

## 19. Yüzyıl Osmanlı Kudüs'ünde Yabancıların Mülk Edinmesi: Babü'l-Hitta ve Babü'l-Halil Örneği

Elif Fatma ERBİL  
Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü  
eliffatmaerbil@gmail.com  
ORCID ID: 0000-0001-6369-5071

Zekeriya KURŞUN  
Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, İnsan ve Toplum Bilimleri Fakültesi  
zkursun@fsm.edu.tr  
ORCID ID: 0009-0009-0817-6004

Araştırma Makalesi	DOI: 10.31592/aeusbed.1601839
Geliş Tarihi: 15.12.2024	Revize Tarihi: 01.02.2025
	Kabul Tarihi: 08.02.2025

### Atıf Bilgisi

Erbil, E. F. ve Kurşun Z. (2025). 19. yüzyıl Osmanlı Kudüs'ünde yabancıların mülk edinmesi: Babü'l-Hitta ve Babü'l-Halil örneği. *Ahi Evran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11(Özel Sayı), 361-380.

### ÖZ

Bu çalışma, Osmanlı Devleti'nin 19. yüzyılın sonlarında yabancılar mülk edinme hakkı tanınmasının, Kudüs'ün Babü'l-Hitta ve Babü'l-Halil mahallelerindeki etkilerini analiz etmektedir. Araştırma, tarihsel analiz yöntemiyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Arşivi'ndeki zabıt kayıt defterleri üzerinden yürütülmüştür. Bulgular, Babü'l-Hitta'da Müslüman nüfusun yoğun olduğunu ve mahallenin yerel karakterini büyük ölçüde koruduğunu göstermektedir. Babü'l-Halil mahallesi ise, kozmopolit yapısı nedeniyle, yabancı tebaa tarafından mülk ediniminde diğer bölgelere kıyasla daha fazla tercih edilen bir alan olarak öne çıkmaktadır. Yapılan analizlerde Müslüman tebaanın yabancılar mülk satışında sınırlı bir eğilim gösterdiği, mülklerin çoğunlukla gayrimüslim Osmanlı tebaası tarafından devredildiği tespit edilmiştir. Konsoloslukların temsil ettikleri ülke vatandaşlarının mülk edinim sürecindeki rolü ise genellikle vekâletname düzenlemek gibi işlemlerle sınırlı kalmıştır. Bu durum, Osmanlı yönetiminin yabancıların mülkiyet haklarını düzenleme konusundaki kontrollü yaklaşımını yansıtmıştır. Mahalle düzeyinde yapılan mikro analizler, Osmanlı mülkiyet rejiminin yerel dinamiklerini ve uluslararası güç dengelerinin Babü'l-Hitta ve Babü'l-Halil mahallelerindeki etkilerini ortaya koymaktadır. Bulgular, Kudüs'teki mülkiyet ilişkilerinin dinî, sosyal ve ekonomik bağlamlarda çok katmanlı bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir. Çalışma, tarihsel mülkiyet ilişkilerinin analizine katkıda bulunarak ilerde farklı mahalleler ve dönemler arasında yapılacak karşılaştırmalı araştırmalar için örnek niteliğindedir.

**Anahtar Kelimeler:** Kudüs, Babü'l-Hitta, Babü'l-Halil, yabancıların mülkiyet hakkı, Kudüs tapu kayıtları.

## 19th Century Ottoman Jerusalem Property Acquisition by Foreigners: The Case of Bab al-Hitta and Bab al-Khalil

### ABSTRACT

This study analyzes the impact of granting foreigners the right to acquire property in the late 19th century on the neighborhoods of Bab al-Hitta and Bab al-Khalil in Jerusalem during the Ottoman era. The research employs historical analysis based on the zabıt kayıt defterleri (deed registry books) housed in the General Directorate of Land Registry and Cadastre archives. The findings indicate that Bab al-Hitta was characterized by a predominantly Muslim population and largely preserved its local identity. In contrast, Bab al-Khalil, with its cosmopolitan structure, emerged as a more prominent area for foreign property acquisition. The analysis reveals that Muslim subjects showed limited tendencies to sell properties to foreigners, while most transactions were conducted by non-Muslim Ottoman subjects. The role of consulates in these processes was generally restricted to administrative functions such as issuing powers of attorney, reflecting the Ottoman administration's cautious approach to regulating foreign property rights. Micro-level analyses conducted at the neighborhood scale uncover the local dynamics of the Ottoman property regime and the influence of international power relations on Bab al-Hitta and Bab al-Khalil. The findings reveal that property relations in Jerusalem were deeply shaped by multi-layered religious, social, and economic contexts. This study contributes to the understanding of historical property relations and serves as a model for future comparative research across different neighborhoods and periods.

**Keywords:** Jerusalem, Bab al-Hitta, Bab al-Khalil, property, deed.

## Giriş

Osmanlı Devleti, 19. yüzyılda gerçekleştirdiği ekonomik ve siyasi reformlar kapsamında arazi ve emlak konularını düzenleyen çeşitli kanunlar çıkarmıştır. Bu reformların bir parçası olarak, ülkede yaşayan yabancıların mülk edinmesine olanak tanıyan 1867 tarihli “Tebaa-i Ecnebiyye'nin Emlâk İstimlakine Dair Nizamname” yürürlüğe konulmuştur. Bu düzenleme, yabancıların Osmanlı topraklarında mülk sahibi olmasını resmî olarak mümkün kılmıştır.

Devletin, yabancılarla mülk edinme hakkı tanınması, Kudüs gibi stratejik ve dinî önemi yüksek şehirlerde mülkiyet ilişkilerinde değişimlere yol açmıştır. Günümüzde bu hakkın tanınmasıyla ilgili yapılan çalışmalar, genellikle yabancı devletlerin siyasi stratejileri veya ekonomik nüfuz politikaları üzerinden ele alınmıştır. Ancak, bu tartışmalarda kullanılan kaynaklar, ülke bazlı veriler sunmuş ve bireylerin mülk edinim davranışları hakkında yeterince detay sağlamamıştır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Arşivi'nde bulunan zabıt kayıt defterleri, bu boşluğu doldurma potansiyeline sahiptir; çünkü defterler, şahısların hangi tür mülkleri, hangi şartlarda ve kimlerden satın aldığını tespit etmeye olanak sağlamaktadır. Bu makale, 19. yüzyılın sonlarında özellikle Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil mahallelerinde yabancıların mülk edinim sürecine ışık tutmayı amaçlamaktadır. Makale, şu sorulara odaklanmaktadır:

- Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil mahallelerinde mülk edinen yabancılar kimlerdir? Bu şahıslar hangi milletlere mensuptur ve bunların mülk edinimlerinde özel bir motivasyon söz konusu mudur?
- 19. yüzyılın sonlarına doğru, yabancıların mülk ediniminde bir artış gözlemlenmiş midir? Eğer öyleyse, bu artış hangi yıllarda yoğunlaşmıştır ve hangi mahallelerde daha belirgin hâle gelmiştir?
- Yabancılarla mülk satışı kimler tarafından gerçekleştirilmiştir?
- Yabancıların mülk edinim sürecinde konsoloslukların oynadığı rol nedir?
- Konsolosluklar, mülk edinim işlemlerinde yabancı uyruklu kişiler için ne tür kolaylıklar sağlamıştır?

Bu sorulara verilecek cevaplar, 19. yüzyılın sonunda Osmanlı Kudüs'ünde yerel halk ile yabancılar arasındaki mülk edinim ilişkilerinin doğasını ve bu süreçlerin sosyal etkilerini açığa çıkarmayı amaçlamaktadır. Geçmişe dair yapılacak bu incelemeler, günümüzde Kudüs'ün mülkiyet meselelerinin tarihsel kökenlerini anlamamıza ve bu meselelerin hâlen süregelen uluslararası tartışmalardaki yerini daha net bir şekilde değerlendirmemize olanak tanıyacaktır. Bu bağlamda, mülkiyet ilişkilerinin sosyo-politik sonuçlarını anlamak, yalnızca tarihî süreçlerin analizine katkı sunmakla kalmayacak, aynı zamanda benzer tarihî ve kültürel çatışmaların yaşandığı diğer bölgelerde uygulanabilir ve sürdürülebilir politikalar geliştirilmesine de zemin hazırlayacaktır.

## Yöntem

Bu bölümde çalışmanın temel bilimsel yaklaşımı ve bu doğrultuda izlenen uygulama süreçleri, araştırmanın metodolojik tutarlılığını sağlamak amacıyla detaylı olarak incelenecektir. Bu kapsamda, araştırma modeli, örneklem seçimi ve seçimin dayandığı kriterler açıklanacak, ayrıca verilerin toplanması ve analizine ilişkin süreçler, kullanılan yöntemlerle birlikte aktarılacaktır.

## Araştırma Modeli

Bu çalışma, nitel bir araştırma olarak tasarlanmış olup tarihsel analiz yöntemi üzerine temellendirilmiştir. Makalede tarihsel analiz yöntemi, Osmanlı dönemi mülkiyet rejimi ve Kudüs'teki yabancıların mülk edinme faaliyetlerine dair mevcut literatürdeki tartışmaları derinleştirmek ve yeni sorulara cevap bulmak için bir araç olarak tercih edilmiştir. Burada, birincil kaynak olarak Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Arşivi'nde yer alan zabıt kayıt defterleri kullanılmıştır. (6285-6326 aralığındaki defterlerin tamamı ve 8087 numaralı defter.) *Şam Eyaleti'nde Mülkiyet ve Tapu Uygulamaları: Kudüs Örneği* adlı doktora tezinde kullanılmak üzere daha önce transkript edilen bu

defterler, bireysel tapu işlemlerinin detaylarını içermesi sayesinde hem yerel halkın hem de yabancıların mülk edinme davranışlarının doğrudan analiz edilmesine olanak tanımaktadır. Defterlerden elde edilen veriler, döneme özgü mülk hareketlerini, alım-satım işlemlerinin taraflarını tarihsel bağlamda incelemek için temel teşkil etmektedir.

Araştırma sırasında ilgili literatürden hem çalışmanın bulgularını desteklemek hem de mevcut tartışmalara yeni bir boyut kazandırmak amacıyla faydalanılmıştır. Böylece Osmanlı mülkiyet rejimi, Tanzimat sonrası reformlar ve Kudüs'te yabancıların mülk edinimine ilişkin literatür, araştırmaya tarihi ve sosyal bir bağlam sunmuştur. Mesela, Murat Alandağlı, *Osmanlı İmparatorluğu'nda Gayr-i Müslimlere Toprak Satışı (1833-1915)* adlı yüksek lisans tezinde, Tanzimat sonrası dönemde Osmanlı toprak sistemindeki dönüşümleri ve gayrimüslimlerin bu süreçteki rolleriyle Avrupa ülkelerinin etkisini açıklamıştır (2010). Daha sonra yazar, konuyu daha kapsamlı şekilde ele alarak *Süreç ve Sonuçlarıyla Osmanlı İmparatorluğu'nda Yabancıların Mülk Edinmeleri (1830-1914)* adlı kitabı hazırlamıştır. Alandağlı, burada istatistik defterleri gibi birincil kaynaklara dayalı analizlere yer vererek, yabancıların Osmanlı toprak sistemine entegrasyonunu çeşitli yönleriyle incelemiştir (2015). Alandağlı'nın benzer konuları içeren "Kuyud-ı Kadime Arşivinde Tasnifi Yeni Yapılan Bir Defter Türü: Defter-i Hâkanî Nezareti İlm ü Haber Defterleri ve Bu Defterlerde Yabancıların Osmanlı İmparatorluğu'nda Mülk Edinmelerine Bakış" (2013) ve "Osmanlı İmparatorluğu'nda Yabancıların Mülk Edinmesi" (2011) adlı makalelerinde ise daha detaylı analizlere yer verilmiştir. Yazar, çalışmalarında yabancıların Osmanlı'dan mülk edinmesini ağırlıklı olarak devletin modernleşme stratejileri ve uluslararası güç dengeleri üzerinden ele almış, yerel etkileri sınırlı ölçüde incelemiştir. Bu perspektif, çalışmanın metodolojik temelini güçlendirmekle birlikte yerel dinamiklere daha fazla odaklanma ihtiyacını da ortaya koymaktadır. Makalede, Alandağlı'nın analizlerinden tarihsel bağlamda faydalanılmış ve Osmanlı İmparatorluğu genelinde yabancıların mülk edinmesine ilişkin politikaların yerel düzeydeki yansımaları incelenmiştir. Bu doğrultuda, araştırma, Osmanlı mülkiyet rejiminin yerel uygulamalarını ve bu uygulamaların uluslararası bağlamdaki etkilerini ele alarak, literatüre özgün bir katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

Kudüs'teki mülkiyet ilişkilerini ve bu ilişkilerin uluslararası boyutlarını ele alan Michael Dumper, *Kutsal Mekânın Politikası: Orta Doğu Çatışmasında Kudüs Eski Şehri (The Politics of Sacred Space: The Old City of Jerusalem in the Middle East Conflict)* adlı kitabında Kudüs'ün tarih boyunca mülkiyet ve yerleşim düzenlemeleri üzerinden nasıl bir mücadele alanı hâline geldiğini analiz ederek mülk edinme süreçlerini yerel halk, Osmanlı idaresi ve uluslararası aktörler arasındaki güç ilişkileri bağlamında değerlendirmiştir (2002). Dumper'ın çalışmaları, Osmanlı dönemi Kudüs'ünün kozmopolit yapısının mülkiyet ilişkilerine nasıl yansıdığına ve bu ilişkilerin modern dönemdeki siyasi mücadelelere nasıl evrildiğine dair zengin bir perspektif sunmaktadır. Ancak, yazarın kitabında ağırlıklı olarak Batı merkezli literatür ve misyonerlik faaliyetlerini belgeleyen raporlar kullanılmış; Osmanlı arşiv belgelerine dayalı analizlere ise yer verilmemiştir. Bu eksiklik, kitapta ele alınan konuların tarihsel arka planını daha derinlemesine inceleme ihtiyacını ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, makalede ana kaynak olarak Osmanlı döneminde gerçekleştirilen tapu işlemleri kullanılmıştır. Böylece, Dumper'ın kitabında ele alınan konuların tarihsel bağlamına katkı sunularak, mülkiyet ilişkilerinin yerel düzeydeki yansımaları ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır.

Sezen Karabulut'un "Savaş Yılları Osmanlı Kudüs'ünde Mülkiyet Hakkı (1914-1918)" adlı makalesinde ise, Osmanlı Devleti'nde yabancıların mülk edinme süreçlerini düzenleyen hukuki çerçeveler detaylandırılmıştır. Birinci Dünya Savaşı yıllarında kapitülasyonların kaldırılmasını ve ardından gelen süreçte yabancı devletlerin tepkilerini arşiv belgelerine dayanarak açıklayan yazar, bu sayede Kudüs'te yabancıların edindiği mülklerin kontrol edilebilir hâle getirildiğini ifade etmiştir (2018). Karabulut'un çalışmasında sıkça başvurulan hukuki metinler ve düzenlemeler, bu makale için de bağlayıcı bir çerçeve sunmaktadır. Makale savaş yıllarında Osmanlı Devleti'nin diğer devletlere uyguladığı politikaları açıklamaktadır. Fakat, önceden mülk alan yabancı uyrukluların ne ölçüde etkilendiğine değinilmemiştir. Bu çalışmada yalnızca savaş yılları değil, öncesinde Kudüs'ten mülk edinen yabancı uyruklular hakkında da bilgi verilmiştir. Ayrıca, tapu işlemleri üzerinden yapılan analizlerle, yabancıların Osmanlı mülkiyet rejimi içerisindeki konumları ortaya koyulmuştur.

Yabancıların Filistin'den mülk edinme süreci güncel tartışmaların odağında yer aldığı için sadece Kudüs değil Filistin coğrafyasının tamamındaki arazi satışları da incelenmiştir. Mesela Brahim Bouazi, *19. Yüzyılda Filistin'de Arazi Satışları* başlıklı doktora tezinde, bölgedeki toprak mülkiyeti dinamiklerini derinlemesine incelemiştir. Yazar, Filistin'de gerçekleşen arazi satışlarını ve satışların sosyal, ekonomik ve politik etkilerini Osmanlı arşiv belgeleri ve resmî kayıtlar üzerinden açıklamıştır (2011). Benzer konuları araştıran Azmi Erkan, *Osmanlıların Son Döneminde Filistin'de Yabancılar ile Yahudilerin Toprak Mülkiyeti* başlıklı doktora tezinde, Filistin genelinde yabancı devletlerin ve Yahudi yerleşimcilerin mülk edinme süreçlerini analiz etmiş, bu süreçlerin uluslararası güç dengeleriyle bağlantısını detaylandırmıştır. Yazar, Fransız, İngiliz, Alman ve Rusların bölgedeki yatırımlarını din, eğitim ve sağlık temelli faaliyetler üzerinden sınıflandırarak, mülkiyet ilişkilerinin ulusal ve kurumsal düzeydeki yansımalarını tartışmıştır (2015). Birincil kaynaklardan istifade edilerek hazırlanan bu çalışmalarda ele alınan coğrafi bölgenin geniş olması, Kudüs gibi stratejik yerlerde mahallî dinamiklerin daha az ele alınmasına neden olmuştur. Literatürde yer alan çalışmalar bunlarla sınırlı kalmamakta misyonerlik faaliyetleri (Öke, 2018; Tellioglu, 2015), yabancıların bölgede koloni kurma çabaları (Topkar, 2015) gibi farklı konular üzerinden yine yabancıların Kudüs'te mülk edinme süreci açıklanmıştır. Bu tür konuları içeren makale ve kitaplarda genel olarak bölgede Osmanlı Devleti'nin uygulamaya koyduğu politikalar, hukuki düzenlemeler açıklanmış ve uluslararası güç dengeleri gibi meselelere odaklanılmıştır.

Bu makale, yukarıda ele alınan literatürden farklı olarak, Kudüs'te mahallî düzeyde yabancıların gerçekleştirdiği tapu işlemlerine odaklanmaktadır. Araştırma, Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil mahallelerinde yabancı uyruklular tarafından gerçekleştirilen alım-satım ve miras işlemlerini, tarafların uyrukları ve işlem tarihleri gibi kriterler doğrultusunda incelemektedir. Mikro düzeyde bir analiz yapmayı hedefleyen bu çalışma, yabancıların mülk edinim süreçlerini yerel bir perspektifle ele alarak, literatürdeki mevcut tartışmalara yeni bir boyut kazandırmayı amaçlamaktadır.

## Örneklem

Araştırmanın örneklemine, 1875-1917 yılları arasında Osmanlı Kudüs'ünde Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil mahallelerinde gerçekleştirilen tapulama işlemleri oluşturmaktadır. Bu iki mahallenin seçilmesindeki temel neden, kıyaslama yapmaya imkân veren sosyo-ekonomik ve mekânsal farklılıklardır. Babü'l-Hıttâ Mahallesi, Mescid-i Aksa'nın kuzeyinde yer alan ve Müslüman nüfusun çoğunlukta olduğu bir bölge olarak öne çıkmaktadır. Buna karşılık, Babü'l-Halil Mahallesi, surların dışında yer alması ve kozmopolit yapısıyla farklı dinî ve etnik grupların bir arada yaşadığı bir alan olarak dikkat çekmektedir. Mahalle yapılarındaki farklılıklar, makalenin araştırma sorularına cevap vermeye imkân tanıdığı için bu iki bölge örneklem olarak seçilmiştir. Ayrıca, iki mahallede binlerce tapu işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu durum bölgeleri zengin birer veri kaynağı hâline getirmiş ve araştırmanın daha sağlam bir analitik çerçeveye oturtulmasına imkân tanımıştır.

## Veri Toplama Araçları

Bu çalışmada veri toplama aracı olarak doküman incelemesi yöntemi tercih edilmiştir. İlk olarak, literatür taraması yapılarak konuyla ilgili mevcut araştırma eserleri incelenmiştir. Daha sonra, Kudüs'e ait zabıt kayıt defterlerinin transkripsiyonu yapılarak bu veriler Excel programına aktarılmıştır.

## Verilerin Toplanması ve Analizi

Veriler, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Arşivi'nde yer alan 6285, 6286, 6287, 6288, 6289, 6290, 6291, 6292, 6293, 6294-95, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6301, 6302, 6303, 6304, 6305, 6306, 6307, 6308, 6309, 6310, 6311, 6312, 6313, 6314, 6315, 6316, 6317, 6318, 6319, 6320, 6321, 6322, 6323, 6324, 6325, 6326, 8087 numaralı zabıt kayıt defterlerinden toplanmıştır. Dijital formatta erişilen defterlerde, mahalle ve köy bazında tapu işlemleri karışık olarak kayıt altına alınmıştır. Yani, Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil mahallelerine ait tapu işlemleri, Kudüs'teki diğer mahallelere ve köylere ait kayıtlarla birlikte, karışık şekilde yer almaktadır. Bu nedenle, araştırma sürecinde öncelikle Babü'l-Hıttâ

ve Babü'l-Halil mahallelerine ait tapu kayıtları tespit edilmiştir. Her bir defter detaylı bir şekilde incelenip bu iki mahalleye ait kayıtlar ayrıştırılarak tüm tapu işlemleri bir araya getirilmiştir.

Toplanan veriler, işlem tarihleri, mülk türleri, tarafların statüleri ve ekonomik büyüklük gibi kriterlere göre sistematik bir şekilde sınıflandırılmıştır. Daha sonra bu veriler, nitel araştırma yöntemi çerçevesinde, içerik analizi tekniği kullanılarak değerlendirilmiştir. Bu yöntem, Babü'l-Hitta ve Babü'l-Halil mahallelerindeki mülk edinim davranışlarının sosyal, ekonomik ve hukuki boyutlarını detaylı ve karşılaştırmalı bir şekilde inceleme imkânı sağlamıştır. Ayrıca, analiz sonuçları literatürdeki bulgularla ilişkilendirilmiş ve elde edilen veriler tarihi bağlama yerleştirilerek yukarıda belirtilen araştırma sorularına cevap bulunmasında temel bir araç olarak kullanılmıştır.

## **Araştırma Etiği**

Çalışmada kullanılan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Arşivi'ndeki zabıt kayıt defterlerine erişim ve kullanım izni, daha önce Yurtdışı Akraba Toplulukları himayesinde, Filistin Platformu kapsamında Prof. Dr. Zekeriya Kurşun koordinatörlüğünde yürütülen bir proje aracılığıyla alınmıştır. Bu proje kapsamında sağlanan izin, yalnızca o dönemde gerçekleştirilen araştırmalara değil, daha sonra aynı arşiv belgelerinden üretilecek diğer bilimsel çalışmalara da erişim imkânı sunmuştur. Bu bağlamda, söz konusu proje sayesinde, zabıt kayıt defterlerinden faydalanılmıştır. Araştırma sürecinde, bilimsel etik kurallara tam uyum sağlanmış ve elde edilen veriler yalnızca bu çalışmanın amaçları doğrultusunda kullanılmıştır. Ayrıca literatür taraması sırasında araştırma ve yayın etiği ilkelerine titizlikle riayet edilerek tüm kaynakların doğru ve şeffaf bir şekilde belirtilmesine özen gösterilmiştir.

## **Bulgular**

19. yüzyıl Osmanlı Kudüs'ü, mülkiyet rejiminde önemli dönüşümlerin yaşandığı, yerli ahalinin ve yabancıların mülk edinme süreci üzerindeki etkilerinin yoğun şekilde hissedildiği bir bölgedir. 1858 Arazi Kanunnâmesi ile başlayan yereldeki dönüşüm, 1867 yılında yabancılar mülk edinme hakkı tanıyan “Tebaa-i Ecnebiyye'nin Emlâk İstimlâkine Dair Nizamname” ile yeni bir boyut kazanmıştır. Nizamname ve sonrasında yapılan ek düzenlemeler, Osmanlı topraklarında yabancıların mülk edinme süreçlerini yasal bir zemine oturtmuştur. Bu hakkın kullanımı, Osmanlı hukukuna bağlılık ve kapitülasyonlardan faydalanmama gibi şartlara bağlanmıştır (Karabulut, 2018). Kudüs gibi stratejik şehirlerde bu düzenleme hem yerel mülkiyet ilişkilerini hem de uluslararası güç dengelerini şekillendiren önemli bir etken olmuştur.

Düzenlemelerin ardından, Kudüs'te yabancıların mülk edinme oranlarında gözle görülür bir artış yaşanmıştır. Hristiyan ve Yahudi gruplar dinî ve sosyal kurumlar aracılığıyla Kudüs'te mülk edinmiştir. Özellikle, Fransız ve Rus misyonerlik faaliyetleri sonucunda Kudüs'te kiliseler, okullar ve hastaneler inşa edilmiştir. Ayrıca, 19. yüzyılın sonlarında Avrupa'daki Siyonist örgütler ve bağışçılar aracılığıyla desteklenerek Kudüs'e yasal veya kaçak yollarla gelen Yahudi göçmenler, Kudüs ve çevresindeki yerlerden mülk almıştır (Öke, 2018; Alandağlı, 2015; Dumper, 2002).

Yabancıların Kudüs'ten mülk edinme süreci, sadece uluslararası ve dinî etkenlerle sınırlı kalmamış, aynı zamanda yerel faktörlerin de etkisiyle çok katmanlı bir yapıya bürünmüştür. Dinî motivasyonların yanı sıra, bölgeden mülk edinme arzusu, miras yoluyla mülk sahibi olma gibi bireysel veya ailevi faktörler, bu sürecin şekillenmesinde önemli rol oynamıştır. Çalışmanın bu bölümünde tapulama işlemlerine dâhil olan yabancıların mülk edinme profili ve zamansal değişimi, konsoloslukların mülk edinme sürecindeki rolü detaylı bir şekilde analiz edilecektir.

## **Yabancıların Mülk Edinme Profili ve Zamansal Değişimleri**

19. yüzyılın son çeyreğinde Kudüs'te yapılan tapu işlemlerinin kayıt altına alındığı zabıt kayıt defterleri; yabancıların hangi mahallelerden mülk edindiğini, bu mülklerin çeşidini ve fiyatını net bir şekilde göstermektedir. Özellikle “malik” sütununun altında, mülkü alan kişinin adının yanında, hangi

ülkenin tebaası olduğu bilgisine yer verilmiştir. Bu sayede, hangi mahallede hangi ülke tebaasından kaç kişinin mülk edindiği sorusuna, günümüzde yanıt verebilmek mümkündür.

Tablo 1

*Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil Mahallelerinde Mülk Edinen Yabancıların Uyuşu*

Malikin Tabiyeti	Babü'l-Hıttâ	Babü'l-Halil	Toplam
Almanya	7	464	<b>471</b>
Amerika	1	182	<b>183</b>
Avusturya	5	470	<b>475</b>
Belçika	0	1	<b>1</b>
Fransa	51	209	<b>260</b>
Habeşistan	0	1	<b>1</b>
Hollanda	0	4	<b>4</b>
Rusya	4	302	<b>306</b>
Yunanistan	0	41	<b>41</b>
İngiltere	8	811	<b>823</b>
İran	0	80	<b>80</b>
İspanya	12	27	<b>39</b>
İtalya	0	30	<b>30</b>

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), Kuyud-ı Kadime (KK), Zabıt Kayıt Defterleri (ZK. d.), 6285-6326, 8087.

Yukarıdaki tabloda, 1875-1917 yılları arasında Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil mahallelerinde gerçekleştirilen tapu işlemlerinde “malik” (satın alan) sütununda tebaa bilgisi verilen yabancıların hangi ülke vatandaşı olduğu listelenmiştir. Analiz sürecinde, zabıt kayıt defterlerindeki tüm tapu işlemleri değerlendirilmiştir. Yani, bir gayrimenkul birden fazla kez el değiştirmişse, her bir işlem ayrı bir kayıt olarak ele alınmıştır. Mesela, aynı mülk önce bir yabancıya satılmış, ardından başka bir alıcıya devredilmişse, bu süreçteki her bir işlem analizde bağımsız bir şekilde sayılmıştır. Benzer şekilde, aynı kişinin farklı zamanlarda birden fazla tapu işlemi gerçekleştirmesi durumunda, işlemler tabloya ayrı ayrı yansıtılmıştır. Babü'l-Halil'den muhtelif zamanlarda mülk satın alan Almanyalı Doktor Albert bin Jacob'un durumu bu yöntemin uygulamasını açıkça göstermektedir. Albert bin Jacob, ilk olarak üç odalı ve sarnıçlı bir ev satın almış, ardından bir arsa edinmiştir. İki işlem, yukarıdaki tabloda bağımsız birer kayıt olarak değerlendirilmiştir (TKGM, KK, ZK. d., 6307, s. 74-75). Bu yöntem, analizde birey veya mülk odaklı bir yaklaşımdan ziyade, işlem bazlı bir perspektifin benimsenmesini sağlamıştır.

Babü'l-Hıttâ Mahallesi, Mescid-i Aksa'nın kuzeyinde konumlanmış, tarihi ve dinî önemi yüksek bir bölgedir. Bu nedenle mahallede çoğunlukla yerel Müslüman nüfus yaşamıştır. Bu durum, bölgede mülk edinme eğilimine yansımıştır. Babü'l-Hıttâ Mahallesi'nde gerçekleştirilen toplam 4.154 tapu kaydının 4.066'sı Osmanlı tebaasına aittir. Diğer işlemler ise yedi farklı devlete (Almanya, Amerika, Avusturya, Rusya, İngiltere, İspanya) mensup kişiler tarafından gerçekleştirilmiştir. Tablodan, Fransız vatandaşlığındaki bireylerin mahallede çoğunlukla mülk edindiği anlaşılmaktadır. Bu eğilim, mahallede bulunan Fransız Konsoloslğunun varlığıyla açıklanabilir. Konsoloslukta çalışan kişiler, yaşam alanlarını iş yerlerine yakın yerlerden seçmiştir. Bunun dışında, mahallede diğer yabancı uyrukluların mülk edinme oranı oldukça düşüktür. Babü'l-Hıttâ'daki bu durum, mahallenin yerel karakterini koruduğunu ve yabancı ülke tebaalarının burada sınırlı bir etkiye sahip olduğunu göstermektedir. Genel yapı itibarıyla Babü'l-Hıttâ, Mescid-i Aksa'nın yanında daha homojen bir toplumsal dokuya sahip olup, ağırlıklı olarak yerli Müslüman halkın yaşam alanı olarak kalmıştır. Çünkü, Kudüslü Müslümanlar, yaşadıkları çevreye oldukça bağlı olduklarından mülklerini satmama konusunda daima ısrarcı olmuşlardır. Ancak, bu güçlü bağa rağmen aile içi intikaller ve Müslümanlar arasında gerçekleştirilen alım-satım, devirler işlemleri, dönemin cari hukukuna uygun şekilde sürdürülmüştür. Bu da Babü'l-Hıttâ'daki mülkiyet düzeninin tarihsel ve sosyal bağlamda yerel

niteliklerini koruduğunu ve bu bağlamda mülkiyet ilişkilerinin büyük ölçüde yerel Müslüman nüfus tarafından şekillendirildiğini ortaya koymaktadır.

Babü'l-Halil Mahallesi'nde gerçekleştirilen 8.467 tapu işleminin 5.843'ü Osmanlı tebaasına mensup kişiler tarafından yapılmıştır. Geri kalan işlemler ise on üç farklı ülke (Almanya, Amerika, Avusturya, Belçika, Fransa, Habeşistan, Hollanda, Rusya, Yunanistan, İngiltere, İran, İspanya, İtalya) vatandaşına aittir. Bu çeşitlilik, mahallede yalnızca yerel bir yapı olmadığını, aynı zamanda uluslararası bir hareketliliğin de bulunduğunu göstermektedir. Babü'l-Halil'in stratejik konumu, mahalleyi hem yerli halk hem de yabancılar için cazip bir yerleşim alanı hâline getirmiştir. Çünkü sur içi ile sur dışı yerleşimler arasında mahalle geçiş noktasında konumlanmıştır. Bu konum, Babü'l-Halil Mahallesi'ni hem yerli halk hem de yabancılar için cazip bir yerleşim alanı hâline getirmiştir (Özdemir, 2023). Özellikle İngiltere, Almanya, Avusturya ve Rusya uyruklu kişiler mahallede tapu işlemi gerçekleştirmiştir. İngiltere vatandaşları 811 tapu işlemiyle en büyük grubu oluştururken, Avusturya, Almanya ve Rusya vatandaşları sırasıyla 470, 464 ve 301 işlemle takip etmektedir. Bu rakamların bir kişiyi değil, gerçekleştirilen tapu işlemlerini ifade ettiği unutulmamalıdır. Örneğin, 1909 yılında yapılan bir tapu işleminde, İngiltere vatandaşı olan Hoca Joseph Sebag Montefiore'nin vefatı sonrası, sahibi olduğu bağa inşa ettirdiği 170 odanın 36'sı, Hoca Joseph'in kendi adıyla kurduğu bir vakfa bağışlanmış, kalan 134 oda ve bağdaki diğer yapılar ise oğlu Edmund Sebag Montefiore'a miras kalmıştır. Bu mülkün tapu defterlerinde her bir odası için ayrı ayrı işlem yapılmış, sonuçta Edmund Sebag Montefiore adına toplam 136 tapu senedi düzenlenmiştir (TKGM, KK, ZK. d., 6320, s. 2272-2278). Tek parça olan bu mülkün oda oda bağımsız olarak tapuya kaydedilmesinin özel bir nedeni vardır. Öyle ki, bu miras işleminden üç yıl sonra Edmund Sebag Montefiore, bu odalar üzerinde vekâletle yirmi farklı satış işlemi gerçekleştirmiştir. Satışların büyük çoğunluğu Osmanlı vatandaşlarına yapılmış, ancak Avusturya ve Amerika gibi çeşitli devletlere mensup bireyler tarafından da satış akitleri gerçekleştirilmiştir. Bu kişilerin ortak özelliği, tamamının Musevi olmasıdır (TKGM, KK, ZK. d., 6324, s. 301-302). Montefiore'nin bu kompleksi inşa etme motivasyonunun, Siyonist hareketten önce Kudüs'teki Yahudi topluluğu için bir yaşam alanı oluşturma amacı taşıdığı anlaşılmaktadır. Nitekim, Babü'l-Halil'deki söz konusu bağı satın alarak projeyi başlatan Moses Montefiore, İngiltere vatandaşı bir Sefarad Yahudisi olup, Yahudi yerleşimi için çaba gösteren bir figürdür (Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı (BOA), *Hariciye Nezareti Mektubi Kalemi*, 438/90; Arı, 2005). Kompleksin inşası büyük ihtimalle 1867'den önce başlamış, ancak yabancıların mülk edinme hakkının ortaya çıkmasıyla tapuya resmî olarak kaydedilmiştir. Sonuç olarak, bu satış işlemlerinin tek tek kayıt altına alınması ve satış yapılan kişilerin ortak kimliği, söz konusu işlemin Siyonizm'e hizmet eden bir yönü olduğuna işaret etmektedir. Bu örnek tapu kayıtları, yukarıda analiz edilen rakamların bireylerden ziyade mülklerle ilgili işlemleri yansıttığını açıkça ortaya koymaktadır.

Babü'l-Halil'deki yabancıların mülk sahipliği, mahalledeki sosyal ve ekonomik yapıyı dönüştürmüştür. Yabancıların gerçekleştirdiği satın alma işlemleri, ticarî faaliyetlerin artmasına ve sosyal etkileşimlerin çeşitlenmesine imkân tanımıştır. Bu durum, mahallede farklı dinî, kültürel ve etnik grupların bir arada bulunmasını destekleyerek Babü'l-Halil Mahallesi'ni kozmopolit bir yapıya kavuşturmuştur. Bu yapı, mahalleyi hem ticarî hem de sosyal anlamda Kudüs'ün dikkat çeken merkezlerinden biri hâline getirmiştir. Babü'l-Hitta'da ise tapu işlemleri ağırlıklı olarak Müslüman nüfus arasında gerçekleşmiştir. Bu durum, mahallede Babü'l-Halil'e kıyasla daha az tapu işlemi gerçekleştirilmesine neden olmuştur. Mahalledeki tapu işlemlerinin sınırlı olmasının birden fazla nedeni vardır. Mesela, Müslüman nüfus, bölgenin mevcut sosyal dokusunu ve dinî kimliğini koruma amacıyla yabancılara mülk satmaktan genellikle kaçınmıştır. Bu, mahalledeki yerel dinamiklerin korunmasına yönelik bir bilinç olarak değerlendirilebilir. Diğer yandan, gayrimüslim tebaa, Babü'l-Hitta'nın yoğun Müslüman nüfus yapısı nedeniyle bu bölgeden mülk edinme konusunda isteksiz davranmıştır. Bölgenin homojen yapısını korumasında, bu iki eğilimin bir araya gelmesi önemli bir rol oynamıştır. Tüm bu faktörler bir arada değerlendirildiğinde, Babü'l-Hitta Mahallesi'nin daha homojen bir sosyal yapıya sahip olduğu görülmektedir. Buna rağmen, mahallede yalnızca Müslümanların yaşadığı söylenemez. Yukarıdaki tabloda da görüldüğü üzere Babü'l-Hitta'da az sayıda da olsa farklı etnik ve dinî grupların mahallede mülk sahibi olduğu gözlemlenmiştir.

Zabıt kayıt defterlerindeki malik sütununda yer alan yabancı uyruk bilgilerinden elde edilen rakamlara göre, Babü'l-Hıttı ve Babü'l-Halil mahallelerinde yabancılar tarafından gerçekleştirilen tapu işlemleri toplamda 2.714 olarak kaydedilmiştir. Bu sayı, iki mahalledeki toplam tapu işlemi sayısı olan 12.621'in yaklaşık %21,50'sine tekabül etmektedir. Bu oran, yabancı tebaa tarafından gerçekleştirilen işlemlerin bölgedeki mülkiyet yapısında belirgin bir etkiye sahip olduğunu göstermektedir.

Tablo 2

*5'er Yıllık Periyotlar Halinde Babü'l-Hıttı ve Babü'l-Halil'deki Yabancıların Malik Olarak Tapu İşlemine Katılımı*

Ülkeler	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905	1910	Toplam
Almanya	3	18	65	214	63	65	30	13	<b>471</b>
Amerika	0	2	14	63	20	44	28	12	<b>183</b>
Avusturya	0	4	21	79	21	264	74	12	<b>475</b>
Belçika	0	0	1	0	0	0	0	0	<b>1</b>
Fransa	0	4	24	28	64	83	41	16	<b>260</b>
Habeşistan	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>
Hollanda	0	0	0	0	0	4	0	0	<b>4</b>
Rusya	0	1	23	85	47	61	68	21	<b>306</b>
Yunan	0	0	10	9	11	2	7	2	<b>41</b>
İngiltere	0	6	13	71	29	500	179	21	<b>823</b>
İran	0	0	0	9	22	40	9	0	<b>80</b>
İspanya	0	0	3	2	1	22	11	0	<b>39</b>
İtalya	0	2	7	2	7	5	5	2	<b>30</b>

TKGM, KK, ZK. d., 6285-6326, 8087.

Yukarıdaki tabloda, zabıt kayıt defterlerindeki malik sütununda yer alan ve Babü'l-Hıttı ve Babü'l-Halil'de mülk edinen yabancıların tapu işlemlerinin beşer yıllık periyotlarla dağılımı gösterilmektedir. Buna göre, 1885-1905 yılları arasında yabancıların tapu işlemlerine katılımı belirgin şekilde artmıştır. Özellikle, İngiltere, Avusturya ve Almanya vatandaşları bu dönemde mahallelerden yoğun şekilde mülk edinmişlerdir. Bu dönemdeki artış, Doğu Avrupa ve Rusya'da yaşayan Yahudiler üzerinde baskının arttığı bir sürece ve aynı zamanda bu devletlerin Kudüs üzerindeki diplomatik ve ekonomik etkilerinin güçlendiği bir döneme işaret etmektedir. Belirtilen yıllar, Yahudilerin, Birinci Aliyah (1882-1903) ve İkinci Aliyah (1904-1914) diye isimlendirildiği, Filistin'e yapılan göç dalgalarına denk gelmektedir (Öke, 2018). Dolayısı ile işlemlerin bir kısmının yukarıda adı geçen ülkelerde yaşayan Yahudi göçmenler tarafından gerçekleştirildiği söylenebilir. Fakat, tapu işlemleri genellikle yabancı mülk edinme mevzuatına uygun biçimde yürütüldüğünden tapu kayıtlarında, zaman zaman din bilgisi belirtilse de çoğunlukla bu konuya dair bir not düşülmemiştir. Bu sebeple, tapu işlemlerine dahil olan bireylerin dinî mensubiyetleri ya da bu göç dalgalarının etkileri hakkında tapu kayıtlarından hareketle kesin bir yargıda bulunmak mümkün değildir. Öte yandan, 1875-1880 yılları arasında ve 1910 sonrasında yabancıların tapu işlemlerinde belirgin bir azalma olduğu göze çarpmaktadır. Bu düşüş, Osmanlı Devleti'nin yabancı mülkiyetine yönelik denetim politikalarını sıkılaştırması, bölgedeki siyasi istikrarsızlıklar ve ekonomik dalgalanmalar gibi çeşitli faktörlerle açıklanabilir.

Sonuç olarak, Osmanlı Devleti'nin 1867'de yabancılarla mülk edinme hakkı tanınması Kudüs'teki mülk edinme faaliyetlerinin yoğunluğunu ve eğilimlerini doğrudan etkilemiştir. Verilerden de anlaşılacağı üzere, Babü'l-Hıttı ve Babü'l-Halil mahallelerinde yabancı uyrukluların mülk edinme eğilimleri siyasi, ekonomik ve sosyal dinamiklere bağlı olarak zamanla değişiklik göstermiştir. Bu bağlamda, mülk edinim yoğunluğundaki dalgalanmalar, dönemin uluslararası ilişkilerinin ve Osmanlı Devleti'nin Kudüs üzerindeki yönetim politikalarının bir yansıması olarak değerlendirilebilir.



## Yabancılara Mülk Satışı: Kimler Satıcıydı?

Yabancıların kimlerden mülk edindiği veya kimlerin bu kişilere mülk sattığı sorusu, yıllardır araştırmacıların ve kamuoyunun gündeminde yer almaktadır. Sorunun yanıtlanmasında zabıt kayıt defterlerindeki “cihet-i ita-yı senet” sütunu, değerli bir kaynak olarak öne çıkmaktadır. Bu sütunda tapu memurları, gayrimenkulü devreden kişinin adını ve uyruğunu kaydederek mülk satışlarının izlenebilirliğini sağlamıştır. Ancak, Osmanlı Devleti’nde tapulama işlemlerinin başladığı ilk yıllarda bu sütunda vatandaşlık bilgisi düzenli olarak kaydedilmemiştir. Bu durum, tapu defterlerinin erken dönem kayıtlarını, yabancılara mülk satışlarını anlamada sınırlı bir kaynak hâline getirmiştir. Daha sonraki yıllarda ise kayıt sistemi geliştirilmiş ve devreden kişinin uyruğuna ilişkin bilgiler düzenli olarak kaydedilmeye başlanmıştır. Bu değişiklik, sınırlı bir zaman dilimi için yabancıların mülk edinimlerini daha kapsamlı ve detaylı bir şekilde inceleme imkânı sunmuştur.

Tablo 3

*Babü'l-Hıttta ve Babü'l-Halil Mahallelerinde Mülk Satan/Devreden Yabancıların Tabiyetleri*

Malikin Tabiyeti	Babü'l-Hıttta	Babü'l-Halil	Toplam
Almanya	0	426	<b>426</b>
Amerika	0	132	<b>132</b>
Avusturya	8	311	<b>319</b>
Fransa	2	148	<b>150</b>
Habeşistan	0	1	<b>1</b>
Hollanda	0	3	<b>3</b>
Romanya	0	1	<b>1</b>
Rusya	0	132	<b>132</b>
Yunanistan	0	53	<b>53</b>
İngiltere	8	411	<b>419</b>
İran	0	21	<b>21</b>
İspanya	11	8	<b>19</b>
İtalya	0	19	<b>19</b>
Osmanlı-Almanya	0	8	<b>8</b>
Osmanlı-Amerika	0	3	<b>3</b>
Osmanlı-Avusturya	0	33	<b>33</b>
Osmanlı-Fransa	0	11	<b>11</b>
Osmanlı-Rusya	0	4	<b>4</b>
Osmanlı-Yunanistan	0	2	<b>2</b>
Osmanlı-İngiltere	0	1	<b>1</b>
Osmanlı-İngiltere-Fransa	0	2	<b>2</b>
Almanya-Avusturya	0	1	<b>1</b>
İngiltere-Rusya	0	6	<b>6</b>
İngiltere-Fransa	0	1	<b>1</b>

TKGM, KK, ZK. d., 6285-6326, 8087.

Yukarıdaki tablo, Babü'l-Halil ve Babü'l-Hıttta mahallelerinden mülk edinen yabancıların, bu gayrimenkuller üzerinde alım-satım, devretme miras bırakma gibi çeşitli tapu işlemleri gerçekleştirdiğini ortaya koymaktadır. Özellikle, Babü'l-Halil Mahallesi’nde Almanlar 426, İngilizler 411 ve Avusturya vatandaşları 311 kez tapuya satış/devir işlemi gerçekleştirmek için başvurmuştur. Bu hareketliliğin sebeplerinden biri, bölgenin bir hac merkezi olma özelliğiyle ilgilidir. Hristiyan ve Yahudilerin hac için Kudüs’te ortalama üç ay gibi uzun bir süre kalmaları, Müslüman ahalinin gayrimüslim hacılara ev kiralama alışkanlığının bulunmaması ve bölgede yeterli konaklama

imkânlarının olmaması, hacıların geçici barınma ihtiyaçlarını karşılamak için mülk satın alıp devretmeyi tercih etmelerine sebep olmuştur. Bu durum, mahallede yabancılar tarafından gerçekleştirilen satış/devir işlemlerinin sayısının fazla olmasını açıklamaktadır.

Babü'l-Hıtta'da ise yabancılar a ait mülk az olduğu için bunların yabancılar tarafından satışı da sınırlı kalmıştır; sadece Avusturya ve İngiltere tebaasından 8'er kişinin ve İspanya tebaasından 11 kişinin adı satış/devir işlemlerinde geçmiştir. Tabloda ayrıca aynı mülkte birden fazla tebaaya mensup olan hak sahipleri gösterilmiştir. Mesela, Alman vatandaşı Joseph Musa Agron ile Avusturya vatandaşı Netan Herz ortak sahibi oldukları evi Osmanlı tebaasından birine satarken tapuda bir arada gösterilmişlerdir.

Tapu senedinin verilme nedeninin yazıldığı yerdeki tebaa adı ile malik sütunundaki tebaa adı kıyaslandığı zaman tapulama işlemlerinin büyük bir bölümünün Osmanlı tebaasından olan vatandaşlar arasında gerçekleştiği görülmektedir. Tapu işlemlerinin cüz'î bir bölümü ise Osmanlı vatandaşları tarafından yabancılar a yapılan satışlardan oluşmaktadır. Bölgenin kozmopolit yapısı göz önüne alındığında, satıcıların hangi dine mensup olduğu sorusu akla gelmektedir. Bu sorunun yanıtını doğrudan zabıt kayıt defterlerinden almak mümkün değildir. Çünkü defterlerde satıcıların dinî mensubiyetine dair zaman zaman "İslamdan" veya "Musevî taifesinden" gibi ifadeler kullanılsa da bu ifadelerin kullanımı süreklilik arz etmemektedir. Bu nedenle, zabıt kayıt defterlerinde adı geçen satıcıların dinî mensubiyetlerini belirlemek için isimleri ve dinî çağrışımları esas almak gerekmektedir. Örneğin, "Abdullah" veya "Muhammed" gibi isimler Müslüman; "David" veya "Charl" gibi isimler ise gayrimüslim olarak değerlendirilebilir. Ayrıca, satıcının isminin önünde "Şeyh" veya "Hafız" gibi ünvanlar belirtilmişse Müslüman olduğu, "Papaz" gibi bir ifade yer alıyorsa gayrimüslim olduğu varsayılmıştır.

Tablo 4

*Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil Mahallelerinde Yabancılar a Mülk Satan/Devreden Osmanlı Tebaasının Müslüman-Gayrimüslim Olma Durumu*

Devir İşlemi	Babü'l-Hıtta	Babü'l-Halil	Toplam
Müslüman	54	55	<b>109</b>
Gayrimüslim	3	451	<b>454</b>
Toplam	57	506	<b>563</b>

TKGM, KK, ZK. d., 6302-6326, 8087.

Yukarıda belirtilen usullere göre hazırlanan tabloya bakıldığında, yabancılar a mülk satanların büyük bir kısmının Osmanlı tebaasına mensup gayrimüslimlerden oluştuğu anlaşılmaktadır. Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil mahallelerinde yabancılar a mülk satan Osmanlı tebaasına mensup 563 tapu işleminin yalnızca 109'u Osmanlı tebaasına mensup Müslümanlar tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu sayı iki mahalledeki toplam tapu işlemi sayısının yaklaşık % 0,86'sına tekabül etmektedir. Buna karşılık, Osmanlı tebaasına mensup gayrimüslimlerin gerçekleştirdiği devir işlemi sayısı 454'tür. Bu dağılımda en büyük pay Babü'l-Halil Mahallesi'e aittir. Burada, Osmanlı tebaasından gayrimüslimlerin mülk devri işlemleri 451'e ulaşırken, Müslüman tebaa tarafından gerçekleştirilen işlemlerin sayısı yalnızca 55 ile sınırlı kalmıştır. Babü'l-Hıtta'da ise Müslüman veya gayrimüslim Osmanlı tebaası tarafından yabancılar a yapılan satış işlemi sayısı 57 ile sınırlı kalmıştır.

Osmanlı tebaasına mensup gayrimüslimlerin mülklerini yabancı uyruklu kişilere satma eğilimlerinin, sosyal, ekonomik ve stratejik nedenleri olabilir. Gayrimüslim Osmanlı tebaası genellikle ticaretle uğraşan ve uluslararası bağlantılara sahip bireylerden oluştuğundan, yabancı alıcılarla kurdukları ilişkiler daha güçlü olmalıdır. Özellikle Babü'l-Halil gibi kozmopolit bölgelerde, gayrimüslim Osmanlı tebaası, mülklerini yabancı uyruklulara devrederek ekonomik fırsatlarını genişletme ve sosyal ağlarını güçlendirme şansı bulmuştur. Ayrıca bu işlemler, yabancı devletlerin Kudüs üzerindeki etkilerini artırma çabalarına da hizmet etmiştir.

Müslümanların mülk devir işlemlerindeki düşük oranı ise, Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil mahallelerinin Müslüman nüfus üzerindeki farklı etkilerinden kaynaklanıyor olabilir. Babü'l-Hıtta'da

Müslüman nüfusun mülklerini koruma ve yerel yapıya sadık kalma eğilimi daha baskınken, Babü'l-Halil'deki Müslümanlar, ekonomik ya da sosyal nedenlerle mülklerini devretmeyi tercih etmiş olabilirler. Bununla birlikte, Müslümanların mülk devir oranlarının düşük olması, Osmanlı Devleti'nin yerel Müslüman nüfusu Kudüs'te tutma ve şehirdeki Müslüman varlığını koruma politikalarının bir sonucu da olabilir.

Sonuç olarak, Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil'deki yabancı uyruklulara mülk devir/satış işlemleri, Kudüs'ün sosyal yapısının ve Osmanlı mülkiyet rejiminin dinamiklerini ortaya koymaktadır. Bu işlemler, Kudüs'teki mülkiyet hareketliliğinin sadece dinî veya millî aidiyetle değil, aynı zamanda ekonomik fırsatlar ve sosyal ilişkilerle de şekillendiğini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, Kudüs'teki mülkiyet ilişkilerinin çok boyutlu bir yapıya sahip olduğu söylenebilir.

### Tapulama İşlemlerinde Konsoloslukların Rolü

Osmanlı Devleti'nde 1867 yılında yayınlanan nizamname ile yabancılara mülk edinme hakkı tanınmıştır. Ancak bu hak Osmanlı vatandaşları ile eşit hak ve yükümlülükler çerçevesinde sınırlandırılmıştır. Bu düzenleme ile yabancıların mülk işlemleri için Osmanlı mahkemelerine başvurmaları zorunlu hâle gelirken, konsoloslukların rolü yalnızca vatandaşlarının tabiyetini belgelemek ve bu belgeleri tasdik etmekle sınırlandırılmıştır (Karabulut, 2018). Konsoloslukların bu sınırlı ama kritik rolü, Osmanlı bürokrasisi ile uyumlu bir şekilde yabancı tebaanın mülk edinim sürecini desteklemiştir. Zabıt kayıt defterlerinde ise konsolosluk adları sadece temsil ettikleri ülke vatandaşları adına vekâletname düzenlerken, bağlı oldukları ülke adına ya da kendi adlarına mülk alırken geçmiştir.

Tablo 5

*Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil'de Konsoloslukların Aracı Olduğu Tapu İşlemleri*

Ülke Adları	Babü'l-Hıtta-Senedin Verilme Nedeni (Satan)	Babü'l-Hıtta Malik (Alan)	Babü'l-Halil Senedin Verilme Nedeni (Satan)	Babü'l-Halil Malik (Alan)
Almanya	0	0	2	8
Amerika	0	0	5	0
Avusturya	0	0	12	1
Fransa	0	51	1	0
Hollanda	0	0	4	0
İngiltere	0	0	30	0
İtalya	0	0	2	1
Romanya	0	0	1	0
Rusya	2	0	1	2
<b>Toplam</b>	<b>2</b>	<b>51</b>	<b>58</b>	<b>12</b>

TKGM, KK, ZK. d., 6302-6326, 8087.

Yukarıdaki tablo, Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil mahallelerinde tapu senedinin verilme nedeni (satan) ve malik (alan) bölümlerinde konsoloslukların aracılığıyla gerçekleştirilen işlemleri analiz etmektedir. Tabloda görüldüğü üzere, Babü'l-Hıtta Mahallesi'nde konsoloslukların aracılık ettiği işlemler sınırlıdır. Satıcılar arasında yalnızca iki işlemde Rusya konsolosluğunun adı geçerken, malik (alan) bölümünde ise Fransa konsolosluğunun adı 51 defa yazılmıştır. Fransa konsolosluğunun bu mahallede yer alması, işlemlerin yoğunluğunda etkili bir faktör olabilir. Babü'l-Halil'in kozmopolit yapısından dolayı konsolosluk aracılığıyla gerçekleştirilen işlemler bölgede çeşitlilik göstermektedir. İngiltere, Avusturya, Amerika, Hollanda vatandaşları mahallede mülk edinmek için veya satmak için bağlı oldukları ülkelerin konsolosluğuna başvurmuştur.

Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil mahallelerinde yapılan yaklaşık 12.500 tapu kaydı arasında, konsolosluk isimleri senedin verilme nedeninin yazıldığı yerde % 0,48; malik kaydında ise % 0,54 oranında yer aldığı dikkat çekmektedir. Düşük oranlar, konsoloslukların tapu işlemlerindeki rollerinin bu iki mahallede sınırlı kaldığını ve yabancıların mülk edinme süreçlerinde çoğunlukla Osmanlı hukuk sistemine ve tapu memurlarına bireysel olarak başvurduğunu göstermektedir. Bu durum, Osmanlı idarî

sisteminin yabancılar için sağladığı hukuki altyapının etkinliğini yansıtmaktadır. Fakat, konsoloslukların etkilerinin farklı bölgelerde ve zaman dilimlerinde değişebileceği gerçeği göz önünde bulundurulmalıdır. Daha geniş bir coğrafi analiz, bu süreçlerin bölgesel farklılıklarını anlamamıza katkı sağlayabilir ve konsoloslukların tarihsel bağlamdaki rollerini derinlemesine ortaya koyabilir.

## Sonuç, Tartışma ve Öneriler

Osmanlı Devleti'nin 19. yüzyılda yabancılar mülk edinme hakkı tanımasının, Babü'l-Hıtta ve Babü'l-Halil mahallelerindeki etkileri bu çalışmada incelenmiştir. Makalede mahallelerin yapısal özellikleri doğrultusunda mülk edinim süreçlerindeki farklılıkları analiz edilmiştir. Bulgular, iki mahallenin hem demografik yapısı hem de yabancıların mülk edinimindeki yoğunluğu bakımından birbirinden farklı karakterlere sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Buna göre Babü'l-Hıtta, Müslüman nüfusun yoğun olarak yaşadığı ve yerel karakterini büyük ölçüde koruyan bir mahalledir. Kozmopolit yapısı nedeniyle Babü'l-Halil'de ise yabancıların daha aktif olduğu tespit edilmiştir.

Zabıt kayıt defterlerindeki tapu işlemlerinin analizi, Müslüman nüfusun yabancılar mülk satışı konusunda sınırlı bir eğilim gösterdiğini, yabancı uyruklulara daha çok gayrimüslimlerin mülk sattığını ortaya koymuştur. Ayrıca, bu dönemde yapılan satış işlemlerinin sosyal ve ekonomik koşullar içinde olağan bir süreç olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Defterlerdeki tapu işlemlerine göre bu dönemde yapılan satışlar bireysel nitelikte gerçekleşmiş ve yabancılar toplu mülk satışı yapılmamıştır. Yabancılar ile Osmanlı vatandaşları mülk edinme konusunda eşit şartlara tabii tutulduğu için bu dönemde yapılan tapu işlemlerinde konsoloslukların rolü vekâletname hazırlama, kendi adlarına mülk satın alma gibi işlemlerle sınırlı kalmıştır. Kudüs'teki iki mahallede yabancıların mülk edinim davranışlarını detaylı şekilde analiz eden bu çalışma, genellikle makro düzeyde ele alınan mülkiyet ilişkilerinin yerel boyutlarına ışık tutmuştur.

Kudüs'teki iki mahallede yabancıların mülk edinim davranışlarını detaylı şekilde analiz eden bu çalışma, genellikle makro düzeyde ele alınan mülkiyet ilişkilerinin yerel boyutlarına ışık tutmuştur. Bu bağlamda, makale; bugüne kadar Kudüs'teki mülkiyet meselesi üzerine yapılan araştırmaları teyit etmek veya eksik yönlerini tamamlamak yerine, hiç kullanılmamış özgün bir kaynaktan hareketle alana farklı bir katkı sunmayı hedeflemiştir. Böylece, literatüre yeni bir perspektif kazandırılması sağlanmış, mülkiyet ilişkilerinin yerel dinamiklerinin daha derinlemesine anlaşılması amaçlanmıştır.

Sonuçlardan hareketle, gelecekte Kudüs'teki diğer mahalleler arasında karşılaştırmalı analizler yapılarak Osmanlı mülkiyet rejiminin bölgesel çeşitlilikleri derinlemesine incelenebilir. Bu sayede, Kudüs gibi hassas bölgelerde tarihsel kökenlere dayalı sürdürülebilir politikaların oluşturulması sağlanabilir. Ayrıca, Osmanlı tapu kayıtlarının dijitalleştirilmesi ve araştırmacılara daha geniş erişim sağlanması, tarih yazımı açısından yeni fırsatlar sunacaktır. Son olarak birden fazla bilim dalında uzmanlık gerektiren bu tür konularda disiplinlerarası çalışmaların artırılması, mülkiyet ilişkilerinin sosyal, ekonomik ve hukuki bağlamlarda daha iyi anlaşılmasını sağlayacaktır.

## Araştırmacıların Katkı Oranı

Bu makale, çift yazarlı bir çalışma olup, tarafından eşit katkı oranıyla (% 50 % 50) hazırlanmıştır. Araştırmanın veri toplama ve analiz süreçleri, literatür taraması ile yazım ve düzenleme işlemleri yazarlar tarafından ortaklaşa gerçekleştirilmiştir.

## Çıkar Çatışması

Çalışmada çıkar çatışması oluşturabilecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

**Teşekkür ve Açıklama:** Bu makale, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesinde yürütülen *Şam Eyaleti'nde Mülkiyet ve Tapu Uygulamaları: Kudüs Örneği* adlı doktora tezi esas alınarak hazırlanmıştır.

## Kaynaklar

### Arşiv Kaynakları

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuyûd-ı Kadîme Arşivi, *Zabıt Kayıt Defterleri*, (1875-1917). (Nr. 6281-6326, 8087).

The National Archives, *Colonial Office Records*, (1938). (Nr. 733/375/4).

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı, *Hariciye Nezareti Mektubî Kalemi*, (1271/1855). (Nr. 438/90).

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı, *Yabancı Arşivler 021*, (1318/1900). (Nr. 129/8).

### Kaynak Eserler ve İncelemeler

Alandağlı, M. (2010). *Osmanlı İmparatorluğu'nda gayr-i Müslimlere toprak satışı (1833-1915)*, Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kırıkkale.

Alandağlı, M. (2011). Osmanlı İmparatorluğu'nda yabancıların mülk edinmesi. *Askeri Tarih Araştırmaları Dergisi*, (18), 91-123.

Alandağlı, M. (2013). Kuyud-ı Kadime Arşivi'nde tasnifi yeni yapılan bir defter türü: Defter-i Hâkanî Nezareti İlm ü Haber Defterleri ve bu defterlerde yabancıların Osmanlı İmparatorluğu'nda mülk edinmelerine bakış. *Osmanlı Coğrafyası Kültürel Arşiv Mirasının Yönetimi ve Tapu Arşivlerinin Rolü Uluslararası Kongresi*, 1, 77-92.

Alandağlı, M. (2015). *Süreç ve sonuçlarıyla Osmanlı İmparatorluğu'nda yabancıların mülk edinmeleri (1830-1914)*. İstanbul: Helke Yayıncılık.

Arı, M. S. (2005). Osmanlı arşiv belgeleri ışığında II. Abdülhamid döneminde Yahudilerin Filistin'e yerleşim çabaları. *Akademik Araştırmalar Dergisi*, (24), 109-126.

Bouazi, B. (2011). *19. yüzyılda Filistin'de arazi satışları*. Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Dumper, M. (2002). *The politics of sacred space: The old city of Jerusalem in the Middle East conflict*. London: Lynne Rienner Publishers.

Erkan, A. (2015). *Osmanlıların son döneminde Filistin'de yabancılar ile Yahudilerin toprak mülkiyeti* Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Karabulut, S. (2018). Savaş yılları Osmanlı Kudüs'ünde mülkiyet hakkı (1914-1918). *Tarih İncelemeleri Dergisi*. XXXIII(2), 451-480.

Öke, M. K. (2018). *Siyonizm ve Filistin sorunu*. İstanbul: Timaş Yayınları.

Özdemir, Ö. Y. (2023). Kudüs nüfus defterlerine göre kent toplumu ve mekân (1905-1917): Bab el-Halil mahallesi örneği. *Filistin Araştırmaları Dergisi*, (14), 43-74.

Tellioglu, Ö. (2015). *Filistin'e Musevi göçü ve Siyonizm (1880-1914)*. İstanbul: Kitabevi.

The Montefiore Endowment (2025). *Then and now*.  
<https://www.montefioreendowment.org.uk/sirmoses/then-and-now/> adresinden 20.01.2025 tarihinde erişilmiştir.

Topkar, K. (2015). *Osmanlı Filistini 'nde Alman kolonileri (1869-1917)*. İstanbul: Taş Mektep Yayınları.

## **Extended Abstract**

### **Introduction**

From the late 19th century onwards, the Ottoman Empire's decision to grant property acquisition rights to foreigners brought significant changes to property relations in cities that had strategic and religious importance, such as Jerusalem. This article investigates how regional transformations occurred in Jerusalem by analyzing the processes of property acquisition by foreigners in the neighborhoods of Bab al-Hitta and Bab al-Khalil. The study addresses the main questions:

- What were the profiles and motivations of foreigners acquiring property?
- During which years and in which neighborhoods were foreigners more inclined to purchase property?
- To what extent did consulates influence land registration procedures?

This research is based on the zabıt kayıt defterleri (deed registry books) that exist in the archives of the General Directorate of Land Registry and Cadastre. It aims to uncover the dynamics of property acquisition relationships between the local population and foreigners while also exploring the historical roots of contemporary property disputes in Jerusalem.

### **Method**

The methodological approach used in this study provides a systematic framework that aims to enhance the reliability and validity of the research. Designed as a qualitative study, the research is grounded in the historical analysis method. The primary source for this research is the deed registry books housed in the archives of the General Directorate of Land Registry and Cadastre. These records provide detailed information on individual land transactions, enabling a direct analysis of the property acquisition behaviors of both the local population and foreigners.

In addition, literature addressing the Ottoman property regime, Tanzimat-era reforms, and foreign property acquisition activities in Jerusalem has provided historical and social context to the study. For instance, Murat Alandağlı's works on the Ottoman property system after the Tanzimat reforms (2010, 2015), Michael Dumper's analyses of the international dimensions of property relations in Jerusalem (2002), and Sezen Karabulut's research on legal regulations during wartime (2018) have reinforced the historical framework of this research. The insights gained from this literature have contributed to the establishment of a comprehensive theoretical framework.

The sample of this study consists of land registration transactions from the neighborhoods of Bab al-Hitta and Bab al-Khalil in 19th-century Ottoman Jerusalem. These neighborhoods provide data suitable for comparative analyses due to their socio-economic and spatial characteristics. Bab al-Hitta, with its predominantly Muslim population, reflects a more homogeneous social structure, while Bab al-Khalil, located outside the city walls, features a cosmopolitan composition and exhibits a more dynamic property ownership pattern. These differences allow for the historical examination of property acquisition behaviors in their respective contexts.

The document analysis method was used in the preparation of the article. It began with a literature review and continued with the analysis of records housed in the General Directorate of Land Registry and Cadastre Archives. This analysis focused on criteria such as transaction dates, types of property, the statuses of the involved parties, and the economic scale of the transactions. The data were analyzed using the content analysis technique in line with qualitative research methods. The findings were evaluated by correlating them with discussions in the literature.

The principles of scientific ethics were followed throughout the research process. Access and use permissions for the archival documents used were obtained through legal means, and the data

obtained were used solely for the purposes of this study. During the literature review, care was taken to ensure that the sources were cited accurately and transparently.

## Findings

19th-century Ottoman Jerusalem was a period marked by significant transformations in the property regime, where the influences of both local and international powers were strongly felt in property acquisition processes. This transformation, which began with the 1858 Land Code, reached a new dimension with the 1867 regulation granting foreigners the right to acquire property. While these regulations established a legal framework for foreigners to acquire property in the Ottoman state, they also imposed restrictions, such as adherence to Ottoman law.

There are significant differences in property acquisition processes between the neighborhoods of Bab al-Hitta and Bab al-Khalil. Bab al-Hitta, with its more homogeneous social structure, experienced very limited property acquisitions by foreigners. In contrast, Bab al-Khalil, known for its cosmopolitan character, became a center for property acquisition activities by nationals of Germany, Britain, and Austria, often for both residential and commercial purposes. The neighborhood's proximity to trade routes further enhanced its international significance.

These neighborhood-level differences became more pronounced over time. Particularly between 1885 and 1905, there was a notable increase in property acquisitions by foreigners, coinciding with a period when European influence over Jerusalem intensified. Conversely, the periods between 1875–1880 and after 1910 witnessed significant declines in foreign property acquisitions. These fluctuations are linked to Ottoman policies aimed at regulating property transactions and shifts in international power dynamics. Analyzing these temporal changes provides valuable insights into the impact of Jerusalem's demographic and economic dynamics on property acquisition processes.

In addition to the activities of foreigners, the profiles of property sellers are equally noteworthy. An analysis of land registry records reveals that the majority of property sellers were Ottoman subjects. In Bab al-Khalil, it was particularly common for non-Muslim Ottoman subjects to transfer property to foreigners. By contrast, the Muslim population of Bab al-Hitta exhibited a stronger tendency to preserve their properties. These differences are directly tied to the social structure and economic context of the neighborhoods.

The role of consulates in foreign property acquisition activities was limited. The 1867 regulation required foreign nationals to apply to Ottoman courts for property transactions, while consulates were primarily tasked with verifying the information of their citizens. Moreover, the scarcity of consulate names in land registry records suggests that most foreigners directly engaged with the Ottoman legal system individually.

## Conclusion, Discussion and Recommendations

This study examined the effects of the Ottoman Empire's granting of property rights to foreigners in the 19th century on the neighborhoods of Bab al-Hitta and Bab al-Khalil in Jerusalem. The structural and demographic characteristics of these neighborhoods resulted in differences in property acquisition processes. Bab al-Hitta stood out as a neighborhood with a predominantly Muslim population that preserved its local character, while the cosmopolitan nature of Bab al-Khalil enabled foreigners to play a more active role in property acquisitions.

An analysis of the land registry records from these neighborhoods revealed that the Muslim population exhibited a limited tendency to sell properties to foreigners, with transactions typically occurring between individuals of the same religion. Furthermore, these transactions were found to be routine processes within the social and economic context of the time, with no evidence of large-scale sales and property prices reflecting their actual value. The Ottoman legal system treated foreigners and



Ottoman citizens equally in terms of property acquisition conditions, while the role of consulates was confined to limited functions, such as preparing powers of attorney. This study provides a detailed account of the neighborhood-level impacts of property relations, which are often examined at a macro level, and concretely demonstrates the local reflections of international power dynamics.

Based on the results, comparative analyses of other neighborhoods in Jerusalem could enable a more in-depth examination of the regional variations in the Ottoman property regime. Furthermore, the digitization of Ottoman land registers and their accessibility to researchers would provide new opportunities for property studies. Increasing interdisciplinary studies in this field could contribute to a better understanding of property relations in social, economic, and legal contexts. Such research could also lay the groundwork for the development of sustainable policies based on historical foundations in sensitive areas such as Jerusalem.

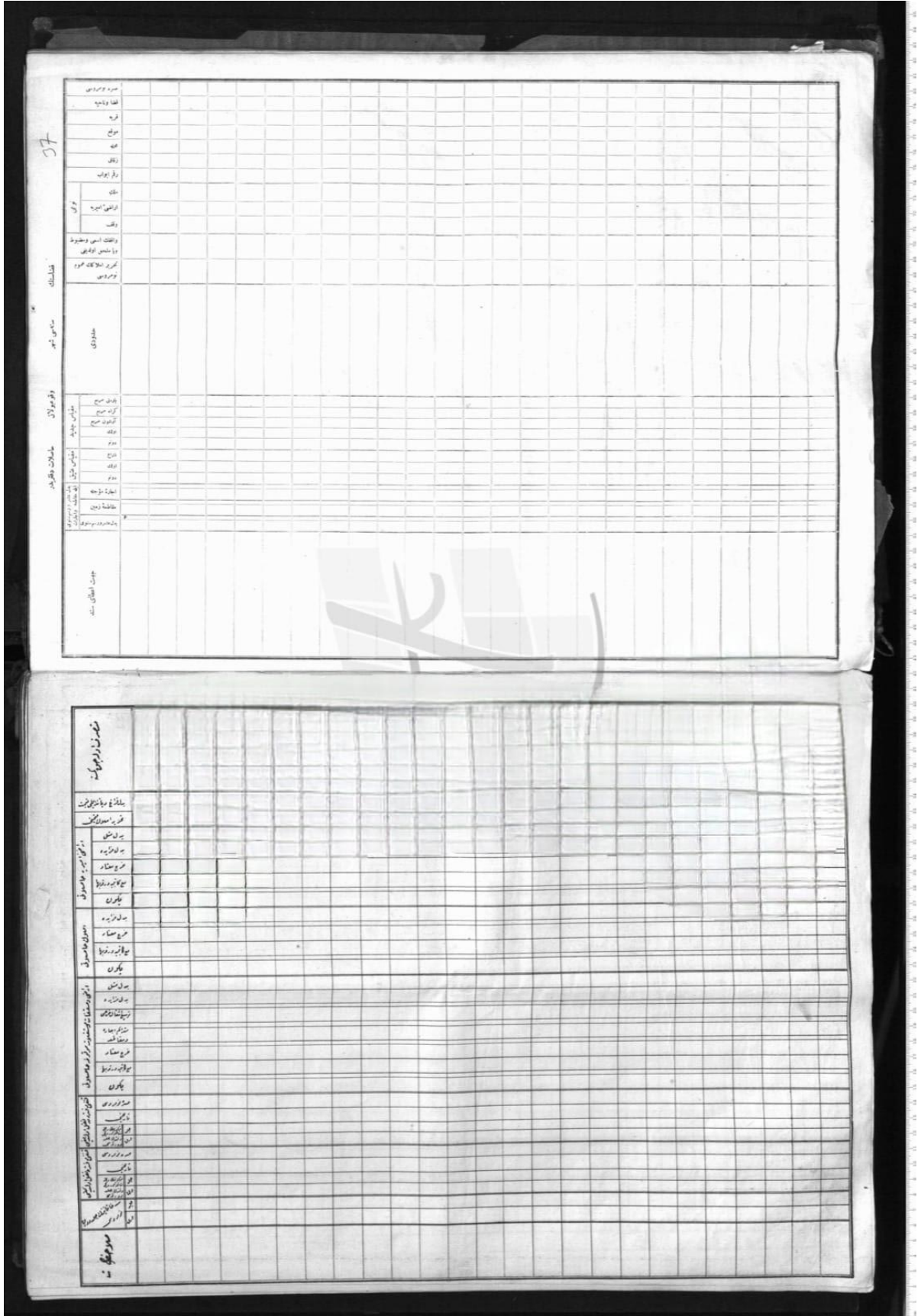
## Ekler



Kudüs kent planı. Plan üzerinde Babü'l-Hitta ve Babü'l-Halil mahallelerinin bulunduğu yerler, yaklaşık olarak konumlarını göstermek amacıyla daire içine alınarak işaretlenmiştir (The National Archives (TNA), Colonial Office Records (CO), 733/375/4).



Osmanlı Dönemi'ne ait bir tapu senedi örneği. Senetteki detaylar, belirli bir bölge veya mal sahibine dair kayıtlar olmaksızın yalnızca arşivsel formatı göstermeyi amaçlamaktadır (Başbakanlık Osmanlı Arşivi (BOA), *Yabancı Arşivler (YB.)* 021,129/8, 1 Recep 1318/ 25 Ekim 1900).



Zabıt kayıt defterinin içindekiler kısmı silinmiş hâli. Yasal düzenlemeler gereği belgenin içeriğinin tam format gösterimi yasaktır. Bu hâliyle belge, yalnızca Osmanlı dönemi arazi tescil ve mülkiyet sistemine ilişkin genel bir format ve yapısal fikir sunmayı amaçlamaktadır (TKGM, KK, ZK. d., 6326, s. 37).