

Yabancıların Taşınmaz Mal Mülkiyeti Edinimleri: Amasya Örneği

Selim ÖZCAN*

Özet

Osmanlı Devleti'nde yabancıların taşınmaz mal mülkiyeti edinme hakkı 8 Haziran 1868 (H.7 Safer 1284) tarihinde çıkarılan “Tebaa-yı Ecnebiyenin Emlaki Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun” ile başlayıp, Cumhuriyet dönemine kadar sürmüştür. Yabancılar bu kanunun çıkarıldığı tarihten önce de gayr-i resmi olarak taşınmaz mal mülkiyeti ediniminde buldukları anlaşılmaktadır. XX. yüzyılın başlarında Amasya'da Almanya uyruğundan olan vatandaşların Amasya'nın merkez kazası ile Varay kazasına bağlı Asibey, Tuzsuz ve Kutu köylerinde taşınmaz mal mülkiyeti edinmişlerdir.

Amasya'da Alman vatandaşları, Avrupalıların ve Almanların desteğiyle takip ettikleri ekonomik, siyasi ve dini politikalarıyla bölgeyi bir koloni şehri konumuna getirmeyi amaçlamışlar ama başarılı olamamışlardır. Bu dönemde açtıkları küçük sanayi işletmeleriyle ve kırsal kesimde kurdukları çiftlikte yaptıkları ziraat ve hayvancılıkla bölgenin ekonomisine katkı sağlamışlardır.

Anahtar Kelimeler: Amasya, Almanya, Yabancı, Taşınmaz Mal, Çiftlik

For a Foreigner to Real Estate: The Example of Amasya

Abstract

In the Ottoman Empire, the right of real estate property ownership by foreigners began with the law of “Tebaa-yı Ecnebiye's Emlake Mutasarrıf” on 8 June, 1868 and it continued until the republic period. But it is understood that they had the acquisition of real property ownership illegally before the passing date of the law. At the beginning of the twentieth century, in Amasya, in the centre town and Asibey, Tuzsuz and Kutu villages connected to Varay, the citizens who were German owned the real estate properties.

In Amasya, although German citizens aimed to change the region to a colony city with their economic, political and religious politics which they were following with the support of Germany and Europeans, they couldn't succeed.

During that period they supported the economy of the region with the small industrial enterprises they opened and the agriculture and animal raising they were doing on the farm which they opened in the rural area.

Key Words: Amasya, Germany, Foreigner, Real Estate Property, Farm

Giriş

Hukuki bakımdan emretme hak ve yetkisine sahip, o emri yerine getirme kudretine haiz bir yüksek sosyal nizam olan devleti; insan, toprak, hukuk ve bunları bir arada tutan üstün güç denilen hâkimiyet unsurları oluşturmaktadır¹. Dolayısıyla üzerinde insanların yaşadığı toprak parçası devletin vazgeçilmez unsurlarından birisidir. Devletler kendi varlıkları bakımından önemli olan bu unsur hakkında yapacakları düzenlemeleri özenle tertip etmek bu düzenlemelerin zaman içerisinde ne gibi sonuçlar ortaya çıkaracağını da

*Yrd. Doç. Dr. Amasya Üniversitesi Eğitim Fakültesi İlköğretim Bölümü - Amasya

¹ İbrahim Kafesoğlu, **Türk Milli Kültürü**, Ankara. 1977, s.205-220

düşünmek zorundadırlar. Hâkimiyet, devletin hak ve yetkilerini mutlak şekilde kullanabildiği sınırları belirli toprak parçası üzerindeki egemenliğini, üstün buyurma gücünü ifade ettiği gibi diğer devletler nezdinde sahip olunan bağımsızlığı ve temsil yeteneğini de içerir. Bu bakımdan egemen bir devlet, sınırları belirlenmiş ve üzerinde yerleştiği bu toprak parçasını tasarruf etme hakkına sahip olan devlettir.

Devleti oluşturan özelliklerden bir diğeri olan insan unsuru vatandaş dediğimiz kavramla ifade edilir. Vatandaş, aidiyeti ifade ederek uyrukluyla anlam kazanır. Bir devletin uyruğuna tabii olmayanlar o devlet açısından yabancı sayılır ki, Devletler Hukuku Enstitüsü'nün 1892 Cenevre toplantısında yabancı “ *Bir devlet ülkesinde bulunup o devlet vatandaşlığını halen iddiaya hakkı olmayan kimse*” olarak tanımlanmıştır².

Osmanlı Devleti'nde ise yabancı kavramının Tanzimat öncesi ve sonrasında değişiklik göstermesinden bu kavramı iki ayrı dönemde ele almak gerekir. Tanzimat öncesi dönemde yabancı denildiği zaman “*harbi*” ya da “*müstemen*”³ adı verilen gayrimüslimler anlaşılmaktaydı. Yabancı (ecnebi) kelimesi Tanzimat sonrası dönemde Osmanlı hukukuna da girmiştir. Tanzimat sonrasında yabancı (ecnebi) kelimesi, Müslüman olup olmamasına bakılmaksızın Osmanlı tebaasından olmayan herkes için kullanılmakla beraber müstemen sözcüğü de zaman zaman yabancı sözcüğü ile beraber kullanılmaya devam edilmiştir⁴.

20 Ocak 1869 (7 Şevval 1285) tarihinde kabul edilen “*Tabiiyet-i Osmaniye kanunnamesine*” kadar Osmanlı Devleti'nde Müslim-gayrimüslim ayrımı yapılmış olmakla beraber, her Müslüman'ın Müslüman olan tebaaya tanınmış olan haklardan aynı şekilde yararlandığı söylenemez. Örneğin, İranlılar Müslüman olmalarına rağmen mezheplerinin farklı olması sebebiyle genellikle harbi muamelesine tabi tutulmuşlardır⁵. 1869 tarihindeki bu kanun ile başlayan dönemde ise Osmanlı-yabancı ayrımının daha eşit esaslara uygun olarak düzenlendiği söylenebilir⁶. Aynı zamanda, Tabiiyet-i Osmaniye Kanunnamesi'nin kabulünden sonraki dönemde Osmanlı Devleti'ndeki yabancıların hak ve özgürlüklerinin belirlenmesinde, Tanzimat öncesi dönemde uygulanan bazı kurallar terk edilmiş ve bunların yerine kanun ve nizamnameler hazırlanmıştır.

Dolayısıyla devletler değişik sebeplerle yabancıları vatandaştan ayıran düzenlemeler ortaya koymuşlardır. Yapılan bu düzenlemelerin en önemlilerinden birisi yabancıların taşınmaz mal edinimini düzenleyen kurallardır. Bu çalışmanın amacı Osmanlı belgelerinin ışığında 8 Haziran 1868 (H.7 Safer 1284) tarihinde çıkarılan “*Tebaa-yı Ecnebiyenin Emlaki Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanuna*” göre Amasya sancağında Alman uyruğundan olan vatandaşların taşınmaz mal edinimlerini tespit etmek ve değerlendirmektir.

² Yılmaz Altuğ, “Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi”, **İÜHF Yayınları**, İstanbul. 1976, s.8 Ayşe Çelikel-Günseli Gelgel, **Yabancılar Hukuku**, İstanbul.2000, s.16

³Harbi; Osmanlı Devletine gelen yabancıların, geldikleri ülkelerdeki yönetim İslami bir yönetim değilse, bu ülkeden gelen yabancılara harbi adı verilmekteydi. Müstemen; İslami bir yönetimi olmayan ülkelerden, Osmanlı Devletinin topraklarına girerek belli bir süre burada yaşamak üzere izin almış olan yani aman elde etmiş olanlara müstemen denilmekteydi. Bk.Halil Cin- Ahmet Akgündüz, **Türk Hukuk Tarihi, C.I**, s.188-189, C.II, s. 341- 342 İstanbul.1990, Belkıs Konan, **Osmanlı Devletinde Yabancıların Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu**, (Basılmamış Doktora Tezi), s.6, Ankara. 2006

⁴ Cin, Akgündüz, s.341, Konan, s.6

⁵ Konan, s.7

⁶ Cin, Akgündüz, s.361

Osmanlı Devleti'nde Yabancıların Taşınmaz Mal Mülkiyeti Edinimleri

Kişilerin temel hak ve özgürlüklerinden sayılan, genel olarak hak sahibine hakkın konusunu oluşturan eşya üzerinde, mutlak bir egemenlik sağlayan en geniş kapsamlı aynı hak olarak tanımlanabilen mülkiyet hakkı özellikle taşınmazlar için edinimi tarih boyunca çeşitli meseleler oluşturmuştur. Devletler önceleri bu edinime imkân tanımazken sonraları insan haklarındaki gelişmelere paralel olarak bu hakkı belli şartlara bağlı olarak düzenlemişlerdir⁷.

Osmanlı Devleti'nin yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinme hakkını düzenlemesi 8 Haziran 1868 (7 Safer 1248) tarihli *Tebaa-yı Ecnebiyenin Emlaki Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun*" ile olmuştur. Bu tarihe kadar yabancıların Osmanlı ülkesinde taşınmaz edinmedikleri ve edinim hakkı olmadıkları görülmektedir.

Osmanlı Devleti'nden yabancı devletlerin, kapitülasyonlarla ekonomik ve adli alanda pek çok imtiyazlar sağlamış olmalarına rağmen uyruklarına taşınmaz edinim hakkı sağlayamamaları bunun önemsenmemiş olmasından değil tarihi bazı nedenlerden kaynaklanmaktadır. Bu nedenlerden birisi; İslam hukukuna göre aman alarak İslami bir yönetim olmayan ülkeden, İslam topraklarına gelen yabancıların geldikleri topraklardan taşınmaz ediniminin yasak olmasıdır⁸. Diğeri ise, yabancı devletlerin kendi vatandaşlarına başka ülkelerde mülk sahibi olmalarına müsaade etmemeleridir. Çünkü derebeylik sisteminin hüküm sürdüğü bu dönemde, yabancı topraklarda uzun süre kalan kişilerin tabiiyetlerini değiştirmiş sayıldıkları kabul ediliyordu. Dolayısıyla devletler vatandaşları üzerinde hâkimiyetlerinin son bulması demek olan böyle bir durumun ortaya çıkmasına meydan vermemek için vatandaşlarının yurt dışı seyahat ve ikametlerini sınırlandırmışlardır. Bu bakımdan Osmanlı Devleti'ne gelmeleri sınırlanan yabancı devlet tebaalarının yerleşmeleri, hele taşınmaz edinimleri mensup olduğu devletçe yasaklanmıştır⁹.

Osmanlı Devleti'nde yabancıların 1868 kanununun yayınlanmasından önce taşınmaz mal edinme hakkı tanınmamasına rağmen, bu kuralın yabancılar tarafından göz ardı edilerek sıklıkla değişik şekillerde ihlal edildiği anlaşılmaktadır. Şöyle ki; yabancılar kimi zaman taşınmaz mal edinilmesi sırasında kendilerini Osmanlı vatandaşı gibi göstererek taşınmaz mal satın alabiliyorlardı¹⁰. Bu durum yabancılar için sakınca oluşturmadığı gibi kendi asıl tabiiyetlerini kaybetmelerine de sebep olmuyordu¹¹. Yine taşınmaz mal edinilmesinde kullanılan hileli yollardan bir diğeri, satın alınan taşınmazı yabancıların isminin saklanarak mülkiyetin Osmanlı vatandaşı olan bir şahıs adına resmen tescil ettirilerek gösterilmesi idi¹².

⁷ Kadir Kırmacı, **Yabancıların Taşınmaz Mal edinme Süreci: Hukuki Ve Mekânsal Boyutların Analizi**, (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara. 2007, s.26

⁸ Altuğ, s.17

⁹ Altuğ, s.43

¹⁰ Konan, s.99

¹¹ H. Nedjib Chiha, (Çeviren Halil Çin), "Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu". **AÜHF**, C.24, Ankara.1967, s.247

¹² H.Chiha, Cin, s.247, Konan, s.99

1867 yılından önce yabancılarla evlenen Osmanlı vatandaşı kadınların vatandaşlıklarını kaybetmeleri söz konusu olmadığı için Osmanlı vatandaşı olan kadınla evlenen yabancıların taşınmaz mallarını Osmanlı uyruğunda kabul edilen eşlerinin adına tescil ettirebiliyorlardı¹³. Bu yolda taşınmaz edinme yasağı ihlalinin sık rastlanan usullerinden biri idi. Dolayısıyla Osmanlı Devleti'nde yabancıların taşınmaz mal edinimleri önemli bir mesele olmamıştır. Yabancılar da kapitülasyonlar yoluyla böyle bir hakka sahip olmaya yönelmemişlerdir. 1868 (1284) kanunundan önce yabancılarla taşınmaz edinim hakkı verilmemiştir¹⁴.

Osmanlı Devleti'nin zamanla milletlerarası ilişkilerinin artması mevcut şartların değişmesi ve gerekliliği sonrasında, yabancılarla taşınmaz mal edinimleri konusunda ilk kez 1856 Islahat Fermanı ile bir vaatte bulunduğu görülmektedir. Bu vaatle Osmanlı kanun ve nizamlarına tabii olmak, Osmanlı vatandaşlarının verdiği vergileri ödemek şartıyla Osmanlı hükümeti ile yabancılar arasında yapılacak düzenlemeler sonrasında yabancıların taşınmaz edinimine izin verilecekti¹⁵. Fakat bu vaadin gerçekleşmemesi üzerine İngiltere, Fransa, Rusya, Avusturya, Prusya 15 Şubat 1862 tarihinde verdikleri sözlü nota¹⁶ ile Osmanlı Devleti'nde bulunan yabancıların çeşitli yollarla sahip oldukları taşınmazların durumunu görüşmek için hükümeti müzakereye davet etmişlerdir. Bu notada belirtilen “*yabancıların çeşitli yollarla sahip oldukları taşınmazların durumunun görüşülmesi*” ifadesiyle yabancıların 1868 tarihli kanundan önce taşınmaz mal edindikleri gerçeği de kabul edilmiş olduğu anlaşılmaktadır. Dönemin Hariciye Nazırı Ali Paşa da 3 Ekim 1862 tarihli cevabi notasında Osmanlı Devleti'nin yabancılarla arazi edinme hakkı tanımak istediğini ancak bunun bazı şartlar dâhilinde kabul edilebileceğini bildirmiştir. Nihayet uzun süren görüşmeler sonrasında 8 Haziran 1868 (7 Safer 1284) tarihinde “*Tebaay-ı Ecnebiyenin Emlaki Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun*” ile yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanınmış oldu¹⁷. Bu kanun bir anlamda yabancıların zorlaması olduğu kadar bir anlamda da yabancılar tarafından edinilmiş taşınmaz mallardan doğan meselelere çözüm arayışının sonucu olduğu da söylenebilir¹⁸.

Osmanlı hükümeti yabancılarla verdiği bu haktan yararlanmayı bazı şartlara bağlamıştır. Bu şartlardan en önemlisi yabancıları taşınmazlarına ait olan bütün hususlar da Osmanlı yargısından kurtulmak için kapitülasyonlar rejiminden hiçbir şekilde yararlanmaksızın, Osmanlı kanun ve nizamlarına tabi olunması idi¹⁹. Bunun dışında yabancılar Osmanlı vatandaşlarının verdiği vergileri ödemek, taşınmazlarla ilgili her türlü hukuki meselelerin Osmanlı mahkemelerinde görüşülmesi şartıyla bu hakkı elde etmiş olacaktırlar.

¹³ H.Chiha, Cin, s.247-249, Konan, s.99

¹⁴ Çelikel – Gelgel, s.212

¹⁵ Konan, s. 102

¹⁶ Altuğ, s.45, Enver Ziya Karal, **Osmanlı Tarihi**, C. VII, Ankara. 1977, s.250

¹⁷ Altuğ, s.55

¹⁸ M. İlhan Erdost, “Osmanlı'dan Günümüze Yabancılarla Taşınmaz Satışı Yasallaşma Süreçleri Ve Sonuçları” **Memleket Siyaset Yönetim**, 2006/1, s.64

¹⁹ H.Chiha, Cin, s.248

Yabancıların Osmanlı ülkesinden taşınmaz mal edinebilmeleri için 1868 kanununa eklenen ek protokolün, kabul eden devletlerce imzalanması şartı aranmıştır²⁰. Bu haktan yararlanmak isteyen devletler ek protokolü sırayla imzalamışlardır. Çalışmamıza konu olan Amasya'daki yabancılardan taşınmaz mal mülkiyeti edinen Almanlar ise 7 Haziran 1869 tarihinde ek protokolü imzalayarak bu haktan istifade etmeye başlamışlardır²¹.

Osmanlı Devletinde tüzel kişilere ilk kez taşınmaz mal edinimi hakkı 3 Ağustos 1325 (1911) tarihli “*Cemiyetler Kanunu*” ile tanınmıştır. 16 Şubat 1328 (1913) tarihinde de “*Eşhası Hükmeyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Kanun*”la yabancı tüzel kişilere de taşınmaz mal edinme imkânı verilmiştir²².

Amasya Sancağında Almanların Taşınmaz Mal Mülkiyeti Edinimleri

Amasya Sancağı, Alman uyruğundaki vatandaşların taşınmaz mal mülkiyeti edindikleri XX. yüzyılın başlarında idari bakımdan Sivas vilayetine bağlı bir sancak konumunda idi²³. Bu dönemde sancağın yönetiminde ise XIX. yüzyılın ilk çeyreğinden itibaren genel idari uygulama çerçevesinde merkezden tayin edilen mutasarrıf paşalar bulunmuştur. Bu uygulama vilayet teşkilatlanmasına kadar da devam etmiştir²⁴.

XX. yüzyılda Amasya sancağına bağlı merkez kaza ile Varay kazasına tabii Asibey, Tuzsuz ve Kutu köylerinde Alman uyruğundan olan yabancıların taşınmaz mal edindikleri görülmektedir²⁵. Arşiv belgelerinden tespit ettiğimiz bu köy adlarının geçtiği belgeler aynı zamanda çalışmamızın temel kaynağını oluşturmaktadır²⁶.

Amasya sancağına, dolayısıyla taşınmaz mal mülkiyetlerinin edinildiği köylere Alman uyruğundan olan vatandaşların göçlerini kısaca değerlendirecek olursak; XIX. ve XX. yüzyıllarda Türkler ile Almanlar arasında karşılıklı olarak göç hareketlerinin yaşandığı

²⁰ H.Chiha, Cin, s.272

²¹ İlber Ortaylı, **Osmanlı İmparatorluğunda Alman Nüfuzu**, İstanbul. 2008, s.181, Erdost, s.64, Kotan, s.105

²² Erdost, s. 65

²³ Tuncer Baykara, **Anadolu'nun Tarihi Coğrafyasına Giriş I Anadolu'nun İdari Taksimatı**, Türk Kültürü Araştırma Enstitüsü, Ankara. 1988, s.134-138

²⁴ Orhan Kılıç, “Osmanlı Dönemi İdari Uygulamalar Bağlamında Şehzadelerden Mutasarrıf Paşalara Amasya Sancağı'nın Yönetimi” **I. Amasya Araştırmaları Sempozyumu Bildirileri**, Amasya.2007, s.601

²⁵ BOA, DH.MKT, Dosya No:2479, Gömlek No: 13, 11 Muharrem 1319 (30 Nisan 1901), BOA, DH.MKT, Dosya No:2484, Gömlek No:106, 26 Muharrem 1319 (15 Mayıs 1901), BOA, DH.MKT, Dosya No:2496, Gömlek No:30, 22 Safer 1319 (10 Haziran 1901), BOA, DH.MKT, Dosya No:2504, Gömlek No:4, 10 Rebiülevvel 1319 (27 Haziran 1901), BOA, DH.MKT, Dosya No:2521, Gömlek No:13, 25 Rebiülahır 1319 (11 Ağustos 1901), BOA, DH.MKT, Dosya No:2596, Gömlek No:84 28 Zilkade 1319 (8 Mart 1902), BOA, Y.A.RES, Dosya No:121, Gömlek No:78, 19 Rebiülahır 1321 (15 Temmuz 1903), BOA, Y.A.RES, Dosya No:123, Gömlek No:10, 6 Şaban 1321 (28 Ekim 1903), BOA, İ.DFE, Dosya No:14, Gömlek No:1321/1-04 13 Şevval 1321 (2 Ocak 1904)

²⁶ Bugünkü idari yapılanma da Varay kazası, Amasya'nın Göynücek kazasına bağlı Gediksaray bucağı olarak karşımıza çıkmaktadır. Taşınmaz mal mülkiyetinin edinildiği köylerden Kutu ve Tuzsuz köyleri bugünde aynı adlarla ve Gediksaray bucağının köyleri olarak yer almaktadır. Fakat Asibey köyünün adına rastlanılmamaktadır. Bölgede yaptığımız araştırmalarda böyle bir köy adından bahsedilmesine rağmen resmîyette geçmemektedir. T.C. İçişleri Bakanlığı İller İdaresi genel Müdürlüğü Türkiye Mülki İdare Bölümleri Belediyeler Köyler, Türkiye İdareciler Vakfı Yayınları, No:5, Ankara.2001, s.45-46

görülmektedir. Önce XIX. yüzyılda Anadolu'da savaşlar sebebiyle yıllarca süren askerlik hizmeti, çocuk ölümleri, veba başta olmak üzere salgın hastalıklar ve kıtlık gibi sebeplerden Osmanlı Devleti'nin nüfusunun hissedilir derecede azalması sonrasında Türk ülkesinin göçmen iş gücüne ihtiyaç duyması ve Almanya'nın da iş gücü gönderebilecek konumunda olması Osmanlı Devleti'ne Alman göçünü başlatmıştır.

XX. yüzyıla gelindiğinde ise, yüzyılın ikinci yarısında başlayan büyük ekonomik krizden önce Alman sanayisinin iş gücü ihtiyacının karşılanabilmesi için bu defa Türkiye'den Almanya'ya büyük coşkuyla karşılanan iş gücü göçü olmuştur. Bu yüzyıllarda karşılıklı olarak gerçekleşen işçi göçü sırasında, Alman göçmenleri arasında hatırı sayılır bir bölümün zanaatkâr ve küçük tüccar olması dikkat çekmektedir. Yine aynı şekilde Almanya'ya giden ilk Türk işçileri arasında meslek öğrenmiş olanların sayılarının çok olduğu bilinmektedir. Böylece Osmanlı Devleti üzerinde ki Almanya etkisinin XIX. yüzyılın ikinci yarısında başlayıp, XX. yüzyılın ilk yirmi yılına kadar sürdüğü söylenebilir.

Almanya'nın XIX. yüzyılda Osmanlı Devleti ile yakından ilgilenmesinin sebeplerinden biriside, sanayileşemeyen ve zengin kaynaklara sahip geleneksel bir devlet yapısında olmasıdır. Dolayısıyla ekonomik çıkarlar arayan Almanya geciken bir atılımla Osmanlı Devleti'nin sahip olduğu ekonomik zenginliklere yöneldi. Bu dönemde Osmanlı ülkesinde İngiltere, Fransa ve Rusya'ya belirgin bir düşmanlığın olması yanında, Osmanlı yönetici çevreleri kadar ülkedeki aydınlarında Almanya'yı iyiliksever bir dost olarak görmeleri iki devleti daha çok yakınlaştırmış oldu. Bu gelişmeler Almanya'yı Osmanlı Devleti'nin kaynaklarından barışçı yollarla faydalanmayı amaçlayan bir siyaset izlemeye yönlendirdi²⁷. Osmanlı yönetimi de Almanya'nın topraklarında günden güne artan bir nüfuz edinmesine direnemedi.

Almanlar Osmanlı ülkesine yapacakları kolonist amaçlı göçleri, Balkanlar ve Anadolu'daki nüfus yoğunluğu az olan bölgelere yerleşme şeklinde gerçekleştirmişlerdir. İlk Alman kolonistler ise, Balkanlarda kuzey Dobruca'daki Akpunar köyüne yerleşmişlerdir. Almanların Türk topraklarına yerleşmelerinin sebepleri arasında, aşırı nüfus artışı, ekonomik sıkıntılar, vergiler, salgın hastalıklar, siyasal ve toplumsal huzursuzluk gibi görünürdeki sebepler yanında²⁸ zahiri olan misyonerlik ve kolonileşme hareketlerini gerçekleştirme sebepleri de vardır. Dolayısıyla göçmenlere yerli Hıristiyanlarla birlikte olmaktan kesinlikle kaçınmaları istenmiştir. Bu evliliklerden doğacak çocukların hiçbir milletle özdeşleşemeyen kişilikte (tatlısu frengi - levanten) olabilecekleri bunun kolonileşme amacı için bir kayıp olacağı telkinlerinde bulunulmaktaydı²⁹. Balkanlarda Alman yerleşim merkezleri çeşitli milletlerden insanların yaşadığı geçit bölgelerinde kısmen yakın zamana kadar tutunabilmişlerdir. Buna karşılık tek milletli bölgelerde yabancıların yoğun göçüne karşı yerli halkın olumsuz tutumları karşısında yerleşme planlarının gerçekleşmesi güçleşmiştir³⁰.

Almanlar, Balkanların yanı sıra Osmanlı Devleti'nin kalbi konumunda olan Anadolu'da Türk nüfus yoğunluğunun azaldığı bölgelerde göçmenlerin yerleşeceği

²⁷ Ortaylı, s.52

²⁸ Anhegger, s.58-59

²⁹ Ali Tuzcu, *Seyahatnamelerde Amasya*, Kayseri. 2007,s.307-308, Anhegger, s.58-59

³⁰ Anhegger, s.59

merkezleri tercih etmişlerdir. Anadolu'nun taşra nüfusunun gözle görülür derecede azalması yabancı göçmenler için cazibe merkezi olarak görülmüştür. Anadolu'nun XIX. yüzyılda içerisinde bulunduğu bu nüfus azlığı durumu seyyahlar tarafından da tespit edilmiştir. Bu seyyahlardan birisinde Alman uyruğundan olan ve bir ara Osmanlı Devleti'nin hizmetinde bulunan A.D. Mordmann'dır. Aynı zamanda çalışmamızın mekanını oluşturan Amasya'ya da 1850-1860 tarihleri arasında üç kez gelerek önemli tespit ve gözlemlerde bulunmuştur³¹. Mordmann'ın Anadolu'daki Türk nüfusunun azalması hakkındaki şu tespiti dikkat çekicidir: "Eğer bir köyün nüfusunda hissedilir bir azalma başlamışsa kalan nüfusun durumu gündün güne kötüler. Çünkü vergiler, askerlik hizmetine çağrılmalar gibi talepler azalmaz, tersine köyde kalanlar eski nüfusun topluca üstesinden geldiği meselelerin hepsini üstlenmek zorunda kalır. Köy artık yükümlülüklerini yerine getiremeyecek kadar düşkünleşirse en yakın şehre göç eder." demektedir³². Bundan dolayı seyyahlar sık sık terk edilmiş köylere rastladıklarını ifade etmektedirler. Bu gibi yerlerde yabancı göçmenler için yerleşim alanları olarak seçilmiştir.

Osmanlı Devleti merkezindeki yetkili makamlar ülkenin sadece iş gücüne değil, Avrupa'nın nitelikli uzman gücüne de ihtiyaç duyduğunu düşünerek cazip tekliflerle Avrupalı uzmanları ülkeye davet etmişlerdir. Davete icabet ederek Osmanlı ülkesine gelen uzmanlar sadece başkente değil Bursa, Ankara ve Amasya gibi şehirlere gelerek kendi iş kolları ile ilgili alanlarda faaliyetlerde bulunmuşlardır.

Almanya'nın Baden eyaletinde bulunan dokuma tüccarı ve sanayici Kral Meez, eyaletin Freiburg şehrindeki işletmesinin bir şubasını 1840'dan hemen sonra iyi cins ipek sağlamak amacıyla Amasya'da kurdurdu. Yönetimine İsviçreli Georg Kurg'u getirdi³³. Amasya'ya bu işletmenin açılması tesadüfi olmamıştır. Çünkü buradaki ipeğin kalitesi ve bolluğu üretimindeki artışı Avrupa'nın dikkatini çekmesindedir.

Anadolu'da Amasya'nın ipeği, Bursa ve Edirne ipeğinden sonra üretilen en iyi üründü. Eğer üreticiler ipeğin hazırlanmasında daha fazla özen gösterirlerse, Amasya Avrupa ipek ihtiyacının büyük bir bölümünü karşılayabilecek durumda idi. Kalite bakımından Bursa ipeği ile arasında pek az fark vardı. Ayrıca İngiltere pazarında yer alabilecek talep görebilecek kadar kaliteliydi. XIX. yüzyılda Amasya'ya gelen Mordmann başta olmak üzere bütün seyyahların bu tespitlerde hemfikir oldukları anlaşılmaktadır³⁴. Açılan işletme zamanla o kadar hızlı gelişti ki ipek iplikhanesi ve çeşitli yapılar için arsalar alınarak yeni yeni yapılar yapıldı. Böylece yabancıların taşınmaz mal edinimi kanunu çıkmadan önce resmi olmayan yollarla taşınmaz sahibi oldukları görülmektedir. Aynı zamanda işletme için gerekli olan uzman Alman personel sayısı artmasıyla, Amasya giderek bir koloni şehri şekline dönüştü.

Amasya'daki ipek ipliği işletmesinin sahibi olan Kral Meez 1851 ve 1857 yıllarında şehre gelerek oluşturulan koloninin yerli halkın saygısını kazanması amacıyla denetimde bulundu. Kolonide ki kültürel ve dini ihtiyaçların karşılanması için Protestan bir

³¹ Tuzcu, s. 187-188

³² Anhegger, s.60

³³ Tuzcu, s. 193,198,201,307,309, Anhegger, s.60

³⁴ Tuzcu, s.158,168,306,307

papaz ile Hıristiyan bir öğretmeni şehre gönderdi³⁵. Böylece Amasya ve çevresinde ticaretin yanında, Hıristiyanlık kolonisi anlamına geldiği ifade edilen Evangelist Protestan Hıristiyanlık propagandası yapmaya başlandı. Bölgede bu gibi faaliyetlerin yürütülmesinde Amerikan Protestan misyoner teşkilatına bağlı çalışan ve Mayıs 1854 tarihinde Amasya'ya gelip buradan yedi yıl görev yapacağı Tokat'a geçen misyoner Van Lennep'in büyük katkı sağladığı belirtilmektedir³⁶. Kral Meez'in büyük umut ve harcamalarla başlattığı bu faaliyetler beklediği gibi başarıya ulaşamadı.

Amasya'da Kral Meez'in açtığı ipek ticarethanesinin yöneticisi olan George Krug 25 yıllık çalışma süresince Amasya'da Avrupalıları temsil etmiş. Anadolu'ya gelen batılı seyyahların, iş adamlarının ve diplomatik temsilcilerin ilk uğradıkları ve misafir oldukları yer Krug'un evi olmuştur. Hem sanayi ve ticaretle uğraşması, hem misyoner faaliyetlerde bulunması, hem de bölgenin kolonileşmesinde gösterdiği çalışmaları bakımından bu dönemin önemli bir siması olarak karşımıza çıkmaktadır³⁷.

George Krug'un, Yeşilirmak'ın kenarında sulanabilen ve ekilebilen geniş bağ, bahçe ve tarla gibi taşınmaz sahibi olduğu görülmektedir³⁸. Ayrıca işçiliğin Avrupa'dan daha ucuz, su gücü ve enerji kaynaklarının daha düşük bir fiyatta olmasından da faydalanmıştır. Suyla çalışan birkaç un değirmenini buharla çalışan ipek ipliğinin çözülmesini sağlayan atölyelere dönüştürerek kolonideki sanayi faaliyetlerinin de öncüsü olmuştur. Bölgede uzak ve yakın çevredeki Protestanların hamisi olarak onların dertleriyle ilgilendiği gibi evinde 100 kişilik cemaati bulunan bir Protestan kilisesi ile okulu açarak faaliyette bulunmalarına imkân sağlamıştır³⁹. Amasya'da sevilen ve sayılan bir kişi olarak tanınan Krug, şehirde kendi adına birçok iş yeri açarak hem buraların yönetiminde bulunmuş hem de ticaret yapmıştır.

Almanlar, Amasya merkez kazadan taşınmaz mal mülkiyeti edindikleri gibi kırsal kesimde Varay kazasının Asibey, Tuzsuz ve Kutu köyü arazilerinden de toprak satın aldıkları görülmektedir. Bu köylerin arazilerinden Alman vatandaşı Vaiz Baruksa adına, Alman vatandaşları Kervin kardeşler 65.000 kuruş bedel ödeyerek Atabey çiftliğinden⁴⁰ 1898 yılında⁴¹ 1600 dönüm gibi külliyetli miktarda arazi satın almışlardır. Yine Alman vatandaşı olan Maksimir adına buradaki Ermeni cemaatından olan Totis adlı kişiden Atabey çiftliği arazisinden 22.000 kuruşa 480 dönüm arazi satın alınmıştır. Bu da Türk ve Müslüman Osmanlı vatandaşlarından alındığı gibi gayrimüslim vatandaşlardan da yabancıların taşınmaz mal satın alındığını göstermektedir. Daha sonra Hakuser adına 28.000 kuruşa Tuzsuz köyü çiftliği arazisi hissedarlarından Zekeriya Ağa ve Hatice Hatundan 540 dönüm arazi satın alınmıştır. Böylece yabancılar tarafından taşınmazların tasarruflarında olduğunu gösteren senetlerle birlikte toplam 115.000 kuruş ödenerek 2620 dönüm arazi satın alınmıştır⁴².

³⁵ Anhegger, s.62, Tuzcu, s. 201

³⁶ Tuzcu, s.162

³⁷ Anhegger, s.62-63, Tuzcu, s.172,190,193,306

³⁸ Tuzcu, s.222

³⁹ Tuzcu, s.269

⁴⁰ BOA, Y.A.RES. Dosya No:121, Gömlek No:78, 28 Şaban 1319 (10 Aralık 1901)

⁴¹ BOA, DH.MKT, 2479/13

⁴² BOA, Y.A.RES. 121/78

Yabancıların satın aldıkları bu toprakların geneli kuru mülkiyeti devlete tasarruf hakkı şahıslara ait olan arazilerdi⁴³. Çiftlik haline getirilen bu arazilerde yabancılar o zamanki ziraat talimnamelerine göre Avrupa'dan getirdikleri alet ve edevatla buğday, arpa ve mısır ziraatı yapmışlardır. Bugün yine aynı adla anılan atabey çiftliğindeki arazinin ufak bir kısmını cayıp bırakıp hayvanları için ot olarak biçtikleri anlaşılmaktadır⁴⁴. Günümüzde bu çiftlik halk arasında hala Alman çiftliği diye anılmaktadır.

Çiftliğin bir kısmı okula dönüştürülüp, yetim Ermeni çocuklarının toplanıp eğitim yaptırıldığı tespit edilmiştir. Bu gelişme üzerine ruhsatsız okul ve kilise açılmasına müsamaha ile bakılmayacağı bildirilmiştir. Bunun maarif nizamnamesi ve özel kararlar hükmüne uygun olmadığından yapılamayacağı ifade edilmiştir. Aynı zamanda eğitim ve öğretime mahsus olarak ruhsatsız okul ve binalar yapmanın mülken ve siyaseten çeşitli sakıncalara sebep olacağından, bu gibi faaliyetlere meydan verilmemesi konusunda bölgedeki memurlar uyarılarak dikkatli olmaları istenmiştir. Sivas vilayetince çiftlik yönetimine yapılan ihtar üzerine Ermeni yetim çocukları ailelerine iade edilerek eğitim faaliyetlerine de son verilmiştir⁴⁵.

Çiftlikte ikamet edenler arasında Almanyalı çiftlik sahibi ve nazırlarından oluşan yönetim organı yanında, çiftlikte kendi ustalık alanları ile ilgili işlerini yapan demirci ve marangoz ustaları, hayvancılığın çiftliğin asli uğraşlarından olmasından dolayı yağ ve peynir imalatını yapan ustalar vardı. Ayrıca işçi olarak çalışanlar arasında yabancı hademeler yoktu. Çiftlikte işçi olarak çalışanlar arasında civar köylerin Müslüman halkından olanlar bulunmaktaydı. Aynı zamanda Osmanlı vatandaşı gayrimüslimlerden, Sivaslı bazı Rum ve Amasya halkından olan Rum ve Ermeni vatandaşlar da ücret karşılığında çalıştırılmaktaydı⁴⁶.

Almanlar tarafından taşınmazların alınıp çiftliğe dönüştürülmesi sırasında çiftlikteki mevcut olan yapılardan başka, Osmanlı yönetiminden izin alınması sonrasında yeni binalarda inşa edilmiştir. Bu yapılar arasında nazır ikametgâhı, 2 ahır, 2 samanlık ve 3 otluk yapılmıştır. Bu da çiftlikte hayvancılığın hatırı sayılır bir seviyede olduğunu ve hayvan ürünlerine yönelik imalatın yapıldığını göstermektedir. Ayrıca iş haneyi içerisine alan büyük bir daire ile 2 tanede çiftçi dairesi bulunduğu anlaşılmaktadır⁴⁷. Yabancıların taşınmaz arazi mülkiyeti yanında gayrimenkul mülkiyet sahibi oldukları da görülmektedir.

Alman vatandaşı Maksumir satın aldığı taşınmazının yanından yeniden arazi almak için daha önceki yazışmayı örnek alarak izin isteğiyle müracaatta bulundu. Kutu köyü Çerkez muhacirlerinin tasarruflarında bulunan 460 dönüm araziyi köylülerle pazarlık yaparak 62.000 kuruşa anlaştı. İhtiyaten arazi için senet yapılmayarak satın alma işlemlerinin yapılmasına müsaade edilmesi isteğinde bulundu⁴⁸. Çünkü yabancıların satın

⁴³ Osman Kaşıkçı, "Osmanlı Hukukunda Taşınmazlara Tasarruf Şekli ve Tasarruf Belgelerinin Günümüz Hukukunda Geçerliliği", *e- akademi, Hukuk, Ekonomi ve Sosyal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, sayı.14, Nisan 2003, s.2

⁴⁴ BOA, Y.A.RES. 121/78, DH.MKT, 2496/30

⁴⁵ BOA, Y.A.RES. 121/78, BOA, Y.A.RES. 123/10

⁴⁶ BOA, Y.A.RES. 121/78, BOA, Y.A.RES. 123/10

⁴⁷ BOA, Y.A.RES. 121/78, BOA, Y.A.RES. 123/10

⁴⁸ BOA, Y.A.RES. 121/78

alabilecekleri arazi miktarının sınırlı olup olmadığı bilinmemekteydi. Eğer nizamname hükümlerince satın almada bir engel ve mevki olarak da sakınca yoksa bu arazinin alınmak istendiği bildirilip işlemlerin başlatılması talep edilmiştir⁴⁹. Bu isteğin Amasya sancağının bağlı olduğu Sivas vilayetine bildirilmesi üzerine vilayetten satın alınmak istenen araziden büyük kazanç sağlanılacağına haber alındığı, bu arazinin neden alınmak istendiğinin ve ne için kullanılacağına incelenerek sonucun bildirilmesi istenmiştir⁵⁰. Bundan sonra arazinin alınabilmesi için gerekli olan izinin verilmesi konusunda Sadaret, Dışişleri ve Sivas valiliği arasında yoğun bir yazışmanın yaşandığı gözlemlenmektedir.

Maksumir'in satın almak istediği taşınmaz hakkın da yapılan araştırmalar sonrasında daha önce yabancıların aldıkları taşınmazlarda olduğu gibi burada da ziraat yapılmak düşüncesi olduğu bildirilmiştir⁵¹. Taşınmazın tasarrufuna müsaade edilip edilmeyeceği, yabancıların toplam ne kadar taşınmazı tasarruflarında bulundurup işlem yapabilecekleri konusunda cevap verilmemiştir. Taşınmazın satın alma işleminin gerçekleşmesi için ısrarcı olunması üzerine 27 Mayıs 1319, 14 Haziran 1319 ve 28 Temmuz 1319 tarihlerinde yeniden müracaatlar da bulunulmuştur⁵². Eğer istenen izin alınamasa, bu defa hükümete başvurarak satın alma işlemlerinin tamamlanmasını kesinlikle talep edeceklerini bildireceklerdir. Hatta değişik bir üslupla, şimdiye kadar terbiyelerinden dolayı cevap vermeyip sustuklarını ama bundan sonra susmayıp elçiliklerine müracaat ederek gereğinin çabucak yapılmasını isteyeceklerini ifade etmişlerdir⁵³.

Osmanlı Devleti'nde yabancıların emlak tasarrufu ve arazi konularında Osmanlı vatandaşlarından farkları olmadığı halde, Alman vatandaşı Maksumir'in ısrarcı taleplerine karşı Kutu köyü halkından almak istediği arazinin satın alma işlemlerinin yerine getirilmemesinin bazı endişelerden kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

Almanların satın aldıkları arazilerin kuru mülkiyetinin devlete ait olması ve bu arazilerden halka ihtiyacından fazlasının verilmemesindedir. Eğer buna rağmen yinede arazi alınmak istenirse bunun padişah emri dâhilinde olmasından yerel yöneticilerin danışmadan, sormadan kimseye satın alma işlemlerinin başlamasına müsaade etme yetkilerinin bulunmamasıdır⁵⁴. Diğer bir endişe konusu da; Yabancıların tasarruflarında bulundukları arazilere sonradan kolonist yerleştirerek buraları bayındır hale getirip birçok yabancıyı da davet edip iskân etmelerine imkân tanımalarıdır. Ayrıca Osmanlı sınırlarına yakın ve askeri bakımdan öneme haiz veya Osmanlı vatandaşlarının elinde bulunması gerekli olan yerlerdeki arazilerin kendi tasarruflarında bulundurmamak istenmesidir⁵⁵.

Bu düşüncelere ek olarak Anadolu dâhilinde bulunana yabancıların yavaş yavaş büyük araziler satın almaları sonrasında buraların gelecekte yabancı göçmenlerin eline geçmesi gibi sakıncaların ortaya çıkabilecek olması ve bölgenin kolonileşmesine meydan

⁴⁹ BOA, DH.MKT, 2479/13

⁵⁰ DH.MKT, 2484/106

⁵¹ DH.MKT, 2496/30

⁵² BOA, DH.MKT, 2504/4, BOA, DH.MKT,2521/13, 25

⁵³ BOA, DH.MKT, 2596/84

⁵⁴ BOA, Y.A.RES. 121/78

⁵⁵ BOA, İ.DFE, 14/1321/1-04

vermemek için yabancıların taşınmaz mal edinmek istemeleri kontrol altında tutulmak istenmiştir. Bu itibarla da kuru mülkiyeti devlete ait olan arazilerden danışılmadan ve sorulmadan taşınmaz alımı taleplerine karşı satın alma işlemlerinin yerine getirilmesine müsaade edilmemiştir.

SONUÇ

Bir devlet sahip olduğu toprakların taşınmaz iyeliğinin yabancılara devredilmesi konusunu sadece mülkiyet devri gibi görmemelidir. Çünkü toprak devletin vazgeçilmez unsuru, egemenlik ve bağımsızlığının simgesidir. Dolayısıyla devletler kendi şartlarına ve buldukları coğrafyaya göre yabancıların taşınmaz mal mülkiyeti edinimi meselesine farklı yaklaşımlar göstermişlerdir. Hâkimiyetlerindeki insan topluluğunun güvenliğini ve yarınını gözetmek zorunda olduklarından siyasetlerini buna göre şekillendirip, kamu yararını uzun vade de buna göre sağlama çabasında olmalıdırlar.

Bu özelliklerde yapılacak düzenlemeler insan haklarına saygılı, ölçülü ve adil olunması gerektiğinden kamu yararı ve kamu düzeni dengeleri gözetilerek sağlama yoluna gidilmelidir. Aksi durumda yapılan düzenlemeler siyasi, ekonomik ve mali meselelere sebep olabilecektir.

Osmanlı Devleti 1868 yılında çıkardığı kanun ile yabancılara taşınmaz mal mülkiyeti edinme hakkını vermiştir. Yabancılar bu kanuna göre Amasya Sancağında taşınmaz mal sahibi olabilmışlerdir. Fakat Osmanlı Devleti bu hakkı mülken ve siyaseten bazı sakıncaların ortaya çıkmasına meydan vermemek için vatandaşlarının güvenliğini ve yararını gözeterek kontrol altında bulundurmıştır.

KAYNAKÇA

I- ARŞİV BELGELERİ

BOA, DH.MKT, 2479/13
 BOA, DH.MKT, 2484/106
 BOA, DH.MKT, 2496/30
 BOA, DH.MKT, 2504/4
 BOA, DH.MKT, 2521/13
 BOA, DH.MKT, 2596/84
 BOA, Y.A.RES,121/78
 BOA, Y.A.RES, 123/10
 BOA, İ.DFE, 14/1321/I-04

II- ARAŞTIRMA VE İNCELEME ESERLERİ

Altuğ Yılmaz, “Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi”, **İÜHF Yayınları**, İstanbul.1976
 Anhegger Robert, “ Almanların Türkiye’ye Göçü”, **Tarih ve Toplum**. Sayı.21, Ankara.1985
 Cin Halil - Ahmet Akgündüz, **Türk Hukuk Tarihi**, C.I – II, İstanbul.1990

- Chiha H.Nedjib, (Çeviren Halil Çin), “Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu”. **AÜHFĐ**,C.24, Ankara.1967
- Çelikel Ayşe-Günseli Gelgel, **Yabancılar Hukuku**, İstanbul.2000
- Erdost M. İlhan , “Osmanlı’dan Günümüze Yabancılara Taşınmaz Satışı Yasallaşma Süreçleri Ve Sonuçları” **Memleket Siyaset Yönetim**, 2006/1,
- Kafesoğlu İbrahim, **Türk Milli Kültürü**, Ankara. 1977
- Karal Enver Ziya, **Osmanlı Tarihi**, C. VII, Ankara. 1977
- Kaşıkçı Osman, “Osmanlı Hukukunda Taşınmazlara Tasarruf Şekli ve Tasarruf Belgelerinin Günümüz Hukukunda Geçerliliği”, **e- akademi, Hukuk, Ekonomi ve Sosyal Bilimler Aylık İnternet Dergisi**, sayı.14, Nisan 2003
- Kırmacı Kadir, **Yabancıların Taşınmaz Mal edinme Süreci: Hukuki Ve Mekânsal Boyutların Analizi**, (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara.2007
- Konan Belkıs,**Osmanlı Devletinde Yabancıların Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu**, (Basılmamış Doktora Tezi), Ankara. 2006
- Ortaylı İlber, **Osmanlı İmparatorluğunda Alman Nüfuzu**, İstanbul. 2008, s.181,
- Tuzcu Ali, **Seyahatnamelerde Amasya**, Kayseri. 2007
- T.C. İçişleri Bakanlığı İller İdaresi genel Müdürlüğü Türkiye Mülki İdare Bölümleri Belediyeler Köyler, Türkiye İdareciler Vakfı Yayınları, No:5, Ankara.2001