

Osmanlı Kudüs'ünde Mülkiyetin İzinde: Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil Mahallelerinde Tapu İşlemleri (1875-1917)*

• Zekeriya Kurşun^a -Elif Fatma Erbil^b

Özet

Osmanlı dönemi Kudüs'ündeki mülkiyet ilişkileri ve tapu uygulamalarını mikro düzeyde ele alan bu çalışma, Osmanlı mülkiyet sistemine ilişkin yeni bir perspektif sunmayı hedeflemektedir. Araştırmanın temel kaynağını, bireysel mülkiyet ilişkileri, yerel idari uygulamalar ve Tanzimat reformlarının yerel düzeydeki etkilerini belgeleyen Kudüs Zabıt Kayıt Defterleri oluşturmaktadır. Bu defterler, Kudüs'teki mülkiyet politikalarının nasıl uygulandığını aydınlatmanın yanı sıra dönemin sosyo-ekonomik ve kültürel dinamiklerine dair değerli bilgiler sunmaktadır. Çalışma, Osmanlı mülkiyet politikalarının yerel topluluklar üzerindeki etkilerini anlamayı ve mevcut literatürde genellikle makro düzeyde ele alınan analizlere tamamlayıcı bir bakış açısı getirmeyi hedeflemektedir.

Araştırmada, Kudüs'te tutulmuş toplam 45 zabıt kayıt defteri, şekil ve içerik açısından incelenmiştir. Bu inceleme, geleneksel Osmanlı tapu-tahrir defterlerinden matbu tapu kayıtlarına geçiş sürecini ve bu geçişin Osmanlı idari sistemindeki 19. yüzyıla özgü değişimlerle ilişkisini anlamayı amaçlamaktadır. Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil mahallelerindeki tapu işlemleri makalenin örneklemini oluşturmaktadır.

Çalışmanın bulguları, Tanzimat reformlarının yalnızca merkezî idari yapıyı değil, aynı zamanda yerel düzeydeki sosyal ve ekonomik ilişkileri de dönüştürdüğünü göstermektedir. Tapu kayıtlarında bireysel beyan esasına dayalı sistemin, yerel uygulamalarda esnekliği artırdığı tespit edilmiştir. Bu makale, Osmanlı mülkiyet politikalarının Kudüs gibi stratejik bir şehirdeki yerel düzeydeki etkilerini ayrıntılı bir şekilde inceleyerek, özgün bir katkı sunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Filistin, Kudüs, Babü'l-Hıttâ, Babü'l-Halil, Tapu, Mülk.

* 18-19 Nisan 2024 tarihlerinde Pamukkale Üniversitesi'nde düzenlenen "Kudüs'te İmparatorluk Politikaları: Kamusal Mekân ve Toplumsal Kimlik (1871-1948)" başlıklı çalıştayda bu makale bildiri olarak sunulmuştur.

^a Prof. Dr. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, İnsan ve Toplum Bilimleri Fakültesi, Tarih Bölümü, zkursun@fsm.edu.tr, Orcid: 0009-0009-0817-6004

^b Doktora Öğrencisi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Tarih Bölümü, eliffatmaerbil@gmail.com, Orcid: 0000-0001-6369-5071

Tracing Property Ownership in Ottoman Jerusalem: Land Registration Processes in Bab al-Hitta and Bab al-Khalil Neighborhoods (1875-1917)

Abstract

This study aims to offer a new perspective on the Ottoman property system by examining property relations and land registration practices in Ottoman-era Jerusalem at a micro level. The primary source of the research is the Jerusalem Deeds Record Registers (Zabıt Kayıt Defterleri), which document individual property relations, local administrative practices and the impacts of the Tanzimat reforms at the local level. These registers not only shed light on how property policies were implemented in Jerusalem but also provide valuable insights into the socio-economic and cultural dynamics of the period. The study seeks to understand the effects of Ottoman property policies on local communities and offers a complementary perspective to the predominantly macro-level analyses in existing literature.

The research examines a total of 45 deed registers kept in Jerusalem, focusing on their structural and content features. This analysis explores the transition from traditional Ottoman Tahrir (survey) registers to printed land records and relates this shift to the administrative changes unique to the 19th century Ottoman governance. The land registration transactions in the neighborhoods of Bab al-Hitta and Bab al-Khalil constitute the sample of the article.

The findings reveal that the Tanzimat reforms not only restructured the central administrative framework but also profoundly transformed local social and economic relations. The reliance on personal declaration-based system in land registration was found to enhance flexibility in local practices. This article makes a significant contribution to the literature by providing a detailed examination of the localized impacts of Ottoman property policies in a strategically important city like Jerusalem.

Keywords: Palestine, Jerusalem, Bab al-Hitta, Bab al-Khalil, Deed, Property.

Giriş

Makale Osmanlı Devleti'nin yönetiminde Kudüs'te uygulanan emlak sistemi hem Osmanlı'nın genel idarî yapısı hem de bölgeye özgü politikalar çerçevesinde şekillenmiştir. Bu nedenle, Kudüs'teki mülkiyet politikalarını anlamak için devlet politikalarını ve bunların yerel düzeydeki yansımalarını kavramak gerekir. Osmanlı Devleti, tarih içinde müteaddit defalar Kudüs dahil Suriye ve civarının tahririni yaptırmıştır. Genel olarak eski tahrirler modernleşme öncesi Osmanlı toprak rejimini göstermesi bakımından büyük önem arz etmektedir. Ancak 19. yüzyılda değişen ihtiyaçlar ve daha önemlisi mülkiyet anlayışı bağlamında bir emlak tahriri ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Nitekim Osmanlı Devleti, özellikle mali reform ihtiyacı doğrultusunda 19. yüzyılın ortalarında yeniden emlak sayımı yapmıştır. Bu süreçte emlak, Osmanlı mali sisteminde ilk kez bir vergi kaynağı olarak değerlendirilmiştir. İlk kapsamlı emlak sayımı İzmir'de yapılmış,¹ ardından Galata ve Beyoğlu'nda benzer uygulamalar gerçekleştirilmiştir.²

¹ İzmir emlak sayımı için bkz.: Alp Yücel Kaya, "Politics of Property Registration: The Cadastre of Izmir in the Mid-Nineteenth Century", *New Europe College Regional Program Yearbook 2005-2006*, ed. Irina Vainovski-Mihai (Romania: New Europe College), 149-179.

² Alp Yücel Kaya ve Yücel Terzibaşoğlu, "Tahrir'den Kadastro'ya: 1874 İstanbul Emlak Tahriri ve Vergisi: "Kadastro Tabir Olunur Tahrir-i Emlak", *Tarih ve Toplum Yeni Yaklaşımlar*, no. 9 (Güz 2009): 26-27.

Sayımların temel amacı, emlak varlığını detaylı şekilde kayıt altına almak ve vergilendirme süreçlerini daha adil bir hale getirmek olmuştur. 1857 yılında, emlak sayımlarını yaygınlaştırmak ve standartlaştırmak amacıyla bir komisyon kurulmuş ve Bursa pilot bölge olarak seçilmiştir.³

1858'de Bursa'da tamamlanan sayım, Osmanlı'daki ilk şehir kadastro olarak kabul edilmiştir. Sayım sonrasında şehrin haritaları çıkarılmış ve emlak varlığı detaylı şekilde kayıt altına alınmıştır.⁴ Bursa'daki bu uygulamanın ardından, Yanya'da da kapsamlı bir emlak tahriri gerçekleştirilmiş ve kayıt sürecinin temelleri güçlendirilmiştir.⁵ Sayımlar sonucunda hazırlanan talimatlar ve kurallar, diğer şehirlerde de uygulanmak üzere bir araya getirilmiş ve 1860'ta "Tahrir-i Nüfus ve Emlâke Dair Nizâm-nâme" yayımlanmıştır.⁶ Bu nizâm-nâmede, emlâk ve nüfus sayımlarının nasıl yürütüleceği açıklanmış ve uygulama birliği sağlanmıştır. Nizâm-nâmenin ardından, ülke genelinde mümkün olan yerlerde hızlı bir şekilde emlâk sayımları yapılarak sonuçlar hem taşrada hem de merkezî idarede kayıt altına alınmıştır. Başlangıçta yalnızca Osmanlı tebaasını kapsayan bu düzenlemeler, ilerleyen yıllarda yabancıların da Osmanlı topraklarında mülk edinmelerine olanak tanıyan hukukî düzenlemelerin temelini oluşturmuştur.⁷

Tüm yeniliklerin sonucu olarak, 1874 yılında "Emlâk-ı Sırfe Nizam-nâmesi" yayımlanmıştır. Bu nizâm-nâme, Osmanlı Devleti'nin köy, nahiye, kasaba ve şehirlerinde bulunan her türlü arazi (mülk, miri ve vakıf) ile araziler üzerinde inşa edilen mülklerin nasıl kayıt altına alınacağını açıklamıştır. Nizâm-nâmede belirtildiği üzere, tapu işlemleri, yerelde görevlendirilen tapu memurları tarafından yürütülmüştür. Mülk, miri ve vakıf türündeki araziler üzerinde gerçekleştirilen alım-satım, miras bırakma ve rehin verme gibi işlemler ayrıntılı bir şekilde önce hasılat defterlerine kaydedilmiştir. Daha sonra bu defterler, İstanbul'a gönderilerek Zabıt Kayıt Defterleri'ne işlenmiş ve her bir işlem için tapu senedi düzenlenmiştir. Bu senetler ise ilgili kişilere gönderilmiştir.

Osmanlı döneminde emlak sayımının nasıl gerçekleştiğini anlatan kaynaklar ve Şam ile Filistin coğrafyası hakkında bilgi veren araştırma eserleri bu çalışmanın perspektifini şekillendirmiştir. Mesela, emlak sayımının tarihi arka planı hakkında bilgi veren "Tahrir'den Kadastro'ya: 1874 İstanbul Emlak Tahriri ve Vergisi: "Kadastro Tabir Olunur Tahrir-i Emlak"" başlıklı makale Alp Yücel Kaya ve Yücel Terzibaşoğlu'nun bu alanda hazırladığı son derece kıymetli incelemelerden biridir. Burada yazarlar, Tanzimat dönemi emlak düzenlemeleri ve modern anlamda kadastro uygulamalarının başlangıcını anlatmıştır. İstanbul'a odaklanan bu çalışma, taşrada uygulama pratiklerine dair sınırlı bilgi verse de merkezi idarenin reform sürecindeki yöntemlerini anlamak açısından

³ Abdurrahman Vefik Sayın, *Tekâlif Kavaidi (Osmanlı Vergi Sistemi)* (Ankara: Başbakanlık Basımevi, 1999), 369; Stanford Shaw, "The Nineteenth-Century Ottoman Tax Reforms and Revenue System", *International Journal of Middle East Studies* 6, no. 4, (Ekim, 1975): 426; Alp Yücel Kaya ve Yücel Terzibaşoğlu, "Tahrir'den Kadastro'ya", 20; Sinan Kaya, *Tanzimat'ın Bursa'da Uygulanması (1839-1863)*, (Doktora Tezi, İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi, 2022), 79-80.

⁴ Kaya ve Terzibaşoğlu, "Tahrir'den Kadastro'ya", 20-21.

⁵ A. Vefik Sayın, *Tekâlif Kavaidi*, 378.

⁶ Nizâm-nâmenin tam metni için bkz: A. Vefik Sayın, *Tekâlif Kavaidi*, 379-392.

⁷ Nedjib H. Chiha, "Osmanlı Devleti'nde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 24, no. 1 (Ocak, 1967): 247-248.

değerlidir. Benzer şekilde, Yücel Terzibaşoğlu'nun "Eleni Hatun'un Zeytin Bahçeleri: 19. Yüzyılda Anadolu'da Mülkiyet Hakları Nasıl İnşa Edildi?" başlıklı makalesi, bireysel mülkiyet haklarının inşasında Osmanlı dönemi politikalarının oynadığı rolü ele almıştır.

Tapu sisteminin tarihsel kökenlerini ve diplomatik özelliklerini analiz eden Anton Minkov'un "Ottoman Tapu Deeds in the Eighteenth and Nineteenth Centuries: Origin, Typology and Diplomats (Onsekizinci ve Ondokuzuncu Yüzyıllarda Osmanlı Tapu Kayıtları: Kökeni, Tipolojisi ve Diplomasisi)" başlıklı çalışması ise tapu belgelerinin Osmanlı mülkiyet sistemindeki fonksiyonlarını anlamak açısından oldukça değerli bir makedir. Burada yazar daha çok tapu belgelerinin genel işleyiş mekanizmalarına odaklanmış ve Kudüs gibi spesifik bölgelerdeki mülkiyet pratiklerinin özgün yapısını ele almaktan kaçınmıştır. Sinan Kaya'nın Tanzimat'ın Bursa'da Uygulanması (1839–1863) başlıklı doktora tezi ise Tanzimat reformlarının taşra uygulamalarına dair önemli örnekler sunar; ancak coğrafi olarak Kudüs'ten uzak bir bölgeye odaklandığından, bu çalışmanın sonuçları yalnızca genel çerçeveye sınırlı bir bağlantı kurmaktadır.

A. Granott'un *The Land System in Palestine* (Filistin'de Toprak Sistemi) adlı eseri, Filistin'deki toprak mülkiyeti ve arazi kullanımının tarihsel gelişimini ve yapısını kapsamlı bir şekilde incelemektedir. Kitap, İslam yönetimi altındaki tarımsal rejimden başlayarak, büyük toprak mülkiyetinin ortaya çıkışı, bireylerin elindeki geniş araziler, vakıf mülkleri ve Hristiyan kiliselerinin toprak sahipliği gibi konuları detaylandırmaktadır. Ancak, bütün değerine rağmen eserin 1952 yılında yayımlandığı göz önünde bulundurulduğunda, kullanılan kaynakların ve metodolojinin günümüz tarih yazımındaki yeni yaklaşımlar ve bulgular ışığında sınırlı kalabileceği unutulmamalıdır. Dolayısıyla, Granott'un çalışması, Filistin'deki toprak sistemi üzerine temel bir kaynak teşkil etmekle birlikte, daha güncel araştırmalarla desteklenmesi ve eleştirel bir bakış açısıyla değerlendirilmesi gereken bir eserdir.

Yukarıdaki araştırmalar, Tanzimat dönemi mülkiyet reformlarının Osmanlı coğrafyasındaki uygulamalarını anlamaya yönelik bir çerçeve sunarken, aynı zamanda Kudüs'e yakın coğrafyalarda benzer konulara odaklanan araştırmalar yapılmıştır. Mesela, Osmanlı mülkiyet ilişkilerini ele alan çalışmalardan biri, Martha Mundy ve Richard Saumarez Smith'in *Modern Devlet'e Giden Yolda Mülk Siyaseti: Osmanlı Suriyesi'nde Hukuk, Yönetim ve Üretim* adlı kitabıdır. Yazarlar, Tanzimat reformlarının Osmanlı Suriye'sindeki mülkiyet düzenlemeleri üzerindeki etkilerini incelerken, özellikle kırsal bölgelerdeki mülkiyet yapısına odaklanmıştır. Eser, Aclun Kazası gibi mikro düzeydeki yerel uygulamaları, hukuki reformların ve idari yapıların toplumsal ilişkiler üzerindeki etkileri bağlamında ele almış ve farklı kaynak türlerini kullanarak mülkiyet düzenlemelerinin kapsamlı bir analizini sunmuştur. Ancak kitap, kırsal alanlara odaklanması nedeniyle kentsel bölgelerdeki mülkiyet dinamiklerini detaylıca incelemekten uzak kalmıştır. Diğer taraftan, Osmanlı Arap coğrafyası üzerine yapılan diğer çalışmalar buralardaki toprak rejimine değinmiş olsa da kaynakların sınırlılığı nedeniyle detaylı analiz yapma imkânı bulamayarak genellikle teorik düzeyde değerlendirmelerle yetinmiştir. Sözgelimi, Keiko Kiyotaki'nin *Ottoman Land Reform in the Province of Baghdad* başlıklı çalışması, 1858 Osmanlı Arazi Kanunnamesi'nin

Bağdat'taki uygulaması ve ekonomik sonuçlarına odaklanan önemli bir araştırmadır. Fakat, yazar yalnızca arazi düzenlemelerini ele almakta ve emlak ile akar mülkiyeti konularında yeterli bilgi ve analiz sunmamaktadır.⁸

Bölgeye dair mikro düzeyde analiz sunan çalışmalardan biri, Susynne Mcelrone'un *From the Pages of the Deftar: A Social History of Rural Property Tenure and the Implementation of Tanzimat Land Reform in Hebron, Palestine (1858–1900)* başlıklı doktora tezidir. Bu çalışma, el-Halil bölgesindeki Tanzimat toprak reformlarının uygulamasını ele almıştır. Çalışmada kırsal mülkiyetin toplumsal bağlamına odaklanılmıştır. Bireysel mülkiyet ilişkilerinin mikro düzeydeki detaylarına ise yeterince değinilmemiştir.

Bu makalede ise, Osmanlı dönemi Kudüs'ündeki mülkiyet ilişkilerini anlamak için mikro düzeyde bir analiz yöntemi benimsenmiştir. Çalışmanın temel kaynağını oluşturan Kudüs Zabıt Kayıt Defterleri,⁹ bireysel mülkiyet ilişkileri, yerel farklılıklar ve uygulamaların Osmanlı mülkiyet politikalarıyla bağlantısını ortaya koyan önemli bir veri seti sunmaktadır. Bu defterler, yalnızca tarihî belge niteliğinde olmayıp, bölgedeki mülkiyet yapılarının dinamiklerini ve toplumsal etkilerini anlamak açısından da kritik öneme sahiptir.

Literatürde Osmanlı mülkiyet ilişkileri çoğunlukla makro düzeyde ele alınmıştır. Bu çalışmada ise bireysel tapu kayıtlarının detaylı analizi yoluyla, Kudüs'teki yerel uygulamaların dinamikleri incelenmiştir. Söz konusu yöntem, Tanzimat reformlarının yalnızca merkezî idari politikalarla sınırlı kalmadığını, aynı zamanda yerel düzeydeki toplumsal ve ekonomik gerçekliklerle nasıl şekillendiğini anlamaya olanak tanımaktadır. Kudüs Zabıt Kayıt Defterleri üzerinden yapılan inceleme, Osmanlı mülkiyet sisteminin genel yapısına dair bilgiler sunarken, mikro düzeydeki uygulamalara ve bunların yerel topluluklar üzerindeki etkilerine dair özgün bir perspektif geliştirmektedir. Bu yönüyle çalışma, Tanzimat dönemi mülkiyet politikalarının yerel düzeydeki izdüşümlerini detaylandırarak mevcut literatüre bir katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

1. Zabıt kayıt defterlerinin şekil özellikleri ve içeriği

Osmanlı dönemi Kudüs'ünde mülkiyet ilişkilerinin anlaşılabilmesi için bu araştırmada kullanılan temel kaynak Zabıt Kayıt Defterleri'dir. Kudüs Mutasarrıflığında, tapu memurları tarafından tutulan hasılat defterlerinin temize geçirilmesi ile oluşturulan Kudüs Zabıt Kayıt Defterleri, düzenli ve kronolojik bir kaynak olma özelliğine sahiptir. Kudüs'teki köylerin ve mahallelerin tapu kayıtlarından oluşan defterler 45 adettir.¹⁰ Defterlerin şekil özelliklerine bakıldığında, Kudüs'e ait ilk üç defterin, Osmanlı klasik döneminde tutulan tapu-tahrir defterlerine benzediği görülmektedir. Yani sütun ve sıra

⁸ Keiko Kiyotaki, *Ottoman Land Policies in the Province of Baghdad, 1831-1881*, (Doktora Tezi: University of Wisconsin, 1997); Ebubekir Ceylan, "1858 Toprak Reformunun Bağdat'ta Uygulanışı Keiko Kiyotaki, *Ottoman Land Policies in the Province of Baghdad, 1831-1881*, Doktora Tezi, University of Wisconsin-Madison, 1997", *Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi* 3, no. 5 (2005): 829-834.

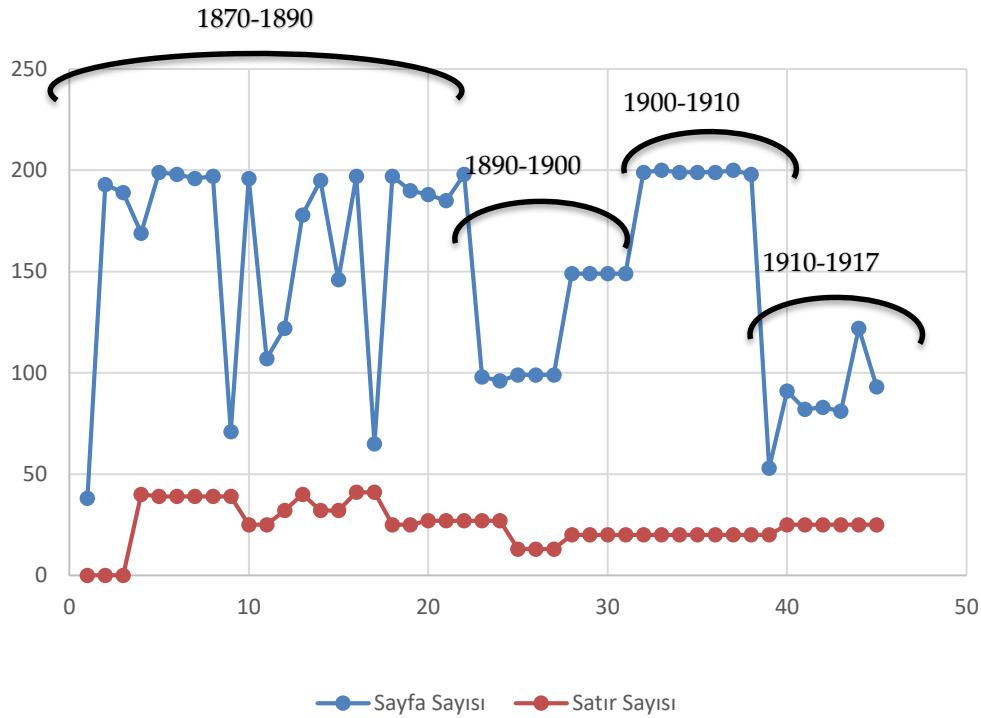
⁹ Bu defterler Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nde (TKGM) muhafaza edilmektedir. Bu çalışma, Yurt Dışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı (YTB) himayesinde, Filistin'de Osmanlı Dönemi Mülkiyet meselelerini tetkik etmek Filistin Platformu'nda sürdürülen projede kullanılan defterlerin kopyaları esas alınarak yapılmıştır. Bu vesile ile YTB, TKGM ve Filistin Platformuna teşekkür ederiz.

¹⁰ TKGM, Kuyud-ı Kadime (KK), Zabıt Kayıt Defterleri (ZK. d.), 6281-6326, 8087.

bulunmayan boş sayfalara tapu kayıtları tek tek yazılmıştır. Diğer 42 defter önce matbu olarak basılmıştır. Sütun ve sıralardan oluşan defterlerin üst satırlarına hangi bilgilere yer verilmesi isteniyorsa onların adı yine matbu olarak yazılmıştır. Defterlerdeki sütun ve satırların içerikleri ise daha sonra tapu kâtipleri tarafından doldurulmuştur. Defterlere tapu kayıtları karşılıklı iki sayfayı dolduracak şekilde yazılmıştır. Her satır bir tapu kaydına tahsis edilmiştir. Defterlerde genel olarak Rumî tarih ile kayıtlar tutulmuştur.

Defterler, şekil özellikleri açısından birbirine benzerlik gösterse de detaylı bir inceleme yapıldığında, yıllar içinde standart bir defter formatının kullanılmadığı görülmektedir. O dönemde matbaadan çıkan zabıt kayıt defterleri hangi içerik düzenine sahipse, kayıtlar da buna uygun şekilde tutulmuştur. Bu durum, defterlerin sayfa ve satır sayılarında farklılıkların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Grafik 1. Zabıt Kayıt Defterlerindeki Sayfa-Satır Durumu



(Kaynak: TKGM, KK, ZK.d., 6285-6326, 8087 numaralı defterler.)

Tablo 1. Kudüs Zabıt Kayıt Defterleri'nde Bulunan Tapu İşlemi Sayısı

Tarih Aralığı	Defter Sayısı	Tapu İşlemi Sayısı
1870-79	8	39,220
1880-89	12	57,773
1890-99	9	25,401
1900-09	10	34,900

Tarih Aralığı	Defter Sayısı	Tapu İşlemi Sayısı
1910-17	6	13,800
Toplam	45	171,094

(Kaynak: TKGM, KK, ZK. d., 6285-6326, 8087.)

Yukarıdaki grafik ve tablo, Zabıt Kayıt Defterleri'nin yıllar içerisindeki değişimlerini net bir şekilde ortaya koymaktadır. 1870-1879 yılları arasında hazırlanan 8 defterde toplam 39.220 tapu işlemi yapılmıştır. Bu dönemde defterler genellikle 200 sayfa ve 40 satırdan oluşmuş, kayıtların büyük kısmı mevcut mülklerin tescil işlemlerini kapsamıştır. 1880-1889 döneminde ise defter ve tapu işlemi sayısında artış görülmüştür. Toplam 12 defterde 57.773 kayıt yapılmıştır. Bu artışın, yapılan emlak sayımının sonuç vermesi ve bölgede Defter-i Hakani Nezaretinin organizasyonunun güçlenmesiyle doğrudan ilişkili olduğu söylenebilir. Merkezi idarenin emlak tespitine ve düzenli kayda verdiği önemin artması, taşınmaz mülkiyetinin daha sistematik bir şekilde kayıt altına alınmasını sağlamıştır. Bununla birlikte, 19. yüzyılın son çeyreğinde Filistin'e başlayan Musevi göçü, bölgedeki toprak ve emlak sahipleri üzerinde önemli bir etki yaratmış, bu durum yerel halk arasında mülkiyet kayıtlarını güvence altına alma bilincinin güçlenmesine neden olmuştur. Göç dalgasıyla birlikte arazi spekülasyonlarının artması, bu eğilimi artıran bir diğer unsur olarak değerlendirilebilir. Ayrıca, Kudüs'e atanan mutasarrıflara merkezden yapılan sıkı uyarılar da sürece kayda değer bir katkı sağlamıştır.

1890-1899 yılları arasında tutulan defter sayısında düşüş yaşanmış ve toplam 9 defterde yalnızca 25.401 tapu işlemi yapılmıştır. Tapu işlemlerinde olduğu gibi bu dönemde defterlerin sayfa sayılarında belirgin bir azalma olduğu dikkat çekmektedir. 1900-1909 yıllarında tutulan defter sayısında ise tekrar bir artış gözlemlenmiş ve 10 defterde toplam 34.900 işlem kaydedilmiştir. Bu süreçte defter formatı daha tutarlı hale gelmiştir. 1910-1917 döneminde hazırlanan 6 defterde tekrar düşüş yaşanarak; 13.800 tapu kaydı yapılmıştır. Bu durum, önceki yıllarda yapılan kapsamlı kayıt işlemlerinin ardından, daha sonraki dönemlerde miras, satış, hibe ve kayıp gibi tapu işlemlerinin sınırlı bir kapsamda yapılmasıyla ilişkilendirilebilir. Özellikle önceki yıllarda gerçekleşen yoğun kayıt işlemleri, sonraki dönemlerde yalnızca belirli güncelleme ve düzenlemelerin kaydedilmesini gerektirmiştir. Eldeki verilere göre 1870-1917 yılları arasında toplam 45 defterde tapu kayıtları tutulmuş ve 171.094 işlem kaydedilmiştir. Bu veriler, Osmanlı dönemi Kudüs'ündeki tapu işlemlerinin yıllar içinde nasıl değişim gösterdiğini ve idari reformların bu süreçteki etkisini anlamak açısından önemli bir veri sunmaktadır.

Zabıt Kayıt Defterleri'nin şekil özelliklerinde olduğu gibi, içeriklerinde de zamanla önemli değişimler meydana gelmiştir. Bu değişimler, tapu işlemleri sırasında ortaya çıkan yeni bilgi ihtiyaçlarına cevap vermek amacıyla şekillenmiştir. Bununla birlikte, her defterde yer alan ve kritik kabul edilen bazı sütunlar, değişmeden varlığını sürdürmüştür.

Değişmeyen bilgilerin başında, "sıra numarası" ve "kasaba veya karye adı" sütunları gelmektedir. Bu sütunlar, gayrimenkulün bulunduğu kasaba veya köyü tanımlayarak, kayıtların daha sonra kolayca bulunmasını sağlamıştır. Bir diğer sabit sütun,

gayrimenkulün sınırlarını belirten “hudut” bilgileridir. Bu sütun, her defterde yer almasına rağmen içeriği zaman içinde değişim göstermiştir. Örneğin, ilk dönem defterlerinde hudut bilgileri “senet sahibinin ortak tarlası ve İshak Irak’ın evi ve Yafa yolu”¹¹ gibi yalnızca genel ifadelerle belirtilirken, sonraki dönemlerde “şarken”, “garben”, “cenuben” ve “şimalen” gibi yön bilgileri eklenerek sınırlar daha net hale getirilmiştir.

Değişmeyen sütunlar arasında “mutasarrıf olacak kimse” ve “cihet-i ita-yı senet” yer almaktadır. “Mutasarrıf olacak kimse” sütunu, tapu senedini alan kişinin kimliğini belirtirken, “cihet-i ita-yı senet” sütunu, tapu işleminin yapılma gerekçesini açıklamaktadır. Ayrıca, her defterde bulunan “vukuat” ve “mülahazat” sütunları da önem taşımaktadır. “Vukuat” sütunu, bir tapu kaydı üzerinde daha önce yapılan işlemleri veya aynı tapunun sonradan başka bir işleme konu olmasını kaydetmek için kullanılmıştır. “Mülahazat” sütunu ise genellikle boş bırakılmış olup, tapu kâtibinin gerekli gördüğü durumlarda kısa notlar alması için ayrılmıştır.

Defterlerdeki bilgi ihtiyacının artması ve değişen idari gereksinimler, zamanla içerikte birtakım düzenlemeler yapılmasını ve yeni sütunların eklenmesini gerekli kılmıştır. Örneğin, ilk dönemlerde “vukuat” sütununda yalnızca gayrimenkulün hangi deftere kayıtlı olduğu bilgisi yer alırken, ilerleyen dönemlerde hem “hangi defterden” hem de “hangi deftere” bilgileri eklenmiştir. Bu düzenleme, daha önce kaydedilen tapular arasında bağlantı kurma ihtiyacından doğmuştur. Bir diğer önemli değişim, ölçü birimlerinde görülmüştür. İlk dönem defterlerinde gayrimenkulün yalnızca “dönüm” cinsinden ölçüsü kaydedilirken, daha sonraki dönemlerde “mikyas-ı atik” ve “mikyas-ı cedit” yani eski ve yeni ölçü birimleri sütunları eklenmiştir. Bu yenilik, ölçümler üzerinde yapılan manipülasyonları önlemek amacıyla hayata geçirilmiştir.

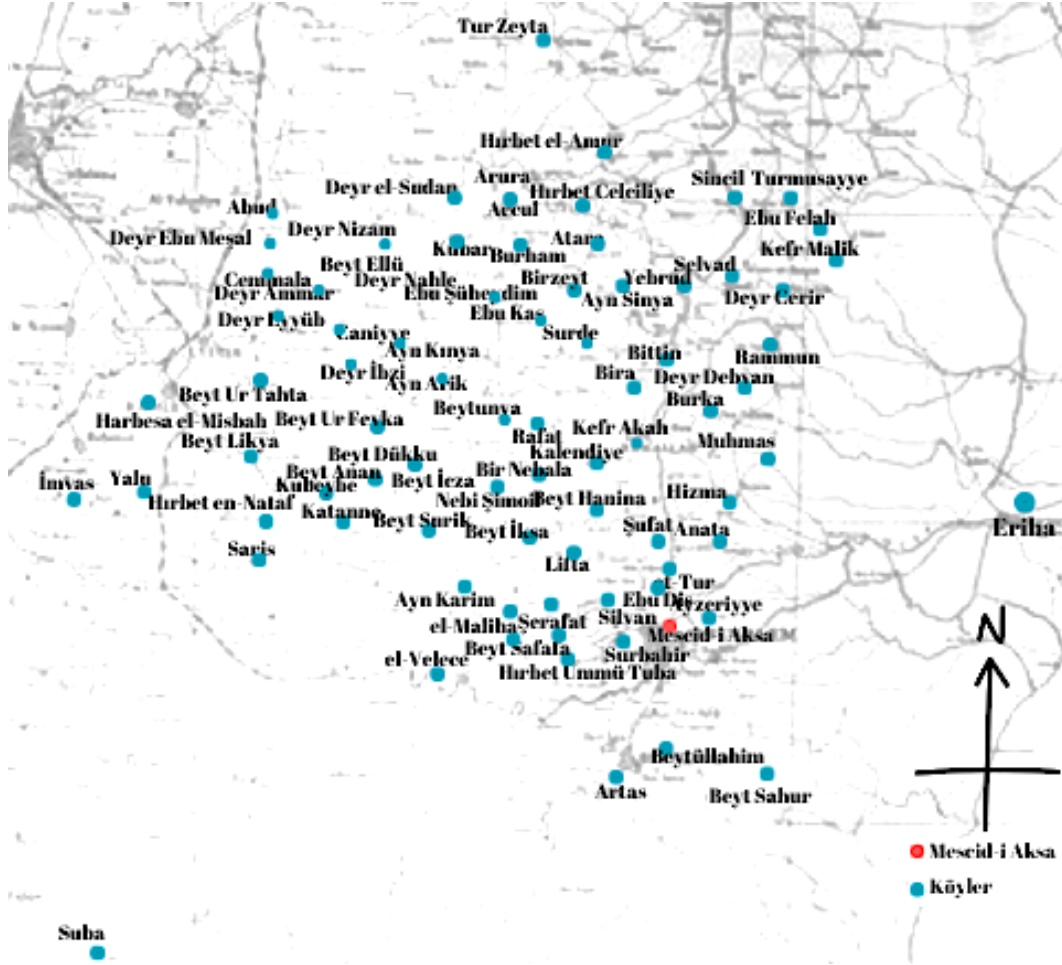
Defterlerin şekilsel standartları ve içerik düzenlemeleri dönemin bilgi ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde zamanla evrilmiştir. Sabit sütunlar kayıt düzeninin sürekliliğini sağlarken, eklenen yeni bilgiler idarî süreçlerin şeffaflığını artırmıştır. Bir sonraki bölümde, Kudüs’e ait ilk on matbu Zabıt Kayıt Defteri incelenip, bu defterlerin yerel mülkiyet yapısına dair sağladığı veriler ortaya konacaktır.

2. Kudüs’e ait zabıt kayıt defterlerinin analizi

Osmanlı döneminde Kudüs’teki mülkiyet ilişkilerini anlamamanın bir diğer önemli adımı, tapulama işlemlerinin hangi bölgelerde ve ne şekilde gerçekleştiğini incelemektir. Bu bağlamda, Kudüs’e ait ilk on Zabıt Kayıt Defteri, kapsamlı tapulama süreçlerini ve bu süreçlerin bölge üzerindeki etkilerini ortaya koyan önemli bir veri sunmaktadır. Mesela, Kudüs çevresindeki yaklaşık 140 köyden 100’ünün tapulama işlemi, 6281-6292 numaralı defterlerde, 1870-1880 tarihleri arasında toplu olarak kayıt altına alınmıştır. Bu dönemde sayım memurlarının gittikleri yerlerde tüm arazi ve emlağı toplu bir şekilde kayıt altına aldıkları anlaşılmaktadır. Aşağıdaki haritada, on yıl içerisinde tapulama işlemine dahil edilen köylerin dağılımı gösterilmektedir.

¹¹ TKGM, KK, ZK. d., 6295, 23.

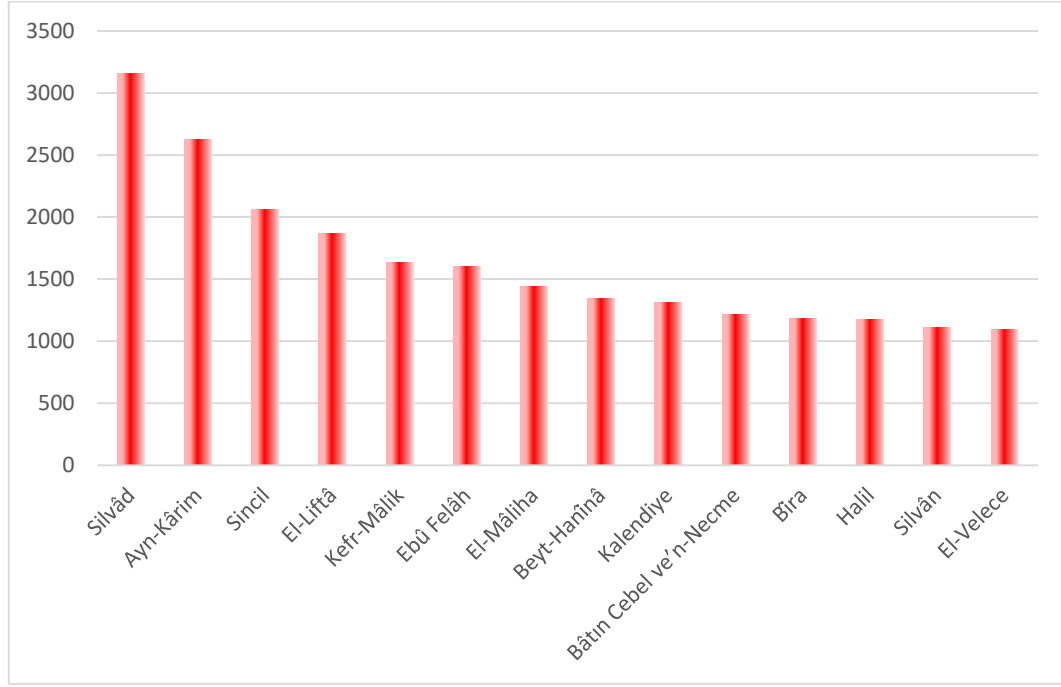
Harita 1. Tapulama İşlemine Dahil Olan Kudüs'teki Köylerin Dağılımı (1870-1880)



(Kaynak: The National Archives, CO: 1047/750; TKGM, KK, ZK. d., 6281-6292.)

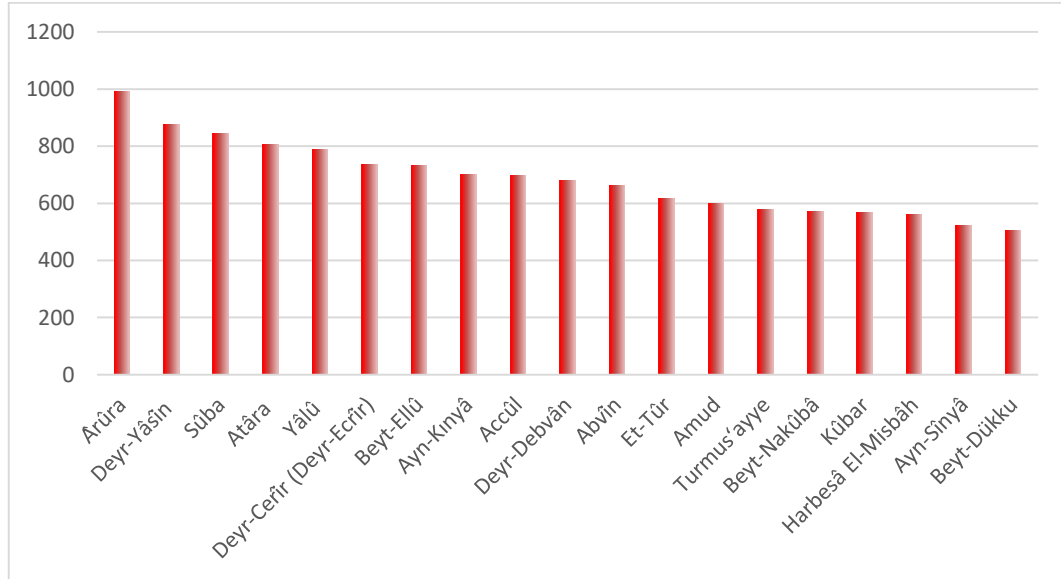
Harita, Kudüs çevresindeki köylerin tapulama işlemleri için nasıl bir coğrafi dağılıma sahip olduğunu görsel olarak öne çıkarmaktadır. Köylerin Mescid-i Aksa'ya olan mesafesi, tapulama işlemlerinin yoğunluğunu etkileyen bir faktör gibi görünse de bazı uzak köylerin de bu sürece dahil edildiği dikkat çekmektedir. Haritada gösterilen köylerde gerçekleştirilen tapu işlemlerine dair analiz aşağıdaki grafiklerde detaylandırılmıştır. 2. grafiğe göre Silvâd, Ayn-Karim ve Sincil gibi köylerde tapu işlemleri oldukça fazladır. Bu durum bölgelerin hem nüfus açısından yoğun hem de ekonomik açıdan hareketli olduğuna işaret etmektedir. Aynı zamanda, bu köylerde arazinin geniş olması, miras geçişleri, arazi satışları ve tarımsal faaliyetlere bağlı mülkiyet devirlerinin tapu işlemlerinin artışına katkıda bulunmuş olabileceği söylenebilir.

Grafik 2. Zabıt Kayıt Defterleri'ne Kaydedilen Köylerdeki Tapu İşlemleri
(3500-1000 arası)



(Kaynak: TKGM, KK, ZK. d., 6281-6292.)

Grafik 3. Zabıt Kayıt Defterleri'ne Kaydedilen Köylerdeki Tapu İşlemleri (1000-500 arası)

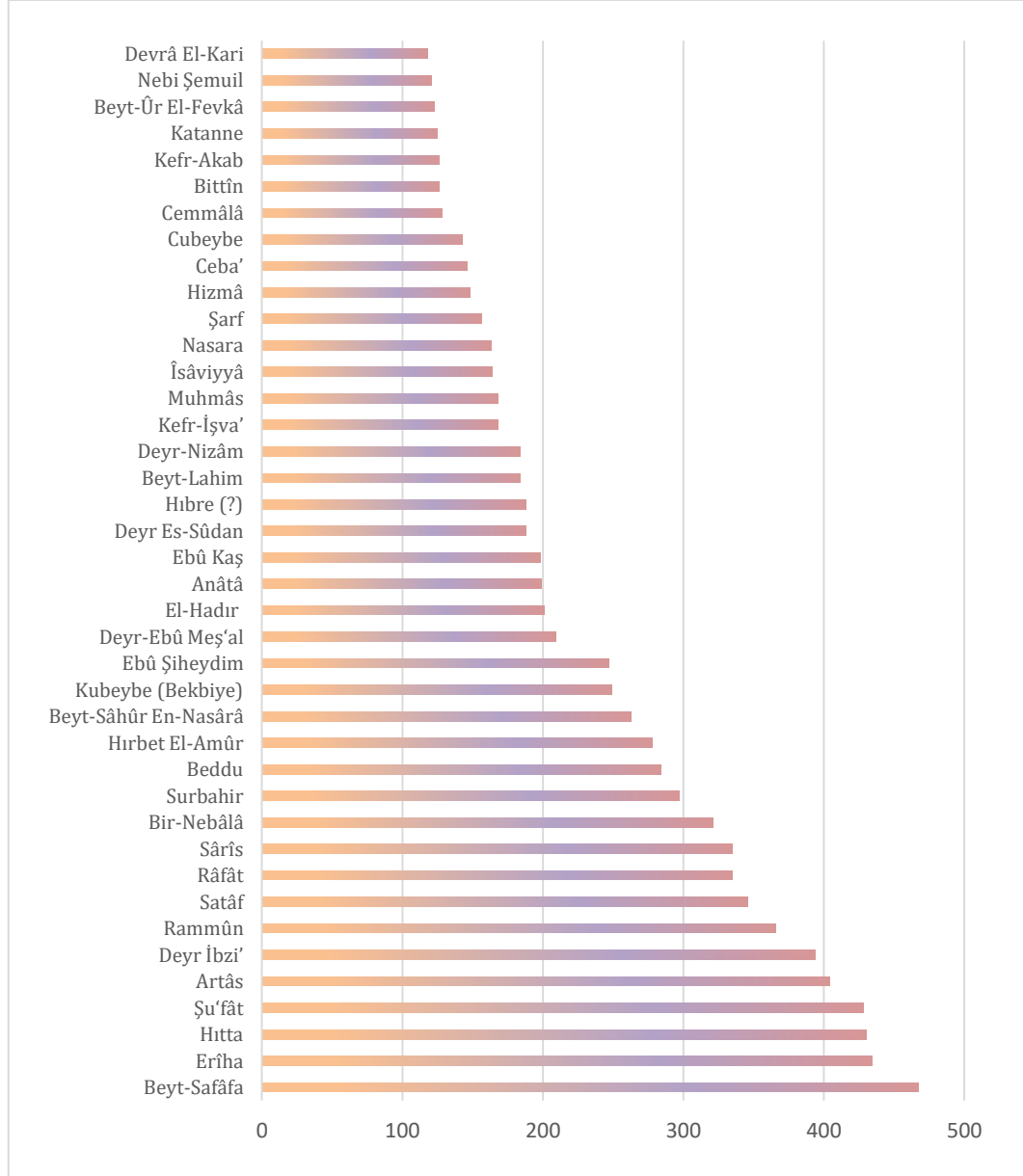


(Kaynak: TKGM, KK, ZK. D., 6281-6292.)

Orta düzeyde tapu işlemlerinin gösterildiği 3. grafikte köylerdeki mülkiyet hareketliliğinin dengeli bir seyir izlediği anlaşılmaktadır. Mesela Ârûra, Deyr-Yâsîn ve Sûba gibi köylerde tapu işlemleri belirli bir yoğunlukta devam etmiştir. İşlemlerin belirli bir yoğunlukta

olması, bölge halkının arazilerini resmî statüye kavuşturma konusunda genel bir farkındalık geliştirdiğini ve Osmanlı idaresinin ilk kayıt sürecine geniş çapta dâhil olduğunu göstermektedir.

Grafik 4. Zabıt Kayıt Defterleri'ne Kaydedilen Köylerdeki Tapu İşlemleri (500-100 arası)



(Kaynak: TKGM, KK, ZK. D., 6281-6292.)

Daha düşük seviyede tapu işlemlerinin gösterildiği 4. grafikteki köylerde ise mülkiyet ilişkilerinin nispeten durağan olduğu anlaşılmaktadır. Nebi Şemuil, Katanne ve Bittîn gibi Kudüs civarındaki birçok köyde tapu işlemlerinin sınırlı kalması, bu yerleşimlerin nüfus yoğunluğunun düşük olmasından veya ekonomik hareketliliğin daha az gelişmiş

olmasından kaynaklanıyor olabilir. Ayrıca, bu köylerin büyük bir kısmının vakıf statüsünde olması da mülkiyet devrini kısıtlayan bir unsur olarak değerlendirilebilir.

Tapulama işlemlerinin yoğunluğu, haritada gösterilen köylerin Mescid-i Aksa'ya olan mesafesine bağlı olarak düzenli bir örüntü sergilememektedir. Haritada, bazı uzak köylerin yoğun tapu işlemlerine konu olduğu, buna karşılık Mescid-i Aksa'ya yakın bazı köylerde işlemlerin sınırlı kaldığı görülmektedir. Bu durum, tapu memurlarının genellikle halkın taleplerine bağlı olarak işlem gerçekleştirdiğini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, tapu işlemlerinin yoğunluğunu belirleyen en önemli faktörün coğrafi yakınlık değil, halkın katılım düzeyi olduğu anlaşılmaktadır. Diğer taraftan Kudüs'e yakın köylerin önemli bir bölümünün vakıf statüsünde bulunması, burada bireysel tescillerin daha az olmasını açıklayabilir. Aynı süreçte bireysel tapu tescillerinde bazı vakıfların da ortak veya hisse sahibi olarak kaydedildiği görülmektedir. Bu bağlamda vakıf tescilleri ayrı bir çalışma konusu olup burada değerlendirilmeye alınmamıştır.

İlk kayıtlardan sonra aynı mülk üzerinde yapılan işlemler de yukarıdaki sayının içindedir. Bu bağlamda Kudüs civarında fazla işlemin tekrarlanmaması burada mülklerin sınırlı bir değişime tabii olduğunu da göstermektedir.¹² Ayrıca bu hususta Sultan II. Abdülhamid'in Musevilere Filistin de arazi satışını yasaklamasının da etkisi olduğu açıktır. Bu yasağa rağmen yaşanan muhtelif usulsüzlükler dolayısıyla, merkezde sürekli yeni tedbirler alınmıştır. Hatta zaman zaman usulsüzlüklerin mahallî memurlar eliyle yapılmasından dolayı tapu işlemlerinin durdurulması, mülklerin el değiştirilmesini sınırlandırmıştır.¹³

Zabit Kayıt Defterleri'ndeki veriler, köylerde ilk kayıt döneminde görülen yoğun katılımın, sonraki yıllarda belirgin bir şekilde azaldığını göstermektedir. Özellikle tescil işleminin tamamlanmasının ardından, alım-satım, hibe ve miras gibi hukuki işlemlerde köy halkının katılımının giderek düştüğü gözlemlenmektedir. Nitekim, ilerleyen yıllarda düzenlenen defterlerde, köyler adına yapılan tapu işlemlerinin sınırlı kalması da bu durumu desteklemektedir. Bu azalmanın temel nedenlerinden biri, ilk kaydı yaptıran bireylerin mülkiyetlerinin uzun yıllar boyunca bölünmeden devam etmesidir. Zira, kayıtların artması veya yenilenmesi çoğunlukla satış işlemlerinden ziyade, ölüm sonrası miras taksimine bağlı olarak gerçekleşmektedir. Ayrıca köylerdeki arazilerin neredeyse tamamının vakıf statüsünde olması da bu araziler üzerinde tasarruf imkanlarını sınırlandırmıştır. Vakıf şartları gereği bu arazilerin satışı mümkün olmadığı gibi, kullanım hakkı da belirli kurallar çerçevesinde kişilere verilmiştir. Köylerdeki toprakların özel statüsü tapu işlemlerinde uzun süreli bir durağanlığa yol açmıştır. Buna karşılık, şehir merkezlerindeki akarların el değiştirme sürecinin daha hızlı ilerlediği anlaşılmaktadır. Aşağıdaki grafikte Ayn Karim köyü ile Babü'l-Halil Mahallesi kayıtları karşılaştırıldığında, köylülerin ilk kayıtlardan sonra tapuda gerçekleşen değişimler hakkında merkeze daha az bilgi aktardığı görülmektedir. Bu durum, Ayn Karim'in bir köy

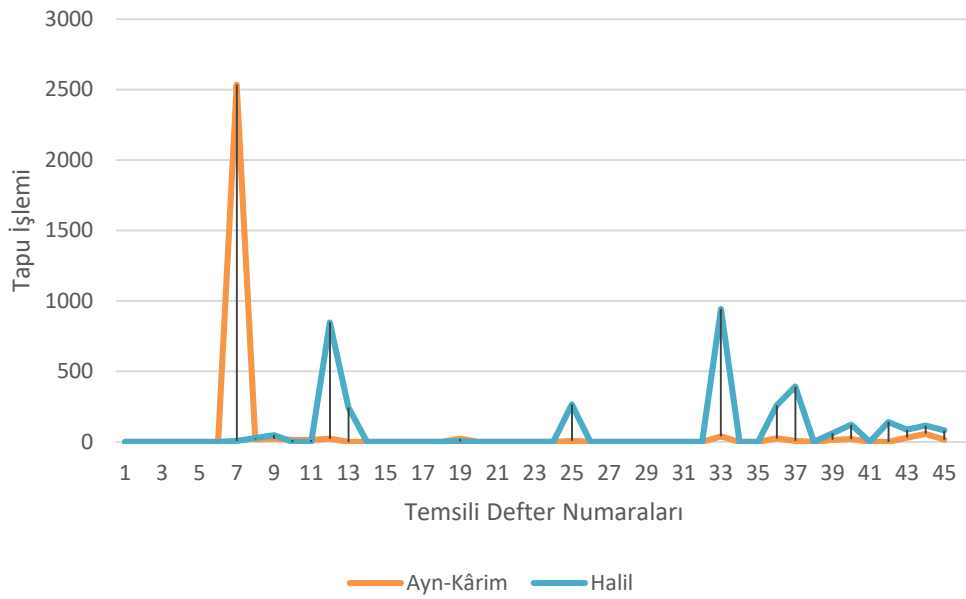
¹² Zekeriya Kurşun ve Ali İhsan Aydın, "Kudüs Haseki Sultan Vakfı'nın Tapu Kayıtları", *Kudüs'ün Melikesi Haseki Sultan Vakfı (Kuruluşu, Yönetimi ve Mülkleri)*, ed. Zekeriya Kurşun ve Ali İhsan Aydın (İstanbul: Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Yayınları, 2022), 121-148.

¹³ Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA), Dahiliye Mektubi Kalemi (DH. MKT), 2025/36, 6 Ca 1310/26 Kasım 1892.

olarak kırsal karakteri, Osmanlı idari yapısı içindeki konumu ve merkeze olan mesafesiyle doğrudan ilişkilidir.

Köylerde tapu kayıtlarının düzenli olarak güncellenmesi, şehir merkezlerine kıyasla daha sınırlı olmuş, mülkiyet değişiklikleri genellikle yerel düzeyde çözümlenmiş ve merkeze bildirilmesi gerektiğinde de gecikmeli olarak aktarılmıştır. Buna karşın, Babü'l-Halil Mahallesi, Kudüs'ün merkezî konumunda olan bir mahalledir. Bu durum bölgede tapu kayıtlarının daha düzenli bir şekilde tutulmasını sağlamıştır. Böylece Babü'l-Halil'deki işlemler belirli bir düzen içinde seyretmiş ve dönemler arası süreklilik korunmuştur. Öte yandan, Ayn Karim gibi kırsal yerleşimlerde mülkiyetin babadan oğula geçmesi yaygın bir uygulama olup, satış veya devrin daha sınırlı olması tapu hareketliliğini azaltmıştır. Ayrıca, köylerin büyük ölçüde belirli etnik ve dini topluluklar tarafından homojen şekilde meskûn olması, mülkiyet sahipleri arasındaki değişimi daha istikrarlı hale getirmiş ve dışardan alıcıların sürece dahil olmasını zorlaştırmıştır. Babü'l-Halil Mahallesi ise daha karma bir demografik yapıya sahip olup, bu durum mülkiyet devirlerini ve tapu hareketliliğini artırmıştır.

Grafik 5. Ayn Karim Karyesi ve Babü'l-Halil Mahallesi'nin Tapu İşlemlerinin Karşılaştırması



(Kaynak: TKGM, KK, ZK. d., 6281-6292.)

Kudüs'e ait on adet Zabıt Kayıt Defteri'ne göre, köy halkının ilk tapulama işlemlerine yoğun bir şekilde katılım sağladığı, ancak bu katılımın zamanla azaldığı gözlemlenmektedir. İlk kayıt dönemlerinde köylerde gerçekleştirilen işlemlerin yoğunluğu, tescil sürecinin tamamlanmasının ardından azalan talep ve ilgiyle yerini daha sınırlı bir katılıma bırakmıştır. Muhtemelen bunun sebebi tapulanacak zirai alanın olmaması veya daha az tapu harç bedeli ödeme arzusunun kaynaklandığı varsayılabilir.

Diğer taraftan uzun yıllardan beri kullandıkları arazilerini tapuya raptetme ihtiyacı duymadıkları söylenebilir.

3. Babü'l-Hıttâ ile Babü'l-Halil mahallelerindeki tapu işlemleri (1875-1917)

Kudüs tapu kayıtlarını ihtiva eden diğer otuz beş Zabıt Kayıt Defteri, şehrin sur içi ve sur dışındaki mahallelerdeki mülkiyet yapısını anlamak açısından değerli bir kaynaktır. Defterlerde, mahallelerde gerçekleştirilen alım-satım, hibe, miras gibi işlemlere yer verilmiştir. Tapu kayıtlarında adı geçen mahalleler şunlardır: Babü'l-Halil, Babü'l-Hıttâ, Babü'l-Amud, Vad, Şarf, Silsile, Anatıra, Nasara, Asaberiyye, Meğaribe, Esbat, Davud, Ayzeriyye, Haziran, Hristiyan ve Ermeni.¹⁴ Bu mahalleler, tapu kayıtlarında coğrafi konumlarına göre farklı biçimlerde tanımlanmıştır. Sur haricindeki mahalleler, geniş alanlara yayılmaları nedeniyle genellikle "Sur Haricinde Babü'l-Halil Mahallesi" veya "Sur Haricinde Nebi Davud Mahallesi" gibi ifadelerle belirtilirken, sur içindeki mahalleler doğrudan "Babü'l-Hıttâ" veya "Şarf" gibi isimlerle kaydedilmiştir. Sur dışındaki mahallelerde tapu kaydı sırasında sınır bilgileri detaylandırılarak mevki adlarına sıkça yer verilmiş, sur içindeki yerlerde ise bu tür detaylar genellikle gereksiz görülmüştür. Kayıtlarda dikkat çeken bir diğer husus, bazı mahalle adlarının yerine dinî kimlikleri ifade eden "Hristiyan" ve "Ermeni" gibi ifadelerin kullanılmasıdır. Ancak bu tür kayıtlar oldukça sınırlıdır. Örneğin, 1875-1883 yıllarını kapsayan 6293 numaralı defterde yaklaşık 3900 tapu kaydı bulunmasına rağmen, yalnızca 25'inde mahalle adı yerine "Hristiyan" veya "Ermeni" ifadeleri kullanılmıştır.

Kudüs'teki mülkiyet ilişkilerinin farklı dinamiklerini anlamak amacıyla, bu bölümde Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil mahalleleri incelenmiştir. Babü'l-Hıttâ sur içinde, Babü'l-Halil ise sur dışında yer almakta olup, coğrafi konumları, nüfus yapıları ve mülkiyet işlemlerindeki halkın yaklaşımları bakımından iki mahallede farklılıklar bulunmaktadır.

Mescid-i Aksa'nın yanı başında konumlanan Babü'l-Hıttâ hem dinî hem de stratejik açıdan büyük bir öneme sahiptir. Mescid-i Aksa'ya yakınlığı nedeniyle mahallede çoğunlukla vakıf mülkleri bulunmaktadır. Babü'l-Halil Mahallesi ise, tapu kayıtlarının yapıldığı dönemde sur dışında gelişen şehrin yeni cazibe merkezi olarak öne çıkmış; ticari, kültürel ve sosyal yaşamın hareketlilik kazandığı bir alan haline gelmiştir.¹⁵ İki mahalledeki konumsal farklılık nüfus yapısına doğrudan yansımıştır. 1905-1917 nüfus sayımlarına göre, Babü'l-Hıttâ'da 1.277 hane bulunmakta olup, bunların %97'den fazlasını Müslümanlar oluşturmaktadır. Buna karşın, Babü'l-Halil'de 599 hane kayıtlı olup, mahallede Yahudi ve Hristiyan nüfus önemli bir yer tutmaktadır. Bu farklılık, mahallelerin konumlarıyla ve sosyo-ekonomik yapılarıyla doğrudan ilişkilidir. Babü'l-Hıttâ'da halk, daha çok yerel ve geleneksel bir yaşam tarzını sürdürmekte olup, mahalledeki ekonomik yapı dinî hizmetlerde çalışan görevliler, küçük esnaf, zanaatkârlar ve kamu çalışanları

¹⁴ Zekeriya Kurşun, Abdülkadir Steih ve Ali İhsan Aydın, *Osmanlı Filistini Yer İsimleri Klavuzu ve Atlası (1516-1917)* (İstanbul: Ticaret Odası Kültür ve Sanat Yayınları, 2020), 113.

¹⁵ Salim Tamari, *Cihan Harbi ve Yeni Filistin*, çev. Muttalip Tütüncü (İstanbul: Küre Yayınları, 2021), 81; Abigail Jacopson, *From Empire To Empire Jerusalem Between Ottoman And British Rule* (New York: Syracuse University Press, 2011), s. 56.

etrafında şekillenmiştir. Babü'l-Halil ise sanayileşmenin ve etnik çeşitliliğin belirgin olduğu bir merkez haline gelmiştir. Bölgenin ticari potansiyeli, mahalleyi tüccarların, manifaturacıların ve kuyumcuların yoğun olarak faaliyet gösterdiği bir alana dönüştürmüştür.¹⁶ Bu durum, mülkiyet işlemlerine ve tapu kayıtlarına da yansımış, Babü'l-Halil'de alım-satım işlemlerinin daha sık gerçekleşmesine yol açmıştır. Babü'l-Hıttâ'da ise mülkiyet devri daha çok miras yoluyla gerçekleşmiş ve tapu işlemleri nispeten daha durağan bir seyir izlemiştir.

Zabıt Kayıt Defterleri incelendiğinde Babü'l-Hıttâ Mahallesi'ne ait yaklaşık 4.000, Babü'l-Halil Mahallesi'ne ait ise yaklaşık 8.000 tapu işleminin kayıt altına alındığı tespit edilmiştir. Bu rakamlar Kudüs'te gerçekleştirilen toplam tapu kayıtlarının %7,37'sine tekabül etmektedir. Kayıtların hepsinin bir mülkü yahut araziye ifade ettiğini söylemek mümkün değildir. Zira bir tapu işlemi yapıldıktan sonra bunun üzerine kimi zaman 80-90 işlem daha yapılmıştır. Mesela 1882 yılında Babü'l-Halil'de Moil Musa Salamon, David Kommen, Yusuf Musa Ekruz, Netan Herzl ve (Bünyamin bin Şemoil Salanta adına vekaletle) Netan Herzl'in katıldığı iki katlı bir evin satış işleminden sonra 112 tapu işlemi kaydedilmiştir.¹⁷

Mahallelerde tapulanan mülkleri ve arsaları tespit edebilmek için öncelikle bu taşınmazlara ilişkin yapılan ilk işlemleri belirlemek gerekmektedir. Yapılan incelemeler sonucunda, Babü'l-Hıttâ Mahallesi'nde yaklaşık 1.500, Babü'l-Halil Mahallesi'nde ise yaklaşık 1.000 tapu işleminin ilk kez gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Babü'l-Halil Mahallesi'nde toplam tapu işlemi sayısının Babü'l-Hıttâ'ya kıyasla daha fazla olmasına rağmen, ilk tapu kayıtlarının daha az olması, mahallede mülkiyet hareketliliğinin yüksek olmasıyla açıklanabilir. Bu durum, Babü'l-Halil'de tapuya dahil olan kişilerin etnik ve dini çeşitlilik göstermesiyle doğrudan ilişkilidir. Ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bu bölge, aynı zamanda yabancıların dini faaliyetler için geldiklerinde konakladıkları bir alandır. Bu sebeple Almanya, Amerika, Avusturya, Belçika, Fransa, Habeşistan, Hollanda, Rusya, Yunanistan, İngiltere, İran, İspanya ve İtalya gibi farklı ülkelerden gelen yabancı vatandaşlar, Osmanlı Devleti'nin mer'i kanunlarına uygun şekilde Babü'l-Halil'den mülk edinmiştir. Bu mülkler zamanla el değiştirerek çoğunlukla Osmanlı vatandaşı başka bir Gayrimüslime satılmış veya miras yoluyla devredilmiştir. Söz konusu hareketlilik, mahalledeki mülkiyet işlemlerinin yoğun olmasına ve tapu kayıtlarının sürekli olarak güncellenmesine neden olmuştur.¹⁸

Babü'l-Hıttâ mahallesinde kısmen yabancılar mülk edinmiş olmasına rağmen Babü'l-Halil'e kıyasla oldukça sınırlıdır. Mahalledeki tapu işlemlerinin tamamına yakını Osmanlı vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu sebeple, mülkiyet devri genellikle aile içinde miras bırakma yoluyla gerçekleşmiş ve bu tür işlemler zorunluluk doğmadıkça

¹⁶ İsrail Devlet Arşivi (İDA), Nüfus Defteri (ND), Defter No. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33, 34a, 34b, 35, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45a, 45b, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 65a, 1905-1917.

¹⁷ İlk işlem kaydının olduğu yer: TKGM, KK, ZK. d., 6295, 81.

¹⁸ Elif Fatma Erbil ve Zekeriya Kurşun, "19. Yüzyıl Osmanlı Kudüs'ünde Yabancıların Mülk Edinmesi: Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil Örneği", *Ahi Evran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* 11, Özel Sayı, (2025): 361-380.

resmi kayıtlara yansıtılmamıştır. Bu durum, Babü'l-Hıttâ'daki tapu kayıtlarının daha durağan bir seyir izlemesine neden olmuştur.

Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil mahallelerindeki tapu işlemlerinde ortaya çıkan ilginç bir diğer durum ise, ilk kayıt bilgisinin birçok tapu işleminde bulunmamasıdır. Yani mükerrer kayıtları olmasına rağmen ilk kayıt ile ilgili Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil mahalleleri adı altında bilgi bulunmamaktadır. (Yaklaşık 1000 işlem Babü'l-Hıttâ'da ve 5000 işlem Babü'l-Halil'de kaydedilmemiştir.) Bu durumun altında yatan neden, mahalle adları ve tapu işlemleri gerçekleştirilirken sağlanan “esneklik” ile ilgilidir. Daha açıklayıcı bir ifadeyle, tapu işlemleri sırasında kişinin beyanı esas alınmıştır. Dolayısıyla, bir mülk sahibi, tapuya kaydettirmek istediği mülkünü belirtirken bir mahalle ismini beyan etmiştir. Bu mahalle adı sınırdaki diğer mahallenin de adı olabilir. Burada tapu memuru kim hangi ad ile başvurmuşsa o adı yazmıştır. Bu nedenle, aynı fiziki alana ait mülkler zaman zaman farklı mahalle isimleri altında kaydedilmiştir. Mahalle sınırlarının net olarak belirlenmediği dönemde, bu tür geçirgenliklerin yaşanması doğaldır. Bu durum, dönemsel kayıt işlemlerinin dinamiklerini anlamak ve mahalleler arasındaki mülkiyet ilişkilerini çözümlmek açısından bir güçlüğü de beraberinde getirmektedir.

Bir diğer zorluk ise, tapu işlemlerinde gayrimenkullerin sınırlarının genellikle şahıs adlarıyla belirtilmiş olmasıdır. Tapuya kaydedilen yerlerin tam sınırlarını tespit etmeyi oldukça güçleştirmiştir. Örneğin, 1877 yılında Babü'l-Hıttâ'da, Kace Esmâ bint-i Yusuf Ebu Şeyh'in sattığı bir hanenin sınırları, tapu defterinde “Tarik ve Ali ve Salih ve Hamude Mekkiye” ifadeleriyle belirtilmiştir.¹⁹ Bu örnekte sınır bilgisi yalnızca komşularının isimleriyle verilmiş olduğundan mülkün kesin yerini belirlemek karmaşık bir süreç dönüşmektedir. Ancak bazı tapu işlemlerinde mekân adlarına yer verilmiştir. Bu durum yer tespitini kolaylaştıran bir faktördür. Aşağıdaki tabloda Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil mahallelerinde tapu kayıtlarında geçen bazı önemli mekân adlarına yer verilmiştir. Tabloda görüldüğü üzere, bilinen yer adları sur dahilinde bulunan Babü'l-Hıttâ'da zaviye, tekke, medrese gibi kamu binaları ile belirtilirken sur haricinde olan Babü'l-Halil'de daha ziyade mevki adları kullanılmıştır.

Tablo 2. Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil'deki Bilinen Yer Adlarına Örnekler

Babü'l-Hıttâ Yer Adı	Babü'l-Halil Yer Adı	Babü'l-Halil Mevki Adı
Zaviyetü'l-Hicazi	Ahmed eş-Şevri Vakfı	Arz el-Şobahi (Cevde el-Şobahi)
İdadi Mektebi	Anglican Bishop Okulu	Cevde el-İnab
Mücahidin Medresesi	Frotiker Kumpanyası	Ebu'l-Azam
Fransız Konsoloslugu	Alliance Israelite Universelle	El-Basar
Emine bint-i Mansur Vakfı	Hangah Salahiye Vakfı	İkinci Kale
Şeyh Lülü Vakfı	Müslüman Mezarlığı	Kerm el-Hazara

¹⁹ TKGM, KK, ZK. d., 6293, 6.

Babü'l-Hıttâ Yer Adı	Babü'l-Halil Yer Adı	Babü'l-Halil Mevki Adı
Latin Manastırı	Rum Mezarlığı	Memullah

(Kaynak: TKGM, KK, ZK. d., 6281-6292.)

İki mahalledeki tapu işlemleri, Osmanlı dönemi Kudüs ve civarındaki mülkiyet ilişkilerinin çeşitliliğini ve yerel uygulamaların dinamik yapısını ortaya koymaktadır. Sur içi ve sur dışı mahalleler arasındaki farklar, coğrafi ve sosyal yapının mülkiyet işlemlerine doğrudan etkisini göstermektedir. Bu bağlamda, mahallelerdeki tapu işlemleri, Osmanlı'daki mülkiyet yapısının gelişimine dair önemli bir bakış açısı sunmaktadır.

Sonuç

Sonuç olarak bu çalışma, Osmanlı Devleti'nin Kudüs Mutasarrıflığı dahilinde uyguladığı mülkiyet politikalarının, Tanzimat reformlarının etkisiyle nasıl şekillendiğini ve yerel düzeyde nasıl uygulandığını ortaya koymuştur. Zabıt Kayıt Defterleri üzerinden yapılan analizler, reformların yalnızca merkezî idarenin direktifleriyle sınırlı kalmadığını, yerel dinamikler ve toplumsal ihtiyaçlarla şekillendiğini göstermiştir. Kudüs'teki mülkiyet ilişkilerinin hem sur içi hem de sur dışı mahallelerdeki farklılaşmaları, coğrafi ve sosyal yapının Osmanlı mülkiyet sistemi üzerindeki etkilerini açıkça belirtmiştir. Özellikle, Babü'l-Hıttâ Mahallesi'nde aile içi mülkiyet devri gibi daha durağan işlemler görülürken, Babü'l-Halil Mahallesi'nde ticari ve etnik çeşitlilik kaynaklı yoğun bir mülkiyet hareketliliğine dikkat çekmiştir. Ayrıca, Osmanlı'nın idari reformlarının yerel düzeydeki etkileri, Zabıt Kayıt Defterleri'nde görülen şekil ve içerik değişiklikleriyle somut bir şekilde izlenmiştir. Bu durum, Osmanlı idaresinin değişen bilgi ihtiyaçlarına cevap verebilecek kadar esnek ve toplumla etkileşim içinde olduğunu kanıtlamıştır.

Gelecekte yapılacak çalışmalarla, Kudüs'teki diğer mahalleler ve köylerdeki mülkiyet ilişkileri daha kapsamlı bir şekilde analiz edilebilir ve bu sayede şehrin genel mülkiyet yapısı daha net bir biçimde ortaya çıkarılabilir. Ancak bu çalışmanın temel amacı, geniş çaplı bir mülkiyet analizi yapmak değil, Kudüs'e ait Zabıt Kayıt Defterlerini tanıtmak ve bu kaynağın Kudüs'ün mülkiyet yapısına dair sunduğu verileri değerlendirmektir. Bu nedenle, çalışmada belirli metodolojik yaklaşımların kullanılmaması bilinçli bir tercih olup, odak noktası yeni belgenin içeriği, niteliği ve sunduğu imkânların incelenmesi üzerine kurulmuştur. İlerleyen araştırmalarda, bu yeni kaynak başka arşiv belgeleriyle birlikte ele alındığında, Osmanlı mülkiyet politikalarının tarihsel, coğrafi ve toplumsal boyutları daha geniş bir perspektifle değerlendirilebilir.

Beyanname:

1. Etik kurul izni: Bu çalışma, arşiv kayıtları ve tarihî belgeler üzerine yapılan bir araştırma olup, etik kurul izni gerektirmemektedir. Araştırma, etik ilkelere uyum sağlanarak yürütülmüştür.

2. Katkı oranı beyanı: Makale, yazarlar tarafından birlikte hazırlanmıştır. Araştırma, veri analizi ve yazım süreçlerinde her iki yazar da eşit düzeyde katkı sağlamıştır. Çalışmanın

tüm aşamaları yazarların ortak emeğiyle gerçekleştirilmiş olup, herhangi bir üçüncü tarafın katkısı bulunmamaktadır.

3. Çıkar çatışması beyanı: Yazarlar, bu makalenin hazırlanması ve yayımlanması sürecinde herhangi bir kişi, kurum veya kuruluşla çıkar çatışması yaşamamıştır.

KAYNAKÇA

Arşiv Kaynakları

Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi (BOA)

Dahiliye Mektubi Kalemi (DH. MKT) , 2025/36.

İsrail Devlet Arşivi (İDA)

Nüfus Defteri (ND), 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33, 34a, 34b, 35, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45a, 45b, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 65a. 1905-1917.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuyûd-ı Kadîme Arşivi (TKGM)

Zabıt Kayıt Defterleri, 6281-6326, 8087. 1875-1917.

The National Archives, Colonial Office Records (CO)

1047/750.

Araştırma İnceleme Eserler

Ceylan, Ebubekir. "1858 Toprak Reformunun Bağdat'ta Uygulanışı Keiko Kiyotaki, Ottoman Land Policies in the Province of Baghdad, 1831-1881, Doktora Tezi, University of Wisconsin-Madison, 1997." *Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi*, 3, no. 5, (2005): 829-834.

Chiha, Nedjib H. "Osmanlı Devleti'nde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu." *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 24, no. 1 (Ocak 1967): 247-274.

Erbil, Elif Fatma ve Zekeriya Kurşun. "19. Yüzyıl Osmanlı Kudüs'ünde Yabancıların Mülk Edinmesi: Babü'l-Hıttâ ve Babü'l-Halil Örneği". *Ahi Evran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* (Özel Sayı, 2025): 361-380.

Granott, A. *The Land System in Palestine*. London: Eyre & Spottiswoode, 1952.

Jacopson, Abigail. *From Empire To Empire Jerusalem Between Ottoman And British Rule*. New York: Syracuse University Press, 2011.

Kaya, Alp Yücel. "Politics of Property Registration: The Cadastre of Izmir in the Mid-Nineteenth Century". *New Europe College Regional Program Yearbook 2005-2006*. ed. Irina Vainovski-Mihai, 149-179. Romania: New Europe College.

Kaya, Alp Yücel ve Yücel Terzibaşoğlu. "Tahrir'den Kadastro'ya: 1874 İstanbul Emlak Tahriri ve Vergisi: 'Kadastro Tabir Olunur Tahrir-i Emlak'". *Tarih ve Toplum Yeni Yaklaşımlar*, no. 9 (Güz 2009): 7-56.

Kaya, Sinan. "Tanzimat'ın Bursa'da Uygulanması (1839-1863)." Doktora Te, İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi, 2022.

Kiyotaki, Keiko. "Ottoman Land Policies in the Province of Baghdad, 1831-1881." Doktora Tezi, University of Wisconsin, 1997.

- Kurşun, Zekeriya, Abdülkadir Steih ve Ali İhsan Aydın. *Osmanlı Filistini Yer İsimleri Kılavuzu ve Atlası (1516-1917)*. İstanbul: Ticaret Odası Kültür ve Sanat Yayınları, 2020.
- Kurşun, Zekeriya, Ali İhsan Aydın. "Kudüs Haseki Sultan Vakfı'nın Tapu Kayıtları". *Kudüs'ün Melikesi Haseki Sultan Vakfı (Kuruluşu, Yönetimi ve Mülkleri)*. ed. Zekeriya Kurşun ve Ali İhsan Aydın, 121-148. İstanbul: Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Yayınları, 2022.
- Minkov, Anton. "Ottoman Tapu Deeds in the Eighteenth and Nineteenth Centuries: Origin, Typology and Diplomats." *Islamic Law and Society*, no. 7 (2000): 1-29.
- Mundy, Martha ve Richard Saumarez Smith. *Modern Devlet'e Giden Yolda Mülk Siyaseti: Osmanlı Suriyesi'nde Hukuk, Yönetim ve Üretim*. çev. Süleyman Kızıltoprak. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2013.
- Mcelrone, Susynne. "From the Pages of the Defter: A Social History of Rural Property Tenure and the Implementation of Tanzimat Land Reform in Hebron, Palestine, 1858-1900." Doktora Tezi, Harvard Üniversitesi, 2009.
- Sayın, Abdurrahman Vefik. *Tekâlif Kavaidi (Osmanlı Vergi Sistemi)*. Ankara: Başbakanlık Basımevi, 1999.
- Shaw, Stanford J. "The Nineteenth-Century Ottoman Tax Reforms and Revenue System". *International Journal of Middle East Studies*, no. 6 (Ekim 1975): 421-459.
- Tamari, Salim. *Cihan Harbi ve Yeni Filistin*. çev. Muttalip Tütüncü. İstanbul: Küre Yayınları, 2021.
- Terzibaşoğlu, Yücel. "Eleni Hatun'un Zeytin Bahçeleri: 19. Yüzyılda Anadolu'da Mülkiyet Hakları Nasıl İnşa Edildi?". *Tarih ve Toplum Yeni Yaklaşımlar*, no. 4 (Bahar 2006): 121-147.

Extended Abstract

This study aims to offer an original perspective on the Ottoman property regime by examining, at a micro level, the property policies implemented in Jerusalem during the Tanzimat reform era. While property policies are generally discussed on a macro scale in the broader literature, this article focuses on individual title deed transactions to closely analyze their effects on local communities. The primary sources of this study are the Jerusalem Deed Registry Books (Zabıt Kayıt Defterleri), which provide valuable data documenting individual property relations, local administrative practices, and the reflections of the Tanzimat reforms specific to Jerusalem.

During the classical period of the Ottoman Empire, the tahrir system mainly focused on recording usufruct rights and tax obligations rather than actual land ownership. However, by the 19th century, increasing financial needs, efforts to strengthen central control over the provinces, and the necessity to define individual ownership in a modern sense made fundamental changes to the land regime inevitable. This transformation process became particularly evident with the enactment of the Land Code of 1858, which aimed to register landholdings through official title deeds and place personal property rights under state protection. Following this, the Regulation on Private Properties (Emlâk-ı Sırfe

Nizamnâmesi) was issued in 1874, expanding registration to include immovable properties in urban areas as well.

The Jerusalem Deed Registry Books represent the concrete local manifestations of this process, reflecting in detail how individual property ownership evolved and how the Tanzimat reforms impacted daily life. This article seeks to contribute to the existing literature by analyzing both the structural aspects of this transformation and the differences observed between an intra-mural neighborhood (Babü'l-Hitta) and an extra-mural neighborhood (Babü'l-Halil) at a micro level. The 45 Jerusalem Deed Registry Books analyzed in this study underwent a significant transformation in terms of both form and content. The first three books bear the traces of the classical Ottoman title-deed and cadastral tradition, organized as free-text records. These early records were written in a continuous text format, without a distinct row-and-column structure. In contrast, later records adopted a printed (matbu) format, with entries arranged under specific headings within standardized columns. This change not only reflects a shift in record-keeping techniques but also indicates the Ottoman administration's broader efforts to modernize information management and archival practices in the provinces during the Tanzimat era. In this context, the land registration activities carried out in approximately 100 villages surrounding Jerusalem vividly illustrate the local impact of the reforms. Particularly in villages like Silwad, Ayn Karim, and Sinjil, a high volume of land registration transactions took place, reflecting economic vitality and property mobility in these areas. In contrast, villages like Nabi Samuel and Bittin, where waqf properties were predominant, exhibited fewer land registrations, suggesting that the density of registration was influenced not only by geographical factors but also by the local property structure. Furthermore, the level of public participation and the effectiveness of administrative incentives also played significant roles in shaping registration intensity. On the other hand, property registration practices in the urban center and its immediate surroundings followed a different trajectory. Both Babü'l-Hitta, located within the city walls, and Babü'l-Halil, situated outside the walls, were areas where property transactions were consistently recorded throughout the Ottoman period. These two neighborhoods exhibited a distinct contrast in terms of property dynamics. Babü'l-Hitta, adjacent to the Al-Aqsa Mosque, was a traditional neighborhood predominantly inhabited by Muslims and characterized by a concentration of waqf (endowment) properties. Property transfers in this area mostly occurred through inheritance within families, and few sales or donations were recorded. Conversely, Babü'l-Halil, as one of the new settlement areas that developed outside the city walls, had a livelier commercial life and greater ethnic diversity. Property transfers were more frequent, and numerous foreign nationals also acquired real estate there. This increased property mobility and ensured a continuous flow of registration transactions in the neighborhood. The differing property dynamics between Babü'l-Hitta and Babü'l-Halil are also reflected in the structure of the title deed records. Particularly noteworthy is that property boundaries were often defined by reference to individuals' names, making it challenging today to precisely determine the geographical locations of properties. While in Babü'l-Hitta, boundaries were generally described with reference to stable structures such as waqf institutions, in Babü'l-Halil, a wider range of local place names was used. Another

striking feature was the flexible use of neighborhood names during title deed registration. The fact that the same property could be recorded under different neighborhood names in different entries suggests that neighborhood boundaries were not strictly defined at the time and that the recording system heavily relied on individual declarations.

In conclusion, this study reveals in detail the impact of the Tanzimat reforms on property practices in Ottoman Jerusalem. In a strategic city like Jerusalem, property relations were shaped not only by central reforms but also by the social, economic, and religious structures of local communities. The differences between the Babü'l-Hıttâ and Babü'l-Halil neighborhoods concretely demonstrate how spatial location, demographic diversity, and economic activities influenced property transfers. Moreover, the evolution of the Deed Registry Books highlights the flexibility and adaptive capacity of the Ottoman administration in the processes of information collection and documentation. Future research involving micro-level analyses of other neighborhoods and villages in Jerusalem would further contribute to a more comprehensive understanding of the social implications of Ottoman property policies.