

Драги ЃОРГИЕВ

## ПОДАТОЦИ ЗА ВАКАФСКИОТ НЕДВИЖЕН ИМОТ ВО БИТОЛА ОД 1837-38 ГОДИНА

Пописниот дефтер за приходите и расходите на битолските вакафи<sup>1</sup> направен 1837-38 година,<sup>2</sup> претставуваше главен извор за овој наш труд. Пописот е извршен од назначениот во истата година нов управник на вакафите во Битола кој, ословувајќи се себеси со синтагмата „мојата скромност“, не го наведува своето име. Овој попис со кој е опфатен целокупниот недвижен имот со којшто располагале битолските вакафи, нуди извонредно богат материјал за економскиот и социјалиот живот на Битола, како и податоци за самата појава на градот.

Инаку дефтерот има вкупно 116 страници, меѓу кои има и празни листови. Најголемата празнина е помеѓу стр. 85 каде завршува пописот на имотот и стр. 116 каде се наоѓа пресметката за приходите и расходите од вакафот на џамијата Исхакие<sup>3</sup> за периодот 1831/2 – 1838/9 година, направена од страна на мутевелијата<sup>4</sup> Мехмед-ага. Што се однесува до начинот на запишување, вакафскиот имот е регистриран одделно под 33 посебни наслови. Од нив 28 се посебни вакафи на џамии и месџиди<sup>5</sup>; 2 се означени како вакафи на посебни лица; а 3 се однесуваат на вакафски дукани и недвижен вакафски имот даден под управа на одредени лица без да се наведе на кој вакаф му припаѓа тој имот. На 85 страница се наоѓа, исто така, регистриран вакафски имот, но без никакво појаснување за припадноста или за управување на тој имот.

Вкупниот регистриран недвижен вакафски имот изразен во бројки изгледа вака: дукани - 921; куќи - 56; соби - 28; воденици - 26; меани - 14; анови -

---

<sup>1</sup> Вакафите претставувале посебна институција преку која се завештавал движен и недвижен имот во Отоманската Империја. Сопственикот на тие имоти се откажувал од приходите кои со завештавањето биле наменети за функционирање на разни верски и просветни установи или за други добротворни цели. Вакафите често биле ослободувани од државните давачки и заштитени од посетувањата на световните власти.

<sup>2</sup> Оригиналот на овој пописен дефтер се чува во Османлискиот архив во Истанбул во фондот Maliyyeden Mudevver NO 19349.

<sup>3</sup> Оваа џамија е подигната 1506 година од страна на Исхак Челеби, солунски кадија, кој 1508 година се населил во Битола каде и починал 1512 година. Инаку пописот во дефтерот започнува токму со имотот на оваа џамија (1-7 лист). Од кои причини пресметката за вакафските приходи и расходи на оваа џамија е поместена на последната страница, не ни е познато.

<sup>4</sup> Управник на вакаф.

<sup>5</sup> Мала маалска џамија без минаре во која не се извршуваат заедничките петочни молитви; ниту пак молитвите за време на верските муслимански празници.

10; фурни - 10, бавчи - 6; амами - 4; кафеани - 2, ниви - 2; парцели земја - 2; дворови - 3; ливади - 1 и керамидница -1. Сиот тој имот вакафите го издавале под наем на одделни лица кои за тоа плаќале годишен закуп. За да може да се разбере начинот на искористување на вакафскиот недвижен имот, накратко ќе се осврнеме на начинот на неговото изнајмување.

Во раниот период од постоењето на вакафите под закуп обично се издавале вакафско земјиште и куќи и тоа по правило до една година. Поради слабиот интерес за закупување само на една година, вакафските служби дозволиле земјиштето да може да се издава и на подолг период. Но, и тоа не било доволно, особено кога станувало збор за градежно земјиште во градовите. Никој не сакал да инвестира во такво земјиште за краткорочен период. За да се избегне и оваа препрека, бил воведен т.н. наследен закуп (muqata'a). Со овој закуп, наемникот стекнувал право на изнајменото вакафско земјиште да подига градби кои станувале негова сопственост. На тој начин се појавила поделена сопственост: земјата му припаѓала на вакафот, а градбата на закупувачот, по чија смрт ја наследувале неговите наследници. Закупнината, која се плаќала годишно, се утврдувала еднаш засекогаш и била непроменлива, што во услови на инфлација одело на штета на вакафите. Таа не престанувала и во случај на рушење или оштетување на градбата, се разбира, под услов закупувачот редовно да ја плаќа наемината.

Меѓутоа, со ваквиот вид закупување не можел да се реши проблемот на оние вакафи чии градби биле срушени од пожари, војни, земјотреси и сл. Во повеќето случаи вакафите немале свои средства повторно да ги градат овие објекти бидејќи останале без приходи. Решение се нашло во воведувањето посебен вид наследен закуп под име „igaratein“ (двојна кирија). Со овој закуп срушената градба се давала на некое заинтересирано лице што ја поправало старата или градело нова и кое однапред на име кирија на вакафот му исплаќало одредена сума пари. Покрај тоа, лицето се обврзувало за натамошно користење на објектот да плаќа и одредена годишна кирија, се разбира, значително намалена. На тој начин, тоа стекнувало право да се користи со поправената или наново изградена зграда и тоа негово право било наследно. Треба да се истакне дека во овој случај закупецот не стекнувал право на сопственост над градбата. Вакафот понатаму останувал сопственик на земјиштето и зградата, а закупувачот сега плаќал двојна кирија: и закуп за земјата и кирија за зградата.<sup>6</sup>

Ваквото појаснување за начинот на користење на вакафскиот недвижен имот беше потребно бидејќи и во нашиот дефтер се среќават бројни објекти што се двојно оптоварени: годишен закуп за земјата и месечна кирија за градбите. За сите оние објекти чишто згради биле вакафски, во дефтерот секогаш над регистрираниот текст за годишниот закуп за земјата стои појаснувањето дека „градбата е вакафска“ и дека закупувачот плаќа и месечна кирија. Обично парите од кириите што бил собирани од страна на лице специјално одредено за тоа биле условувани за точно одредена намена, како на

---

<sup>6</sup> Поопширно за начинот на искористување на вакафскиот недвижен имот види: Мехмед Беговиќ, Вакуфи у Југославија, САНУ, књига CCCLXI, Одељење друштвених наука, књ. 44, Београд, 1963, 62-75.

пример, за читање на Куранот<sup>7</sup> во вакафската џамија, за одржување на некоја чешма или друга градба, за приготвување на одредена храна во празничните денови или, пак, за потребите на верските училишта. Се разбира, објектите што се одржувале со овие средства му припаѓале на вакафот кому му припаѓале и дуќаните или градбите од кои се земала кирија.

Од овој дефтер може да се види дека кај ваквите двојно оданочени објекти месечната кирија била многу повисока од годишниот закуп за земјата. Така, има дуќани за кои, на пример, годишниот закуп бил 8 гроша, а киријата за градбата за секој месец изнесувала 20 гроша. Од ова може да се претпостави дека, по сè изгледа, овие дуќани биле изградени од страна на самите вакафи, поради што и кириите биле високи. Прифаќањето на волку висока цена за киријата е сосема разбирливо ако се знае дека дуќаните и објектите на вакафите по правило се наоѓале на најдобрите места во градовите и чаршиите. На секој занаетчија или трговец, кој претендирал успешно да ја извршува својата дејност, му било јасно дека само дуќаните и работилниците во центарот на градот, во соодветната чаршија или, пак, оние во бизистенот можат да му донесат профит.

Закупец на вакафски недвижни имоти можел да биде секој граѓанин на Империјата. Овој дефтер го потврдува тоа. Меѓу држателите на вакафскиот недвижен имот во Битола имало муслимани, христијани и Евреи. Еве како бил распореден имотот меѓу трите заедници во овој град: од вкупно 921 дуќан, околу 84% или 773 дуќани биле во рацете на муслиманите, христијаните држеле 93 дуќани или околу 10%, Евреите имале закупено вкупно 40 дуќани или нешто повеќе од 4%, додека за 5 дуќани или за помалку од 2% закупецот не е регистриран; од 14 меани, 7 биле во рацете на муслиманите, 6 на христијаните и 1 во рацете на Евреите; 24 куќи кои се наоѓале на вакафскиот имот биле еврејски, 15 муслимански, 14 христијански и 3 неодредени (нерегистриран закупец)<sup>8</sup>; соби - 16 христијански и 12 неодредени; фурни - 7 муслимански, 2 христијански и 1 неодредена; анови - 8 муслимански, 1 христијански и 1 неодреден; кафеани - 2 муслимански, амами - 3 муслимански и 1 неодреден; бавчи - 2 муслимански и 4 неодредени; воденици - 3 муслимански и 23 неодредени; парцели земја - 1 муслиманска на која се одржувал пазар и 1 неодреден; нива - 2 муслимански; дворови - 3 еврејски<sup>9</sup>, ливади - 1 неодредена и ќерамидница - 1 неодредена.

Од дуќаните најбројни биле терзиските, кои ги имало вкупно 136. Од нив 104 биле муслимански, 30 христијански, 1 еврејски и 1 неодреден. Потоа следуваат; свиларските (gazaz) - 83 од кои 75 муслимански, 6 еврејски, 1

---

<sup>7</sup> KURAN (Kõđan) - муслиманска света книга, која според исламското верување содржи божја објава дадена преку Мухамед.

<sup>8</sup> Куќи на вакафски имот имало сигурно повеќе бидејќи во дефтерот стои регистрирано, на пример, „еврејски куќи во дворот на Синагогата, годишен закуп -14 гроша“; без да се наведе нивниот број. Истото се однесува и на собите.

<sup>9</sup> Тоа се: „двор на Евреите наспроти касапите“ (yehudiler havlusu), кој се наоѓал во вакафскиот имот на Новата џамија и за кој Евреите плаќале годишен закуп од 150 гроша; дворот Драгор (Drahor) во вакафот на мезцидот Катебди (?) Гази во маалото Емир; и „двор на еврејската Синагога“ (Navra) во вакафот на мезцидот Шунгук во маалото Синан-бег, за кој годишниот закуп изнесувал 30 гроша.

христијански и 1 неодреден; па бакалски - 67, муслимански 51, христијански 9, еврејски 4 и 3 неодредени; платнарски (bezaz) - 59, муслимански 37 и христијански 22; папуциски -55, муслимански 50, христијански 2, еврејски 2 и неодредени 1; сарачи - 45, сите муслимански; бојаџиски - 30, сите муслимански; берберски - 27, муслимански 25, христијански 1 и еврејски 1; крзнарски (kürkci) - 26, муслимански 22 и христијански 4; билкарски (attar) - 25, муслимански 24 и еврејски 1; златарски (kuymacıyan) - 22, муслимански 14, христијански 5 и еврејски 3; ковачки (demirci) - 22, сите муслимански; тутунски - 21, сите муслимански; влачарски (hallac) - 19, муслимански 15, христијански 4; арабаџиски - 16; муслимански 12, еврејски 3 и 1 неодреден; браварски (cilingir) - 16, сите муслимански; зрнарски (sair) - 11, еврејски 6 и муслимански 5; абаџиски - 10, сите муслимански итн. Инаку, освен овие 18 видови дуќани и работилници, во овој дефтер се регистрирани уште 56 видови најразлични занаети и дејности и тоа: дуќани за леблебија - 9; чешларски дуќани - 9; мутафчиски - 8; алваџиски - 8, грнчарски - 7; самарџиски - 7; налбатски- 7, дуќани за пелте (желе) - 7 пушкарски - 6; столарски - 6; чубукчиски - 6; кафеџиски - 6; дуќани за мести<sup>10</sup> - 6; старинарски - 6 писарски - 5; калаџиски - 5; шапкарски - 5; јорганџиски - 4; арпаџиски - 3; дуќани за приготвување и служење храна (aşçı - 3; дуќани за садови - 3; кондураџиски - 2; чакркчиски - 2; бозаџиски - 2; ножарски - 2; симитчиски - 2; свеќарски - 2; саатчиски - 2; дуќани за мириси - 2; дуќани за конци - 2 ; лекарски (tabib) - 1; лебарски -1; чорапчиски - 1; сарафски - 1; галантериски - 1; дуќан за врвци - 1; дуќан за чоја - 1; јагленарски -1; фишекчиски - 1; дуќан за слатко - 1; семенарски - 1; дуќан за зеленчук -1; кантарџиски - 1; лимарски -1; дуќан за половни предмети (hurdacı) - 1; шивачки -1; копчарски - 1; дуќан за кутии - 1; дуќан за бурмут (enfiesi) - 1; ситничарски -1; дуќан за памук - 1; катранџиски -1; брашнарски - 1; касапски - 1; дуќан за опинци - 1 и дуќан за локум - 1. Оваа широка лепеза од 74 најразлични занаетчиски и трговски дејности несомнено го потврдува извонредниот стопански и економски развој што Битола успеала да го достигне и кој и понатаму се движел по нагорна линија.

Бројката од 921 дуќан во Битола, секако, не го покажува вистинскиот број на дуќаните во овој град. Ако се земе предвид дека околу 1835 година во битолската чаршија имало околу 2 500 дуќани<sup>11</sup> и дека пожарот од 1834 година уништил над 2 100,<sup>12</sup> станува јасно дека имало и голем број дуќани што не биле вакафски. Така, на пример, регистриран е само еден касапски дуќан, а видовме дека во самиот дефтер се спомнува „двор на Евреите

<sup>10</sup> Посебен вид обувки врз кои се облекуваа чевли или пантофли.

<sup>11</sup> Битола, Вчера, денес и утре, Скопје 1970, 77.

<sup>12</sup> Браќа Константинови, Противпожарна активност во Битола, Битола 1964, 22.

Инаку последиците од овој пожар се чувствувале 4 години по неговото избувнување. Така во овој дефтер дел од регистрираните дуќани и соби се проследени со атрибутот „изгорен“ или „срушен“, но за нив сè уште се плаќал годишен закуп. Исто така, во пожарот настрадало и некое основно училиште (мектеб), што низ целиот дефтер се провлекува како „изборениот мектеб“ и кое изгледа се наоѓало во близина на настраданите дуќани.

наспроти касапите<sup>13</sup>, што значи дека касапските дуќани не биле вакафски. Сепак, наведената бројка на вакафски дуќани, потоа на неколку анови, меани, амами и други наменски објекти покажува дека вакафите сè уште располагале со доста голем имот што им овозможувал на некој начин да господараат и да диктираат со економските прилики во Битола и да држат монопол во одредени стопански сфери.

Со најголем имот, кој изнесувал 148 дуќани, 2 меани, 1 фурна, 1 ан, 4 воденици располагал вакафот на џамијата Исхакие. Овој вакаф поседувал и една штала во пазарот за масло од која приходите за 7 години (1831/2 - 1838/9) изнесувале 2100 гроша. Потоа следувал вакафот на Новата џамија (Cam - i cedid)<sup>14</sup>: 123 дуќани, 1 кафеана, 1 меана, 1 ан, 1 фурна, 4 соби и еврејскиот двор наспроти касапите; па вакафот на џамијата Сунгур чауш<sup>15</sup>: селото Папажан (североисточно од Лерин), 100 дуќани, 10 воденици, 1 кафеана, 1 ан, 1 амам и празен простор за пазарциите во пазарот за овошје; вакафот на Гериз Давуд-паша<sup>16</sup>: 90 дуќани од кои 27 (24 муслимански и 3 христијански, сите платнарски) се наоѓале во безистенот, 4 меани, 1 куќа, 1 фурна, 1 воденица, 1 соба и празен простор за пазар итн.

Покрај овие информации, овој дефтер нуди, исто така, и податоци за објекти и месности во самиот град Битола и неговата околина. Така, на пример, се спомнуваат месностите Куртдере, каде што имало вакафски соби, Долеџик и Каваклар, каде што претежно биле лоцирани воденици, регистрирани се шест пазари: пазар за масло, пазар за овошје, турски пазар, пазар за риби, зелен пазар и пазар за лен (ketan), потоа многу џамии, мезџиди, амами, чешми што денес веќе не постојат, а чие лоцирање може да помогне во доловување на сликата на некогашна Битола и за разјаснување на времетраењето на овие објекти.

---

<sup>13</sup> Не случајно овој еврејски двор се наоѓал во близина на касапите. Уште во 17 и 18 век касапскиот еснаф во Битола бил познат како „еврејска тајфа“, (Турски документи за историјата на македонскиот народ, серија прва, том 2, под редакција на Ванчо Бошков, Скопје 1966 док. бр. 151, 78; Ѓорѓи Димовски - Цолев, Битолските Евреи, Битола, 1993, 40), што претпоставува дека и во времето на составувањето на нашиот дефтер добар дел од Евреите се занимавале со касапскиот занает поради што и нивниот двор се наоѓал во близина на касапите.

<sup>14</sup> Оваа џамија била подигната 1558/9 година од страна на битолскиот кадија Махмуд ефенди, поради што е позната и како Кади-ефенди џамија.

<sup>15</sup> Изградена е 1434 годна од Сунгур-чауш, полководец во турската војска во време на султанот Мурат II (1421-1451).

<sup>16</sup> Не успеавме да најдеме податоци за оваа личност.

Dragi DJORGIEV

**DONNÉES SUR LES BIENS IMMOBILIERS DE VAKKUF À BITOLA  
DE 1837-1838**

R é s u m é

Les vakkufs représentent une des institutions économiques les plus importantes dans l'existence de l'Empire Ottoman, au long des siècles. A défaut d'investissements d'état, les vakkufs étaient les seuls à investir dans la construction des édifices publics et leur rôle était considérable. Cela nous est confirmé par les données sur les biens immobiliers des vakkufs à Bitola, de la première moitié du XIXe siècle. Les vakkufs de Bitola disposaient d'une immense propriété qui englobait: 921 boutiques, 56 maisons, 26 moulins à eau, 14 auberges (méhanés), 10 hans, 10 boulangeries, 1 tuilerie etc. Ces biens immeubles étaient donnés en location dont les revenus étaient utilisés pour construire et entretenir les édifices publics, à savoir: des mosquées, des écoles, des hammams, des fontaines. Sans doute, ces revenus permettaient aux vakkufs de dicter le développement économique de la ville et avoir le monopole de certaines sphères économiques.

Traduit par  
Divna Simić