

## MÜTAREKE İSTANBUL'UNDA KONUT SORUNU (1918-1922)

Safiye KIRANLAR\*

**Alındı:** 20.08.2013; **Son Metin:** 01.10.2015

**Anahtar Sözcükler:** İstanbul; konut; ev sahibi; kiracı; gündelik hayat; gecekondü; kontrat; kiralama.

1. Osman Nuri (Ergin) ahşap ev tarzının 1865 tarihinde çıkan Hocaapaşa Yangını sonrasında terk edilmeye başladığını, ama Meşrutiyet'in ilanından sonra tekrar eski usule dönüldüğünü söylemektedir (Ergin, 1995, 1028-9). Bu yangın sonrasında sokaklar da genişletilmiştir ama yapılanlarla kent dokusunda "yamavari" bir görünüm ortaya çıkmıştır (Çelik, 1996, 45, 47, 55).

2. 1890 yılında inşa edilen Surp Agop Evleri ve 20 yıl önce saray mensupları için Sultan Abdülaziz tarafından yaptırılan Beşiktaş Akaretler'deki evler bu tarz yapıların ilk örnekleriydi (Sey, 1998, 273).

3. Bu arada 17. yüzyılda Gayrimüslim fakir tabakanın oturduğu yüksek tavanlı "sefalet apartmanları"nın sorgulanması gerekir. Bu konutlar İstanbul'a göç eden bekâr erkeklerin oturduğu yapılardır ve aynı Avrupa'daki gibi iş için yaşanan göç sonucunda ortaya çıkmıştır (Ortaylı, 1977, 89). Fakat bu yazıda anlatılmak istenen 19. yüzyıl sonuyla 20. yüzyıl başında İstanbul'da görülen apartman modelidir.

Mütareke döneminde yaşanan ve mesken buhranı olarak isimlendirilen konut sorununun bir boyutunu oluşturan ev-sahibi kiracı ilişkilerinin incelendiği bu yazıda, İstanbul'un yapı sektöründeki farklılaşmanın ele alındığı kısa girişten sonra mevcut konut stokunun yetersizliğinin nedenleri üzerinde durulacaktır. Ardından ev sahibi ve kiracıların cemiyet kurarak örgütlenmesi konusu ele alınacaktır. Son olarak, İstanbul Hükümeti'nin bu grup yanında, işgal güçlerinin soruna dahil olmasıyla iki cephede verdiği mücadele, hukuki düzenlemelerle birlikte anlatılacaktır. Arşiv belgeleri ve dönemin basınında yer alan haber ve makalelerden yola çıkılarak yapılan değerlendirmeler, sorunun önemli bir boyutunu oluşturan kiracıların tahliye kararlarının yer aldığı *Takvim-i Vekayi'*den yapılan alıntılarla güçlendirilecektir. Ayrıca konuyla ilgili araştırma eserlerinin, hatıratların ve döneme ait istatistiklerin de çalışma kapsamında değerlendirileceği belirtilmelidir.

Öncelikle İstanbul'un geleneksel yapı tarzı olan ahşabın terk edilmesi yönünde, 19. yüzyılın sonu ve 20. yüzyılın başında, güçlü bir eğilim görüldüğünü belirtmek gerekir (1). Yapı tarzındaki bu etkin değişimle aynı anda, alan olarak daha küçük ölçekli konut grupları oluşturma, daha ileri aşamalarıyla apartman inşa etme anlayışı yaygınlaşmıştır. Bu tarz konutların dikkate değer taliplileri de Müslüman olsun ya da olmasın küçük bir azınlığı oluşturan tüccar, esnaf ve sanatkârlarla, bürokratlar olmuştur (2). İstanbul'da seçkin kesiminin apartmanda ikâmet etme eğilimi Avrupa şehirlerinden farklı bir seyir izlemiştir (Süataç ve Tönük, 2010, 68); apartmanlar alt gelir grubuna konut edindirme yaklaşımının ürünü değildir (3). Zengin ve modern düşünceli Müslüman aileler, toplumsal statülerini Batılı bir simge ile güçlendirmek adına Gayrimüslimlerin yaşadıkları ilk apartmanların inşa edildiği Galata, Pera ve onun kuzeyinde yer alan Şişli ve Nişantaşı'nda yaşamaya başlamışlardır (Duben ve Behar, 1998, 44). İstanbul'da Kapalıçarşı-Şişli arasındaki 650'den fazla sokağın, toplumsal ve ekonomik profilinin çıkarıldığı bir araştırma projesinde de işaret edildiği gibi "apartmanlı evlerdeki" hanelerin, toplam haneler

\* Department of History, Sakarya University, Sakarya, TURKEY.

içerisindeki payı 1910'da %37 iken, 1922'de %59'a yükselmiştir (Güvenç ve Şenyapılı, 2004, 38).

Bu apartmanlarda 19. yüzyılın sonunda, başta *art nouveau* olmak üzere *neoklasik*, *neobarok*, *art deco* ya da tümüyle seçmeci bir üslup hakim olmuştu (Kuban, 1998, 189; Batur, 1996, 44-63). Birinci Dünya Savaşı'nın hemen öncesindeyse adı geçen üslupların önemli örneklerinin görüleceği köşkler ve yalılar inşa edilerek, Avrupa ve Amerikan sayfelerindeki moda İstanbul'a taşındı (Kuban, 1998, 39-41). Yabancı elçiliklerin Tarabya'daki yazlık konutları yanında, Boğaziçi sahilleri, Adalar ve yeni yeni gelişmeye başlayan Yeşilköy bu modanın görüldüğü yerlerdi (Işın, 1995, 100). Bu gelişme zamanla, üst gelir grubuna mensup aileler için geçerli olmak şartıyla, yaşanan ana konut dışında bir de yazlık sahibi olmak gerekir düşüncesine evrildi.

Klasik Osmanlı mahallesi ve onun hayati unsuru olan "Osmanlı evi", şehrin çehresini tam anlamıyla değiştirecek refah seviyesinin yakalanamaması yüzünden, devrim niteliğinde bir değişime uğrayamadı (Keyder, 2000, 12-3). Daha çok alt gelir grubunun yaşadığı bu binalarda yapısal anlamda küçük çaplı bir farklılaşma görüldü. Farklılaşmayla anlatılmak istenen hem alan olarak küçülme hem de bitişik nizam tarzında inşa edilen konutların "canlı bir organizmayı oluşturan hücreler gibi" mahalle içinde yerlerini almalarıdır (4). Şehrin büyük bölümü eğri büğrü sokaklar üzerine dizilmiş, aralarında küçük bahçeleri olan konutlarla dolmuştur (Kuban, 1998, 188). Büyük çoğunluğu ahşap olan bu yapılar yoksulluk, ihmâl gibi gerekler yüzünden hiç boyanmadığı, soğuşun, nemin, kirin ve yillanmışlığın verdiği eskilikten ahşapları kararan kendine has bir rengi olan nem, küf ve tahta kokan yapılardır (Pamuk, 2012, 41). Bu yapı şekli, özellikle Suriçi'nde, günden güne nüfus yoğunluğu da artan mahalleleri güçten düşürecek, ayrıca bitişik nizam yapı şekli geleneksel aile yapısını da olumsuz yönde etkileyecektir.

Geleneksel yapıyı bozan unsurlardan biri olan, tenekeden yapılan "baraka" ve "salaş" olarak adlandırılan günümüz gecekondularının ilk nüveleri de bir seçenek olarak ortaya çıkmıştır. Gecekonduların bu ön modellerinin görülme tarihlerini, sadece şehrin sanayi bölgelerinde bulduklarını belirtmek kaydıyla, 19. yüzyıla kadar götürmek mümkündür. Belirtilen yüzyılda Anadolu'dan gelen bekâr erkeklerin Üsküdar, Eyüp ve Kasımpaşa gibi sanayi bölgelerine yerleşmeleriyle birlikte niteliksiz işçi ve "yarı başıboş" kişilerin yaşadığı gecekondular oluşmaya başladı (Ortaylı, 1977, 92). Bekâr erkeklerin yaşadığı derme çatma bu barakalar zamanla şehrin içine daha çok girerek, bekârlardan ziyade bütün bir ailenin yaşadığı mahalleleri oluşturacak yapıya büründü. Belediye de bir gecede inşa edilen baraka ve salaşları yıkıp yıkmama konusunda kararsızlık yaşadı (5).

İstanbul'da aşağıda değinilecek olan muhacirleri ve yangınzedeleri yerleştirecek alan kalmamıştı; hem de mevcut kanun ve nizamnamelerde bu konuya dair bir düzenleme yoktu. Fakat toplumun "temin-i selameti", "şehrin ümran ve intizamı", belediyenin gelir sağlaması adına bu tip inşaatlara izin de verilmemeliydi. Bu ikilem içinde, ortak söylem bir gecede inşa edilen bu yapıların o günün deyimiyle "memnû" (yasak) olmadığını (Dahiliye Nezareti, Umur-ı Mahalliye ve Vilayet Müdüriyeti, 1921). Belediyenin gereken önlemleri alamaması üzerine Nişantaşı'ndaki Teneke Mahallesi örneğinde olduğu gibi şehrin en zengin semtlerinde gecekondular oluşmaya başladı (6). Zamanla bu tip yapılar daha da arttı. O günlerde bu sorun diğerlerinin yanında önemsiz kalıyordu. Sadece böyle

4. Kendisi de mimar olan Károly Kós İstanbul'un bitişik nizam tarzındaki evlerini şu sözlerle anlatmaktadır: "Sokağın çizgisinden şaşmamaktadır tek bir ev, ne içeri ne de dışarı doğru girinti çıkıntı yoktur evlerin düzeninde; çatılarının yüksekliği de istisnasız aynı yüksekliktedir. Bu sokağa ayrı bir güzellik kazandırmaktadır. ... Kolonlar ve ayaklar istinat duvarlarının sakin görünümünü kesintiye uğratmamaktadır. Sadece üst katların alt katın üzerinde sokağa doğru olan çıkıntısı ya da kimi pencere ya da cumbaların hafiften dışarıya doğru kabartma yapması sokağın görüntüsüne biraz hareketlilik kazandırmakta ve biraz da değiştirmektedir. Evlerin üstü daima son derece basit bir çatı ile kapatılmakta damlalıkların genişliği hemen hemen her evde aynı olduğundan hepsi birlikte değişik bir görüntü oluşturmakta; biri diğerini kapatmamaktadır" (Kós, 1995, 113-4).

5. Türkiye'de II. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan ve sanayileşmeden çok köyden kente göçün ürünü olan gecekondular sorunu hakkında bkz: Tekeli (2010).

6. Teneke Mahallesi hakkında bkz: Yılğır (2012).

bir yapılanmanın eski İstanbullular ve özellikle kadınlar için pek de hoş sonuçlar doğurmayacağına vurgu yapılıyordu (Johnson, 2000, 252).

Toplumsal sıkıntılar savaş sırasında ve sonrasında çok da önemsenmedi belki ama yaşanan konut sıkıntısı da bir türlü çözülemedi. İstanbullular konak tarzı büyük binalarda oda kiralayarak oturmaya başladılar. Örneğin 1923 yılının ilk günlerinde Şehzadebaşı'nda, Balyan Ağa Mahallesi'nde, Acemoğlu Meydanı Sokağı'ndaki 35 lira kira bedeli biçilen ahşap bir konutta 8 oda, 1 sofa, 1 kiler, 1 mutfak, 2 taşlık, 2 tuvalet, 2 gusülhane, 1 ahır, 1 tulumba kuyu, 1 kömürlük ile odunluk vardı ve bu yapı birkaç aileye kiraya verilmişti (İstanbul Vilayet Gazetesi, 1923, 3) (7). Mütareke döneminde sıklıkla görülen bu model Yahudiler tarafından geliştirilen Yahudhanelerin değişik bir türüydü. Yahudhaneler Fener-Balat bölgesine yerleştirilen Yahudilerin ek gelir üretme yolunda geliştirdiği ve apartman mimarisinin ilkel modeli olarak nitelenen konut tipidir ve 19. yüzyılın ilk çeyreğinde gündelik hayat içinde yerini almıştır (Işın, 1995, 101-2) (8).

20. Yüzyılın başına gelindiğinde, İstanbul genelinde, değişen hayat şartlarının etkisiyle kalabalık aile yapısının kırıldığı ve özellikle gençlerin kendi konutlarında yaşamak istedikleri bilinmiyor değildi. Aynı dönemde tam anlamıyla bitirilememiş bile olsa tramvayın şehir içi ulaşımında kullanılması, şehrin dış semtlerinden merkeze doğru bir nüfus hareketliliği başlattı ve yolcu sayısı günden güne arttı (Güvenç ve Şenyapılı, 2004, 2) (9). Yaşanan dönüşüm İstanbul'da apartman dairelerine, çalışma ofislerine ve modern olanaklarla donatılmış depolara ihtiyaç duyulacağı gerçeğini gösteriyordu. İşte bu durumun farkına varan Amerikalılar vatandaşlarına "inşaat patlaması" yaşanması kuvvetle muhtemel İstanbul'da bu işe yatırım yapmalarını tavsiye ediyordu (10). Fakat ardı ardına gelen savaşların yarattığı sancılı süreç nedeniyle Amerikalıların öngördüğü inşaat patlaması yaşanmadı. Yangınlar ve göçmen akını da yeterli konut stoğuna sahip olmayan İstanbul'u Birinci Dünya Savaşı ve sonrasında ciddi sorunlarla yüzleştirdi (İleri, 1920c; Dersaadet, 1920c). Aynı dönemde pek çok İstanbullu nakliye araçlarının pahalılığı ve "yeni zamlardan kurtulmak" ve şiddetli soğğun hüküm sürdüğü günleri "birçok müşkilâtle geçirmemek için şehrin iç mahallelerine akın etti" (İleri, 1920h). Bu gelişmelerin derinleştirdiği mesken sorunu kış ayları geldiğinde daha çok hissedildi ve İstanbul basınının değişmez haber konusu oldu. Özellikle işgal döneminde ev sahipleri artan talebi, yaşanan enflasyon ve hayat pahalılığını gerekçe göstererek kendi çıkarları için kullandılar ve konutlarını "fahiş" fiyatlarla kiraya vermeye başladılar. Kızıltoprak'ta, Bağdat Caddesi üzerinde 157 numaralı hanede yıllık 85 lira kirayla oturan Nafia Nimet Hanım, 15 Mart 1920 yılında sözleşmesini yenilemek için ev sahibine (11) başvurduğunda 16 hissedar adına konuşan Fatma Hanım yıllık 500 lira talep etmişti (Takvim-i Vekayi, 1920a). İstanbul'un bu sorununu enflasyon ve hayat pahalılığıyla mücadele olarak algılayan devlet, çıkardığı *sükna* (mesken), *ebniye* (bina, ev), *bedel-i icar* (kira ücreti) ana konulu kanunlarla sorunun üstesinden gelmeye çalıştı.

Mütareke dönemi İstanbulunda daha çok alt gelir grubuna dahil olan Müslüman kesimin yaşadığı *sükna*, *mesken*, *emlâk*, *mülk*, *hane*, *ev*, *me'cûr* gibi terimlerle anlatılan konutla ilgili olarak, *mûcir* denilen ev sahipleriyle *müstecir* denilen kiracılar arasındaki ilişkiler önem kazanmıştı. Kurtuluş Savaşı'nın yaşandığı günlerde Anadolu için çok da önemli olmayan bu terimler İstanbulluların sıkça duyduğu, kullandığı terimlerdir ve onların belki de en büyük sorunu başlarını sokacakları bir konut bulabilmektir. Ev sahipleriyle birlikte anılan ve bu makalenin temel iki unsurundan biri olan

7. Bu tarz bir konutu tanımlamak adına Saruhan Mebusu Mehmet Sabri Bey'in şu sözleri dikkate değerdir: "Bendeniz, Kadıköy'de Paris Mahallesi'ni gezdim, bir iki akarı ziyaret ettim. Birisi altı odadan mürekkep bir bina, bu bina rutübetli bir toprak üzerine tenekeden yapılmış. Her odanın içinde bir aile oturuyor. Merak ettim, sordum. Ev sahibi beni kabul etti. Ev sahibi de dul bir kadın. Bu her odayı onar kuruş bedel ile kiraya veriyor. Bina altı değil, sekiz odadır. Ev sahibi her odadan 10 kuruş kira almak şartıyla 80 kuruş kira alıyordu" (Meclis-i Mebusan Zabıt Ceridesi, 1918, 521).

8. İspanya'dan gelen Sefarad Yahudileri, göç ettikleri topraklarda ürettikleri konut mimarisini de beraberlerinde İstanbul'a taşımışlardı. Aile evi ya da İspanyolca adıyla *Kortijo* olarak da adlandırılan bu evlere halk arasında Yahudhane denilmiştir. Balat'ta yoğun olarak bulunan Yahudhaneler, Yahudilerin bir araya gelerek ucuz ev sahibi olmak üzere kurdukları örgütlenmeyle inşa edilmişlerdir. Bu sitemde evler oda ada kiraya verilir, sokağa bakan ön kısmı dükkân olarak kullanılırdı (<http://www.turkyahudileri.com/content/view/515/222/lang,tr/>).

9. Tünelde taşınan yolcu sayısı 1880'lerden 1910'a kadar 2.700.000 ile 3.200.000 arasında değişirken bu sayı 1922'de 12.000.000 düzeyine ulaşmıştı (Güvenç ve Şenyapılı, 2004, 2)

10. Konuyla ilgili olarak bkz: San Fransisco Chronicle (1911); The Washington Post (1911, 10). İstanbul'un işgal dönemindeyse girişimcilere bankacılık, nakliyat ve ithalat konularında, Türkiye'nin de içinde yer aldığı, yakın doğuda yatırım yapmaları tavsiye ediliyordu (Los Angeles Times, 1921).

11. Bu yazıda "konut sahibi" terimi yerine onunla eş anlamlı olan, geçmişte ve günümüzde toplum tarafından daha çok benimsenen "ev sahibi" terimi kullanılacaktır.

kiracılar, İstanbul'da, ancak II. Meşrutiyet sonrasında adlarını duyurmaya başlamışlardı. Nitekim Ahmet Mithat Efendi bu görüşü doğrularcasına, 1890'lı yıllarda İstanbul'un yerli nüfusunun sadece %10'unun kiracı olduğunu iddia etmektedir (Duben ve Behar, 1998, 47).

### YAŞANAN KONUT SORUNUNUN NEDENLERİ

Mütareke dönemini merkeze almak şartıyla arz talep dengesizliği ilk neden olarak öne sürülebilir. İstanbul Balkan Savaşları sonrasında gelen pek çok Balkan muhacirini barındırdığı gibi, 1915 yılında Doğu Anadolu'daki Rus işgali, 1919'da İzmir'le başlayan ve Batı Anadolu'ya yayılan Yunan işgalleri sonrasında anılan yerlerden kaçan insanlar için de tam bir çekim alanıydı. Balkan Savaşları sonrasında 1.000.000'u aşan şehir nüfusu 1914-1916 yıl aralığında 1.600.000'i bulmuştu. (Behar, 2009, 49; Karpas, 2003, 141). Nisan 1920'de sayıları 65.000 olarak tespit edilen Beyaz Rusları da unutmamak gerekir (Johnson, 2000, 180). Kısacası artan nüfusu, şehrin konut stoğunun barındırması imkânsızdı. Bu arada İstanbul'un birden bire kozmopolitleşen ortamında İstanbullular için konut seçme, sonrasında kendi kimliğini şehirle bağdaştırma, mahalleye ya da şehre bağlanma anlayışı gelişmedi ve zaten o günlerde bu hassas konunun üzerinde de durulmadı. Farklı coğrafyalardan gelen insanlar kültürel yabancılaşma yaşayarak mekânsal anlamda değişikliklere neden oldukları gibi kiracı-ev sahibi ilişkileri birbirini anlamayan, sadece maddi çıkar temini esasına dayanan ilişki zemininde gelişti.

“Bir yandan har oldu, çeşit çeşit hastalıklar çıktı nüfus kesildi diyorlar, bir yandan eskiden bol bol sığdığımız İstanbul'da kafamızı sokacak delik bulamıyoruz” (Büyük Mecmua, 1919a) diyen bir İstanbullu kendince haklıydı. İstanbullunun har olarak nitelediği yangınlar şehre Birinci Dünya Savaşı'nın vermediği zararı verdi denilse yanlış olmayacaktır. “Tutuşan bir kibrit kutusu halinde bir saat içinde yanıp kül olmak tehlikesi altında titreyen insan kümeslerine benzeyen” (Abdullah Cevdet, 1925, 3686) “yaz günleri kupkuru kesilip, çıtır çıtır gevrekliğinden bir anda çıra gibi yanıp tutuşabileceği hissedilen” (Pamuk, 2012, 41) ahşap yapı tarzı yangınların birinci nedeniydi. Oysa Tanzimat'ın ilanı ile birlikte İstanbul'un imar ve konut durumunu gözden geçiren devlet, cins ve mezhep ayrımı yapmadan bütün tebaayı kâgir inşaata teşvik etmiş (Ergin, 1995, 1023) ama bu tarzı maliyeti yüksek olduğu için benimsetememişti. Bunun üzerine kâgir bina yapımı sadece değerli caddelerde zorunlu tutulmuş, diğer sokaklarda evlerin arasına yangın duvarları yaptırılmıştı (Faruqhi, 1997, 274). Bu önlemin sorunu çözemediği de 1918 yılında çıkan ve Büyük Fatih Yangını olarak adlandırılan felakette 7.500 evin yanmasıyla anlaşılmıştı (Takvim-i Vekayi, 1922a) (12).

Böylece şehrin kiracı kesimine bu yangından mağdur olanlar da katıldı ve onlar için düzenlenen yardım kampanyalarında binlerce lira toplandı. 1922 yılında tamamlanan Laleli'deki Harikzedegân Apartmanları yangınzedeler için inşa edildi (Yavuz, 1979, 82-4). Fakat bu apartmanlar onlara verilmedi ve konut bulamayan ya da kiralayacak gücü olmayanlar yıllarca cami, medrese, okul binalarında yaşamak zorunda kaldı. Zorlu yaşam şartları ve İstanbul'un içinde bulunduğu karmaşık ortam o güne kadar görülmedik tepkilerin verilmesine neden oldu. Örneğin Fatih Belediyesi'nin meclis üyeleri bina önünde bekleyen, tamamı belirtilen alanlarda yaşamak zorunda olan yangınzedelerden oluşan kalabalığın üzerlerine çürük limon atacağı yönündeki ihbar üzerine belediyede yapılacak toplantıya gelemediler (Osman Nuri, 1925, 304). İstanbulluların tepkiselliği, gerek

İzmir'in işgali sonrasında düzenlenen mitinglere geniş katılımla gerek şehrin belirli yerlerinde görülen işçi grevlerine verdiği destekle sınanmıştı. Fakat bu tip bir eylem hazırlığı ilk kez görülüyordu.

Yangın mahalleri imara açılmadığı için arsa darlığı kentsel sorunları derinleştirdi. Bu arada mevcut konutların da modern belediyeçilik anlayışı içinde yıkılması gerektiği bilinmekteydi. Yeni yapılar inşa etme seçeneği devlet veya belediyenin yanında banka ve sigorta şirketlerinin de desteğini alacak yapı kooperatiflerinin kurulamaması yüzünden geçersiz kaldı (13). Ayrıca İttihatçıların oluşturmaya çalıştığı yeni burjuva sınıfı bu alana yönelme gibi bir eğilim içine girmedi. Savaşın hemen sonunda, 1919 yılında, toptan kereste ve inşaat malzemesi satan ticarethane ve mağaza sayısının 210'da kalması dikkat çeken bir göstergedi. Aynı yıl İstanbul İli sınırları içinde inşa edilen bina sayısı 501, onarılan bina sayısı 507, yıktırılan bina sayısı kâgir olarak 63, ahşap olarak da 116'dır (14). Rakamlar, alıntının yapıldığı resmi yıllıkta da belirtildiği gibi net veriler değildir ama fikir vermesi bakımından dikkate değerdir (Matbaa-yı Osmaniye, 1337, 198). İnşaat malzemesi yokluğu yanında amele ücretlerinin yüksekliği de bu geri duruşta etkili oldu. Aynı dönemde, amele ihtiyacını karşılamak adına, işsiz kalan memurlardan isteyenlerin ve konuta ihtiyacı olan muhacirlerin inşaatlarda amele olarak çalıştırılması gibi mantıklı bir öneri ortaya atıldıysa da tarafların amelelik konusunda çok da istekli olmadıkları görüldü (Dersaadet, 1920b) (15).

13. Türkiye'de yapı kooperatiflerinin kurulması ve yaygınlaşması süreci uzun zaman aldı. En üst seviyeye ulaşılan 1946 yılında yapı kooperatiflerinin sayısı 50 idi. Bunun 22'si Ankara'da, 8'i İstanbul'da diğerleri ise İzmir, Adana, Mersin, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bursa, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Sivas, Tarsus ve Zonguldak'ta kurulmuştu (Ete, 1946, 91).

14. Ruhsatsız oldukları için inşaatı durdurulan 39'u kâgir, 75'i ahşap konut vardı. Aynı zamanda tamir kararı verilen konutlardan 170 kâgir, 92 ahşap konutun tamir işi belediye tarafından men edilmişti (Matbaa-yı Osmaniye, 1337, 280-1).

15. Bu arada girişimcilerin inşaat sektörüne yatırım yapmama konusundaki isteksizliğinin Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettiği belirtilmelidir. 1927 yılına gelindiğinde bile ülke ihtiyacının ancak %65'i yerli sanayi tarafından karşılanıyordu. Aynı yıl İstanbul'da İnşaat Türk Anonim Şirketi, Rella Türk Anonim Şirketi, Keşfiyat ve İnşaat Türk Anonim Şirketi, İstanbul Emlâk Türk Anonim Şirketi adlarıyla emlak ve inşaat şirketleri bulunuyordu (Remzi Saka, 1928, 25, 34).

16. Bu amaçla, 1926 yılında kurulan ilk banka Emlak ve Eytam Bankası'dır. Bu bankanın kredi kaynakları ve fonlarının büyük kısmının Ankara için ayrıldığı da, ayrıca belirtilmelidir (Tekeli ve İlkin, 1984, 15).

17. Dönemin İstanbul Belediye Başkanı Celâl Bey seyyar esnaflarla ilgili olarak şunları söylemiştir: "İstanbul'da ebnîye bühranı sebebiyle seyyar esnafın miktarı çoğalmıştır. Bir dükkân tutmaktan aciz bulunan fakara esnaf tedarik ettikleri küfe vesaire ile ötede beride alışveriş ederek temin-i maişet ediyorlar. Diğer taraftan bu ebnîye bühranı emanete bir varidat temininin de badi olmuştur. Sokaklarda verilen ruhsatıyeler senevi üç yüz altmış bin lira kadar bir varidat temin etmektedir" (Takvim-i Vekayi, 1922b).

İstenen gelişmeyi gösteremeyen yapı teknolojisi bir yana yukarıda da belirtildiği gibi bankalar ve sigorta şirketleri sorunun içine çekilemedi (16). Aynı günlerde Atina Bankası'nın verdiği düşük faizli kredilerle Rum azınlığın çok ucuz meblağlar karşılığında Müslümanların evlerini aldıkları yönünde spekülasyonlar yapılıyor, Rumlar hedef gösteriliyordu. Bu sırada belediyenin sürekli biçimde arttırdığı konut vergilerinin, sigorta için kullanılması bir seçenek olarak düşünülmemişti (The Sun, 1921). Savaş sırasında ve sonrasında çok sayıda tüketici kooperatifi kurulmasına rağmen (Toprak, 1995a, 133-4) aynı gelişme yapı kooperatiflerinde görülmedi. Bu şartlar olumsuz kişiliklerin sahneye çıkmasına yol açtı. 1923 yılına gelindiğinde İstanbul'da emlak işiyle uğraşan çok sayıda yazıhane açıldı ve günümüzün emlakçıları diyebileceğimiz *dellallar*, *simsarlar*, *miyaneciler* ortaya çıktı. Devletin bu kişileri denetleyebilmesi ise gerçekten imkânsızdı (İkdam, 1923). Yine bu grup içinde yer alan ve yazıhaneleri olmadığı için "seyyar esnaf" olarak adlandırılanlar ruhsat almak için ödedikleri bedel nedeniyle İstanbul Belediyesi için beklenmedik bir gelir kaynağı oluşturmuştu (17).

Mali durum konut inşasına olanak tanınmasa da devlet/belediye farklı seçenekler düşünmek zorunda kaldı. O günlerde, İstanbul'u işgal ederek bu soruna müdahil olan işgalcilerin de ilgisini çeken bir gelişme yaşandı ve *kabil-i nakl haneler*, *seyyar haneler* olarak adlandırılan ahşap konut modeli gündeme geldi. Milli İktisat Bankası'nın Fransız, Cezayir ve Tunus Bankalarıyla yaptığı işbirliği sonucunda 100 tane seyyar hane sipariş edildiği bilgisi basında yer aldı. Belirtilen evlerden bir örnek Sultanahmet Meydanı'nda sergilenildi (İleri, 1920a). Bu girişim ilk değildi; bir kaç yıl önce ahşap baraka inşaatıyla ünlü Danimarka kökenli bir şirket olan Julius Nielsen Et Söm Firması da benzer bir teklifte bulunmuştu (Babiali Evrak Odası, 1918). Bu modelin Fransa'da çokça tercih edildiği, bu tarz ahşap binalar üreten fabrikaların İsveç ve İsviçre gibi ülkelerde de kurulduğu bilinmekteydi (İleri, 1920a). Fakat dönemin saygın mimarlarından Kemaleddin Bey kötü malzemeden üretilmesi ve fiyatlarının pahalılığı

18. Bu konuda örnek olarak 9 Haziran 1920 tarihli Dahiliye Nezareti'nden çıkan belgeye bakılabilir (Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği, 1920b). Ev sahibi kiracı anlaşmazlıklarının mahkeme boyutu için ayrıca bkz: Tevhid-i Efkâr (1923).

19. Zam 1916 yılında belirlenen kira bedelleri üzerinden yapılacaktır.

gerekçesiyle bunları beğenmemiştii (Tevhid-i Efkâr, 1920). Fransız evlerinin benzerlerinin Amerika'dan da getirileceği yönündeki haberler aynı günlerde İstanbul basınında yer bulmuştu (Büyük Mecmua, 1919b). Her ne kadar Sultanahmet ve Gülhane başta olmak üzere İstanbul'un belirli muhitlerinde sergilenen bu evler birkaç ay sonra unutulup gündem dışı kalmışsa da, ahşap olan evlerin yangından sonra bir alternatif olarak görülmesi dikkate değerdi. İlgili haberler takip edildiğinde bu evlerin yangına karşı güvenilir olup olmadığı konusunun sorgulanmadığı görülür. Belirtilen şirketler ahşap barakaları parça parça üretip İstanbul'da monte edecekti ama kullanılan malzemenin yangından nasıl etkileneceği tartışılmıyordu.

Birinci Dünya Savaşı'nın ilk günlerinden itibaren yaşanan yüksek enflasyon da ev sahiplerini ve özellikle çoğunluğunu memur ve işçilerin oluşturduğu kiracıları derinden etkileyecektir. Gerçi toplumun bütün katmanları için bu durum söz konusuydu. Örneğin savaştan önce bütün çalışanlarıyla birlikte aynı evde yaşayan bir aile "müreffeh" bir şekilde 20 lirayla geçinirken, savaşın sonunda 200 lira ile "fakirane" bir şekilde yaşamak zorunda kalmıştı (Orhan Midhat, 1920, 2). Bu noktada Mütareke Dönemi İstanbulunda bu sorunun gıda sorunu kadar önemli olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Sulh Mahkemelerinin iş yükünün bir kısmını ev tahliye davalarının oluşturduğu o günlerde (18) İstanbullular düğümü çözeceğine inandığı devletten örfi idare kurmasını isteyecek duruma geleceklerdir (Büyük Mecmua, 1919a). Oysa kendisinden örfi idare istenen devlet, bir emlak vergisi olan müsakkafat vergisini dahi tahsil edemiyor, yalnızca belediye ve ihtiyar heyetleri aracılığıyla, ihtiyacı olanlara geçici olarak başlarını sokabilecekleri bir mekân ayarlayabiliyordu.

### DEVLET-KİRACI-EV SAHİBİ ÜÇGENİNDE KONUT KİRALARININ BELİRLENMESİ

İhtikârın yani vurgunculuk ve istifçiliğin önüne geçmek için harekete geçen hükümet daha savaş devam ederken kira bedelleri üzerinde bazı düzenlemelere gitti. 26 Nisan 1916 tarihinde çıkarılan kanunla, kiracılar aleyhine, sözleşme koşuluna aykırı davranmamak şartıyla tahliye davası açılmayacak ve ev sahipleri %50'den fazla zam yapamayacaklardı (Türkiye Büyük Millet Meclisi Zabıt Ceridesi, 1920) (19). Giriş niteliğinde değerlendirilebilecek olan bu kanundan çok üzerinde durulması gereken kanun, Talat Paşa'nın sadrazamlığı sırasında, 8 Nisan 1918'de yürürlüğe giren kanundur. Kanun taslağı Meclis-i Mebusan gündemine getirildiğinde mebuslar, yükselen emlak ve inşaat malzemelerinin fiyatlarından ev kiralaayanların alım gücüne, inşaatlarda çalışan amelelerin gündeliklerinin fazlalığından ev sahiplerinin de haklarının korunmasına kadar konuyla alakalı hemen her şeyi tartışmışlardır. Tartışmaların can alıcı noktası yüksek kira artışlarıydı ve meclisteki genel eğilim kiracıların haklı olduğu yönündeydi. Özellikle kiracı memurların kira artışlarının, maaşlarında yapılacak artış ile aynı oranda olmasını istemeleri onların hakları olarak görülüyordu. Ev sahiplerinin, enflasyonun sürekli arttığı ortamda kiracılarını tahliye ettirme isteği makuldü ama bu tahliyeler hukuk dışı uygulamalarla yapılmamalıydı (Meclis-i Mebusan Zabıt Ceridesi, 1918, 511-21; Vakıf, 1918).

Kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte hükümet, taraflara eşit mesafede durmaya çalıştıysa da sorun eşitlik ve denge gözetilerek çözülecek boyutu aşmıştı. Anlaşmazlığı çözme yolundaki her girişim ya kiracıları ya da ev sahiplerini rahatsız ediyordu. Bu tarihlere kiralamaların sözleşme ile

20. Kira işlemlerini kontrol altına almak ve kayıtları güncellemek için ilk nizamnamesi 1848 tarihinde çıkarıldı ve 1867 tarihli bir nizamnameyle daha da geliştirildi (Kaya ve Terzibaşoğlu, 2009, 34).

21. Bir ev sahibi şunları yazmıştı: "Gazeteler ve mebuslar hep kiraların yüksekliğinden ve ev sahiplerinin ihtikârından bahsediyorlar. İnsafsızlık eden ev sahipleri bulunabilir. Bunlara hadleri bildirilmelidir. Fakat emlak sahiplerinin de muhakk ve meşru bazı menfaatleri vardır ki eğer bi-terafsız kiracıların nokta-yı nazarına tercüman olduğunuz gibi bunları da ortaya koyunuz. Bugün İstanbul'daki emlak sahiplerinin birçoğu küçük bir irad sayesinde geçinip giden adamlardır" (Vakit, 1918).

22. Benzer mahkeme ilamları için bkz: Takvim-i Vekayi (1920e; 1919); Hariciye Nezareti (1919e).

yapılıp yapılmadığının önem kazandığı gözleniyor, İstanbul'da hazırlanan sözleşmelerin %60'ının tasdik ettirilmediği iddia ediliyordu (Meclis-i Mebusan Zabıt Ceridesi, 1918, 518) (20). Sözleşme yapılmamasının genellikle ev sahiplerinin aleyhine olduğu saptanmaktadır. Hatice adlı bir kadının kiracısı Basra Mebusu Naim Bey'i bir türlü evinden çıkaramaması bu duruma verilebilecek sayısız örnekten sadece biriydi (Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye, 1918). Hatice Hanım sözleşme yapmadığı için hukuki haklarından yararlanamazken, Naim Bey çok düşük kira ödeyerek kalabalık ailesiyle birlikte, ev sahibinin bütün itirazlarına rağmen yaşantısını devam ettirmekteydi.

Ev sahipleri 1918 tarihli kanunun kiracılar lehine olduğu iddiasındaydı ve haklı olduklarının bir göstergesi de kanunun tartışıldığı Meclis-i Mebusan görüşmelerindeki genel tavidir. İki meclisten bir diğeri olan Meclis-i Ayan'da ise farklı görüşler ortaya atıldı. Bu meclisin üyesi olan Ahmet Rıza Bey'in dile getirdiği "mesken benimdir, istediğim kişiye kiraya verebilirim" anlayışında olan çok sayıda ayan üyesi vardı. Ahmet Rıza Bey ekmek başta olmak üzere temel tüketim maddeleri üzerindeki vurgunculuğun kaldırılmasından yanaydı ama yaşanılacak bir eve olan ihtiyacın ekmek kadar önemli olduğunu gözden geçiriyordu. Onun ve onun gibi düşünenlerin mantığıyla hareket edildiğinde hemen her işte mal sahibi istediği fiyat artışını yapabiliirdi (Meclis-i Ayan Zabıt Ceridesi, 1918).

Kamuoyunda ise kiracıların haklı olduğu yönünde yaygın bir inanç vardı ve dönemin basını takip edildiğinde bu tavrı görmek mümkündür. Nitekim basında ev sahipleri savaş dönemlerinin değişmez karikatürü "göbekleri şişkin adamlar" (Dersaadet, 1920b) olarak tanımlanıyor ve onların yüksek kira talepleri savaş şartlarının tetiklediği ahlak noksanlığına bağlanıyordu. Bu sıfat yanında ev sahiplerinin isminin önüne harp zengini vasfı da eklendi (Ahmet Saki, 1919, 1297-9). Fakat hepsinin zengin olarak algılanması haksızlıktı; hayat pahalılığı ve fiyatlarda görülen artışlar özellikle tek geçim kaynağı kira geliri olanları zorlamaktaydı (Meclis-i Mebusan Zabıt Ceridesi, 1918, 511). Bu noktada basın belirtilen nitelikteki ev sahiplerinin mektuplarını yayınlamak kamuoyunu aydınlatma konusundaki görevini yerine getirmişti (21).

Kanunun işletilmesi sırasında yaşanan tartışmalar bir yana, güçlü bir denetim mekanizması da geliştirilememişti ve gittikçe karmaşıklaşan konut sorununda taraflar kendilerince haklıydılar. Mart 1918'de Meclis-i Mebusan'da konuşan bir mebusun söylediği şu sözler ilginçti: "Zaruretler memnû olan şeyleri bazen mübâh kılar" (zorunluluklar yasakları bazen geçerli kılar) (Vakit, 1920). Fakat adaletin de temin edilmesi gerekiyordu. "Adalet mi?, zaruret mi?" tartışması içinde taraflar kanunu kullanarak istediklerini elde etmeye çalışmaktaydılar. Ev tahliyesiyle ilgili davalara bakıldığında ağırlıklı olarak ödenmeyen kiralar ve ev sahiplerinin yaptıkları takibat üzerinde durulmaktadır. Başına geleceklerden az çok haberdar olan kiracılar ikametgâh soruşturmasında genelde yerlerinde bulunmamaktadır. Bunun üzerine mahalle ihtiyar heyetinin bilgisi alınmakta ve verilen ilanla kayıp olan kiracının 30 gün içerisinde ilgili mahkemeye ya da icra dairesine gitmesi istenmektedir (22). İkametgâhın bilinmemesi durumu sadece kiracılar için geçerli değildir; ev sahipleri de gerektiğinde ortadan kaybolmaktadırlar. Beyoğlu Feridiye Caddesi'nde, 1919 yılının tamamı için 150 Osmanlı Lirası ödeyen Madam Takuhi Hardi, 1920 yılında da aynı meblağı ödemek için harekete geçtiğinde ev sahibi Dimitri Sava Efendi'ye ulaşamamıştır (Takvim-i Vekayi, 1920b). Nişantaşı'nın Teşvikiye Mahallesi'nde oturan dikkatli bir kiracı ise ev

sahibine ulaşamadığı için 5 aylık kira bedelini Beyoğlu Katib-i Adliyesi veznesine yatırmıştır (Takvim-i Vekayi, 1920c). Bu da kanun hükümleri kapsamında bilinçli bir kiracının yapması gerekendi. Sonuçta hem kiracılar hem de ev sahipleri bir yolunu bularak sorunun üstesinden gelmeye çalışsa da, *Akşam* Gazetesi'nde yer alan şu haber çözüm adına önemli bir yol kat edilemediğini göstermekteydi:

... Hükümet hâlâ süknâ kanununun müzakerâtıyla meşgul. Beyoğlu'nda senevî bin liradan aşağıya apartman yok. Mal sahipleri yavaş yavaş kiracı çıkartmanın birkaç türlü yolunu bulmuşlar. Bir gün apartman ve ev sahibi kapınıza vuruyor, size derhal çıkmanızı ihtar ediyor, süknâ kanunundan bahsediyorsunuz "yeni diyor" gidiyor. Ertesi gün kapınızın önünde bir zabıt. "Yirmi dört saate kadar giyeceğinizden başka neniz varsa terk edip binayı tahliye edeceksiniz" diyor. Sade apartmandan veya evden değil eşyadan oluyorsunuz (Akşam, 1919, 2).

Yaşanan tartışma ortamı içinde hükümetin geldiği nokta Birinci Dünya Savaşı'nın son yılında yürürlüğe giren ama değişen şartlara cevap veremeyen kanunu yeniden ele almak oldu. Fakat artan talep ve yetersiz konut stoğu yanında yükselen enflasyon gibi temel sorunların üzerinde gerektiği gibi durulmadı. Sürekli olarak hazırlanacak yeni nizamnameye vurgu yapıldı ve özellikle kira bedellerinin ne olacağı konusu tartışıldı.

#### 4 MAYIS 1920 TARİHLİ KARARNAME VE İŞGAL GÜÇLERİNİN KONUT SORUNUNA MÜDAHİL OLMASI

1918 tarihli kanunun değişen şartlara cevap verememesi gerekçe gösterilerek 4 Mayıs 1920 tarihli Sükna Kararnamesi çıkarıldı. Yaklaşık iki yıl boyunca İstanbul'un işgal yönetiminin de baskısıyla hükümetin gündeminde kalacak olan kararnamede konut anlamında kullanılan sükna için 4, ticarethaneler için 9 misli zam kararı vardı (Tevfik Tarık, 1924, 2). Konutların kira bedellerinin tespitinde maliye tahsil şubelerindeki tahakkuk memurları yardımcı olacaktı. Mukavele şartlarına aykırı davranmadıkları sürece aleyhlerinde tahliye davası açılmayacak olan kiracılar sözleşme dolduğu andan itibaren 48 saat içinde konutu sahibine teslim etmek zorundaydılar. Ayrıca bir yazlık ve bir kışlık konuttan fazla mülkü olan İstanbullular diğerlerini kiraya vermekle yükümlüydüler (Takvim-i Vekayi, 1920ç; İleri, 1920b).

Kararnamenin ev sahiplerinin talepleri karşılırsa sorunun üstesinden gelinbilir mantığıyla hazırlandığı anlaşılıyordu (İleri, 1920c) (23). Bunu fark eden ev sahipleri kendi menfaatlerini temin etmek adına kısa sürede harekete geçtiler. 1920 yılının Mart, Nisan ve Mayıs ayları onların kiralara yüklü miktarda zam yapmak için farklı farklı yollara başvurdukları aylardır. Aynı zamanda bu aylar İstanbul'un işgal yönetimindeki konumunun belirlenmeye çalışıldığı, her anlamda kaos ortamının yaşandığı dönemdir. Bu ortamdan yararlanmak isteyen pek çok ev sahibi "meskensiz" oldukları gerekçesiyle kiracılarını çıkarmak için harekete geçmişlerdir. Kiracısı Mari Karamanoğlu'nu, Arnavutköy'deki evinden tahliye ettirmek isteyen Pavli Efendi'nin Beşiktaş Sulh Mahkemesi'nde açtığı tahliye davası verilecek yüzlerce örnekten sadece bir tanesidir (Takvim-i Vekayi, 1920d). Eyüp Sulh Mahkemesi'nde görülen davada aynı gerekçeyi öne süren Burhanettin Bey de Karadeniz'e sefere giden kiracısı Kaptan Celâl Efendi'yi adresinde bulamamıştır (Takvim-i Vekayi, 1922a). Kaptan Celâl Efendi örneğinde olduğu gibi bilinçli kiracılar oyunu kuralına göre oynamayı öğrenmişlerdi ve resmi tebligat sırasında hanesinde bulunamıyorlardı.

23. Adı geçen kararnameyle ev sahiplerinin korunduğu resmi belgelerde açık açık ifade edilmişti. Örnek olarak bkz: Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği (1920a).



Yeni Sükna Kararnamesi kiracıların tepkisini çekmiş, Fransız işgal yönetimi de onlara destek vermiştir. De France'ın başkanlığındaki Fransız Siyasi Temsilciliği, Fransız Ticaret Odası'nın şikâyetini dikkate alarak kararnamenin yeniden gözden geçirilmesini istedi (İleri, 1920c). İşgal travmasının atlatılmaya çalışıldığı anda, Hükümet bu isteği hemen dikkate aldı ve Şura-yı Devlet Başkan Vekili Ethem Bey kararnameyi yeniden tetkik etmek adına kurulan bir komisyonun kiracılar lehine karar vereceğini açıkladı (İleri, 1920d). Açıklamanın ardından, kira fiyatları özelinde, Sükna Kararnamesi yaklaşık iki yıl boyunca Adliye Nezareti ile Şura-yı Devlet arasında gidip geldi. Sürekli gündemde tutulan kararnameyle ilgili bir çözüm üretilmemesi, işgal altında yaşayan İstanbul Hükümeti'nin içinde bulunduğu zor durumu göstermekteydi (Tevhid-i Efkâr, 1920; Meclis-i Mebusan Zabıt Ceridesi, 1920).

### EV SAHİBİ VE KİRACILARIN HAKLARINI KORUMA AMACIYLA KURDUĞU CEMİYETLER

Fransızların verdiği destekten güç alan kiracılar cemiyet kurarak örgütlendiler. Merkezi Beyoğlu olan ve o dönem kurulan cemiyetlerinin isimlerinin olmazsa olmazı "müdafaa-yı hukuk" terimini de adında barındıran Müstecirîn Müdafaa-yı Hukuk Cemiyeti'nin (Kiracıların Haklarını Koruma Derneği) var olma amacı, vurgunculukla mücadele ederek kiracıların, ev sahipleri ve hatta devlet katındaki haklarını korumaktı. İlginçtir, cemiyete üyelikte "hakkın tezahürü" için çalışmak yeterliydi; kiracı olmak gerekmiyordu (*Müstecirîn...*, 4-5).

İlk toplantısını geniş bir katılımı gerçekleştiren Cemiyet başkanı *Yeni Gazete* başyazarı Mahmut Sadık, yardımcısı gazeteci Mevlanzade Rifat, hukuk müşaviri ise *Dersaadet* gazetesindeki köşesinde kiracıların hakkını savunan yazılarıyla dikkat çeken Orhan Midhat Beylerdi (İleri, 1920e). Üyeler arasında basından tanınan başka simalar da vardı (24). Onları yakından takip eden ev sahipleri de, Celal Muhtar Bey'in başkanlığında Mûcirler Cemiyeti (Ev Sahipleri Cemiyeti) adıyla örgütlendiler. Fakat bu cemiyetin nizamnamesi günümüze ulaşmadığı için tam adı bilinmemekte ve basında geçen Mûcirler Cemiyeti adı kabul görmektedir (*Dersaadet*, 1920ç).

İstanbul Hükümeti ise gelişmeleri yakından takip eden Fransız işgal yönetiminin soruna dahil olmasını istemediğinden, örgütlenen ev sahibi ve kiracıların taleplerini dinlemek için bir komisyon kurdu. Komisyonun yürütücü üyesi Ticaret ve Ziraat Nazırı Hadi Paşa adına hareket eden Leon Efendi'ydi ve Leon Efendi'nin taraflarla yaptığı görüşmelerde ağırlıklı olarak kira bedelleri üzerinde duruldu. Ev sahipleri baskın bir tavır sergileyerek, arsa fiyatlarının pahalılığı ve inşaat malzemelerinin günden güne artan fiyatlarını gerekçe gösterip, 1914 senesindeki kira değerlerini ölçüt alarak evler için 8 kat zam istedi. Başta sessiz duran kiracılar da en fazla 3 kat zammı onaylıyordu. Tarafların istekleri arasında uçurum vardı ve onları iki kez bir araya getiren Hadi Paşa'nın işi gerçekten çok zordu (İleri, 1920i). Sonunda karşılıklı görüşmelerin düğümü çözemeyeceği anlaşılınca kiracılarla ev sahiplerinin isteklerini bir rapor halinde nezarete sunmaları istendi (İleri, 1920i; Alemdar, 1920a). Ev sahiplerinin temsilcileriyle hararetli tartışmaya giren kiracılar sadece rapor hazırlamakla kalmayıp, hedef büyütürken, konunun Şura-yı Devlet'e gitmesini sağladılar (Alemdar, 1920b).

24. Bu kişiler *Karagöz* gazetesi müdürü Kosti Efendi, *Ceride-i Havadis*'in imtiyaz sahibi ve baş yazarı Ahmet Fethi Bey'di (*Müstecirîn...*, 14).

Aynı günlerde resmi makamlar tarafından dile getirilen, konut kiralarda %150 ile %250, dükkânlarda ise %400 ile %500 arasında artış önerisi

25. Yapılan sınıflandırmada aylık kirası 5 liraya kadar olanlar küçük, 12 liraya kadar olanlar orta, 12 liradan fazla olanlar büyük kira bedelli konutlar olarak belirlendi. Küçük bedelli konutların kiralarna %100, orta bedellilerine %150, yükseklerin kiralarna ise %200 nispetinde zam teklif edildi (İleri, 1920g, 2).

26. Konuyla ilgili şu yazı dikkate değerdir: "Bugün resmî bir istatistik yapılacak olsa zannedirim ki müstecirlerin yüzde ellisi memur, mütebâkisi de küçük esnaf ve aylıkla geçinen kimselerdir. Zenginın mutlaka yanında evi vardır. Yahut adedi mahdûd bazı büyük konakları işgal eder. Diğer tarafta fakir kısmın şayet üç beş odalı bir evi var idiyse onu da -o doymak bilmez- zenginlere birkaç yüz lira daha kazandırmak için harp seneleri zarfında satıp yemiştir. İttihatçılar ihtikâra müzâheretle sebebiyet verdikleri bu hâle hükümet-i hazıra elbette çare-sâz olacaktır ve bunun için en evvel ve acilen yapılacak şey süknâ kanununu uzun müddet komisyonlarda uyutmamaktır" (Ahmet Kemal, 1919, 1)

27. Örneğin Beyoğlu'ndaki Olyov Apartmanı'nın sahiplerinden biri Yunan uyruklu kiracısını, uyuşandan dolayı dairesinden çıkaramadığı iddiasındaydı. Hükümetten de işgalciler nezdinde girişimde bulunmasını istiyordu (Hariciye Nezareti, 1919b).

kiracılar açısından oldukça iyi bir orandı (İleri, 1920f). Hatta bu tavırdan cesaret alan Müstecirîn Müdafaa-yı Hukuk Cemiyeti çalışmalarına devam ederek kiralari, kira bedellerini ölçü alarak sınıflandırdı (25). Fakat bir standart tutturulamadığı için bu sınıflandırma doğrultusunda hareket etmek imkânsızdı. 10 odalı bir konağı ayda 8,5 lira ile işgal eden kiracılar olduğu gibi, 3 odalı bir eve ayda 30-40 lira verenler de vardı. Her ne kadar evin bulunduğu muhit bu noktada önem kazanıyorsa da örneğin bir apartmanda, apartmanın en güzel dairesinde oturan bir kiracı ayda 6-7 lira verirken en kötü dairesinde oturan kiracı ayda 100 lira ödeyebiliyordu; şartların da etkilediği keyfilik ve haksız kazanç elde etme anlayışı burada kendini gösteriyordu (Orhan Midhat, 1920, 2). Bir gazete haberine göre savaş başlamadan önce bir aileye 1,5 konut düşerken, 1920 yılının Eylül ayı itibarıyla bu oran 5,5 aileye 1 konut olmuştu. Ayrıca bir ay çalışan bir ücretli 13 gün ev, 10 gün bakkal, 5 gün ulaşım, 2 gün de yakacak için çalışıyordu. Daha farklı bir ifadeyle 1915 yılında 1 lira tahmini bedelle konut bulan bir kişi işgal İstanbulunda 20 liraya bile bulamıyor, kazandığı paranın büyük kısmını kiraya yatırıyor (Dersaadet, 1920a).

Kiracı memurlarsa maaşlarını zamanında alamadıkları için ev kiralalarını ödeyemiyorlardı (26) ve yapılan birkaç kat zam onların alım güçlerinin çok üstündeydi. Temmuz 1914'te orta halli bir memur için belirlenen 235,25 kuruşluk ihtiyaç maddeleri sepetinin tutarı Eylül 1918'de 4.594,25 kuruşa çıkmıştı ki, aynı tarihte bir öğretmenin bir aylık maaşı 840 kuruştu (Toprak, 1995b, 149-50). Bu ortamda bazı memurlar kiralari maaşlar ödeninceye kadar ötelenmesini öngören bir kanun maddesinin hazırlanmasını, bu olmazsa kira bedellerininin maaşlarından her ay yapılacak kesintilerle ödenmesini istediler (Babıali Evrak Odası, 1920a). Ev tahliyelerinin de geciktirilmesi talepler arasındaydı ama çok fazla dile getirilmedi ve bunun üzerine bazı memurlar farklı yöntemler denediler. Örneğin aynı zamanda yangınezde de olan bir memur, pek çok meslektaş gibi altı ay kirasını ödeyemediği için konutundan çıkarılacağını bildirip, bir sonraki aya ait maaşının yarısının avans olarak verilmesini talep etti (Babıali Evrak Odası, 1921).

1920 yılının son günlerinde Müstecirîn Müdafaa-yı Hukuk Cemiyeti'nin yeni başkanı Emil Doğan Bey hükümete bir yazı sundu. Ev tahliyeleriyle ilgili yürürlükte olan kararların değiştirilmesini, kararnamedeki tahliye maddesinin kaldırılmasını, yüksek fiyatlarla yapılan sözleşmelerin hiç olmamış gibi muamele görmesini, yeniden yapılacak bir kanunla sadece Osmanlı tebaasının değil ecnebi tebaanın da haklarının gözetilmesini istedi (Babıali Evrak Odası, 1920c). Ecnebi tebaa o günlerde anahtar unsurdu ve hem kiracılar hem de ev sahipleri bu zümreyi kullanmaya başlamıştı. Bazı kiracılar evlerine işgal güçlerinin tebaasından olan kişileri kiracı olarak alıyor, ev sahibi bu yeni kiracıdan dolayı evini tahliye ettiremiyordu. Örneğin Ticaret Mektebi Müdürü Hulusi Bey kiracısı olan ve "sahtekâr" diye bahsettiği Madam İreni'nin, evini, İtalyan tebaasından Georges Baronaki'ye kiralaması üzerine zor durumda kalmıştı. Müdürün şikayeti üzerine Balat Polis Karakolu'ndan İtalyan ve Osmanlı polisleri gönderilmişse de Baronaki evden tahliye edilememişti (Hariciye Nezareti, 1919c). Yunan uyruklu olan kiracılar da İstanbullu ev sahiplerinin sıkıntı yaşadıkları grup içinde yer alıyordu (Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye, tarihsiz) (27). Bazı tahliyelerde de taraflar arasında darp ve zorla işgal etme gibi durumlar da yaşanıyor.

### MUVAKKAT MUHTELİT ENCÜMEN-İ ADLÎ VE KONUT SORUNUNUN MÜSLÜMAN-GAYRİMÜSLİM BOYUTU

Hükümet, ev sahibi ve kiracılar üçgeninde kira fiyatlarını belirleme konusunda yaşananlar 4 Mayıs 1920 tarihli Sükna Kararnamesi'ni sürekli gündemde tuttu. Yetersizlikleri dile getirilen bu kararnamenin İstanbul'un işgalinin ortaya çıkardığı şartlar göz önüne alınarak yeniden düzenlenmesi gerekliydi. Kararname tekrar ele alındı ve yapılan değişikliklerle birlikte 6 Aralık 1920'de son haliyle yürürlüğe girdi. Yeni kararnameyle anahtar unsur olan ecnebi tebaanın hakları, kira konusunu da içerecek şekilde düzenlendi ve devreye İngilizlerin öncülüğündeki işgalciler girdi. Ecnebi tebaa üst başlığı altında işgal güçlerinin uyuşunda olanlar anlatılmaya çalışılıyor, açık olmasa da İstanbul'un Gayrimüslim halkına da vurgu yapılmak isteniyordu.

İngilizlerin raporlarında yer alan bilgilere göre İngiliz Yüksek Komiserliği, kiralardaki spekülasyonun artışı ve Türk lirasının sürekli değer kaybetmesi nedeniyle olaya müdahil olmuştu (Satan, 2011, 142). Kararnamedeki kira artış miktarı yüksek bulunduğu gibi kararnameyle ilgili olarak kendilerinin onayı alınmamıştı. İngilizlerin öncülüğünde bu durumu protesto eden işgal yönetimi konuyla ilgili olarak bir komisyon kurdu. İstanbul Hükümeti'nin hamlesiyse 27 Şubat 1921'de "İtilaf vatandaşlarına" mahsus bir kira kanunu düzenlemeyi teklif etmek oldu. Karşı taraf kurduğu Adli Komisyon ve Ticarî Danışma Komisyonu vasıtasıyla konu üzerinde çalıştığı için teklifi ciddiye almadı. Kararını da ev kiralalarının 4, işyeri kiralalarının 7 kat arttırılması olarak açıkladı. Ardından da konuyla ilgili olarak İstanbul Hükümeti'yle görüşme kararı aldı (Bozkurt, 2009, 800) ve süreç adı Muvakkat Muhtelit Encümen-i Adlî (Geçici Karma Adli Komisyon) olan karma bir komisyonun kurulmasıyla tamamlandı (İleri, 1921). Adliye nazırının basına yaptığı açıklamaya göre Muvakkat Muhtelit Encümen-i Adlî'nin ilgi alanı içinde Osmanlı uyuşunu taşıyan vatandaşlarla, ecnebler arasındaki ev tahliye davaları da vardı (Takvim-i Vekayi, 1921; Arslan, 1995-1997, 588) (28). Bir tür karma mahkeme olan Muvakkat Muhtelit Encümen-i Adlî'nin konut sorununun içine girmesiyle birlikte işler tam anlamıyla içinden çıkılmaz bir hal aldı (29).

Muvakkat Muhtelit Encümen-i Adlî'nin varlığı Müslümanların yoğun olarak yaşadığı Suriçi ve şehrin batı kısmını kontrol eden Fransızlarla, daha çok Gayrimüslimlerin yaşadığı Pera, Galata ve Şişli bölgelerini kontrol eden İngilizler arasındaki yönetsel anlamdaki rekabeti daha da arttırdı (Criss, 2000, 95-6). Bundan habersiz Müslüman kesimi, özellikle Rum ve Ermeni gibi Gayrimüslimler yanında taraf oldukları için işgalcilere güvenmiyordu. Konut sorunu da bu güvensizlik ortamını besliyordu. Şöyle ki; ellerinde mahkemeden aldıkları tahliye kararı olan Müslüman ev sahipleri Gayrimüslim ya da yabancı uyuşundaki kiracılarını tahliye ettirmek için harekete geçtiklerinde karşılarında işgal güçlerini buluyordu. Belirtilen tebaaya mensup ev sahiplerinden ayrı gerekçeyle şikâyetçi olan çok sayıda kiracı da vardı. Bu durum şehrin Müslüman unsurlarına işgal güçlerinin tarafı davrandıklarını düşündürüyor ve onların varlıklarına karşı muhalefeti içten içe körüklüyordu (30).

Bazı binalara el konulması da muhalefeti güçlendiren gelişmelerdendi (Criss, 2000, 117). Fransızların yetki sahası içindeki "İslam mahallerindeki Müslümanlara ait hanelerin" bir ya da iki odasını, askerlerinin ikametgâhi için işgal etmesi en hassas alana dokunmak demektir. O günün deyimiyile Fransız askerlerinin ailelerin haremelerine kadar sokulmaları İslam adap ve adetlerine uygun değildi (Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye, 1919).

28. Bu arada gayrimenkul malların tasarruf hakları Muvakkat Muhtelit Encümen-i Adlî'nin yetkileri dışında bırakılmıştı (Arslan, 1995-1997, 591).

29. Örnek olarak bkz: Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği (Tarihsiz).

30. Örnek olarak bkz: Babiali Evrak Odası (1920b).

31. Birinci Dünya Savaşı'nın başlamasıyla birlikte Gayrimüslimlerin bir kısmı emlakını satıp, bir kısmı kiraya verirken, bir kısmı da ne olup bittiğini anlamadan emlak ve arazilerini bırakarak ülkeyi terk etmişti. Osmanlı Devleti de 8 Şubat 1918 tarihli bir kanunla ülkeyi terk edenlerin emlakine geçici iskan ve kanunlaştırma yolu ile el koyma kararı almıştı. Hazırlanan Emval-i Metruke Talimatnamesi uyarınca devletin el atmadığı bölgeleri İstanbul'a gelen muhacirler, devlet memurları ve İstanbul ahalisi kanunsuz olarak ele geçirdi. Bu durum itilaf temsilcilerinin İstanbul'a gelmesinden önce hükümetin aldığı kararla değiştirildi ve ülkeye dönen Gayrimüslim göçmenlerin el konulan bütün mallarının iadesi yönünde karar alındı (Bozkurt, 2009, 21).

32. Bozkurt (2009, 223).

33. Örnekler için bkz: Hariciye Nezareti (1919c); Hariciye Nezareti (1919a).

İşgali sindirmeye çalışan İstanbul Hükümeti ise bu odaların tahliyesi için Fransızlara, onların istekleri doğrultusunda döşenmiş binalar vermeyi düşündü. Fakat çok önemli bir sorun vardı; o da binaların Fransızların istediği konforda düzenlenmesi için yüklü bir meblağa ihtiyaç duyulmaktaydı (Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye, 1919).

Mart 1920'den sonra, İstanbul'un resmen işgalinin ilk günlerinde yaşanan ve büyük tepki çeken bu sorun zaman içinde yerini özellikle Rumlara ait olduğu iddia edilen evlerden Müslümanların çıkarılmasına bıraktı. Osmanlı Devleti'nin Birinci Dünya Savaşı sırasında çıkardığı Emval-i Metruke Kararnamesi (Terkedilmiş Mallar Kararnamesi) (31) kapsamında Gayrimüslimlere haksızlık edildiği inancında olan işgalciler "emval-i metruke" sorununun yaşandığı, Müslüman ve Gayrimüslimler arasındaki uyuşmazlığın doruk noktasına ulaştığı anda devreye girmiş oldular. Aynı günlerde İstanbul Hükümeti "emval-i metruke" olarak bilinen malların tamamını kapsayacak bir kanun tasarısı üzerinde çalışmakta, Rumlar ve Ermenilerse işgal yönetimine müracaat ederek kayıplarının tazmin edilmesi için uğraşmaktaydılar (Bozkurt, 2009, 220).

İstanbul'un işgali boyunca "emval-i metruke" sorunu gündemi meşgul etti ve haklılıklarını iddia eden taraflar her ortamda bu sorunu dile getirdiler. Kiracı ev sahibi sorunsalının Müslim-Gayrimüslim mücadelesinde Müslüman tarafından yana tavır alan İstanbul Hükümeti elinden geleni yapmaya çalıştı. İşgal idaresinin desteğini alan Gayrimüslimler verdikleri ifadeler doğrultusunda Müslümanları kendi mülklerinden çıkarabildiler. Bu sırada usulsüzlükler de yapıldı. Şöyle ki; bir konutun kendisine ait olduğunu iddia eden kişinin elinde tapusunun olması gerekiyordu. Tapusu olmayan pek çok Gayrimüslim tapularının kaybolduğunu ya da Osmanlı kayıtlarının tahrip edildiğini iddia ederek çıkış yolu buldular (32).

Ev tahliyesi konusunda da benzer durumlar yaşandı. Örneğin Beyoğlu'ndaki bir hanenin tahliyesinde kiracı olan Kevork'a, Fransız Jandarma Komutanlığı'nın yapacağı soruşturma bitinceye kadar dokunulmayacaktı. Durumdan haberdar olan Adliye Nezareti bu tutumu uluslararası hukuka aykırı, devletin şeref ve haysiyetine müdahale olarak tanımladı (Hariciye Nezareti, 1922). Dönemin tahliye davaları ve arşiv belgeleri incelendiğinde buna benzer çok sayıda örneğe rastlanmakta (33), başta İngilizler olmak üzere işgal güçlerinin tahliye davalarının karar sürecine etki ettikleri görülmektedir (Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği, 1919). İstanbul Hükümeti'nin ise tarafların Osmanlı tebaası olduğunu belirtip bunun bir iç sorunu olduğunu söylemekten başka şansının olmadığı da ortadadır.

## SONUÇ

Mütareke Dönemi İstanbulunda savaşın yarattığı olumsuzluklara yangınlar ve göçmen akını da eklenince, şehrin yetersiz olan konut stoğu tükenme durumuna geldi. Ev sahipleri artan talebi değerlendirerek mülklerini yüksek bedellerle kiraya vermeye çalışırken, kiracılar da örgütlenerek haklarını arama yoluna gittiler. İstanbul'un bilinmeyen bu sorunu Mütareke Dönemi ile sınırlı kalmadı. Yıllar içinde kemikleşerek 1950'den sonra gecekondular önceliğinde farklı bir boyut kazandı. Fakat ev sahibi kiracı ilişkileri İstanbullular için hiçbir zaman Mütareke Dönemi'ndeki gibi olmadı. Her iki taraf ne o günlerdeki gibi örgütlendi ne de mahkemelerde hakkını aradı.

İşgal ortamında konut sorununu çözecek politikalar üretecek güçten yoksun olan İstanbul Hükümeti gerilen ev sahibi-kiracı ilişkilerini düzenlediği toplantılarla yumuşatmaya çalıştı. Bu tavır, anlaşmazlığı diyalogla çözmek anlayışının bir göstergesi gibi gözükse de asıl amaç işgal güçlerini konut sorununun içine sokmamaktı. Bu çekincenin ne kadar doğru olduğu işgalcilerin soruna el atmaları ve “emval-i metruke” konusunu da konut meselesi içinde ele almalarıyla anlaşıldı. Gayrimüslimler birkaç yıl önce terk ettikleri mallarını geri almak için uğraşırken, çoğunluğu Müslüman olan ev sahipleri ve kiracılar bir türlü kararlaştıramadıkları kira bedellerini belirleme uğraşısı içindeydiler. Fakat sürekli olarak aynı konu üzerinde yoğunlaşılması toplumsal pek çok dinamiğin gözden kaçırılması demekti ve ilerleyen yıllarda bu anlayış olumsuz meyvelerini verecekti.

### KAYNAKÇA

- ABDULLAH CEVDET (1925) Medeni Mesken Buhranı, *İctihad*, 186 (15 Ağustos 1925), 3685-7.
- AHMET KEMAL (1919) Süknâ Kanunu, *İdrâk*, 30 Nisan 1919, 1.
- AHMET SAKİ (1919) Süknâ Kanunu ve Tatbikatı, *Edebiyat-ı Umumiyye Mecmuası*, 5(104) 25 Kanun-i Sani 1919, 1297-9.
- Akşam (1919) Komisyonlar, *Akşam*, 21 Teşrin-i Sani 1919, 2.
- Alemdar (1920a) Süknâ Komisyonu-Müstecirlerle Mûcirler Arasında Çare-i Hâl Bulunamayacak, *Alemdar*, 12 Teşrin-i Evvel 1920, 1.
- Alemdar (1920b) Müstecirlerin Müracaatı, *Alemdar*, 22 Teşrin-i Sani 1920, 1.
- ARSLAN, A. (1995-1997) Muvakkat Muhtelit Encümen-i Adlî-Bir İşgal Dönemi Mahkemesi (1921-1922), *Tarih Enstitüsü Dergisi*, (15) 585-95.
- Babıali Evrak Odası (1918) Babıali Evrak Odası, 4534-340023, 2 (11 Eylül 1918), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Babıali Evrak Odası (1920a) Babıali Evrak Odası, 4677-350751, 2 (14 Mart 1920), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Babıali Evrak Odası (1920b) Babıali Evrak Odası, 4650-348715, 2 (18 Ağustos 1920), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Babıali Evrak Odası (1920c) Babıali Evrak Odası, 4664-349772, 1, (21. TS.1920) ; 2 (9 Kanun-i Evvel 1920), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Babıali Evrak Odası (1921) Babıali Evrak Odası. 4677-350747, 1, 21 Mart 1921; 6, 8 Kanun-i Sani 1921. Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- BATUR, A. (1996) Art Nouveau Mimarlığı ve İstanbul, *Yapı*, (161) 44-63.
- BEHAR, C. (2009) Osmanlı Döneminde İstanbul'a Göçler ya da Göç Olmadan İstanbul İstanbul Olabilir miydi?, *Eski İstanbullular, Yeni İstanbullular Sempozyumu*, Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi, İstanbul; 45-53
- BOZKURT, A. (2009) *İtilaf Devletlerinin İstanbul'da İşgal Yönetimi*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Büyük Mecmua (1919a) Mesken Buhranı, *Büyük Mecmua*, 8 Mayıs 1919, 112.

- Büyük Mecmua (1919b) Mesken Buhranı ve Seyyar Evler, *Büyük Mecmua*, 13 Teşrin-i Sani 1919, 239.
- CRİSS, B. (2000) *İşgal Altında İstanbul*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- ÇELİK, Z. (1996) *19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti: Değişen İstanbul*, çev. S. Deringil, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği (1919) Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği Evrakı, 6-2/12-34, 1 (12 Nisan 1919), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği (1920a) Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği Evrakı, 4/1-52, 1 (9 Haziran 1920), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği (1920b) Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği Evrakı, 6-2/12-63, 1 (9 Haziran 1920), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği (tarihsiz) Dahiliye Nezareti Hukuk Müşavirliği Evrakı, 32/42, 2, Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye (1918) Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye Evrakı, 7-2/1-12, 2 (11 Şubat 1918), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye (1919) Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye Evrakı, 20-28/14-3, 1 (25 Mayıs 1919); 4 (31 Mayıs 1919), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye (tarihsiz) Dahiliye Nezareti İdare-i Umumiye Evrakı 4-3/730, 2, Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Dahiliye Nezareti Umur-ı Mahalliye ve Vilayat Müdüriyeti (1921) Dahiliye Nezareti Umur-ı Mahalliye ve Vilayat Müdüriyeti Evrakı, 101/53, 7 (13 Ağustos 1921), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Dersaadet (1920a) İstanbul'da Mesken Buhranı Günden Güne Artıyor ve Bu Müthiş Dertten Herkes Şikâyet Ediyor, *Dersaadet*, 11 Eylül 1920, 1.
- Dersaadet (1920b) Mûcirler-Müstecirler, *Dersaadet*, 16 Eylül 1920, 3.
- Dersaadet (1920c) İctimaî Meseleler-Mesken Buhranı ve Ahlâk, *Dersaadet*, 2 Teşrin-i Evvel 1920, 2.
- Dersaadet (1920ç) Süknâ Kanunu, *Dersaadet*, 5 Teşrin-i Evvel 1920, 3.
- DUBEN, A-BEHAR C. (1998) *İstanbul Haneleri Evlilik, Aile ve Doğurganlık 1880-1940*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- ERGİN, O. N. (1995) *Mecelle-i Umûr-ı Belediye*, c. 2, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı, İstanbul.
- ETE, M. (1946) Türkiye'nin Mesken Davası, *Siyasal Bilgiler Okulu Dergisi*, II.
- ETÖZ, Z., ESİN, T. (2012) Osmanlı Şehir Yangınları 1914-1918, *Tarih ve Toplum Yeni Yaklaşımlar*, 14 (254) 53-71.
- FARUQHİ, S. (1997) *Osmanlı Kültürü ve Gündelik Yaşam Ortaçağdan Yirminci Yüzyıla*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- GÜVENÇ, M., ŞENYAPILI, T. (2004) *II. Meşrutiyetten İşgal Dönemine İstanbul'da Toplumsal, Ekonomik ve Mekansal Dönüşüm: Doğu Yıllıkları*

*Üzerinde İlişkisel Çözümler, Sonuç Raporu, TÜBİTAK Projesi SBB 8006, Ankara.*

- Hariciye Nezareti (1919a) Hariciye Nezareti Siyasi Evrakı, 2521-23, 1 (23 Mart 1919) Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Hariciye Nezareti (1919b) Hariciye Nezareti Siyasi Evrakı, 2521-7, 1 (17 Nisan 1919), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Hariciye Nezareti (1919c) Hariciye Nezareti Siyasi Evrakı, 2521-11, 1 (20 Nisan 1919), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Hariciye Nezareti (1919d) Hariciye Nezareti Siyasi Evrakı, 2521-18, 1 (3 Mayıs 1919), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Hariciye Nezareti (1919e) Hariciye Nezareti Siyasi Evrakı, 2521-25, 1 (29 Mayıs 1919), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- Hariciye Nezareti (1922) Hariciye Nezareti Siyasi Evrakı, 2521-15, 1 (17 Nisan 1922), Başbakanlık Osmanlı Arşivi.
- İŞİN, E. (1995) *İstanbul'da Gündelik Hayat*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- İkdam (1923) Emlâk Borsası, *İkdam*, 26 Kanun-i Evvel 1923, 1.
- İleri (1920a) Memleketimizde Kabil-i Nakl Haneler, *İleri*, 20 Nisan 1920, 3.
- İleri (1920b) Süknâ Kararnamesi Çıktı, *İleri*, 5 Mayıs 1920, 1.
- İleri (1920c) Yeni Kanun, *İleri*, 6 Mayıs 1920.
- İleri (1920ç) Süknâ Kanunu, *İleri*, 18 Mayıs 1920, 2.
- İleri (1920d) Süknâ Kanunu, *İleri*, 19 Mayıs 1920, 2.
- İleri (1920e) Müstecirîn Cemiyeti, *İleri*, 31 Ağustos 1920, 2.
- İleri (1920f) Süknâ Ücretleri, *İleri*, 3 Eylül 1920, 3.
- İleri (1920g) Müstecirîn Cemiyeti, *İleri*, 30 Eylül 1920.
- İleri (1920h) Mesken Buhranı, *İleri*, 9 Teşrin-i Evvel 1920, 3.
- İleri (1920ı) Müstecirlerle Mûcirler Uyuşamıyorlar mı?, *İleri*, 12 Teşrin-i Evvel 1920, 1.
- İleri (1920i) Hadi Paşa'nın Beyânatı, *İleri*, 20 Teşrin-i Evvel 1920, 1.
- İleri (1921) Süknâ Davaları- Muhtelit Muvakkat Encümen-i Adliye Gidecek Meseleler, *İleri*, 19 Mayıs 1921, 2.
- İstanbul Vilayet Gazetesi (1923) İstanbul Tapu Dairesinden, *İstanbul Vilayet Gazetesi*, 25 Kanun-i Sani 1923, 3.
- JOHNSON, R. (2000) *İstanbul 1920*, çev. S. Taner, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- KARPAT, K. (2003) *Osmanlı Nüfusu (1830-1914)*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- KAYA, A.Y., TERZİBAŞOĞLU, Y. (2009) Tahrir'den Kadastro'ya: 1874 İstanbul Emlak Tahriri ve Vergisi, *Tarih ve Toplum Yeni Yaklaşımlar* (9) 7-56.
- KEYDER, Ç. (2000) Arka Plan, *İstanbul Küresel ile Yerel Arasında*, der. Ç. Keyder, Metis Yayınları, İstanbul.

- KOS, K. (1995) *İstanbul Şehir Tarihi ve Mimarisi*, çev. N. Güngörmüş, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara.
- KUBAN, D. (1998) *Kent ve Mimarlık Üzerine İstanbul Yazıları*, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul.
- Los Angeles Times (1921) Gives Advice to Americans, *Los Angeles Times*, 11 April 1921, 17.
- Matbaa-yı Osmaniye (1337) *1335 Senesi İstanbul Belediyesi İhsaiyyat Mecmuası*, Matbaa-yı Osmaniye, Dersaadet.
- Meclis-i Ayan Zabıt Ceridesi (1918) Inikad 46, 31 Mart 1918, 424.
- Meclis-i Mebusan Zabıt Ceridesi (1918) Inikad 79, 31 Mart 1918, 511-21.
- Meclis-i Mebusan Zabıt Ceridesi (1920) Inikat 14, 26 Şubat 1920, 220.
- Müstecirîn Müdafaa-yı Hukuk Cemiyeti (tarihsiz) *Müstecirîn Müdafaa-yı Hukuk Cemiyeti Nizamnamesi*, İstanbul.
- ORHAN MİDHAT. "Süknâ Derdi, Süknâ Kanunu", *Dersaadet*, 12 Teşrin-i Evvel 1920, 2.
- ORTAYLI, İ. (1977) "İstanbul'un Mekansal Yapısının Tarihsel Evrimine Bir Bakış", *TODAİE Amme İdaresi Dergisi*, 10-2, 77-97.
- OSMAN NURİ (1925) "Ebniye Kanunu'nun Muaddel Maddeleri ve Yangın Yerlerinin Yeniden İmarı", *İstanbul Şehremaneti Mecmuası*, 10, 303-8.
- PAMUK, O. (2012) *İstanbul Hatıralar ve Şehir*, 22. baskı, İletişim Yayınları, İstanbul.
- REMZİ SAKA (1928) *1927 Yılında Anonim Sa'y ve Sermaye*, Cumhuriyet Matbaası, İstanbul.
- San Fransisco Chronicle (1911) Building Boom at Constantinople, *San Fransisco Chronicle*, 21 July 1911, 6.
- SATAN, A., der. (2011) *İngiliz Yıllık Raporlarında Türkiye 1921*, Tarihçi Kitabevi, İstanbul.
- SEY, Y. (1998) "Cumhuriyet Döneminde Konut", *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 273-300.
- SÜATAÇ, S-TÖNÜK, S. (2010) "Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Uygulamalarının Sosyal ve Fiziksel Bağlamda İncelenmesi ve Günümüz Uygulamalarıyla Karşılaştırılması", *Kent, Kültür, Konut, Seminer Bildirileri (14-16-Aralık 2007)*, der. Hülya Turgut Yıldız Ahmet Eyüce, Bahçeşehir Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 68-77.
- Takvim-i Vekayi (1919), 3560, 28 Mayıs 1919.
- Takvim-i Vekayi (1920a), 3802, 16 Mart 1920.
- Takvim-i Vekayi (1920b) 3810, 25 Mart 1920.
- Takvim-i Vekayi (1920c) 3817, 3 Nisan 1920.
- Takvim-i Vekayi (1920ç) 3844, 4 Mayıs 1920.
- Takvim-i Vekayi (1920d) 3846, 6 Mayıs 1920.
- Takvim-i Vekayi (1920e) 3855, 17 Mayıs 1920.
- Takvim-i Vekayi (1921) 4341, 19 Kanun-i Evvel 1921.
- Takvim-i Vekayi (1922a) 4364, 15 Kanun-i Sani 1922.



- Takvim-i Vekayi (1922b) 4370, 22 Kanun-i Sani 1922.
- TEKELİ, İ. (2010), *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- TEKELİ, İ-İLKİN. S. (1984) *Bahçeli Evlerin Öyküsü: Bir Batı Kurumunun Yeniden Yorumlanması*, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Ankara.
- TEVFİK TARIK. (1924) *Muaddel Süknâ Kanunu*, Evkâf Matbaası, İstanbul.
- Tevhid-i Efkâr (1923) Me'cûrun Tahliyesi, *Tevhid-i Efkâr*, 21 Mayıs 1923, 3.
- Tevhid-i Efkâr (1920) Mesken Buhranı, *Tevhid-i Efkâr*, 15 Nisan 1920, 1.
- The Sun (1921) A New Basis Of Taxation, *The Sun*, 18 March 1921, 8.
- The Washington Post (1919) Turkey Seets 10.000 Houses, *The Washington Post*, 8 August 1911, 10.
- TOPRAK, Z. (1995a) *Millî İktisat-Millî Burjuvazi*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- TOPRAK, Z. (1995b) *İttihat Terakki ve Devletçilik*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi Zabıt Ceridesi (1920) İnikad 121, 25.12.1920, 24-6.
- Vakit (1918) Emlâk Sahiplerinin Nokta-yı Nazarına, *Vakit*, 21 Mart 1918.
- Vakit (1920) Adalet mi? Zaruret mi?, *Vakit*, 11 Eylül 1920, 1.
- YARCAN, Ş. (2009) *Balat ve Galata'da Yahudi Kültürü Üzerine Bir Gezi, Şubat 2009* [<http://www.turkyahudileri.com/content/view/515/222/lang,tr/>], Erişim Tarihi (20.01.2013)
- YAVUZ, Y. (1979), *Türkiye'de Çok Katlı Sosyal Konuta İlk Örnek*, İstanbul-Laleli'de Harikzedegân Katevleri, *Çevre*, (4) 80-4.
- YILGÜR, E. (2012) *Nişantaşı Teneke Mahallesi*, İletişim Yayınları, İstanbul.

Received: 20.08.2013; Final Text: 01.10.2015

Keywords: İstanbul; housing; landlord; tenant; everyday life; slums; contract; renting.

## HOUSING PROBLEM IN İSTANBUL UNDER THE ALLIED OCCUPATION (1918-1922)

This article examines the landlord-tenant relationship in İstanbul from the late 1918 to the end of 1922. In this period, İstanbul was under the Allied occupation and housing crisis badly hit the people who lived in this city. Housing shortages took place due to ongoing fires and internal migration. There was also a huge inflation rate and a high cost of living. A decrease in workers' payments and a rise in the price in the construction materials triggered this problem. The current rate of house building dramatically increased and the house construction almost stopped. All these created an opportunity that the landlords made massive rent increases.

This article first explores the above issues and then shows how the majority of tenants, most of who were wage earners, founded an association to oppose the rent increases. Soon after the landlords found their own association. Both sides came together and discussed their problems. But

they came up with no results. Neither the state representatives' nor the Allied Powers' participation helped to solve their problems. All these are the major themes that are discussed in this article.

**SAFİYE KIRANLAR**, B.Sc., M.Sc., PhD.

Received B. Sc. at Uludağ University in 1993, M. Sc. in Early Modern Period from Sakarya University in 1996 and PhD. from İstanbul University, the Institute of Principles and Revolution of Atatürk in 2005. Worked as research assistant at the same institute between 2000-2005. Has been working at Sakarya University since 2006. Gained associate professorship in 2011. Research interests are history of Turkish Republic, social history of National Struggle, trade during the First World War and the National Struggle.