

OSMANLI'DAN CUMHURİYET'E
KİRACILAR

ÖMER OBUZ

ÖMER OBUZ

Siirt'te doğdu. Doktora eğitimini “İsmayıl Hakkı Baltacıoğlu'nun Düşünce Dünyası” isimli teziyle tamamladı. Bu tez 2018 yılında *Türk Rönesansının Peşinde Bir Aydın: İsmayıl Hakkı Baltacıoğlu* adıyla neşredildi. Bunun dışında *Siirt'in Cumhuriyet Serüveni (1923-1950): Gelenek, Modernite, Milli Kimlik* (2017), *Ölüme Tutulmak: İstanbul'un Eski Bağımlıları* (2021), *Osmanlı'dan Erken Cumhuriyet'e Hayvan Katliamları ve Himaye* (2022), *Osmanlı'dan Cumhuriyet'e Dilenciler* (2023) ve *Osmanlı'dan Erken Cumhuriyet'e Üfürükçüler, Cinciler, Falcılar* isimlerini taşıyan çeşitli çalışmaları bulunuyor.

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR	11
BAŞLARKEN	13
I	
AHŞAPTAN KARGİRE: İSTANBUL'DA KONUTUN DÖNÜŞÜMÜ	15
1. Artık Taşı Toprağı Beton: İstanbul Nefessiz	25
2. Mahvedilen Sihirli Ülke: Bahçeli Şehre Veda	45
3. Mirasyedi Şehrin Müteşebbisleri	53
2	
MESKEN BUHRANINDAN KİRA BUHRANINA	68
1. Buhranın Mizahı	80
2. Buhranın İcadı: Hava Parası	101
3. Buhranın Enkazı: Gecekondu	107
3	
EV NASIL BULUNUR, NİÇİN TUTULAMAZ?	116
1. Ehven Fiyata Kiralık: Gazete İlanları	118
2. Aman Efendim Ev Değil Konak: Tellallar	126
3. Sokak sokak arayış	133

MUKAVELEDEN SONRASI MUHAREBE: İHTİLAFLARIN KAYNAKLARI	139
--	-----

1. <i>Mali</i>	146
----------------	-----

2. <i>Ahlaki</i>	152
------------------	-----

3. <i>Biraz da Keyfî</i>	159
--------------------------	-----

SON SÖZ	172
---------	-----

KAYNAKLAR	174
-----------	-----

DİZİN	183
-------	-----

TEŞEKKÜR

Bu kitabı tamamladığımda, Burcu Belli'nin ve Cansu Aksoy'un kıymetli desteklerini kaydederken klasik bir teşekkür listesi çıkarma âdetinin bu çalışma için yeterli olmayacağını düşündüm. Bu yüzden Siirt'teki bahçeli evimizin hatırasını taşıyan canlıları anmak istiyorum. Çocukluk dünyamın parçaları olan kurbağalara, kertenkelelere, türlü böceklerle ve bir zamanlar bahçemizi gölgeleyen ağaçlara –özellikle de hâlâ hafızamda yerini koruyan dut ağacına– teşekkür ediyorum.

BAŞLARKEN

Doğduğum ve hafızamın şekillendiği Siirt'teki iki katlı, kırmızı boyalı, bahçeli ev hâlâ zihnimde zaman zaman canlanır. Hatırlayamadığım ayrıntılar –kapılar, koridorlar, pencerenin baktığı sokak– eve dair bendeki boşlukları büyütse de hatıramda evin orta yerinde, yastık ve yorganlardan yapılmış basit bir sınır çizgisi var. Bu ayırıcı hattın bir tarafında biz, öteki tarafında amcam ve ailesi yaşırdı. Çocukluk hafızamdaki o ev, daha o zamanlar bende bölünmüş bir mekân olarak yer etmişti ki aidiyet ile ait olamama duygusu ilk kez burada somutlaşmıştı.

Yıllar sonra bu evin en karakteristik yanı olan o bahçe, meyve ağaçları ve içindeki türlü canlılarla birlikte ortadan kayboldu. Dokunulduğunda rengi parmaklara bulaşan ucuz boyalı bina da çocukken onları kızdırdığım için gözlerimi sokup balon gibi şişiren arılar da yuva yaptıkları piriketten istinat duvarları da yok oldu. Geriye, kuru bir apartmana temel olacak bir arsa kaldı. Çok geçmeden üzerine beyaz renkli, büyük balkonları olan bir bina dikildi. Bahçenin tamamına yapı yapılmamış, apartmanın etrafında muhtemelen mecburiyetten bir miktar boşluk bırakılmıştı. Apartman sakinleri için bu alan hiç yoktan bir nefes alma yeri idi; benim içinse ağaçlı ve hayvanlı bir bahçeden arta kalmış bir boşluktı. Önce giriş kapısına yakın incir ve fıstık ağaçları kesildi. Sonra dalları büyüyüp balkonlara uzanan dut ağacı, bir tür istila olarak görüldüğü için kökünden söküldü. Böylece bu yeni yapılan apartman da benim için gerçek bir aidiyet mekânı olamadı. Siirt'teki o apartman dairesini bugün dahi ancak ruhsuz bir beton yığını olarak hatırlıyorum.

Aidiyet duygusunun mekândan mekâna nasıl değişebildiğini kısa süre sonra bambaşka bir şehirde deneyimledim. Rahmetli babamın işleri dolayısıyla gittiğimiz Kocaeli'ndeki mütevazı

apartman dairesi, Siirt'teki evin aksine benim için kısa sürede bir aidiyet alanı hâline geldi. Kendime ait bir odanın ve bahçesinin olması, ayrıca hemen ötesindeki park, mekânla kurduğum geçmişteki deneyimlerimi kökten değiştirdi. Böylece bir evin yalnızca fiziksel özellikleriyle değil, insana sunduğu imkânlar ve hissettirdikleriyle anlam kazandığını fark edebildim. Kendi kişisel tecrübelerim toplumun temel sorunu olan kiracılık meselesiyle belirli yönlerden de kesişince konuya olan ilgim arttı. Osmanlı'dan Cumhuriyet'e kiracıların hangi zorluklarla karşılaştığı sorusu zamanla çalışma konumun çıkış noktasına dönüştü. Gazeteleri ve dergileri taradıkça kiracılık meselesinin gündelik hayatın biteviye bir parçası olduğu gördüm. Buna karşılık, literatürde konu çoğunlukla mimarlık tarihi çerçevesinde ele alınmış, meselenin toplumsal, iktisadi ve hukuki boyutları geri planda bırakılmıştı. Bu nedenle bu çalışma esas itibarıyla kiracı ve ev sahiplerinin deneyimlerine, ilişkilerine ve çatışmalarına odaklanmayı amaçlıyor. İstanbul'da kiracılar ile ev sahipleri arasındaki ilişkileri toplumsal ve ekonomik bağlamlarıyla incelemek, kökleri oldukça eskiye uzanan bu meselenin günümüz konut sorunlarını anlamak açısından da bazı ipuçları sunabilir.

Sonuç olarak bu kitapta, Osmanlı'dan Cumhuriyet'e uzanan süreçte kiracılık meselesinin hem bir gelir kaynağına hem de bir çatışma alanına dönüşmesini ele alıyorum. Çalışmada apartman ekosisteminde ortaya çıkan sürtüşmeler; müteşebbis ve müteahhitlerin rolleri, tellalların, gazetecilerin ve siyasilerin yaklaşımları üzerinden kira gerilimlerinin tarihsel arka planını takip etmeye çalıştım. Bu hedef doğrultusunda, İstanbul'un konut yapısındaki dönüşümleri de ele alarak mahalle ve evlerin fiziksel yapısından tutun kiracılar ile ev sahipleri arasındaki ilişkilerin biçimlendiği toplumsal ve iktisadi atmosfere dek konuyu bütün yönleriyle değerlendirdim. Rakamların, binaların ve iktisadi verilerin ötesinde bu sürecin neden olduğu tahribatı en iyi özetleyen, Refik Halid Karay'ın şu çarpıcı tespitidir: Kiracılık ilişkilerinin ve konut düzeninin gölgesinde İstanbul, artık "mahvedilen sihirli bir ülke'dir."