



Yakup KARATAŞ  

(Sorumlu Yazar-Corresponding Author)

Ağrı İbrahim Çeçen Üniversitesi, Fen-Edebiyat  
Fakültesi, Tarih Bölümü, Ağrı, Türkiye.

Department of History, Faculty of Arts and Sciences,  
Ağrı İbrahim Çeçen University, Ağrı, Türkiye.

yakup198025@gmail.com



Geliş Tarihi/Received 24.07.2024  
Revizyon/Revision 06.12.2024  
Kabul Tarihi/Accepted 24.04.2025  
Yayın Tarihi/Publication Date 15.05.2025

#### Atıf

Karataş, Y. (2025). Osmanlı İstimlak Politikaları ve İlk İstimlak Kanunu. *Turcology Research*, 83, 326-337.

#### Cite this article

Karataş, Y. (2025). Ottoman Expropriation Policies and the First Expropriation Law. *Turcology Research*, 83, 326-337.

# Osmanlı İstimlak Politikaları ve İlk İstimlak Kanunu

## Ottoman Expropriation Policies and the First Expropriation Law

### Öz

Mülkiyet hakkı ve mülk dokunulmazlığı tarih boyunca pek çok medeniyette, korunması gereken haklar kapsamında ele alınmış ve bu yönüyle temel hukuk metinlerinde ifadesini bulmuştur. Osmanlılar mülkiyet hakkının korunmasına önem vermekle beraber mirî rejiminin güçlenmesini de hemen her dönemde önemsemiştir. Devletin özel mülke müdahalesinin bir yöntemi olarak istimlak (kamulaştırma) uygulamaları Osmanlı Devleti'nin klasik döneminden itibaren kamu yararı prensibinden hareketle yürütülmüştür. Yapılan işlemler şer'i hukuk ve örfi teamüller dairesinde Sultanın iradesi ve izniyle satın alınan mülkün bedelinin ödenmesi şartları doğrultusunda icra edilmiştir. Nizamname öncesi dönemdeki uygulamalarda mülk sahiplerinin zarara uğratılmaması konusunda titiz davranılmış, mülkün gerçek değeri uzman komisyonlarca tespit edilmiştir. Böylece satın alım süreçlerinde bir taraftan gerçek ve tüzel kişilerin hakları korunurken diğer taraftan kamunun (merkezi hazine) zarara uğramasının da önüne geçilmiştir. Vakıf gayrimenkullerinin istimlak gerektiğinde kamulaştırılan mülkün kira getirisinin devlet tarafından ödenmesi prensibi üzerinde hassasiyetle durulmuştur. 1856 tarihine kadar bu şekilde yürütülen istimlak işlemleri bu tarihte ilk nizamnamesine kavuşmuştur. XIX. yüzyılın ikinci yarısında iç ve dış amillerin tesiriyle ortaya çıkan istimlak nizamnamesi, geleneksel hukuk normlarıyla oluşturulmuştur. Bilhassa hukuki modernleşme, demiryolu inşaatları, artan bayındırlık faaliyetleri ve belediyeçiliğin gelişmesi gibi vakıalar nizamnameye etki eden faktörlerin başında gelir. İlk istimlak kanununun batılılaşma döneminde batı etkisinde hazırlanan kanunlardan ayrıldığı ortaya konmuştur. Nizamnamenin XIX. yüzyıldaki hukuki ve kurumsal modernleşmenin zorunlu bir sonucu olduğu üzerinde durulmuştur. Bu çalışmada resmi arşiv kayıtlarından hareketle klasik dönem istimlak politikaları, amaçları, yöntemleri ve sonuçları bağlamında ilk defa incelenmiş ve bunların ilk istimlak kanununa olan etkileri değerlendirilmiştir. Tanzimat dönemi hukuk reformlarının bir parçası olarak istimlak kanunu, sonraki dönemlerde gerçekleştirilecek olan mevzuat iyileştirmelerine bir temel teşkil etmesi açısından önemli bulunmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Osmanlı Devleti, Kanunlaştırma, İstimlak, Kamu Yararı, Bayındırlık.

### Abstract

Throughout history, property rights and the inviolability of property have been regarded among the fundamental rights that must be protected in many civilizations and have thus found expression in basic legal texts. Although the Ottomans attached great importance to safeguarding property rights, they also consistently emphasized the strengthening of the mirî (state-owned land) regime. As a method of state intervention into private property, expropriation practices (eminent domain) were carried out based on the principle of public interest from the classical period of the Ottoman Empire onwards. These actions were executed within the framework of Sharia law and customary practices, under the authorization and consent of the Sultan, and in accordance with conditions stipulating compensation for the property purchased. During the pre-regulation period, particular care was taken to ensure that property owners did not suffer losses, and expert committees were appointed to determine the real value of properties. Thus, the purchasing processes protected the rights of both individuals and legal entities, while simultaneously preventing damage to the public treasury (central treasury). When the expropriation of waqf (endowed) properties became necessary, careful attention was paid to the principle that rental income lost from expropriated properties should be compensated by the state. Expropriation practices continued in this manner until 1856, when the first formal regulation was issued. The expropriation regulation that emerged in the second half of the 19<sup>th</sup> century under the influence of internal and external factors was developed in accordance with traditional legal norms. In particular, legal modernization, railway construction, increased public works activities, and the development of municipal governance were among the primary factors influencing this regulation. It has been demonstrated that the first expropriation law differed from other laws influenced by the West during the Westernization period. It has been emphasized that this regulation was an inevitable outcome of legal and institutional modernization processes of the 19<sup>th</sup> century. This study, for the first time, examines classical period expropriation policies, their purposes, methods, and results based on official archival records, and evaluates their impact on the initial expropriation law. The expropriation law, as part of the Tanzimat-era legal reforms, is considered significant because it formed a foundational basis for subsequent legislative improvements.

**Keywords:** Ottoman Empire, Legislation, Expropriation, Public Interest, Public Works.



## Giriş

Mülkiyet hakkı ilk insan topluluklarından bugüne kadar çok farklı süreç ve değişkenlerle birlikte tekâmül etmiştir. Bireysel ve kolektif mülkiyet hakları konusunda farklı eğilimler ve tasarruf şekilleri ortaya çıkmıştır. Savaşlar, göçler, siyasi gelişmeler, dini ve ideolojik yaklaşımlar mülkiyet haklarının kullanımı ve dönüşümü hususlarında belirleyici unsurların başında gelirler. Osmanlı hukukunun temel dayanağı olan İslam hukukuna göre mülkün asıl sahibi Allah olup insanların mülkiyet hakkı mecazi bir mana ifade etmektedir (Üçok & Mumcu, 1991, s. 111). İslam dininin mülkiyet hakkı konusundaki hükümleri (Hacak, 2020, s. 542) ve Hz. Peygamberin mülk tevcihleri şer’i hukukun bu alanda bir müktesebat içerdiğini göstermekle beraber Osmanlı Devleti de bu usulleri hemen hemen aynı şekliyle kabul etmiş ve uygulamıştır (Cin, 1977, s. 7). Osmanlılarda mülk dokunulmazlığı kavramı, şeriat ve örfün sentezi olan Osmanlı hukuksal yapısı çerçevesinde ifadesini bulmuştur. Tanzimat Fermanı, Kanun-i Esasiler (Tanör, 2017, ss. 90, 146) ve Mecelle (Şen, 1997, ss. 171-185) gibi temel hukuk metinlerinde de bu hususa dair hükümler bulunmaktadır. Klasik Osmanlı düzeninde mülkiyet sahasında hüküm süren “mîrî”, “mülk” ve “vakıf” şeklindeki sınıflandırma devletin özel mülkiyet konusundaki hukuki (şer’i ve örfi) kaideleri kabul ve tatbik ettiğini gösterir. Bununla beraber özel mülk ve vakıf mülkleri karşısında Osmanlıların mîrî rejimi destekleyip bu alanın genişlemesi için özel çabalar sarf ettiğini de kabul etmek gerekir (Barkan, 1940, ss. 156-181). Mesela Fatih Sultan Mehmed döneminde kalabalık bir vakıf ve mülk sahipleri sınıfının imtiyazlarına son verilip ellerinden topraklarının alınması ve onlara yeni askeri vazifeler yüklenmesi şeklindeki “cüretkâr” girişim (Barkan, 1979, s. 298) bu iddiayı destekler niteliktedir. Aynı şekilde XVIII. yüzyılın ortalarından itibaren tımar ve zeametlerin askeri reformlar çerçevesinde mirî statüsüne intikal ettirilmesi (BOA. A. DVNS. NŞT, d. s. 84) ve Tanzimat döneminde yurtluk-ocaklık sancakların mirîye dönüştürülmesi (Karataş & Karasu, 2017, s. 371) gibi uygulamalar, devletin olanı güçlendirme eğiliminin sonuçları kabilindedir. Osmanlı tarihinde devletin mülk edinmesinin çeşitli yol ve yöntemlerine rastlanmaktadır. Bunların bazıları; fetih, müsadere, istimlak, keşif, göl veya nehir çekildiğinde ortaya çıkan kara parçaları, imar ve işgal hakkından doğan mülkler, boş araziler, sahibi bilinmeyen yerler (lukata), mübadele edilen arazi ve bağış yoluyla edinilen mülklere aittir. (Taha Bey, 1328, ss. 26-73).

Dinin ve örfün sıkı kanunları ile güvence altına alınmış olan özel mülkiyet amme menfaati söz konusu olduğunda istisnai ve belirli şartlar altında istimlak suretiyle sınırlandırılabilir. Hz. Peygamber dönemine ait bazı istimlak uygulamaları sürecin şer’i bağlamdan koparılamayacağına işaret eder (Aktan, 2001, s. 365). Klasik dönem şeyhülislamlarından Ebussuud Efendi’nin istimlak ile ilgili fetvası Osmanlıların bu usulü öteden beri meşru bir yöntem olarak kabul ettiklerini gösterir. Bahse konu fetva, bir caminin Müslümanların rahatça ibadet edebilmelerine elverişli hale getirilmesi hakkındadır. Bunun için de birinin mülkünü satın alınıp camiye dâhil edilmesine dair izin istenmektedir. Mülk sahibinin mülkünü satmaya razı olmaması halinde hükmün ne olacağı sorusuna verilen cevap yol gösterici olduğu kadar istimlak uygulamalarının çerçevesini çizmesi bakımından da anlamlıdır. Cevapta, sultanın izninin şart olduğu, kişinin rızasına bakılmayacağı, cebren de olsa mülkünü satın alınıp bedelinin ödenmesi gerektiği ifade edilmiştir (Düzdağ, 2018, s. 86). İstimlakin temel unsurlarını içeren bu hüküm aşağıda da görüleceği üzere sonraki dönemlerde devletçe yapılacak satın alımlara mesnet teşkil etmiştir. Osmanlı kamulaştırma uygulamalarının hukukiliğini sorgulayan bir çalışmada konu ile doğrudan ilgili ayet veya hadis bulunmaması ve çerçevesinin Ebussuud örneğinde görüldüğü gibi İslam hukukçularının yorumlarıyla çizilmiş olması, meselenin ser’i olmaktan ziyade örf kaynaklı bir biçimde ilerlediğini, Osmanlı istimlak hukukunun ilahi emirlerden ziyade beşerî yorumlarca şekillendiğini ortaya koymuştur. Buna göre İslam ve Osmanlı tarihlerinde özel mülk dokunulmazlığına duyulan saygı nedeniyle kimi dönemlerde mülklerini satmak istemeyenler için cebri yöntemlerin uygulanmadığı görülmüş ise de bu istisnalar dışında mülk sahiplerinin yüksek bedeller ile razı edilmeye çalışıldığına yer verilmiştir (Ergin, 1949, s. 1743). Diğer taraftan Hz. Muhammed dönemi istimlak uygulamaları ve Ebussuud Efendi’nin “..nâ-meşrû olan nesneye emr-i sultânî olmaz” prensibi (Düzdağ, 2018, s. 119) de hatırdan tutulunca Osmanlı örfi hukukunun şer’i zeminde teşekkül ettiği anlaşılır. Bu durumda Osman Nuri Ergin’in yukarıdaki tespiti, şer’i olanı, sadece ilahi metinlerde araması ile alakalı olmalıdır.

Tarihsel süreçte kazandığı boyutları da düşünerek istimlakin unsurlarının belirtilmesi faydalı olacaktır. XX’nci yüzyılın başlarına ait resmi bir değerlendirmeye göre; *her şeyden önce özel mülk dokunulmazlığı kabul edilmiş, istimlakin istisnai bir durum olarak görüldüğü belirtilmiş, siyasi otoritenin izni (padişahın iradesi) aranmış, ilgili mevzuatının bulunması ve kamu yararı esası üzerine cereyan etmesi gerektiği* ifade edilmiştir (Ergin, 1995, s. 1770). Bu kuramsal tespitlerden yola çıkarak Osmanlıların istimlak (kamulaştırma) politikalarının kamu yararı (menfaat-i umumiye) çerçevesinde gerçekleştiği ifade edilmelidir. Çünkü hukukun temel kavramlarından olan kamu yararı prensibi bireysel menfaatlerin üstünde tüm toplumu ilgilendiren bir faydalar zincirini temsil eder (Yomralıoğlu, <https://web.itu.edu.tr/tahsin>, s. 48). Osmanlı kanunlarından yola çıkılarak yapılan bir tespit ise kamu yararının hususi yararlardan daha üstün tutulduğu ortaya konmuştur (Velidedeoğlu, 1999, s. 162). İstimlak uygulamaları ve ilgili kanununda olduğu gibi genel olarak Osmanlı kanunnameleri düşünüldüğünde kamu yararı prensibi, siyasi otoritenin kanun yapma konusunda ehil olduğunu gösteren temel ilke olarak kabul edilmiştir

(İnalçık, 2001, s. 325). Dolayısıyla bir istimlak işleminin kamu yararı doğrultusunda olup olmayacağına kararının siyasi otoriteye bırakılmış olması önemli bir hukuki prensip olarak belirmiştir.

### Osmanlı Klasik Dönemindeki İstimlaklerin Usûl ve Esasları

Kalelerin, askeri tesislerin, devlet eliyle yaptırılan hastanelerin ve genişletilecek veya yeni açılacak yolların inşaatı için bu tesislerin veya yolların yakınlarında bulunan özel mülklerin ihtiyaç halinde devletçe istimlak edildiğine dair pek çok resmi kayıt mevcuttur. 1856 tarihli Nizamnameden önceki dönemde yapılan istimlaklere dair çalışmalar için örnek teşkil edecek bu bölüm, Osmanlı kamu yönetiminde istimlak uygulamalarına dair veriler ihtiva etmektedir. Burada ele alınan ilk örnek Kanuni Sultan Süleyman'ın son yıllarında gerçekleşen bir kamulaştırmaya aittir. Edirne kadısı ile bostancıbaşısına hitaben kaleme alınan hükümde Edirne'de suyolu için devlet tarafından suyun iki tarafında yedişer arşın yer alındığı ve işaret konduğu belirtilmiştir. Bu istimlak esnasında bazı kimselerin bağ ve tarlalarına da müdahale edilmiştir. Satın alınan yerlerde dikilen ve suyoluna zarar verdiği ifade edilen ağaçların kestirilmesi gereğine yer verilerek kanun dışı bir muamele edilmemesi yolunda uyarıda bulunulmuştur (BOA. A. DVNSMHM.d. 6/718).

Bugün Ukrayna Cumhuriyetinde bulunan İsmail kasabasında yeniden yapılacak kale için istimlakler yapılması gerekiyordu. 1783 yılında belirlenen bölgede yer alan evler, kahvehane ve dükkânların yıkılması icap etmiş ve bu taşınmazların sahipleri yüksek fiyatlarla razı edilerek mülkler devletçe satın alınıp yıktırılmıştı. Mülk sahiplerinin rızasının alınması noktasında itinalı yaklaşmış ve kendilerine yüksek fiyatlar ödenen maliklerin bu durumdan şikâyetçi olmadıkları, devlete ve padişaha hayır dualarında buldukları ifade edilmiştir. Yıkılan binaların enkazı sahiplerine verilmiş ve kendilerine sur içinde boş yerler gösterilmiştir. Satın alma sürecinin yönetiminde ise Dergâh-ı Ali Kapıcıbaşlarından Selim Ağa ile Mimar Halifesi<sup>1</sup> Nurullah Efendi bulunmuştur. Ayrıca bina ücretleri, bu kişiler dışında şer'î hâkim (kadı) ve mülk sahiplerinin de yer aldığı bir heyet tarafından tespit edilmiş, binalar ve ücretlerle ilgili bir defter tanzim edilmiş ve bu defter merkezi hükümete gönderilmiştir. Defterde yer alan verilere göre bahse konu gayrimenkuller için toplam 8.439,50 kuruş bedel çıkarılmış ve bunun hak sahiplerine defterdeki hesaplar veçhile ödenmesi emredilmiştir (BOA. C. AS. 916/39597). Heyetin içerisinde bulunan Mimar Halifesi inşai ve teknik süreçler için bilirkişi olmakla birlikte kadının da satış prosedürlerinin takibi ve taşınmazların rayiç bedellerinin tespitinde mühim rol oynadığı düşünülmektedir.

1794 yılında Sultan III. Selim'in Nizam-ı Cedid islahatları kapsamında merkez ordusunun topçu kışlalarının genişletilmesi ve arabacı kışlalarının da sahilde yeniden yaptırılması için Padişah emir vermişti. Bu iş için Tophane-i Amire Nazırı, Şıkk-ı Sani Defterdarı (Mustafa Reşid Efendi) ve Hassa Mimarbaşı görevlendirilmişti. Bu kişiler bahse konu askeri tesislerin yapım ve genişletilmesi için gerekli istimlakleri gerçekleştirebilmek adına mülk sahiplerinin rızasını alarak işe koyulmuşlardı. İstimlak edilen taşınmazların toplam bedeli de 103.648 kuruşa varmıştı. Bu meblağın 75.000 kuruşu Darphane hazinesinden mülk sahiplerine ödenmişti. Kalan 28.648 kuruşun da ödenmesi gerekiyordu. Mülkleri devletçe satın alınan hak sahiplerinden bazıları yakın çevrede olan gayrimenkullerden kendilerine tahsisler yapılmasını istemişler, devlet bu yöndeki taleplere olumlu yaklaşmış ve bu işlemlerin masrafı hak sahiplerinin alacaklarından düşülmüştü. Ayrıca bu istimlakler dâhilinde Hacı Selim Ağa Vakfının mülkü olup Hacı Mehmed isimli biri tarafından tasarruf edilen bir menzil de devletçe satın alınmak istenmiş ve Hacı Mehmed'in bu menzili 4.250 kuruşa aldığı tespit edilmişti. Mimar Ağa menzilin gerçekten de o fiyatta olduğunu bildirmişti. Hacı Mehmed'e menzili aldığı fiyat üzerinden ödeme yapılması uygun görülmüştü. Netice itibarıyla taraflar arasında herhangi bir anlaşmazlık meydana gelmemiş, devlet istimlak işleminden dolayı üzerine düşeni yerine getirmiş ve hak sahiplerinin rızasıyla alışveriş işlemleri neticelenmişti (BOA. C. AS. 1017/44563).

Vakıflara ait gayrimenkullerin istimlak edilmeleri halinde mülkün kira getirisinin devlet hazinesince yüklenildiğinin genel bir kaide olduğu anlaşılmaktadır (BOA. C. EV. 42/2075; ). Zira yukarıdaki istimlak sürecinde aynı bölgede bimarhane inşası için yine Selim Ağa Vakfından devletçe satın alınan mülklerin vakfa ait olan gelirlerinin hazineden karşılanmasına dair karar çıkmıştı (BOA. C. BLD. 96/4758). 1802'de İstanbul Hasköy'de inşa edilecek humbarahane için yapılan istimlaklerde Nazır Hacı Hüseyin Ağa Vakfından satın alınan yerler için aylık 120 kuruş kira gelirinin Duhan Gümrüğü gelirlerinden karşılanması emredilmişti (C. EV. 90/4464).

İstimlak işlemlerinin en önemli unsurlarından biri şüphesiz devletin mülk sahiplerine yapması gereken ödemelerdi. Ödemelerin gecikmesi maliklerin mağduriyetine sebep olmaktaydı. Onlar da yazdıkları arzuhallerle devlet merkezine müracaat etmekteydi. Mesela 1795 yılında Tophane-i Amire civarında istimlak edilen bazı evlerin bedelleri olan 15.350 kuruşun Darphane Hazinesinden ödenmesi gerekiyordu. Ödemeler gecikince hane sahipleri devlet merkezine müracaat

<sup>1</sup> Osmanlı döneminde yapı ve inşaat işleri ile ilgili bürokrasinin başında Hassa Mimarbaşı bulunmakta olup bunun taşrada memurları vardı. Mimarlar yapıların teknik boyutu ile ilgilenirken mali meseleler Şehreminilere havale edilmişti. 1831'de Mimarbaşılık ve Şehreminiliği, Ebniye-i Hassa Müdürlüğü adı altında birleştirildi ise de bu makamın görev ve fonksiyonları sonraki dönemde Nafia Nezareti ile Şehremaneti arasında taksim edilmişti (Ortaylı, 2008, ss. 318-322).

etmişti. Konu Darphane-i Amire Nazırına intikal ettirilmiş, nazır da yazdığı değerlendirmesinde bahse konu ödemenin *zuhurat iradından* yani Darphane'ye tahsis edilen vergilerin tahsilinden sonra gerçekleşeceğini belirtmişti. Ancak hâlihazırda o gelirlerin mevcut olmadığını ve dolayısıyla ödemelerin yapılmadığını da ifade etmişti. Mülk sahiplerinin Bina Eminine yaptığı müracaatlar neticesini vermiş olmalı ki bu yazı üzerine kaleme alınan padişah emrinde hak sahiplerinin alması gereken meblağın Darphane'den verilmesi istenmişti. Ayrıca Darphaneye gelecek akçelerin bir an önce tahsiline ve yerine konulmasına çalışması için ilgili birimler ikaz edilmişti. Padişah söz konusu vergilerin tahsili yolunda ihmal veya rehaveti görülen memurlar hakkında (muhtemelen) sadrazama "...çürüklerini tebdil ettiresin" diyerek sert bir uyarıda da bulunmuştur (BOA. HAT, 1386/55042).

Ödemeler konusunda yaşanan bir başka anlaşmazlık ise yine bazı askeri tesislerin inşa süreçlerinde yaşanmıştı. Hasköy'de Demirhane ve Tophane binalarının genişletilmesi için birtakım istimlakler yapılmıştı. Agop isimli bir değirmen işletmecisi devletçe satın alınan arsasının değerinin daha yüksek olduğu gerekçesiyle kendisine ödenen meblağa itiraz etmişti. Zirâ<sup>2</sup> başına herkese 3'er kuruş hesaplanmışken Agop'un arsasının her bir zirâ'ına 2'şer kuruştan bedel biçilmişti. Agop, 888 zirâ' genişliğindeki kendi arsasının değirmeni de ihtiva etmesi nedeniyle diğerlerinden daha değerli olduğunu ifade ederek üçer kuruştan toplam 888 kuruş daha istemişti. Konu ile ilgili olarak Mimarbaşı, Agop'un arzuhali üzerine bir mütalaa eklemiştir. Mimarbaşının değerlendirmesinde özetle; Hasköy'de adı geçen inşaatlar için sahiplerinin rızalarıyla binaları alındığından, fiyatların arsanın kıymetine göre farklılaştığından, sahibinin uhdesinde kalması gibi bir kaide üzere değirmenin başka bir yere nakledilebileceği belirtilmiş, enkazın sahibine ait olduğu ve talep halinde devletçe enkaz bahası ödenmesi gerektiği ifade edilmiş ve bu durumu en iyi Bina Emininin çözeceği ve ona havale edilmesi gerektiği bildirilmiştir. Meselenin havale edildiği Bina Emine ise Agob'un arsasının değirmen arsası olmasından dolayı gerçekten de emsaline nispeten muteber arsalardan olduğunu ve kendisine zirâ' başına üçer kuruştan toplam 888 kuruş daha ödenmesi gerektiğini ifade etmiştir. Neticede olaya son noktayı koyması beklenen Defterdarın mütalaasında, Agob'a istediği ücretin ödenmeyeceğine dair bir imada bulunulmuştur. Çünkü arsa üzerinde enkazdan ziyade birkaç çeki taş bulunduğu ifade edilmiştir. Agob'un iddiasının vahi (boş) olduğunun altı çizilerek kendisine gerekli cevabın verilmesi emredilmiştir (BOA. C. AS. 271/11243). Anlaşıldığı kadarıyla Agop kendi arsasının daha kıymetli olduğunu belirterek daha fazla fiyat talep etmiş ancak iddialarının boş olduğuna kanaat getirilerek kendisine herhangi bir ilave ödeme yapılmamıştır.

İstimlak süreçleri devlet tarafından yapılan ödemeleri de içine alan ve mali bakımdan cazip bir uygulama olduğundan bununla ilgili gerçeğe aykırı beyan ve talepler de vuku bulmaktaydı. Devleti kandırmaya yönelik bu tür girişimlerin Osmanlı tarihinde çeşitli örneklerini görmek mümkündür.<sup>3</sup> Örneğin Gümüşsuyu'nda bulunan bahçesine kışla yapıldığını ve bedelinin ödenmediğini iddia eden İsmail adlı şahıs devlet merkezine arzuhalle müracaat etmişti. Yapılan tahkikatta İsmail'in babasının 20 yıl öncesine kadar burada ziraatla meşgul olduğu, ancak emlak-i hümayundan olması nedeniyle artık 20 yıldır buraya tasarruf etmedikleri anlaşılmıştı. İsmail ve kethüdası sorguya alındığında bazı sevenleri tarafından İsmail'in imzası taklit edilerek "ihvan ümidiyle" arzuhalin verilmiş olduğu itiraf edilmiş ve talebin haksız olduğu gerçeği ortaya çıkmıştı. Elleri her hangi bir senet veya temessük bulunmayan bu kişilerin eli boş gönderildiği ifade edilmişti. (BOA. A. MKT. 71/69).

Beyoğlu mıntıkasındaki askeri tesislerin inşaat ve genişletme çalışmaları Sultan II. Mahmud döneminde devam etmişti. Bu kapsamda istimlak işlemleri de sürmekteydi. Bu bölgede yer alan topçu kışlasının önünde bulunan boş arsaya inşa edilmiş olan bazı binaların devletçe satın alınıp yıktırılması gerekmişti. Bu doğrultuda Takuhi isimli bir kadınla Nikogos, Avakim ve Anastas isimli zimmelerin haneleri devletçe satın alınarak yıktırılmıştı. Takuhi, bu işlemlerden dolayı kendisine ödenmesi gereken 4.000 kuruşun ödenmediği iddiasıyla bir arzuhal kaleme almıştı. Arzuhal üzerine Başmuhasebe kayıtlarına müracaat edilmiş ve Mimar Ağa'nın mütalaa istenmişti. Mimar Ağa Takuhi'nin arsasında bir temel, on sütun ve bir taş duvardan başka bir şey olmadığını belirtmiş ve enkazın kadına teslim edildiğini vurgulamıştı. Başdefterdarlığın yazısında da kadının arzuhali ile Mimar Ağa'nın mütalaa özetlenerek kadının evinin tam bir bina olmayıp bir duvar, temel ve sütunlardan ibaret olduğu, kendine teslim edilen enkazı başka birine sattığı gibi hususlar üzerinde durulmuştu. Anlaşıldığı kadarıyla kadına arsa bedeli ödenmiş, ancak yıkılan menzilin karşılığı verilmemiştir. Kadının istihkakının tahminen 600 kuruş tutarındaki işçi ve nakliye ücretlerinden ibaret olacağı belirtilerek kendisine ret cevabı verilmesinin gerektiği ifade edilmiştir. Bu yazışma ve değerlendirmelerden sonra Defterdara verilen emirde, bahsedilen 600 kuruşun kadına ödenmesi, kendisinin uygun bir yerde iskân edilmesi ve gönlünün alınması istenmişti (BOA. C. BLD, 20/991). Bu hadiseler istimlak süreçlerinin hassasiyetle yürütüldüğünü, mülk sahiplerinin rızalarının alınmasının önemsendiğini aynı zamanda hazine imkânlarının ve kamu yararının da gözetildiğini göstermektedir. Ayrıca yıkılan binaların enkazının, mülk sahiplerinin hakkı olarak görüldüğünün ve yıkımdan sonra kendilerine verildiğinin de altını çizmek gerekir. Mülk sahiplerinin enkazı daha sonra satabiliyor olmaları da yıkım süreçlerinin dikkatle yapıldığını ve enkazın kullanıma elverişli bir şekilde teslim edildiğini gösterir.

<sup>2</sup> Zirâ'; Parmak uçlarından dirseğe kadar olan mesafenin ölçüsüdür. Yaklaşık 54,04 cm uzunluğa tekabül etmektedir (Ünal, 2011, ss. 49, 749).

<sup>3</sup> Devlet-toplum ilişkilerinde gerçeğe aykırı beyanlar ve dezenformasyon girişimleri için şu çalışmaya bakılabilir; Karataş, 2022, ss. 1070-1080.

Romanya'nın doğusunda Bükreş'e 165 km uzaklıkta bulunan ve 1538-1830 yılları arasında Osmanlı idaresinde kalan İbrail'de (Maxim, 2003, s. 363) bulunan kalenin etrafına yeni bir hendek kazılması icap etmişti (1815). Hendeğin yer alacağı bölgede bulunan 6 adet büyük, 59 adet orta ve 97 adet de küçük olarak sınıflandırılan gayrimenkullerin devletçe satın alınıp yıktırılması planlanmıştı. Dönemin İbrail Kadısı Ahmed Reşid'in ifadelerine göre İbrail Muhafızı Ahmed Paşa'nın iç çukadarı Mustafa Ağa'nın da yer aldığı bir mecliste, kadı tarafından, evleri yıktırılan kişilere ödenmesi gereken meblağlar taksim edilmişti. Kadı, ahalden kimsenin hiçbir itirazda bulunmadığını ve adet olduğu üzere padişah ve devlet için hayır dualarında bulunulduğunu belirtmiştir. İbrail Muhafızı Ahmed Paşa'nın kapı kethüdası Muhammed Sadık Bey de Başmuhasebeden çıkarılan defter gereğince hak sahiplerinin istihkakı olan meblağların ödendiğini, mülk sahiplerinden alınan makbuzları gösteren bir ilamın da alındığını belirtmiştir. Toplamda 162 parça taşınmazın söz konusu olduğu bu geniş çaplı istimlak işleminde ahaliye ödenen 20.175 kuruşun Darphane-i Amire Hazinesindeki "Kıla Ebniye" ödeneklerinden karşılandığı anlaşılmıştır (BOA. C. AS. 261/10880).

Sultan II. Mahmud zamanında askeri tesislerin genişletilip modernleştirilmesi için yapılan çalışmalar önemlidir. Bu kapsamda Yedikule'de barut mahzeni olarak tasarlanan kulelerin bitişiğindeki üç ev dışında 30 konağın da istimlak edilip yıktırılması gerekmiş, bunun için icap eden 71.650 kuruş, Baruthane Hazinesinden mülk sahiplerine ödenmiştir. Bu işlemde hak sahiplerinin teker teker çağrılıp rızalarının alınması, uygun bir şekilde iskân edilmeleri ve devlet merkezini sürekli rahatsız etmelerinin önüne geçilmesi sıkı sıkıya tembihlenmiştir (BOA. HAT. 1611/108). Yine Tersane-i Amire'ye ilhak olunmak üzere vakıf taşınmazlarından bazı dükkân ve kayıkthane arsalarının istimlak için bunların sahipleri (mutasarrıfları) çağrılıp ayrı ayrı rızaları alındıktan sonra işlemler gerçekleşmiştir. Burada sözü edilen arsaların her bir zira'ına 27'şer kuruş bedel biçilmiştir. Bu da hayli yüklü bir meblağ anlamına gelmektedir ki toplam 127.467 kuruşa tekabül etmişti. Bu meblağın Tersane, Haremeyn, Evkaf Hazinesi ile Hazine-i Amire'den karşılanacağı ifade edilmişti. Ayrıca işlem konusu olan mülkler vakfa ait olduklarından buraların yıllık kiralalarının karşılığı olan miktarların da yıl yıl Tersane hazinesinden vakıflara transfer edilmesi karar altına alınmıştı (BOA. EV.d, 10764).<sup>4</sup> XVIII'inci yüzyılın ikinci yarısından itibaren Enderun ve Birun hazineleri dışında ortaya çıkan ve adeta bir fon hizmeti gören çeşitli hazineler bulunmaktaydı. 1840'ta maliye hazinesi altında birleştirilinceye kadar bu dönem bir bakıma çok hazineli dönem olarak bilinir (Orhonlu, 1998, s. 132). Dolayısıyla istimlak işlemlerinde farklı hazinelerin devrede bulunması, her hazinenin kendi muamele alanına giren işlemlerden dolayıdır.

Sultan II. Mahmud döneminde devlet yönetiminin çoğunlukla Beşiktaş'taki sahil sarayından idare edilmesi ve İstanbul'un bu muhite doğru genişlemesinden dolayı (Sözen, 1994, s. 504) bölgede muhtelif tarihlerde istimlaklar yapıldığı görülmektedir. 1840 yılında gerçekleşen kamulaştırma faaliyetleri kapsamında muhtemelen Dolmabahçe Sarayının yapılacağı bölgede, bedeli Şehremaneti tarafından ödenmek üzere istimlaklar yapılmış ve 1.194.848 kuruş değerinde bina yapım işlemi gerçekleşmişti. Aynı işlemler kapsamında bina yapılmayan boş arsaların da Hazine-i Hassa'ya<sup>5</sup> intikaline karar verilmiş ve ilgili gayrimenkullerin karşılıklarının, bu hazinenin kaynaklarından ödenmesine dair bir plan hazırlanmıştı (BOA. TS.MA.e, 1108/25). Yapımına 1842 yılında başlanan ve 1856'da bitirilen Dolmabahçe Sarayı için 1844 tarihinde yeni istimlaklar gerçekleşmişti. Bölgede Beyoğlu kırsalı önündeki Ermeni mezarlığına bitişik bir tarla Dolmabahçe Sarayına yakın olması nedeniyle istimlak edilmiş ve bedelinin ceyb-i hümayundan ödenmesine dair padişah emri çıkmıştır. Aynı kayıta, Taksim'deki Tophane Hastanesi civarında yapılacak olan istimlaklar için de Maliye Hazinesinden ödemeler yapılması emri yer almaktadır (BOA. İ. DH, 84/4212).

Kalelerin güvenliği devlet tarafından önemsenen bir durumdu. Kale güvenliğini ihlal edecek yapılaşmaların önüne de devletçe geçilmeye çalışılırdı. Bu hususla ilgili fazlasıyla kayıt bulunmakla birlikte burada 1849 yılına ait bir istimlak işlemi üzerinden bahse konu durum sorgulanacaktır. Kıbrıs adasında bulunan Tuzla (Larnaka) Kalesinin yakınında bulunan bir kahvehanenin kale için sakıncalı görüldüğü ve satın alınıp yıktırılması gerektiği değerlendirilmişti. Kahvehane aynı zamanda üç oda ve bir dükkânı içine almaktaydı. Kahvehanenin 12.000 kuruşa alınabileceği hesap edilmişti. Kalenin stratejik önemi yanında bu 12.000 kuruşun hiç hükmünde olduğu değerlendirilmişti. Bu meblağın devletçe karşılanmasına karar verilmiş ve Kıbrıs Muhassılı da bundan böyle kaleler civarına güvenliği ihlal edecek binalara izin vermemesi konusunda uyarılmıştı. Prosedür olarak da kahvehanenin özel mülk olması halinde devletçe mevzubahis miktarla peşinen satın alınıp hüccet-i şer'iyesinin düzenlenmesi üzerinde durulmuştur. Mülkün vakfa ait olması halinde de yine devletçe peşin satın alınma işleminin gerçekleşmesi ayrıca ferağ ve intikal kayıtlarının düzenlenerek sahibinin elindeki eski temessükün gönderilmesi gibi kaidelere uygun hareket edilmesinin altı çizilmiştir (BOA. C. AS. 126/5631). Görüldüğü üzere merkezi hükümet, istimlak edilecek emlakın özel mülk veya vakıf mülkü olma ihtimallerini ayrı ayrı düşünmüş ve satın alım prosedürlerini çeşitlendirmiştir.

XIX'uncu yüzyılın ortalarına doğru başta İstanbul olmak üzere Osmanlı ülkesinin muhtelif yerlerinde bayındırlık

<sup>4</sup> Defterde, istimlak edilen mülklerden çeşitli vakıflara ait dükkân, mağaza, kayıkthane vb taşınmazların ücretini gösteren veriler mevcuttur.

<sup>5</sup> Hazine-i Hassa'nın kuruluşu, tarihçesi, gelir ve giderleri ile Osmanlı mali tarihindeki yeri için Bak. Terzi, 2000.

hizmetlerinin devletçe yürütülmeye çalışıldığı anlaşılmaktadır. Bu kapsamda yeni açılacak veya genişletilecek yollar için uygun görülen mülklerin istimlak kapsamına alındığı tespit edilmiştir. Mesela 1849 tarihli bir muamelede İstanbul'da Hatapkapısı dışında ve sahilde açılacak yollar için bazı dükkânların satın alınıp yıktırılmasına dair Sultanın onayı alınmıştı. Sadaret'ten Nafia Nezaretine gönderilen emirde bu hususun "menâfi'-i 'ibâd için yapılacak mevâdd-ı hayriyye"den olduğu belirtilmişti. Yani açıkça kamu yararı açısından hayırlı bir mesele olduğunun altı çizilmişti. Esasında kamu yararının önemsenmesi bir devlet politikası iken hayır işleri de vakıfları ilgilendiren bir sahadır. Dolayısıyla devlet bu tarihlerde artık bir bakıma vakıfların görev alanına girildiğini kabul etmektedir. Neticede mülk sahipleri ile karşılıklı rızaya dayalı olarak icap eden 82.000 kuruş civarındaki meblağın Nafia hazinesinden ilgililere ödenmesi kararlaştırılmıştır (BOA. A. MKT, 215/58). Yine yol genişletilmesi çalışmaları bağlamında Yeniköy'de bazı istimlakler yapılmıştı. Burada art arda çıkan yangınlardan dolayı yolların genişletilmesi gerekmiş ve bazı kimselerin arsaları bu amaçla istimlak edilmişti. Bu kişiler de Kuyumcu Yorgaki'nin arsasında ev yapmak için ruhsat talebinde bulunmuşlar ve kendilerine gerekli izinler verilmişti. Evkaf Nezaretine gönderilen bu yazıda bahse konu arsanın vakıfları ilgilendiren hususlarının nezaretçe takip edilmesi ve gerekenin yapılması istenmiştir (BOA. A. MKT. NZD, 39/70). İzmir'deki bir istimlak işlemi de Kokas isimli bir gazetecinin evi ile ilgilidir. Kokas'ın evi anayola nazır bir mevkide bulunmakta olup yangında tamamen yok olmuştu. O dönemde padişahın emriyle tüm arsalar birleştirilip yeniden taksim edilmiş ve yollar açılmıştı. Kokas da bu esnada kendi arsasının, yola bakan tarafının başka bir arsa ile birleştirilmesinden dolayı değer kaybettiğini ve arsanın kendine iade edilmesini istemişti. Yapılan tetkiklerde gerçekten de arsanın değer kaybettiği görülmüş ve şahsın iddiaları tasdik edilmişti. İzmir Valisine gönderilen bir emirle Kokas'a uygun bir yerden arsa verilmesinin usul ve nizamın gereği olduğu belirtilerek icabının yapılması istenmişti (BOA. HR. MKT. 63/28).

İstimlak süreçlerinin bir boyutu da ev, arazi veya dükkânları kamulaştırılan ahaliye, mülklerine karşılık olarak yerler gösterilmesi ve tahsis edilmesidir. Bu hususun örnekleri hayli fazla olmakla birlikte burada birkaçı üzerinde durulacaktır. Mısır idaresinin İstanbul'daki memurlarından Artin Bey'in Ortaköy'deki arsası emlak-i hümayuna dâhil edilmişti. Bu durumda Artin Bey'e başka bir yer tahsis edilmesinin padişahın şanına yakışacağı değerlendirilerek kendisine Tarabya civarında bir sahilhane arsası verilmişti (BOA. A. MKT. MHM. 16/67). 1849 yılında İzmir'de çıkan bir yangında arsası yol için istimlak edilen Katerina isimli bir kadına başka bir yerde arsa verilmiş ve kendisi burada ev yapmak istemişti. Ermenilerin buna karşı çıkması üzerine merkezi hükümet İzmir Muhassılına, Ermenilere engel olunmasını ve kadının haksızlığa uğratılmamasını emretmişti (BOA. A. MKT. DV. 18/49). Bu bölümün son örneği Şam ahalisinden Hacı Hüseyin Efendi'nin mülkleri ile ilgilidir. Şam'ın Kavalalı hanedanı tarafından idare edildiği yıllarda 3 evi yıktırılan Hüseyin Efendi mağdur olduğunu belirterek Osmanlı idaresine müracaat etmişti. Merkezi hükümetten konu ile ilgili olarak tahkikatın yaptırılması kararı çıkmıştı (BOA. A. MKT. UM. 46/80). Başka kayıtlara bakıldığında Hüseyin Efendi'nin Halife Hz. Ömer soyundan geldiği, devletçe kendisine özenli davranıldığı ve Hüseyin Efendi gibi evleri yıktırılan başka insanlar da olduğu anlaşılmaktadır. Netice itibarıyla bu kişilere ev verildiğine dair bir kayıt görülemez ise de kendilerine ev akçesi adı altında parasal yardımlarda bulunduğu anlaşılmıştır (BOA. A. MKT. NZD. 200/8 ve BOA. MVL. 300/88).

Yukarıdaki örneklerden yola çıkılarak klasik dönem Osmanlı istimlak politikalarına dair bazı çıkarımlarda bulunmak mümkündür. Öncelikle yapılacak istimlaklerin padişah emri ve izni ile kamu yararı prensibinden hareketle uygulandığı ifade edilmelidir. Zira yapılacak yollar veya inşa edilecek kamusal tesislerin amme menfaatini doğrudan ilgilendirdiği açıktır. Klasik dönem istimlak politikaları kamu yararı anlayışından hareketle icra edilmiş, hem özel mülk sahiplerinin hem de vakıfların gayrimenkul hukukundan doğan hakları devletçe önemsenmiştir. Mülk sahiplerinin rızasının tahsil edilmesi öncelikli olarak dikkate alınmış, şeri ve örfi standartlarla kamulaştırma uygulamaları yürütülmüştür. Ayrıca vakıflar konusunda örnek teşkil edecek uygulamalar gerçekleşmiştir. Vakıflara ait olup kamulaştırılan taşınmazların gelirlerinin hazinece deruhte edilmesi ve vakıf idaresine yapılan ödemeler bu anlamdaki politikaları ortaya koyar. Gerçek kişilerden yapılan satın alımlarda ise ödemeler konusunda titiz davranıldığı söylenmelidir. Ne hazineyi ne de mülkü satın alınan kişiyi mağdur edecek bir yöntem uygulanmış, ödemelerde zaman zaman gecikmeler olsa dahi iki tarafın rızası doğrultusunda işlemlerin sürdürülmesi önemsenmiştir. Zaman içerisinde istimlak prosedürlerini yöneten personelin de gelişen şartlar ve değişen icracı kurumlardan dolayı güncellendiği görülmüştür. Mülkü istimlak edilip de yıktırılan mülk sahiplerine enkazın devredilmesi veya ticaret ve sanat erbabının işine devam edebilmesi için kendilerine başka yerlerde mülk edinme kolaylıkları sağlanması istimlak yönetim süreçlerinin Osmanlı'ya özgü bazı unsurları olarak görülmüştür. Bu uygulama ve politikaların henüz istimlak kanununun bulunmadığı dönemlerde kamulaştırma faaliyetleri konusundaki yönetsel istikrarı yansıttığı ve yapılacak kanuna temel teşkil ettiği anlaşılmıştır.

### İlk İstimlak Nizamnamesi ve Özellikleri

İstimlak politikaları devletçe yürütülen bayındırlık eksenli işlemlerin bir parçası olarak ele alındığında bu sahadaki icracı kurumların tarihçesine bakmak icap eder. Zira bugün devletin üstlendiği kamusal hizmetler, bayındırlık faaliyetleri, sosyal

yardımlar, kentsel gelişmeler gibi birçok görev Osmanlı klasik döneminde vakıflar marifetiyle gerçekleşmekteydi (Köprülü, 1938, s. 2). Vakıfların XVIII. yüzyılda yönettiği ve devlet gelirlerinin neredeyse yarısına yakın bir meblağa ulaşan mali kaynaklar dikkate alındığında sosyal ve ekonomik hayatın çok yönlü olarak vakıflar tarafından desteklendiği anlaşılır. Beledi hizmetler önceki dönemlerde vakıflar tarafından yürütülmekteydi. XIX. yüzyılın ikinci yarısından itibaren modern belediyelerin kurulmasıyla birlikte kentsel hizmetlerde daha kurumsal bir yaklaşım ortaya çıkmıştır (Yediyıldız, 1982, ss. 1-5). Vakıflar ve onların üzerindeki denetleyici kurum olan kadıların yenileşme döneminde geçirdiği değişimle bu kurumlardaki yetki daralması ve merkezileşen devletin tüm kaynakları kontrol edebilme çabaları XIX'uncu yüzyıl boyunca kurumsal modernleşme adına pek çok alanda köklü reformlar yapılmasını netice vermiştir. Dolayısıyla bu yüzyıl boyunca taşrada ve başkentte daha da merkezileşen bir devlet aygıtının varlığından bahsedilebilir (Ortaylı, 2011, ss. 124-134; Akyıldız, 2009, ss. 45-83). Bu kayıtları teyit etmek adına Türkiye'de şehircilik tarihinin en önemli isimlerinden olan Osman Nuri Ergin'in sürece dair bir tespitini nakletmek yararlı olacaktır. O, vakıf müessesesinin ve vakıf kurma yolundaki hislerin zaafa uğramasıyla birlikte beledi işlerin Tanzimat'tan itibaren hükümetler, belediyeler ve Evkaf Nezareti gibi kurumlarca yürütülmeye çalışıldığını ortaya koymuştur (Ergin, 1949, s. 1756).

4 Receb 1272/11 Mart 1856 tarihli ilk istimlak nizamnamesi, "*Saltanat-ı Seniyyenin Menâfi'-i Umûmiyyeye Dâir Şeylerin Tanzîmi Hâlinde Lüzûmu Olup Kıymet-i Lâyıkasıyla Sâhiplerinden Mübâya'a Edeceği Arâzî ve Sâire Hakkında Nizâm-nâmedir*" başlığı ile yayımlanmıştır (Düstûr, 1289, s. 338). Kanunun ilan edilmiş olması nizamname öncesinde herhangi bir kanuna bağlı olunmadığını düşündürmemelidir. Nitekim Osmanlı hukuku bu uygulamayı yöneten, destekleyen ve yönlendiren muhtevalara sahip olmakla (Aktan, 2001, s. 365) istimlak süreçlerinin sağlıklı bir şekilde yürüdüğüne yukarıda işaret edilmiştir. Aydın'ın da ifade ettiği üzere bir sahadaki uygulamalara ait kanunların yayınlanması, belirgin ve görünür kılınması kanun devleti anlayışı ve hukuki işleyiş bakımlarından halka güven verdiği gibi devlet otoritesinin de icra yönünden rahatlamasını sağlar (Aydın, 2004, s. 41). Bu nizamnamede istimlak eksensli türlü görevlerin, önceden olduğu gibi devlet tarafından planlanıp yürütüleceği açıkça ifade edilmişti. Devletin özel mülk olan taşınmazları kamu yararı için sahiplerinden değer kaybına uğramaksızın satın alması şeklinde tanımlanabilecek istimlakın Osmanlı'daki ilk derli toplu mevzuatı, yukarıda adı geçen 1856 tarihli nizamnamedir. Nizamnamenin ne başlığında ne de muhtevasında istimlak kelimesi geçmemekle birlikte devletçe yapılan satın alımlar "*mübayaa*" veya "*iştirâ*" terimleri ile ifade edilmiştir. Yine yukarıda verilen örneklerin kaydedildiği metinlerde de istimlak kelimesine rastlamak olanaksızdır.

Osmanlı ülkesinde modern belediyecilik faaliyetlerinin başladığı bir dönemde kaleme alınıp yürürlüğe konulan bu nizamnamenin Tanzimat reformları kapsamında geleneği temsil eden bir muhtevaya sahip olduğu görülmüştür. Bu durumda Bozkurt'un belirttiği gelenekçi-batıcı eğilimler (Bozkurt, 2010, s. 51) kapsamında istimlak nizamnamesini gelenekçi temayülün (Mecelle ve Arazi Kanunnamesi gibi) bir başarısı olarak görmek mümkündür. Tanzimat sonrası dönem, Osmanlı tarihinde kanunlaştırma faaliyetlerinin en yoğun olduğu devrelerden biridir. Bu dönem, önceki dönemlerin dağınık kanunlarından sistematik ve çağdaş kanunlar dönemine bir geçişi temsil eder. Kanunlaştırma, "herhangi bir hususa müteallik hareket tarzını kanun haline koyma, kanun halinde kaideler vaz etme" anlamına gelmekte olup (Velidedeoğlu, 1999, s. 142) istimlak kanunu tam da bu tanımdaki sürece uymaktadır. Yukarıda istimlak uygulamalarının eski dönemlerde nasıl ilerlediği anlatılmıştı. Dolayısıyla o dönemlerde ortaya çıkan usul ve esaslar, nizamnameye de yol göstermiş veya şekil vermiştir denebilir. Mecelle ve Arazi Kanunnamesinin tedvininde önemli rolü bulunun ve Tanzimat döneminin en güçlü isimlerinden olan Ahmed Cevdet Paşa'nın, bu ilk istimlak nizamnamesini kaleme alan ekibin içerisinde veya başında bulunduğu düşünülmektedir. Zira Cevdet Paşa, Meclis-i Ali-i Tanzimat'ın mahsulü olan kanun, nizamname ve diğer tüm evrakı bizzat kendisinin kaleme aldığını ifade etmektedir (Cevdet Paşa, 1991, s. 73). Cevdet Paşa'nın ilmiyenin en saygın makamlarından olan Galata Mevleviyeti ve Mekke-i Mükerrerme Kadılığı payesine eriştiği yıllar tam da Meclis-i Ali-i Tanzimat azalığı elde ettiği ve nizamnamenin vücuda getirildiği döneme rastlamaktadır (Mardin, 2009, 43). Ayrıca Mecelle'nin 1216. Maddesi (Şen, 1997, s. 179) ile istimlak nizamnamesinin tanımlar, muhteva ve yöntem açılarından benzerliği, iki metnin de aynı kişi ya da büro tarafından oluşturulduğunu düşündürmektedir. Diğer taraftan nizamnamenin kaleme alınıp yürürlüğe konduğu yıllar, Kırım Harbi (1853-1856) nedeniyle Avrupalılarla olan münasebetlerin arttığı ve etkileşimin yoğunlaştığı dönemlerdir. Yine istimlak nizamnamesinin ortaya çıkışı ile Osmanlı ülkesindeki ilk demiryolu imtiyazlarının hemen aynı dönemde gerçekleşmesi de önemlidir. Zira Osmanlı topraklarının stratejik ve ticari değerini artıran demiryolları başta İngiliz ve Fransızlar ve 1888'den sonra Almanların iştahını kabartan unsurlar içermekteydi (Kâhya, 2014, ss. 211-213). Yol güzergâhları tespitinde, istasyon inşaatlarında ve dahi demiryollarını sahillere bağlayacak olan liman işletmelerinde istimlaklerin çokça uygulandığı ve ülkede geniş bir yapılaşma ağı ortaya çıktığı görülmektedir. İnşaatları yürütmek için imtiyaz elde eden yabancı şirketler ile gayrimenkul sahipleri arasındaki ilişkiler ve kamulaştırma süreçlerinde yaşanan sorunlar resmi kayıtlara yansımıştır.<sup>6</sup> Başta Batı Anadolu ve Rumeli'de olmak üzere Sultan II. Abdülhamid döneminden itibaren Suriye, Beyrut ve Hicaz'a kadar uzatılan

<sup>6</sup> Örnek olay için bak. BOA. A. MKT. MHM. 161/181, H. 07.01.1276/M. 24.01.1860.

demiryolu hatları, yoğun bir yapılaşma anlamına gelmekte bu da istimlak uygulamalarının yoğunluğunu artıran bir unsur olarak değerlendirilmektedir (Çeçen, 2024, s. 80). XIX. yüzyılın ikinci yarısı bayındırlık alanında yoğun çalışmaların yürütüldüğü bir dönemdir. 1870'lerde Nafia Nezaretinin Ticaret Nezaretinden ayrılarak müstakil bir nezaret haline getirilmesi de bu yoğunlukla ilgilidir. Nezaretin iş yükünün neredeyse on misli arttığını ifade eden Nafia Nazırı Ahmed Zühdü Paşa'nın demir ve kara yolları yapımı, liman ve havagazi tesisleri gibi pek çok sahada yürütülen inşaatlarla Osmanlı ülkesinin büyük bir şantiyeye dönüştüğünü ifade etmesi anlamlıdır (BOA. Y. A. RES. 33/13). Dolayısıyla Avrupa ile temasların arttığı bir dönemde bir taraftan belediyeçilik, bir taraftan kanunlaştırma faaliyetlerinin yoğunluğu ve bir taraftan da demiryolu inşaatlarının başlamış olması tarihsel anlamda ilk istimlak kanununu hazırlayan sebepler olarak değerlendirilmiştir.

Nizamname için hazırlıklar 1855 yılının sonlarına doğru başlamıştı. 26 Eylül 1855'te hazır hale getirilen nizamname taslağının (BOA. A. DVN. MKL 73/28) Ekim ayında ilgili devlet ricaline gönderildiği, onlardan mütalaalarını hazırlamalarının beklendiği ve umumi mecliste okunacağından dolayı herkesin orada hazır bulunması gerektiği kaleme alınmıştı (BOA. A. MKT. NZD. 166/22). Nizamname layihası, nizamnamenin gerekçesi ve eklenen zeyil Meclis-i Vükela'da okunmuş, herkes tarafından kabul edilip imzalanarak padişahın onayına sunulmuştu (BOA. A. AMD, 68/18). Meclis-i Ali-i Tanzimat'ta hazırlanıp yürürlüğe konması için Padişah'tan onay alınmış olan nizamname 1856 yılının Mart ayı başlarında yürürlüğe girmiştir (BOA. A. MKT. UM, 234/95). Nizamname çoğaltılıp vilayetlere gönderilmiş ve nizamnamenin kendilerine ulaştığına dair taşradan merkezi hükümete yazılar iletilmiştir. Vilayetlerden gelen yazılarda nizamnamenin uygulanmasında azami dikkat gösterileceği, nizamname metninin meclis ceridelerine ve mahkeme sicillerine kaydedildiği, birer nüshasının sancak kaymakamlarıyla kaza müdürlerine gönderilerek muhtevasına dikkat edilmesi noktasında onlara sıkı tembihlerde bulunduğu belirtilmişti (BOA. A. MKT. UM. 234/95; 234/15).

Tarihi şartların, kurumsal ve hukuki modernleşmenin bir ürünü olan ilk istimlak nizamının muhtevası şu şekilde analiz edilebilir.

-Nizamnamenin ilk bendinde kamu yararı için gerçekleştirilecek istimlakların sınırı çizilmiş ve yol yapımı ve genişletilmesi, akarsu yataklarının düzenlenmesi, şehrin temizliği ve düzeni gibi hususlar için bedelleri ödemek şartıyla arazi, tarla, hane ve diğer gayrimenkullerin satın alma işlemlerinin yürütüleceği ifade edilmiştir.

-İkinci bentteki tarife göre istimlak edilecek yerler İstanbul'da ise bedellerinin tayininde şehir meclisi, Ticaret Nezareti ve kadıların eşgüdümü ön planda tutulmuştur. Mülkün vakfa ait olması halinde ise bu görevlilere ilaveten evkaf müfettişliğinden bir temsilcinin bulunduğu heyet mülkün değerini belirleyecektir. Bu işlem esnasında bilirkişi ve tarafsız kimselerin görüşleri alındıktan sonra hazırlanan mazbata ilgililerce imzalanacaktır. Mazbatanın Babıali'de onaylanmasının ardından satış işlemi gerçekleştirilecektir. Buradaki tarife göre satışa konu olan gayrimenkulün mülkiyeti, bedel ödendikten sonra sahibinin üzerinden düşecektir.

-Taşrada yapılacak istimlakların ele alındığı bir diğer bentte; istimlak edilecek emlakın bedeli, memleket meclisi, şeriat mahkemesi ve vakıf mülkü ise ayrıca muaccelat müdürünün belirleyeceği bir görevlinin de dâhil olduğu heyet tarafından belirlenip tutanağı imzalandıktan sonra bu evrak memleket meclisinde onaylanacaktır. Evrak vali tarafından süratle Babıali'ye ulaştırılacak ve Sadaret onayından sonra kaleme alınan sadaret emriyle işlemler tamamlanacaktır.

-Yapılacak istimlak işlemleri kamu yararı prensibinden hareketle gerçekleştirileceği için sahiplerinin rızasına bakılmayarak emlakın bedeli ödenip ilgili satış süreçleri yürütülecektir. İstimlak edilen mülklerin bedeli sahiplerine ödenmeden bunların mülkle ilgili tasarruflarına müdahale edilemeyecektir. Ödenen bedellere ait makbuzlar saklanacaktır. Kamuya aidiyeti tespit edilen mülkler özel mülk haline dönüştürülemez.

-Her tür ibadethane istimlak işlemlerinden muaf olup tekke ve manastırlara ait araziler sıradan mülkler gibi kabul edilecektir. İstimlak edilen vakıf mülklerinin gelirleri devlet tarafından ilgili vakfa ödenecektir. İstimlak edilen dükkânlarda gerçekleşen ticaret veya sanat, gösterilecek başka yerlerde icra edilecektir. Bu madde kapsamında taşınacak dükkânlar için İstanbul'da şehir ve ebniye meclisleri, taşrada ise memleket meclisleri yetkili olup hazırlanan tutanakların bürokratik süreçleri tamamlandıktan sonra Sultanın emriyle gereği yerine getirilecektir. Bu tür nakillerde mülk sahiplerinin, kamulaştırılan mülklerini istedikleri gibi satmaya hakları vardır. Bu satış işlemi de devletin tayin edeceği süre zarfında gerçekleşmelidir. Sürenin bitiminde bahse konu mülk açık artırma ile satılıp bedeli sahibine verilecektir (11 Mart 1856) (Düstür, 1289, ss. 338-39; Ergin, 1995, s. 1756).

Osmanlı klasik dönemindeki istimlak uygulamalarının usul ve esasları göz önüne alındığında nizamnamenin köklü bir yenilik getirmediği düşünülebilir. Önceki uygulamalarla olan yakınlığı/benzerliği, nizamnamenin önemini gölgelememelidir. Çünkü istimlak uygulamalarının bir kanuna bağlanması adına nizamnamenin tarihi bir önemi vardır. Diğer taraftan bu alanla ilgili olarak sonraki tarihlerde yapılacak kanuni düzenlemelere bu nizamnamenin bir kaynak teşkil ettiği açıktır. Nizamname hem başkent hem de taşra istimlakleri için çok karmaşık olmayan bir bürokratik süreç öngörmüştür. Nizamnamede altı çizilen hususların ve icracı görevlilerin örnekleri zaten önceki uygulamalarda mevcut bulunmakta olup tıpkı nizamnamenin ön

gördüğü şekliyle icra edilmekteydi. Nizamnamede istimlakın herkesin yararına bir uygulama olduğu ve mülkün gerçek değerinin ödeneceği bildirilerek sahiplerinin rızasına bırakılmayacağı kesin bir hükme bağlanmıştır. Tekke ve manastırlar hariç olmak üzere ibadethanelerin istimlak uygulamalarından müstesna tutulduğuna dair madde de önemli olmakla beraber buralara ait arazinin eskiden de istimlake uğradığı görülmüştür. Önceki uygulamalardan esinlenilmesi ve vakıf muamelatı ile şer'i hukukun istimlak süreçlerinin birer unsuru olarak ipka edilmiş olması istimlak nizamnamesinin gelenekçi yönünün ağır bastığını gösterir. Dolayısıyla 23 yıl yürürlükte kalan bu nizamnamenin Tanzimat dönemi kanunları içinde geleneği temsil eden bir kanun hüviyetinde olduğu iddia edilebilir. Nizamnamenin, istimlak konusundaki ilk yasal metinlerden olması hasebiyle bazı kısıtlılıklarından da bahsedilebilir. Mesela bentlerden oluşan nizamnamede madde numaraları bulunmamaktadır. Bu da nizamnamenin Tanzimat ve Islahat Fermanları şeklinde yani ferman formunda bir metin olduğu izlenimini uyandırır. Mülk sahibinin itirazı halinde başvuracağı yargı yolları kapatılmış, gaibe, mefkuda, küçüğe veya kısıtlıya ait gayrimenkulün istimlakinde uygulanacak prosedürler de açıklanmamıştır (Korkmaz & Kırnık, 2024, s. 35). 1879 yılındaki İstimlak Kararnamesi'ne (Düstûr, 1299, s. 560) kadar başta demiryolları, askeri tesisler, mektep inşaatları ve yol genişletme çalışmaları olmak üzere pek çok sahada gerçekleşen bayındırlık faaliyetleri için istimlakler devam etmiş ve bu işlemler yukarıdaki nizamname hükümlerine göre icra edilmiştir.

### Sonuç

Mülkiyet ve mülk dokunulmazlığı, insanların temel haklarından olup geçmişten bugüne pek çok hukuk metinlerinde ifadesini bulmuştur. Osmanlı hukukunda İslam fıkhı ve örfi hukukun bu alandaki tasarruf modelleri esas alınmıştır. Kamu yararı söz konusu olduğunda özel mülkiyet devlet otoritesi kapsamında çeşitli sınırlandırmalara tabi olabilmektedir. İstimlak (kamulaştırma) kavramı bu sınırlandırmaların usul ve esaslarını tespit eden bir işlemler zinciridir. Osmanlı tarihinin klasik diye tabir edilen döneminde devletçe yapılan satın alımlar şeriat ve örfün çizdiği çerçevede cereyan etmekteydi. Mülk sahipleri ile devlet arasında karşılıklı rıza temelinde, kamu yararı gözetilerek padişah izni ve bedelinin ödenmesi şartlarıyla yapılan istimlakler henüz ilgili mevzuat oluşmamışken bile sağlıklı bir şekilde gerçekleşmekteydi. Bu vesile ile askeri tesislerin güçlendirilmesi, yolların genişletilmesi, kamuya ait tesislerin elverişli hale getirilmesi gibi pek çok faaliyette klasik usullerin nazari itibarda tutulduğu tespit edilmiştir. Bu çalışmada ilk defa ortaya konan veriler nizamname öncesi dönemin kamulaştırma uygulamalarına ışık tutmakla beraber bu alanda daha sonra yürütülecek çalışmalar için de örnek teşkil etmiştir. Nezaretler ve belediyeler kuruluncaya değin Osmanlı ülkesindeki istimlak iş ve işlemleri, başkentte mimar ağalar, şehreminleri, vakıf mütevellileri ve mülk sahiplerinin de içinde bulunduğu komisyonlarca yürütülürken taşrada mimarlar, kadılar ve yine vakıf temsilcileri ile mülk sahiplerinin yer aldığı heyetlerce halledilirdi. Mülk sahiplerinin rızalarının alınması büyük önem arz ederdi. İstimlak edilecek binaların kıymeti konusunda konsensüs oluşması önemliydi. Binalar için biçilen bedeller konusunda yaşanan anlaşmazlıklar hızlı bir şekilde ve genelde mülk sahiplerinin rızaları doğrultusunda çözülmeye çalışılırdı. Yapılan istimlaklerde temel dayanağın kamu yararı olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim 1856 tarihli ilk nizamnamenin dayandığı temel hususlardan biri bu noktadır. Enkazın mülk sahiplerine verilmesi, maliklerin iskân edileceği yeni yerlerin gösterilmesi gibi kaideler üzerinde hassasiyetle durulduğu görülmüştür. Nezaretler döneminde bayındırlık faaliyetlerinin devlet eliyle yürütüldüğü tespit edilmiş ve finansman sorunları merkezi hazine mantığı çerçevesinde halledilmeye çalışılmıştır. 1856 yılındaki İstimlak Nizamnamesi hem dâhili şartların hem de diplomatik konjonktürün olgunlaştırdığı bir ortamda çıkarılmıştır. Tanzimat dönemi kanun yapma faaliyetlerinin bir ürünü olan bu nizamname, bayındırlık faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir devrede ilan edilen ve batı kaynaklı olmayan kanunlar sınıfına dâhil edilebilir. Nizamname, istimlake dair önceki dönemlerde görülen teamüllerin kodifiye edilmesi ve sonraki kanunlara kaynaklık etmesi bakımlarından önemli bir gelişme olarak değerlendirilmiştir.

**Etik Komite Onayı:** Etik kurul onay belgesi gerektirmemektedir.

**Hakem Değerlendirmesi:** Dış bağımsız.

**Çıkar Çatışması:** Yazar, çıkar çatışması olmadığını beyan etmiştir.

**Finansal Destek:** Yazar, bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

**Ethics Committee Approval:** Ethics committee approval is not required.

**Peer-review:** Externally peer-reviewed.

**Conflict of Interest:** The author has no conflicts of interest to declare.

**Financial Disclosure:** The author declared that this study has received no financial support.

## Kaynaklar

### Arşiv Belgeleri

- TC. Cumhurbaşkanlığı. Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA);  
 BOA. A. DVNSMHM.d. Dosya Nr. 6/ Gömlek Nr. 718.  
 BOA. A. DVNS. NŞT. d. 84.  
 BOA. C. AS. 916/39597; 1017/44563; 126/5631; 261/10880; 271/11243.  
 BOA. C. BLD. 20/991; 96/4758.  
 BOA. C. EV. 90/4464.  
 BOA. EV.d. 10764.  
 BOA. HR. MKT. 63/28.  
 BOA. HAT. 1386/55042; 1611/108.  
 BOA. İ. DH. 84/4212.  
 BOA. MVL. 300/88.  
 BOA. A. AMD. 68/18.  
 BOA. A. DVN. MKL. 73/28.  
 BOA. A. MKT. 215/58; 71/69.  
 BOA. A. MKT. DV. 18/49.  
 BOA. A. MKT. UM. 234/95; 234/15; 46/80.  
 BOA. A. MKT. MHM. 16/67; 161/181.  
 BOA. A. MKT. NZD. 39/70; 200/8; 166/22.  
 BOA. TS. MA.e. 1108/25.  
 BOA. Y. A. RES. 33/13.

### Diğer Kaynaklar ve Araştırma Eserleri

- Kitaplar**  
 Ahmed Cevdet Paşa. (1991). *Tezâkir* (40-Tetimme). (C. Baysun, Ed.). TTK Yayınları.  
 Akyıldız, A. (2009). *Osmanlı bürokrasisi ve modernleşme*. İletişim Yayınları.  
 Bozkurt, G. (2010). *Batı hukukunun Türkiye’de benimsenmesi*. TTK Yayınları.  
 Cin, H. (1977). *Osmanlı toprak düzeni ve bu düzenin bozulması*. Kültür Bakanlığı Yayınları.  
 Düzdağ, E. (2018). *Şeyhülislam Ebussuud Efendi fetvaları-Kanuni devrinde Osmanlı hayatı*. Kapı Yayınları.  
 Ergin, O. N. (1995). *Mecelle-i umûr-i belediyye* (Cilt 4). İBB Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları.  
 Karataş, Y. (2022). Osmanlı bürokratik işleyişinin bir zaafı olarak “hilaf inha” meselesi. A. Gül, K. Taşçı & İ. K. Akkuş (Ed.), *Geçmişten geleceğe Türk dünyası* (ss. 1070-1080). Kültür ve Turizm Bakanlığı Yayınları.  
 Mardin, E. (2009). *Medeni hukuk cephesinden Ahmed Cevdet Paşa*. Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları.  
 Ortaylı, İ. (2008). *Türkiye teşkilat ve idare tarihi*. Cedit Yayınları.  
 Taha Bey. (1328). *Emlak-i devlet*. Dersaadet.  
 Tanör, B. (2017). *Osmanlı-Türk anayasal gelişmeleri*. Yapı Kredi Yayınları.  
 Terzi, A. T. (2000). *Hazine-i hassa nezareti*. TTK Yayınları.  
 Üçok, C., & Mumcu, A. (1991). *Türk hukuk tarihi*. Savaş Yayınları.  
 Ünal, M. A. (2011). *Osmanlı tarih sözlüğü*. Paradigma Yayınları.  
 Velidedeoğlu, H. V. (1999). Kanunlaştırma hareketleri ve Tanzimat. *Tanzimat I (Komisyon)*. MEB Yayınları.

### Ansiklopedi Maddeleri

- Aktan, H. (2001). İstimlak. *İçinde Türkiye Diyanet Vakfı İslâm ansiklopedisi* (C. 23, ss. 364–366). Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları.  
 Barkan, Ö. L. (1979). Timar. *İçinde İslâm ansiklopedisi* (C. 12/1, ss. 286–333). Millî Eğitim Bakanlığı Yayınları.  
 Hacak, H. (2020). Mülkiyet. *İçinde Türkiye Diyanet Vakfı İslâm ansiklopedisi* (C. 31, ss. 541–546). Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları.  
 İnalçık, H. (2001). Kanun. *İçinde Türkiye Diyanet Vakfı İslâm ansiklopedisi* (C. 24, ss. 324–327). Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları.  
 Maxim, M. (2000). İbrail. *İçinde Türkiye Diyanet Vakfı İslâm ansiklopedisi* (C. 21, ss. 363–366). Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları.  
 Orhonlu, C. (1998). Hazine. *İçinde Türkiye Diyanet Vakfı İslâm ansiklopedisi* (C. 17, ss. 130–133). Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları.  
 Sözen, M. (1994). Dolmabahçe Sarayı. *İçinde Türkiye Diyanet Vakfı İslâm ansiklopedisi* (C. 9, ss. 503–507). Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları.

### Makaleler

- Aydın, M. A. (2004). Kanunnâmeler ve Osmanlı hukuku’nun işleyişindeki yeri. *Osmanlı Araştırmaları*, 24, 37-46.  
 Barkan, Ö. L. (1940). İslam-Türk mülkiyet hukuku tatbikatının Osmanlı İmparatorluğunda aldığı şekiller-I. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 6(1), 156-181.  
 Ergin, O. N. (1949). İslamda temellük ve tasarruf hakkının dokunulmazlığı ve istimlak meselesi. *Adalet Dergisi*, 40(12), 1743-1763.  
 Karataş, Y., & Karasu, D. (2017). Osmanlı’dan Cumhuriyet’e miras kalan bir mesele: Yurtluk-ocaklık ve emlak-i mazbuta mukabili maaşların tasfiyesi.

*The Journal of Academic Social Science Studies*, 56(3), 369-381.

Korkmaz, S., & Kırnık, C. (2024). Tanzimat dönemi Osmanlı hukukunda istimlak (kamulaştırma) ve konuya dair mevzuat. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 32(1), 23-81.

Köprülü, F. (1938). Vakıf müessesesi ve vakıf vesikalarının tarihi ehemmiyeti. *Vakıflar Dergisi*, 1, 1-7.

Şen, M. (1997). İslam ve Osmanlı hukukunda kamulaştırma müessesesi. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1), 171-185.

Yediyıldız, B. (1982). Vakıf müessesesinin XVIII. asır Türk toplumundaki rolü. *Vakıflar Dergisi*, 14, 1-29.

Tezler

Çeçen, A. (2024). *Sultan II. Abdülhamid dönemi merkezileşme politikası kapsamında demiryolu istimlakleri (Mevzuat ve uygulamalar)* (Tez No: 868063). [Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ağrı İbrahim Çeçen Üniversitesi]. YÖK Tez Merkezi.

### Resmî Yayınlar

Düstûr (1289). Cüz'-i sâni. Matbaa-i Amire.

Düstûr (1299). Cilt 4. Mahmud Bey Matbaası.

### Web Kaynakları

Kâhya, E. (2014). Türkiye'de ilk demiryolları. *BelleTen*. <https://belleten.gov.tr/tam-metin-pdf/2014/tur>

Yomralıoğlu, T. *Taşınmaz mal hukuku (Ders notları)*. <https://web.itu.edu.tr/tahsin/PAPERBOX/GEO209-REALLAW-TUR.pdf>

### Structured Abstract

*Property rights and the inviolability of property have been considered rights that need to be protected in many civilizations. In Islamic law, the ultimate owner of property is considered to be Allah, and the situation of people owning property is recognized as relative ownership. The practice of expropriation, as a method of state intervention in private property, was implemented in the Ottoman Empire based on the principle of public interest. Expropriation procedures were carried out with several principles such as being done for the public interest, obtaining the Sultan's permission, and paying the price of the purchased property. Until 1856, expropriations carried out by the state were conducted with the support provided by Ottoman law, which was a synthesis of Sharia and customary law. In this context, many public buildings such as fortresses, military facilities, mosques, palaces, and educational institutions were built through expropriations conducted within these customs. In the periods when the word expropriation was not yet used, the expropriations made were expressed with the words selling and buying. The procedures followed for expropriations until the first regulation was issued indicated that there was a specific and established order. Moreover, the reasons for expropriation, methods, and protection of the rights and laws of the parties also pointed to a generally accepted chain of principles. For example, principles such as delivering the rubble intact to a person whose property was demolished, showing new places for craftsmen to practice their crafts, determining the prices of buildings or land in a legally appropriate manner, ensuring that the relevant bureaucracy consisted of competent and expert individuals, properly recording sales transactions, obtaining the consent of the property owner, and compensating the owner with high fees in case of non-consent determined the main framework of Ottoman state expropriations in the historical process. It is understood that these principles influenced the method and content of the first expropriation regulation in 1856. The regulation, drafted in the offices of the Supreme Council of Tanzimat at the end of 1855 and put into effect in March 1856, consisted of clauses, but the clauses were not numbered. This gives the impression that the text was prepared in the form of a decree. The first clause defined the types of real estate to be expropriated. The second and third clauses detailed the expropriation procedures and explained the personnel to be involved in expropriations in the central and provincial states. The next clause dealt with the determination of the property price and payments to property owners. Definitions related to the expropriation of places of worship and foundation properties were addressed in the last clause. It also laid out how the processes related to expropriations would be concluded and other rules to be followed. Essentially, this regulation did not bring any novelty in defining previous processes but is significant in terms of serving as a source for subsequent legal works in this field. Expropriations continued for various public works such as railways, military facilities, school constructions, and road widening until the Expropriation Decree of 1879 (Düstûr, 1299, p. 560), and these processes were executed according to the provisions of the above-mentioned regulation. Analyzing the period when the regulation was put into effect shows that historical conditions were influential in its emergence. Firstly, this law, being an example of the codification activities of the Tanzimat period, is considered among the non-Western-origin laws of the time with its traditional interpretations. Furthermore, the intense relations with the West due to the Crimean War are evaluated as an element of the historical process that prepared this law. On the other hand, the issuance of this law during a period when the first railway constructions in the Ottoman country began is considered significant in terms of ensuring that expropriation activities in this field were conducted in an orderly and non-arbitrary manner. Finally, the issuance of the expropriation law during years when intense public works were being executed both in the state center and in the provinces, largely initiated by municipalities, indicates the aim of these developments being conducted under state initiative. This first Expropriation Regulation, which would remain in force until the Expropriation Decree of 1879, is considered a milestone in terms of binding the entirety of the Ottoman State's historical practices in this field to a law. In this study, expropriation policies, which have not been much emphasized by historians, are defined based on official archival records and legal texts, thus providing a source for future studies on this subject. The examples given regarding the expropriation policies put forward in the pre-modernization period reveal the originality of this study.*