

Kudüs'te Yabancıların Etkisiyle Mülkiyetin Değerlenmesi ve Emlak Piyasasının Oluřumu

Ali İhsan Aydın^a

Özet

Osmanlı asırları boyunca Kudüs ve çevresinde farklı dönüşüm süreçleri yaşandı. 19. yüzyılın ikinci yarısında her alanda yaşanan dönüşüm öncekilerin aksine devleti, toplumu ve şehirleri derinden etkiledi. Yabancıların önce bölgeye bireysel ilgileri, ardından kurumsal yapılar etrafında şekillenen varlıkları, dönüşümü görünür kılan etkilere biriydi. Büyük devletlerin kutsal topraklardaki nüfuz mücadelesinin tetiklediği “Kudüs'te var olma” olgusu, mülkiyetin değerlenmesini ve şehrin büyümesini beraberinde getirdi. Kudüs şehrinin ana yol güzergahlarında bulunmamasına rağmen yabancıların bölgeye ilgisi nedeniyle artan nüfus, daha önce görülmemiş bir şekilde emlak piyasasını yükseltti. Mülk alım satımından geçinen kesimlerin ortaya çıkmasını sağladı, yerli ve yabancı emlak yatırımcılarını harekete geçirdi.

Bahsedilen bu dönüşüm süreci aynı zamanda Osmanlı devletinin merkezileşmeye ve kurumsal yapısını güçlendirmeye odaklandığı bir dönemdi. Bu dönemde mali, idari ve hukuki alanlarda hazırlanan reformlar yeni karşılaşılan ihtiyaçlara göre şekillenmekteydi. Tanzimat'ın ilanı ile birlikte uygulanması tasarlanan mülkiyet reformları da yabancıların ilgisiyle hareketlenen emlak piyasasının ortaya çıkardığı zorunluluklara göre revize edilerek uygulanıyordu. 1850 yılında Kudüs'te canlanan emlak piyasası I. Dünya Savaşı'nın başlamasına kadar yükselmeye ve şehirdeki mülkler değerlenmeye devam etti.

Bu çalışma Kudüs'te emlak piyasasının canlanmaya başlamasından itibaren mülklerin hangi faktörlere bağlı olarak değerlendirildiğini incelemektedir. Bahsedilen inceleme yapılırken eş zamanlı olarak da piyasanın hareketlenmesinden önce tasarlanan ve uygulanmaya çalışılan mülkiyet reformlarının yeni durumlara uyarlanmasına atıflar yapmaktadır. Çalışma kapsamında farklı arşivlerden derlenen kaynaklar ile zengin literatürden faydalanıldı.

Anahtar Kelimeler: Filistin, Kudüs, Özel Mülkiyet, Miri, Emlak, Yabancılar, Piyasa, İngilizler.

^a Dr., Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, aaydin@fsm.edu.tr, ORCID: 0000-0001-5846-1334.

Property Valuation and Formation of the Real Estate Market in Jerusalem Under the Influence of Foreigners

Abstract

Throughout the centuries of Ottoman rule, Jerusalem and its surroundings underwent various processes of transformation. The transformations that occurred in all areas during the second half of the 19th century, unlike those before, deeply affected the state, society, and cities. The initial individual interest of foreigners in the region, followed by their institutional presence, was among the visible effects of this transformation. The phenomenon of “existing in Jerusalem,” fueled by the struggle for influence of Great Powers over the Holy Lands, led to the appreciation of property values and the city's expansion. Despite not being located on major transportation routes, Jerusalem witnessed an unprecedented rise in its real estate market due to the increasing interest of foreigners, which contributed to population growth. This, in turn, spurred the emergence of groups dependent on property trade and mobilized both local and foreign real estate investors.

The transformation process mentioned also coincided with the Ottoman state's focus on centralization and strengthening its institutional structure. The reforms prepared in the financial, administrative, and legal domains during this period were shaped to address emerging needs. The property reforms, designed to be implemented following the proclamation of the Tanzimat, were revised and applied in response to the pressures arising from the real estate market, which had been stimulated by foreign interest. The real estate market in Jerusalem, which began to revive in 1850, continued to expand and property values increased until the outbreak of World War I.

This study examines the factors that contributed to the appreciation of property values in Jerusalem following the revitalization of the real estate market. Simultaneously, it also references the adaptation of property reforms, initially designed and implemented before the market's growth, to the newly emerging conditions. Within the scope of the study, sources compiled from different archives and a rich literature were utilized.

Keywords: Palestine, Jerusalem, Privet Property, Miri (State-Owned Land), Real Estate, Foreigners, Market, British.

Giriş

Uzun Osmanlı asırlarında Kudüs ve çevresi, pek çok dönüşüme tanıklık etmiştir. 16. yüzyıl boyunca bölgenin en ücra köşelerine kadar “Osmanlılaşması” ve 18. yüzyılda, idare tarzındaki geleneklerin farklılaşması bu dönüşümlerin en önemlilerindendir.¹ Ancak 19. yüzyılın ikinci yarısındaki dönüşüm rüzgârı, tüm alanları kapsamalarının yanında her sınıftan insanı da çepeçevre kuşattı. Çok sert ve hızlı ilerleyen bu dönüşüm süreci birkaç bin yıldır yapısını kabaca muhafaza eden şehirlerin çehresini inanılmaz bir boyutta değiştirdi.² Yaşanan bu büyük dönüşüm politik, ekonomik, sosyal ve kültürel pek çok

¹ Kudüs ve çevresi özelinden Osmanlılaşma kavramına vurgu yapan iki çalışma için bkz.: Alaattin Dolu, *Osmanlı Kudüs'ü: Kent Kimliği Nüfus ve Meşruiyet 1703-1789* (İstanbul: Küre Yayınları, 2020); Şerife Eroğlu Memiş, *Osmanlılaşma ve Yerel Ağlar Arasında Kudüs'te Vakıf, Toplum ve Devlet (1703-1831)* (İstanbul: Libra Kitap, 2021).

² Kudüs şehrinin bu dönemde yaşadığı büyük dönüşümü pek çok yönüyle ele alan bazı çalışmalar için bkz.: Y. Ben-Arieh, “The Growth of Jerusalem in the Nineteenth Century,” *Annals of the Association of American Geographers* 65, no. 2 (Haziran 1975): 252-269; Alexander Schölch, *Palestine in Transformation, 1856-1882: Studies in Social, Economic and Political Development*, çev. William C.

alandaki etkili oldu. Dönüşüm sürecinin en fazla etkilediği konulardan biri de mülkiyet meselesiydi. Mülkiyet konusu, somut ve bütüncül verilere ulaşılmasının zorluğundan dolayı pek fazla incelenmemiş olsa da politik, idari ve sosyal alanların tümünü ilgilendirmesi bakımından oldukça önemlidir. Kudüs ve çevresi söz konusu olduğunda ise mülkiyetin dönüşümü meselesi, üzerine titizlikle gidilmesi gereken bir olgudur. Başta Rusya, Fransa ve İngiltere olmak üzere pek çok devletin, resmi temsilcilikleri kanalıyla doğrudan ve misyoner örgütleri gibi kurumlarla dolaylı olarak bölgede nüfuz tesisi hedefleri mülkiyet edinimiyle iç içe geçmiş bir durumdur.

Bu sert dönüşüm sürecinde Osmanlı yönetimi hem dış etkiler ve hem de iç dinamiklerce desteklenen mülkiyet dönüşümünü, geliştirip uygulamaya çalıştığı modern mülkiyet prosedürleri ile tutarlı ve eksiksiz bir şekilde kayıt altına almayı hedefliyordu. Şehirlerde, köylerde ve hatta göçebe bedevilerin yaşadığı çöl bölgelerindeki mülklerin eksiksiz bir şekilde kayıt altına alınmaya çalışılması genellikle hazine gelirlerinin artırılması kaygısıyla ilişkilendirilmektedir. Bu yaklaşım yanlış olmamakla birlikte mülkiyeti kayıt altına alma çabasının, taşradaki tüm birimlere ulaşması hedeflenen merkeziyetçi yönetim politikasının en önemli ayaklarından biri olduğu da muhakkak hesaba katılmalıdır.

Mülkiyet konusu bahsedilen bu çok katmanlı bağlamların yanı sıra modernleşen teknik ve hukuki prosedürleri bakımından da ayrıca üzerinde durulmaya muhtaçtır. Çünkü klasik mülkiyet hukuku ve geleneksel mülkiyet uygulamaları da modern dönem içinde yeniden şekillendi. Osmanlı merkezi yönetimi mülkiyet hukukunu yeni bir zeminde baştan kurgularken bu hukuka bağlı olarak uygulanacak usuller için idari mekanizmayı da tedricen oluşturdu. Mülkiyet hukukunun işletilmesi yetkisi, bazı yönleriyle kadılık kurumu uhdesinden modern kurumlara aktarıldı. Mülkiyetin devri işlemleri merkeziyetsiz bir yapıdayken ilk olarak mütevelliler ve sair kişiler tarafından verilecek olan senetler geçersiz kılınarak bu işlemlerde yalnızca kadıların tasdiki şartı getirildi.³ Hukuki zeminin oluşturularak kurumsal yapının tesis edilmesi üzerine yalnızca mutasarrıflık bünyesindeki görevli memurlar mülkiyet kayıt ve devir işlemlerinde yetkili kılındı. Bunun yanında bilirkişi hüviyetinde esnafların katılımıyla oluşturulan komisyonlar mülkiyetin kıymetinin tespitinde rol oynadı. Köylerde muhtarlar ve ihtiyar meclisleri de bu işlemlerin tahakkukunda onay mercileri olarak tanımlandı.⁴ Kazalarda ve

Yung ve Michael C. Gerrity (Washington: The Institute for Palestine Studies, 2006), 78; Ruth Kark ve Michal Oren-Nordheim, *Jerusalem and Its Environs: Quarters, Neighbourhoods, Villages 1800-1948* (Jerusalem: The Hebrew University Magnes Press/Jerusalem-Wayne State University Press, 2001), 31; Yasemin Avcı, *Değişim Sürecinde Bir Osmanlı Kenti: Kudüs (1890-1914)* (Ankara: Phoenix, 2004). Kudüs'teki dönüşüme ve diğer başka faktörlere bağlı olarak bölgenin liman şehri olan Yafa da benzer bir dönüşüme tanık oldu: Ruth Kark, *Jaffa: A City in Evolution 1799-1917* (Jerusalem: Yad Izhak Ben-Zvi Press, 1990).

³ 1847 yılında çıkarılan Tapu Nizamnamesi ile mülkiyet devri esnasında verilecek olan tapu senetlerinin Defter-i Hâkânî tarafından verileceği hükmü getirilmişti: Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA), İrade Mesail-i Mühimme (İ.MSM), 21/511, lef 1, 2 Ca 1263 / 18 Nisan 1847. 1851 yılında nizamnamenin ilgili hükmünün Kudüs'te tam olarak uygulanmadığı anlaşıldığında vakıf mütevellilerinin ve diğer kişilerin mülk devri için senet vermeleri kesin bir şekilde yasaklandı: BOA, İrade Meclis-i Vala (İ.MVL), 219/7348, lef 3, 3 Za 1267 / 30 Ağustos 1851.

⁴ BOA, Yıldız Perakende Umumi (Y.PRK.UM), 4/3, lef 2, 19 Za 1297 / 23 Ekim 1880.

mutasarrıflık merkezindeki memurların yetersizliği yanında yereldeki bu yetkilendirmeler, işlemlerin merkezi kontrol kapsamında yürütülebilmesi açısından önemliydi. Mülkiyet hukuku ve usulündeki dönüşüm bu yönüyle mutasarrıflık kurumsal yapısını da etkiledi. Bu durum dönemin ruhuna uygun olarak hukukun ve idarenin merkezileşerek kurumsal yapısının geliştirilmesine yardımcı oldu.

1. Kudüs'te Mülkiyetin Değerlenmesine Neden Olan Faktör: Yabancılar

Filistin 19. yüzyıla Napolyon istilasıyla başlayıp 1830'lu yılları Mısır hakimiyetinde geçirmesine rağmen 1850'lere kadar bölgede kurumsal bir dönüşümden bahsetmek mümkün değildir. Napolyon istilası kısa süreli bir işgalken Mısır hakimiyeti daha çok idari ve askeri yönüyle görünür oldu. Tanzimat'ın ilanı, Filistin'in Osmanlı yönetimine yeniden ilhakı ve dönüşümün ilk adımları aynı döneme denk geldi. Filistin'de her alandaki dönüşümün başlangıcı genellikle İbrahim Paşa idaresindeki Mısır hakimiyetine atfedilir.⁵ Her ne kadar Mısır hakimiyeti zamanında Kudüs'e İngiliz daimi misyonu yerleştirilmiş ve yardımcı konsolos gönderilmişse de diğer devletlerin konsolosluklarının açılması ve Avrupalıların Filistin'de kurumsal yapılarla varlıklarını güçlendirmeleri 1840'ta bölgede Osmanlı hakimiyetinin yeniden tesisinden sonradır.⁶ Osmanlı bu tarihte bölgeyi yeniden idaresi altına aldığı anda yüksek rütbeli güçlü bir idareciyi (Mehmed Tayyar Paşa) Kudüs'e göndererek tüm Filistin bölgesinde yeni bir düzeni inşa etmeye başladı.⁷

Uzun zamandan beri Avrupalıların Filistin'e ilgileri seyyahlar düzeyinde iken Mısır hakimiyeti döneminde bu ilgi diplomatik seviyeye çıkmıştı. Danimarkalı bir misyoner olan John Nicolayson 1833'te Londra merkezli London Jews Society (Yahudiler Arasında Hristiyanlığı Yayma Cemiyeti) adına Kudüs'e kalıcı olarak yerleşti ve burada ilk Protestan misyonu olarak görev yapmaya başladı.⁸ 1838 yılında yine bir London Jews Society üyesi olan William Young, konsolos yardımcısı unvanı ile İngiltere devleti tarafından Kudüs'e gönderildi.⁹ 1841 yılında Kudüs'te ilk kez Protestan Piskoposluğu kurulmasına Osmanlı

⁵ Erik Eliav Freas, "Ottoman Reform, Islam and Palestine's Peasantry," *The Arab Studies Journal* 18, no. 1, (Spring 2010): 205; Abla Muhtadi ve Falestin Nâili, "Back into the Imperial Fold: The End of Egyptian Rule through the Court Records of Jerusalem, 1839–1840," *Ordinary Jerusalem 1840–1940: Opening New Archives, Revisiting a Global City*, ed. Angelos Dalachanis ve Vincent Lemire, (Leiden: Brill, 2018), 186.

⁶ Granott da bazı açılardan yaşanan köklü değişimin Mısırlıların bölgeden gönderilmesinden sonra mümkün olduğunu vurgular: Abraham Granott, *The Land System in Palestine: History and Structure* (London: Eyre & Spottiswoode, 1952), 159.

⁷ Judith Mendelsohn Rood, *Sacred Law in the Holy City: The Khedival Challenge to the Ottomans as seen from Jerusalem, 1829–1841* (Leiden: BRILL, 2004), 204–205; Ali İhsan Aydın, *Kudüs'te Son Osmanlı Nizamı* (İstanbul: Vakıfbank Kültür Yayınları, 2024), 29–30.

⁸ Tufan Buzpınar, "Suriye ve Filistin'de Avrupa Nüfuz Mücadelesinde Yeni Bir Unsur: İngiliz Misyonerleri (19. Yüzyıl)," *İslam Araştırmaları Dergisi* 10, (2003): 111.

⁹ Mordechai Eliav, *Britain and the Holy Land 1838–1914: Selected Documents From the British Consulate in Jerusalem* (Jerusalem: Yad Izhak Ben-Zvi Publications, 1997), 25. Konsolos yardımcılığı unvanı 1841'de konsolosluğa çevrildi: UK The National Archives, FO: 78/874, No. 20, 29 Kasım 1851.

yetkilileri onay verdi.¹⁰ 1843 yılında Prusya, Sardinya ve Fransa, 1849'da ise Avusturya konsoloslukları kuruldu.¹¹

1833'te daimi bir misyon ile Kudüs'e gelerek faaliyetlerine başlayan John Nicolasyon 1849'da artık istediği kiliseyi inşa edebildi ve hemen ardından Protestan cemaati resmi olarak tanındı. Nicolasyon'un misyonu Yahudiler arasında Hristiyanlığı yaymaktı. Bununla birlikte Avrupa'daki Yahudilerin Filistin'e dönmesi de bu misyon çerçevesinde teşvik ediliyordu.¹² Bu dönemde Rusya'dan kaçarak Kudüs'e ve Filistin'in diğer şehirlerine gelen Yahudilerin hâmilliğini İngiltere üstlenmekteydi. 1854 yılında yalnızca Kudüs'te İngiltere'nin himayesinde 190 Yahudi aile bulunmaktaydı.¹³ Bundan iki sene sonra Kudüs'te İngiltere'nin himayesinde olan Yahudi ailelerin sayısı 310'a yükseldi. Bunların 9'u İngiltereli Yahudi aileler olup diğerleri Rusya'dan gelmiş olan Yahudilerdi. Aynı yıl içinde Yahudi olmayan İngiliz vatandaşlığına sahip aile sayısı 47 iken kolonilerden gelmiş olan İngiliz ailelerin sayısı 145'ti.¹⁴

İngilizler ile Almanların birlikte hareket ederek 1841'de Kudüs'te Protestan Piskoposluğu kurmaları ve kilise faaliyetleri,¹⁵ Fransa ile Rusya'yı daha etkin hareket etmeye teşvik etti.¹⁶ Bu rekabet ortamında Avrupa ve dünyanın çeşitli yerlerinden pek çok kişi farklı misyonlarla Kudüs'e geçici veya kalıcı olarak gelmeye başladı. Bu durum hem kurumsal ve hem de bireysel mülk edinimine yani emlak piyasasının hareketlenmesine yol açtı.

2. Kudüs'te Emlak Piyasasının Yükselişi

19. yüzyılın ilk yarısında yabancıların Osmanlı topraklarında mülk edinimleri yasaktı ve bu yasağın ihlal edildiği vakalar görülüyordu. Yüzyılın ortalarına doğru misyonerlik amacıyla gelip de mülk edinmek isteyen kişilere bunun mümkün olmadığı konsoloslardan tarafından izah ediliyordu.¹⁷ Kudüs'te Avrupalı resmi ve dini kurumların oluşturulması yeni binaların yapılmasını da beraberinde getirdi. 1840'lı yıllarda eski şehirde inşa edilen Protestan Kilisesi ile Latin Kilisesi bu yapılardandı.¹⁸ Bu tür kurumsal mülk edinimleri ve

¹⁰ Alex Carmel, "A Note on The Christian Contribution to Palestine's Development in the 19th Century," *Palestine in the Late Ottoman Period Political, Social and Economic Transformation*, ed. David Kushner (Jerusalem: Yad Izhak Ben-Zvi, 1986), 304.

¹¹ FO: 78/874, No. 20, 29 Kasım 1851. İspanya, Amerika (kalıcı olarak) ve Fransa konsoloslukları ise 1850'lerde kurulacaktı: Khalid el-Awaisi ve Emine Yiğit, "Early Foreign Penetration in the Holy Land during the Late Ottoman Period: The Role of Britain," *Journal of Islamic Jerusalem Studies* 20, no. 1 (2020): 6. 1843'te Amerika seyyahlara yardımcı olması amacıyla şehirde konsolosluk açsa da bu kısa süre sonra kapandı: Ruth Kark, *American Consuls in the Holy Land, 1832-1914* (Jerusalem: Wayne State University Press, 1994), 95-96.

¹² Eliav, *Britain and the Holy Land*, 45-46.

¹³ FO: 78/1024, no. 8 (Belgenin transkripsiyonu şu eserde bulunmaktadır: Albert M. Hyamson, *The British Consulate in Jerusalem in Relation to the Jews of Palestine 1838-1914 I* (London: Edward Goldston for the Jewish Historical Society of England, 1939), 223).

¹⁴ Eliav, *Britain and the Holy Land*, 412.

¹⁵ Alexander Schölch, "Britain in Palestine, 1838-1882: The Roots of the Balfour Policy," *Journal of Palestine Studies* 22, no. 1 (1992): 41-42.

¹⁶ Carmel, "A Note on The Christian Contribution," 305.

¹⁷ Kark, *American Consuls in the Holy Land*, 65-67.

¹⁸ Kark ve Oren-Nordheim, *Jerusalem and Its Environs*, 57-58.

inşa uygulamaları padişahın özel bir iznine tabiydi. Şahıslara bu tür izinlerin verilmesi söz konusu edilemiyordu. Bu nedenle sur dışında ve köylerde arazi fiyatları oldukça düşüktü. 19. yüzyılın ikinci yarısında gayrimenkul fiyatlarının ne kadar yükseldiğini ifade etmek için dönemin bir gazetecisi “1840’larda Kudüs’te içinde birkaç hanenin bulunduğu bir arazinin, bir çuval pirinç karşılığında alınabilmekte olduğunu” belirtmişti.¹⁹

Bahsedilen tarzda kurumsal binalar başta surlarla çevrili olan eski şehirde yükselmişti. Yapılaşmanın kadim şehrin dışına taşması, kale nizamının²⁰ hükmünü yitirmesi, arazilerin değerlendirilerek yatırım aracı haline gelmesi ve tüm bunlar üzerine mülkiyet anlayışının dönüşmesi 1850 yılından sonra gerçekleşti. Kudüs’te bir şeylerin değiştiğini ilk rapor eden kişi İngiliz konsolosu James Finn oldu. Finn, üzerine ev inşa etmek amacıyla sur dışından bir arsa satın almak istediğinde, Kudüs Rum Ortodoks Patrikliğinin, şehrin etrafındaki arazileri toplamaya başladığını görmüş ve oldukça şaşkınmıştı. Bu şaşkınlığını ve Rumların arazi kapatma dertlerini 1850 Haziran’ında uzun bir rapor haline İngiliz dışişleri bakanlığına hemen bildirdi.²¹

Bu meselede konumuzu doğrudan ilgilendirmesi bakımından ilk olarak Finn’in arazi satın alarak ev inşa etmesine odaklanmak gerekmektedir. Çünkü Osmanlı topraklarında yabancıların mülk edinimi 1869 yılına kadar yasaktı.²² Dolayısıyla kendi adına hiçbir yabancı herhangi bir mülkü tescil ettiremezdi. Finn ve diğer konsolosluklar ile şehre gelmiş olan Avrupalılar, almak istedikleri bir mülkü kağıt üzerinde bir Osmanlı vatandaşı adına kaydettirmeyi usul olarak benimsemişlerdi.²³ Kanunların bu şekilde etrafından dolanma yöntemi Osmanlı idarecileri tarafından bilinmekte olsa da resmi evraklarda durum, zahirde belirtildiği şekliyle ifade edilmekteydi. Finn’in detaylı raporunu göndermesinden yaklaşık altı ay sonra kendi maiyyetinde çalışan konsolosluk tercümanı adına inşa edilecek olan ev için ruhsat istenmiş ve bu konuda padişahın iradesi alınmıştı.²⁴ Sadrazamın gönderdiği arz metninde yabancıların, memleketin herhangi yerinde mülk edinmelerinin mümkün olmadığı belirtilmekle birlikte bahsi geçen evin konsolosluk tercümanı adına kaydedileceği ancak bazı zamanlar konsolos Finn’in burayı kullanmasına izin verilmesinde sakınca olmadığı ifadeleri yer almıştı. Halbuki sadrazamın yahut bürokrasideki diğer yetkililerin bu durumdan habersiz olmaları pek olanaklı değildir. Yabancıların mülkleri kağıt üzerinde bir Osmanlı vatandaşı adına kaydettirmesi hadisesi Finn’in bahsettiği kadar yaygınsa muhakkak bu durumdan yetkililerin haberinin olması beklenir. Ancak bir şekilde bu durum merkeze yansıtılmamış olsa dahi Finn’in 1850 Haziran’ında gönderdiği ilk rapor, hiçbir değişiklik yapılmadan İstanbul’daki İngiliz elçiliği tarafından Babiâlî’ye iletilmiş ve Osmanlı memurlarınca tercüme edilerek işlem

¹⁹ Kark’ın aktarımıyla: Ruth Kark, *Jerusalem Neighborhoods: Planning and By-laws 1855-1930* (Jerusalem: Mount Scopus Publications, 1991), 21.

²⁰ Kale nizamının mahiyeti hakkında ileriki kısımlarda daha fazla ayrıntı yer almaktadır.

²¹ FO: 78/839, No. 13, 10 Temmuz 1850.

²² Nedjib H. Chiha ve Halil Cin, “Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu,” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 24, sayı. 1 (1967): 248.

²³ FO: 78/839, No. 13, 10 Temmuz 1850.

²⁴ BOA, İrade Hariciye (İ.HR), 71/3432, 9 M 1267 / 14 Kasım 1850.

görmüştü.²⁵ Raporda Finn, diğer herkes gibi kendisinin bir ev inşa etmek üzere tercüman vasıtasıyla arazi satın aldığı şu sözlerle ifade etmektedir:

I therefore set myself to purchase a small piece of land through my Dragoman, in order to build for myself, as several consuls and other Europeans ...

Henüz 1850 yılında, dönüşümün başlangıcında ortaya çıkan, bir başkası üzerinden mülkiyet edinimi olgusu genişleyerek devam etti. En baştan bu durumun farkında olan devlet, modern mülkiyet prosedürlerini yeni baştan tanımladıktan sonra 1869 yılında yabancıların mülk ediniminin önündeki engeli kaldırdı. Bu şekilde gayri resmi yolla oluşan mülk edinimi vâkiası hukukileştirildi.²⁶

Konsolos Finn'in raporunda bahsettiği Rum Ortodoks Patrikhanesi, aktardığı söylentilere göre mülk edinimi yoluyla şehrin üçte birini ele geçirmişti. Bu yayılıma ulaşabilmek için tuttukları ajanlarla Kudüs çevresindeki köylerde arazi sahiplerini tespit edip bu kişilerin borçlarını ödediler, ziraat için krediler sağladılar ve başka ihtiyaçlarını giderdiler. Bu yardımlarını yapmalarının ön koşulu olarak ise arazilerini satmaya karar verdikleri zaman ilk satın alma hakkını kendilerine vermelerini istediler. Ardından bu arazilerden küçük hisseler almaya başladılar ve bu yöntemle pek çok arazi elde ettiler.²⁷ Patrikhane mülk ve arazi edinimi konusunda o kadar sertti ki kendi arazilerinin yanındaki bir araziye Finn'in satın almasına yardım eden ve kendi cemaatinin ileri gelenlerinden olan bir kişiyi azletmişti. Yine Finn'in aktardığı söylentilere göre patrikhanenin finansal kaynağı Rusya'ydı. Bir diğer iddia da dört ay içinde arazi fiyatlarının altı kat artmasıydı. Bu artışın nedeni olarak ise Finn, Fransızların da mülk edinimi çabası içine girmiş olduğunu, dolayısıyla bu alandaki Rusya-Fransa rekabetini göstermişti.

Rum Ortodoks Patrikhanesinin bölgede toprak ve mülkiyet sahibi olması oldukça kolaydı. Osmanlı idaresinin başından beri patrikhaneye verilmiş olan ayrıcalıklar ve kendi içinde müstakil idare biçimi bunu kolaylaştırıyordu. Patrikhane hem kendi adına kaydedilmiş olan mülkleri hem de cemaatin mülklerini kontrol ediyordu. Vakıf kurabilmesi ve mülklerin vergiden muaf olması ise hareket alanını genişletiyordu.²⁸ Tüm bunlara hayırsever dindarların bağışları ve 19. yüzyılın ortalarında Rusların bölgede nüfuz kurabilmek için yaptığı mali destekleri de eklersek Rum Ortodoks Patrikhanesinin mülkiyetle ilişkisi daha kolay anlamlandırılabilir. Ancak mülkiyet sahipliği konusunda

²⁵ BOA, Hariciye Nezareti Siyasi (HR.SYS), 1524/29, 10 Temmuz 1850; BOA, Hariciye Nezareti Tercüme Odası Belgeleri (HR.TO), 214/20, 10 Temmuz 1850.

²⁶ Kudüs'te bir başkası adına mülkiyet kaydettirme hadisesi 1880'den sonra Yahudiler tarafından da tekrarlandı. Kitleler halinde bölgeye akın eden göçmen Yahudiler, burada kalış süreleri sınırlandırılıp mülk edinimleri kesin bir şekilde yasaklandığında, genellikle Osmanlı vatandaşı olan Yahudiler adına kayıtlara geçirdikleri mülkler edindiler: Kark ve Oren-Nordheim, *Jerusalem and Its Environs*, 68.

²⁷ Konsolos Finn'in 1850 tarihinde anlattığı bu hadisenin bir benzerini kendisinden sonraki konsolos olan Thomas Moore da 1863 yılında anlatmıştı. Moore'un anlattığına göre sonradan İngiliz pasaportu almış olan Shard Shalom Ezekiel Juda isminde birisi Kudüs yakınlarındaki bir köyde köylülere borç verip senet imzalatmış ardından bu köylülerin borçlarını ödeyemeyecekleri koşulları oluşturup mülklerin sahibi haline gelip buralara bina inşa etmeye çalışmış: TNA, FO 195/761, 11 Haziran 1863.

²⁸ Itamar Katz ve Ruth Kark, "The Church and Landed Property: The Greek Orthodox Patriarchate of Jerusalem," *Middle Eastern Studies* 43, no. 3 (Mayıs 2007): 391-392.

Rusya'nın desteği çok daha ön plandaydı. 1848'den itibaren patrikhaneye Rusya'dan sağlanan büyük fonlar ile patrikhanenin mülk edinim çabası artış gösterdi.²⁹

Kudüs'te Ruslar ile Fransızların Rum Ortodoks ve Latin patrikhaneleri üzerinden rekabet ettikleri bilinen bir vâkiadır.³⁰ Rusların desteklediği Rum Ortodoks Patrikhanesinin mülk edinim çabası karşısında Fransızlar da Latin cemaatini aynı anlayışla destekledi ve bu iki büyük gücün Kudüs'teki nüfuz siyaseti mülkiyet edinimine yansdı. Ruslar ve Fransızların böyle bir konudaki rekabetlerinin de öncelikle İngilizlerin dikkatini celp etmesi doğaldır. İngilizlerin bu tarihte henüz Kudüs ve çevresinde nüfuzu altında bir sosyal taban bulunmadığından rekabetin dışında kalıp meseleye diplomatik açıdan dahil olma gayretleri barizdir. Finn'in raporu da bu bağlamda değerlendirildiğinde daha anlamlı bir çıkarım yapılabilir.

Elbette Finn'in aktardığı detayların tümünün teyidini yapmak yahut aksini ispat etmek mümkün değil. Ancak Mutasarrıf İbrahim Edhem Paşa Finn'in raporundan bir süre sonra Bâbîâlî'ye gönderdiği yazısında, durumu teyit edici bilgiler verdi. Paşa Rum, Latin ve Ermeni patrikhanelerinin tümünün arazi edinimindeki çabalarına vurgu yaparken, Osmanlı vatandaşı olduklarından dolayı mülk edinimlerinde herhangi bir kısıtlama bulunmadığından, bu konuda gösterdikleri çekincesiz ve lakayt tavırlarından şikayet etti.³¹

Finn'in raporunun Bâbîâlî tarafından dikkate alınması, meseleye önem atfedildiğini göstermektedir. 1850 Haziran'ında Kudüs'teki İngiliz konsolosu tarafından kendi dışişleri bakanlığına gönderilen, Temmuz ayında ise elçilik üzerinden Bâbîâlî'ye iletilen bu rapor Osmanlı Hariciye Nezareti tarafından tercüme edildikten³² sonra Kudüs mutasarrıflığına ve Sayda eyaletine gönderildi. Bu vesileyle Kudüs mutasarrıfı ile Sayda valisinden bu konularda mütalaa vermeleri istendi.³³ Sayda valisi Vamık Paşa 1851 Nisan'ında merkeze gönderdiği bir yazıda Kudüs mutasarrıfı ile aynı kanaati paylaştığını belirterek Rum, Latin ve Ermeni cemaatlerinin mülk edinme çabalarının çok tehlikeli bir boyuta geldiğini ifade etti. Bu duruma engel olunmaması halinde Kudüs'ün Müslüman halkının elinde mülk kalmayacağını da ekledi. Sayda vilayetinden gönderilen evrak Meclis-i Vâlâ-yı Ahkâm-ı Adliyyede gündeme alınıp önemli bir karar verildi. Bu karara göre büyük arazilerin, cemaatlerin eline geçmesini engellemek için vakıf mütevellileri ve bu gibi görevlilerin mülk senedi hazırlaması ve mülk devir işlemi yapması kesin bir şekilde yasaklandı.³⁴

²⁹ Katz ve Kark, "The Church," 393. Ruslar Kudüs ve Filistin'de nüfuz kazanabilmek ve bölgeye siyasi anlamda müdahil olabilmek için Rum Ortodoks cemaatiyle mali ilişkiler geliştirdi. Ancak Kudüs'te kendi kilisesini açıp kurumlarıyla varlık gösterdiğinde Rum Ortodoks Patrikliği artık bu durumdan rahatsız oldu. Örneğin 1904 yılında Ruslar, Rum Ortodoks Patrikliği yetki alanında olan Kudüs'te patrikliğin onayını almadan bir manastır kurduklarında patriklik bu durumdan çok rahatsız oldu: FO: 195/2175, No. 44, 29 Temmuz 1904.

³⁰ Eliav, *Britain and the Holy Land*, 23.

³¹ BOA, Meclis-i Vâlâ (MVL), 236/43, 26 Ra 1267 / 29 Ocak 1851.

³² BOA, HR.TO, 214/20, 10 Temmuz 1850.

³³ BOA, HR.SYS, 1524/29, 10 Temmuz 1850.

³⁴ BOA, İ.MVL, 219/7348, 3 Za 1267 / 30 Ağustos 1851; BOA, Sadaret Nezareti ve Devâir Evrakı (A.MKT.NZD), 43/12. Kudüs mutasarrıfı İbrahim Edhem Paşa'nın bu yazı üzerine ne cevap verdiği tespit edilemedi. Ancak yaklaşık altı ay sonra kendisinin gönderdiği bir yazıda cemaatlerin arazi temin ederek bina inşa etmelerinin önüne geçemediğini ve merkezî bir emre ihtiyaç olduğunu belirtti: BOA, MVL, 236/43, 26 Ra 1267 / 29 Ocak 1851. Paşanın yazısından üç

Yereldeki bazı görevlilerin “bayağı kâğıt” ve “varaka-i sahîha” ile mülkiyet devri işlemleri yapması klasik dönemde câri olan bir usuldü. Ancak Tanzimat reformları kapsamında 1847’de kaleme alınan “Tapu Nizamnamesi” klasik uygulamayı tümünden kaldırarak mülkiyet devri işlemlerini bir prosedüre bağlamış ve tapu senedi verilmesi yetkisini de Defter-i Hâkânî Nezaretine vermişti.³⁵ Fakat Kudüs’te tapu senedi uygulamasının, nizamnamenin hazırlanmasından üç sene sonra da tam olarak yerleşmemiş olduğu görülüyor.³⁶

Meclis-i Vâlâ’nın aldığı ve padişahın da onayladığı karar ile mülkiyet devir işlemlerini yetkilendirilmemiş kişilerin yapması yasaklandı. Ancak mutasarrıf ve valinin talepleri hatta İngiliz konsolosu Finn’in de kastı cemaatlerin mülk edinimlerinin yasaklanmasıydı. Cemaatler mülk alımlarını Osmanlı vatandaşları adına gerçekleştirdikleri için Osmanlı hukukuna göre bu işlemlerin yasaklanması elbette mümkün değildi. Anlaşıyor ki Meclis-i Vâlâ verdiği kararlar, mülkiyet işlemlerinin devletin kontrolünde yapılmasını sağlayarak, büyük çapta arazilerin cemaatlere geçişini sağlayacak olan işlemlere onay verilmemesini temin niyetindeydi. Getirilen yasak gereğince kadının tüm görevlilere yazılı bildirimde bulunması şartı da 1847’de hazırlanan tapu nizamnamesinin uygulanma zeminini bir ölçüde genişletmişti. Meclis-i Vâlâ’nın aldığı bu kararda temel olarak üç konu hedeflenmişti. Birincisi karar metninde de belirtildiği gibi büyük arazilerin cemaatlerin eline geçmemesi. İkincisi mülkiyet intikal işlemlerinin tümünün merkeze bağlı memurlarca yapılarak tapu nizamının uygulanması. Üçüncüsü ise satın aldıkları veya kiraladıkları arazilerde yapmaya başladıkları bina inşalarına müsaade edilmemesi ya da en azından devletin kontrolü altına alınması.

Bahsedilen bu konulardan üçüncüsü bir anlamda devletin yereldeki muktedirliğinin ölçüsüydü. Çünkü Kudüs şehri kale duvarlarıyla çevriliydi ve kale nizamına göre sur dışına bina inşa etmek yasaktı. Ancak 1850’den itibaren ilk olarak Finn’in raporunda açıkça gördüğümüz üzere istisnalar üzerinden bu yasak delinmeye başlanmıştı. Cemaatlerin bu konuyu istismar düzeyine taşımaları ise ilk anda onlara yönelik bir kısıtlamaya gidilmesini doğurdu. Meclis-i Vâlânın 1851’de aldığı kararın ardından cemaatlerin arazi edinimi ve bina inşası meselesine dair bir şikâyetle rastlanılmıyor. Buna mukabil 1860 yılında Kudüs Ermeni patriği Ohannes, şehir dışında yapmak istediği bir binanın engellendiğine dair bir şikâyet dilekçesi gönderdi.³⁷ Yabancı kurumların şehir dışında büyük binalar yapmasına müsaade edilmişken kendi inşaatlarının yasaklanmakta olduğunu gündeme getiren şikâyet metni, cemaatlerin arazi edinimi ve bina inşa etme hızının bir süre de olsa kesildiğini gösteriyor. Patriğin şikâyet metni ve bunun üzerine yapılan yazışmalar bu yasağın kale nizamını korumayı hedeflediğini ancak istisna kabilinden ruhsat verilerek yapımına izin verilen binaların bu nizamı “mahvettiğini” göstermişti. Korunamamış olan

ay sonra da İngiliz konsolosu Finn, Rusların Rum cemaati üzerinden arazi satın alımında herhangi bir yavaşlama olmadığını rapor etti: FO: 78/874, 7-9, No. 20, 29 Kasım 1851.

³⁵ BOA, İ.MSM, 21/511, lef 1, 2 Ca 1263 / 18 Nisan 1847.

³⁶ 1847 nizamnamesi hazırlanıp taşra idarecilerine gönderildiğinde Kudüs mutasarrıfı, nizamname hükümlerinin Kudüs’te uygulanamayacağı görüşünü bildirmişti: Aydın, *Kudüs’te Son Osmanlı Nizamı*, 230.

³⁷ BOA, MVL, 360/20, 29 M 1277 / 17 Ağustos 1860.

kale nizamını ileri sürerek Patrik Ohannes'in yapmak istediği binaya izin vermemenin anlamsız olacağı düşüncesiyle bu engelleme kaldırılarak patriğe inşa için müsaade edildi.³⁸

1861 yılı sonlarında Kudüs mutasarrıfı Süreyya Paşa, özellikle Rusların kale dışında büyük binalar inşa etmesiyle bir anlamı kalmamış olan kale nizamının yürürlükten kaldırılmasını istedi. Meclis-i Vâlâda yapılan görüşmelerde, kale nizamının saldırılara karşı şehri korumak maksadıyla uygulandığı, Kudüs için artık böyle bir risk mevcut olmadığından şehir dışına Osmanlı tebaasından kişilerin ruhsat almaları kaydıyla bina inşa edebilecekleri kararı alındı.³⁹

Şekil 1. Kudüs'ün 1841 ve 1864 Yıllarına Ait İki Haritası⁴⁰



Yukarıdaki haritalarda Kudüs'ün iki ayrı zamana ait planları yer almaktadır. Sağdaki planda, 1850'den itibaren şehir dışına yapılmış ve yapılmakta olan binalar net bir şekilde görülebilmektedir. Yapılaşmanın ilk başladığı yıllarda bina yayılımı nispeten daha yavaştı. Şehir surlarının bir miktar uzağında kadim kale nizamı hilâfına yapılan iki büyük inşaat vardı. Bunlardan biri İngiliz Yahudisi Moses Montefiore'nin projesi⁴¹ diğeri ise Rusların devasa kompleksleriydi.⁴² Bu iki projeyi takiben 1860'tan itibaren küçük boyutlu pek çok

³⁸ BOA, MVL, 760/36, 6 C 1278 / 9 Aralık 1861; BOA, Sadaret Mektubî Kalemi Umum Vilâyât (A.MKT.UM), 494/26, 18 S 1278 / 25 Ağustos 1861; BOA, A.MKT.UM, 514/85, 6 C 1278 / 9 Aralık 1861.

³⁹ BOA, İ.MVL, 459/20648, 22 C 1278 / 25 Aralık 1861; BOA, Sadaret Meclis-i Vâlâ Evrakı (A.MKT.MVL), 139/15, 3 B 1278 / 4 Ocak 1862.

⁴⁰ 1841 haritası: "1841 Aldrich and Symonds map of Jerusalem" Wikimedia Vakfı, erişim: 4 Nisan 2025, https://en.wikipedia.org/wiki/File:1841_Aldrich_and_Symonds_map_of_Jerusalem.jpg. 1864 haritası: UK The National Archives Maps and Plans (MR) 1/662, 1864-1865. 1864 haritasında eski şehrin dışındaki yapıların renkleri tarafımızca belirginleştirilmiştir.

⁴¹ Aydın, *Kudüs'te Son Osmanlı Nizamı*, 274-275.

⁴² Avcı, *Değişim Sürecinde Bir Osmanlı Kenti*, 71. Bu kompleksin yapıldığı alan surların hemen dışı olup daha önce kutlama, şenlik ve askeri törenler gibi kamusal amaçlar için kullanılıyordu. Ruslar burayı Kırım Savaşı'ndan hemen sonra özel bir izinle satın alarak önce duvarlarla çevirdiler ardından kilise, hastane, hostel ve konsolos için ikametgâh inşa ettiler: Yehoshua Ben-

bina daha yapılmaya başlandı ve bu yapılaşma şehri kuşattı İlk on yıl bina yayılımının yavaş olmasında Hristiyan cemaatlerin kurumsal güçleriyle arazi edinimlerinin kısıtlanmasının katkısı olabilir. Ancak kale nizamı hükmünün Kudüs'te kaldırılarak Osmanlı vatandaşlarına inşa izni verilmesi, şehir dışındaki yapılaşmanın en önemli âmili oldu. İngiliz konsolos James Finn'in 1850'de gönderdiği raporuyla gün yüzüne çıkan mülkiyet hareketliliği olgusu, 1860'tan sonra yapılaşmanın artışıyla kendisini daha fazla gösterdi.

Hristiyan cemaatlerin Müslüman ahaliden arazi toplamasının engellenmesi Müslümanların mülkiyet hareketliliğinden faydalanmasını kolaylaştırdı. Özellikle servet sahibi tüccarlar ile eşraf, şehir dışından arazi satın alarak ve bir süre sonra da arazilerini bina inşası maksadıyla değerlendirerek iktisadi bakımdan güçlenmeye çalıştı.⁴³ 19. yüzyılın ikinci yarısında Kudüs'teki mülkiyet hareketliliğinden pay alan Müslüman ahalinin yanında yabancılar da önemli bir yer edinmişti. Getirdikleri sermayelerle Kudüs'te gayrimenkule yatırım yapan pek çok yabancı bulunmaktaydı. Mülkiyet sahibi olan bu yabancılar Kırım Savaşı sonrasında bölgeye dini ve kültürel anlamda daha fazla nüfuz etmek isteyen Avrupalı güçlerin⁴⁴ hâmilliğinde hareket etmekteydi. Yabancıların mülk ediniminin yasak olmasına rağmen Osmanlı vatandaşları adına yapılan kayıtlarla kendileri için mülkler satın aldıkları ifade edildi. Yabancıların gayri hukuki, ancak fiili bir şekilde mülk edinimleri, devleti yeni bir karar almaya daha sevk edip yabancıların mülk edinimi yasağı kaldırıldığında, Kudüs'te yabancı mülkiyet sahipliği oranı daha da arttı.

Tablo 1. Kudüs'ün Önde Gelen Gayrimenkul Sahipleri (1880)⁴⁵

İsmi	Tabiiyeti	Mesleği	Mülklerinin Değeri (Kuruş)
Musa Efendi el-Hüseynî	Osmanlı	Vücut ⁴⁶	400.000
Hacı Muhammed Efendi Mezgar	Osmanlı	Tüccar	300.000
Abdurrahman Efendi Haduse	Osmanlı	Tüccar	2.000.000
Bekir Efendi el-Cariye	Osmanlı	Tüccar	200.000
Rabbah Efendi Hüseyinî	Osmanlı	Vücut	300.000
Süleyman Köle	Osmanlı	Enfiye Tüccarı	250.000

Arieh, *Jerusalem in the 19th Century: Emergence of the New City* (Jerusalem: Yad Izhak Ben-Zvi, 1986), 71-72.

⁴³ Kudüs eşraf ailelerinden biri olan Neşâşibî ailesine mensup olan Reşid Efendi'nin arazisi için yürütülen prosedürler bu konuya örneklik teşkil etmektedir: Aydın, *Kudüs'te Son Osmanlı Nizamı*, 276-281.

⁴⁴ Schölch, *Palestine in Transformation, 1856-1882*, 78.

⁴⁵ BOA, Y.PRK.UM, 4/3, 19 Za 1297 / 23 Ekim 1880.

⁴⁶ Vücut kelimesi her ne kadar bir meslek ifade etmese de ilgili belgede "sanatı" sütununda bu şekilde verildiği için değiştirilmeden kullanılmıştır.

Berkem/Berkman	Almanya	Banker	800.000
Johannes Frutiger	Almanya	Banker	1.000.000
Valeiro	Avusturya	Banker	1.000.000
Paskal	Avusturya	Konsolos Yrd.	500.000
Murad	İngiltere	Saat Tüccarı	450.000
Kevorkian	Avusturya	Tercüman	150.000
David Leon	İngiltere	Tüccar	600.000
Yusuf el-Gürcü	Rusya	Yatırımcı	150.000
Gamil	İngiltere	Yatırımcı	500.000
Azeria Buton (?)	Yunanistan	Tüccar	100.000

Yukarıdaki tablodan açıkça görüldüğü üzere Kudüs'te yabancıların mülk sahipliği oranı değer bazında oldukça yüksektir. Ancak bu tablonun alınmış olduğu belgede açıkça ifade edilmese de -anlaşıldığı üzere- bu rakamlar Kudüs kazasının köylerini kapsamamaktadır. Kudüs kazasında köylerle birlikte mülkiyet sahipliğini incelediğimiz başka bir çalışmada birim başına yabancıların sahip olduğu mülkiyet oranının %3,88 olduğunu tespit etmiştik.⁴⁷ Kudüs şehrinin sur dışı mahallelerinin 19. yüzyılın ikinci yarısında oluştuğu ve bunda yabancıların mülk sahipliğinin önemli bir etken olduğu göz önünde bulundurulduğunda yabancıların şehirde değerli ve yerli ileri gelenlerle yarışacak miktarda mülklerin sahibi oldukları olgusu anlaşılmaktadır.

Kayıtsız ve gayri resmi olarak başlayan yabancı mülkiyet sahipliği legal hale getirildiğinde pek çok yabancı mülkünü tescil ettirdi.⁴⁸ Bireysel olarak edinilmiş olan mülklerin arasında misyoner teşkilatları ve farklı hayır kuruluşlarına ait mülkler de bulunmaktaydı. 1869 yılında yabancı şahısların mülklerini resmi olarak tescil ettirmelerinin önü açılmasına rağmen kurumların tüzel kişilik olarak mülk sahibi olmaları mümkün değildi. Bu tür kurumlar mülklerini çoğu zaman şahıslar adına, bazen de konsolosluklar adına tescil ettirmektedir.⁴⁹ Bu durum ilgili kurumların işleyiş bakımından işlerini güçleştirmektedir. Daha önce de bahsi geçen misyoner teşkilatı London Jews Society 1875'te tüm mülklerini, kurum adına tescil ettirme kararı aldığı Kudüs'teki teşkilat hastanesi doktoru konsolosluğa başvurarak bu engelin aşılması için yardım istemişti.⁵⁰ Ancak o dönemde Osmanlı mülkiyet mevzuatı kurumlar adına mülk tesciline müsaade etmediğinden herhangi bir sonuç alamadılar. Zaman içinde bu tür talepler arttığında ilgili mülklerin kurum temsilcileri/reisleri adına kaydedilmesinin önü açıldı. 1880'lerde pek çok kurum

⁴⁷ Aydın, *Kudüs'te Son Osmanlı Nizamu*, 250.

⁴⁸ Aydın, *Kudüs'te Son Osmanlı Nizamu*, 255-256.

⁴⁹ Avcı, *Değişim Sürecinde Bir Osmanlı Kenti*, 72-73.

⁵⁰ FO: 195/1153, No. 8, 31 Mart 1877.

mülkü ilgili kurumun temsilcisi yahut başkanı adına tescil edildi.⁵¹ Kurumlara ait mülklerin ilgili kurumların tüzel kişiliği adına tescil edilmesi ise 1890'larda gerçekleşti.⁵²

Kilise, hastane ve okul gibi kurumsal yapıların şehrin yeni oluşan mahallelerinde inşa ediliyor oluşu buralara olan rağbeti ve rayicini arttırıyordu. 1880'lerden sonra Filistin'e ve Kudüs'e gelmekte olan Yahudilerin yerleştiği mahalleler de şehrin genişlemekte olduğu kısımlarda oluştu. Yahudi göçünün neden olduğu nüfus artışı mülkiyetin değerine doğrudan etki eden ve piyasayı yükselten unsurlardan biriydi. Filistin'e girişleri kısıtlanıp mülk edinimleri yasaklanmadan önceki dönemde Yahudiler kalabalıklar halinde gelerek ve yabancıların mülk edinme hakkından yararlanarak her taraftan arazi alıp bina inşa etmeye çalışıyorlardı.⁵³ Yahudiler arasında bu işten para kazanan kalabalık bir kesim vardı.⁵⁴ 1890'da yazılan bir raporda Yahudilerin yerleştiği bölgelerde bina yapılmak üzere satılmakta olan arazilerin fiyatlarının %600-800 oranında yükselmiş olduğu belirtilmişti.⁵⁵ Osmanlı kayıtlarında Bab el-Halil mahallesi⁵⁶ olarak zikredilen bu yeni semt Yafa yolunun etrafında şekillendi ve 19. yüzyıl sonları ile 20. yüzyıl başlarında Kudüs'ün en işlek bölgesi haline geldi.⁵⁷

3. Miri ve Vakıf Arazilerin Özel Mülkiyete Dönüşümü

1858 Arazi Kanunnamesi ile standartlaştırılan mülkiyet tasnifine göre mevat ve metruk⁵⁸ araziler dışarıda bırakılırsa, Osmanlı hukukunda mülkler miri, vakıf ve mülk şeklinde üç gruba ayrılmıştı.⁵⁹ Miri mülklerin tamamı, vakıf mülklerinin ise çok büyük bir bölümü arazi cinsinden olan mülkiyetlerdi. Özel mülkiyet (sırf mülk) olarak işlem gören ve tescil edilen mülkiyet birimleri ise 19. yüzyılın ikinci yarısına kadar yalnızca bina ve bahçe cinsinden mülkiyetleri ifade etmekteydi. Miri yahut vakıf arazisi üzerinde inşa edilen her türlü bina özel mülk kategorisinde değerlendiriliyordu. Arazi Kanunnamesini takip eden ek düzenlemeler ve yeni oluşturulan modern kayıt sisteminde de bahsedilen bina cinsinden mülkler ile bahçe veya arsalar -istisnalar dışarıda tutulursa- özel mülk kategorisinde işleme tabi tutulmaktaydı. Ancak bu çalışmanın incelediği dönemde aslı

⁵¹ FO: 195/1306, No. 12, 26 Mayıs 1880.

⁵² Avcı, *Değişim Sürecinde Bir Osmanlı Kenti*, 73-75.

⁵³ FO: 195/1264, No. 10, 30 Temmuz 1879.

⁵⁴ FO: 195/1765, No. 35, 30 Aralık 1892. Anlaşıldığı kadarıyla bu işten para kazanan kişiler bulunsa da günümüzdeki anlamda yaygınlaşmış bir sektör halini almamıştı. Emlak ticareti bireysel olarak alım ve satımlar üzerinden yapıyordu. Komisyonculuğun olup olmadığına dair herhangi bir kanıtı ise rastlanamadı.

⁵⁵ FO: 195/1306, No. 3, 26 Şubat 1880.

⁵⁶ Mahallenin oluşumuna dair bir inceleme için bkz: Yasemin Avcı ve Ömür Yazıcı Özdemir, "Kudüs Nüfus Defterlerine Göre Kent Toplumu ve Mekân (1905-1917): Bab El-Halil Mahallesi Örneği," *Filistin Araştırmaları Dergisi*, no. 14 (2023): 54-63.

⁵⁷ Ben-Arieh, *Jerusalem in the 19th Century*, 106-107.

⁵⁸ Mevat arazi rakabesi (mülkiyeti) devlete ait olup tasarrufu herhangi bir kişiye verilmeden herkesin faydalanmasına bırakılan arazilerdir. Metruk arazi ise bir kimsenin tasarrufunda olmayıp ekilip biçilmeyen harap haldeki arazilerdir: *Tanzimat Sonrası Arazi ve Tapu 35 Numaralı Kanun-ı Kalemîye Defteri 40 Numaralı Kanunnâme-i Arazi Defteri (Transkripsiyon/Tıpkıbasım)*, haz. Abdullah Sivridağ vd. (İstanbul: Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü Yayınları, 2014), 17.

⁵⁹ *Tanzimat Sonrası Arazi ve Tapu*, 103.

miri veya vakıf olan arazilerin de özel mülk haline getirilmesi vakaları görülmekteydi. Yabancıların neden olduğu piyasa hareketliliği döneminde arazi ticaretinin yaygınlaşması, bu alım satımlardan beslenen kesimlerin ortaya çıkışına neden oldu. Özel mülk statüsündeki arazilerin de miri yahut vakıf statüsündeki arazilere nazaran daha kıymetli addedilmesi ve rayicinin de doğal olarak yükselmesinden dolayı Kudüs'te mülk statüsündeki arazilere yönelimi arttırdı.⁶⁰ Miri veya vakıf arazilerin mülke dönüştürülmesi çabaları arttı.

Vakıf mülklerinin özel mülke dönüşmesi vakıf idareleri tarafından alınan kararlar ve şerî mahkemenin tasdikine bağlı olarak gerçekleşmekteydi. 1856'da Rus Konsolosluğunun hemen yanındaki bir vakıf evi kadı onayı ile satın alınmış ve konsolosluk genişletilmişti.⁶¹ Haseki Sultan Vakfına ait olan Çifte Hamam ise Ermeniler tarafından 1857'de satın alınmış ve 1887'de misafirhane haline getirilmişti.⁶² Alman İmparatorunun Kudüs'e geldiği sırada kilise inşa edilmek üzere Hz. Davud kabrinin yanında kendisine hediye edilen arsa da bir vakıf mülküydü. Arsa ilk olarak kadının onayıyla vakıf statüsünden çıkarıldı, ardından da imparatora hediye edildi.⁶³ Bu türden kurumsal yapılara geçen vakıf mülklerinin yanında, vakıf arazilerini tasarrufunda bulunduran kişilerin başvuru yapıp izin alması halinde arazi üzerine bina yapmasına müsaade edilmekteydi. Bu durumda arazinin zemini vakfa bağlı kalmaya devam etmekte ve binanın ölçüsü nispetinde vakfa mukataa ödenmekteydi. Gerek Kudüs şehri ve etrafı gerekse köylerde bu türden vakıf arazileri üzerine bina inşası oldukça sık karşılaşılan bir durumdu.⁶⁴

Vakıf mülklerinin el değiştirmesinin yanında özel mülk statüsünde olmayan arazilerin özel mülk statüsüne geçmesi konusu asıl olarak miri arazilerle ilgili bir meseleydi. Modern dönem öncesinde yerleşim yeri dışında bulunan vakıf arazilerinin haricindeki tüm arazilerin miri olduğuna dair pek çok kanıt bulunmaktadır. Kudüs'te emlak alım satımının bir piyasa oluşturduğu dönemde önceden miri olan tarla, arsa cinsinden araziler de statü olarak özel mülk haline dönüşebilmekteydi. Miri araziler anlaşıldığı kadarıyla 1880'li yıllarda yereldeki tescil işlemleri esnasında mülk statüsüne geçmeye başlamıştı. Büyük miktarlardaki miri arazilerin mülk haline dönüşmüş olması Yafa'da 1890'da önemli bir mesele haline gelmişti. Mülke dönüşen arazi malikleri arasında özellikle Almanlar gibi yabancılar ve Osmanlı vatandaşları da vardı. Bu araziler tekrar miri statüsüne döndürülmek istendiğinde tepkiler arttı ve müfettiş gönderilerek tetkikler yapıldı. Neticede arazilerin usulsüz olarak yereldeki memurların yaptıkları işlemler sırasında

⁶⁰ 1878 yılında İngiliz konsolos vekili sur dışında mülk olan arazilerin fiyatlarının çok yüksek olduğunu belirtmişti: FO: 195/1202, No. 17, 23 Ağustos 1878.

⁶¹ FO: 195/524, No. 43, 15 Ağustos 1856.

⁶² Zekeriya Kurşun ve Ali İhsan Aydın, "Kudüs Haseki Sultan Vakfı'nın Tapu Kayıtları," *Kudüs'ün Melikesi Haseki Sultan Vakfı: Kuruluşu, Yönetimi ve Mülkleri*, haz. Zekeriya Kurşun ve Ali İhsan Aydın (İstanbul: Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Yayınları, 2022), 131.

⁶³ Mehmed Tefvik Biren, "Bir Devlet Adamının" Mehmet Tevfik Bey'in (Biren) II. Abdülhamid, Meşrutiyet ve Mütareke Devri Hatıraları, haz. F. Rezan Hürmen (İstanbul: Arma Yayınları, 1993), 126-127.

⁶⁴ Bu konuda daha geniş bilgi için bkz: Aydın, *Kudüs'te Son Osmanlı Nizamı*, 271-280.

mülke dönüştüğü tespit edilmiş olsa da 1897'de verilen nihai kararlar arazilerin mülk statüleri tescil edildi.⁶⁵

Yafa'daki durumun aynısı Kudüs için de geçerliydi. Statüsü miri olan araziye tasarrufunda bulunduranlar ya da yeni arazi alanlar buraları mülk olarak kaydettirmek istiyorlardı. Osmanlı merkezi yönetimi ise bu tür durumlara müsamaha göstermeye niyetli değildi. Yerel idareciler ve idare meclisi üyeleri kimi zaman gelen talep ve baskıların fazlalığından bazı arazilerin mülke dönüştürülmesine izin verilmesine dair görüş bildiriyordu.⁶⁶ Bâbiâlî'de ise bu türden taleplere kolay kolay onay verilmek istenmiyordu. Yerelde bir mülkiyet devrinde veya farklı amaçla yapılan tescil işlemlerinde miri statüsündeki arazilerin mülke dönüştürülerek işlem gördüğü bazı örneklerde Defter-i Hâkânî Nezareti yerelde düzenlenen geçici tapu senedinin hilafına nihai tapu senedini miri olarak düzenlemekteydi.⁶⁷

Tablo 2. Kudüs Kazasında Tapuya İlk Kez Kaydedilen ve İngilizlere Ait Olan Tarlaların Dönemlere Göre Tasnifi⁶⁸

Dönemler	Miri	Vakıf	Mülk	Toplam
1871-1880	5	-	-	5
1881-1890	19	7	14	40
1891-1900	15	8	14	37
1901-1910	186	7	44	237
Toplam	225	22	72	319

Yukarıdaki tabloda Kudüs ve köylerinde bulunan ve İngiliz vatandaşlarına ait olan tarla cinsinden arazilerin ilk tapu tescillerindeki mülkiyet cinsi tasnifi yer almaktadır.⁶⁹ Tapu

⁶⁵ Daha geniş bilgi için bkz: Nadav Solomonovich ve Ruth Kark, "Land Privatization in Nineteenth-century Ottoman Palestine," *Islamic Land And Society* 22, no. 3 (2015), 221-252; Aydın, *Kudüs'te Son Osmanlı Nizamı*, 233-234. İlgili arazilerin mülk statüsünün korunmasında en önemli çaba Almanlara aitken İngiliz konsolos John Dickson, bir şekilde mülke dönüşmüş olan arazilerin miriye dönüştürülmesi Osmanlı vatandaşlarını da kapsıyorsa şikayet edecek bir durumun olmadığı ve bu duruma razı olunması gerektiği görüşündeydi: FO: 195/1765, No. 15, 9 Mayıs 1892.

⁶⁶ FO: 195/1940, No. 2, 22 Ocak 1896.

⁶⁷ FO: 195/2175, No. 49, 17 Ağustos 1904; FO: 195/2199, No. 23, 1 Temmuz 1905; FO: 195/2255, No. 54, 28 Ekim 1907.

⁶⁸ Tablodaki veriler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuyud-ı Kadime Arşivi (TKG.KK) arşivinde bulunan zabıt kayıt defterlerinden (ZK.d) derlenmiştir.

⁶⁹ Bu örnekler İngiliz uyruklu kişilere ait olan kayıtlar arasından seçilmiş olup yalnızca tarla sınıfındaki arazilerin mülk olarak kaydedilebildiğini de göstermesine atıf yapmaktadır. Tüm kayıtların bu anlamda incelenmesi durumunda verilerdeki oranların değişmesi ihtimali yüksek olmakla birlikte tarla sınıfındaki arazilerin mülk ibaresiyle kaydedilmiş olduğu olgusu desteklenecektir.

kayıtlarında hane, dükkan, bahçe, sarnıç, değirmen, arsa ve ağaç gibi çok farklı mülkiyet tasnifleri bulunmaktadır. Bunlar arasında Osmanlı mevzuatına göre özel mülk statüsüne en uzak olanı tarlalardır. Çünkü tarlalar şehirlerin dışında bulunup yerleşimin olmadığı araziler olduğundan miri yahut vakıf statüsünü haizdi. Zamanla sur dışı bölgelerin imara açılmasıyla tarla cinsinden araziler yerleşim alanları içinde veya çevresinde kalmaya başladı. Her ne kadar Osmanlı idarecileri sur dışındaki arazilerin tümünü zaman zaman miri olarak kabul etme anlayışını ifade etmiş olsalar da buralar mülk arazi gibi görülebiliyor hatta bazı durumlarda İstanbul'daki Defter-i Hâkânî Nezaretinde muhafaza edilen tapu defterlerde (zabıt kayıt defterleri) dahi "sırf mülk" ibaresiyle kaydedilebiliyordu. Daha önce kaydı yapılmış olan arazilerin üzerine bina inşa edildiği yahut farklı amaçlarla niteliğin değiştirildiği durumlarda mülke dönüştürülebiliyorsa da ilk kez tapu kayıtlarına geçirilen arazilerin mülk ibaresiyle kaydedildiği durumlar oldukça ilginçtir.

Tabloyu oluşturmada kullanılan 319 adet tapu kaydı, Kudüs şehri ve buraya bağlı olan köylerde İngiliz uyruklu kişilerin maliki olduğu 1501 adet tapu kaydı arasından seçildi. Bu örneklerin İngilizlere ait olmalarının dışında tek ortak yönü yalnızca tarla olan arazilere ait kayıtlar olmalarıdır.⁷⁰ Osmanlı hukukuna göre yalnızca miri yahut vakıf statüsünde kaydedilebilecek olan bu tarlaların 1880 yılından sonra mülk olarak da kaydedilebildikleri açıkça görülmektedir.

Sonuç

1850 yılından itibaren tekil örneklerle ve 1860 yılından sonra ise genel anlamda sur dışı Kudüs'ünün yerleşime açılması sürekli yükselecek olan emlak piyasasını hareketlendirdi. Yabancıların şehre olan akınıyla tetiklenen bu olgu hem yabancıların ve hem de yerli Osmanlı vatandaşlarının mülklerini kıymetlendirdi, bu piyasadan geçinen kesimlerin oluşmasını sağladı. Bu durum haliyle emlak yatırımcılarını da bölgeye çekti. I. Dünya Savaşı'nın başlamasının neden olduğu durgunluk dönemine kadar ise emlak piyasası Kudüs'te sürekli yükselen bir değer oluşturdu. Fiyatların artması ise yalnızca arazi ve bina fiyatlarıyla ilgili değildi. Bu hareketlenmeden kira fiyatları ve inşa maliyetleri de payına düşen artışı almaktaydı.

Yereldeki idareciler ve merkezdeki yöneticiler emlak piyasasının hareketlendiği ilk yıllarda henüz modern mülkiyet uygulamalarını tamamlamamıştı. Ancak ortaya çıkan yeni sorunlara göre mülkiyet mevzuatı kapsayıcı bir hale getirilmeye çalışılıyordu. 1847'de çıkarılan ancak uygulanamayan Tapu Nizamnamesinin yanında, on yıl boyunca ortaya çıkan yeni meselelere göre şekillendirilmiş 1858 Arazi Kanunnamesi mülkiyet işlemlerinin kurumsallaşmasına kapsayıcı bir zemin hazırladı. Bu kanunda özel mülkiyetin tanımlanmış olmasına rağmen ilerleyen süreçte miri sınıfındaki arazilerin mülk sınıfına geçmekte olması kimi zaman yöneticilerin kabullendiği ve desteklediği kimi zaman ise aksi yönde tedbirlere başvurduğu bir olgu haline geldi.

⁷⁰ Ağaçlı tarlalar veya tarla üzerinde herhangi başka bir yapının olduğu, dolayısıyla farklı bir yönüyle özel mülkiyet atfedilebilecek olan kayıtlar hesaba katılmamıştır.

Merkezi yönetim tarafından tasarlanarak uygulanan mülkiyet reformları 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancıların akın ettiği ve mülk edinmek için özel bir çaba sarfettiği Kudüs'te mülkiyet işlemlerinin standart bir şekilde kaydedilmesi ve düzenli bir şekilde yürütülmesine olanak tanıdı. Böylece zamanla yükselen ve değerlendirilen emlak piyasası yabancı yatırımcıların dahi herhangi bir tereddüde kapılmadan yatırım yaptığı alanların başında geldi. Gerek Osmanlı ve gerekse İngiliz arşiv belgelerinde bir şekilde mülke dönüşmüş olan arazilerin tekrar miriye dönüştürülme ihtimalinden duyulan çekince dışında, kurumsal yapıdan kaynaklanacak olan herhangi bir tereddüt haline rastlanmaması bu konudaki ciddiyetin en önemli göstergesidir.

Bu inceleme neticesinde Kudüs'teki mülkiyet düzeninin, yapılan reformlar, iç dinamikler ve dış dinamiklerin etkisi ile klasik düzenden uzaklaşarak daha karmaşık bir hale geldiği görüldü. Bu karmaşık yapı içinde yabancılar ve sermaye sahipleri kendilerine inşa konusunda daha fazla alan bularak şehrin genişlemesine neden oldular. Ancak aynı zamanda Osmanlı yönetimi açısından mülkiyet uygulamaları merkezi otoriteyi pekiştirmenin bir amacı olarak da kullandı.

Beyanname:

- 1. Etik kurul izni:** Bu çalışma için gerekmemektedir.
- 2. Katkı oranı beyanı:** Yazar, makaleye başkasının katkıda bulunmadığını beyan etmektedir.
- 3. Çıkar çatışması beyanı:** Yazar, herhangi bir çıkar çatışması olmadığını beyan etmektedir.

KAYNAKÇA

Cumhurbaşkanlığı Osmanlı Arşivleri (BOA), Sadaret Meclis-i Vâlâ Evrakı (A.MKT.MVL).

BOA, Sadaret Nezareti ve Devâir Evrakı (A.MKT.NZD).

BOA, Sadaret Mektubî Kalemî Umum Vilâyât (A.MKT.UM).

BOA, Hariciye Nezareti Siyasi (HR.SYS).

BOA, Hariciye Nezareti Tercüme Odası Belgeleri (HR.TO).

BOA, İrade Hariciye (İ.HR).

BOA, İrade Meclis-i Vala (İ.MVL).

BOA, İrade Mesail-i Mühimme (İ.MSM).

BOA, Meclis-i Vâlâ (MVL).

BOA, Yıldız Perakende Umumi (Y.PRK.UM).

İngiliz Arşivleri

UK The National Archives Foreign Office (FO).

UK The National Archives Maps and Plans (MR).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuyûd-ı Kadîme Arşivi (TKG.KK)

Zabıt Kayıt Defterleri (ZK.d).

Araştırma Eserler

Avcı, Yasemin. *Değişim Sürecinde Bir Osmanlı Kenti: Kudüs (1890-1914)*. Ankara: Phoenix, 2004.

Avcı, Yasemin ve Yazıcı Özdemir, Ömür. "Kudüs Nüfus Defterlerine Göre Kent Toplumu ve Mekân (1905-1917): Bab El-Halil Mahallesi Örneği." *Filistin Araştırmaları Dergisi*, no. 14 (2023): 43-74.

Aydın, Ali İhsan. *Kudüs'te Son Osmanlı Nizamı*. İstanbul: Vakıfbank Kültür Yayınları, 2024.

Ben-Arieh, Yehoshua. "The Growth of Jerusalem in the Nineteenth Century." *Annals of the Association of American Geographers* 65, no. 2 (Haziran 1975), 252-269.

Ben-Arieh, Yehoshua. *Jerusalem in the 19th Century: Emergence of the New City*. Jerusalem: Yad Izhak Ben-Zvi, 1986.

Biren, Mehmed Tevfik. "Bir Devlet Adamının" Mehmet Tevfik Bey'in (Biren) II. Abdülhamid, Meşrutiyet ve Mütareke Devri Hatıraları. haz. F. Rezan Hürmen. İstanbul: Arma Yayınları, 1993.

Buzpınar, Tufan. "Suriye ve Filistin'de Avrupa Nüfuz Mücadelesinde Yeni Bir Unsur: İngiliz Misyonerleri (19. Yüzyıl)." *İslam Araştırmaları Dergisi* 10, (2003), 107-120.

Carmel, Alex. "A Note on The Christian Contribution to Palestine's Development in the 19th Century." *Palestine in the Late Ottoman Period Political, Social and Economic Transformation*, ed. David Kushner, 302-308. Jerusalem: Yad Izhak Ben-Zvi, 1986.

Chiha, Nedjib H. ve Cin, Halil. "Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu." *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 24, no. 1 (1967): 247-274.

Dolu, Alaattin. *Osmanlı Kudüs'ü: Kent Kimliği Nüfus ve Meşrutiyet 1703-1789*. İstanbul: Küre Yayınları, 2020.

El-Awaisi, Khalid ve Yiğit, Emine. "Early Foreign Penetration in the Holy Land during the Late Ottoman Period: The Role of Britain." *Journal of Islamic Jerusalem Studies* 20, no. 1, (2020): 1-18.

Eliav, Mordechai. *Britain and the Holy Land 1838-1914: Selected Documents From the British Consulate in Jerusalem*. Jerusalem: Yad Izhak Ben-Zvi Publications, 1997.

Freas, Erik Eliav. "Ottoman Reform, Islam and Palestine's Peasantry." *The Arab Studies Journal* 18, no. 1 (Spring 2010): 196-231.

Granott, Abraham. *The Land System in Palestine: History and Structure*. London: Eyre & Spottiswoode, 1952.

Hyamson, Albert Montefiore. *The British Consulate in Jerusalem in Relation to the Jews of Palestine 1838-1914 I*. London: Edward Goldston for the Jewish Historical Society of England, 1939.

Kark, Ruth. *Jaffa: A City in Evolution 1799-1917*. Jerusalem: Yad Izhak Ben-Zvi Press, 1990.

Kark, Ruth. *Jerusalem Neighborhoods: Planning and By-laws 1855-1930*. Jerusalem: Mount Scopus Publications, 1991.

Kark, Ruth. *American Consuls in the Holy Land 1832-1914*. Jerusalem: Wayne State University Press, 1994.

Kark, Ruth ve Oren-Nordheim, Michal. *Jerusalem and Its Environs: Quarters, Neighbourhoods, Villages 1800-1948*. Detroit/Jerusalem: The Hebrew University Magnes Press/Jerusalem-Wayne State University Press, 2001.

Katz, Itamar ve Kark, Ruth. "The Church and Landed Property: The Greek Orthodox Patriarchate of Jerusalem." *Middle Eastern Studies* 43, no. 3 (Mayıs 2007): 383-408.

Kurşun, Zekeriya ve Aydın, Ali İhsan. "Kudüs Haseki Sultan Vakfı'nın Tapu Kayıtları." *Kudüs'ün Melikesi Haseki Sultan Vakfı: Kuruluşu, Yönetimi ve Mülkleri*, haz. Zekeriya Kurşun ve Ali İhsan Aydın, 121-146. İstanbul: Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Yayınları, 2022.

Memiş, Şerife Eroğlu. *Osmanlılaşma ve Yerel Ağlar Arasında Kudüs'te Vakıf, Toplum ve Devlet (1703-1831)*. İstanbul: Libra Kitap, 2021.

Muhtadi, Aba ve Nâili, Falestin. "Back into the Imperial Fold: The End of Egyptian Rule through the Court Records of Jerusalem, 1839–1840." *Ordinary Jerusalem 1840–1940: Opening New Archives, Revisiting a Global City*, ed. Angelos Dalachanis ve Vincent Lemire, 186-199. Leiden: BRILL, 2018.

Rood, Judith Mendelsohn. *Sacred Law in the Holy City: The Khedival Challenge to the Ottomans as seen from Jerusalem, 1829-1841*. Leiden: BRILL, 2004.

Schölch, Alexander. "Britain in Palestine, 1838-1882: The Roots of the Balfour Policy." *Journal of Palestine Studies* 22, no. 1 (1992): 39-56.

Schölch, Alexander. *Palestine in Transformation, 1856-1882: Studies in Social, Economic and Political Development*. çev. William C. Yung ve Michael C. Gerrity. Washington: The Institute for Palestine Studies, 2006.

Solomonovich, Nadav ve Kark, Ruth. "Land Privatization in Nineteenth-century Ottoman Palestine." *Islamic Land And Society* 22, no. 3 (2015): 221-252.

Tanzimat Sonrası Arazi ve Tapu 35 Numaralı Kanun-ı Kalemîye Defteri 40 Numaralı Kanunnâme-i Arazi Defteri (Transkripsiyon/Tıpkıbasım). haz. Abdullah Sivridağ vd. İstanbul: Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü Yayınları, 2014.

Wikimedia Vakfı, "1841 Aldrich and Symonds map of Jerusalem." Wikipedia, 28. Nisan 2025.
https://en.wikipedia.org/wiki/File:1841_Aldrich_and_Symonds_map_of_Jerusalem.jpg.

Extended Abstract

During the Ottoman centuries, various transformation processes occurred in Jerusalem and its surroundings. Unlike earlier changes, the transformations in the second half of the 19th century deeply affected the state, society, and cities. This era of transformation influenced Jerusalem and its surroundings in an unprecedented manner. In addition to the

struggles of Great Powers across the globe, a particular concern emerged regarding their presence in the Holy Lands. On an individual level, travels to the region, religious and social activities conducted by various missions, and official efforts by states to safeguard their interests led to a wave of foreign influx into Jerusalem and its environs. The reintegration of the region into Ottoman administration following the decade-long period between 1831 and 1840 increased faith in the prospect of stability. Once the Bedouin threat outside the cities was mitigated by the Ottomans, foreign actors could more easily access Palestine without significant apprehension.

Despite not being located on major route networks, Jerusalem, as the central hub of the region, garnered unparalleled attention due to its sanctity. This growing interest in Jerusalem initially caused a surge in the commerce of the real estate. By the mid-19th century, both institutional and individual constructions that began within the fortified Old City started expanding beyond its limits. According to Ottoman laws, settlement outside walled cities was prohibited, with exceptions made only for significant structures built under special permits. However, the Old City's inability to accommodate its growing population and the gradual elimination of the Bedouin threat informally enabled construction outside the walls. Land prices began to rise, and local administrators struggled to control the situation.

Recognizing the futility of the prohibition on settlement beyond the walls, the governor of Jerusalem, Süreyya Pasha, requested the abolition of this ban in 1861. This request, after deliberations at higher decision-making bodies, was accepted. From this date onward, buildings that had previously been constructed as exceptions began to be built following official procedures. After the appreciation of land value and its recognition as a commercial commodity in the 1850s, neighborhoods started to form on these lands during the 1860s. However, foreigners, who were a driving force behind the real estate boom, still lacked the legal right to own property. They could only register properties under the name of an Ottoman citizen. Christian communities, which controlled large tracts of land and maintained ties with foreigners, emerged as the most influential actors in the real estate market. The state took action against these communities, which accrued power through property transfers, and implemented various restrictions. To reduce the influence of these communities and to formalize the de facto situation of foreign ownership, the prohibition on foreign property ownership was lifted in 1869.

This transformation process, during which the real estate market in Jerusalem also experienced revitalization, coincided with a period when the Ottoman state focused on centralization and strengthening its institutional structure. Reforms in financial, administrative, and legal domains during this period were shaped by newly emerging needs. Property reforms designed to accompany the Tanzimat era were revised and implemented in response to the demands created by the booming real estate market. Similar revivals in real estate markets occurred across many parts of the empire, including Jerusalem in 1850. The determined implementation of reforms was evident in land and property regulations as well. With the preparation of the 1858 Land Code, the classical understanding of property underwent a profound transformation. Previously grounded

entirely in Islamic law, the concept of property was reshaped with new regulations. Modern methods and standardized land register records traditions were established in property procedures. Given the direct connection between property registration and revenues for the central treasury, these processes were meticulously overseen. Even properties in remote villages were registered under this new system. The diligence shown in property regulations fostered trust among both local and foreign investors. Without any disorder or ambiguity, each owner could register their property and obtain their title deed in accordance with the legislation.

Property acquisition within or around the city occurred smoothly under free market conditions. However, the state directly intervened in two specific matters regarding property. The first was to prevent, as much as possible, the transfer of state-owned *miri* lands into private ownership. Nevertheless, the state did not adopt an entirely rigid stance on the conversion of *miri* lands into private property. At times, either local administrators or policymakers at the center permitted the expansion of private ownership. The second matter was the prohibition imposed on Jewish property ownership. Before this ban in the 1880s, many Jews who had migrated to the region acquired properties and even began earning livelihoods through real estate trade. With this ban, the registration of properties in the name of foreign Jews was entirely halted. Jews who migrated to Jerusalem and settled illegally either registered their acquired properties under the name of an Ottoman citizen or resided in neighborhoods specifically created for them with financial support from Europe. Apart from these two issues, the state refrained from interfering in property prices or determining buyers. Additionally, no restrictive measures were imposed on the newly emerging neighborhoods outside the city walls. Consequently, these areas became the most vibrant parts of the city. This upward trend in the real estate market continued until the outbreak of World War I.