı vefat edince kanunen ve dönemin sultanının fermanı ile söz konusu vakıf gayrimenkulünün tasarruf hakkı kiracının evladına intikal etmektedir. İcâreteyn yöntemi ile kiralanan vakıf gayrimenkul sözleşmeleri ancak kiracı öldüğünde geride evladı kalmadığı veya kiracının herhangi bir sebepten dolayı ortalıktan kaybolması ya da kiracının evladının ölmesi durumlarında sona erdiği görülmektedir. İcâreteynli vakıfların tasarruf hakkının kiracının oğlu ve kızına intikalini içeren bu kayıtlar da sözleşme kayıtlarındaki icâre

⁶⁴ Kaya, *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn*, 83.

uygulamasının icâreteyn olmasını desteklemektedir. Tasarruf hakkının intikalini içeren uygulamadan hareketle icâreteyn uygulaması ile ilgili bu dönemde gerekli hukukî düzenlemelerin yapıldığı anlaşılmaktadır. Ayrıca yukarıda izah edildiği üzere bazı kayıtlarda yer alan “*teâmul-i nâs*” ve “*kadîmden icâre-i mu'accele ile mutasarrıf olmağın*” şeklindeki ifadelerden icâreteyn uygulamasının halk arasında yaygın olduğu ve bu uygulamanın 1599 yılından çok önceleri başladığı düşünülmektedir.

Tabloda görüldüğü üzere kayıtlardaki akit konuları görünüşte kayıtlardaki icâre uygulamasının icâreteyn olmadığı ihtimalini akla getirebilir. Girişte ifade edildiği üzere vakıf, harap olan gayrimenkulünü yeniden imar edemediği için icâreteyn uygulamasına başvurmuştur. Ancak sözleşme kayıtlarının ikisinde akit konusunu harap olmak üzere olan vakıf gayrimenkulleri oluşturmaktadır. Bu kayıtlarda herhangi bir soru işareti bulunmamaktadır. Tefvîz-i tasarruf kayıtlarında kiracı veya vefat eden kiracının evladı vakıf gayrimenkulünün tasarruf hakkını devretmektedir. Bu kayıtlardaki gayrimenkullerin akdin kuruluşunda icâre-i muaccele ile vakıf veya kiracı tarafından yapıldığı düşünülmektedir. Bununla birlikte sadece bir sözleşme kaydında akit konusunu bir oda oluşturmaktadır.⁶⁵ Odanın harap olup olmadığı ile alakalı kayıta herhangi bir ifade bulunmamaktadır. Burada şu üç ihtimal vardır: Birinci, kayıttaki icâre uygulaması icâreteyn işlemidir. Ancak kâtip odanın harap olduğunu veya harap olmak üzere olduğunu yazmayı unutmuştur. İkinci, kayıttaki icâre uygulaması, icâreteyn değil icâre-i muaccele ve icâre-i müecceleli kısa süreli icâredir. Fakat kâtip kira süresini yazmayı unutmuştur. Üçüncü ihtimal ise kayıttaki icâre uygulaması, bir icâreteyn uygulamasıdır. Ancak kâtip kayd-ı hayat şartını yazmayı unutmuştur. Bu durumda XVI. yüzyılın sonlarında vakıfların sadece harap olan gayrimenkullerini değil kısa süreli icâre yöntemi ile talibi olmayan mamur gayrimenkullerini de bu yöntemle işlettikleri düşünülebilir.

Tabloda görüldüğü üzere icâreteyn işlemlerinin biri hariç diğerlerinde müeccele kira bedeli aylık olarak belirtilmektedir. Kayıtlarda diğer icâre türlerindeki gibi ayrıyeten kira ücreti ödeme şekline dair herhangi bir ifade bulunmamaktadır. Dolayısıyla kira ödeme şeklinin de aylık olduğu düşünülmektedir. Bilindiği üzere icâreteyn uygulamasında vadeli kira bedelinin alınmasında iki maksat bulunmaktadır: Birincisi, her yılın sonunda kiracıdan kira alınmakla kiracının tasarrufundaki vakıf gayrimenkulünde mülkiyet dava etmesine mahal bırakılmamasıdır. İkincisi, vakıf gayrimenkulünün üç yıldan ziyade kiraya verilmesini caiz görmeyen Hanefî âlimlere karşı takip edilen bir hile-i şer'iyedir ki görünüşte vakıf mütevellisi her yıl sonunda kiracıdan kira bedeli alarak fiilen akdi yenilemektedir. Böylelikle vakıf gayrimenkulünün uzun süre kiraya verilmemesi sağlanmaktadır.⁶⁶ İlgili dönemde müeccele kira bedelinin yıllık değil aylık alınmasından hareketle söz gelimi hususların daha ciddi dikkate alındığı anlaşılmaktadır.

Son olarak ifade etmek gerekir ki; B-18 numaralı sicilde tespit edilen 11 kayıta kişiler tasarruflarında olan vakıf arsasının tasarruf hakkını belirli bir meblağ

⁶⁵ 17b/4 (20.07.1008).

⁶⁶ Şükrü Efendi, *Ahkâmü'l-Evkaf*, 90-91.

mukabilinde başkasına tefviz etmektedir. Fakat kişi söz konusu vakıf arsasının hangi yöntemle tasarrufunda olduğunu ifade etmemektedir. Bu arsalar icâreteyn veya mukâtaa yöntemlerinden biri ile şahsın tasarrufunda olabilir. Bu iki yöntemin hangisinin kullanıldığına dair kayıtlarda herhangi bir emareye rastlanmamaktadır.⁶⁷ Ancak ilgili sicilde icâreteynli vakıf sayısının mukâtaalı vakıf sayısına göre daha çok olmasından dolayı, söz konusu tefvîz-i tasarruf kayıtlarındaki tasarruf hakkının, icâreteyn yöntemiyle meydana geldiği kuvvetle muhtemeldir.

Sonuç

XV-XVI. asırlarda Osmanlı Bursasında mamur vakıf gayrimenkulleri, tek bedelli icâre-i vâhîde yöntemi ile kiralanmıştır. Bu icâre usulünde en uzun kira süresi 3 yıl olarak sınırlandırılmıştır. İlgili dönemde bu tür icâre uygulamalarında en kısa kira süresi olarak 2 ay, ağırlıklı olarak 1 yıl ve ortalama olarak 3 yıl kullanılmıştır.

XV-XVI. yüzyıllarda herhangi bir sebepten dolayı harap olan vakıf gayrimenkullerinin mütevellileri, ilgili gayrimenkulleri yeniden inşa etmek için vakıfların herhangi bir mal varlığı olmadığı, karz-ı hasen ve muâmele-i şer'îyye gibi yöntemlerle finans temin edemediği ve icâre-i vâhîde yöntemi ile de kiralamaya talibi bulunmadığı durumlarda ilk başlarda icâre-i tavîle veya mukâtaa yöntemlerinden biri ile kiralayarak vakıf taşınmazını muhafaza edip vakfi gelirden büsbütün mahrum bırakmamışlardır. Mukâtaa süresiz olup icâre-i tavîle uygulamalarında en kısa kira süresi 5 yıl, en uzun kira süresi 120 yıl olarak kullanılmışken ağırlıklı olarak 90 yıl ve ortalama olarak 30 yıl tercih edilmiştir.

Araştırılan dönemde bazen mütevelliler, mamur vakıf gayrimenkullerini icâre-i vâhîde veya icâre-i tavîle ile kiralamakta ve vakfın ihtiyacı için de toplam kira ücretinin bir kısmının peşin alınması mahiyetinde bir miktar muaccele kira bedeli kiracılardan peşin almaktadırlar. Bu yöntem her ne kadar icâreteyn usulüne benziyorsa da icâreteyn olmayıp icâreteyn yönteminin ortaya çıkmasından önce mevcut olup icâreteyn usulünün ortaya çıkışına zemin hazırlayan bir nevi kısa süreli icâre uygulamasıdır. Zira bu icâre usulünde kira süresi belli iken icâreteyn uygulamasında kira süresizdir.

İcâreteynden çok önceleri XV. asrın sonlarında icâreteyne benzer bir şekilde özellikle herhangi bir sebeple harap olan vakıf gayrimenkullerinin icâre-i tavîle usulü ile kiralanması konusunda örfî hukukla bazı düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir. Bilhassa icâre-i tavîle yöntemiyle kiralanmış vakıf arsasının tasarruf hakkının kiracının vefat etmesi durumunda şer'î miras yoluyla kiracının bütün varislerine değil, örfî intikal usulüyle sadece evlatlarına intikal etmesi hususuna dair hukukî düzenlemelerin yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumun icâreteyn uygulamasının hukukî alt yapısını da hazırladığı düşünülmektedir.

⁶⁷ Habibullah Habib, *h.1008-1009/m.1599-1600 Tarihli B-18 Numaralı Bursa Şer'îyye Sicilinin Tasnifi ve Fıkıh İlmi Açısından Tahlili* (İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2019), 86, 107, 108, 109, 164, 240, 613, 678, 746, 849 ve 973 numaralı kayıtlar.

Tespit edilip analiz edilen icâreteynli vakıf kayıtlarından hareketle söz konusu yöntemin XVI. asrın sonlarında ortaya çıktığı ve gerekli hukukî düzenlemele-
rin yapıldığı anlaşılmaktadır. İlk başlarda Osmanlı toplumunda icâre-i tavîle ve mukâtaa yöntemleri yaygın bir şekilde kullanılmakta iken sonraları icâreteyn yön-
teminin icat edilmesinin sebebi, vakıf gayrimenkullerinin muhafazasını daha da
artırmak ve tarafların her ikisine daha kalıcı avantajlar sunmaktır. Çünkü mukâtaa
uygulamasında vakıf arazisinde inşa edilen bina veya dikilen ağaçların mülkiyeti
kiracıya ait olurken icâreteyn uygulamasında vakfa ait olmaktadır. Ayrıca mukâtaa
uygulamasında kiracı vefat edince arsada bulunan ev veya ağaç şer'î miras yoluyla
varislerine intikal ediyor, varisi yoksa bile vakfa değil Beytûlmâl'e kalıyor, dola-
yısıyla vakıf arazisi yüzyıllarca aynı ailede kalabiliyorken icâreteynde kiracı vefat
edince arsanın, üzerindeki bina veya ağaçlarıyla birlikte tasarruf hakkı kiracının
oğulları ve kızlarına intikal ediyor ve oğlu veya kızı yoksa arsa, üzerindeki bina
veya ağaçlarıyla birlikte vakfa kalıyordu.

EXTENDED ABSTRACT

The Ottoman Empire is known for its numerous waqf institutions and the waqf civilization they built. In Ottoman society, waqf, through various methods, obtained financial resources to carry out their intended services and engaged in various activities in different areas of social life. One of these methods is the ijara system, which allows for the use and enjoyment rights of waqf properties to be granted to others in exchange for a specific fee, thereby generating income for the waqf. The waqf operated through this method are called "waqf ijara". In this article, the historical development of these waqf ijara is examined, with a focus on the application of law, using the shariyya registers as primary sources for Ottoman legal history research. Additionally, the earliest records of waqf ijaratayn, their names, registration numbers, and dates, are identified and analyzed from a jurisprudential perspective.

Within the framework of waqf ijara, a 146-year period has been investigated to observe changes in the practical application of law and to gain insight into economic developments. Due to the difficulty of reading all the records from this period in a limited time frame, a specific set of criteria was used to select nine shariyya registers from Bursa that spanned this period, starting with the earliest record found in register A-199, dated 1455-1456 and continuing until the end of the 16th century. The selected registers cover varying time intervals, ranging from 6 to 30 years, based on the presence of extensive and relevant material in the records.

In all the registers examined from the mid-15th century onwards, waqf ijara practices are meticulously documented. In the Ottoman city of Bursa during this period, endowed waqf properties were primarily leased through the "ijara wahida" method, with lease periods limited to a maximum of 3 years. The shortest lease periods observed in this method were 2 months, primarily 1 year, and the average lease period was 3 years, shedding light on the economic dynamics of the time.

In cases where waqf properties were damaged for any reason, and the waqfs lacked the financial means to rebuild them, and the "karz hasan" and "muamala shariyya" methods were insufficient to secure funds, the custodians (mütevelli)

initially leased the waqf properties using the “ijara tawila” or “muqataa” methods to safeguard the properties and preserve the waqf’s income. The “muqataa” method had an indefinite duration, while in “ijara tawila” applications, the shortest lease period observed was 5 years, the longest was 120 years, with an average of 30 years and a predominant duration of 90 years.

In the relevant period, sometimes the trustees would lease the finished waqf real estates with “ijara wahida” or “ijara tawila” and charge the tenants a certain amount of rent in advance for the needs of the waqf in the form of a portion of the total rental fee in advance. Although this method resembles the “ijaratayn” method, it is not “ijaratayn”, but a kind of short-term ijara practice that existed before the emergence of the “ijaratayn” method and paved the way for the emergence of the “ijaratayn” method. This is because in this method of ijara, the lease period is fixed, whereas in al-ijaratayn, the lease is indefinite.

It is observed that in the late fifteenth century, long before the “ijaratayn”, some regulations were made by customary law in a similar manner to the “ijaratayn,” especially with regard to the lease of foundation real estates, which were dilapidated for any reason, by means of the “ijara tawila” method. In particular, it is understood that legal arrangements were made to ensure that the right of disposition of the waqf land leased by this method would not be transferred to all the heirs of the tenant through sharia inheritance in the event of the tenant's death, but only to his children through customary inheritance. It is thought that this situation also prepared the legal infrastructure of the “ijaratayn” practice.

Among the analyzed registers, the first time we encounter a foundation with “ijaratayn” is in the register numbered B-18 (dated 1599-1601). Therefore, it is seen that the dilapidated waqf properties were leased and operated with the methods of “ijara tawila” and “muqataa” until 1599, and in 1599, the “ijaratayn” method was added to these methods. The first “ijaratayn” record is dated December 31, 1599. When the record of the foundation with “ijaratayn” in Registry No. B-18 (dated 1599-1601) is compared to the record of the foundation with “muqataa”, the high number of records of foundations with “ijaratayn” indicates that the use of the “muqataa” method as well as the “ijaratayn” method continued in the late 16th century, but that priority was given to the application of “ijaratayn” in the operation of dilapidated foundation real estate.

Based on the identified and analyzed records of “ijaratayn”, it can be concluded that this method emerged in the late 16th century, and the necessary legal regulations were put in place. Initially, the Ottoman society predominantly used the “ijara tawila” and “muqataa” methods. The introduction of the “ijaratayn” method aimed to enhance the preservation of waqf properties and offer more lasting benefits to both parties involved. In the “muqataa” system, the ownership of buildings or trees constructed or planted on waqf land belonged to the lessee, whereas in the “ijaratayn” system, they remained the property of the waqf. Additionally, when a lessee passed away in the “muqataa” system, the buildings or trees on the land would pass through shariyya inheritance to all of the lessee's heirs, whereas in the “ijaratayn” system, they would only be inherited by the lessee's sons and daughters through customary inheritance, and if there were no heirs, they would revert to the waqf.

Kaynakça

Bursa Şer'iyeye Sicilleri:⁶⁸

- A-199 Numaralı Defterde Yer Alan (15 Muharrem 860 - 6 Şaban 860 / 25 Aralık 1455 - 10 Temmuz 1456 Tarihli Sicil)
- A-03 Numaralı Sicil (1 Safer 883 - 13 Muharrem 886 / 4 Mayıs 1478 - 14 Mart 1481 Tarihli)
- A-11 Numaralı Sicil (1 Muharrem 898 - 24 Zilkade 899 / 23 Ekim 1492 - 26 Ağustos 1494 Tarihli)
- A-23 Numaralı Sicil (1 Muharrem 919 - 29 Zilhicce 919 / 9 Mart 1513 - 25 Şubat 1514 Tarihli)
- A-32 Numaralı Sicil (7 Zilhicce 926-16 Cemâziyelevvel 928 / 18 Kasım 1520 -13 Nisan 1522 Tarihli)
- A-61 Numaralı Sicil (13 Cemâziyelâhir 958 - 13 Ramazan 958 ve 11 Rebiülevvel 963 - 1 Ramazan 963 / 18 Haziran 1551 - 14 Eylül 1551 ve 24 Ocak 1556 - 9 Temmuz 1556 Tarihli)
- B-03 Numaralı Sicil (1 Şaban 964 - 30 Zilkade 965 / 30 Mayıs 1557 - 13 Eylül 1558 Tarihli)
- B-04 Numaralı Sicil (19 Zilhicce 989 - 17 Şevval 990 / 14 Ocak 1582 - 14 Kasım 1582 Tarihli)
- B-18 Numaralı Sicil (21 Cemâziyelevvel 1008 - 29 Zilhicce 1009 / 9 Aralık 1599 - 1 Temmuz 1601 Tarihli)

Kitaplar, Tezler ve Makaleler:

- Akgündüz, Ahmet: "İcâreteyn", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi (DİA)*, 2000, XXI, 389-391.
- , Ahmet: *İslâm Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*, 3. bs., İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2013.
- , Ahmet: *Şeyhül-İslâm Ebüssu'ûd Efendi Fetvâları (Fetâvâ-yı Ebüssu'ûd Efendi)*, İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2018.
- Ali Haydar: *Deynin Sûret-i Edası ve İcârenin Ahad-ı Âkideynin Vefatı Hâlinde Adem-i İnfisâhı Hakkındaki Ahkâm*, İstanbul: Necm-i İstikbal Matbaası, 1335.
- Aydın, M. Âkif: *Osmanlı Hukuku Devlet-i Aliyye'nin Temeli*, İstanbul: İSAM Yayınları, 2020.
- Bâbertî, Ekmelüddîn Muhammed b. Mahmûd b. Ahmed: *el-İnâye Şerhu'l-Hidâye*, 6 c., Beyrut: Dârü'l-Kütübü'l-İlmiyye, 2007.
- Bardakoğlu, Ali: "İcâre", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi (DİA)*, 2000, XXI, 379-388.
- Barkan, Ömer Lütfi: "Edirne Askerî Kassamı'na Âit Tereke Defterleri (1545-1659)", *Belgeler: Türk Tarih Belgeleri Dergisi*, III, 5-6 (1966), 1-479.
- Berki, Ali Himmet: *Vakıflar*, İstanbul: Cihan Kitaphanesi, 1940.
- Beyaztaş, Murat: *İslam Hukukunda Vakıf Gayrimenkullerinin Kiraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn*, (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2001.
- Bilmen, Ömer Nasuhi: *Hukukî İslâmiyye ve İstilahatı Fıkhiyye Kamusu*, 8 c., İstanbul: Bilmen Yayınevi, 1970.
- Cezîrî, Abdurrahman: *Kitabu'l-Fıkıh ala'l-Mezâhibi'l-Arba'a*, 5 c., Beyrut: Darü'l-Fikir, t.y.
- Cüzdan-ı Kavanîn-i Cedîde-i Osmaniyye: *Emvâl-ı Gayrimenkûle İntikalâtı Hakkında Kanun-ı Muvakkat*, Dersaâdet: Necm-i İstikbal Matbaası, 1331.
- Demirtaş, H. Necati: *Açıklamalı Osmanlı Fetvâları IV: Fetâvâ-yı Ebüssu'ûd Fâtih Nüshası*, 2 c., İstanbul: Kubbealtı Neşriyatı, 2020.

⁶⁸ Sicillerin aslına ulaşmak mümkün olmadığından <https://www.devletarsivleri.gov.tr> ve <http://isamveri.org> adreslerini kullanmak suretiyle seçilen sicillerin dijital kopyaları kullanılmıştır. Söz konusu siciller, Osmanlı Arşivinde Milli Kütüphane'nin tasnif numarası ve arşivin yaptığı yeni tasnif numarası ile kayıtlıyken İSAM'da Milli Kütüphane'nin tasnif numarası ile bulunmaktadır. Bu makalede Milli Kütüphane'nin tasnif numarası esas alınmıştır.

- Döndüren, Hamdi: *İslâm Hukukuna Göre Günümüzde Vakıf Meseleleri*, İstanbul: Erkam Yayınları, 1998.
- Durmuş, Muhammed Emin: *Osmanlı Vakıf Hukukunda Mukâtaa*, İstanbul: İktisat Yayınları, 2021.
- Genç, Mehmet: “Klâsik Osmanlı Sosyal-İktisadî Sistemi ve Vakıflar”, *Vakıflar Dergisi*, 42 (2014), 9-18.
- Genç, Mehmet ve Erol Özvar: *Osmanlı Maliyesi Kurumlar ve Bütçeler*, 2 c., İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi, 2006.
- Görmüş, Şakir vd.: *Yaşayan ve Gelişen Katılım Bankacılığı*, 3. bs., İstanbul: TKBB Yayınları, 2021.
- Habib, Habibullah: *h.1008-1009/m.1599-1600 Tarihli B-18 Numaralı Bursa Şer‘iyye Sicilinin Tasnifi ve Fıkıh İlmi Açısından Tahlili*, (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- Halebî, İbrahim: *Mülteka'l-ebhur*, 1. bs., 2 c., Beyrut: Müessesetü'r-Risâle, 1409.
- İbn Nüceym, Zeynüddîn b. İbrahîm b. Muhammed el-Mısrî: *el-Bahru'r-Râ'ik Şerhu Kenzi'd-Dekâ'ik*, 1. bs., 7 c., Beyrut: Dârü'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1997.
- İlmiyye Salnamesi, İstanbul: Matbaa-i Âmire, 1334.
- İpşirli, Mehmet: “Hıkr”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi (DİA)*, 1998, XVII, 525-526.
- Kâdîhan: *Fetâvâ Kâdîhan*, 3 c., Kahire: Muhammed Şahin Efendi, 1865.
- Kaya, Süleyman: *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn*, İstanbul: Klasik Yayınları, 2014.
- Kayar, Mehmet Sedik: *İslam Hukukunda İcâre Akdi*, (Yüksek Lisans Tezi), Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011.
- Kınalızâde, Ali Çelebi: *Risâletün Teteallaku bi-Ba'zı Ahkâmî'l-Vakf*, İstanbul: t.y., Süleymaniye Kütüphanesi.
- Köprülü, Bülent: “Evvelki Hukukumuzdaki Vakıf Nev‘iyetleri ve İcâreteynli Vakıflar”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, XVII, 3-4 (1951), 685-716.
- Kudûrî, Ebû'l-Hüseyin Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed: *Şerhu Muhtasari'l-Kudûri (Fık-hun Hanefiyyun)*, 2. bs., Beyrut: Dâru İbn Kesîr, 2014.
- Mergînânî, Burhaneddin: *el-Hidâye Şerhu Bidâyeti'l-Mübtedi*, 8 c., Karaçi: İdaretü'l-Kur'ân ve'l-Ulûmu'l-İslâmiyye, 1417.
- Meşrebzâde, Mehmed Arif Efendi: *Câmiu'l-İcâreteyn*, İstanbul: Dârü't-Tıbâati'l-Âmire, 1252.
- — —, Mehmed: *Câmiu'l-İcâreteyn*, haz. Süleyman Kaya vd., İstanbul: Klasik Yayınları, 2019.
- Molla Hüsrev: *Dürerü'l-Hükkâm fî-Şerhi Gururî'l-Ahkâm*, 3 c., İstanbul: Harf İlmi Araştırma ve Geliştirme Merkezi, 2022.
- Ömer Hilmi Efendi: *İthafü'l-Ahlâfî Ahkâmî'l-Evkaf*, İstanbul: Matbaa-i Âmire, 1307.
- Öztürk, Nazif: *Menşei ve Tarihî Gelişimi Açısından Vakıflar*, 1. bs., Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 1983.
- Pantık, Ramazan: “Osmanlı'da İcâreteyn Uygulaması Hakkında Yeni Değerlendirme”, *Vakıflar Dergisi*, 48 (2017), 75-104.
- Pay, Salih: *Bursa İvaz Paşa Külliyesi*, Bursa: Eğitim-San Yayınları, 1996.
- Serahsî, Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed: *el-Mebcut*, 30 c., İstanbul: Çağrı Yayınları, 1983.
- Sıtkı: *Gedikler*, Dersâadet: Tanin Matbaası, 1325.
- Şükrü Efendi, Hafız Halil: *Ahkâmu'l-Evkaf*, İstanbul: Terakki Kütüphanesi, 1329.
- Tûrî, Muhammed b. Hüseyin b. Ali: *Tekmiletü el-Bahru'r-Râ'ik Şerhu Kenzi'd-Dâ'ik*, 2 c., Beyrut: Dârü'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1997.
- Yıldız, Kenan: “Osmanlıda İcâreteynin Başlangıç Tarihi Meselesi: İlk Uygulamalara Dair Tespitler”, *Cihannüma Tarih ve Coğrafya Araştırmaları Dergisi*, V, 2 (2019), 25-46.