

Emlâk ve Eytam Bankası

Türk bankacılık sistemi Osmanlı'dan Cumhuriyet'e kadar olan dönemde üç farklı aşama geçirmiştir: Borçlanma bankacılığı, yabancı sermayeyi destekleyen bankacılık, milli bankaların kurulması.

Osmanlı Devleti'nin özellikle XIX'uncu yüzyılın ortasından itibaren ihtiyaç duyduğu para, Galata bankerlerinin Londra ve Paris'teki piyasalardan aldıkları yüksek faizli kredilerden karşılanmıştır. Osmanlı Devleti'nde borçlanma bankacılığı şeklinde başlayan gelişmeler sonraki yıllarda emlâk bankasının kurulması sürecine evrilmiştir. Osmanlı Bankası, diğer finansal kurumlarla rekabet edemeyince ve kârlılık sorunu yaşamaya başlayınca Yahudi asıllı Frankfurtlu Henry Oppenheim, 1863 yılında tarım sektörünü de destekleyecek emlâk bankası kurma önerisinde bulunmuştur. Oppenheim'in "Crédit foncier et agricole" başlığıyla sunduğu proje Bab-ı Âli tarafından kabul görmüş ve Oppenheim'a emlâk bankası kurma izni verilmiştir. Ancak bankanın faaliyete geçebilmesi için Osmanlı Arazi Kanununda değişiklikler yapılması gerektiğinden dolayı ilk bu proje gerçekleşmemiştir.

Emlâk bankasının kurulması düşüncesi 1879 yılında bir kez daha gündeme gelmiştir. Sadrazam Saffet Paşa tarafından hazırlanan tezkerede; Galata-Beyoğlu bölgesiyle İstanbul'un diğer yerleşim yerlerindeki bina yapılarının birbirinden çok farklı olduğu ve bu tezatlığın giderilmesi amacıyla bir emlâk bankasının kurulması ifade edilmiştir. Ancak Osmanlı Arazi Kanunu bir kez daha bu düşüncenin hayata geçmesine engel olmuştur. Arazi kanunundaki engel 1890 yılında bulunan bir ara çözümlerle giderilmeye çalışılmıştır. Tarımsal gelişimin desteklenmesinde kullanılan Ziraat Bankası kaynaklarının yetersiz kalmasından dolayı emlâk bankasının kurulması bir kez daha gündeme gelmiştir. Daha önce de gündeme gelen ancak arazi kanunundan dolayı hayata geçirilemeyen bu projenin gerçekleştirilmesi için bir komisyon kurulmuştur. Komisyon, yaptığı toplantılardan sonra arazi kanununda değişiklik yapılması yoluyla gayrimenkul rehinine imkân sağlayan "Bey' Bi'l-vefâ" yani "Vefa Sözleşmesi"ni önermiştir. Ancak dönemin siyasi ve ekonomik şartları bu önerinin de hayata geçmesini mümkün kılmamıştır.

Emlak bankasının kurulması, ancak II. Meşrutiyet sonrasında mümkün olabilmıştır. Terhin-i Emlak ve İfraz-ı Arazi Bankası 1911 yılında faaliyetlerine başlamıştır. Faaliyet alanı bankacılık işlemleri ile gayrimenkul finansmanı olan ve merkezi İstanbul'da bulunan banka, tamamen Türk girişimciler tarafından kurulmuştur. İkinci Meşrutiyet'ten Cumhuriyet'e kadar olan "Milli Bankacılık" döneminde Türkler banka yönetmeye alışmıştır. Bu dönemde kurulan bankalarda yetişen kişiler, Cumhuriyet bankacılığının oluşumunda önemli rol oynamıştır.

Emlâk ve Eytam Bankasının kuruluşunda kullanılan maddi kaynakların bir kısmı da eytam sandıklarından karşılanmıştır. Eytam Sandıklarının ortaya çıkışı, yetimlere kalan mirasın değer kaybına uğramadan korunması ve yetimin hukuken reşit olduğu yaşa geldiğinde geri verilmesi anlayışından doğmuştur. Bu süreç şu şekilde işlemiştir: yetime miras kalan mallar hukuken görevli kişilerin himaye ve gözetimine verilmiş, söz konusu görevliler tarafından yetim mirası satılarak nakde çevrildikten sonra vadeli olarak idane (ödünç, kredi, borç) verilmiş ve artı gelir elde edilmiştir. Elde edilen artı gelirin anaparası korunmuş kalanı ise yetimin ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılmıştır. Osmanlı döneminde önceleri bölgesel olarak uygulanan bu sistem XIX'uncu yüzyılın ortalarından itibaren merkezden yönetilmeye başlanmış, yetim malları devletin kontrol ettiği önemli bir fon olmuştur.

Yetim mallarını koruyan kişilerin yaptığı yolsuzlukların artması, mirasın değerlendirilmesi sürecinde özenli davranılmamasından kaynaklı şikâyetlerin çoğalması üzerine 31 Aralık 1851 tarihinde hukuki bir düzenleme yapılmıştır. Eytam sandıklarının kurulmasını da düzenleyen nizamname ile yetim mallarının korunması amaçlanmıştır.

Eytam sandıkları nizamnamesi 1874 yılında “İnfâk-ı Muhtâcîn-i Eytâm ve Erâmil-i İlmiye Nizâm-nâmesi” adıyla yeniden düzenlenmiş ve eytam mallarının idaresiyle görevli bir meclis kurulmuştur. Emvâl-i eytamın yapısının esasını oluşturan nizamname 1906 yılında bir kez daha düzenlenmiştir. Eytam Sandığının ismi 1906 yılında yapılan bu düzenlemeyle “Eytam İdânât Sandığı” olarak düzenlendikten sonra 1915 yılında “Dersaadet Emvâl-i Eytâm ve Beytül-Mâl Müdüriyeti” olarak değiştirilmiştir. Yetim mallarını korumakla ve değerlendirmekle görevli kişilerin yaptıkları işlemlerde usulsüzlüklerinin tespit edilmesi üzerine 1915 yılında yeni bir düzenleme daha yapılmış ve yetim mallarının satışından elde edilen gelirlerin bankalarda nemalandırılması sağlanmıştır. Yapılan düzenlemede yetim mallarından elde edilen gelirin Ziraat Bankasında % 6 oranında faizle değerlendirilmesi kararlaştırılmıştır. Şeyhülislamlık makamı kontrolünde faaliyet yürüten Emvâl-i Eytâm yönetimi 12 Mart 1917 tarihinde çıkarılan başka bir kanunla Adliye Nezaretine bağlanmıştır. Eytam yönetimi ve sandıklarının Adliye Nezaretine bağlanmasından kısa süre sonra nizamname ve teşkilat yapısının ıslahı için bir komisyon kurmuştur. Komisyonun hazırladığı raporda, Eytâm yönetimi ve sandıklarının banka şeklinde teşkilatlanması gerektiğinden söz edilmiş, eytam yönetimi ve sandıklarının liyakatsiz kişiler tarafından yönetildiği ve bu kişilerin bankacılıktan anlamadığı vurgulanmış, idarenin ve sandıkların banka şekline getirilebilmesi için tüzük değişikliğine gidilmesi gerektiğinden söz edilmiş, emniyet sandığı tüzüğünde olduğu gibi yönetimin Hükümetin veya Ticaret Nezaretinin kontrolü altında faaliyet göstermesinin faydalı olacağından bahsedilmiştir. Bu teklif sonraki yıllarda kurulacak olan Emlâk ve Eytâm Bankasının fikri kaynağını oluşturmuştur.

Milli Mücadele döneminde de eytama ait düzenlemeler devam etmiştir. Ziraat Bankası yönetimi, işgal altında kalan bölgelerdeki eytam sandıklarıyla bağlantısının kalmamasından dolayı büyük zarara uğramasını sebep göstermiş ve 1915 yılında Şeyhülislamlık Makamı ile yaptığı sözleşme gereğince sandık paralarının bankada işletilmesi uygulamasından vazgeçmek istediğini bildirmiştir. Bununla birlikte İzmir ve Bursa’da bulunan eytam sandık yöneticileri, kontrolü altında tuttukları paraları Ziraat Bankasına yatırmamışlar, merkezi teşkilatın talimatlarını dinlememişler ve keyfi hareket etmeye başlamışlardır. Bu dönemde eytam sandıklarındaki paralar bir yandan taşradaki yöneticiler tarafından diğer yandan da İstanbul Hükümeti talimatları sonucunda tükenme noktasına kadar gelmiştir. İstanbul Hükümeti, eytam sandıklarındaki paralardan belediyelere borç olarak verilmesini istemiş, ancak belediyeler aldıkları borcun ödemesini yapmadıkları gibi işgal kuvvetlerinin sandıkları yağmalamalarından dolayı yetim paraları hızla azalmıştır.

Ankara Hükümeti ilk başlarda eytam yönetimi ve sandıkları sorununa uzak durmayı tercih etse de 28 Ekim 1920 tarihinde bir düzenleme yapmış ve yetimlere ait işlemlerin nizamname hükümlerine göre olmasını, Ankara Eytam Sandığı da dâhil olmak üzere tüm sandıkların merkezi bir anlayışla yönetilmesini ve sandıklardaki paraların Ankara’ya gönderilmesini istenmiştir. Ancak daha sonra bu karardan vazgeçilmiş ve idane işlemlerinin Anadolu’nun farklı yerlerindeki 37 sandık tarafından yürütülmesine karar verilmiştir. Cumhuriyet döneminde de bir süre varlıklarını koruyarak faaliyetlerini sürdüren eytam sandıkları daha sonra tasfiye edilmiş, eytam sandıklarının mal varlıkları Emlâk ve Eytâm Bankasına devredilmiştir.

Atatürk döneminde kurulan bankalardan biri de Emlak ve Eytam Bankası olmuştur. Banka, 3 Haziran 1926 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan kuruluş kanunu sonrasında faaliyetlerine başlamıştır. Emlak ve Eytam Bankası’nın kuruluşunu düzenleyen 844 sayılı kanun 27 maddeden oluşmuştur. Bankanın kuruluş amacı kanunun 2’nci maddesinde şu şekilde ifade edilmiştir: “Bankanın kuruluş amacı bina ve üzerine bina inşa edilecek arsa sahiplerine kredi vermektir.” Söz konusu kanunda: Eytam sandıklarının tasfiyesi ve bu sandıklardaki birikimlerin bankaya devriyle ilgili tüm işlerden Maliye ve Adalet Vekâletlerinin sorumlu olacağı, bu birikimlere %7,5 oranında faiz uygulanacağı,

Maliye Vekâletinin banka sermayesine %50 oranında ortak olduğu ve bu kapsamda bankaya 10 milyon lira yatıracağı, belediye hududu dâhilindeki bütün yapıların ve arsaların teminat gösterilmesi şartıyla kredi tahsisinin olabileceği, bankanın yapacağı tüm işlemlerin denetiminden Maliye Vekâletinin sorumlu olacağı ve Maliye, Adalet ve Ticaret Bakanlıklarınının 844 sayılı kanun hükümlerinin uygulanması konusunda doğrudan sorumlu oldukları ifade edilmiştir.

Emlak ve Eytam Bankası, kuruluş kanununda da ifade edildiği üzere günümüzdeki konut edindirme anlayışından farklı bir ilke benimsemiş ve kredi vermek için öncelikle gayrimenkul ve arsa ipoteği şart koşulmuş, konut yapımına finansman desteği sağlamak bankanın amaçlarından biri olmamıştır. Emlak ve Eytam Bankasının faaliyette bulunduğu 1926-1946 yıllarında banka yönetiminde üç Genel Müdür görev yapmıştır. Bankanın kuruluş kanununun resmi gazetede yayımlanmasından hemen sonra genel müdür ataması yapılmamış, uzun bir süre bu görevi vekâleten yürüten Saffet Hakkı Bey, 10 Aralık 1928 tarihinde Emlak ve Eytam Bankası Genel Müdürü olarak atanmıştır. Banka, dokuz bin lira karşılığında kiraladığı Ankara Memurlar Kooperatifi binasının ilk iki katında faaliyetlerine başlamıştır.

Bankanın ilk döneminde, kredi talebi daha çok bürokrasi ve siyasi çevrelerden gelmiştir. Banka yönetimi, bu dönemde bürokrasi ile iyi ilişkiler içinde olmaya özen göstermiş ve kredi taleplerinin büyük bir kısmına olumlu cevap vermeye çalışmıştır. Bankanın bu dönemde karşılaştığı önemli sorunlar; kredi talebi karşılığında ipotek gösterilen gayrimenkulün değerini belirleyecek olan hukuki düzenlemenin henüz yapılmamış olması ile hem siyasi çevreden hem de belediyeler ve il özel idarelerinden gelen yoğun kredi talepleri olmuştur. Emlak ve Eytam Bankası yönetimi bu dönemde Samsun ve Giresun Belediyelerinden yapılan kredi taleplerini ipotek olarak gösterilen gayrimenkulün değerinin tam olarak belirlenememesinden dolayı geri çevirmiş, Başvekâlet Müsteşarı Kemal Bey'in 10 yıl vadeli 18 bin liralık kredi talebinin ancak 11 bin 250 lirası verilebilmiştir. Emlak ve Eytam Bankasının faaliyete başlaması bürokrasi ve siyasi çevreler tarafından olumlu karşılanırken özel kesimin talepleri, hem gayrimenkul değerlendirme sistemindeki ayrıntılı işlemlerin çokluğu hem de bu işlemlere ödenen yüksek tutardan dolayı düşük düzeyde kalmıştır.

Emlak ve Eytam Bankasının kurulduğu ilk yıllarda birçok sorunla karşılaşmıştır. Siyasi çevreler ile belediyelerden gelen yoğun kredi taleplerine ilave olarak 1929 yılında yaşanan ekonomik buhrandan dolayı emlak fiyatlarının düşmesi, alınan kredi borçlarının zamanında veya hiç ödenmemesi banka yönetimini krize sokmuştur. Bu gelişmelere ilave olarak siyasi çevrelerin isteği doğrultusunda Emlak ve Eytam Bankası Genel Merkez inşası için gösterişli bir bina yapılmasına karar verilmesi, söz konusu binanın Banka İdare Meclisinde görüşülmeden ve banka sermayesinin 1/4'üne karşılık gelen 1 milyon liraya yapılması, Ankara'da kent içi taşımacılığı üstlenen Anadolu Otomobil ve Otobüs Türk Anonim Şirketinin iflas etmesi sonucunda bankaya olan 154 bin lira tutarındaki borcunu ödeyememesi, gayrimenkul ipoteği karşılığında banka tarafından haczedilen emlakın değerinin çok altında satılması ekonomik krizin daha da derinleşmesine yol açmıştır. Banka yönetimi bu durum karşısında bazı teklifleri ya kısmen karşılamış ya da reddetmiştir. Milli İktisat ve Tasarruf Cemiyeti tarafından 1933 yılında halen Ankara'da Opera binası olarak kullanılan Sergi Evi için 10 bin lira kredi talep edilmiş, Banka İdare Meclisi ekonomik krizden dolayı talep edilen tutarın ancak yarısını karşılayabilmiştir. Bu konudaki bir başka örnek ise Edirne Belediyesinin kredi talebinde olmuştur. Edirne Belediyesinin 150 bin lira tutarındaki kredi talebi de aynı gerekçeyle 62 bin 750 lira olarak gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde banka yönetiminin ekonomik krizden çıkmak için girişimleri de olmuştur. Bu kapsamda Avrupalı bazı inşaat şirketleriyle ortak projelerin yürütülmesi gündeme gelmiş, ancak sözleşme şartları Banka İdare Meclisi tarafından kabul edilmemiştir. Bir başka çözüm ise genel merkez binasının büyük bir kısmının yeni kurulan Merkez Bankasına devri olmuştur. İki banka arasında imzalanan anlaşma gereğince Genel Merkez binasının 1/3'ü Emlak ve Eytam Bankası tarafından kullanılması ve bunun karşılığında arsa ve inşaat giderlerinin 2/3'ünün ise Merkez Bankası tarafından

üstlenilmesi kararlaştırılmıştır. Sonraki dönemde yaşanan gelişmeler sonucunda binanın tamamı Merkez Bankasına devredilmiş, Emlak ve Eytam Bankası daha mütevazı fiyata yaptırdığı yeni binasında faaliyetlerine devam etmiştir.

Bu dönemde banka az sayıda ipotekli ikraz işlemi gerçekleştirmiş, çoğunlukla kendisine devredilen gayrimenkullerin satmakla uğraşmıştır. Banka yönetimi içinde bulunduğu krizden çıkış çözümlerinden biri de emekli, dul ve yetim maaşlarının banka tarafından dağıtılması ve bunun karşılığında alınan iskonto ücretleri olmuştur. Banka yönetimi bu konuda yoğun mesai harcamış ve yaptığı işlemlerin başarılı olmasından dolayı bankaya yapılan başvuru sayıları günden güne artmıştır.

Saffet Hakkı Bey döneminde, hem bankacılık sistemindeki yapısal düzenlemeler, hem 1929 yılı ekonomik buhranın etkileri, hem de siyasi çevrelerden gelen istekler banka yönetiminin kararlarına doğrudan etki etmiştir. Bu durum banka yönetimini temsil eden Genel Müdürlük ile Banka İdare Meclisi arasındaki uyumun bozulmasına yol açmıştır. Emlak ve Eytam Bankası yönetiminde sekiz yıldır görev yapan Saffet Hakkı Bey, bu gelişmeler karşısında 1934 yılı Haziran ayında istifa etmiştir.

Hükümet, Saffet Hakkı Bey'in istifasından sonra Merkez Bankası Genel Müdür Yardımcılarından Cevdet Gölet'i 1934 yılı Ekim ayında Emlak ve Eytam Bankası Genel Müdürü olarak atamıştır. Banka yönetiminde yapılan bu değişiklikle birlikte önceki dönemin uygulamaları sorgulanmış ve yeni dönemin politikaları bu doğrultuda belirlenmiştir. Genel Müdür Cevdet Gölet'in bürokrasiye yakın olması ve bankacılık faaliyetlerine hâkim olması bankanın içinde bulunduğu kriz durumundan çıkış için umut olmuştur. Yeni dönemde ilk ele alınan sorun, Emlak ve Eytam Bankasının devlet binalarının inşaatına ilişkin olmuştur. Bu sorun Maliye Bakanlığı ve Merkez Bankası ile yapılan üçlü anlaşma ile çözülmüştür. Yapılan anlaşmaya göre, Maliye Bakanlığı söz konusu inşaatların finansmanı için elinde bulunan hisse senetlerini Emlak ve Eytam Bankasına vermiş, banka da bu senetleri Merkez Bankasına kırdırarak olası zararları asgari düzeye indirmiştir. Bir başka çalışma ise bankanın içinde bulunduğu kriz durumunu ortaya çıkarmak amacıyla bir komisyon kurulması olmuştur. Komisyon tarafından hazırlanan "İslahat Raporunda"; azami tasarruf yapılması ile bankaya kaynak yaratmak amacıyla inşaat şirketi kurulması önerilmiştir. Komisyonun önerisi Maliye Bakanlığı tarafından kabul edilmiştir.

Emlak ve Eytam Bankası 1934 yılında kâr elde edememiştir. Banka yönetimi 1935 yılında; personelin işten çıkartılması da dâhil olmak üzere tasarruf tedbirlerini uygulamış, Maliye Bakanlığına verilmesi gereken temettü verilmemiş, Cumhuriyet Halk Partisi (CHP)'nden gelen istekler bile geri çevrilmiştir.

CHP'nin 1935 yılındaki Kurultayında, devlet bankasından kredi alıp bina yaptıran daha sonra bu binalarda tadilat yapıp kiraya vererek gelir elde eden kişilere önlem almak amacıyla emlak ve gayrimenkul yerine mesken/konut kavramı kullanılmış, bu durum bankanın kredi kapsamını genişletmiştir. Emlak ve Eytam Bankasının destek verdiği ilk konut projesi Bahçelievler Kooperatifinin inşaatı olmuştur. Banka bu dönemde kamu yararı olan projeleri desteklemiştir. Bu kapsamda olmak üzere İzmir Kestel'deki özel okul ile Ankara Halkevi yakınındaki özel hastane inşaatlarına kredi desteği verilmiştir. Cevdet Gölet döneminde bankanın karşı karşıya kaldığı önemli sorunlardan biri ise belediyelerin aldıkları krediyi geri ödememeleri olmuştur. Bu durum belediye kredilerine kefil olan bankanın kurucu ortağı Maliye Bakanlığı ile banka yönetimi arasındaki ilişkilerin gerilmesine yol açmıştır. Sorun, bankadan kredi talep edecek belediyelerin Maliye Bakanlığından izin almaları ve ilave güvence vermelerini düzenleyen işlemle çözülmüştür. Bu dönemde yaşanan bir başka sorun olan Vekâlet binalarının inşası ise Genel Müdür Cevdet Gölet'in önerdiği model ile çözülmüştür. Yapılan öneriye göre Emlak ve Eytam Bankası; Merkez Bankası ve Maliye Bakanlığı arasında yapılacak

ödemelerde aracı olacak bunun karşılığında % 0,5 komisyon alacaktır. Bu model sonraki yıllarda Ereğli-Filyos ve Antalya-Afyon hatlarının finansmanında da kullanılmıştır.

Genel Müdür Cevdet Gölet döneminin en önemli gelişmelerinden biri de bankanın çalışma alanlarının genişletilmesine yönelik arayışlar olmuştur. Bu arayışlar sonucunda: yeni şubeler açarak bankanın faaliyet alanlarını genişletmek, mesken kooperatiflerine kredi vermek ve bir inşaat şirketi kurmak politikaları kabul edilmiştir. Yeni şubeler açma politikası kapsamında Bursa, İzmit ve Adana şubeleri açılırken Adapazarı, Van, Denizli ve Zonguldak şubeleri kârli olmayacağı düşüncesi ile açılmamıştır. Bankaya ait bir inşaat şirketinin kurulması projesini hızlandıran gelişme ise devlet binalarının inşasına dair 4,5 milyon lira bedelli ihale olmuştur. Banka yönetimi bu ihaleye girebilmek için Emlakbank Yapı Limited Şirketini kurmuştur. Sermayesinin %99'u bankaya ait olan şirket 1937 yılı Nisan ayından itibaren faaliyete başlamıştır. Emlakbank Yapı Limited Şirketi, yeni TBMM binası inşaatı, Ankara Gençlik Parkı, Eskişehir Yatılı Çırac Okulu, Zonguldak Kömür İşletmesi işçi evleri, Ankara Hamamönü Ortaokulu inşaatı, Çanakkale Müstahkem Mevki için kapalı garaj yapımı, Ankara Üniversitesi Tıp Fakültesi Doğum Kliniği inşaatı ihalelerine katılmış, bunlardan sadece Eskişehir Çıracık Yatılı Çırac Okulu ile Merkez Bankası Mersin Umumi Mağazaları ihalelerini kazanabilmiştir. Emlakbank Yapı Limited Şirketi aracılığı ile talip olunan bir başka proje ise Milli Savunma Bakanlığının Gölcük Donanma ihalesi olmuştur. Şirket müdürü başkanlığında oluşturulan bir heyet bu ihale için araştırma yapmak amacıyla gittiği Avrupa'da inceleme ve temaslarda bulunduktan sonra banka yönetimine sunduğu raporda ihaleye girilmemesini önerince şirket müdürü yetersiz bulunmuş ve istifa ettirilmiştir. Emlakbank Yapı Limited Şirketinin yeni müdürü olarak görevlendirilen Saim Ölçen bir önceki döneme ait işlem ve hesaplarda yaptırdığı incelemede; bazı ihalelerde yüksek risk alındığını tespit etmiş ve zararı asgariye indirmek için sulh bedeli ödenmesini önermiştir. Bu kapsamda Merkez Bankası'nın Mersin'deki ihalesi için 35 bin lira sulh bedeli ödenerek sözleşme iptal edilmiştir. Emlak ve Eytam Bankası, İkinci Dünya Savaşı hemen öncesindeki inşaat sektöründeki durgunluktan dolayı zaman zaman Emlakbank Yapı Limited Şirketine destek kredisi de vermiştir.

Emlakbank Yapı Limited Şirketi, İkinci Dünya Savaşı sırasında; İstanbul Valisi ve Belediye Başkanı Lütfi Kırdar'ın Taksim Kışlasının boşaltılması sonucu açılan alana yapılacak inşaat işini, İngiliz kredisiyle yapımı planlanan Ulukışla-Mersin şose yolunun yapımı ve İzmit Selüloz Fabrikası işçi evleri projelerini alarak kuruluş amacını gerçekleştirmeye çalışmıştır.

Emlak ve Eytam Bankasının ikinci Genel Müdürü Cevdet Gölet döneminin son projesi ise 1942 yılında yürürlüğe giren Varlık Vergisi Kanunu olmuştur. Banka Varlık Vergisi kredi programını başarı ile uygulamış, İstanbul'da 1500 gayrimenkul üzerindeki ipotekli ikraz uygulamalarını herhangi bir şikâyet veya yolsuzluğa meydan vermeden tamamlamıştır. Varlık Vergisi kredi programının başarı ile uygulanmasından dolayı Cevdet Gölet, taltif edilmiş ve 1943 yılı Haziran ayında Ziraat Bankası Genel Müdürlüğüne atanmıştır. Cevdet Gölet dönemi, Emlak ve Eytam Bankasının hem mali restorasyon hem de kurumsallaşma girişimlerini kapsamıştır.

Emlak ve Eytam Bankasının üçüncü ve son Genel Müdürü Mithat Yener olmuştur. Aynı zamanda CHP milletvekili olan Mithat Yener dönemi, hem İkinci Şükrü Saraçoğlu Hükümetinin liberal politikalar uygulama konusundaki kararlılığı, hem de Türkiye'nin İkinci Dünya Savaşına katılma durumunun ortadan kalkmasının yarattığı rahatlamadan dolayı banka yönetiminin radikal kararlar almasını kolaylaştırmıştır. Banka yönetimi bu dönemde CHP hükümeti ile uyumlu çalışırken karşılıklı iş birliği ve güvene dayalı bir anlayış hâkim olmuştur. Banka yönetimindeki yeni anlayışla birlikte hükümetin desteği ve konjonktürel gelişmeler aynı zamanda Emlakbank Yapı Limited Şirketinin önemli projeleri

almasını da kolaylaştırmıştır. Saraçoğlu hükümetinin bankaya yaklaşıma dair ilk işaret 1944 yılında olmuştur. Emlak ve Eytam Bankası Hissedarlar Kurulunun 25 Mayıs 1944 tarihinde yapılan toplantıda konuşan Maliye Bakanlığı temsilcisi, bankanın kâr amacıyla kurulmuş bir müessese olmadığını ve kamu kurumu olduğunun altını çizmiştir. Kurucu ortaklardan biri olan Maliye Bakanlığının yaptığı bu vurgu bankanın yeni politikası olarak belirlenmiş ve konut kooperatiflerinin projelerine tahsis edilen kredi desteği arttırılmıştır. Emlak ve Eytam Bankasının bu dönemde desteklediği konut kooperatif projelerinden başlıcaları; Bahçelievler, Güvenevler, Tasarrufevler ve Saraçoğlu Mahallesi olmuştur. Emlak ve Eytam bankası ile Maliye Bakanlığı arasında imzalanan protokol sonucunda bankaya verilecek inşaat projelerinin ihalesiz olması kararlaştırılmıştır. Banka yönetimi Maliye Bakanlığı tarafından verilen inşaat projelerini Emlakbank Yapı Limited Şirketi aracılığıyla yerine getirmiştir.

Mithat Yerel yönetimindeki banka siyasi çevreden gelen taleplere yanıt veren ve fırsatları değerlendiren bir banka kimliğini terk etmiş, kentleşme süreci ve kalkınma dinamiklerini birlikte yönetmeye başlayan bir kamu bankası kimliğini kazanmıştır. Emlak ve Eytam Bankası, 14 Haziran 1946 sayılı 4947 sayılı kanun ve Maliye Bakanlığının 29 Temmuz 1946 tarihli tezkeresi ile mal varlıklarını Emlak ve Kredi Bankasına devretmiştir.

Türkiye, uzun yıllar süren savaşımlardan sonra 1923 yılından itibaren yeni bir sürece girmiş ve birçok sektörde yeniden yapılanmaya başlamıştır. Her alanda tam bağımsız olmayı hedefleyen Türkiye Cumhuriyeti Devleti, ekonomi alanındaki projelerini milli bankalarla desteklemeyi planlamıştır. Emlak ve Eytam Bankası, bu düşünceler doğrultusunda 1926 yılında kurulurken kamu bankacılığının ilk örneklerinden biri olmuştur. Bankanın kuruluş amaçlarından biri gayrimenkul ipoteği karşılığında verdiği kredilerle girişimcileri desteklemek, Başkent Ankara başta olmak üzere birçok şehrin kentleşmesi amacıyla yapılan mimari projelerinin hayata geçirilmesini sağlamak, tarımsal alandaki gelişim projelerine finans desteği sağlamak ve uzun yıllar boyunca kötü yönetilen eytam sandıklarındaki birikimleri değerlendirmek olarak düşünülmüştür.

Emlak ve Eytam Bankası, 20 yıla yakın faaliyette bulunduğu dönemde, 1929 yılı ekonomik buhranı ve İkinci Dünya Savaşı'nın ülke üzerindeki olumsuz etkilerinden doğrudan etkilenmiş, kısıtlı sermayesinin kârlılık oranı yüksek projelerde kullanılması çok da mümkün olmamıştır. Buna rağmen, özellikle Başkent Ankara'nın modern bir şehir görünümünü kazanması ile eytam sandıklarındaki birikimin değerlendirilerek yetim paralarının korunmasında önemli bir görevi yerine getirmiştir.

Mehmet BALYEMEZ

KAYNAKÇA

1. Resmî Yayınlar

A. Arşiv Belgeleri

(1) Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Osmanlı Arşivi (BOA):

“Emval-i Eytam İdaresi'nin hükümetin taht-ı himayetinde bulundurulması.”, BOA,

Fon: Bab- Âli Evrak Odası (BEO), Kutu: 4511, Gömlek Sıra: 338273, 01 Temmuz 1336.

“Osmanlı Bankası'na ait nizamnamenin arzı”, BOA, Fon: İrade Meclisi Mahsusa (İMM), Kutu:7, Gömlek Sıra:305, 18 Ağustos 1856.

“Osmanlı’da bir Emlak ve Ziraat (Kredi Foncier) Bankası kurulması tasarısı”, BOA, Fon: Hariciye İdaresi (HR.İD.), Kutu: 236 Gömlek Sıra:46, 3 Mayıs 1864.

“Beyoğlu semtinde Avrupa şehirlerini andırır tarzda inşaat ve mebani mevcut olduğu ancak İstanbul semti bir harabe halde olduğundan; müsait yerlerinde mevcut boş arsalarda inşaat yapmak üzere, Kredi Kumpanya gibi bir banka tesisıyla inşaat yapılması hakkında Saffet Paşa’nın tezkiresi”, COA, Fon: Yıldız Esas Evrakı (Y.EE), Kutu: 43, Gömlek Sıra: 78, 05 Ocak 1863.

“Taşra Eytam Sandıkları mevcudundan emaneten mahalleri Ziraat Bankası şubelerine tevdi olunan mebaliğin Emval-i Eytam ve Beytülmal İdarelerine irsali hakkında sebk eden işar üzerine bir kısmının gönderilerek kalan kısmın ödenemeyeceğinin bildirildiği ancak kalan kısmın da ödenmesi gerektiği.”, BOA, Fon: Bab-ı Âli Evrak Odası (BEO), Kutu: 4651, Gömlek Sıra: 348825, 23 Aralık 1922.

“Yunanlılar’ın Erdek, Karesi sancağı ve Hüdavendigâr vilayeti civarında umur-ı maliyeye müdahalelerinin, mal sandıklarından para almalarının önlenmesi ve buralarda mağdur kalan mütekaidin, eytam ve eramilin mali müzayakalarının tahfifi”, BOA, Fon: Meclis-i Vükela Mazbataları, Kutu: 220, Gömlek Sıra. 185, 22 Şubat 1923.

(2) Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Cumhuriyet Arşivi (BCA):

“Salih Hilmi’nin 2. Sınıf Adliye Müfettişliğine yükseltilmesi ile 3. Sınıf Adliye Müfettişliğine Cemal ve Eytam Müfettişliğine Ahmed’in tayinleri”, CCA, Fon: Başbakanlık Bakanlıklararası Daire Başkanlığı, 30-11-1-0, 2 Haziran 1927.

“Van’da Emlak ve Eytam Bankası şubesi açılması hakkında 1. Umumi Müfettiş İbrahim Tali’nin teklifinin yerine getirilemeyeceği”, BCA, Fon: Başbakanlık Muamelat Genel Müdürlüğü, 30-10-0-0, 06 Ekim 1931.

“Emlak ve Eytam Bankası ile İbrahim Kaptan arasında İstanbul Büyükkada’ daki gayrimenkul davasının sulhen halli”, BCA, Fon: Başbakanlık Bakanlıklararası Daire Başkanlığı, 30-11-1-0, 15 Şubat 1935.

“Emlak ve Eytam Bankası 1935 senesinde hitam bulan sekizinci hesap senesine ait idare meclisi raporu”, BCA, Fon: Siyasi Partiler Cumhuriyet Halk Partisi, 490-1-0-0, 18 Mart 1936.

“Emlak ve Eytam Bankası’ndan ipotek karşılığı aldıkları borçları zamanında ödeyemedikleri için malları banka uhdesine geçmiş olan Manisalıların itirazları”, BCA, Fon: Başbakanlık Muamelat Genel Müdürlüğü, 30-10-0-0, 22 Kasım 1939.

“Şakir oğullarının Gönen Eytam Sandığından almış oldukları borcun tahsili için açılan davanın temyizinden vazgeçilmesi”, BCA, Fon: Başbakanlık Bakanlıklararası Daire Başkanlığı, 30-11-1-0, 26 Nisan 1940.

“Türkiye Emlak Kredi Bankası Gn.Md.Yrd.lığı’na Ferit Renda’nın tayini”, CCA, Fon: Başbakanlık Bakanlıklararası Daire Başkanlığı, 30-11-1-0, 26 Ağustos 1946.

B. Resmî Gazete

Resmî Gazete, Sayı: 389, 3 Haziran 1926.

“Kararnameler”, Resmi Gazete, Sayı: 1062, 10 Kanunuevel 1928.

“EEB Gn. Md. Uzun zamandır vekaletle yürüten ve başarılı olan Hakkı Saffet Bey’in 750 lira maaşla EEB Gn.Md. olarak atanması”, Resmi Gazete, Sayı:1062, 10 Kanunuevel 1928.

Veresiye Tuz Satışı Hakkındaki Kanun 1'nci madde gereğince teminat yatırılacak bankalar İş, Ziraat ve EEB", Resmi Gazete, Sayı: 8566,17 Mart 1930.

"844 sayılı kanun gereğince medeni kanunun bu kanunun vekalet, vesayet ve miras hükümleri gereğince Emlak ve Eytam Bankasına yatırılması gereken paraların zamanında yatırılması", Resmi Gazete, Sayı: 4167, Adliye Vekaletinden Karar No:4, 27 Mart 1939.

"Emlak ve Eytam Bankası Genel Müdürü Cevdet Gölet'in TC Ziraat Bankası Genel Müdürlüğüne atanması", Resmi Gazete, Sayı:5421, 4 Haziran 1943.

"Bankanın Samsun ve Adana'da şube açması hkk.", Resmi Gazete, Sayı: 8190, 17 Ocak 1945.

C. TBMM Zabıt ve Ceridesi

TBMM Zabıt Ceridesi, Devre:1, C. 18, Birinci İçtima.

2. Kitaplar

AKGÜÇ, Öztin, **Yüz Soruda Türkiye'de Bankacılık**, Gerçek Yayınevi, İstanbul 1987.

ÇANLI, Mehmet, "Eytâm İdaresi- Sandıklan ve Osmanlı Devletinde Yetimlerin Ekonomik Haklarının Korunması", **Savaş Çocukları: Öksüzler ve Yetimler**, Ed. Emine Gürsoy Naskali, Aylin Koç, İstanbul 2003, s.59-86.

DEMİREL, Kenan, **Emlak ve Eytam Bankası**, Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Van 2014.

GÜVENÇ, Murat, IŞIK, Oğuz, **Emlak Bankası 1926-1998**, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul 1999.

TALİSİN, Özcan, "Osmanlı Toplumunda Yetimlerin Himayesi ve Eytam Sandıkları", **İstanbul Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi**, S 14, 2006, s.103-121.

TOPRAK, Zafer, **Türkiye'de "Millî İktisat" (1908-1918)**, Yurt Yayınları, Ankara 1982.

ÜNAL, Vehbi, "Osmanlı'nın Son Dönemlerinde Korunmaya Muhtaç Çocuklar İçin Kurulan Sosyal Hizmet Kuruluşları", **Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, C XXXVI-2, 2012, s.1-27.

YILMAZ, Naci, **1930-46 Dönemi Türk Bankacılık Tarihi**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2007.

YÜZGÜN, Arslan, **Cumhuriyet Dönemi Türk Bankacılık Sistemi (1923-1981)**, Der Yayınları, İstanbul 1982.

29/03/2025 tarihinde <https://ataturkansiklopedisi.gov.tr/bilgi/emlak-ve-eytam-bankasi/?pdf=3685> adresinden erişilmiştir