

Erken Modern Dönem Osmanlı İstanbul’unda Vakıf Gayrimenkullerin (Müsakkafât) Kiralanmasında Emsal Ücret

The Adequate Price of Waqf Buildings in Rental Transactions in İstanbul in the Early Modern Period

Nazan LİLA¹ 

Hamdi ÇİLİNGİR² 

¹Bursa Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, Temel İslam Bilimleri Bölümü, İslam Hukuku Anabilim Dalı, Bursa, Türkiye

²Sakarya Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, Temel İslam Bilimleri Bölümü, İslam Hukuku Anabilim Dalı, Sakarya, Türkiye

ÖZ

Bu çalışma, 16 –18. yüzyıllar arasını kapsayan erken modern dönemde Osmanlı İstanbul’unda bulunan çatılı vakıf gayrimenkullerdeki (müsakkafât) emsal ücret uygulamasını ele almaktadır. İslam hukukunda vakıf mülklerin emsal ücretten daha düşük bir bedel karşılığında kiraya verilemeyeceği yönündeki kaideye rağmen, Osmanlı pratiğinde bu kurala ne ölçüde riayet edildiği tartışmalıdır. Çalışmada hem teorik hem de pratik düzlemde emsal ücret meselesi incelenmiştir. Teorik analiz kısmında Osmanlı şeyhülislam ve müftilerine ait fetvalar değerlendirilmiş, meselenin uygulamaya dönük kısmında ise İstanbul Kadı Sicilleri’nden elde edilen mahkeme kayıtları ışığında konu ele alınmıştır. Çalışma neticesinde, erken modern dönem Osmanlı İstanbul’nda çatılı bina (müsakkafât) türünden vakıf gayrimenkullere ödenecek kira ücretinin emsal ücretin altına düşmemesi gerektiğine dair genel bir uzlaşma olmasına rağmen, birtakım ekonomik ve sosyal nedenlerle uygulamada bu kaidenin her zaman korunamadığı anlaşılmıştır. Ayrıca vakıf gayrimenkullere ödenen fiili ücretin, emsal ücretin altına düşmesi ile ilgili örneklerin tamamında *muaccele* ve *müecceleli* kiralama yönteminin uygulandığı tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: İslam Hukuku, İktisat Tarihi, Osmanlı, Vakıf, Emsal Ücret.

ABSTRACT

This study examines the application of *ecr-i misil* (equivalent rent) regarding waqf properties with roofs (müsakkafât) in early modern İstanbul, covering the period between the 16th and 18th centuries. Although Islamic legal tradition stipulates that waqf properties cannot be rented below the market-equivalent price, the actual adherence to this rule in Ottoman practice remains debatable. The study analyzes the issue on both theoretical and practical levels: legal opinions (fatwas) of Ottoman muftis and şeyhülislams were reviewed for the theoretical aspect, while archival data from the İstanbul Sharia Court Registers were examined for practical insights. The findings indicate that while there was a scholarly consensus on the necessity of adhering to the equivalent rent, practical deviations occurred due to economic constraints and structural circumstances. In addition, it has been determined that the method of *muaccele* and *müecceleli* leasing is applied in all examples related to the practical aspects of the issue.

Keywords: Economic History, Ottoman, Waqf, Islamic Law, Adequate Price.

Sorumlu Yazar/Corresponding Author:
Nazan LİLA
E-mail: nazanlila@uludag.edu.tr

Geliş Tarihi/Received: 17.05.2025
Kabul Tarihi/Accepted: 09.12.2025
Yayın Tarihi/Publication Date:
31.12.2025

Atf: Lila, Nazan – Çilingir, Hamdi. “Erken Modern Dönem Osmanlı İstanbul’unda Vakıf Gayrimenkullerin (Müsakkafât) Kiralanmasında Emsal Ücret”. *İlahiyat Tetkikleri Dergisi* 65/1 (Aralık 2025), 111-125.

Cite this article as: Lila, Nazan – Çilingir, Hamdi. “The Adequate Price of Waqf Buildings in Rental Transactions in İstanbul in the Early Modern Period”. *Journal of İlahiyat Researches* 65/1 (December 2025), 111-125.



Content of this journal is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.

GİRİŞ

Osmanlı’da vakıf gayrimenkullere ödenecek emsal ücret (ecr-i misil) meselesi, hem ilmi çevrelerde hem de günlük hayatta güncelliğini korumuş olan problematik meselelerden biridir. İslam hukuk literatüründe *ecr-i misil* olarak ifade edilen emsal ücret, Osmanlı uygulamasında gayrimenkuller açısından herhangi bir gayrimenkul için piyasadaki benzerleri dikkate alınarak takdir edilen ücret miktarı anlamına gelmektedir. Bu noktada emsal ücret kavramı, literatürde özellikle vakıf gayrimenkuller bağlamında gündeme gelen bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Vakıf mülkler, yetimlere ve beytül-mâle ait mülklere benzer şekilde suiistimale daha açık bir özellik arz etmektedirler. Bu sebeple, uygulamada suiistimalin önüne geçebilmek adına İslam vakıf hukukunda vakfa ait bir gayrimenkulün emsal ücretten daha düşük bir bedel karşılığı kiralanamayacağı hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla bu noktada emsal ücretin öne çıktığı anlaşılmakta, Osmanlı arşiv kayıtlarında vakıf gayrimenkullerin emsal ücreti ile ilgili pek çok belgeye rastlanabilmektedir.

Özellikle çatılı bina (müsakkafât) türünden vakıf gayrimenkullere ödenen ücretin hakikaten emsal ücret değerini yansıtıp yansıtmadığı meselesi, o dönemde gündemde olduğu gibi bugün de çağdaş araştırmacılar tarafından tartışılmaktadır. Vakıf gayrimenkuller için belirlenecek ücret miktarının emsal ücretin aşağısına düşmemesi hukuken teminat altına alınmış olmasına rağmen bu konuyu tartışmalı hale getiren faktör, gerçekte bu kaideye uyulup uyulmadığı meselesinin hâlen araştırmaya açık olmasıdır. Dolayısıyla İslam vakıf hukukunda alimlerin görüş birliği ederek dile getirdiği bu değişmez kaideye günlük hayatta hangi oranda riayet edildiği, yahut riayet edilmediyse hangi gerekçelerle bu kaidenin dışına çıkıldığı konusu bugün de araştırılmaya muhtaç başlıca konulardan biridir.

Bu çalışma, erken modern dönem olarak tanımlanan 16 – 18. yüzyıllar arası dönemde Osmanlı İstanbul’unda çatılı bina (müsakkafât) türünden vakıf gayrimenkullerin *ecr-i misil*lerini konu edinmektedir. Müsakkafât tabiri, vakıf hukukunda vakfa gelir sağlayan ev ve dükkan türünden üstü kapalı gayrimenkulleri ifade etmek için kullanılmaktadır. Çalışma sadece müsakkafât türünden vakıf gayrimenkullere odaklandığı için metin içerisinde mutlak olarak zikredilen “vakıf gayrimenkul” ifadesi ile çatılı vakıf gayrimenkuller kastedilmiş olup ilgili kaydın her defasında tekrar zikredilmesine gerek duyulmamıştır. Konu, muaccele ve müecceleli kira sözleşmeleri ile icâreteyn yönteminin benimsendiği kira sözleşmeleri çerçevesinde ele alınmıştır.

Söz konusu mesele, çalışmada hem teorik hem de pratik açıdan incelenmiştir. Konunun teorik boyutu kapsamında erken modern dönem Osmanlı şeyhülislam ve müftilerine ait fetva mecmuaları, temel kaynak olarak alınmıştır. Bu bağlamda ilgili dönemde konuya dair sadır olmuş fetvalar tespit edilerek tematik açıdan sınıflandırılmış ve analiz edilmiştir. Konuyla ilgili fetvalar, vakıf gayrimenkullerin emsal ücretle kiraya verilmesinin gerekliliğine işaret etmektedir. Bununla beraber, uygulamada vakıf gayrimenkullerin emsal ücretle kiraya verilip verilmedikleri meselesi, çalışmada üzerinde durulan temel meseleyi teşkil etmektedir. Bu sorunun cevabı, İstanbul Kadı Sicilleri verileri ışığında yanıtlanmaya çalışılmıştır. İstanbul Kadı Sicilleri’nde belirli vakıf gayrimenkullerin emsal ücret miktarlarının zaman içindeki değişim seyrini kesintisiz şekilde takip etmek, veri kısıtı nedeniyle mümkün görünmemektedir. Bununla birlikte mevcut veri üzerinden bu konuda birtakım yorum ve çıkarımlar yapmak mümkündür. Bu çerçevede, çalışmada emsal ücretin tespiti ve zaman içinde artıp eksilmesi gibi meselelere dair şeriyye sicillerinin sunduğu veriler analiz edilmiştir. Ayrıca vakıf gayrimenkullerin emsal ücretten düşük ücretle kiralanıp kiralanmadığı yönünde güncel literatürde yer alan tartışma ve iddialar, şeriyye sicillerinin sunduğu veriler ışığında değerlendirilmiştir.

Çalışmanın amacı, Osmanlı’nın erken modern döneminde vakıf gayrimenkullerin emsal ücretlerine dair hukuki tartışmanın analiz edilmesi ve İstanbul özelinde günlük hayatta buralara ödenen ücret miktarının emsal ücrete denk olup olmadığının tespit edilmesidir. Bu bağlamda çalışmada, konuyla ilgili çağdaş literatürde yer alan iki karşıt görüşün analiz edilmesi hedeflenmektedir.

Çalışmada literatür taraması/analizi yöntem olarak kullanılmıştır. Bu çerçevede öncelikle erken modern döneme ait konuyla ilgili fetva mecmuaları taranmıştır. Bu kapsamda toplam 32 fetva mecmuası taranmış ve bu fetva mecmuaları arasından 20 şeyhülislamın toplam 95 adet fetvası tespit edilmiştir. Tespit edilen fetvalar, konularına göre sınıflandırılarak analiz edilmiştir. Meselenin pratik hayattaki boyutu ile ilgili olarak ise İstanbul Kadı Sicilleri kaynak olarak kullanılmıştır. Bu kapsamda Evkaf-ı Hümayûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil Defteri başta olmak üzere ilgili dönemde vakıf gayrimenkullerin emsal ücretlerine dair veri sunan tüm sicil defterleri taranmış ve konu bağlamında analiz edilmiştir.

1. LİTERATÜR DEĞERLENDİRMESİ

Osmanlı’da vakıf gayrimenkullerin emsal ücretlerinin piyasa değerinde seyredip seyretmediği konusunda güncel literatürde temelde iki farklı görüş bulunmaktadır. Bu görüşlerden ilki, vakıf gayrimenkullerdeki ücret miktarının birtakım iktisadi gerekçelerden dolayı emsal ücretin aşağısında kaldığı yönündedir. Buna göre, (muaccele- müecceleli kiralama ve icâreteyn gibi) çift ücret ödemeli kira sözleşmeleri büyük ölçüde yangın gibi doğal afetler neticesinde tahrip olan vakıf gayrimenkullerin tamir ihtiyacı sebebiyle ortaya çıkmış olup bu uygulamalarda müeccele bedelinin çoğunlukla emsal ücretin altında kaldığı görülmektedir.¹ Dolayısıyla bu yaklaşımın, meselenin problemleri yönlerine daha fazla odaklandığı görülmektedir.

1 Süleyman Kaya, *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn* (İstanbul: Klasik Yayınları, 2014).

Konuyla ilgili literatürde yer alan bir diğer görüş, vakıf gayrimenkullere ödenen ücret miktarının emsal ücrete denk olduğunu savunmaktadır. Konunun çift kira ödemeli sözleşmeler bağlamında ele alınması sebebiyle, bu görüş de aynı bağlamda temellendirilmektedir. Bu çerçevede literatürde icâreteyn ile kiralama yöntemiyle vakıfların çeşitli kazanımlar elde ettiği, icâreteyn sözleşmesinde vakfın emsal ücrete denk bir müeccele bedeli aldığı ve bu hususun icâreteyn vakıflar lehine getirdiği kazanımlardan biri olduğu ifade edilmektedir.² Dolayısıyla söz konusu görüşün, konuyla ilgili daha iyimser ve ılımlı bir yaklaşımı yansıttığı söylenebilir.

Osmanlı’da mukâtaa uygulaması ile ilgili “Osmanlı Vakıf Hukukunda Mukâtaa” başlıklı doktora tez çalışmasını kaleme almış olan Muhammed Emin Durmuş, vakıf gayrimenkullerdeki ücret meselesini mukâtaa akdi bağlamında değerlendirmekte ve vakıf gayrimenkullerin kiraya verilmesinde emsal ücrete dair yukarıda zikredilen kaidenin, vakıf araziler için de geçerli olduğunu ifade etmektedir. Akdin başlangıcında ödenen ve muaccele adı verilen bedelin ilgili arazinin gerçek değerine yakın olmasına rağmen, periyodik olarak ödenen mukataa ücretinin cüz’i bir miktar olarak kaldığını belirtmektedir.³ Durmuş’un çalışması, vakıf arazilerdeki emsal ücret meselesini analiz etmesi açısından dikkate değer bir çalışmadır.

Konuya dair “İslam Hukukunda Vakıf Gayrimenkullerinin Kiraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn” başlıklı yüksek lisans tez çalışması bulunan Murat Beyaztaş, vakıf gayrimenkullere ödenen müeccele bedelinin önceleri emsal ücret baz alınarak tespit edilmesine rağmen sonraki dönemlerde bu bedeli cüz’i ve sembolik bir miktar olarak kaldığını belirtmektedir. Bununla birlikte yazar, hangi tarihten itibaren bahsi geçen değişimin yaşandığı konusunda net bir bilgi vermemektedir. Beyaztaş çalışmasında güncel bir örnek olarak Lübnan aynı haklar kanunundan bahsetmekte ve bu kanunda müeccele bedelinin vakıf mülkün vergide esas kabul edilen kıymeti üzerinden %3 olarak belirlendiğini ifade etmektedir. Bu itibarla çalışmanın, meselenin güncel boyutuna da değindiği görülmektedir.⁴

“18. Yüzyılın İkinci Yarısında Osmanlı Esnafı (İstanbul ve Bursa Örnekleri)” başlıklı doktora tez çalışmasında konuyu vakıf mülkün yeniden inşası ve tamiri bağlamında ele alan Miyase Koyuncu, yangın ve deprem gibi afetler neticesinde vakıf gayrimenkullerin yeniden onarımı için vakıfların gelirlerinin yeterli olmadığını belirtmektedir. Koyuncu vakfın devamlılığını sağlama vazifesi bulunan mütevellilerin, bu problemi vakıf mülkleri tamir işini üstlenebilecek kişilere düşük ücretle kiraya vermek suretiyle aşmaya çalıştıklarını ifade etmektedir. Bu yeni çözüm yolunun ise zamanla vakıf gelirlerini tamamen ortadan kaldırdığından bahsetmektedir.⁵

Güncel literatürde konunun doğrudan ele alınmayıp genellikle meseleyle dolaylı şekilde alakası bulunan çalışmalarda vakıf mülklerin kiraya verilme süreci bağlamında değinildiği görülmektedir. Literatürde muaccele ve müecceleli kiralamalarda vakıf mülklerin emsal ücret değerinde kiralandığı ve emsal ücretin altında kiralandığı şeklinde iki karşıt iddianın bulunduğu tespit edilmiştir. Bu iddialardan ikincisi daha ağırlıklı olarak dile getirilmekle beraber karşıt görüşü savunan Ramazan Pantık’ın konuyla ilgili argümanları da dikkate değerdir. Netice itibarıyla literatürdeki iddialar, meselenin derinlemesine araştırılarak hangisinin gerçeğe en yakın görüş olduğunun tespit edilmesi ihtiyacını gündeme getirmektedir. Bu iki kanaatten hangisinin gerçeği yansıttığını arşiv belgeleri ışığında tespit etmeyi amaçlayan bu çalışma, literatürdeki söz konusu boşluğu dolduracak niteliktedir.

2. ERKEN MODERN DÖNEM OSMANLI İLMİ ÇEVRELERİNDE EMSAL ÜCRET TARTIŞMALARI

Osmanlı ilmiyesi, erken modern dönemde vakıf gayrimenkullerin emsal ücreti meselesi üzerinde yoğun mesai sarfetmiş görünmektedir. Ebüssuûd Efendi’den İbn Âbidin’e kadar erken modern dönemde yaşamış olan Osmanlı Şeyhülislam ve müftileri, telif ettikleri fıkıh eserleri ile fetva mecmualarında konu ile ilgili hukuki görüşlerini belirtmişlerdir. Özellikle muaccele ve müecceleli kiralamalar ile icâreteynli kiralamalarda vakfa ödenen ücretin emsal ücretin altına düşmesi problemi, Osmanlı ilmi çevrelerini ciddi şekilde meşgul etmiş meselelerden biri olagelmıştır.

Ebüssuûd Efendi, konuyla ilgili olarak kendi döneminde süknâ hakkının cereyan ettiği vakıf gayrimenkullerdeki emsal ücretin düşüklüğünden şikayet etmekte, bu hususu kontrol etme vazifesinin vakıf mütevellilerinin uhdesinde olduğunu belirtmektedir.⁶ Ebüssuûd Efendi’den iki asır sonra yaşamış olan İbn Âbidin de eserinde benzer bir serzenişte bulunmakta olup kendi döneminde gedik dükkanlara ödenen müeccele bedelinin çok düşük ve sembolik bir rakam olarak kaldığını ifade etmektedir.⁷

Emsal ücret meselesiyle ilgili farklı ihtimal ve senaryolar fetva formunda da sunularak analiz edilmiştir. Bu bağlamda fetva mecmualarında çatılı vakıf gayrimenkullerin emsal ücretine dair tartışmalarda belli başlı başlıklar ön plana çıkmaktadır. Çalışmanın bu kısmında söz konusu meseleler erken modern dönem Osmanlı şeyhülislam ve müftilerinin

2 Ramazan Pantık, “Osmanlı’da İcâreteyn Uygulaması Hakkında Yeni Değerlendirmeler”, *Vakıflar Dergisi* 48 (2017), 98.

3 Muhammed Emin Durmuş, *Osmanlı Vakıf Hukukunda Mukâtaa* (Sakarya: Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2020).

4 Murat Beyaztaş, *İslam Hukukunda Vakıf Gayrimenkullerinin Kiraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn* (İstanbul: Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2001).

5 Miyase Koyuncu, *18. Yüzyılın İkinci Yarısında Osmanlı Esnafı (İstanbul ve Bursa Örnekleri)* (Ankara: Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2008).

6 Veli b. Yusuf el-İskilibî (der.), *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, İsmihan Sultan, 223), 138b.

7 Muhammed Emin İbn Âbidin, *el-Ukûd’ü-dürriyye fî tenkihi’l-Fetâvâ’l-Hâmidîyye* (Beyrut: Dâru’l-Ma’rife, t.y.), 2/200.

fetvaları ışığında sırasıyla değerlendirilecektir.

2.1. Emsal Ücretin Tespiti

Vakıf gayrimenkullerde kiracı tarafından ödenecek emsal ücret ile ilgili gündeme gelen en önemli meselelerden biri, söz konusu emsal ücret miktarının tespiti meselesidir. Zira vakıf gayrimenkullerin potansiyel olarak suiistimale açık olmaları hasebiyle piyasa değerini yansıtan emsal ücretlerinin tespiti hassas bir mesele olarak karşımıza çıkmaktadır. Vakıf gayrimenkullerde emsal ücret miktarının hangi suretle belirleneceğine dair Hoca Sâdeddin Efendi (ö. 1599), “*Bî garaz Müslümanlar günde şu miktar akçeyle oturur deyü tayin edilir*” şeklinde fetva vermektedir.⁸ Sun’ullah Efendi’nin (ö. 1612) de aynı doğrultuda fetvası bulunmaktadır.⁹ Bu örneklerden anlaşıldığı kadarıyla vakıf aleyhine herhangi bir suiistimali ya da kötü niyeti olamayacak doğru ve güvenilir Müslümanların günlük olarak ödemeyi kabul edecekleri ortalama ücret, emsal ücret olarak taayyün etmektedir.

Bu şekilde dürüst ve güvenilir Müslümanların bulunmadığı bir durumda emsal ücretin tespitine dair yöntemi ise Ebüssuûd Efendi (ö. 1574) ortaya koymaktadır. Ona göre bu tür bir durumda vakıf gayrimenkulün boş hali bir yıl süreyle muaccesiz olarak kiralanmak üzere ilan edilir, bu süre içinde söz konusu vakıf mülk için teklif edilen en yüksek ücret o vakıf gayrimenkulün emsal ücreti olur.¹⁰

Ebüssuûd Efendi’nin konuyla ilgili dikkat çekici bir diğer fetvası, vakıf gayrimenkullere ödenen muaccele bedelinin müeccele miktarını etkileyip etkilemediğine dairdir. Bu bağlamda Ebüssuûd Efendi, “*Ücret-i yevmiyyesi ecr-i misil miktarı olan dükkânlara ücret-i muaccele verilmek yoktur...*” şeklinde hüküm vermektedir.¹¹ Bu fetva, konumuz bağlamında son derece önemli olup muaccele ve müecceleli kiralamalarda muaccele ödemesinin periyodik olarak ödenen müeccele miktarını olumsuz yönde etkilediği ve aşağı çektiği şeklindeki kanaati güçlendirmektedir.¹² Meselenin pratik boyutunun tartışıldığı ikinci kısımda ilgili fetva tekrar ele alınacak ve konu bağlamında analiz edilecektir.

2.2. Emsal Ücretin Zaman İçinde Artması

Fetvalar ışığında konuyla ilgili değinilmesi gereken bir diğer mesele, emsal ücretin zaman içinde artmasıdır. Üskübî Pir Mehmed Efendi (ö. 1611) konuya dair iki farklı görüşü nakilleriyle birlikte şu şekilde aktarmaktadır: “*Zeyd hamamı aldığı vakitte ecr-i misli ile almış ise sonradan ecr-i misil ziyade olsa Zeyd’in yedinden hamam alınmaz Kadîhân fetâvâsında, Şeyhülislam fetâvâsında alınır cânibine nazar olunup, ne vakfa zarar ve ne hamamcıya ziyan ola.*”¹³ Mevlana Piri Efendi’nin (ö. 1627) de iki farklı görüşü naklettiği benzer bir fetvası bulunmaktadır.¹⁴

Bayramzâde Zekerîyyâ Efendi (ö. 1593), fetvasında yukarıda zikredilen iki görüşten ilkinin tercih etmekte olup muaccele ve müeccele yöntemiyle kiralanmış olan vakıf gayrimenkulün kira süresi içerisinde emsal ücretin artması halinde mevcut kiracı ücretteki artışı kabul etmez ise mütevellinin dükkânı emsal ücret ile başkasına kiraya verme yetkisinin bulunduğunu ifade etmektedir.¹⁵ Benzer şekilde Sun’ullah Efendi (ö. 1612) de kira süresi tamamlanmadan vakıf gayrimenkulün emsal ücretinin artması ve mevcut kiracının ücretteki artışı kabul etmemesi halinde mütevellinin sözleşmeyi feshedip vakıf akarı yeni emsal ücretiyle başkasına kiraya verebileceğini belirtmektedir.¹⁶

Ali Akkirmânî (ö. 1621) ise kira süresi içerisinde emsal ücretin artması durumunda kiracı lehine bir fetva vermekte ve mütevellinin, kira süresi tamamlanana kadar mevcut kira sözleşmesini feshederek kiracıyı dükkândan çıkarma yetkisinin bulunmadığına hükmetmektedir.¹⁷ Bununla birlikte uzun süreli kiralama (icâre-i tavîle) şeklinde yapılan sözleşmelerde sözleşme süresinin ilk periyodunun bitiminde, bir diğer ifadeyle sözleşmenin hukuken feshedilebileceği ilk anda feshedilip yeni emsal ücretle – kabul etmesi halinde mevcut kiracıya – tekrar kiraya verilmesi gerekir. Zira Ali Akkirmânî’nin fetvasından bu hüküm anlaşılmaktadır.¹⁸ Ali Akkirmânî’nin fetvası, aynı zamanda kiracıdan emsal ücret artışından önceki döneme ait kira ödemelerinin de geriye dönük olarak yeni emsal ücret miktarına tamamlanmasını talep etmenin caiz olmadığını göstermektedir. Konuyla ilgili Menteşzâde Abdürrahim Efendi’nin (ö. 1716) de benzer

8 Şeyhülislam Hoca Sâdeddin Efendi, *Fetâvâ* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Şehid Ali Paşa, 2728), 28a.

9 Şeyhülislam Sun’ullah Efendi, *Fetâvâ-yı Sun’ullah Efendi* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, H. Hüsnü Paşa, 502), 360b.

10 İskilibî, *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 372a.

11 İskilibî, *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 372a.

12 Söz konusu fetva doğrudan icâreteyn uygulamasına dair olmasa dahi, en azından muaccele ve müecceleli kiralamalarla ilgili bir hüküm beyan etmektedir. Süleyman Kaya bu fetvayı icâreteyn öncesi bir fetva olarak değerlendirmektedir. Bkz. Kaya, *Osmanlı Hukukunda İcâreteyn*, 114.

13 Üskübî Pir Mehmed Efendi, *Muînü’l-müftî fi’l-cevâb ale’l-müsteftî* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Aşir Efendi, 133) 251a.

14 Mevlana Piri Efendi, *Suveru’l-fetâvâ* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Amcazade Hüseyin, 243), 173b.

15 Boyabâdi Sağır Mehmed Efendi (der.), *Mecmûatü’l-fetâvâ* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Şehid Ali Paşa, 1067), 373b.

16 Sun’ullah Efendi, *Fetâvâ-yı Sun’ullah Efendi* (H. Hüsnü Paşa, 502), 367b.

17 Ali Akkirmânî, *Fetâvâ-yı Akkirmânî* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Hafid Efendi, 98), 147b.

18 Akkirmânî, *Fetâvâ-yı Akkirmânî* (Hafid Efendi, 98), 150a.

yönünde bir fetvası bulunmaktadır.¹⁹

Konuyla ilgili değinilmesi gereken bir diğer husus, emsal ücret artışının vakıf gayrimenkulde gerçekleşen bir tamir işlemi sebebiyle meydana gelmesidir. Vakıf gayrimenkul tamir edildiğinde değer artışına bağlı olarak emsal ücret miktarında da artış yaşanabilmektedir. Zekerîyyâzâde Yahya Efendi'ye (ö. 1643) göre böyle bir durumda – vakıf gayrimenkulün kim tarafından tamir edildiği dikkate alınmaksızın – emsal ücretteki artış miktarı mevcut kiracının kira ödemelerine yansıtılır.²⁰ Ancak mütevellinin, henüz kira süresi dolmadan mevcut kiracıyı çıkarıp dükkanı başka birine kiraya verme yetkisi yoktur.²¹ Bu hususta Zekerîyyâzâde'nin fetvalarında, vakıf gayrimenkulün icâre-i vahideli veya icâreteynli şekilde kiraya verilmiş olması arasında bir farklılık zikredilmemektedir.

Konuyla ilgili akla gelebilecek bir diğer mesele, mütevellinin mevcut kiracıyı çıkarma yetkisine dair hükmün mutlak mı, yoksa kiracının ücretteki artışı kabul etmemesi şartıyla mukayyed mi olduğu meselesidir. Minkarîzâde Yahya Efendi (ö. 1677), kira sözleşmesinin süresi dolmadan emsal ücretin artması durumunda mevcut kiracı ücretteki artışı ödemeyi kabul ediyorsa mütevellinin kiracıyı çıkarma yetkisinin bulunmadığına hükmetmektedir.²² Menteşzâde Abdürrahim Efendi de konuyla ilgili aynı doğrultuda bir fetva vermektedir.²³ Dolayısıyla söz konusu fetvalar, mütevellinin mevcut kiracıyı ancak emsal ücrette artışı ödemeyi kabul etmemesi halinde vakıf gayrimenkulden çıkarabileceğini göstermektedir.

Ankaravî (ö. 1687) ise konuyla ilgili olarak Tahâvî ve Kadîhan'dan naklen şu şekilde fetva vermektedir: *"İlk kiralama ecr-i misli ile olduysa ve ecr-i misil sonradan artış gösterdiyse, mütevellinin kira akdini feshetme yetkisi vardır. Akdi feshetmediği müddetçe kiracının müsemma ücreti ödemesi gerekir. Tahâvî bu şekilde zikretmiştir."*²⁴ Ankaravî'nin bu fetvasından, ecr-i mislin artması halinde mütevellinin mevcut kira sözleşmesini feshedip yeni oluşan ücretle yeni bir kira sözleşmesi yapması gerektiği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla müteveli sözleşmeyi yenilemediği sürece mevcut kiracıdan hukuken emsal ücretteki artışı talep edemez. Ankaravî'yi teyit edici mahiyetteki bir fetva da Menteşzâde Abdürrahim Efendi tarafından verilmektedir. Menteşzâde, mütevellinin mevcut kira sözleşmesini yenilemeyip süre sonuna kadar devam ettirmesi halinde süre sonunda sadece sözleşmede belirlenen (müsemma) ücreti alabileceğini, ecr-i misilde sonradan gerçekleşen artış miktarını talep etme yetkisinin bulunmadığını belirtmektedir.²⁵

Vakıf gayrimenkulde emsal ücretin zaman içinde artması ile ilgili fetvalarda gündeme gelen bir diğer mesele, kiracının dükkanı alt kiralama yoluyla – ödemekte olduğu ücretten daha yüksek bir meblağ karşılığı – başkasına kiraya vermesidir. Menteşzâde Abdürrahim Efendi bu uygulamanın caiz olmadığını belirtmektedir.²⁶ Menteşzâde'nin konuyla ilgili fetvasından çıkarılabilecek bir diğer önemli sonuç, kiracının başlangıçta yapacağı muaccelle ödemesinin müeccelenin emsal ücretin altına düşmesinin zımni gerekçesi olduğudur.

Fetvalarda konuyla ilgili değinilen bir diğer nokta ise herhangi bir çarşıdaki vakıf gayrimenkullerden birinin emsal ücretinin zaman içinde artması halinde, aynı bölgedeki diğer esnaf gruplarının - kendi dükkanlarının ücretinin de artacağı ve dolayısıyla - zarara uğrayacakları endişesi ile hakime şikayette bulunmalarıdır. Diğer esnaf gruplarının zarar ettikleri yönündeki söz konusu endişe ve şikayetleri yersiz olup hakimin bunlara itibar etmemesi gerekmektedir.²⁷ Bu hususta fetvalarda gözetilen ana kriterin, vakfın maslahatı olduğu görülmektedir.

Netice itibarıyla, vakıf gayrimenkullerde emsal ücretin zaman içinde artması meselesi ile ilgili ulemanın, vakıf gayrimenkulün – yeni ecr-i misil miktarını kabul etmesi şartıyla – mevcut kiracının elinde bırakılması taraftarı oldukları anlaşılmaktadır. Bu noktada fetvalarda, vakfın maslahatının gözetildiği dikkat çekmektedir. Bununla birlikte vakıf mütevellisinin kiracıdan yeni emsal ücret miktarını talep edebilmesi için sözleşmeyi yenilemesi gerektiği ifade edilmektedir.

2.3. Emsal Ücretin Zaman İçinde Azalması

Konuyla ilgili değinilmesi gereken bir diğer husus, emsal ücretin zaman içerisinde azalması meselesidir. Vakıf gayrimenkullerin, zaman içerisinde değerlerindeki azalma sebebiyle emsal ücretlerinin de azalması mümkün olabilmektedir. Bu durumda da emsal ücretteki azalma, yine art niyetsiz Müslümanların beyanıyla sabit olabilmektedir. Vakıf gayrimenkule ödenmekte olan ücretin emsal ücretten yüksek olduğu, söz konusu meblağın düşürülmesi gerektiği adil ve güvenilir kimselerin beyanıyla sabit olması halinde, ilgili gayrimenkulün yeni ücret miktarıyla mevcut

19 Menteşzâde Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim* (Ankara: Türkiye Büyük Millet Meclisi Kütüphanesi), 503. Çağdaş araştırmacılar Ahmet Faruk Çelik'in, literatürde Abdürrahim Efendi'ye ait olduğu ifade edilen fetvaların aslında Minkarîzâde Yahya Efendi'ye ait olduğuna dair tespitleri bulunmaktadır. Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Ahmet Faruk Çelik, *Osmanlı Fetva Literatüründe Temel Bir Kaynak Olarak Minkarîzâde Yahya Efendi'nin Fetâvâsı ve Vakıf Fetvalarının Analizi* (İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2023).

20 Zekerîyyâzâde Yahya Efendi, *Fetâvâ-yı Yahya Efendi* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Esad Efendi, 1087), 83a, 87a.

21 Zekerîyyâzâde, *Fetâvâ-yı Yahya Efendi* (Esad Efendi, 1087), 26b.

22 Minkarîzâde Yahya Efendi, *Fetâvâ-yı Minkarîzâde* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Esad Efendi, 1095), 226a.

23 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 503.

24 Şeyhülislam Ankaravî Mehmed Emin Efendi, *el-Fetâvâ'l-Ankaraviyye* (Bulak: el-Matbaatü'l Mısriyye, 1281/1864), 2/275.

25 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 503, 504.

26 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 525.

27 İskilibî, *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 137a.

kiracının elinde bırakılması vakıf için daha uygun görülmüştür. Bununla birlikte tespit edilen yeni ücret miktarının hukuken işlerlik kazanabilmesi için vakıf yetkilisinin bölge kadısından onay alması, ayrıca kira sözleşmesini yenilemesi gerekmektedir. Bu yöntem izlenerek yapılan bir kira sözleşmesinde emsal ücret artık yeni tespit edilen miktardır ve tüm vakıf yetkililerinin söz konusu miktara riayet etmeleri gerekmektedir.²⁸

2.4. Başkasının Emsal Ücretten Yüksek Kira Teklif Etmesi

Konuyla ilgili değinilmesi gereken bir diğer husus, başkasının emsal ücretten daha yüksek kira teklif etmesi meselesidir. Bu başlık altında kastedilen artış emsal ücretin Müslümanların ortak kararıyla artırılması değil, bireysel teklifler yoluyla dükkanı mevcut kiracının ödediği ücretten daha yüksek bir meblağa kiralayacak kimselerin teklifte bulunmasıdır. Bu durumla ilgili önemli ve açıklayıcı bir fetvayı, Sadi Sadullah Çelebi (ö. 1538) vermektedir. Sadullah Çelebi’ye göre vakıf gayrimenkulün kira süresi dolmadan üçüncü bir kişinin ücreti artırması halinde, hakimın konuyla ilgili şu hususlara dikkat ederek hüküm vermesi gerekmektedir: Mevcut kiracının kira sözleşmesinin başında dükkanı emsal ücretten aşırı derecede düşük (gabn-ı fâhiş) bir ücretle kiralamamış olduğu sürece, dükkan mevcut kiracının elinden alınamaz. Bu meselede hakimın dükkanı haksız şekilde mevcut kiracının elinden alıp ücreti artırana vermesi isabetsiz bir karar olup hakimın konuyla ilgili şeriatın hükmünü öğrenmesi gerekmektedir.²⁹ Söz konusu hükmün gerekçesi, kira sözleşmesinin başında mevcut kira ücretinin emsal ücrete denk olmasıdır. Dolayısıyla vakıf gayrimenkulde emsal ücret ödendiği sürece dışarıdan gelen münferit tekliflere itibar edilmez. İbn Nüceym’in (ö. 1563) de benzer yönde bir fetvası bulunmaktadır.³⁰

Ebüssuûd Efendi, başkasının emsal ücretten yüksek kira teklif etmesi ile ilgili meseleyi, yüksek ücret teklif eden kişinin herhangi bir art niyet (taannüt) taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmektedir. Bu bağlamda Ebüssuûd Efendi, art niyet ile (taannüten) yapılan kira artış tekliflerine itibar edilmeyeceğine hükmetmektedir.³¹ Art niyet bulunmadan yapılan tekliflerde ise mevcut kira sözleşmesinin sahih olup olmamasını dikkate almaktadır. Buna göre mevcut kira sözleşmesi geçerli (sahih) bir sözleşme ise emsal ücretten yüksek ücret tekliflerine itibar edilmez. Ancak mevcut sözleşmenin uzun süreli kiralama (icâre-i tavile) benzeri, sıhhat şartlarında eksiklik bulunan (fâsid) bir sözleşme olması halinde mütevellinin ay sonunda mevcut kiracıyı çıkarıp dükkanı daha yüksek ücret teklif eden kişiye kiraya verme yetkisi vardır.³²

Uzun süreli kiralamada (icâre-i tavilede) sözleşmenin sıhhat şartlarında eksiklik bulunması sebebiyle bu tür kira sözleşmelerinde üçüncü kişilerden gelen tekliflerin dikkate alınacağı ve dükkanın dönem (ay veya yıl) sonunda yeni kiracıya verileceği yönündeki kanaatin zamanla değiştiği görülmektedir. Nitekim Zekeriyâzâde Yahya Efendi’nin (ö. 1643) fetvası, sözleşmenin uzun süreli kiralama (icâre-i tavile) türünden olması halinde dahi dışarıdan gelen münferit kira artış tekliflerine itibar edilmeyeceğini göstermektedir.³³ Dolayısıyla ulemanın uzun süreli kiralama (icâre-i tavile) konusundaki görüş ve tavırlarının zaman içinde daha mütesahil hale geldiği söylenebilir.

Geredevî (ö. 1587) de bireysel kira artış teklifleri ile ilgili benzer bir yorum yapmaktadır. Geredevî’ye göre, üçüncü kişinin kira ücretini emsal ücretin üzerine çıkarma girişimi genelde art niyetle yapılmakta olup mevcut kira bedelinin emsal ücrete denk yahut emsal ücretten az miktarda (gabn-ı yesir miktarı) bir farkla düşük olması halinde bu tekliflere itibar edilmemesi gerekmektedir.³⁴ Art niyetle yapılan ücret artış tekliflerinin dikkate alınmayacağı yönünde Zekeriyâzâde Yahya Efendi’nin ve Minkarizâde Yahya Efendi’nin de fetvaları bulunmaktadır. Buna göre mevcut kira sözleşmesinin ecr-i misil ile yapılmış olması halinde üçüncü kişilerden gelen artış tekliflerine itibar edilmez. Bu durumda mütevellinin, mevcut kiracıdan söz konusu artış miktarı kadar daha ek ücret talep etme ve ücreti artırmadığı takdirde kiracıyı dükkandan çıkarma yetkisi yoktur.³⁵ Minkarizâde konuyla alakalı olarak Bezzâziyye’den nakilde bulunmakta ve Muhîtu’l-Burhânî’den destekleyici bir hüküm aktarmaktadır.³⁶

Bu meselede vurgulanması gereken temel husus, söz konusu hükmün münferit kira artış teklifleri ile ilgili olduğudur. Nitekim Ebüssuûd Efendi, vakıf gayrimenkulün teklif edilen yüksek ücreti gerçekten hak edecek değerde olması halinde mütevellinin vakıf dükkanı yeni ücret mukabilinde kiraya vermesi gerektiğine hükmetmektedir.³⁷ Şeyh Abdülkadir (ö. 1594) de benzer yönde bir fetva vermektedir.³⁸ Zira vakıf gayrimenkulün yeni teklif edilen ücreti hak edecek değerde olması, emsal ücretin söz konusu miktara çıkmış olması anlamına gelir ki, bu durumda ilgili yerin emsal ücretinin zaman içinde artmış olduğu kabul edilir.

28 Akkirmânî, *Fetâvâ-yı Akkirmanî* (Hafid Efendi, 98), 151a.

29 Sadi Sadullah Çelebi, *Mecmûatü’l-Fetâvâ* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Şehid Ali Paşa, 1073), 365a.

30 Zeynüddin İbn Nüceym, *Fetâvâ-yı İbn Nüceym*, çev. Hasan Refet (İstanbul: Şeyh Yahya Efendi Matbaası, 1289/1872), 286. 31 İskilibî, *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 134b.

32 İskilibî, *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 225a, 227b.

33 Zekeriyâzâde, *Fetâvâ-yı Yahya Efendi* (Esad Efendi, 1087), 129a.

34 Abdülganî Efendi el-Geredevî, *Fetâvâ-yı Geredevî* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Yeni Cami, 645), 144b.

35 Zekeriyâzâde, *Fetâvâ-yı Yahya Efendi* (Esad Efendi, 1087), 26b, 87a; Minkarizâde (Esad Efendi, 1095), 219b, 226b.

36 Minkarizâde, *Fetâvâ-yı Minkarizâde* (Esad Efendi, 1095), 226b.

37 İskilibî, *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 137a.

38 Boyabâdî, *Mecmûatü’l-fetâvâ* (Şehid Ali Paşa, 1067), 361b.

Fetvalarda konuyla ilgili olarak dikkat çeken diğer bir husus, vakıf gayrimenkulün kiracı tarafından tamir edilmesinin bu meseleye etki etmesidir. Âtıl durumdaki vakıf gayrimenkulün kiracı tarafından tamir edilerek kullanıma elverişli hale getirilmiş olması halinde, kiracı bu binayı emsal ücreti mukabilinde kiralayıp kullanıyor ise üçüncü kişinin ücreti artırarak dükkana talip olma yetkisi yoktur.³⁹ Burada yürütülen temel mantık, ilk kiracının dükkana tamir etmiş olması hasebiyle orayı kullanım konusunda da diğer kişilerden daha öncelikli olacağı düşüncesidir.

Mehmed Esad Efendi (ö. 1625), muaccele bedelinde artış teklifiyle gelen üçüncü kişiye dükkana verilir verilmeyeceği yönündeki bir soruya, “Gabn-i fahiş yoksa memnudur.” şeklinde cevap vermektedir.⁴⁰ Bu fetva, her bir gayrimenkul için muaccele bedelinde de emsal bir değer takdir edildiği fikrini güçlendirmektedir. Zira Esad Efendi, söz konusu emsal değer epey altında kalan ücret miktarlarını *gabn-i fahiş* olarak nitelendirmekte ve ilk sözleşmenin *gabn-i fahiş* miktarı bir eksiklikle yapılmadığı sürece üçüncü kişilerin kira artış tekliflerine itibar edilmeyeceğine hükmetmektedir.

Konuyla ilgili olarak değinilmesi gereken bir diğer önemli husus, ücrette artış teklifiyle gelen kişinin dükkanda herhangi bir şekilde potansiyel hak sahibi olması durumunda teklifine itibar edilip edilmeyeceği meselesidir. Esad Efendi konuyla ilgili fetvasında, dükkana icâre-i muaccele ve müecceleli şekilde tasarruf eden kişinin geride evlat bırakmadan vefat etmesi ve kardeşinin de dükkandaki hakkını ferağ etmesi halinde, sonradan kardeşin tekrar gelip ücrette artış teklifiyle dükkana talep etmesinin muteber olmayacağına hükmetmektedir.⁴¹ Esad Efendi’nin bu fetvada dikkate aldığı esas nokta, hak sahibinin başlangıçta hakkından vazgeçmiş olmasıdır.

Üçüncü kişinin ücreti artırması ile ilgili 18. yy’da verilen fetvaların daha açık ve net olduğu, konuyla ilgili hiçbir şüpheye yer bırakmayacak şekilde üçüncü kişilerden gelen artış tekliflerinin reddedildiği görülmektedir. Konuyla ilgili olarak Abdürrahim Efendi’nin (ö. 1716) fetvaları son dönemin anlayışına ışık tutan önemli bir kaynak niteliğindedir. Abdürrahim Efendi, uzun süreli kiralama (icâre-i tavile) kabilinden bile olsa başlanmış bir kira sözleşmesinin sonradan gelen teklifler sebebiyle feshedilemeyeceğine hükmetmektedir.⁴²

Bu meselede Abdürrahim Efendi, mütevellinin üçüncü kişilerden gelen kira artış tekliflerini dikkate alabilmesi için dükkana emsal ücretinin artmış olduğunu ispat etmesi gerektiğini belirtmektedir.⁴³ Mütevellinin ilgili dükkandaki emsal ücret artışını ispat edememesi halinde gelen teklif art niyetle yapılan münferit bir teklif kabul edilir ve buna itibar edilmez. Buna rağmen mevcut sözleşme müteveli tarafından feshedilir ve vakıf gayrimenkul başkasına kiralanırsa, önceki kiracının dükkana tekrar geri alıp sözleşme süresi tamam olana kadar kullanma yetkisi bulunmaktadır.⁴⁴

2.5. Mütevellinin Vakıf Gayrimenkulü Emsal Ücretten Düşük Ücretle Kiraya Vermesi

Konuyla ilgili olarak değinilmesi gereken bir diğer husus, mütevellinin vakıf gayrimenkulü emsal ücretten düşük bir ücretle kiraya vermesidir. Ebüssuûd Efendi, fetvasında mütevellinin vakıf gayrimenkulü emsal ücretten düşük ücretle kiraya vermesi halinde vakfın zararının tazmin edilmesi gerektiğine hükmetmektedir. Bu fetvaya göre vakıf gayrimenkulün emsal ücrete denk bir bedel mukabilinde kiraya verilmesi müteveli sorumluluğunda olup müteveli, bu sorumluluğunu yerine getirmede kusurlu davranırsa vakfın zararını tazmin etmede kiracı ile birlikte yükümlü tutulacaktır.⁴⁵

Konuya dair Ebüssuûd Efendi’nin bir diğer fetvası, kiracının vakıf gayrimenkulü emsal ücretten düşük ücretle kiralama gerekçesine dair bir ipucu vermektedir. Fetvaya göre daha önce 30 akçe ücret mukabilinde kiraya verilegelmiş olan vakıf dükkana müteveli, 13 akçeye uzun süreli kiralama (icâre-i tavile) yöntemiyle kiraya verse, mütevellinin değişmesi halinde yeni mütevellinin sözleşmeyi feshedip dükkana 30 akçe ücret teklif edene kiraya verme yetkisi bulunmaktadır. Bu noktada mevcut kiracının, dükkana yenilenmesi ve tamiri için harcamada bulunduğu gerekçesi ile⁴⁶ ücreti artırmayı ve dükkandan çıkmayı reddetmesi geçersizdir. Bu durumda müteveli, mevcut kira sözleşmesine son verir ve kiracının dükkanda yaptığı eklemeleri söktürerek dükkana boşaltmasını sağlar. Ayrıca kiracının vakıf dükkana kullandığı sürede ödemesi gereken tutarı 30 akçe üzerinden hesaplayarak eksik kalan miktarı kiracıya tazmin ettirir.⁴⁷ Bu fetva kiracı tarafından vakıf gayrimenkule yapılan harcamaların, ücretin düşük tutulmasını meşrulaştırıcı bir işlevi olduğunu ima etmektedir.

Bayramzâde Zekeriyyâ Efendi de benzer şekilde, vakıf gayrimenkulün emsal ücretten düşük ücret mukabilinde kiraya verilmesi halinde mütevellinin ilgili yeri emsal ücreti teklif edene kiraya verme yetkisinin bulunduğu hükmetmektedir.⁴⁸

39 Sadeddin Efendi, *Fetâvâ* (Şehid Ali Paşa, 2728), 24b.

40 Hoca Sadeddinzâde Mehmed Esad Efendi, *Fetâvâ-yı Esad Efendi* (İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Kasıdecizâde, 277), 370b.

41 Mehmed Esad Efendi, *Fetâvâ-yı Esad Efendi* (Kasıdecizâde, 277), 370b.

42 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 504, 525.

43 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 505.

44 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 504, 505.

45 Veli b. Yusuf (der.), *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 221b.

46 Kiracının söz konusu iddiası, fetvada “Benim içinde haracım vardır” ifadesiyle anlatılmaktadır. Bkz. Veli b. Yusuf (der.), *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 362b.

47 İskilibî, *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 362b.

48 Boyabâdî, *Mecmûatü’l-fetâvâ* (Şehid Ali Paşa, 1067), 365b.

Sun’ullah Efendi’nin de benzer yönde fetvaları bulunmaktadır.⁴⁹ Hoca Sadreddinzâde Mehmed Esad Efendi ise mütevellinin emsal ücretten düşük ücret ödeyen kiracıyı çıkarma yetkisini, mevcut ücretin emsal ücretten aşırı düşük olması (gabn-ı fahiş) ve kiracının ücreti emsal ücrete tamamlamayı reddetmesi şeklinde iki şarta bağlamaktadır.⁵⁰ Benzer şekilde Abdürrahim Efendi de mevcut kiracının emsal ücretteki artış miktarını ödemeyi kabul etmesi halinde mütevellinin onu çıkarıp ilgili yeri başkasına kiraya vermesinin caiz olmadığını belirtmektedir.⁵¹ Öyle ki, mevcut kiracının ücretteki artış miktarını kabul etmesine rağmen mütevellinin vakıf gayrimenkulü başkasına kiraya vermesi durumunda dahi kiracı sözleşmeyi feshedip ilgili yeri yeni ecr-i misil ile kullanmaya devam etme hakkına sahiptir.⁵²

Gayrimenkullerde geçerli olan gabn-ı fahiş miktarı, Esad Efendi’nin ifadesine göre yüzde yirmidir. Esad Efendi bu oranı “Akarda ona on iki tefâvüt etmektedir” şeklinde açıklamaktadır.⁵³ Bu ibareden, emsal ücretin yaklaşık yüzde yirmisi ile bundan daha yüksek oranda bir farklılığın gabn-ı fahiş olarak değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Konuyla ilgili örnek olarak Esad Efendi, bir vakıf gayrimenkulü 40 bin akçe ücret mukabilinde kiralayacak talip var iken mütevellisi tarafından 35 bin akçeye kiraya verilmesinde – aradaki farkın gabn-ı fahiş oranına ulaşmamış olması sebebiyle – bir sakınca olmadığına hükmetmektedir.⁵⁴ Konuyla ilgili olarak Abdürrahim Efendi ise emsal ücretin 30 bin akçe olmasına rağmen ücretin 24 bin akçe olarak belirlenmesi örneğini vermektedir. Bu durumda – emsal ücretle belirlenen ücret arasında yüzde yirmi oranında bir farklılık bulunması sebebiyle – sözleşmenin caiz olmadığına, mütevellinin ilgili yeri emsal ücretle kiraya vermesi gerektiğine hükmetmektedir.⁵⁵

Minkarizâde Yahya Efendi, müteveli vekilinin vakıf gayrimenkulü emsal ücretten gabn-ı fahiş miktarı bir eksiklik ile kiraya vermesi halinde mütevellinin asil sıfatıyla sözleşmeyi feshetme ve ilgili yeri başkasına kiraya verme yetkisinin bulunduğunu belirtmektedir.⁵⁶ Feyzullah Efendi’nin ve Abdürrahim Efendi’nin de benzer yönde fetvaları bulunmaktadır.⁵⁷

Fetvalarda konuyla ilgili olarak değinilen bir diğer mesele, vakıf kurucusunun vakıf gayrimenkulün belirli bir ücret miktarından daha yükseğe kiraya verilmemesini şart koşmasıdır. Abdürrahim Efendi’ye göre vakfın maslahatına aykırı gözükken bu şart geçersiz olup müteveli, talibinin bulunması halinde vakıf gayrimenkulü daha yüksek ücret miktarıyla kiraya verme yetkisine sahiptir.⁵⁸

Vakıf gayrimenkullerde emsal ücret meselesine dair verilmiş olan fetvalarda ittifak edilen başlıca husus, kira sözleşmesinde belirlenen ücretin emsal ücretin altına düşmemesi gerektiğidir. Emsal ücretin zaman içinde artması, eksilmesi ve başkasının emsal ücretten yüksek kira teklif etmesi gibi hallerde de fetvalarda takip edilen temel prensip, vakfın maslahatının gözetilmesidir. Bunun yanında fetvalarda vakfın maslahatı gözetilirken mevcut kiracının çıkarının da genel itibarıyla korunduğu, -vakıf maslahatına aykırı olmamak şartıyla – kiracı lehine hüküm verildiği görülmektedir.

3. İSTANBUL KADI SİCİLLERİ IŞIĞINDA OSMANLI İSTANBUL’UNDAKİ VAKIF GAYRİMENKULLERDE EMSAL ÜCRET

Çalışmanın bu kısmında İstanbul Kadı Sicilleri verileri ışığında erken modern dönemde Osmanlı İstanbul’undaki vakıf gayrimenkullerin emsal ücretleri konusu analiz edilecektir. Bu bağlamda öncelikle vakıf gayrimenkullerde emsal ücretin gerekliliği ve tespitine yönelik kayıtlar, akabinde ise emsal ücretin yeniden ayarlanmasına dair kayıtlar değerlendirilecektir. Çalışmada İstanbul Kadı Sicilleri’nin tamamından konu bağlamında istifade edilmiş olmakla beraber, ağırlıklı olarak Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil Defteri verilerinden yararlanılmıştır. Nitekim sicil defterleri arasında konuyla ilgili en geniş veriyi sunan defter, Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil Defteri’dir. Defter, esasında 1608 – 1626 tarih aralığını kapsamakta olup Evkaf-ı Hümâyûn Nezareti ile Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği’nin kuruluşundan önceki döneme aittir.⁵⁹ Defter, Haremeyn vakıflarına ait gayrimenkullerin kira ücretleri hakkında büyük ölçüde fikir vermektedir.

49 Sun’ullah Efendi, *Fetâvâ-yı Sun’ullah Efendi* (H. Hüsnü Paşa, 502), 369a, 374a.

50 Mehmed Esad Efendi, *Fetâvâ-yı Esad Efendi* (Kasidecizâde, 277), 133b.

51 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 523.

52 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 524.

53 Mehmed Esad Efendi, *Fetâvâ-yı Esad Efendi* (Kasidecizâde, 277), 133b.

54 Mehmed Esad Efendi, *Fetâvâ-yı Esad Efendi* (Kasidecizâde, 277), 133b.

55 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 500.

56 Minkarizâde, *Fetâvâ-yı Minkarizâde* (Esad Efendi, 1095), 228a.

57 Şeyhülislam Feyzullah Efendi, *Fetâvâ-yı Feyziyye*, haz. Süleyman Kaya (İstanbul: Klasik Yayınları, 2009), 305; Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 500, 503, 523.

58 Abdürrahim Efendi, *Fetâvâ-yı Abdürrahim*, 501.

59 Defter esasında Haremeyn Evkaf Müfettişliği’ne ait olan 801 adet sicil defteri serisinin ilki olup Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Araştırmaları Merkezi (İSAM) tarafından latinize edilmiştir. Konuyla ilgili doktora tez çalışması bulunan Ramazan Hüseyin Biçer, bu defter serisini Evkaf-ı Hümâyûn Nezareti ile Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği’nin kuruluşundan önceki döneme ait olması sebebiyle “Haremeyn Evkaf Müfettişliği Sicilleri” olarak adlandırmaktadır. Nitekim ilgili dönemde vakıfların teftiş ve denetiminden sorumlu birim, Haremeyn Evkaf Müfettişliği’dir. Ramazan Hüseyin Biçer, *Haremeyn Evkaf Müfettişliği Sicilleri Ekseninde Vakıf Problemleri ve Çözüm Yolları (1587-1615)* (Afyon: Afyon Kocatepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2023). Ancak çalışmada, İSAM tarafından latinize edilen nüsha dikkate alındığı için söz konusu sicil defteri ile ilgili İSAM tarafından benimsenen adlandırma tercih edilmiştir.

İstanbul Kadı Sicilleri’ndeki vakıf kurucularının ifadeleri incelendiğinde, vakfın kurulması esnasında vakıf gayrimenkule ödenecek ücret miktarının emsal ücrete denk olmasının da şart koşulduğu görülmektedir. Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil Defteri’ndeki kayıtlar; Haremeyn fukarasına şart kılınan vakıfların çoğunlukla önce vakfedenin kendi neslinden gelen evlatları lehine, kendi neslinden kimse kalmaması durumunda ise Haremeyn fukarası lehine tesis edildiğini göstermektedir. Söz konusu kayıtlarda vakıf kurucularının ücrete dair şart olarak zikrettikleri en önemli husus, emsal ücretin mutlaka gözetilmesi şartıdır.⁶⁰

Emsal ücretle ilgili ele alınması gereken bir diğer husus, emsal ücretin tespiti meselesidir. İstanbul Kadı Sicilleri’nden, yukarıdaki fetvalarda emsal ücretin tespiti ile ilgili zikredilen yöntemlerin günlük hayatta uygulandığı anlaşılmaktadır. Örneğin İstanbul’da Ali Paşa’nın vakfettiği ve gallesinden (gelirinden) yararlanma sırası Medine-i Münevvere fukarasına gelmiş bulunan bir menzil (ev), mutasarrıfının geride intikal sahibi bırakmaksızın vefat etmesi sebebiyle vakfa rücu ettiği (mahlul kaldığı) için kiraya verilmek istenmekte, ilgili yerin kira bedelini tespit etmek üzere bilirkişi heyeti keşif için oraya gönderilmektedir. Heyetin muaccele ve müeccele için emsal ücret olarak belirlediği miktar, evin yeni kiracısı tarafından da kabul edilmekte ve daha yüksek ücret teklif eden kimse bulunmadığı için söz konusu miktarlar emsal ücret olarak belirlenmektedir.⁶¹ Mahlul kalmış olan vakıf gayrimenkul ile ilgili bu örnekte hem bilirkişilerin konuyla ilgili görüşünün alındığı, hem de kiracıların ücret olarak vereceği teklifleri de değerlendirmek suretiyle bu görüşün vakıya uygunluğunun teyit edilmek istendiği anlaşılmaktadır.⁶² Bu noktada şu hususun altını çizmekte yarar vardır: Söz konusu örnek, sadece mahlul kalan ve kullanımı başkasına geçecek olan vakıf gayrimenkuller için bir delil olup halihazırda kiracısı bulunan yerlerin emsal ücretine teşmil edilemez.

Emsal ücretin tespiti ile ilgili arşiv kayıtlarında karşımıza çıkan bir diğer yöntem, müzayede usulüdür. Konuyla ilgili örnekte, öcelikli vakıf lehtarlarının inkırazı sebebiyle geliri vakfedenin şartı gereği Haremeyn Evkafı’na intikal eden bir evin emsal ücreti, müzayede usulüyle şu şekilde tespit edilmektedir: Kiraya verilecek olan vakıf mülk müzayedeye çıkarılmakta ve müzayede sonunda en yüksek ücreti teklif edenin verdiği miktar, emsal ücret olarak belirlenmektedir.⁶³

Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil Defteri’nde yer alan en dikkat çekici kayıtlar, vakıf gayrimenkullerde emsal ücret miktarının yeniden ayarlanmasına dair olanlardır. Bu kayıtlarda mutasarrıf, vakıf gayrimenkulün emsal ücretinin yeniden belirlenmesini talep etmektedir. Mutasarrıfın bu talebinin temelde iki gerekçesinin olduğu görülmektedir. Bu gerekçelerden ilki vakıf gayrimenkulün yıpranması yahut sürekli masrafa yol açacak derecede tahrip olmasıdır. Dolayısıyla mutasarrıf, yıpranma neticesinde ilgili mülkün değerinin düştüğünü ve emsal ücretinin de düşürülmesi gerektiğini iddia etmektedir. Örneğin Üsküblü Mahallesi’nde bulunan ve Haremeyn Evkafı’na ait olan bir vakıf evin kiracısı Dilaver Ağa, evin günlük 30 akçe olan kira bedelinin emsal ücretin üzerinde olduğunu iddia ederek keşif yapılmasını ve emsal ücretin yeniden belirlenmesini talep etmektedir. Bunun üzerine bilirkişi heyeti, epey yıpranmış olması sebebiyle ilgili evin emsal ücretini günlük 20 akçe olarak tayin etmektedir.⁶⁴ Buna mukabil, konuyla ilgili yalnızca bir dava kaydında mütevellinin talebi üzerinde emsal ücretin artırılması ile ilgili örnek tespit edilmiştir.⁶⁵

Konuyla ilgili bir diğer örnekte ise Fatma Hatun, oturduğu evin yıpranmasını gerekçe göstererek emsal ücrette indirim talep etmektedir. Söz konusu talep karşısında kadılık makamının verdiği karar, vakıf evin “fi’l-hakika gâyet ile harâba müşrif” olması sebebiyle emsal ücretinin günlük 6 akçeden 4 akçeye indirilmesi gerektiği yönündedir.⁶⁶

Konuyla ilgili benzer bir örnekte ise kiracı, vakıf mülkün sel yatağı üzerinde olması sebebiyle emsal ücretin yeniden tespit edilmesini istemekte ve bu talep üzerine kadılık makamı, günlük 4 akçe olan müeccele bedelini 2 akçeye indirmektedir.⁶⁷ Yukarıdaki örneklerden, zamanla vakıf mülklerde meydana gelen yıpranmaların emsal ücretinin düşüşüne sebep olduğu anlaşılmaktadır. Diğer yandan, kiracının talebi üzerinde vakıf gayrimenkulün emsal ücretinin düşürüldüğünü anlatan kayıtlardan bazılarında emsal ücretin yeniden ayarlanma gerekçesine dair hiçbir malumat bulunmamaktadır.⁶⁸

Mutasarrıfın emsal ücreti yeniden belirlenmesi ile ilgili talebinin bir diğer gerekçesi, vakıf gayrimenkulün mutasarrıf tarafından tamir edilmiş olmasıdır. Bu kayıtların mutasarrıf tarafından, halihazırda ödenmekte olan müeccele miktarının düşürülmek istenmesi sebebiyle açılan davalar olması kuvvetle muhtemeldir. Söz konusu kayıtlarda mutasarrıfın talebi açık şekilde müeccelenin düşürülmesi şeklinde değil, (işlemin hukuki meşruiyetini de sağlamak amacıyla) emsal ücretin yeniden belirlenmesi talebi olarak zikredilmektedir. Bu suretle emsal ücret yeniden takdir edilmekte, çoğunlukla da mutasarrıfın talebi doğrultusunda düşürülerek yeni ve daha düşük müeccele miktarının emsal ücrete uygunluğu temin

60 Konuya dair örnekler için bkz. *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil* (1016-1035/1608-1626), haz. Rasim Erol vd., (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Araştırmaları Merkezi (İSAM) Yayınları, 2019), 66a-2, 67a-1; 73a-1.

61 *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil*, 56a-1.

62 Ecr-i misil miktarının bilirkişi heyeti vasıtasıyla tayin edilmesine dair bir diğer örnek için bkz. *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil*, 54a-2.

63 *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil*, 129a-1. Ecr-i mislin müzayede yöntemiyle tespitine dair diğer örnekler için bkz. *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil*, 106b-1, 127b-2.

64 *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil*, 3b-1.

65 *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil*, 73b-2.

66 *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil*, 6a-2.

67 *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil*, 103b-1.

68 Konuyla ilgili örnekler için bkz. *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil*, 5b-3, 76a-2.

edilmektedir. Burada söz konusu iddiamızın temel dayanağı, ilgili kayıtlarda yer alan örnek olaylarda mutasarrıfın – tamir neticesinde – vakfa yapmış olduğu toplam ödemenin (muaccelenin) artmasıdır. Buna dair örneklerden biri, defterde geçen ifadesiyle şu şekildedir:⁶⁹

“...bundan akdem menzil-i mezbûru yevmî üç akçe icâre-i müeccele ve üç bin akçe icâre-i mu’accele ile mütevellî-i mezbûr Hamza Bey bana icâr edip ve üç bin akçe yedimden vakf için ahz ettikten sonra bazı yerleri dahi harâba müşrif olup ta’mîrine vakfın müsâ’adesi olmamağla icâre-i mu’accele mahsûb olmak üzere kendi mâlından ta’mîrine izin verilmeğın ben dahi ta’mîrine dört bin yedi yüz akçe harc edip cümle vakıfda yedi bin yedi yüz akçe icâre-i mu’accele olmuş idi, lâkin hâlâ menzil-i mezbûrun icâre-i müeccelesi ecr-i mislinden ziyâdedir kibel-i şer’den üzerine varılıp ecr-i misli keşf olunmasın taleb ederim...”

Yukarıdaki örnek, mutasarrıflardan gelen emsal ücretin düşürülmesi taleplerinin gerekçesini açığa çıkarma noktasında dikkate değerdir. Nitekim burada mutasarrıf, vakıf gayrimenkulün tamir masraflarını karşılamış olması sebebiyle başlangıçta vakfa verdiği muaccele miktarının (tamir masraflarının da ilave edilmesiyle) arttığını ifade etmekte, hemen akabinde de müeccelenin emsal ücretten yüksek olduğu iddiasıyla tekrar ayarlanmasını talep etmektedir. Bu talebe binaen kadılık makamı tarafından gönderilen bilirkişi heyeti, yapılan keşif sonucu emsal ücreti günlük iki akçe olarak belirlemiştir.

Yukarıdaki örnekle ilgili olarak, emsal ücretin yeniden belirlenmesini gerektiren hususun tespiti önem arz etmektedir. Mutasarrıfın ifadelerinden, muaccele miktarındaki artışın emsal ücretin düşürülmesine sebebiyet verdiği anlaşılmaktadır. Nitekim kayıttaki ibareden anlaşıldığı kadarıyla, mutasarrıf emsal ücretin yeniden ayarlanması talebini tamir masraflarına – ve dolayısıyla – muaccele miktarındaki artışa dayandırmaktadır. Dolayısıyla burada, muaccele miktarının artması sebebiyle müeccelenin düşük tutulmasının, işlemin şer’î uygunluğunu temin etmek amacıyla da emsal ücretin düşürülmesinin söz konusu olduğu görülmektedir. Eğer bu yorum doğru ise Ebüssuûd Efendi ve İbn Abidin’in serzenişlerini anlamlandırmak mümkün olabilecektir. Buna ilave olarak muaccele miktarındaki artış sebebiyle müeccelenin düşük tutulması kira süresinin uzaması anlamına gelir, ki yukarıdaki örnekte kira süresi 30 yıl olarak belirlenmiştir.⁷⁰ Bu sürenin, kiracının muaccele miktarını istifâ edebileceği müddetten çok daha uzun olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim günlük 2 akçeden hesap edildiğinde, 7.700 akçelik muaccele ödemesi yaklaşık olarak 10 yılda tamamlanmaktadır. Burada anlaşıldığı kadarıyla 10 yıllık sürede peyderpey ödenecek bir meblağın peşinen tahsil edilmesinin karşılığı, mutasarrıfa 20 yıllık ilave kullanım hakkı olarak yansımaktadır.

Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil Defteri’nde emsal ücretin benzer gerekçelerle yeniden ayarlandığına dair birçok örnek bulunmaktadır. Bunlar arasında en ilginç olanı, Haremeyn Evkafı’na ait bir evi 30.000 akçe muaccele ve günlük 4 akçe müeccele ile kullanan Müderris Aysî Efendi’nin evi tamir etmesi ile ilgilidir. Aysî Efendi evin tamire muhtaç pek çok kısmını onarmakta ve kadılık makamından yaptığı masrafın tespiti için heyet gönderilmesini talep etmektedir. Aysî Efendi’nin talebi üzerine keşif amaçlı eve giden bilirkişi heyeti, evin tamiri için 74.570 akçe gibi yüklü bir miktarın sarfedilmiş olduğunu tespit etmektedir. Sözleşme başlangıcında vakfa ödenen 30.000 akçelik muaccele ile beraber Aysî Efendi’nin vakıftan alacağı toplam muaccele miktarı 104.570 akçeye ulaşmaktadır. Belgede dikkat çeken asıl husus, eve yapılan masrafı tayin eden bilirkişi heyetinin evin emsal ücretinin günlük iki akçe olduğunda karar kılması ve bu miktarın vakıf için her yönden faydalı olduğunu beyan etmeleridir. Heyetin beyanı belgedeki ifadeyle şu şekildedir:⁷¹

“...cem’an yetmiş dört bin beş yüz yetmiş akçe ancak kifâyet eder noksân ile binâ ve meremmet mümkün değildir ve icâre-i müeccele-i merkûmenin yevmî ikişer akçesi münhat olup beher yevm ikişer akçe ile olmak ecr-i mislidir ve min-küllî’l-vücûh vakfa nef’i mukarrer deyu mi’mâr-ı merkûm ve sâir ehl-i vukûf ictimâ’ ve ittifâk eylediklerin...”

Yukarıdaki ifadelerden, müeccele ücretinden iki akçe indirim yapılarak emsal ücretin günlük iki akçe olarak belirlenmesi ile muaccele artışı arasında bir nedensellik ilişkisi olduğu anlaşılmaktadır. Söz konusu nedensellik ilişkisi, iki şekilde analiz edilebilir: Bu örnekte ya mutasarrıfın vakfa ödemiş olduğu muaccele miktarının artması sebebiyle evin kullanımı konusunda daha fazla hak sahibi olduğu düşünülerek müeccele – ve dolayısıyla emsal ücret – azaltılmış, ya da tamir ve bakım evin değerini artırmasına rağmen tamirat kiracıya ait para ile gerçekleştirildiği için yapılan değerlemede evin tamir edilmiş hali değil, tamir edilmemiş hali baz alınmıştır. Bu değerlendirmeyi yukarıdaki benzer örneklere de teşmil etmek mümkündür.

Yukarıdaki örnekler, vakıf gayrimenkulün mutasarrıf tarafından tamirinin emsal ücretin yeniden ayarlanmasını gerektiren önemli bir faktör olduğunu göstermektedir. Konuyla ilgili 1618 tarihli bir diğer örnekte, vakıf gayrimenkulün tamiri ile müeccelede indirim yapılması arasındaki ilişki, daha açık şekilde zikredilmektedir. Bu kayıтта Münşî Ali Çelebi Evkafı’na ait vakıf evlerin kiracısı Hayim v. Yahud, icâre-i muaccele ve günlük yirmi beş akçe icâre-i müeccele ile tasarruf ettiği vakıf evlerin çıkan yangında tahrip olduğunu bildirerek vakıf tarafından tamir edilemez ise kendi malından tamir etmek üzere kendisine izin verilmesini talep etmektedir. Kiracı ayrıca ilgili vakıf evlerin emsal ücretinin bilirkişi heyeti

69 Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil, 3a-1.

70 Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil, 3a-2.

71 Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil, 112b-2. Tamir sebebiyle müeccelenin yeniden ayarlanmasına dair bir başka örnek için bkz. Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil, 65b-1.

tarafından yeniden takdir edilmesini istemektedir. Belgede kiracının talebi, şu şekilde zikredilmektedir:⁷²

“(...) Cânib-i şer’den üzerine varılıp, vâkî’ hâl keşf olundukda münhedim olup müceddeden binâya muhtâc olan yerlerini binâ ve ta’mîr lâzım olan yerlerini ta’mîre vakıf müsâ’id olup, cânib-i vâkıfın binâ ve ta’mîr olunursa fe-bihâ olsun ve illâ kendi malım ile binâ ve ta’mîr olunmak lâzım gelirse, tahmîn olup sarf olunan mâlım mukâbelesinde zikr olunan icâre-i müeccelesi takas olup, ehl-i vukûf takdîr etdikleri ecr-i misl üzere ta’yîn-i icâre olunmasın taleb ederim dediğinde...”

Kiracının yukarıda geçen ifadelerinden, vakıf mülkün tamir masraflarının müeccele bedeli ile takas edildiği anlaşılmaktadır. Bu durum, bir anlamda kiracının ileride ödeyeceği günlük yirmi beş akçelik müeccele bedellerinin bir kısmının peşinen ödenmiş kabul edildiğini gösterir. Dolayısıyla müeccele bedelinden beş akçelik indirim yapılarak yeni ücret günlük yirmi akçe olarak belirlenmiştir. Kiracının yukarıdaki talebi üzerine inceleme yapan bilirkişi heyetinin kararı ise belgede şu şekilde anlatılmaktadır:

“... ecîr-i mezbûr Hayim v. Yahudi kendi malıyla binâ ve ta’mîr edip ve min ba’d dahi vâkî’ olıcak ta’mîri kendi malıyla termîm edip, yevmî yirmi akçe icâre-i müecceleye mukarrer olup, istîcâr ettiğin mezbûrûn üstâdlar ve sâir bî-garaz ehl-i vukûf Müslümanlar bu vechile olması min küllî’l-vücûh vakfa enfa’dır deyû takdîr ve vakf-ı mezbûrun ecr-i misli mahallen ve şerefen emsâl ve nuzzârî ile temsîl ve tanzîr olundukda, yevmî yirmi akçeden ziyâdeye tahammülü yoktur deyû icmâ’ ve ittifâk edip ihbâr etdiklerinde...”

Bilirkişi heyetinin yukarıdaki ifadeleri, müccelenin düşürülmesi amacıyla emsal ücretin yeniden takdir edilmesinde vakıf mülkün kiracı tarafından tamir edilmiş olmasının arka planda dikkate alındığını göstermektedir. Zira tamirden sonra emsal ücreti – beş akçelik indirimle – günlük yirmi akçe olarak tayin eden bilirkişi heyeti, bu miktarın emsal ücrete denk olduğunu ve vakıf için her halükarda hayırlı olduğunu dile getirmektedir. Normal şartlarda her yönden bakım görmüş ve yenilenmiş bir binanın emsal ücretinin eskiye göre daha fazla olması gerektiği dikkate alındığında, burada bilirkişilerin kararının arkasında – fiiliyatta müeccele miktarını düşürmek gibi – farklı bir amacın bulunduğu anlaşılabacaktır.

Kanaatimizce yukarıdaki kararın arkasında yatan temel mantık, kendi malından yüklü bir miktar masraf ederek vakıf binanın tamirini üstlenen mutasarrıfın bu fedakarlığı mukabilinde – bir teşvik ve ödül olarak – müeccele bedelinde indirim yapılmasıdır. Esasında bu açıdan bakıldığında, kiracıları vakıf gayrimenkullerin tamirine teşvik etme fonksiyonu olan bu kararın uzun vadede vakfın maslahatına daha uygun olduğu anlaşılabacaktır. Nitekim yangın gibi doğal afetler sonrası ciddi masraf gerektirecek şekilde tahrip olan vakıf binaların tamir ihtiyacı, vakfın devamlılığı açısından en acil ihtiyaç olarak görülmüş ve vakfın tamire imkanı bulunmaması durumunda mutasarrıflar tarafından tamiri bir zorunluluk halini almıştır.

İstanbul Kadı Sicilleri’nde konuyla ilgili olarak karşımıza çıkan bir diğer örnek, mutasarrıfın dışındaki kişilerin mevcut müecceleden yüksek ücret teklif etmesine dairdir. Bu örnekte tamire ihtiyaç duyan bir vakıf evi mütevellisi, - vakfın tamire imkanı olmaması sebebiyle – tamir masrafları muacceleyle mahsup olmak üzere muaccele ve günlük iki akçe müeccele ile kiraya vermektedir. Mutasarrıf tamire başlayacağı sırada birkaç kişi dışarıdan müdahale etmekte ve söz konusu ev için günlük dört akçe ücret teklif ederek mutasarrıfın ödediği müeccele miktarının emsal ücretin altında olduğunu iddia etmektedirler. Bunun üzerine mutasarrıfın talebi ile söz konusu vakıf eve gönderilen bilirkişi heyeti, emsal ücret miktarını günlük üç akçe olarak belirlemektedir.⁷³ Bu kayıta dikkat çeken en önemli husus, dışarıdan yapılan müdahale ve şikayet sebebiyle bilirkişilerin yaptığı inceleme neticesinde mevcut müccelenin üzerinde bir meblağın emsal ücret olarak tespit edilmesidir. Dolayısıyla bir anlamda, sözleşmede belirlenen müeccele miktarının emsal ücretin altında olduğunu iddia edenlerin haklılığı da ortaya çıkmış olmaktadır. Bu örnek vakıf gayrimenkulün muacceleyle mahsuben tamir edilmesi şartıyla yapılan kiralamalarda, emsal ücretin altındaki bir miktarın müeccele ücreti olarak belirlendiği yönündeki tezi desteklemektedir.

Tamire muhtaç vakıf gayrimenkulün mutasarrıf tarafından muacceleyle mahsuben tamir edilmek üzere kiralınması işleminde müeccele miktarının hakiki emsal ücretin altında tutulduğuna dair daha açık bir örnek, Bab Mahkemesi 54 Numaralı Sicil Defteri’nde yer almaktadır. 1691 tarihli bu kayıta Hafsa Hatun Vakfı’na ait bir evin mutasarrıfı binanın tamir ve bakımını tamamladıktan sonra – ilgili binayı, tamir masraflarını karşılayacak kadar bir süre kullanamadan – çocuksuz vefat etmektedir. İlgili evin vakfa dönmesinin söz konusu olması üzerine vefat eden mutasarrıfın vakıfta kalan alacağının hesaplanarak varislerine teslim edilmesi gündeme gelmektedir.⁷⁴

Yukarıda zikredilen belgede mahsuplaşma işlemi ile ilgili verilen detaylar dikkat çekici olup sözleşme esnasında belirlenen bir akçelik müeccele miktarının emsal ücretin altında kaldığını açıkça göstermektedir. İşlemle ilgili dikkat çeken en önemli husus, geriye dönük olarak vakfın mutasarrıftan alacağının hesaplanması esnasında emsal ücretin günlük beş akçe olarak zikredilmesidir. Buna rağmen mutasarrıfın sekiz sene süresince vakfa ödediği müeccele miktarı,

72 İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (1027/1618), haz. Yılmaz Karaca vd., (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Araştırmaları Merkezi (İSAM) Yayınları, 2010), 93a-1.

73 İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil, 46b-2.

74 Bab Mahkemesi 54 Numaralı Sicil (1102/1691), haz. Hüseyin Kılıç vd., (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Araştırmaları Merkezi (İSAM) Yayınları, 2011), 65a-1.

fiiliyatta günlük bir akçedir. Geriye kalan – günlük – dört akçenin ise mutasarrıfın vakıf binanın tamirine yaptığı masraflar vasıtasıyla zımnen ödenmiş olduğu kabul edilmektedir. Netice itibarıyla burada geriye dönük olarak yapılan mahsuplaşma, vakıf gayrimenkulün emsal ücreti olarak dikkate alınan değer ile fiilen ödenen müeccele bedelinin farklı meblağlar olduğunu göstermektedir.⁷⁵

Vakıf gayrimenkullerin kiracı tarafından tamiri, bu binaların müeccele bedelinin emsal ücretin altında kalmasına yol açan başlıca faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Buna ilave olarak belgelerde vakıf dükkanlarla ilgili olarak zikredilen bir diğer faktör, kiracının vakıf dükkana âlât-ı lâzime adı verilen eşyalarını yerleştirerek gedik hakkı temin etmiş olmasıdır. 16. yy’da vakıf dükkanlarda kiracı lehine doğmaya başlayan gedik hakkı, kiracıya tasarrufundaki dükkana kayd-ı hayat şartıyla kullanma, kullanım hakkını varislerine intikal ettirme, başkasına devredebilme ve borcu karşılığında rehin gösterebilme gibi çeşitli ayrıcalıklar sağlamıştır.⁷⁶ Buna ilave olarak gedik hakkının kiracıya kazandırdığı avantajlardan bir diğerinin, düşük müeccele ödemesi olduğu görülmektedir. Erken modern dönemde gedik dükkanların da diğer vakıf gayrimenkuller gibi icâreteyn yöntemiyle kiraya verildiği dikkate alındığında, kiracının ödediği muaccele bedeline ilave olarak vakıf dükkana mesleki aletlerini yerleştirmesinin (bir diğer ifadeyle gedik hakkı elde etmesinin) de müeccelenin düşük tutulmasında etkili olduğu söylenebilir.

Gedik hukuku bağlamında, gedik sahibi kiracının vakfa ödediği müeccele bedelinin hakiki emsal ücret değerini yansıtmadığını ifade eden en erken tarihli belge, Ebüssuûd Efendi’nin fetva mecmuasıdır. Mecmuada, vakıf dükkanlarda kiracı olarak bulunan gedik sahiplerinin gediklerinin değer artışından kendileri istifade etmelerine rağmen bu değer artışını vakfa ücret olarak yansıtmadıkları, dolayısıyla da vakıfların bu durumdan maddi anlamda zarar gördükleri belirtilmekte ve vakıf mütevellilerine söz konusu hususu teftiş edip engellemeleri tembihlenmektedir.⁷⁷ Bu fetva, gedik hukukunun cari olduğu vakıf dükkanlarda ecr-i müsemmanın emsal ücret seviyesinde seyretememesinden kaynaklı bir probleme işaret etmektedir.

Ebüssuûd Efendi’den yaklaşık üç asır sonra yaşamış olan Hanefî fakih İbn Abidin (ö. 1836) de gedik hukukunun cari olduğu vakıf dükkanlarla ilgili aynı durumdan bahsetmektedir.⁷⁸ Kendi döneminde vuku bulmuş birçok meseleye dair görüş bildiren İbn Abidin, gedik uygulamasında müeccele miktarının emsal ücretin altında oluşunu da vakfın maslahatı bağlamında izah etmektedir. Ona göre kiracı vakıf dükkana âlât-ı lâzimesini yerleştirmek ve birtakım eklemeler yapmak suretiyle dükkana daha mamur hale getirmek, buna mukabil emsal ücretten daha düşük müeccele ödemek isterse bakılır: Eğer kiracının yaptığı eklemeler kaldırıldığında vakıf dükkan daha yüksek ücretten kiralatabiliyor ise, kiracı yaptığı eklemeleri kaldırmaya zorlanır. Ancak yapılan eklemeler kaldırıldıktan sonra dükkana mevcut kiracının verdiği ücretten daha yüksek ücretle talip bulunamaz ise, dükkan mevcut kiracının elinde bırakılır.⁷⁹

Gedik dükkanlardaki emsal ücret meselesiyle ilgili yukarıdaki yaklaşım, bizi şu sonuca ulaştırmaktadır: Gedik dükkanlara kiracının kendi sermayesiyle – mesleki aletler yerleştirmek ve tamir etmek suretiyle – yaptığı yatırımlar kendi mülkü sayıldığından, bu yatırımlar vasıtasıyla dükkanın kazanacağı artı değer de kiracıya bırakılması öngörülmüştür. Dolayısıyla kiracının ödemesi gereken emsal ücret takdir edilirken, dükkanın mesleki aletler yerleştirmeden ve onarımdan önceki hali dikkate alınmıştır. Söz konusu yöntemin hem vakfa hem kiracıya fayda sağlayacağı, bu vesileyle şehirlerin imarında önemli bir adım atılmış olacağı ifade edilmektedir.⁸⁰ Gedik hukukunun cari olmadığı, ancak kiracılar tarafından muacceleyle mahsuben tamir edilen vakıf gayrimenkullerde de benzer bir muhakemenin geçerli olduğunu söylemek mümkündür.

Arşiv kayıtlarından, başlangıçta kiracıların bakıma muhtaç vakıf dükkanlara rağbetini artırmak için müsamaha gösterilmiş olan söz konusu yöntemin emsal ücretin takdiri noktasında zaman içinde suiistimal edildiği anlaşılmaktadır. Konuyla ilgili belgelere göre 18. yy’da vakıf mütevellileri ya da gedik dükkanları icâreteyn ile kiralayıp alt kiralama yöntemiyle esnafa devreden (ara kategorideki) mutasarrıflar, kiracı esnafı emsal ücretin altında müeccele ödedikleri gerekçesiyle resmi makamlara şikâyet etmektedir. Şikâyete cevaben sadır olan hükümde, gedik sahibi esnafın kira artış talebiyle rencide edilmeyeceği belirtilmekte, buna mukabil esnaf kesimi de kira ödemeleri ile ilgili dikkatli davranmaları hususunda uyarılmaktadır.⁸¹ Ayrıca belgede esnafın öteden beri ödemekte olduğu ücret hakkında *kadimî kira* tabirinin kullanılması, ücret miktarının uzun süredir artış göstermediğini ima etmektedir.

SONUÇ

Çalışma neticesinde ulaşılan sonuç ve tespitleri şu şekilde sıralamak mümkündür: Erken modern dönemde İstanbul’daki

⁷⁵ Bab Mahkemesi 54 Numaralı Sicil, 65a-1.

⁷⁶ Nazan Lila, *Osmanlı Hukukunda Gedik* (Sakarya: Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2024), 164.

⁷⁷ İskilibî, *Fetâvâ-yı Ebüssuûd* (İsmihan Sultan, 223), 138b.

⁷⁸ İbn Âbidin, *el-‘Ukûdû’l-dürriyye*, 2/200.

⁷⁹ Muhammed Emin İbn Âbidin, *Reddû’l-muhtâr ‘ale’l-Dürri’l-muhtâr* (Beyrut: Dâru’l-Fikr, 1992), 4/522.

⁸⁰ İbn Âbidin, *Reddû’l-muhtâr*, 4/522.

⁸¹ Ahmet Kal’a (ed.), *İstanbul Esnaf Tarihi* (İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, 1997), 1/329. Benzer bir diğer kayıta ise mutasarrıfların kira zammı talebinin gediğin itibarını düşürdüğü ve bu durumun vakıf için zararlı olduğundan bahsedilmektedir. Bkz. Başbakanlık Osmanlı Arşivi (BOA), *Cevdet Evkaf* [C.EV.], No. 297 – 15144.

vakıf gayrimenkuller için kiracılar tarafından ödenmesi gereken en düşük ücret miktarının emsal ücrete denk olması gerektiği, Osmanlı ilmiyesi tarafından hüküm altına alınmıştır. Bu bağlamda vakıf gayrimenkullere ödenecek ücretin, emsal ücretin altına düşmemesi gerektiği noktasında ulema arasında bir ittifakın bulunduğunu söylemek mümkündür. Bununla beraber arşiv belgeleri, pratikte söz konusu kaideye harfiyen riayet edilemediğini gösteren bazı karineler barındırmaktadır.

Birtakım iktisadi ihtiyaç ve zaruret hallerinden kaynaklı olarak vakıf gayrimenkullerde ortaya çıkan muaccele ve müecceleli kiralama sistemi ile icâreteynli kiralama sistemi, periyodik olarak ödenen müeccele bedelinin emsal ücretin aşağısında kalmasına sebep olmuştur. Bu uygulamada kiracının vakıf gayrimenkulü muacceleyle mahsuben tamir etmek suretiyle söz konusu imkana kavuştuğu görülmektedir. Esasında kiracının kira sözleşmesinin başlangıcında muaccele adı altında vakfa yaptığı yüklü miktardaki ödeme, müeccelenin emsal ücretin altına düşüşünün temel sebebi olarak karşımıza çıkmaktadır. Kira sözleşmesinin başlangıcında vakıf gayrimenkule kiracı tarafından ödenen muaccele bedeli, bir anlamda kiracıyı ilgili gayrimenkulün kullanımında daha özel ve imtiyazlı hale getirmiş olmalıdır ki, bu noktadan sonra sözleşme sürecinde periyodik olarak ödenecek müeccele bedelinin hakikaten emsal ücrete denk olup olmadığının pek dikkate alınmadığı anlaşılmaktadır. İcâreteyn yöntemiyle kiraya verilen gedik dükkanlar için de aynı tespitin geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Çalışmada tespit edilen bir diğer önemli husus ise vakıf gayrimenkullere ödenen müeccelenin emsal ücretin aşağısında kaldığını gösteren belgelerin, sadece muaccele ve müecceleli veya icâreteynli kiralamalar ile ilgili oluşudur. Dolayısıyla söz konusu problemin muaccele ve müecceleli kiralamalar ile birlikte ortaya çıktığı anlaşılmaktadır.

Konuyla ilgili arşiv kayıtlarından, söz konusu kiralamalarda belirlenen ücretin her durumda "emsal ücret (ecr-i misil)" olarak adlandırıldığı anlaşılmaktadır. Bu tutum, müeccele bedeli düşürülmek istendiğinde emsal ücretin yeniden takdir edildiğini, bu suretle de işlemin şer'î meşruiyetinin sağlanmaya çalışıldığını göstermektedir. Bu miktarların emsal ücretin altında olduğu, geriye dönük ücret kontrollerini ve şikayet üzerine emsal ücretin yeniden belirlenmesini konu edinen belgeler vasıtasıyla tespit edilebilmektedir. Dolayısıyla bazı vakıf gayrimenkullerin ücret miktarlarında yapılan geriye dönük kontrol ve düzenlemelere dair mahkeme kayıtlarına yansıyan veriler, çalışmada ulaşılan neticeyi açıkça göstermekte ve teyit etmektedir. Konuyla ilgili teorideki net hükümlere rağmen uygulamada görülen söz konusu esneklik, vakfın maslahatının her durumda gözetilmesi yönündeki fıkhi anlayışa dayanmaktadır. Zira dönemin şartları itibarıyla vakıf gayrimenkuller açısından öncelikle gözetilmesi gereken husus vakfın devamlılığı olup bunu temin etmenin yolu da – özellikle yangın gibi doğal afet durumlarında – vakıf gayrimenkulün muacceleyle mahsuben tamir edilmek üzere kiraya verilmesidir.

Yazar Katkıları: Fikir-N.L.; Tasarım-N.L.; Denetleme-H.Ç.; Kaynaklar-N.L.; Veri Toplanması ve/veya İşlemesi-N.L.; Analiz ve/veya Yorum-N.L., H.Ç.; Literatür Taraması-N.L., H.Ç.; Yazıyı Yazan-N.L.; Eleştirel İnceleme-H.Ç.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması: Yazarlar, çıkar çatışması olmadığını beyan etmiştir.

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

Author Contributions: Conception-N.L.; Desing-N.L.; Supervision-H.Ç.; Materials-N.L.; Data Collection and/or Processing-N.L.; Analysis and/or Interpretation -N.L., H.Ç.; Literature Review -N.L., H.Ç.; Writing -N.L.; Critical Review -H.Ç.

Peer-review: Externally peer-reviewed.

Conflict of Interest: The authors have no conflicts of interest to declare.

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

KAYNAKÇA

- Akkirmânî, Ali. *Fetâvâ-yı Akkirmânî*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Hafîd Efendi, 98.
- Ankaravî, Mehmed Emin Efendi. *el-Fetâvâ'l-Ankaraviyye*. 2 Cilt. Bulak: el-Matbaatü'l-Mısıriyye, 1281/1864.
- Bab Mahkemesi 54 Numaralı Sicil (1102/1691). haz. Hüseyin Kılıç vd. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Araştırmaları Merkezi (İSAM) Yayınları, 2011.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivi (BOA). *Cevdet Evkaf [C..EV.]*. No. 297 – 15144.
- Beyaztaş, Murat. *İslam Hukukunda Vakıf Gayrimenkullerinin Kîraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2001.
- Biçer, Ramazan Hüseyin. *Haremeyn Evkaf Müfettişliği Sicilleri Ekseninde Vakıf Problemleri ve Çözüm Yolları (1587-1615)*. Afyon: Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2023.
- Boşabâdî, Sağır Mehmed Efendi (der.). *Mecmûatü'l-fetâvâ*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Şehid Ali Paşa, 1067, 1a-482b.
- Çelik, Ahmet Faruk. *Osmanlı Fetva Literatüründe Temel Bir Kaynak Olarak Minkârîzâde Yahyâ Efendi'nin Fetâvâsı ve Vakıf Fetvalarının Analizi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2023.

- Durmuş, Muhammed Emin. *Osmanlı Vakıf Hukukunda Mukâtaa*. Sakarya: Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2020.
- Esad Efendi, Hoca Sadeddinzâde. *Fetâvâ-yı Esad Efendi*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Kasıdecizâde, 277, 1a-184b.
- Evkaf-ı Hümayûn Müfettişliği 1 Numaralı Sicil (1016-1035/1608-1626)*. haz. Rasim Erol vd. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Araştırmaları Merkezi (İSAM) Yayınları, 2019.
- Feyzullah Efendi, Şeyhülislam. *Fetâvâ-yı Feyziyye*. haz. Süleyman Kaya. İstanbul: Klasik Yayınları, 2009, 1-572.
- Geredevî, Abdülğanî Efendi. *Fetâvâ-yı Geredevî*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Yeni Cami, 645, 1a-150b.
- Hoca Sadeddin Efendi, Şeyhülislam. *Fetâvâ*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Şehid Ali Paşa, 2728, 1a-114b.
- İbn Âbidin, Muhammed Emin. *el- 'Ukûdû'd-dürriyye fî tenkîhi'l-Fetâva'l-Hâmidîyye*. 2 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Ma'rife, t.y.
- İbn Âbidin, Muhammed Emin. *Reddû'l-muhtâr 'ale'd-Dürri'l-muhtâr*. 6 cilt Cilt. Beyrut: Dâru'l-Fikr, 2. Basım., 1992.
- İbn Nüceym, Zeynüddin b. İbrahim el-Mısrî. *Fetâvâ-yı İbn Nüceym*. çev. Hasan Refet. İstanbul: Şeyh Yahya Efendi Matbaası, 1289/1872.
- İskilibî, Veli b. Yusuf (der.). *Fetâvâ-yı Ebüssuûd*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, İsmihan Sultan, 223.
- İstanbul Mahkemesi 3 Numaralı Sicil (1027/1618)*. haz. Yılmaz Karaca vd. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Araştırmaları Merkezi (İSAM) Yayınları, 2010.
- Kal'a, Ahmet (ed.). *İstanbul Esnaf Tarihi*. 2 Cilt. İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, 1997.
- Kaya, Süleyman. *Osmanlı Hukukunda İcareteyn*. İstanbul: Klasik Yayınları, 2014.
- Koyuncu, Miyyase. 18. Yüzyılın İkinci Yarısında Osmanlı Esnafı (İstanbul ve Bursa Örnekleri). Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2008.
- Lila, Nazan. *Osmanlı Hukukunda Gedik*. Sakarya: Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2024.
- Menteşzâde, Abdürrahim Efendi. *Fetâvâ-yı Abdürrahim*. Ankara: Türkiye Büyük Millet Meclisi Kütüphanesi, 1-584.
- Minkarizâde, Şeyhülislam Yahya Efendi. *Fetâvâ-yı Minkarizâde*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Esad Efendi, 1095, 1a-419b.
- Pantık, Ramazan. "Osmanlı'da İcareteyn Uygulaması Hakkında Yeni Değerlendirmeler". *Vakıflar Dergisi* 48 (2017), 75-105.
- Pîrî Efendi, Mevlânâ (Selanik Müftüsü). *Suveru'l-fetâvâ*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Amcazade Hüseyin, 243, 1a-245b.
- Sa'dî Çelebi, Sâdullah b. İsa b. Emirhan. *Mecmûatü'l-fetâvâ*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Şehid Ali Paşa, 1073, 1a-224b.
- Sun'ullah Efendi, Şeyhülislam. *Fetâvâ-yı Sun'ullah Efendi*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, H. Hüsnü Paşa, 502, 1a-80b.
- Üskübî, Pîr Mehmed Efendi. *Muînü'l-müftî fî'l-cevâb ale'l-müsteftî*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Aşir Efendi, 133, 1a-353b.
- Zekerıyyâzâde, Şeyhülislam Yahya Efendi. *Fetâvâ-yı Yahya Efendi*. İstanbul: Süleymaniye Kütüphanesi, Esad Efendi, 1087, 1a-341b.

EXTENDED SUMMARY

This study investigates the theoretical and practical dimensions of the application of *ecr-i misil* (equivalent or market-based rent) in the leasing of waqf properties, specifically those with roofs (*müsakkafât*), in early modern Istanbul between the 16th and 18th centuries. According to classical Islamic jurisprudence, waqf properties are to be leased at rates not lower than their market equivalents, as renting below this threshold is considered detrimental to the integrity and financial sustainability of the waqf institution. Nonetheless, the extent to which this normative principle was upheld in Ottoman legal and socio-economic practice has remained an open and contested issue in the existing literature.

The study adopts a dual-methodological approach, comprising both legal-theoretical analysis and empirical examination of archival sources. On the theoretical front, the research is grounded in a close reading of fatwa collections (*fetva mecmuaları*) authored by prominent Ottoman *şeyhülislams* and *muftis*. A total of 32 collections were reviewed, resulting in the identification and classification of 95 fatwas issued by 20 major jurists. These fatwas are analyzed thematically to illuminate scholarly perspectives on rent determination, adjustments in rent over time, trustee responsibilities, tenant rights, and exceptional conditions such as property damage and third-party rental offers.

The fatwas demonstrate a strong scholarly consensus on the obligation to maintain *ecr-i misil* in waqf leases. Various mechanisms for determining equivalent rent are delineated, including assessments by impartial and trustworthy community members or through public auction (*müzayede*) processes. Jurists such as Ebüssuûd Efendi and İbn Abidin underscore the fiduciary duties of waqf trustees and caution against rent levels falling below market value. At the same time, the fatwas reveal a degree of flexibility in situations involving *muaccele* (a lump-sum payment at the beginning of the lease) and *müeccele* (periodic rent payments), especially in long-term leasing agreements and instances requiring significant tenant investment in repairs or renovations.

In parallel, the study engages with the empirical dimension through an in-depth analysis of Istanbul Sharia Court Records (*İstanbul Kadı Sicilleri*), with particular emphasis on the *Evkaf-ı Hümâyûn Müfettişliği Sicil Defteri No. 1*, which contains extensive data on waqf property leases, rent disputes, and official reassessments of rental values. These records provide concrete evidence of deviations from the ideal of *ecr-i misil*, often justified on economic or structural grounds. In many cases, tenants who undertook the repair of dilapidated waqf properties were allowed to pay reduced *müeccele* rents as a form of compensation, despite the apparent inconsistency with juristic prescriptions.

The findings further reveal that the widespread application of *gedik* rights—a form of commercial tenancy associated with the establishment of shopkeeper privileges—facilitated reduced rental obligations for tenants who made structural or operational investments in waqf properties. In such instances, rent determinations were based on the property's original, unimproved condition, effectively discounting the value added by the tenant. Jurists generally tolerated such arrangements when they aligned with the broader interest (*maslahat*) of the waqf, particularly in cases where the waqf lacked the resources to finance repairs or attract long-term tenants. Court records also document numerous instances in which tenants petitioned for rent reductions due to environmental degradation, structural deterioration, or economic hardship. In most such cases, court-appointed experts conducted on-site evaluations and determined revised rent amounts.

In sum, this study underscores the complex interplay between Islamic legal theory and the socio-economic realities of urban property management in the Ottoman Empire. While the doctrinal requirement of leasing waqf properties at *ecr-i misil* rates was widely acknowledged, practical exigencies often necessitated legal reinterpretation and administrative pragmatism. The dual analysis of fatwa literature and court documentation reveals a dynamic legal culture in which the principle of *ecr-i misil* was maintained in theory but adapted in practice to serve the enduring functionality and financial viability of the waqf institution.