



**OSMANLI VAKIFLARININ DİLEMMA SI:
İCÂRETEYN VE MUKATAA ÜZERİNE BAZI TESPİTLER
(17. YÜZYIL)**

Prof. Dr. Kenan YILDIZ

*İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi,
Bilgi ve Belge Yönetimi Bölümü*

kenan.yildiz@medeniyet.edu.tr

<https://orcid.org/0000-0003-0781-3576>

ÖZ

İcâreteyn ve mukataa, Osmanlı vakıflarında 17. yüzyıl itibariyle yaygınlaşmaya başlayan kiralama usulleriydi. Çift kira anlamına gelen icâreteyn, vakıfların başlangıçta yangınlar ve depremler sonrasında içine düştükleri zor koşullar dolayısıyla kaçınılmaz şekilde başvurdıkları bir yeniden inşa ve ihya yöntemi idi. Vakıflar açısından bundan daha ağır ise mutasarrıfa mülkiyet hakkı da tanıyan mukataalı kiralamaydı. Özellikle yangınlardan sonraki koşullar, vakıflar için tam anlamıyla bir dilemma durumuydu. Zira vakıflar, hayatiyetlerini sürdürebilmek adına ya harap olan yapılarının yeniden inşası için gerekli sermayeyi kendileri tedarik edecekler, ki bunu yapabilen çok az vakıf mevcuttu, ya da ihtiyaçları olan nakde sahip kişilerle uzun vadeli (icâreteyn) ve bazen de bitimsiz (mukataa) bir ortaklık ilişkisine “evet” diyeceklerdi. Bu da vakıflar için “ehven-i şerreyin ihtiyârı” (Ahmed Cevdet Paşa, 1305, md. 29, 25) demekti.

Ancak, uygulamalara bakıldığında tek tip bir icâreteynden bahsetmek doğru olmayacaktır. Zira, tespit edilen örneklerde değişkenlik ve farklılaşmalar oldukça dikkat çekici boyutlardadır. Hatta, özellikleri ve uygulanma yöntemlerine bakıldığında icâreteynin muamma yüklü bir pratik olduğu dahi ileri sürülebilir.

Arşiv belgelerine dayanan bu çalışmada, farklı tip icâreteyn örnekleri üzerinden çeşitlilik ve değişkenliklere işaret olunarak uygulamanın farklılaşan yönlerine mercek tutulacaktır. Söz konusu değişkenlik; muaccelenin nakdi olarak ödenmesi, vakfa nakdi bir ödeme yapılmaksızın tamir ve inşa masraflarının muaccele olarak kaydedilmesi, yeni tamir masraflarının önceden ödenmiş bulunan muacceleyle ilâve edilmesi olmak üzere üç grupta ele alınacaktır. Bunlardan ilki ayrı, diğer ikisi ise birlikte değerlendirilecektir. Vakıflar için icâreteynden daha istenmeyen bir seçenek olan mukataalı kiralamaya dair tespit edilen belgeler üzerinden bir değerlendirme yapılacaktır. Daha ziyade icâreteyne odaklanmakta olan çalışma ile bu kiralama modelinin aslında çok katmanlı bir uygulama olduğunun ortaya konulması hedeflenmektedir.-

Anahtar Kelimeler: Osmanlı hukuku, Osmanlı vakıfları, icâreteyn, mukātaa, muaccele, müeccele, istifā.

THE DILEMMA OF OTTOMAN FOUNDATIONS

SOME FINDINGS ON ICÂRETEYN AND MUKĀTAA (17TH CENTURY)

ABSTRACT

İcâreteyn and mukātaa were the most common leasing methods used in Ottoman foundations as of the 17th century. İcâreteyn, meaning double leasing, was a method of reconstruction and revival that foundations inevitably resorted to due to the severe conditions they faced after fires. Even more severe for foundations was mukātaa leasing, which also granted ownership rights to the mutasarrıf. The conditions following the fires, in particular, presented a real dilemma for the foundations. This is because, in order to survive, foundations would either have to provide the necessary capital themselves to rebuild their destroyed properties, which very few foundations were able to do, or they would have to agree to a long-term (icâreteyn) and sometimes indefinite (mukātaa) partnership with individuals who had the required cash. This meant that foundations had “to choose the lesser of two evils”.

However, looking at the practices, it would not be correct to speak of a typical icâreteyn. This is because the variability and differences observed in the identified examples are quite striking. In fact, considering its characteristics and methods of implementation, it could even be argued that icâreteyn is a practice shrouded in conundrum.

Based on archival documents, this study will examine the diversity and variability of different types of icâreteyn examples, focusing on the differing aspects of their application. This variability will be addressed in three groups: the immediate payment of the muaccele, the recording of repair and construction costs as muaccele without making a cash payment to the foundation, and the addition of new repair costs to the previously paid muaccele. The first of these will be

evaluated separately, while the other two will be discussed together. An assessment will be made based on the documents identified regarding mukâtaa leasing, which is a less desirable option for foundations than icâreteyn. The study, which focuses primarily on icâreteyn, aims to reveal that this leasing model is actually a little-known, complex, multifaceted, and multi-layered practice.

Anahtar Kelimeler: Osmanlı hukuku, Osmanlı vakıfları, icâreteyn, mukâtaa, muaccele, müeccele, istifâ.

GİRİŞ: İcâreteynin Genel Yapısı

Osmanlıda vakıfların hayatîyetlerini sürdürebilmeleri daha çok akârlarının varlığına bağlı olmuştur. Düzenli temin edilen kira gelirleri, vakıfların işlevlerini yerine getirmedeki en önemli kaynağı teşkil etmişti. Ancak beşerî ve doğal bazı nedenler, bu gelirlerin kesilmesine yol açabiliyordu. Yapıların zamanla eskimesi, harap olması ya da sıkça yaşanan yangınlar bu nedenlerin başında geliyordu. Vakıfların varlıklarını sürdürebilmeleri ve özellikle yangınlar dolayısıyla karşılaştıkları zor koşulları aşabilmeleri için buldukları en etkili formül icâreteynli kiralamaydı.

İcâre-i vahideli, icâreteynli ve mukataalı olmak üzere üç türlü kiralama şekli olup, (Akgündüz, 2000; Aydın, 2009; Öztürk, 1983) bunlardan birincisi İslâm-Osmanlı hukuku açısından tercih edilen, kabul görmüş bir modeldi. Fıkhi açıdan tartışmalı süreçlerden geçen diğer iki model ise, zaruretler sonucu pragmatik nedenlerle benimsenmişti.¹ Özellikle sık yaşanan yangınlar dolayısıyla vakıfların karşı karşıya kaldıkları ekonomik sorunların çözümü açısından başlangıçta bir tür çıkış yolu olarak başvurulmuş² olsa da icâreteyn, zamanla yerleşik ve yaygın bir kiralama modeli haline gelmişti.

Çift kira anlamına gelen icâreteynin erken örneklerinin 16. yüzyılda görülmeye başladığına dair görüşler vardır. (Genç, 2014; Kaya, 2014; Pantık, 2017; Pay, 1996; Yıldız, 2019).³ Uygulamanın oturmuş bir şekil alması, gelişimi ve yaygınlaşması ise 17. yüzyıl itibarıyla⁴. Genel ilkeleri bakımından kiracıya avantajlar sağlasa da vakıfların özellikle ilk planda icâreteyn sayesinde

1 Uzun süreli kiralamaların vakıflara getireceği muhtemel zararlar dolayısıyla bu uygulamaya karşı olan veya bunun tersini savunarak icâreteyne cevaz veren ulemanın görüşleri ve tartışmalar hakkında genel bir değerlendirme için bk. Murat Beyaztaş, İslam Hukukunda Vakıf Gayri Menkullerinin Kiraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn (İstanbul: Marmara Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2001), 56-70; Habibullah Habib - Kemal Yıldız, “XV-XVI. Asır Bursa Şer’iyye Sicilleri Örneğinde İcâreli Vakıfların Tarihi Seyri ve En Erken Tarihli İcâreteynli Vakıflar”, Hazine-i Evrak Arşiv ve Tarih Araştırmaları Dergisi 5/5 (Aralık 2023), 4-10. Nefsin kiralınması anlamına gelen ve mülkün kiralınması ile aynı bağlamı olan “icâre-i nefis” kavramının Osmanlılardaki erken örnekleri için bk. Habibullah Habib, “İcâre-i Nefis: XV. Yüzyıl Bursa’sında Hizmet Akdi Uygulaması ve Hukuki Tahlili”, Hazine-i Evrak Arşiv ve Tarih Araştırmaları Dergisi 7/8 (2025), 443-469.

2 İcâreteyn ve mukataanın hukuki karşılığı Mecelle’deki şu maddelerden tespit edilebilir: Md. 17 “Meşakkat tesyiri celb eder”; Md. 18 “Bir iş ziyk oldukda müttesi’ olur”; Md. 21 “Zarûretler kendi mikdârlarınca takdîr olunur”; Md. 26 “Zarar-ı âmmı def için zarar-ı hâs ihtiyâr olunur”; Md. 27 “Zarar-ı eşed zarar-ı ehaf ile izâle olunur”; Md. 29 “Ehven-i şerreyn ihtiyâr olunur”; Md. 30 “Def-i mefâsid celb-i menâfi’dan evlâdır”; Md. 31 “Zarar bi kaderi’l-inkân def olunur”. Ahmed Cevdet Paşa, Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye, 24-26.

3 Ancak, içinde müeccele ve muaccele ibarelerinin geçtiği her sözleşmenin icâreteyn olmayabileceğini de S. Kaya vurgulamaktadır. Bk. Kaya, 2014, ss. 80-81.

4 İcâreteynin genel yapısı ve geçirdiği evreler hakkında bk. Beyaztaş, İslam Hukukunda Vakıf Gayri Menkullerinin Kiraya Verilmesi Usulleri ve İcâreteyn; Bülent Köprülü, “Evvelki Hukukumuzda Vakıf Nev’iyetleri ve İcâreteynli Vakıflar”, İÜ Hukuk Fakültesi Mecmuası 18/1-2 (1952), 215-257; Genel bilgi için bk. John Robert Barnes, An Introduction to Religious Foundations in the Ottoman Empire (Leiden: Brill, 1986), 50-59; Bahaeddin Yediyıldız, XVIII. Yüzyılda Türkiye’de Vakıf Müessesesi: Bir Sosyal Tarih İncelemesi (Ankara: Türk Tarih Kurumu Basımevi, 2003), 205/136-141; Kayhan Orbay, “İcâreteyn Hakkında”, Osmanlı Sosyal ve Ekonomik Tarihi: Prof. Dr. Yılmaz Kurt Armağanı, ed. Hatice Oruç - Muhammed Ceyhan (Ankara: Akçağ, 2016), 83-92; Pantık, “Osmanlı’da İcâreteyn Uygulaması Hakkında Yeni Değerlendirmeler”; Özellikle konuyu geniş şekilde müstakil olarak inceleyen önemli bir çalışma için bk. Kaya, Osmanlı Hukukunda İcâreteyn; Bu çalışma hakkında bir değerlendirme için bk. Kenan Yıldız, “Süleyman Kaya, Osmanlı Hukukunda İcâreteyn”, Osmanlı Araştırmaları 47 (2016), 464-467.

kavuştukları maddi rahatlık da göz ardı edilemez. Osmanlı hukukunda vakfın öncelikli konumu gereği bu durumun tersi de zaten düşünülemezdi.

Genel olarak muaccel ve müeccel kira bedellerinin yanı sıra hukuki açıdan kiracıya sağlanan kayd-ı hayat şartı ile tasarruf ve çocuklara intikal hakkı gibi özellikleri dolayısıyla uygulamalarda belli bir biçimsel benzerlikten bahsedilebiliyorsa da bütün icâreteynli kiralamalardaki sözleşme maddeleri için aynı şey söylenemez. Nitekim, vakfın ya da kiracının maddi durumu ve özel koşullarından ötürü farklı uygulamalar söz konusuydu. Bu bağlamda tarafların anlaşma şekli, muaccele ve müeccelenin ödenme yöntemi, binaların tamirat masraflarının kime (vakfa mı, kiracıya mı) ait olacağı, kiracının vakıftaki muaccesinin zamanla ve farklı nedenlerle ziyadeleşmesi gibi konular, belgelere yansıyan fiili değişkenlikler arasında kendini gösterir.

İcâreteyn, vakıfları, inşaat masrafları için nakit tahsis etmek gibi hayati bir yükten kurtarmakla kalmayıp yangın, yıkım gibi nedenlerle oluşan zararın dış kaynaklarla giderilmesini ve vakfın üzerine düşen masrafların da hem kısılarak hem de ötelenerek müstakbel gelirlerden tediyesini mümkün kılmaktaydı. Her ne kadar vakıflar açısından kârlı, kiracılar açısından da masraflı gibi görünse de bu yöntem, tasarruf süresinin uzunluğuna bağlı olarak kiracılar için daha avantajlı, hatta vakıf için görece zararlı bir potansiyele sahipti. Nitekim, zamanla kontrolün kaybolması ve sistemin çözülmesinin bir neticesi olarak icâreteynin uzun vadede vakıfların aleyhine işleyen, zararlı bir yapıya büründüğü bilinmektedir. (Berki, 1946, s. 35) Ne var ki zamana bağlı olarak ya da yangın, deprem gibi afetler nedeniyle yapıları zarar gören vakıflar, daha çok icâreteyn ve mukataalı kiralamalara başvurarak hayatîyetlerini sürdürebilmişlerdi. Ancak kiralamalar tek tip bir yapıda olmayıp, koşullar ve detaylar açısından farklılaşmalar söz konusuydu.

Sözleşme Belgeleri Üzerinden İcâreteynde Görülen Değişkenlikler

İcâreteynin işleyebilmesi için geçerli olan kuralların başında muaccele ve müeccele bedelleri yer alır. Bu ödemelerin şekli, kiralamaya konu gayrimenkulün mamurluk durumuna bağlı olarak değişmektedir. Söz konusu değişkenlikler aşağıda üç maddede detaylandırılmıştır:

- i. Bina veya akarın mevcut olması halinde kiracı muacceleyle nakit olarak öder.
- ii. Binanın yeniden inşası için kiracının harcayacağı meblağ muacceleyle sayılır (muacceleyle mahsûb edilir) veya mevcut binanın onarımı için kiracının harcadığı meblağ mevcut muacceleyle ilâve edilir.
- iii. Müeccele bedelinde indirim yapılır ve indirim yapılan miktar, kiracı tarafından karşılanmak üzere yapının tamirat masrafı olarak telakki edilir.

I. Muaccelenin nakdi olarak ödenmesi

Vakıf yerin herhangi bir tamirat veya yeniden inşaya ihtiyacının bulunmaması halinde gerçekleşen ve en sık rastlanan genel uygulamaydı. Kiracılar, vakfa toplu olarak ödedikleri bu parayla kiraladıkları yerin tasarruf hakkını icâreteynin sağladığı haklar ölçüsünde devralmış olmaktaydılar. Günlük-aylık kira ücretlerinden bağımsız olarak belirlenen muaccelerin bir standardı olmayıp her binanın durumu, konumu, büyüklüğü gibi kendine özgü şartları nedeniyle muaccelenin yanı sıra müeccele miktarı da değişebilmekteydi. Aşağıdaki tabloda bu değişkenlik gözlemlenebilmektedir.

Vakıf	Gayrimenkul	Yeri	Mutasarrıf	Müeccele /Aylık (akçe)	Muaccele (akçe)
Haremeyn	Menzil	Kayalıdere mahallesi	İskender b. Abdullah (<i>Evkâf-ı Hümayûn Müfettişliği Şer'iyye Sicili [EHM ŞS], no. 1, 5b/2, 1609</i>)	60	2.000
Heremeyn	Menzil (329 zirâ')	Ayasofya-i Kebîr mahallesi	Mustafa b. Abdullah (EHM ŞS, No. 1, 29a/1, 1613)	180	12.000
Haremeyn	Menzil	Kasap İvaz mahallesi	Mahmud b. Abdülmennan (EHM ŞS, No. 1, 35a/1, 1613)	60	4.000
Haremeyn	Menzil	Mehmed Paşa mahallesi	Zülfikar b. Abdülvehhab (EHM ŞS, No. 1, 35a/2, 1614)	15	2.000
Haremeyn	Menzil		Şeyh Abdülhalık b. Ahmed (EHM ŞS, No. 1, 37b/1, 1614)	75	2.000
Ayşe Sultan	Yahudihane		Ahmed Çelebi b. Mehmed (EHM ŞS, No. 53, 205/1, 1661)	3	6.000
Musahip Tavşan Ağa	Menzil (büyüt-ı müteaddide)		Mustafa Ağa (EHM ŞS, No. 54, 69a/1, 1663)	90	160.000
Yasemin Hâtun	4 dükkân arsası		Recep Ağa (EHM ŞS, No. 54, 82a/1, 1663)	30	13.000
Hemsâye Hâtun	Mütezeviceyn odası		Mustafa Ağa b. Ahmed (EHM ŞS, No. 54, 130a/1, 1664)	60	8.000
Hatice Hâtun	Hamam		Seyyid Mustafa Çelebi b. Seyyid Mehmed (EHM ŞS, No. 54, 139b/3, 1664)	60	36.000

II. Tamir ve inşa masraflarının muacceleyle sayılması veya eklenmesi

İcâreteynin ortaya çıkış nedenini, harap vakıf yapılarının tamirinde yaşanan ekonomik güçlükler oluşturmuştur. Bu bakımdan, tamir ve yeniden inşanın muacceleyle mahsuben kiracılar tarafından üstlenilmesi, vakıfların tercih ettikleri önemli bir kaynak sağlama metodu olarak kabul edilebilir. Zira, vakıfların akarlarının bakım ve onarımlarını yaptırmaları, dahası binaları yeniden inşa etmeleri, ekonomik ağırlığı nedeniyle vakıflar için istenmeyen bir durumdur.

Vakıflar icâreteyn sayesinde, yeniden inşa giderleri için kaynak ayırma yükünden kendilerini kurtarıp bu sorunu kiracılara havale etmekte ve maliyet bedelini kiracı hesabına muaccele kaydetmekteydiler. Tasarrufu sürecinde kiracı tarafından yapılan tamirat giderleri de muacceleyle ilâve edilmekte ve her tamirle birlikte kiracıların “istîfâ”⁵ etme vadeleri de ötelenmekteydi. Bu hakların, muhtemelen daha uzun zamana yayılmasını istemeyen vakıflar da belli bir süreç sonunda oluşan muacceleyle dondurmak maksadıyla günlük kira miktarında (müeccele) indirim uygulayarak, kiracısıyla arasındaki anlaşma şartlarında değişiklik yapmakta ve indirim yapılan miktarın tamirat giderlerine harcanmasını temin etmekteydiler. Ayrıca, eğer vakfa ait olup yeniden inşa veya tamiratta kullanılan bir enkaz mevcutsa bunun için belirlenen bedel de toplam tamir maliyetinden düşülmekte ve kiracının yaptığı masrafa karıştırılmamaktaydı.

⁵ **İstîfâ** (استيفاء): Hakkını tamamıyla tahsil etmek. Bu ifade daha çok, vakıf kiracılarının vefatları ile gündeme gelmekte ve muaccelede tahsil edilmemiş miktarın varislere iadesi ve dolayısıyla miras hükümlerine göre işlem yapılması bağlamında önemli bir yere sahipti.

Binanın inşa masrafının kiracı tarafından üstlenildiği durumlarda “icâre-i muacceleyle mahsub” edilen meblağ vakıf defterinde muaccele kaydolunurdu. Vakfa ait binanın sağlam ve ayakta olduğu sair zamanlarda alınan muaccele, afet dönemlerinde taraflar arasında gerçekleşen bu tür anlaşmalarla binanın yeniden inşa edilmesine karşılık olarak düşünülmekteydi. Odunkapısı’nda 1660’ta yanmış olan bir bıçakçı dükkânından kalan arsa, Halil Çelebi tarafından bu şartlarla yaptırılmıştı (EHM ŞS, No. 54, 59a/1, 1663).

Yangınla ortadan kalkan veya harap olan binaların yeniden inşası için yapılan harcamalar kadı naip’leri tarafından kalem kalem kaydedilerek vakıf ve mutasarrıf arasındaki parasal ilişkinin şeffaf ve hukuki bir zeminde yürütülmesi sağlanırdı. Binaların yeniden inşasında varsa enkazdan da yararlanılırdı. Öncelikle mevcut enkazın değeri tespit edilir, enkaz vakfa aitse bu miktar kiracının yaptırdığı inşaatın toplam masrafından düşülerek muaccele netleştirilirdi.

Örneğin, harap olup yeniden yapılması gereken ve enkazının 40.000 akçe olduğu tespit edilen bir evin inşaat maliyetinin 120.000 akçeyi bulabileceği tahmin edilerek, yapılacak toplam masraftan enkaz bedeli çıkarıldıktan sonra kalan miktarın muaccele kaydedileceği, bir keşif hüccetinde vurgulanmıştı.⁶ Bir başka örnekte, yanan Rüstem Paşa Hanı’nı ‘muacceleyle mahsup olmak üzere’ yeniden yaptıran bir karı-kocanın, mevcut enkaz bedeli çıkarıldıktan sonra toplam masraflarının 351.960 akçe olduğu yapılan keşifle kayıt altına alınmıştı. (İstanbul Şer’iyye Sicili [İŞS], No. 9, 63b/1, 1661)

Diğer taraftan, bir menzilin haricinde bulunan ahır ile üzerindeki odalar, sofa ve kenifin “bî-üslûb” (biçimsiz) olduğu ve masrafının muaccelesine ilâve edilecek şekilde “üslûb-ı mergûb üzere binâ ve müceddeden bir matbah ve kiler ihdâs” etmesi için mutasarrıf Hüseyin Ağa’ya izin verilmesi, farklı türdeki tamir anlaşmalarına işaret etmek bağlamında örnek gösterilebilir.⁷

Nakdi ödenen meblağlar doğal olarak yerin konumuna ve büyüklüğüne göre değişkenlik göstermekteydi. Örneğin, Nevbethane mahallesinde Musahib Tavşan Ağa Vakfı’na ait olup Ayşe Sultan sarayına sınırı bulunan geniş bir arsa için nakdi olarak 160.000 akçe muaccele alınmıştı.⁸ “Mütezeviceyn odaları” olarak anılan üç odanın arsası ise, yandıktan sonra dört yıl “hâlî ve mu’attal” kalması üzerine icâreteyne verilmesinin vakfa yararı olacağı gerekçesiyle günlük 2 akçe müeccele, peşin ve nakit olarak 8.000 akçe muaccele ve yine muacceleyle mahsuben bina yapması karşılığında Mustafa Ağa b. Ahmed’e kiralanmıştı.⁹

Tamir veya yeniden inşa masrafları nedeniyle muaccelelerin artış durumunu gösteren aşağıdaki veriler, icâreteynin detayları hakkındaki genel manzarayı kavrayabilmek adına önemli ayrıntıları belgелеmektedir:

⁶ EHM ŞS, 1, 17b/1 (Evl Za 1020/Ocak 1612). Keşifte tahmin edilen meblağı bulması halinde muaccele miktarı 80.000 akçe olacaktır.

⁷ EHM ŞS, 1, 22b/1 (Evl Ş 1021/Eylül 1612); Yapılacak tamir masraflarının mevcut muaccelelere ilâve olunması ve yeni binaların da vakfa ait olması şartıyla gerçekleşen diğer birkaç örnek için bk. EHM ŞS, 1, 23a/2, 24b/1, 31a/1 (1021-1022/1612-1613); Yapılacak masrafın muaccele sayılması konusundaki bir örnek için bk. EHM ŞS, 1, 4a/2 (15 C 1017/16 Eylül 1608).

⁸ EHM ŞS, 54, 69a/2 (Evh L 1073/Mayıs 1663); Arsa üzerine “icâre-i mu’accelesine mahsub” olmak kaydıyla bina yapacak olan Mustafa Ağa, mevcut yer ve üzerindeki enkazın keşfini yaptırmıştır. Bina masrafı nakdi olarak ödenmiş olan 160.000 akçeye ilave edilerek muacceleyle sayılacaktır. Bk. EHM ŞS, 54, 69a/1 (29 L 1073/27 Mayıs 1663).

⁹ EHM ŞS, 54, 130a/1 (30 Za 1074/14 Haziran 1664); Benzer bir başka kayıta ise, Hatice Hatun Vakfı’na ait bir yahudihane arsası, inşaat masrafı muacceleyle sayılmak üzere günlük 2 akçe müeccele ve 36.000 akçe muaccele karşılığında Mustafa Çelebi b. es-Seyyid Mehmed’e icâreteynle kiralandığı görülmektedir. Bk. EHM ŞS, 54, 134b/1 (Evh Z 1074/Temmuz 1664).

Vakıf	Mutasarrıf	Nakdî ödenen muaccele (akçe)	1. Tamir / İnşa masrafı (akçe) (+)	2. Tamir / İnşa masrafı (akçe) (+)	Enkaz bedeli ¹⁰ (akçe) (-)	Muaccele toplamı (akçe)
Haremeyn	Şahbaz Ağa b. Abdülmennan (hâssa teberdarlar kethüdası) (EHM ŞS, No. 1, 29b/1, 1613)	20.000	11.186	-	-	31.186
Heremeyn	Mahmud Çelebi b. Hamza	-	33.081	-	-	33.081
Haremeyn	Rahime Hatun bt. Hüseyin	33.000 ¹¹	4.020 ¹²	-	-	37.020
Haremeyn	Muharrem Çavuş b. Abdülmennan ¹³ (EHM ŞS, No. 1, 9a/1-2, 1611)	-	39.930	-	-	39.930
Haremeyn	Mehmed Efendi (eski reisülküttap) (EHM ŞS, No. 1, 25b/1, 1613)	-	205.000	-	-	205.000
Haremeyn	Kamer Hatun bt. Abdullah ¹⁴ (EHM ŞS, No. 1, 3a/1, 1607; No. 1, 3a/2, 1608)	3.000	4.700	-	-	7.700
Haremeyn	Ali Ağa b. Abdülmennan	3.000 (EHM ŞS, No. 1, 8a/2, 1610)	18.500 ¹⁵ (EHM ŞS, No. 1, 9a/2, 1611)	3.350 ¹⁶ (EHM ŞS, No. 1, 21a/1- vd., 1612)	-	24.850
Haremeyn	İsmail Ağa b. Abdülmennan (EHM ŞS, No. 1, 36a/1, 1614)	8.000	163.000	-	18.000	153.000
Haremeyn	Mehmed Bey b. Murad (EHM ŞS, No. 1, 40b/2- vd., 1614)	6.000	96.140	-	-	102.140

¹⁰ Vakıflara ait olup inşaat ve tamiratta da kullanılan enkazın keşfi yapılır ve değeri hesaplanırdı. Hesaplanan miktar inşaatın toplam giderlerinden düşülerek mutasarrıfın yaptığı masraf çıkarılır ve bu da muaccele olarak kayıt altına alınırdı.

¹¹ Günlük 3 akçe kirası olup başlangıçta icâre-i vâhideli olduğu anlaşılan menzil, masrafları muaccele kaydedilecek olan tamir anlaşmasıyla icâreteynli yere dönüşmüştür. *EHM ŞS, I, 5b/1* (Evh Z 1017/Mart 1609).

¹² İlk sözleşme üzerine menzil Rahime Hatun tarafından tamir ettirilmiş ve sonraki bir tarihte yapılan bir başka tamir anlaşmasında görüldüğü üzere toplam masraf 33.000 akçeyi bulmuş. Bunun sonucunda 3 akçe olan günlük kira 2 akçeye indirilmiş. 4020 akçeye mâl olan bu ikinci tamiratla Rahime Hâtun'un muacceleleri 37.020 akçeye yükselmiştir. *EHM ŞS, I, 19a/1* (1 S 1021/24 Mart 1612).

¹³ Aylık 60 akçe kira ile icâre-i vâhideli iken, iki odasının tamir ve bir odasının ilâve edilmesiyle inşaat masraflarının muacceleye sayılması sonucu söz konusu menzil icâreteynli bir yapıya dönüşmüştür.

¹⁴ Muaccelenin 7700 akçeyi bulmasıyla birlikte günlük kira bedeli 3 akçeden 2 akçeye indirilmiştir.

¹⁵ İki oda tamiri ve bir odanın ihdasiyla Ali Ağa'nın vakıftaki muacceleleri 21.500 akçeye ulaşmıştır.

¹⁶ İkincisinden yaklaşık bir buçuk yıl sonra bir kez daha yine bir tamirat yapılmıştır. Buna göre, Ali Ağa'nın 21.500 akçeye ulaşmış olan muacceleleri son yaptığı tamire harcadığı 3.350 akçe masrafla 24.850 akçeye ulaşmıştır. Bu tarih itibarıyla günlük 3 akçe olan kira da 2 akçeye indirilerek 1 akçelik farkın sonraki tamir masraflarına kullanılması kararı verilmiştir.

Atik Ali Paşa	El-Hâc Ahmed b. Ömer (EHM ŞS, No. 48, 160/1, 1652)	4.000	31.980	-	-	35.980
Atik Ali Paşa	El-Hâc Ahmed b. Ömer ¹⁷ (EHM ŞS, No. 48, 160/2, 1652)	-	77.590	-	2.520	75.270
Ayasofya	Mustafa Bey ¹⁸ (EHM ŞS, No. 54, 62b/1, 1663)	50.000	189.650	-	-	239.650
Haremeyn	Dilaver Ağa	30.000 ¹⁹ (EHM ŞS, No. 1, 4a/3, 1608)	59.340 ²⁰ (EHM ŞS, No. 1, 3b/1-2, 1608).	-	-	89.340
Medine-i Münevvere (Haremeyn)	Abdurrahman Çelebi b. Abdülkerim ve annesi Zahide Hâtun bt. el-Hâc İvaz (EHM ŞS, No. 51, 109a/4, 1660)	-	169.075	-	-	169.075
Yakub Ağa Mescidi	Mustafa Ağa b. Abdülmennan (EHM ŞS, No. 54, 70b/2, 1663)	8.000	170.935	-	-	178.935
Medine-i Münevvere (Haremeyn)	Sâime Hâtun (EHM ŞS, No. 54, 85a/1, 1663)	3.500	65.320	-	2.000	66.820
Gazi Sinan Paşa	İsak v. Salti Yahudi (EHM ŞS, No. 54, 96b/2, 1663)	-	145.805	-	5.000	140.805
Çakır Ağa	Hacı Mustafa b. Mehmed (EHM ŞS, No. 54, 115b/3, 1664)	-	381.110	-	30.000	351.110
Haseki Sultan Camii	Abdûlbaki Ağa b. Hasan Ağa (EHM ŞS, No. 54, 126b/1, 1664)	-	173.120	-	12.245	161.075
Ayasofya	Mehmed Odabaşı b. Abdülmennan ²¹ (EHM ŞS, No. 48, 105a/3, 1652)	3.600	-	-	-	3.600

Tablodaki verilerden de anlaşılacağı üzere, kimi durumlarda muaccelenin bir kısmı peşin alınmış kimi durumlarda ise kiracının yaptığı tamirat masrafları mevcut muaccelede dahil edilmiştir. Vakfa ait enkazın bulunduğu hallerde muaccele miktarlarında bir düşüş gözlenirken, kiracılar tarafından

¹⁷ Belgede verilen bu üç meblağdan biri hatalıdır. Enkaz bedeli belgede iki defa aynı şekilde geçtiğinden, yapılan hatanın ya tamir miktarında veya enkaz bedeli çıkarıldıktan sonra kalan meblağda olduğu anlaşılmaktadır.

¹⁸ “keresteci dükkânları arsalarını ... mütevellî ... bundan akdem elli bin akçe icâre-i mu‘accele ve yevmî iki akçe icâre-i mü‘eccele ile bana îcâr ... ve ben dahi istîcâr ... eylediğimde üzerine malım ile icâre-i mu‘accesine mahsûb olmak üzere müceddeden ... üç bâb keresteci dükkânı binâ ve ihdâs etmişimdir ... zikrolunan üç bâb keresteci dükkânının işbu müşâhede olunan ebniyesi ancak yüz seksen dokuz bin altı yüz elli akçe ile olur ... Mustafa Bey’in verdiği mu‘accele-i mezkûr ile cem‘an taraf-ı vakıfda iki yük otuz dokuz bin altı yüz elli akçe icâre-i mu‘accesine müctemi‘ olmağın ...”.

¹⁹ Hüsameddin Efendi tasarrufundaki menzili Dilâver Ağa ve eşi Ayşe Hatun’a 30.000 akçe karşılığında tefviz etmiştir.

²⁰ Menzilin tamiri henüz yapılmamış olmakla birlikte, söz konusu meblağ keşif sonucu belirlenen tahmini maliyeti göstermektedir. Ayrıca, bu tamiratın yapılabilmesi için de menzilin günlük 30 akçe olan kirası 20 akçeye indirilmiştir.

²¹ Kiralanan yer boş bir arsa olup günlük müeccelesi 1 akçedir. Yapılacak bina için harcanacak para da Mehmed’in ödediği muaccelede ilave edilecektir.

yapılan yeni tamirat masrafları nedeniyle de muaccele miktarlarının (kiracı/mutasarrıfların vakıftan alacaklarının) yükseldiği görülmektedir.

III. İcâre-i Müecceleyle Yapılan İndirimlerle İlgili Tespitler

Yangınlar sonrası icâreteynli olarak yeniden inşa edilen binaların muacceleleri her durumda nakdi olarak gerçekleşmemekte, vakıflar ve şahısların anlaşmalarına ve genel şartlara bağlı olarak aylık veya günlük olarak belirlenen müeccel kiranın bir bölümü inşaat masrafına dahil edilmekte, bu masraf da “icâre-i mu‘acceleyle mahsûb” veya “zamm” olunmaktaydı. Buna göre, inşaatın toplam maliyetini oluşturan muaccele miktarına ulaşıncaya kadar müeccel kira, indirimli ve nakdi olarak ödenmekte, yapılan indirim ise muaccelenin taksit birimlerini teşkil etmekteydi. Vakıflar bu sayede, ileriki tarihlerde mutasarrıfın vefatı, binanın yıkılması, yanması, tamire ihtiyaç göstermesi gibi durumlarda geri ödemek zorunda kalacakları muacceleleri (kiracıya olan borçlarını) bir seviyede tutmaya hatta zamanla eritmeye çalışmaktaydılar. Yangınlar sonrasında bu yöneme sıklıkla başvurulduğu görülmektedir.

Diğer taraftan, binaların tamirleri için gerekli olan kaynağın sağlanmasında da benzer yol izlenir ve masraf ya kiracı tarafından doğrudan üstlenilir ya da yerin kirasından düşülmek suretiyle vakıf tarafından dolaylı olarak karşılanırdı. Başka bir ifadeyle, müzayede sırasında bir şart olarak tamir için müeccelenin bir miktarına rezerv koyulurdu. Bu bağlamda bir kiralama örneğine bakılacak olursa, Galata’da Câmî-i Kebir mahallesinde büyük yangında yok olan yahudi hanenin mutasarrıfı el-Hâc Mustafa b. Mehmed, günlük 6 akçe kira ödediği yerin yanmasından sonra muacceleyle sayılmak üzere binanın yapımını üstlenmişti. Günlük ödenecek kira miktarı ise 6 akçede kalmış ise de bunun 2 akçesi, muaccele miktarı olan 381.110 akçenin günlük taksitleri olarak kaydedilmişti. Dolayısıyla Hacı Mustafa’nın aylık ödeyeceği kira miktarı 4 akçe olarak belirlenmişti.

“... mu‘accelesine mahsûb olmak üzere edeceğim binâ mukâbelesinde icâre-i mezkûreden yevmî iki akçesini hatt ve tenzîl ve yevmî dört akçe icâre-i mü‘eccele ile tasarrufa ...”²² (EHM ŞS, No. 48, 115b/3, 1664)

Benzer bir başka örnekte görüldüğü üzere, Davud Ağa Vakfı’ndan aylık kirası 45 akçe olan odalar, yangın sonrasında mutasarrıflar tarafından yeniden yaptırılmış ve 10 akçesi muacceleyle sayılmak üzere aylık kira 35 akçeye indirilmişti:

“Merhûm Büyük Davud Ağa Vakfı’ndan olup Sultan Bayezid-i Velî Câmî‘-i şerîfi kurbunda Sekbanbaşı Yakub Ağa mahallesinde vâki‘ ... yirmi altı bâb müteahhilîn odalarının icâre-i mu‘accele ve müeccele ile mutasarrıfları olan ... kimesneler ... mârrü‘z-zikr odalar icâre-i mu‘accele ve beher şehir kırk beşer akçe icâre-i müeccele ile taht-ı tasarrufumuzda iken bin yetmiş senesi Zilkadeti’ş-şerîfesinin on altıncı günü vâki‘ harîk-i kebîrde bi’l-küllîye muhterik olup arsa-i sırfa kalmağın taraf-ı [vakıfda]²³ müceddeden binâyâ müsâ‘ade olmamağla biz dahi kendi malımız ile icâre-i mu‘accelesine mahsûb olmak üzere her birimiz müceddeden binâ eylemişizdir lâkin icâre-i müeccele-i mezkûre tasarrufumuzda olan odalar arsalarının ecr-i mislinden ziyâde olmağla ... ba‘de’l-keşf ... tahmîn-i ecr-i misil olunup ve mu‘accelesine mahsûb olmak üzere edeceğimiz binâ mukâbelesinde beher şehir kırk beşer akçe ücret-i müeccelesinden bir mikdâr tenzîl

²² Enkaz bedeli olan 30.000 akçe bu meblağdan çıkarılarak toplam muaccele 351.110 akçe olarak kayıt altına alınmıştır.

²³ Orijinal metinde “tarafımızdan” yazılıdır.

olunsun ve illâ kasr-ı yed ederiz dediklerinde ... ecr-i misilleri ancak beher şehir otuz beşer akçedir ... onar akçesi mu‘accelesine mahsûb olmak üzere ...” (EHM ŞS, No. 51, 110a/3, 1660)

Tespit edilen benzer örnekler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Vakıf	Yapı	İcâre-i Müeccele (aylık / akçe)			İcâre-i muacceleye sayılan veya tamirat için ayrılan miktar (aylık / akçe)
		yangın tamirat öncesi	veya yangın tamirat sonrası	veya	
Haremeyn	Menzil (Büyût-ı müteaddideyi müstemil) ²⁴ (EHM ŞS, No. 1, 3b/1-2, 1608).	900	600		300
Haremeyn	Menzil (EHM ŞS, No. 1, 6a/2-3, 1610)	180	120		60
Haremeyn	Menzil ²⁵ (EHM ŞS, No. 1, 21a/1-vd., 1612)	90	60		30
Haremeyn	Menzil (EHM ŞS, No. 1, 22a/1, 1612)	60	30		30
Ayasofya	Bozahane (bozahane dışında başka bir dükkân yapılacağı belirtilmiş) (EHM ŞS, No. 51, 111a/1, 1660)	320	160		160
Murad Paşa-yı Cedîd	Müteehhilin odaları (7 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 110b/2, 1660)	120	75		45
Kethüda Hatun	Canfeda Müteehhilin odaları (2 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 110b/2, 1660)	120	60		60
Kethüda Hatun	Canfeda Müteehhilin odası (1 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 111a/4, 1660)	90	60		30
Mehmed Ağa Camii	Müteehhilin odaları (17 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 120b/1, 1660)	90	60		30
Mehmed Ağa Camii	Müteehhilin odası (1 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 120b/1, 1660)	210	90		120
Kapudan Hasan Paşa	Müteehhilin odaları (10 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 121a/1, 1660)	40	30		10
Kapudan Hasan Paşa	Müteehhilin odası (1 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 121a/1, 1660)	60	30		30
Kapudan Hasan Paşa	Müteehhilin odası (1 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 121a/1, 1660)	30	8		22
Mehmed Ağa Camii	Müteehhilin odaları (14 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 121b/4, 1661)	45	30		15

²⁴ İndirim yapıldıktan sonra yapılan keşfe göre tamiratın maliyeti toplam 59.340 akçe olarak hesaplanmıştır.

²⁵ Bu tarihten itibaren 3 akçe olan günlük kiradan 1 akçe düşülerek tamir için kullanılacağı belirtilmiştir.

Mehmed Ağa Camii	Müteahhilin odaları (11 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 121b/4, 1661)	60	40	20
Yakub Ağa Mescidi	Menzil (EHM ŞS, No. 51, 122a/1, 1661)	120	90	30
Şah Sultan	Müteahhilin odaları (8 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 122a/2, 1661)	30	20	10
Şah Sultan	Müteahhilin odaları (3 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 122a/2, 1661)	40	25	15
Şah Sultan	Müteahhilin odaları (7 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 122a/2, 1661)	60	40	20
Şah Sultan	Müteahhilin odaları (1 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 122a/2, 1661)	50	30	20
Şah Sultan	Müteahhilin odaları (1 bâb) (EHM ŞS, No. 51, 122a/2, 1661)	75	50	25
Cânım Sultan	Menzil (EHM ŞS, No. 53, 147/1, 1660)	150	90	60
Mahmud Ağa (Kapiağası)	Müteahhilin odaları (10 bâb) (EHM ŞS, No. 53, 206/2, 1661)	60	30	30
Yakub Ağa Mescidi	Dükkân arsası (4 bâb oda ile) ²⁶ (EHM ŞS, No. 54, 85a/3, 1663)	390	330	60
Çakır Ağa	Yahudihane (EHM ŞS, No. 54, 115b/3, 1664)	180	60	120
Servazad Hatun	Meyhane (EHM ŞS, No. 54, 128a/1, 1664) (Galata'da)	300	210	90
Mehmed Ağa (Darüssaâde Ağası)	Muhtelif dükkânlar (EHM ŞS, No. 54, 131a/1, 1664)	600	315	285
Mehmed Ağa (Darüssaâde Ağası)	Muhtelif dükkânlar (EHM ŞS, No. 54, 133a/1, 1664)	360	180	180
Haremeyn	Menzil (EHM ŞS, No. 1, 36a/1, 1614)	90	60	30
Haremeyn	Menzil ²⁷	90	60	30

²⁶ Eminönü Yenicami Külliyesine dahil edilen Yakub Ağa Vakfı'na ait dükkânlardan kalan arsa ile Galata'da Nerdübanlı Kilisesi'nden kalan arsa istibdal edilmiş ve kiracılar kilise arsasına muacceleyle mahsup olmak üzere bina yapmak istemişler, fakat önceki kiralari olan günlük 13 akçenin buraya fazla geldiğini söyleyerek tenzilini talep etmişlerdir. Günlük kira 11 akçe olarak belirlenmiş ve kalan 2 akçe de icâre-i muacceleyle sayılmıştır.

²⁷ Haremeyn Evkafı'nın kiracısı olan Ali Ağa günlük 3 akçe müeccele, 3000 akçe muaccele ile ve yapacağı tamir muacceleyle zammolunmak üzere menzili kiralamıştır. *EHM ŞS, I, 8a/2* (Evs L 1019/Aralık 1610); Daha sonra ise, iki oda tamiri ve bir oda inşası için 18.500 akçe harcamıştır. Söz konusu meblağ kira sözleşmesindeki maddeye istinaden vakıftaki 3000 akçelik muacceleyle ilâve olunmuştur. *EHM ŞS, I, 9a/2*, (Evl Z 1019/Şubat 1611); Bu tamir masraflarının muacceleyle ilâvesi bundan yaklaşık bir buçuk yıl sonra bir kez daha yine bir tamir nedeniyle gerçekleşmiştir. Buna göre, yeri 3000 akçe muaccele ile kiralayan Ali Ağa'nın ilk tamir masrafiyle birlikte muacceleli 21.500 akçeye çıkmış ve son yaptığı tamir için harcadığı 3350 akçe masrafla da mevcut muaccele toplamda 24.850 akçeye ulaşmıştır. Bu tarih itibarıyla günlük 3 akçe olan kira 2 akçeye indirilmiş ve 1 akçelik farkın yeni tamir masraflarına kullanılması kararı verilmiştir. *EHM ŞS, I, 21a/1* vd. (1 C 1021/20 Temmuz 1612); Ve böylece vakfın mutasarrıf adına kaydettiği muaccelenin daha fazla büyümesi engellenmiştir. Günlük 2 akçe olan kiranın 1 akçesini "harâba müşrif" olan menzilin tamirine kullanabileceğine dair mutasarrıf müderris Mehmed Efendi b. Süleyman'a izin verilmiştir. *EHM ŞS, I, 49b/2* (Evl L 1023/Ekim 1614).

Haremeyn	Menzil (EHM ŞS, No. 1, 49b/2, 1614)	60	30	30
Mahmud (Kapiağası)	Ağa Menzil (EHM ŞS, No. 53, 85/2, 1660)	150	75	75
Mâhî Hâtun	Simitçi fırını ²⁸ (EHM ŞS, No. 54, 77b/3-vd., 1663)	270	120	150
Yasemin Hâtun	Dört dükkân arsası (EHM ŞS, No. 54, 82a/1, 1663)	80	30	50
Çakır Ağa	Yahudihane (EHM ŞS, No. 54, 115b/3, 1664)	180	120	60
Servazad Hâtun	Meyhane ²⁹ (EHM ŞS, No. 54, 128a/1, 1664)	300	210	90
Hüseyin? Çavuş	Bekâr odaları (Aydın & Yılmaz, 2011, s. 714, v. 110a/3)	500	80	420

Uzun zaman atıl kalan yerin kiralanabilmesi için de indirim yapıldığı ve buna ilâveten icâreteynli yerin mukataalı yapıya dönüştüğü de olurdu. Bu da vakfın daha büyük zarara uğraması demektir. Örneğin, Sultan Ağa Vakfı'na ait bir yahudihane yandıktan sonra buranın yeniden yahudihane inşasına izin verilmemiş ve ev yapılması şartıyla “icâre-i kadîmesi” olan günlük 4 akçe kira ile müzayedeye çıkarılmış ise de uzun süre herhangi bir talip bulunamamıştı. En sonunda söz konusu yer, 2.500 akçe muaccele ve yıllık 120 akçe müeccele karşılığında mukataa ile kiralanabilmişti.³⁰ (EHM ŞS, No. 54, 107a/3, 1663)

Vakıflarda gerçekleşen mütevellî değişimleri nedeniyle kimi zaman bu indirimler anlaşmazlıklara neden olurdu. Örneğin, Servazad Hatun Vakfı'na ait mücerred odaları ve bunların altındaki ahırların tasarrufunu icâreteynle ellerinde bulunduran müslümanlar ve bazı zimmiler yangın sonrası aynı yerleri, 30 akçe olan kiranın 5 akçesini muacceleyle saydırarak 25 akçeye yeniden kiralamışlardı. İnşa işi tamamlandıktan sonra vakfın başına geçen yeni mütevellînin, kiracılar otuzar akçe talep etmesi üzerine yerin keşfi yapılmış ancak mütevellî, “müstecirûn-ı mezkûrûnu rencîdeden men' olun”muştu. (EHM ŞS, No. 54, 61b/4, 1663)

Kira indirimi konusu kendi içinde farklı şekillerde gerçekleşebilmekteydi. Yukarıdaki örneklerde kira akdi ve bina inşası akabinde indirimle gidildiği görülmekle birlikte müzayedeye öncesinde arsanın kiralanmasını kolaylaştırma amaçlı indirimler de yapılabilirdi. Buna dair bir örnekte, Ferhad b. Abdullah'ın vakfettiği ve şartı gereği Haremeyn Evkafı'na ilhak olunan bir menzilin 1000 akçe muaccele ve günlük 2 akçe müeccelesi olduğu bunun da 1 akçesinin tamir için kullanılacağı beyan edildiği görülmektedir. (EHM ŞS, No. 1, 22a/1, 1612) İbrahim Paşa Vakfı mütevellîsi olan Abdullah Ağa da 1 R 1036/20 Aralık 1626 tarihinde bir yahudihaneyi günlük ecr-i misli 25 akçe iken 20 akçeye indirerek Haim isimli yahudiye kiralamış fakat, vakfın yeni mütevellîsi bu indirimin gereksiz yapıldığını iddia ederek geçen yirmi beş yıl sekiz aylık sürede söz konusu indirimden dolayı alınmamış olan 46.200 akçeyi vakıf adına talep etmişti. Fakat, bu indirimin yapılmasının ardındaki nedenin, o sırada oturulamayacak derecede harap olan yahudihanenin yeniden inşası için vakıfta yeterli bütçenin bulunmaması ve kiracının muacceleyle mahsuben inşayı üstlenmesi olduğu anlaşılmıştı. Bu kararın, vakfın yararına olduğunun Ahi Çelebi Mahkemesi'nde tescil edilmesi ve tescil işlemini yapan naibin de “mütevellî-i mezbûra mukâbele-i ta'mir için yevmî

²⁸ Hasan Bey, babasından intikal eden yerin günlük 9 akçe kirasını yangından sonra fazla bularak 38 ay boyunca ödememiş ve yapılan keşifle kira bedelinin 4 akçe olduğu belirtilerek kendisinden bu süre için toplam 4.560 akçe tahsil edilmesine hükmedilir.

²⁹ Meyhane, üç hisse üzerinden Abdülbaki Ağa ile kardeşi Abdullah Ağa b. Hasan Ağa'nın tasarrufundadır.

³⁰ Böylece aylık 120 akçe olan arsanın kirası, 10 akçe gibi çok düşük bir seviyeye gerilemiştir.

beş akçesini tenzîl” etmesini önermiş olduğu belirtilerek yeni mütevellinin talebi hukuken geçersiz kılınmıştı. (EHM ŞS, No. 48, 111b/1, 1652)

Bir başka örnekte de, Süleyman Ağa Vakfı’ndan Hoca Üveys Paşa mahallesinde bulunan bir arsaya, kirasının yüksek bulunması nedeniyle icâreteynli olarak herhangi bir talip çıkmamış ve vakıf yöneticilerinin girişimiyle günlük kira ücreti 2 akçe olarak belirlenmişti.³¹ (EHM ŞS, No. 54, 63a/2, 1663) Otuz bir bekâr odası yanan Haseki Sultan Camii ve Medresesi Vakfı’nın benzer nedenlerle toplam 31 akçe olan günlük ücreti 10 akçeye indirerek yerin kiralınmasını kolaylaştırmak istediği anlaşılmaktadır. EHM ŞS, 54, 97b/2 (8 R 1074/9 Kasım 1663). Haseki Sultan Camii Vakfı’na ait bir yahudihane arsasının günlük kirası da aynı nedenlerle 58,5 akçeden 20,5 akçeye indirilmişti.³² (EHM ŞS, No. 54, 119a/1, 125b/3, 1664)

İCÂRETEYNLİ YERLERDE ECR-İ MİSİL, ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA KİRALAMA VE FERAĞ

Bir yerin rayiç bedelini temsil eden ecr-i misil, (Akgündüz, 1984, s. 339-375) sözleşme sonrasında da ihtilafa dönüşebiliyordu. Örneğin, Haseki Sultan Camii Vakfı’na ait menzil ve iki dükkânı tasarruf eden Mustafa Çelebi’den vakfın yeni mütevellisi müeccele olarak ödenen kiranın “ecr-i mislinden noksan” olduğunu ispat ederek rayiçe göre ödeme yapılmasını istemiş, fakat Mustafa Çelebi buna razı olmayınca yerden çıkmak zorunda kalmıştı. (EHM ŞS, No. 54, 68b/1, 1663) Yine mütevellî değişmesi neticesinde görülen bir örnekte, iki dükkân ve yarı hisse menzili 40.000 akçe muaccele ile Haseki Sultan Vakfı’ndan kiralayan Habibe isimli kadın, mütevellinin düşük bulduğu ecr-i misli “tekmile” yanaşmamış ve vakıftaki muaccesinin iadesini isteyerek yerden el çekmişti. (EHM ŞS, No. 54, 54a/2, 1663)

Buna karşılık, ecr-i mislin arttırıldığı örnekler de mevcuttur. Kapıağası İsmail Ağa Vakfı’na ait Üsküdar’da bulunan bir bahçe, 1058 Zilkadesi’nden itibaren günlük 6 akçe müeccele ve 2.000 gurus muaccele ile Ömer Bey’in tasarrufunda olup 1059 Zilhiccesi’nde vakfın yeni mütevellisi, kiracı Ömer Bey’den muaccele kaydolmak üzere 100 gurus daha almış ve ecr-i misil tespiti istemişti. Yapılan keşifte müeccele günlük 15 akçe, muaccele ise 2.500 gurus olarak belirlenerek ecr-i mislin tekmili sağlanmıştı. (EHM ŞS, No. 48, 161/2, 1652) Gedik Ahmed Paşa Vakfı’nın yeni mütevellisi 4.000 akçe muaccele ve günlük 5,5 akçe olan hamam kirasının rayiç bedelden düşük olduğunu, keşif sonucunda 15 akçe olarak tespit edilen yeni kiranın ödenmesi halinde kiracının tasarrufuna mani olmayacağını söylemişti. (EHM ŞS, No. 54, 106a/1, 1663)

Diğer taraftan, icâre-i vahideli olan yerlerin yangın sonrasında icâreteynle kiralılabildiği ve buna bağlı olarak da vakıfların farklı ölçüde maddi kayıplara uğradıkları söylenebilir. Örneğin, Ayşe Sultan Vakfı’ndan icâre-i vahideli olan bir yahudihaneden kalan arsa 1660 yangını sonrasında 6.000 akçe muacceleli olarak icâreteynle kiralılabilmiş fakat günlük kira bedeli 20 akçeden 3 akçeye indirilmişti.³³ (EHM ŞS, No. 53, 205/1, 1661; EHM ŞS, No. 54, 54a/1, 1663)

İcâreteynli yerler, tasarruf hakkına sahip olan kişiler tarafından üçüncü şahıslara ücretli veya ücretsiz olarak kiralılabilmekteydi.³⁴ (Aydın & Yılmaz, 2011, s. 202, v. 24a/2) Ancak vakfa kira ödemesi,

³¹ Bu örnek 1660 yılında yanmış bir yahudihane arsası ile ilgilidir.

³² 1660 yangını sonrası çıkarılan fermanla, Eminönü bölgesinde yahudilerin ikâmetinin yasaklanması, söz konusu sıkıntıları beraberinde getirmiştir. Nitekim, Şeyhülharem Mehmed Ağa Vakfı’na ait olup dört yıl boş kalan bir yahudihane arsasının da icâreteynle kiralınmasının vakfa yararlı olacağı belirtilerek günlük kirası 3 akçe olarak belirlenmiştir. Geçen bu süre zarfında vakfın zararını tahmin etmek zor değildir.

³³ ‘ndan Elvanzade mahallesinde bulunan yerin bir bölümü Yenıcamı için ilhak edilmiş, diğer kısmının günlük kirası ise 2 akçe olarak belirlenmiştir.

³⁴ Recep Beşe, tasarrufundaki çörekçi dükkânının yarısını Dimitri v. Kıryaki’ye üç yıllığına günlüğü 8 akçe olmak üzere kiraya vermiştir.

asıl mutasarrıf adına yapıldı. (Menteşzade Abdürrahim Efendi, 1827, Kaya, 2010, s. 111-112 içinde aktarıldığı gibi) Vakıf nezdindeki asıl kiracıya mutasarrıf, yeri mutasarrıftan kiralayan kişiye de müstecir denilmekteydi. Örneğin, Ayasofya Vakfı'ndan icâreteynli bir berber dükkânının mutasarrıfı ve müsteciri birbirinden ayrı tanımlanmıştı. Mutasarrıf olan İsmail b. Mehmed, müsteciri Süleyman Çelebi b. Üstad Mehmed'e bu yeri kiralamış ve yanan bu berber dükkânının yeniden inşa masrafını da kendisi karşılamıştı.³⁵ (EHM ŞS, No. 54, 121b/2, 1664) Aynı vakfa ait olup Odunkapısı'nda bulunan bir üstübücü dükkânının mutasarrıfı olan Mustafa Ağa b. Hasan Çelebi de müsteciri olan Halil Beşe'ye dükkânı yeniden yaptırmayı için 21 adet kalas direği ve yetecek kadar mismar (çivi) vermiş fakat inşaat masrafını, ödeyeceği kiradan mahsuplaşmak şartıyla Halil Beşe üstlenmişti. Gerçekleşen keşfe göre "işbu binâ yirmi bir kalas direğinden ve mismârından mâ'dâ üstâdiyye ve ırgâdiyye ve sâ'ir kerestesiyle ancak on bir bin yüz kırk altı akçe ile" yaptırılabilir denmiş ve toplam maliyet hesaplaması yapılmıştı. (EHM ŞS, No. 54, 127b/3, 1664)

Bunun dışında, vakıfta muaccelle hakkı bulunan mutasarrıflar, icâreteyn kapsamında hukuken üzerlerine kayıtlı olan bina ya da arsaları ferağ yoluyla paraya tahvil edebilmekteydiler. Örneğin, Mehmed Dede isimli kişi Haremeyn Evkafı'ndan mutasarrıf olduğu menzili Mehmed b. Ali'ye 20.000 akçe karşılığında ferağ etmişti. (EHM ŞS, No. 1, 40a/1, 40b/1, 1614) Vefat eden Şeyh Ebülcüd isimli mutasarrıfın icâreteynli menzili, oğlu ve kızına intikal etmiş, onlar da burayı 42.500 akçeye bir başkasına devretmişlerdi. (EHM ŞS, No. 53, 87/1, 1660) Daha ileri bir tarihte ise Ayşe Hatun'un Ayasofya Vakfı'na ait aylık 35 akçe kirası olan boş bir arsayı 18.000 akçeye, (EHM ŞS, No. 54, 130a/2, 1664) aylık 12 akçe kirası olan bir dükkânı da 30.000 akçeye iki ayrı kişiye ferağ etmişti. (EHM ŞS, No. 54, 130a/3, 1664)

Vakıflar, tamirat giderlerine harcanmak üzere kira bedellerinde yaptıkları indirimlerle, mevcut binaların korunmasını sağladıkları gibi yeniden inşası gereken yapıların vücut bulmasını daha mümkün hale getirmişlerdi. Diğer taraftan, mutasarrıfın yapacağı her tamirat masrafı muaccelleyle ilâve edileceğinden, bu yekünün haddinden fazla kabarması vakıflar açısından istenmeyen bir durumdu. Binanın tamiratına harcanması şartı ile vakıflar tarafından müeccelelere indirim uygulanması, bir anlamda 'şişmekte' olan muaccelleyi dondurma amacına matuf bir hamleydi. Bu örneklerden, ortadan kalkan veya harap olan yapıların yeniden inşasında her zaman aynı yöntemin izlenmediği ve vakıf yapılarının, icâreteynin sınırlarında kalmak kaydıyla ve mevcut şartlar muvacehesinde yeniden inşa edilebildiği anlaşılmaktadır.

MUTASARRIFIN ZARARININ TAZMİNİ VE VAKIFTAKİ HAKLARININ TESLİMİ

Vakıflar, akarlarını gelir sağlamak amacıyla kiraya verirlerken mutasarrıflara birtakım hak ve garantiler de vermiş olmaktadır. Vakıflara ait yerlerde şahısların yaptıkları maddi yatırımların hukuki bir temele oturtulması zararların tazmini açısından önemliydi. Bu çerçevede, mutasarrıfın zararına yol açan ve tazminatı gerektiren durumlardan ilki kiracının vefatı veya gaybeti, ikincisi ise binanın yanması şeklinde belirtilebilir. Bu türlü durumları ifade etmek üzere "tamamıyla alma" anlamına gelen istifâ kavramına başvurulurdu. Belirtilen iki husus aşağıda incelenmiş ve örneklendirilmiştir.

³⁵ İsmail, yanan dükkânı yeniden yaptırmayı için Süleyman'a 8.000 akçe vermiş ve bu para yeterli gelmezse üstünü tamamlayacağını söylemiştir. Süleyman ise aldığı para dışında 15.000 akçe de kendisi masraf yaptığını söyleyerek bu miktarı İsmail'den talep etmiştir, fakat yapılan keşifte bütün maliyet toplamının 12.230 akçe olduğu tespit edilmiştir.

a) Mutasarrıfın Vefat ve Gaybeti

İcareteynli yerlerin mutasarrıflarının ölmesi veya gaybet etmesi (ortada bulunmamaları) gibi nedenler hukuki bir mesele olarak ele alınırdı. Nitekim, bir yerin yanması veya kiracının vefatı sebebiyle istîfâ edilemeyen miktar hukuken teminat altında olup, meydana gelen vefat veya afetlerden dolayı oluşan zararlar icâreyi istîfâ muhasebesi ile tespit edilerek tazmini sağlanmaktaydı. Kiracıların ve onların varislerinin haklarının korunması amacıyla geriye dönük zaman hesaplaması yapılarak vakıfta herhangi bir hakkın kalmış olup olmadığı tespit edilirdi.

Örneğin, Hamza Paşa Mescidi Vakfı'ndan Gedik Ahmed Paşa mahallesinde bulunan dört oda ve bir menzil ile Ayazmakapı'da kayıkhane arsasında bulunan bir mahzenin yanmasından sonra uzunca bir süre mutasarrıfları ortaya çıkmamış ve vakıf bu süre zarfında ciddi zarara uğramıştı. Mütevellî, mutasarrıfların muaccelelerini istîfâ etmiş oldukları ve kendilerinden haber alınamaması nedeniyle yerleri başkalarına kiralayabilmek için fetva almıştı. (EHM ŞS, No. 54, 96b/3, 1663)

Muacceleye mahsuben vakıf arsa üzerinde bina yapan mutasarrıfların vefatları halinde birkaç farklı durum ortaya çıkabilirdi. Birincisi, mutasarrıfın çocukları varsa intikâl-i âdî ile yerin tasarrufu onlara geçerdi. Çocuksuz vefat halinde ise, yer doğrudan vakfa dönerdi.³⁶ (EHM ŞS, No. 54, 53b/1-2, 60b/1, 61a/2, 1663) Ancak bu durumda da mutasarrıfın istîfâ muhasebesi yapılır (tasarruf/kullanım süresi muaccelesi üzerinden hesaplanarak), var olan alacağı belirlenir ve bunun varislere ödenmesi sağlanırdı.³⁷

Örneğin, Ayasofya Vakfı'nın Odunkapısı'nda bulunan bir bıçakçı dükkânını 1660 yangını sonrasında "icâre-i mu'accesine mahsûb olmak üzere" 18.390 akçeye yaptıran Halil Çelebi bu tarihten yaklaşık üç yıl sonra çocuksuz olarak vefat etmişti. Vefatına kadar vakıftaki parasının ancak 5.700 akçesini istîfâ edebilmiş, geri kalan 12.690 akçesi ise varisleri olmaları bakımından annesi ile kız kardeşine ödenmişti. (EHM ŞS, No. 54, 59a/1, 1663) Mustafa Beşe azatlı cariyesi Nevciyan bt. Abdullah'ın vefatı üzerine tasarrufundaki yerden kalan 7.500 akçeyi "velâ-i itâka cihetinden" Ayasofya Vakfı'ndan tahsil etmişti. (EHM ŞS, No. 54, 76a/1, 1663) Geylânî Ali Paşa Vakfı'nın kiracısı olan Fatma Hanım bt. Ahmed Paşa da vakıfta muacceleden 7.000 akçesi olduğu halde vefat etmiş ve bu meblağ varislerine ödenmişti. (EHM ŞS, No. 54, 59a/1, 1663)

Yangın sonrasında muacceleye mahsuben yeniden yapılan ve maliyeti belli olmayan bir müteehhilin odasındaki yarı hissenin tasarruf hakkına sahip olan Şerife Ayşe Hatun, inşaattan kısa bir süre sonra çocuksuz olarak vefat etmiş ve yerdeki örfî bütün hakları vakfa intikal etmişti. Fakat, iki kardeşi Ayşe Hatun'un "süknâ ile ecr-i mislinden istîfâ eylediği mertebeden fazlası[nın] bi-hasebi'l-irsi's-şer'î" kendilerine intikal ettiğini yani, bu odada oturduğu süre ecr-i misil üzerinden hesaplandığında muaccelesinin tamamını istîfâ edemediği gerekçesiyle vakıftan mirasa ilişkin haklarını istemeleri ve mütevellînin buna itiraz etmesi üzerine 1.650 akçeye anlaşarak sulh olmuşlardı. (EHM ŞS, No. 54, 95b/3, 1663)

Mercan Ağa Camii Vakfı'na ait bir kasap dükkânı 1660'ta yandıktan ancak üç yıl sonra yeniden yaptırılmış ancak mutasarrıfı da inşaat bittikten altı ay sonra vefat etmişti. Bunun üzerine muacceleden istîfâ edilmemiş olan 8.000 akçe de mutasarrıfın varislerine ödenmişti. (EHM ŞS, No. 54, 79b/2, 1663) Bir başka örnekte ise, Ayasofya Vakfı'ndan bir keresteci dükkânı yandıktan sonra muacceleye mahsuben üç ortak tarafından yeniden yaptırılmıştı. Mustafa Çelebi ortaklardan biriydi ve hisse olarak kendi masrafı toplam 25.000 akçeyi bulmuştu. Mustafa Çelebi'nin muacceleye mahsup edilecek bu miktarın ancak 15.000 akçesini istîfâ etmişken gerçekleşen vefatı üzerine geri kalan 10.000 akçenin, annesi Saraylı Arife Hatun'a iadesine hükmedilmişti. (EHM ŞS, No. 54, 85a/2, 1663)

³⁶ Mevcut binanın vakfa dönmesi halinde bir keşif yapılarak o yer, "taraf-ı vakf için zabt" edilirdi.

³⁷ Muacceleyi istîfâ ile ilgili fetva ve sicil örnekleri ve detaylı bilgi için bk. Kaya, 2011, s. 179-186.

Dolayısıyla icâreteynli bir yerdeki örfî hukuktan kaynaklanan haklar vakfa dönerken, şer'î hukuk kapsamındaki haklar varislere iade ediliyordu. Ne var ki vefat eden mutasarrıfların vakıflarda kalan hakları varislerin takibinde olsa da mütevelliler bu konuyu gündemlerine almada isteksiz davranabiliyorlardı. Nitekim Hayreddin Vakfı'nın mütevellisinin, çocuksuz vefat eden kiracı Ahmed'in vakıfta kalan hakkını kardeşine ödemek istememesi ve konunun Divan'a arz olunması bu bağlamda ilginç bir örneklik teşkil etmektedir.³⁸ (BOA, Atik Şikâyet No. 8, 440/2140, 1673)

İcâreteynli yerlerin, muacceleyi istîfâ edememe durumu istisna olmak kaydıyla, miras hukuku (ferâiz) dışında kalması ve örfî hukuk kaidelerine bağlı olması nedeniyle, bu türden bazı yerlerin eşit ve ortak şekilde (iştirâkî's-sevî) tasarruf edildikleri de olurdu. Bu ortaklıklar genellikle aile içinde, özellikle de eşler arasında cereyan ederdi. Ve ortaklardan birinin vefat etmesi ile diğerinin tasarruf ettiği yerdeki haklarında bir değişme olmazdı.³⁹ (EHM ŞS, No. 54, 109a/3, 1664)

b) Binanın Yanması

İcâreteynli yerlerde vakıf kendi varlığını teminat altına alırken akdin diğer tarafında yer alan kiracının hakları da aynı ölçüde hukuki koruma altındaydı. Yukarıda bahsi geçen mutasarrıfların vefatı gibi, yangın ve diğer afetler sonrasında da benzer süreçler yaşanmaktaydı. Örneğin, Galata'da Ali Ağa Vakfı'na ait bir menzilin icâreteynli kiracısı Ahmed Bey burayı 65.400 akçeye Haron v. Yasef'e (ferağ) devretmiş, fakat "bedel-i mezkûrun eyyâm-ı mezbûrda ecr-i mislinden istîfâ eylediği 34.272 akçeden ma'dâ 31.128 akçesini istîfâ etme"mişken menzil 1696/1107'de yanmış ve bunun üzerine Haron'un zararının tazmin edilmesine hükmolunmuştu.

"... Haron v. Yasef nâm yahudi ... İstanbul'da Elvanzade Mahallesi'nde sâkin Ahmed Bey b. Musallî nâm kimesne mahzarında ... icâre-i mu'accele ve be-her yevm ikişer akçe ücret-i mü'eccele ile taht-ı tasarrufunda olup mahrûsa-i Galata'da Sultan Bayezid Hân Mahallesi'nde vâkî' ... büyût-ı adideyi müstemil menzilin bin yüz dört senesi Cemaziyelevvelisinin onuncu günü bâ-izn-i mütevellî ... altmış beş bin dört yüz akçe mukâbelesinde bana ferâğ ve tefvîz ben dahi tefevvüz ve kabûl ve bedel-i mezkûr altmış beş bin dört yüz akçemi kendüye def' ve teslîm edip târih-i mezbûrdan bin yüz yedi senesi Şevvali'l-mükerreminin dördüncü gününe gelince bin iki yüz yirmi dört gün menzil-i mezbûru zabt ve tasarruf ve ücret-i müeccelesi olan yevmî ikişer akçemi cânib-i vakf-ı mezbûra edâ ve teslîm edip menzil-i mezbûr mâru'z-zikr yüz yedi Şevvalinin dördüncü günü harîkde bi'l-küllîye muhterik olup arsa-i sırfa kalmağla kable'l-harîk ecr-i misli ... beher yevm otuzar akçe ... olmağla ecr-i mislinden cânib-i vakfa edâ eylediğim yevmî ikişer akçesi ihrâc olunup mâ'adâ yirmi sekizer akçeden ber-vech-i muharrer tasarrufumda olan bin iki yüz yirmi dört günde müctemi' otuz dört bin iki yüz yetmiş iki akçesi bedel-i mezkûr altmış beş bin dört yüz akçeden istîfâ edip otuz bir bin yüz yirmi sekiz akçesin kable'l-istîfâ menzil-i mezbûr ber-vech-i muharrer muhterik olup arsa-i sırfa kalmağın hâlen ben arsa-i mezbûre ve enkâz-ı

³⁸ İstanbul kaymakamı ve kadısına gönderilen emirde konu hakkına şeyhülislâmın bir fetvasının olduğu ve buna göre meselenin halli istenmiştir.

³⁹ Evlerini, eşi Ümmühani Hatun ile ortak olarak yaptıran Hasan Beşe borçlu olarak vefat etmiş, fakat vakıfta da icareden istîfâ edemediği bir miktar hakkı kalmıştır. Evin yarı hissesini tasarruf eden Ümmühani, çocuklarının nafakası için kocasına ait hissenin bedeli ile başkasına ferağ edilmesini, elde edilecek para ile kocasının borçlarının ödenmesini ve kalanının kendisine verilmesini talep etmiştir.

mevcûdesinden kasr-ı yed edip istîfâ eylemediğim meblağ-ı mezbûr otuz bir bin yüz yirmi sekiz akçemi mezbûr Ahmed Bey'den taleb eylediğimde ... müdde'î-i mezbûr bedel-i mezkûrun eyyâm-ı mezbûrda ecr-i mislinden istîfâ eylediği otuz dört bin iki yüz yetmiş iki akçeden mâ'adâ otuz bir bin yüz yirmi sekiz akçesini istîfâ etmemekle elân müdde'î-i mezbûr zimmetinde edâsı lâzım deyn idüğünü bi't-tav'î's-sâf ikrâr ve i'tirâf etmeğin mücebince bedel-i mezkûrdan istîfâ olunmayan meblağ-ı mezbûr otuz bir bin yüz yirmi sekiz akçeyi müdde'î-i mezbûr Haron'a edâ ve teslîme merkûm Ahmed Bey'e tenbîh olunup ..."⁴⁰ (İSS, No. 23, 15a/1, 1697)

Galata'da 60 kuruşa devraldığı binanın 7 ay sonra yanması üzerine zararının tazmin edilmesini isteyen Ayşe Hatun'a, 30 kuruşunun bedel-i sulh olarak iadesine hükmedilmiş olması, karşılıklı anlaşmaya bağlı olarak muaccelelerin indirimli şekilde iade edilebildiğini de göstermektedir.⁴¹

MUKATAALI KİRALAMA

Mutasarrıf/kiracıya cazip imkânlar sunan mukataalı kiralama, yangın ve depremler sonrasında yeniden inşa çalışmaları için vakıfların yeterli bütçelerinin olmaması sonucu zorunlu olarak başvurulmuş olan ve temel birkaç fark dışında icâreteyne benzeyen bir uygulamaydı. ⁴² (Durmuş, 2021, s. 86-87) İcâreteynde olduğu gibi burada da iki kiralılık esasına göre muaccel ve müccel bedeller parasal boyutu teşkil etmekte olup, bu yönünden dolayı da mukataalı vakıf ile icâreteynli vakıf birbirinin türdeşidirler. (Durmuş, 2021; Yıldız, 2017, s. 123-130) Mukataalı kiralamanın kiracılar açısından daha cazip, vakıflar açısından kötünün kötüsü⁴³ (BOA, Atik Şikâyet No. 11, 234/3, 437/1, 1688; Berki, 1969, s. 335-340). olarak görülmesinin nedeni, icâreteyn mülkiyete yakın bir seviyede sınırsız ve süresiz bir tasarruf hakkı sağlarken, mukataanın kiracıya doğrudan tam bir mülkiyet hakkı veriyor olmasıydı.

Vakıfların karşılaştıkları zor koşullar nedeliyle icâreteynli olan yerlerinin mukataalı yapıya dönüşmesine dair küçük bir hikayeyi bir hüccet kaydından izlemek mümkündür. 1660 yılında yanmış olan icâreteynli bir bozahane ve yahudihanenin kiracısı Mustafa Çelebi vakıftan alacağı olduğunu belirtir. Ne hoş ki, bu hakkından vazgeçmesi karşılığında vakıf tarafından kendisine reddemeyeceği bir teklif sunulur. Yapılan teklif aynı yeri kendisine mukataalı olarak kiralamayı vaadettmektedir.

⁴⁰ Yapılan keşifte menzil ve arsanın toplam ecr i mislinin günlük 30 akçe olduğu tespit edilmiştir. Bu paranın 2 akçesi müccel olarak vakfın hakkı olup, kalan 28 akçe ile toplam gün hesabı yapılmış ve 1224 günde toplam 34.272 akçenin istîfâ olunduğu, geri kalan 31.128 akçeyi ise Haron'un istîfâ edemeyip zarara uğramış olmasından dolayı bu miktarı Ahmed Bey'in Haron'a iade etmesi hükmü verilmiştir.

⁴¹ *İstanbul Şer'iyye Sicili*, no. 22, 73b/2 (29 L 1107/1 Haziran 1696). Söz konusu belgede, Galata'da çıkan yangının tarihi 2 L 1107/5 Mayıs 1696 olarak verilmiş olmasına karşılık, *İstanbul ŞS*, 23, 15a/1 (10 Ca 1108)'de tarih 4 L 1107/7 Mayıs 1696 olarak geçmektedir. Silâhdar ise yangın gününü 6 Mayıs olarak vermektedir. Bk. Silâhdar Fındıklılı Mehmed Ağa, *Silâhdar Fındıklılı Mehmed Ağa Nusretnâme: İnceleme - Metin* (1106-1133/1695 1721), çev. Mehmet Topal (Ankara: TÜBA, 2018), 229; 1696 Galata yangını ile ilgili olarak ayrıca bk. Kenan Yıldız, "Bitmeyen Bir İskân Tartışması: Galata'da Yeni Valide ve Arap Camileri Etrafında Katolik - Müslüman Çekişmesi (1693-1713)", *Güney-Doğu Avrupa Araştırmaları Dergisi* 34 (2020), 96-103.

⁴² Vakıfların yeni arazileri mukataalı olarak imar ve iskâna açmak suretiyle gelir temini yoluna gittikleri de vakidir.

⁴³ Mukataa, merkezi idarenin de hoş bakmadığı bir kiralama biçimiydi. Buna dair peşpeşe çıkmış olan şu emirler meseleyi özetlemektedir: "ihrâkda muhterik ve kimi mürûr-ı eyyâm ile harâb ve ashâbının ta'mîre iktidârları olmayıp hâkimü's-şer' olanlar ecânibden birini mütevellî nasb etmekle anlardan ba'zıları için kimi ecr-i mislinden noksân ve ekseri arsası mukâta'alı ve binâsı mülk olmak üzere icâr edip bu vechile menziller defter-i vakıfdan hâric kalıp vakfa küllî gadr olduğundan..."

Mustafa Çelebi de kendisi için daha kârlı olduğu kuşkusuz olan bu teklifi kabul eder ve icâreteynli yer mukataalı hale gelir. Belgenin bir bölümü şu şekildedir:

“merhûme Emine Hâtun Evkâfî’ndan olup mahmiye-i İstanbul’da Hocapaşa mahallesinde vâki’ bir tarafı Kalaycı Hasan Vakfî’na ve bir tarafı Sefer Çelebi mülküne ve bir tarafı Ahmed Çelebi mülküne ve bir tarafı tarîk-i âmma müntehî bir bâb bozahâne ve üzerinde vâki’ yahûdihâneyi târîh-i kitâbdan iki buçuk sene mukaddem evlâd-ı vâkıfdan olup vakf-ı mezbûrun meşrûtiyyet üzere bi’l-fi’l mütevelliyesi Safiye Hâtun ibnet-i Mahmud’dan yedi yüz elli beş kıt’a ri-yâli gurus ve yevmî altı akçe icâre-i müeccele ile istîcâr ve tesellüm edip mutasarrıf iken bin yetmiş senesi Zilka’detü’s-şerîfesinin on altıncı günü vâki’ olan harîk-i azîmde bi’l-küllîye muhterik olup arsa-i sırfa kaldığından sonra ke’l-evvel boza ve yahûdihâne binâ olunmayıp müslimîn menzili binâ olunmak için fermân-ı âli sâdır olmağın ben dahi arsa-i mezbûreden kasr-ı yed ve taraf-ı vakfa def’ eylediğim yedi yüz elli beş kıt’a ri-yâli gurus icâre-i mu’accelede iki buçuk senede istîfâ eylediğim meblağdan fazlasını taleb ve da’vâ sadedinde olmağla mütevellîye-i mezkûre dahi arsa-i merkûmenin senede ancak yedi yüz yirmi akçe icâre ecr-i misli ve içinde mevcûd nıkzının dört bin akçe semen-i misli olduğuna icmâ’ ve ittîfâk etmeleriyle mütevellîye-i mezkûre Safiye Hâtun dahi da’vâ-yı mezkûrumdan fâriğ olmak üzere arsa-i merkûmeyi senede yedi yüz yirmi akçe mukâta’a ile bana icâr ve teslim ve içinde olan nıkzı dahi semen-i misli olan dört bin akçeye bana bâttan bey’ ve teslim edip ben dahi vech-i muharrer üzere da’vâ-yı mezkûrumdan fâriğ ve arsa-i merkûmeyi istîcâr ve nıkzı dahi iştirâ ve tesellüm eylediğimden sonra ... arsa-i mezkûre üzerine malım ile hükm [mülküm] olmak üzere müceddeden binâya bana izin ve yedime hat ve hatmini müştemil bir kıt’a temessük dahi vermiştir” (EHM ŞS, No. 51, 205/3, 1660)

Belge, vakıf açısından değerlendirildiğinde ortaya şöyle bir tablo çıkmaktadır. Vakıf bu sayede kendisini bir borç yükünden kurtarmakla kalmamış, aynı zamanda mevcut enkazı da belli bir bedele tahvil ederek değerlendirmişti. Burada yinelemek gerekir ki, mukataalı yerin muacceleli istîfâ edilmeden tekrar bir yangına maruz kalması veya mutasarrıfın vefatı gibi hallerde vakıf adına, bir geri ödeme söz konusu olmayacaktı.⁴⁴ (İSS, No. 8, 28b/6, 1660) İcâreteynli kiralalamaların bir kısmında görülen ecr-i misil indirimi ya da yapılan indirimin muacceleliye sayılması şeklinde, vakıf adına beliren gelir kayıpları da yine burada mevzu bahis değildi. Ne var ki Emine Hâtun Vakfı, icâreteynli yeri mukataalı hale dönüştürerek buradaki gölge hakkından⁴⁵ da vazgeçmiş oluyordu. Ancak bu vazgeçiş, hiçbir şekilde keyfi nedenlere bağlı olamazdı. Nitekim, 1589 Kapalıçarşı yangını sonrasında Ayasofya Vakfı’na ait yerlerin mukataa ile kiralandığı ya da satıldığına dair gelen bilgi üzerine İstanbul kadısına teftiş emrinin (Aytaç, 2014, s. 78, hüküm 126) yazılması, söz konusu vakfı mukataadan kurtarmayı amaçlıyordu.

Yangın öncesinde vakıflara ait olan yapıların, yangın sonrasında mülk statüsüne dönüşerek tekrar varlık kazanabildiklerine dair bir örnekte, Kızıldaş mahallesinde el-Hâc Mahmud’a ait bir menzil yangın sonrasında vakıf tarafından yaptırılmamış, fakat bu işi vakıf sahibinin torunlarından Ahmed ile Mehmed Çelebi üstlenmişlerdi. 24 Nisan 1663 tarihli sözleşmede kira bedeli günlük 1,5 akçe olarak gösterilmişti. Buna göre Ahmed ve Mehmed Çelebi, “masrûfları olan akçeyi ücret i mezbûre ile istîfâ edince[ye dek] sâkin olmak” üzere vakfa kiracı olacak, yani kira miktarı toplam masraflarını buluncaya dek burada oturacak ve vakfa herhangi bir ödeme yapmayacaklardı. (Aydın & Yılmaz, 2010, s. 134, hk. 5a/6) Her ne kadar belgede mukataa ibaresi geçmiyor olsa da bundan bir yıl sonra 28 Nisan 1664 tarihinde düzenlenmiş bir hüccette, önceki belgeye (temessük) de atıf yapılarak, aynı arsanın üzerinde yapacakları binanın mülkleri olmak üzere adı geçen kişilere

⁴⁴ Mukataalı bir yerin yangın sonrası yeniden aynı şekilde kiralanması ile ilgili bir örnek.

⁴⁵ Tasarruf hakkı olup, kayd-ı hayat şartıyla mutasarrıfa devredilmiş olsa bile yer üzerinde bulunan bina ya da ağaçların “vakıf” olma niteliğini devam ettirmesi manasındadır.

kiralandığı, dolayısıyla buranın mukataalı olduğu, açık bir şekilde ifade edilecekti. (İSS, No. 13, 102b/1, 1664)

Diğer taraftan, mukataalı kiracının her ne kadar yanmış olan binasını yeniden yaptıracak malî gücü olmasa bile, arsayı elinde tutabilmek ve mukataadan doğan mülkiyet hakkını sürdürebilmek için toprak kirasını ödemeye devam etmesi de söz konusu olabilmekteydi. Câmî'ü'l-İcâreteyn'deki bir fetvada görüldüğü üzere, vakfın ve kiracının binayı yaptırmaya bütçeleri yeterli olmayıp arsanın vakıf tarafından yeniden "icâre i mu'accesine mahsûb" olmak üzere kiralanan istenmesine rağmen hiçbir talibin çıkmaması bu durumun gerekçesi sayılmıştı. Eski kiracı vakfa kira ödemeye devam etmiş ve fetvada belirtildiğine göre mütevellinin arsayı başkasına kiralamasının önü de böylece kesilmişti.⁴⁶ (Kaya, 2011, s. 164-168; Meşrebzâde Mehmed Arif Efendi, 2019, s. 113)

Bazı mescitlerin imamlarının tasarrufuna şart edilmiş olan yerlerin yeniden inşası ve kiralanmasında, eğer vakıfta yeterli bütçe yoksa ve şartlar silsilesinde yer alan kişiler de aynı durumda iseler her zaman olduğu gibi "vakfa enfa'" olan ne ise ona karar verilirdi. Bu amaçla, vakfiyede imamlara şart edilmiş olan bir yerin mukataalı olarak bir başkasına kiralınması gibi, vakıflarla ilgili temel kuralların dışına da zarureten çıkılabilmekteydi.⁴⁷ (İSS, No. 20, 10b/1, 1688) Yanmış bir binanın tekrar yapılmasının öncelik taşıması nedeniyle, vakfiye şartlarına uygun düşmese bile, vakfa yarar getirecek kimi tasarruflarda bulunulması genellikle yangın gibi afet dönemlerine mahsus olarak görülen istisnai olaylardı. Aksi halde, vakıflara ait yerlerin uzun yıllar âtil kalması ve zararın daha da büyümesi kaçınılmaz olurdu. Şehzade Camii tabhanesine ait bir duvarın buraya bitişik evi yanan şahsa mukataa ile kiralınması için gerekçe olarak belirtilen "taraf ı vakfa zararı olmayıp belki nef'i olduğu" şeklindeki hüküm cümlesi söz konusu yaklaşımı açık bir şekilde özetlemektedir.⁴⁸

Bir vakıf yerin, kendilerine şart edilenler içinden birisi tarafından yeniden mülk olarak yaptırılması o kişiye tasarruf hakkını da sağlardı. Bu vesile ile, ilgili vakıflar başlangıçtaki hususiyetlerini, vakıftan yararlananlar (mevkûfun aleyh) marifetiyle bir ölçüde yitirmekteydiler. Şöyle ki, bir vakfın şart silsilesinde yer alan kişilerin (meşrûtün-lehâ), yeniden inşa girişimleri sonrasında vakfiyet şartlarında diledikleri gibi bir düzenleme imtiyazını elde ettikleri vakidir. Dahası, bir vakıf evinin ortadan kalkması ile o yerin vakıf olma özelliği de yok olabiliyordu. Bu durumu yansıtan bir örnekte; önce çocuk ve torunlara, onlardan sonra da Medine fukarasına vakfedilmiş olan Mimar Sinan mahallesindeki bir menzilin 1633 yılında yanması ve vakfın yeniden inşa için yeterli bütçesinin olmaması gerekçesiyle, vakıf sahibinin kızı ve aynı zamanda mütevelliyesi olan Ayşe Hatun, yanan evi mülkü olmak üzere yaptırmıştı. Böylelikle, vakıf olarak tanımlanmış olan menzilin vakfiyet durumu, yangınla beraber fiilen biterken, yeniden inşada tercih edilen mülk yapma tercihi buradaki vakfiyet halini resmen sonlandırmıştı. 1661 yılına gelindiğinde ise, menzilin kocasına 600 kuruş

⁴⁶ "Arsa ve binâsı zeydin vakfı olup Amr'ın icâre-i mu'accele ve mü'eccele ile tasarrufunda olan vakıf menzil muhterik olup arsa-i sırfa kaldıkta mütevellî-i vakıf galle-i vakıfda binâyâ müsâ'ade olmamağla binâ edemeyüp Amr dahi mu'accesine mahsûb olmak üzere binâ edemeyüp ancak arsasının ücretini mütevellî-i vakfa verüp icâre-i mu'accesine mahsûb olmak üzere binâ etmek için isticâr eder kimse dahi yoğiken mütevellî arsayı Amr'dan alıp âhara icâra kâdir olur mu? El-Cevâb: Olmaz. (Abdürrahim Efendi)".

⁴⁷ İmamlara vakfedilmiş olan Receb Çelebi Vakfı'na ait yanmış bir binanın vakıf tarafından yeniden yaptırılması mümkün olmasına karşılık, ecr-i misli ile ulemadan Ahmed Efendi b. Mahmud'a mukataalı olarak kiralınmasının vakfa daha yararlı olacağı belirtilerek muamele buna göre yapılmıştır: "menzil bi'l-küllîye muhterik olup taraf-ı vakıfda binâyâ kudret olmağla ücret-i misli ile âhara icâr olunmak her vechile vakfa nâfi' ve evlâ olmağın ..."

⁴⁸ EHM ŞS, 51, 197/3 (100a) (16 S 1071/21 Ekim 1660). Belgede, bina sacağının kirpi tarzında yapılması bir şart olarak ileri sürülmektedir: "... senede elli akçe mukâta'a verip ... üzerine eylediği ebniyenin dahi sacağını kirpi binâ etmek şartıyla tasarrufa tâlib olmağın ...". Önceki dönemlerde de kirpi saçak yapılması konusunda mimar ve kadıların emir verildiği bilinmektedir. Örnekler için bk. Ahmet Refik, *On Altıncı Asırda İstanbul Hayatı (1553-1591)* (İstanbul: Enderun, 1988), 21; Vakıf arsanın 200 akçelik mukataa bedeline 160 akçe zam yaparak yıllık 360 akçeye kiralamak isteyen kişinin talebi doğrultusunda yerin önceki mutasarrıftan alınarak yeni kiracıya verilmesi de dikkat çeken bir örnek olarak gösterilebilir. *İstanbul Şer'iyye Sicili, no. 19, 176a/3* (10 R 1093/18 Nisan 1682).

borcu karşılığında satmış ve arsa için de yılda 500 akçe mukataa belirlenmişti. (İSS, No. 9, 112b/2, 1661) Benzer bir örnekte ise, vâkıfın eşinin yanmış olan vakıf binayı mülkü olmak üzere yeniden yaptırdığı ve sonrasında bir başkasına hibe ettiği görülmektedir.⁴⁹

SONUÇ

Gelirleri büyük oranda akarlarının varlığına bağlı olan vakıflar, yangınlar dolayısıyla mali krizlere girmişlerdir. Vakıfların önemli bir bölümü, 17. yüzyıl itibarıyla genellikle icâreteynli ve mukataalı kiralamaya başvurarak varlıklarını sürdürebilmiş, küçük ölçekli tabir edilebilen düşük gelirli ya da gelirsiz vakıflar ise çok katılımlı Haremeyn Vakıflarına dahil olurken bazıları da yok olmaktan kurtulamamıştır.

İcâreteynli kiralamalar uygulama itibarıyla birbirinden farklılıklar gösterebilmektedir. Bunlar; muaccelenin vakfa nakit olarak ödenmesi, mutasarrıfın bina için yaptığı masrafların muaccele/ye sayılması ve müeccelelerde indirim uygulanması şeklinde üç başlıkta toplanmaktadır. İcâreteynin en çok bilinen genel özelliği olan muaccele ödemesi, nihai bir merhaleyi teşkil etmeyebiliyordu. Nitekim, kimi vakıf yapılarının zamanla harap olması veya yanması nedeniyle mevcut muaccele hesaba katılarak yeni bir sözleşmenin yapılması gerekiyordu. Buna göre, yeniden inşa veya tamirat masrafları muaccelede mahsup edilecek kalemleri teşkil ediyordu. Vakıflar mutasarrıflarının her yeni tamiratla biraz daha kabaran bakiyelerini sabitlemek adına müeccelelerde indirim uygulamakta bu da vakfın kiracılar elinde rezerve ettiği bir fon işlevi görüyordu. Vakıflar bu sayede, ileriki tarihlerde mutasarrıfın vefatı, binanın yıkılması, yanması, tamire ihtiyaç göstermesi gibi durumlarda geri ödemek zorunda kalacakları muacceleleri bir seviyede tutmaya hatta zamanla eritmeye çalışmaktaydılar. Yangınlar sonrasında bu yöneme sıklıkla başvurulduğu anlaşılmaktadır. Diğer taraftan kiralamaya talebin olmadığı durumlarda ilgiyi artırmak ve talep çekmek için yapılan müeccele indirimlerine dair örnekler istisnai kalmış olmasına karşılık, vakıflar ve mutasarrıflar arasında gerçekleşen ecr-i misil ihtilaflarının da yaşandığı ve müeccele bedellerinin rayice göre dengelendiği görülmektedir.

İcâreteyn, miras hukukunun (ferâiz) dışında kalmakta ancak, muaccele bedellerinin istîfâ edilememiş olan kısımları, şer'î hukukun konusu olmaktadır. Binanın yanması ve daha çok da mutasarrıfın vefatı bu tür örneklerin ortaya çıkmasındaki başlıca nedenleri teşkil etmiştir. İcâreteynin kanuni temelleri bakımından intikal hakkı bulunmayan ancak şer'î hukuka göre varis olan kimseler, mutasarrıfların vefatı veya gaybeti gibi durumlarda kimi zaman haklarını vakıftan tahsil etmişlerse de kimi zaman bu talepler varis ve müteveli arasında ihtilaf ve dava konusu olmuştur.

Her ne kadar vakıfların en istemediği, kiracıların ise avantajları dolayısıyla daha çok yönelmeyi arzu ettikleri bir seçenek ise de mukataalı kiralamanın uygulanmasında azami titizlik gösterildiği örneklerin azlığından anlaşılmaktadır. Ancak mukataalı kiralamanın, vakfın şart edildiği kimseler (meşrûtün-lehâ) tarafından önemli bir mülk edinme yolu olarak değerlendirilebildiği de vakidir.

Sonuç olarak, İcâreteynli ve mukataalı kiralama, 17. yüzyılda vakıflar için tam anlamıyla bir dilemma durumunu yansıtmaktaydı. Yangınlardan zarar gören yapıların yeniden inşası ve dolayısıyla vakıfların ihyası, bu iki seçenekten birinin tercih edilmesine daha çok da icâreteyne bağlı olmuştur. Vakıflar, yangınlardan zarar görmelerinin yanı sıra icâreteyn ve mukataalı kiralamalar nedeniyle de yerlerindeki haklarından belli ölçülerde feragat etmek ve kiracıları ile uzlaşmak durumundaydılar. Uygulamalarda görülen farklılıklar, söz konusu feragat ve uzlaşma biçimlerinin birer yansıması olmuştur. Bu değişkenlik yansımaları, vakıfların maddi koşullarına göre şekillenmişse de onarım ihtiyacı, yeniden inşa, yangın, vefat gibi yeni durumlar nedeniyle kendini göstermiştir. Dolayısıyla icâreteynin, şartlara bağlı olarak uygulamalarda değişen yönlerinin bulunduğu ve her halükârda tek tip bir yapıya sahip olmadığı belirtilmelidir.

⁴⁹ Vakıf sahibinin eşi Üftade bt. Abdullah, kendi mülkü olmak üzere yeniden inşa ettirdiği evi bir müddet sonra içindeki eşyalarla birlikte Ayşe bt. Şahin'e hibe etmiştir. Bk. *İstanbul Şer'îyye Sicili, no. 18*, 49a/1 (13 S 1087/27 Nisan 1676; Bununla birlikte, yanmış olan vakıf binanın varisler tarafından yeniden yaptırılarak vakfın devamının sağlandığı da vakidir. *İstanbul ŞS, 22*, 15b/1 (2 B 1107/6 Şubat 1696).

KAYNAKÇA

- Abdürrahim Efendi, M. (1243). *Fetâvâ-yı Abdürrahim* (2 Cilt). Daru't-Tıbaati'l-Ma'mure.
- Ahmed Cevdet Paşa. (1305). *Mecelle-i ahkâm-ı adliye* (2. baskı). Matbaa-i Osmaniye.
- Akgündüz, A. (1984). İslam hukukunda ecr-i misil müessesesi ve günümüz hukukuna te'sirleri. *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2(2), 339–375.
- Akgündüz, A. (2000). İcâreteyn. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (Cilt 21, ss. 389–391). TDV Yayınları.
- Atik şikâyet defterleri (1673, Mayıs). No. 8, 440/2140. Cumhurbaşkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA).
- Atik şikâyet defterleri (1688, Mayıs-Haziran). No. 11, 234/3, 437/1. Cumhurbaşkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA).
- Aydın, M. Â. (2009). *Türk hukuk tarihi*. Beta Yayınları.
- Aydın, M. Â. ve Yılmaz, C. (Ed.). (2010). *İstanbul kadı sicilleri: İstanbul mahkemesi 12 numaralı sicil* (H. 1073–1074 / M. 1663–1664) (R. Erol vd., Çev.). İSAM Yayınları.
- Aydın, M. Â. ve Yılmaz, C. (Ed.). (2011). *İstanbul kadı sicilleri: Bâb mahkemesi 3 numaralı sicil* (H. 1077 / M. 1666–1667) (R. Günelan, Çev.). İSAM Yayınları.
- Aytaç, R. (2014). *66 numaralı* (H. 997–998 / M. 1589–1590) *mühimme defteri (inceleme-metin)* [Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi].
- Barnes, J. R. (1986). *An introduction to religious foundations in the Ottoman Empire*. Brill.
- Berki, A. H. (1946). *Vakıflar*. Aydınlik Basımevi.
- Berki, A. H. (1969). Vakıflar ve vakıfların maruz kaldığı tecavüz ve ihmaller. *Vakıflar Dergisi*, 8, 335–340.
- Beyaztaş, M. (2001). *İslam hukukunda vakıf gayri menkullerinin kiraya verilmesi usulleri ve icâreteyn* [Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi].
- Durmuş, M. E. (2021). *Osmanlı vakıf hukukunda mukataa*. İktisat Yayınları.
- Evkâf-ı Hümâyun Müfettişliği Şer'iyye Sicilleri. (1607-1614). No. 1, v. 3a/1-2, 3b/1-2, 4a/1-3, 5b/1-2, 6a/2-3, 8a/2, 9a/1-2, 17b/1, 19a/1, 21a/1, 22a-b, 23a/2, 24b/1, 29a-b, 31a/1, 35a/1-2, 36a/1, 37b/1, 40a-b, 49b/2. [Arşiv Belgesi].
- Evkâf-ı Hümâyun Müfettişliği Şer'iyye Sicilleri. (1652). No. 48, v. 81a, 105a/3, 111b/1. [Arşiv Belgesi].
- Evkâf-ı Hümâyun Müfettişliği Şer'iyye Sicilleri. (1660-1661). No. 51, v. 104a, 109a/4, 110a/3, 110b/2, 111a/1, 111a/4, 120b/1, 121a/1, 121b/4, 122a/1-2. [Arşiv Belgesi].
- Evkâf-ı Hümâyun Müfettişliği Şer'iyye Sicilleri. (1660-1661). No. 53, v. 56b, Hüküm 147/1, 205/1, 206/2. [Arşiv Belgesi].
- Evkâf-ı Hümâyun Müfettişliği Şer'iyye Sicilleri. (1663-1664). No. 54, v. 53b, 54a, 59a, 60b, 61a-b, 62b, 63a, 68b, 69a, 70b, 76a, 77b, 79b, 82a, 85a, 95b, 96b, 97b, 106a, 107a, 109a, 115b, 119a, 121b, 125b, 126b, 127b, 128a, 130a, 131a, 133a, 134b, 139b. [Arşiv Belgesi].
- Genç, M. (2014). Klasik Osmanlı sosyal-iktisadi sistemi ve vakıflar. *Vakıflar Dergisi*, 42, 9–18.
- Habib, H. (2025). İcâre-i nefis: XV. yüzyıl Bursa'sında hizmet akdi uygulaması ve hukuki tahlili. *Hazine-i Evrak Arşiv ve Tarih Araştırmaları Dergisi*, 7(8), 443–469.
- Habib, H. ve Yıldız, K. (2023). XV–XVI. asır Bursa şer'iyye sicilleri örnekliğinde icâreli vakıfların tarihi seyri ve en erken tarihli icâreteynli vakıflar. *Hazine-i Evrak Arşiv ve Tarih Araştırmaları Dergisi*, 5(5), 3–32.

- İstanbul şer'iyye sicilleri (1660-1697). No. 8, 9, 13, 18, 20, 22, 23. [Arşiv Belgesi].
- Kaya, S. (2010). XVIII. yüzyıl sonlarında Üsküdar vakıflarının gelir kaynakları. *Divan: Disiplinlerarası Çalışmalar Dergisi*, 15(29), 95–132.
- Kaya, S. (2011). *Osmanlı hukukunda icâreteyn*. Klasik Yayınları / İSAM Yayınları.
- Köprülü, B. (1952). Evvelki hukukumuzda vakıf nev'iyetleri ve icareteynli vakıflar. *İÜ Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 18(1–2), 215–257.
- Meşrebzâde Mehmed Arif Efendi. (2019). *Câmiu'l-icâreteyn* (M. Demiray, Ed.; S. Kaya vd., Çev.). Klasik Yayınları.
- Orbay, K. (2016). İcâreteyn hakkında. İçinde H. Oruç ve M. Ceyhan (Ed.), *Osmanlı sosyal ve ekonomik tarihi: Prof. Dr. Yılmaz Kurt armağanı* (ss. 83–92). Akçağ Yayınları.
- Öztürk, N. (1983). *Menşe'i ve tarihi gelişimi açısından vakıflar*. Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları.
- Pantık, R. (2017). Osmanlı'da icâreteyn uygulaması hakkında yeni değerlendirmeler. *Vakıflar Dergisi*, 48, 75–104. <https://doi.org/10.16971/vakiflar.373724>
- Pay, S. (1996). *Bursa İvaz Paşa külliyesi*. Eğitsan Yayınları.
- Refik, A. (1988). *On altıncı asırda İstanbul hayatı (1553–1591)*. Enderun Kitabevi.
- Silâhdar Fındıklılı Mehmed Ağa. (2018). *Nusretnâme: İnceleme-metin (1106–1133 / 1695–1721)* (M. Topal, Çev.). TÜBA Yayınları.
- Yediyıldız, B. (2003). *XVIII. yüzyılda Türkiye'de vakıf müessesesi: Bir sosyal tarih incelemesi*. Türk Tarih Kurumu.
- Yıldız, K. (2016). Süleyman Kaya, Osmanlı hukukunda icâreteyn. *Osmanlı Araştırmaları*, 47, 464–467.
- Yıldız, K. (2017). *1660 İstanbul yangını ve etkileri: Vakıflar, toplum ve ekonomi*. Türk Tarih Kurumu Yayınları.
- Yıldız, K. (2019). Osmanlıda icâreteynin başlangıç tarihi meselesi: İlk uygulamalara dair tespitler. *Cihannüma*, 5(2), 25–46.
- Yıldız, K. (2020). Bitmeyen bir iskân tartışması: Galata'da yeni valide ve Arap camileri etrafında Katolik-Müslüman çekişmesi (1693–1713). *Güney-Doğu Avrupa Araştırmaları Dergisi*, 34, 93–117.
- Yıldız, K. (2024). 1652 İstanbul yangını'nın vakıflara etkisi üzerine bir derleme. İçinde M. Y. Ertaş vd. (Ed.), *Aşk ile çalışan yorulmaz: Ali Akyıldız armağanı* (Cilt 2, ss. 393–410). Timaş Yayınları.