

İlhan Tekeli
Prof. Dr. ODTÜ
Şehir ve Bölge
Planlama Bölümü
öğretim üyesi.

Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine*

İlhan TEKELİ

Bugünkü toplantıda, kentsel topraklar üzerinde mülkiyetin varlığının toplumsal sonuçlarını tartışarak, bu kurumun iyileştirilme olanaklarını araştıracağız. Mülkiyet, klasik liberalizmin temel kurumlarından biridir. İnsanların kendileri dışındaki nesnelere sahip olabilmesi liberalist düşüncede temel insan haklarından biri olarak görülmeye ve bir insan hakkı olarak temellendirilmeye çalışılmaktadır. Piyasa mekanizmasının varlığı ve işleyişi de büyük ölçüde mülkiyet kurumunun varlığı halinde olanaklıdır. Bu nedenle, böyle bir temellendirme, ayrıca önem kazanmaktadır.

Toplumsal yaşamın belirlenmesinde temel bir rol oynayan böyle bir kurum üzerinde tartışma açılmaktan, genellikle kaçınılmaktadır. Bu demek değildir ki, bu kurumun ortaya çıkardığı toplumsal sonuçlar eleştiri dışı kalmaktadır. Ama bu eleştiriler, genellikle, tutucu savsaklamaları aşarak, bu kurumun işleyişinde yeniden düzenlemeler yapılmasını sağlayamıyor. Yeniden düzenleme istekleri, genellikle, iki savunmayı aşamıyor. Bunlar; "Mülkiyet kurumu değiştirilemez, değiştirilse bile daha kötü olur." savları oluyor. "Değiştirilse bile daha kötü olur." savı genellikle piyasa mekanizmasının işleyişine dayanarak ileri sürülüyor.¹ Bu nedenle de eleştiriciler, alternatifler geliştirmekten, yeniden düzenleme

önerileri yapmaktan kaçınıyorlar, o zaman da salt yakınmanın ötesine geçemiyorlar.

Oysa, insan aklının her zaman daha iyiyi, daha doğruyu üretebileceği inancı da Batı uygarlığının dayandığı düşünce sisteminin temelini oluşturuyor. İnsanları özgürleştiren liberal iktisadi sistemden çok, insan aklının kullanışlıdır. Ayrıca her ne kadar liberal düşünce, mülkiyet kurumunu meşrulaştırırken doğa durumu ile temellendirilerek tarihsel içeriğini boşaltıyorsa da, mülkiyet kurumunun içeriğinin tarihsel olarak ortaya çıktığı görmezlikten gelinemez. Feodal bir toplumdaki ile kapitalist bir toplumdaki mülkiyetin ifade ettiği anlamlar çok farklıdır. Bir yandan, insan aklının her zaman daha iyiyi bulabileceği inancı, öte yandan mülkiyet kurumunun içeriğinin zaman içinde belirlendiği düşüncesi kabul edilince, mülkiyet kurumunun yeniden düzenlenmesi yönünde öneriler geliştirmek bir boş çaba olmaktan kurtuluyor, toplumun temel kurumlarından birinin evriminde yeni arayışlar olarak anlamını kazanıyor.

Bugünkü konuşmada mülkiyet kurumunun geneli konusunda bir tartışma yürütmeyeceğim. Burada üzerinde esas olarak durulacak ve alternatifler geliştirilecek konu, kent toprakları üzerindeki mülkiyet konusu olacaktır. Böyle bir konunun seçilmesinin iki nedeni vardır.

Bunlardan birincisi, kent plancılar olarak bizi yakından ilgilendirmesidir. İkincisi ise mülkiyetin toplumsal sonuçlarının açıkça sergilenileceği bir alan olmasıdır.

Böyle bir alanda irdelemelerin yapılması söz konusu olunca, yapılacak tartışmayı iki farklı varsayım altında yürütmekte yarar vardır. Bunlardan birincisi, liberalizmin mülkiyeti temellendirirken yaptığı kabuller açısından kentsel toprak mülkiyetinin sorunlarını irdelemektir. Başka bir deyişle, bireyin kendi istekleri ve iradesi dışında, toplumla temellendirilmiş bir ikinin bulunmayacağı kabulü halinde yürütülecek tartışmadır. İkincisi ise toplumsal olarak benimsenmiş, bireyin istekleriyle doğrudan ilişkilendirilmemiş bir ikinin bulunabileceğinin kabulü halinde yapılar irdelemektir. Bu iki varsayım altında geliştirilecek tartışmalar, bize kentsel toprak mülkiyeti kurumu konusunda yapılabilecek iyileştirmelerin neler olabileceği konusunda fikir verecektir.

Böyle iyileştirme önerilerini ulaştırmak için bir düşünsel hazırlık yapmak gerekiyor. Bu düşünse hazırlığı sağlamak için bu yazıda altı aşamalı bir yol izlenecektir:

1. Liberal düşünce içinde mülkiyet nasıl temellendirilmektedir ve mülkiyetin içeriği nasıl belirlenmektedir?

2. Bir mülkiyet sistemi nasıl tasarlansabilir ve öğeleri nelerdir? Di

* Prof. Dr. İlhan Tekeli'nin bu yazısı, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği'nin 30 Ekim-3 Kasım 1991 tarihinde Sarıyerde düzenlediği "Kent Kooperatifiçiliği 6. Teknik Semineri"nde konuşmanın tam metnidir.

gerçeğe içinde tarihteki mülkiyet sistemlerinden ne tür örnekler verilebilir? Bu sistemler ne tür birey-toplum ilişkilerine tekabül etmektedir?

3. Kentsel toprak ve arsa farkı nedir, kentsel arsanın değeri nasıl oluşmaktadır?

4. Kentsel toprakta liberalist bir toprak mülkiyeti anlayışının, doğurduğu sonuçlar bakımından, ne tür eleştirileri yapılmaktadır?

5. Bu tür eleştirileri karşılamak ve kent planlamasını işlevsel kılmak bakımından Batı dünyasında ne tür yollara başvurulmuştur?

6. Bunların dışında yeni iyileştirme önerileri ve yeni planlama yöntemleri geliştirilebilir mi?

Bu soruları tek tek ele alarak yanıtlanmaya çalışalım.

1. Liberalizmin mülkiyet anlayışı nedir ve nasıl temellendirilmektedir?

Mülkiyet, genellikle "kişi ile sahip olunabilen şeyler arasındaki ilişki" olarak tanımlanır. İlişki ile kastedilen, sahip olunan şeyleri, sahip olunan denetleme yetkisidir. Bu denetleme yetkisi tek türde bir yetki değildir. Mülkiyet anlayışının niteliğine bağlı olarak içeriği değişen bir "haklar demeti" halindedir.² Liberalizmin, mülkiyet hakkını ulaşabileceği son sınırlara kadar zorlayan, adeta mutlaklaştıran anlayışı içinde "haklar demeti"nin içerdiği öğeler; elde bulundurma hakkı, başkalarına muni olma ya da dışlama hakkı, kullanma hakkı, yönetmek hakkı, gelir sağlama hakkı, maddi ve hukuki işleme konu etme hakkı, kapitale dönüştürülebilirlik hakkı, başkalarına maddi bir karşılığa bağlı olarak ya da olmadan devredilebilirlik hakkı, vadi yaşamı sonrasında mülkiyeti vasi içinde devam ettirebilirlik hakkı, bu hakların kullanılmasının o koşula bağlı olmaması ve kişinin oluru olmadan bu hakların kullanılmasının engellenememesi ya da mülkiyetin el değiştirememesi iye sayılabilir.³

Liberalizm, mülkiyeti, insan haklarının bir parçası olarak görür. İnsan hakları doktrininin ortaya çıkışı ancak XVII. Yüzyılda, doğal hukuk akımının gelişmesiyle gerçekleşmiştir. Bu doktrin, iki kavramı oturtuyordu. Bunlardan birincisi doğal hak, ikincisi de "toplumsal sözleşme"dir. Bu doktrine göre, insanlar toplum haline gelmeden önce doğal halde yaşıyorlardı. Doğal haldeki insanlar tüm bir özgürlüğe sahiptiler. Sonradan aralarında bir toplumsal sözleşme yaparak sivil toplumu oluşturdular. Bu toplum sırasında, doğal halde yaşamın sahip oldukları hakların ve özgürlüklerin çok az bir kısmını, ancak onların korunması için gerekli en az miktarını devlete dev-

rettiler. İnsanlar devletten önce ve onun hukukundan üstün bir takım doğal haklara sahiptiler. Devlet de, bu doğal hakları heninsemek, onlara saygı göstermek ve onları korumak durumundadır. Bu temel hakların başında yaşam hakkı ve özgürlük gelir. Mülkiyet de bu temel haklardan biri olarak görülmektedir.⁴

Liberalist doktrinde, başlıca geliştiricisi John Locke tarafından, mülkiyete "Locke Koşulu" diye bilinen bir formülasyonla mesruluk kazandırılmaya çalışılmaktadır. Doğal halde doğadaki kaynaklar ortak mülkiyete konu olur. Locke'a göre, böyle ortak mülkiyet konusu olan bir doğal nesnenin bir kişinin mülkiyetine geçebilmesi için iki koşulun yerine gelmesi söz konusudur. Bunlardan birincisi, doğal nesnenin o kişinin emeğiyle karışması gerekir. Bir kişinin mülkiyetinde olmasından kuşku duyulmayacak tek şey onun emeğidir. Bir kişinin emeğinin sonuçlarına sahip çıkabilmesi için, ona karıştırdığı doğal nesneye de sahip olması gereklidir. Bir kişinin doğal nesnelere sahip olabilmesi konusunda Locke'un ileri sürdüğü ikinci koşul, diğerlerinin ortak mülkiyeti için, bu nesneden iyi kalitede ve yeterli miktarda kalmasıdır. Bir akursudan bir hardak su alınmasında olduğu gibi. Bu ikinci koşul, kısaca, söz konusu nesnelerin kit olmaması koşulu diye adlandırılabilir.

Özel mülkiyetin ilk doğuşu temellendirilmedikçe, daha sonraki dönem ve nesillerdeki mülkiyetin mesruiyeti de kurulamayacağı için, mülkiyetin başlangıcının açıklanması, bu düşünce sisteminde özellikle önem kazanıyordu. Bir kez mülkiyetin başlangıcı temellendirildi mi, mesruiyeti topluma kabul edilen el değiştirme kurallarına uyulması koşuluyla, o toplumda, belli bir andaki özel mülkiyet dağılımının mesruiyeti kolayca savunulabilecektir.⁵

Locke'un mülkiyeti temellendirme biçimi, değişik eleştirilere konu olmuştur. Bu eleştiriler üç grupta toplanabilir: Bunlardan birincisi, sahip olunan nesnenin kit olmama koşulunun gerçekleştirilebilirliğine bağlı olarak, mülkiyetin kişileri özgürleştirdiği kadar da onların özgürlüklerini sınırlayıp sınırlamadığıdır. İkincisi, hakın olup olmadığı, yani adaleti gerçekleştirip gerçekleştirmediğidir. Üçüncüsü ise, liberalist mülkiyet anlayışı içinde bulunan, yukarıda sayılmış olan haklar demetinin tümünü gerekli kılmadaki yeterliliği sorunudur.

Bir kişi, bir doğal nesneyi emeğiyle dönüştürerek, yani bir üretimde bulunarak, ona ve emeğinin ürününe birlikte sahip olma hakkına sahip olurken, özgürlüğünü gerçek-

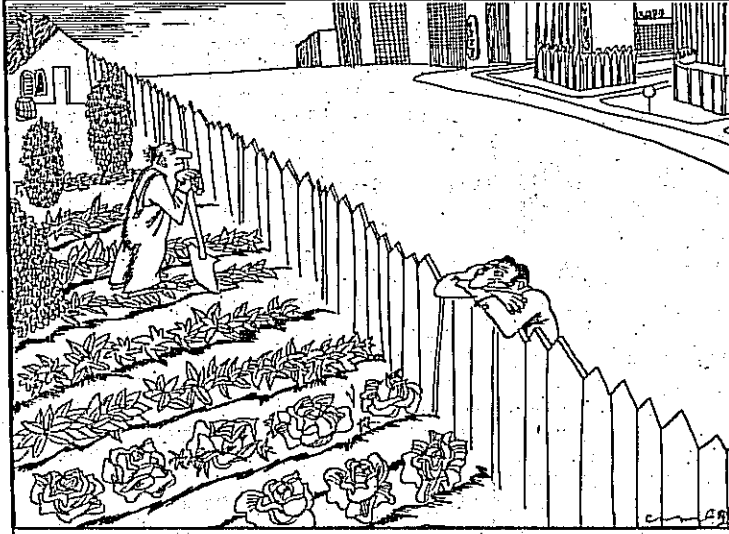
leştirilmektedir. Ama özgürlüğün bu kullanılışı dünyayı da fiziki olarak değiştirmekte, toplumdaki diğer kişilerin kullanabileceği fırsatları azaltmaktadır. İnsanlar tek taraflı olarak nesneleri dönüştürme haklarını kullanırken başkalarını onu kullanmamak gibi bir ahlaksal yükümlülüğe sokmaktadırlar. Kişilerin nesneleri dönüştürme hakları kolayca savunulabilir, ama kişilerin başkalarını ahlaksal yükümlülükler altına sokması kolayca savunulamaz.⁶ İşte bu nedenle, Locke, başkalarına yeterli miktarda ve aynı kalitede o nesneden kalması koşulunu getirmiştir. Oyssa bu koşul, dünyanın gerçeği ile tutarlı değildir. Doğal nesneler bakımından dünya artık bolluklar dünyası değil, kıtlıklar dünyasıdır. Kıtlıklar dünyasında, mülkiyet yalnız emeğin yarattığı değere sahip çıkmayı sağlamaz, aynı zamanda da kıtlık rantına el koymasına neden olur, daha sonra üzerinde ayrıntılı olarak duracağımız üzere, savunulmasını zorlaştırır.

Locke'un mülkiyetin mesruiyetini dayandığı temel ilke, "hak etmek ilkesi" diye adlandırılabilir. Locke, mülkiyeti, kişinin emeğinin ürününe sahip çıkabilmesi için gerekli gördüğünden, mülkiyeti kişinin bir toplumsal katkısıyla, yani hak etmesiyle temellendirmiş olmaktadır. Böyle bir temellendirme içinde, veraset ile mülkiyetin ikinci ve daha sonraki nesillere geçişini haklı göstermek olanağı bulunamaz. Bu nedenle, mülkiyetin başlangıcının temellendirilme biçimi sadece başlangıcı kurmakla kalmıyor, aynı zamanda daha sonraki mülkiyet dağılımının adil olup olmadığını belirlemekte bir ölçüt işlevi görüyor. Mülkiyetin veraset yoluyla sonraki nesillere geçişini, hak etmek prensibi ile temellendirmek, dolayısıyla liberalizmin mutlak ve nesiller arası süren mülkiyet anlayışını adil bulmak olanağı kalmamaktadır.⁷

Üçüncü eleştiri, Locke'un temellendirmesinin, liberalizmin mülkiyet anlayışının nesneler üzerindeki mutlağa varan denetim biçiminin her boyutunu haklı göstermek için yeterli olmayışındır. Bir kişinin emeğinin ürünü elde etmesi sonucuna, kullanma hakkıyla, kooperatif mülkiyetle, uzun süreli kiralama vb. yollarla da ulaşılabilir. Yani mutlak mülkiyetten daha sınırlı denetim biçimleri de bizi aynı sonuca ulaştırıyorsa, mülkiyetin bundan daha yüksek derecede kontrol sağlayan öğelerine mesruiyet kazandırılmaması olmaktadır.

Mülkiyetin Locke'un temellendirmesiyle mesrulaştırılması, kuramsal zorluklarla karşılaşınca, mülkiyeti temellendirecek yeni gerekçe arayışları ortaya çıkmıştır. Bunlar arasında, ortak mülkiyetten

İnsanlar tek taraflı olarak nesneleri dönüştürme haklarını kullanırken başkalarını onu kullanmamak gibi bir ahlaksal yükümlülüğe sokmaktadırlar. Kişilerin nesneleri dönüştürme hakları kolayca savunulabilir, ama kişilerin başkalarını ahlaksal yükümlülükler altına sokması kolayca savunulamaz.

Victor Skrillov
(SSCB)

Bir mülkiyet sisteminin dört ögesi olduğu söylenebilir. Birincisi, mülk edinmenin ilkesi; ikincisi, mülkün bir kimseden diğerine devredilmesinin ilkesi; üçüncüsü, sahip olanın mülkü üstündeki kullanma hakları ve sorumlulukları; dördüncüsü, mülkiyet haklarının kötüye kullanılması halinde uygulanacak yaptırımlar.

Özel mülkiyete geçişi doğal nesnenin korunmasına ve gelecekteki nesillerin de yararlanmasına olanak vermesiyle temellendirilen⁸ ya da verimliliği artırmasıyla temellendirilen⁹ vb. yaklaşımlar sayılabilir. Bu ek ya da yeni gerekçelerin sayısı daha da artırılabilir. Ama yine de gerekçelerin bu çeşitlendirilmesi, yukarıda sıralanan 1) hakça olmak, 2) liberalist mutlak mülkiyet anlayışından daha sınırlı kontrol biçimlerinin, aynı gerekçeleri karşılamakta yeterli olamayacağını göstermemek, eleştirilerini karşılamakta yetersiz kalmaktan kurtarmamaktadır.

Liberalist mülkiyet anlayışının bu eleştirilerden kaçınmasının heliki de tek yolu, Hume gibi, mülkiyet kurumunu tüm olarak savunmak olmaktadır. Hume'a göre, bir mülkiyet kuramı, tek tek ilkeleriyle değil, tüm olarak meşrulaştırılmalıdır. Eğer toplum tarafından benimseniyorsa, ilk sahip olmanın ve devredilmenin kurallarının neler olduğu önemini yitirmektedir. Önemli olan, üzerinde toplumun uzlaşmış bulunduğu bu kuralların her bir örnekte doğru olarak uygulanmış olmasıdır. Hume, ayrıca bu mülkiyet sisteminin kararlılığının önemi üzerinde durmaktadır. Eğer her örnekte bu kurallar doğru olarak uygulanmış ise, sonuçta ulaşılan mülkiyet dağılımı ne olursa olsun, bunu adil olarak kabul etmek gerekecektir. Burada hakça olmak, sonucun toplu değerlendirilmesine değil, bunu meydana getiren tek tek işlemlerin değerlendirilmesine dayandırılmaktadır.¹⁰ Nozick gibi çağdaş kuramcılar da Hume'un çizgisini izlemektedir.¹¹ Kuramsal olarak iç tutarlılığı olan bu uzlaşmacı ele alış, yapısal olarak çok tutucudur. Bu yaklaşım içinde sonuçları ne olursa olsun, her mülkiyet anlayışı meşruiyet kazanabilecektir. Bu bakımdan çok tutucudur. Ama unutulmaması gereken husus,

kurallar üzerinde toplumun hemfikir olması koşulunun varlığıdır. Bu kuralların benimsenmesinin sürekliliğinin sağlanabilmesi, kuralların uygulanması sonucunda ortaya çıkan mülkiyet dağılımının toplu değerlendirilmesinin de toplumca haklı görülmesine bağlıdır. Öyle ise, pratikte uzlaşmacı kuramların da bu toplu değerlendirmeden kaçınması olanağı yoktur. Bu ise, Hume'un yaklaşımının tutuculuğuna bir sınır getirecektir.

2. Mülkiyet sistemleri, değişik tarihsel örnekler ve birey devlet ilişkileri

Liberalist düşünce, mülkiyeti insan hakkı olarak temellendirerek mülaklaştırırken, onun tarihselliğini ortadan kaldırıyor. Oysa her kurum gibi, mülkiyet de tarih içinde oluşmuştur. Eğer mülkiyeti bir kurum olarak daha iyi kavramak istiyorsak, tarih içindeki gelişimini de ele almalıyız gerekir.

Tarihte mülkiyet kurumunun nasıl geliştiğini betimleyebilmek için mülkiyet sisteminin niteliklerine kısaca değinmekte yarar vardır. Bir mülkiyet sisteminin dört ögesi olduğu söylenebilir. Birincisi, mülk edinmenin ilkesi; ikincisi, mülkün bir kimseden diğerine devredilmesinin ilkesi; üçüncüsü, sahip olanın mülkü üstündeki kullanma hakları ve sorumlulukları; dördüncüsü, mülkiyet haklarının kötüye kullanılması halinde uygulanacak yaptırımlar.

Mülkiyet olgusu, ilk uygarlıklara kadar uzanır. Hemen hemen tüm uygarlıklarda bazı nesneler üzerinde tam mülkiyet olmuştur. Mülkiyet konusu olan bu nesneler kişisel eşyalar, takılar, silahlar vb. düzeyindedirler. Ama toplumun ekonomik olarak yeniden üretiminde önemli olan nesnelerin ve kaynakların mülkiyeti ise genellikle özel düzenlemelere konu olmaktadır. Sanayi öncesi toplumlarda, bu ba-

kımdan, en kritik olan konu, tarım toprakları üzerindeki mülkiyet olmaktadır. Göçebe topluluklarda hayvan sürüleri, otlak yerleri, kıy-laklar, avlanma alanları genellikle ortak mülkiyet konusuydu. Bu mülkiyet aşiretler özdeşleşmiştir. Devredilmesi de söz konusu olamazdı, ancak doğal nedenlerle terk edilebilirdi. Buradan yerleşik tarıma geçildiğinde, topluluğa ait toprak, tüm üyelerinin güvence altında tarım yapmasına olanak verecek biçimde ortak mülkiyet altında parçalara ayrıldı. Ortak açık tarla sistemi denilen bir sistemde kullanıldı.¹²

Toprak mülkiyetinin toplulukla özdeşleştiği bu dönemlerde, bu kuruma verilen adlar, genellikle o dilde yalnız bir mülkiyet kurumunu değil, bir yurt anlayışını, akrabalık ilişkilerini, bir toplumsal örgütlenmeyi de farklılaştırmış biçimde ifade etmektedir. Böyle bir mülkiyet anlayışına sahip olunca, bunun devredilmesi düşünülemez. Bu, o topluluğun kimliğini kaybetmesi demek olur. Toprak, ancak savaşla, zorla el değiştirilebilir. Topluluğun kimliği ile toprak sahipliğinin birbirinden ayrılması, yani farklılaşması ve toprağın el değiştirilebilir hale gelmesi için, insanlığın uzun bir evrimsel yol alması gerekecektir. Bu farklılaşmanın ortaya çıktığı, toprağın devredilebilir hale gelmeye başladığı dönemlerin başlangıcında, bu el değiştirmeler, ancak sihirsel merasimler sonrasında gerçekleştirilmiştir. Toprağın piyasa değerlerine göre alınıp satılabilir hale gelmesi için Ortaçağ'ın sonunu hekleme gerekecektir.¹³

Avrupa feodalitesinde, tarımsal toprak üzerinde üretimi yapıırken, lord ile serf arasında kurulan ilişkileri, liberalizmin mülkiyet kavramı içinde kavramak olanağı yoktur. Lord ile serf arasında karşılıklı görevler ve sorumluluklardan söz etmek doğru olur. Her ikisinin de toprak üstünde, belli bakımlardan, denetimi olduğu ileri sürülebilir. S erf, lorda karşı sorumlulukların yerine getirme koşuluyla toprağı ekip biçme hakkına sahiptir. B i hakkı varislerine geçirebilmektedir. Lord da, serfin ekip biçmesinin güvence altına alınmaktadır. Lord bu toprağı kendi isteği ile bir başkasına devretse bile, serfin bu toprakta üretim yapma hakkı sürmektedir. Bu halde, toprak üstünde, b i kişinin mülkiyetinden ya da denetiminden çok, birden fazla kişinin farklı işlevler açısından denetim söz konusudur. Bu denetim, karşılıklı görevler ve sorumluluklarla tanımlanmıştır.¹⁴ Osmanlı toprak rejimi de aynı biçimde yorumlanabilir. Bir toprak üzerinde sultanı timar sahibinin ve reayanın farklı işlevler açısından denetimi söz konusudur.

Feodalitenin çözülüp, serflerin, yani doğrudan üreticilerin mülkiyetine geçmesi, birçok toplumsal ayaklanmalar sonrasında gerçekleşti. Liberalizmin özel mülkiyet anlayışının yaşama geçmesi için devrimlerin, köklü değişikliklerin olması gerekecektir. Liberalizmin mutlak özel mülkiyet anlayışının burjuvazinin yükselmesiyle yaşama geçmesi, toplumun bazı kesimlerini özgürleştirmiş olsa bile, sanayi devriminin gerçekleşmesiyle birlikte yeni bağımlılıkların doğmasına kaynaklık edecektir. Sanayi devrimiyle birlikte, üretimin sosyalleşmesi ve üretim araçlarının mülkiyeti ile emeğin ayrışması, üretim araçlarının mülkiyetini elde eden kapital sahiplerinin emek üzerinde denetim kurmasına neden olacaktı. Özel mülkiyetin ortaya çıkan bu sonucu, bir yandan sosyalist düşünceye, sosyalist devrimlere ve sosyalist mülkiyet anlayışına yol açmıştır. Sosyalist mülkiyet anlayışında, üretim araçlarının özel mülkiyete konu olamayacağı ilkesi getirilmiştir. Özel mülkiyet, büyük ölçüde kişisel olarak kullanılan nesnelerle sınırlanmıştır. Öte yandan, kapitalist sistemin korunduğu ülkelerde ise bu eleştirileri karşılamak bakımından, liberalizmin mutlak mülkiyeti anlayışını toplum yararı açısından sınırlayıcı bazı yeniden düzenlemelere gidilmiştir.¹⁵

Mülkiyet anlayışının zaman içinde değişiminin böyle bir kuşak kışı gözden geçirilmesi bile, bize yalnız mülkiyet kurumunun tarihselliğini kanıtlamıyor; aynı zamanda mülkiyet anlayışının içeriğinin büyük ölçüde o toplumdaki birey-devlet ilişkisinin nasıl görüldüğüne bağlı olduğunu ortaya koyuyor.

3. Kentsel toprak ve kentsel arsa farkı ve değerinin oluşumu

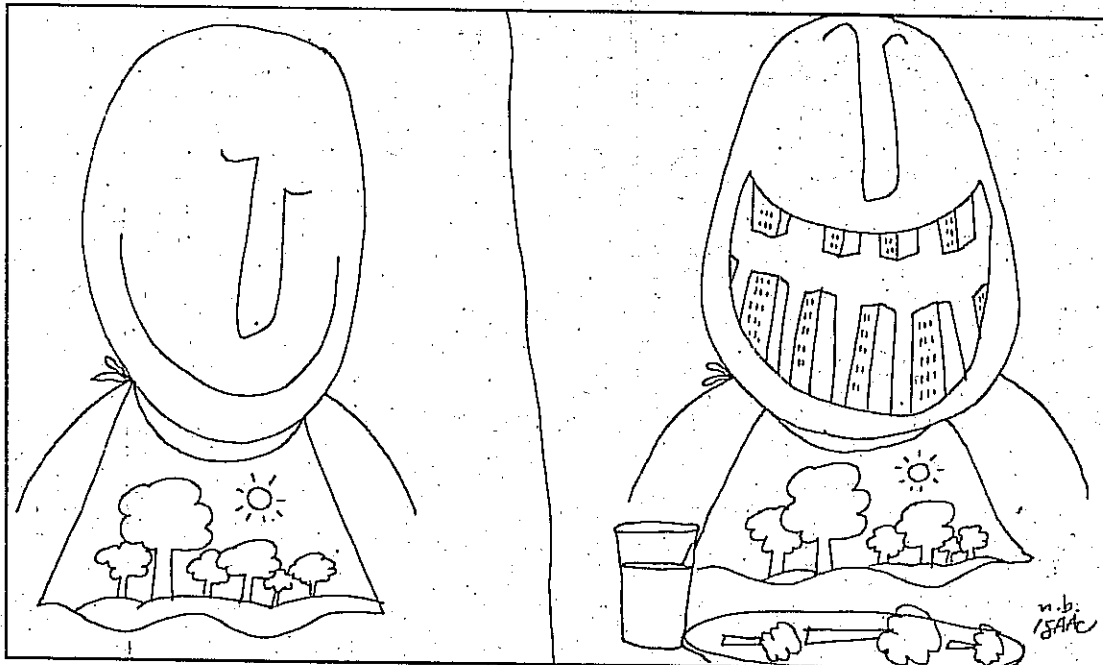
Bu toplantıda genel olarak yeni bir mülkiyet sisteminin ne olabileceği üzerinde durmak istemiyoruz. Şimdiye kadar, mülkiyet kurumunun nasıl temellendirildiği ve tarihsel gelişimi üzerinde durmamızın nedeni, kent toprakları üzerindeki mülkiyet kurumunu değerlendiren, yanlışlara düşmemektir. Böyle bir değerlendirmeyi başlatabilmek için, bir konuda daha hazırlık yapmamız gerekiyor. O da, kentsel toprak ve arsanın ne olduğu ve piyasa değerinin nasıl oluştuğunu araştırmak olacaktır.

Önce tarımsal toprak, kentsel toprak ile kentsel arsa arasındaki farkın ne olduğuna açıklık kazandırmak gerekir. Belki de sadece tarımsal toprak ile kentsel arsa kavramının tartışma için yeterli olduğu, ayrıca bir kentsel toprak kavramını kullanmanın gereksiz olduğu ileri sürülebilir. Ama buradaki tartışmamız için böyle üçlü bir kavram farklılaşmasına gitmekte yarar vardır. İki uçtan başlayarak bu kavramları tanımlayalım. Tarımsal toprak, tarımsal üretim amacıyla kullanılan bir doğal kaynaktır. Piyasa değeri, üretilebileceği tarımsal ürün ile potansiyeline göre oluşur. Tarımsal toprak, kentsel arazi spekülasyonunun bitiş yeri kadar kentten uzaktadır. Kentsel arsa ise, bir imar planı uyarınca imar parseli haline gelmiş, üzerinde imar hakları belirlenmiş, kentin altyapı sistemlerine bağlanmış kentsel topraklardır. Genellikle kentin yapılaşmış kesiminde ya da onun çok yakınındadır. Üçlü kavramımızın iki ucuna ilişkin tanımlamamız, kentsel topraktan ne anlaşılması gerektiğine kendiliğinden

den açıklık kazandırmaktadır. Kentsel toprak, henüz kentsel arsa haline gelmemiş, yani imar hakları belirlenmemiş, ama yakın gelecekte kentsel arsaya dönüşeceği ümidi ile alınıp satılmaya başlanmış, yani piyasa değeri tarımsal üretim potansiyeline göre değil, kentsel arsa olma olasılıklarına göre oluşmaya başlayan topraklardır. Bunlar, kentlerin saçaklarında yer alırlar.

Bu yaptığımız tanımlama açıkça göstermektedir ki, kentsel arsa, kentsel toprak ve tarımsal topraktan nitelik olarak farklıdır. Bir dönüşüm geçirmişlerdir. Nitelik değiştirmesi iki yola olmuştur. Birincisi, ona kamuya değişik türlerde altyapılar getirilmiştir. İkinci ise, yine kamuya imar düzenlemeleri yapılarak kullanılma biçimi belirlenmiştir. Yani, kentsel topraktan bir kentsel arsa üretilmiştir. "Kentsel arsa üretilmesi" teriminin kullanılması, Türkiye'de bazı kent bilimcilerini rahatsız etmektedir. Onun için bu noktada biraz daha ayrıntılı bir analize girmek zorunluluğunu duyuyorum. Bundan rahatsızlık duyanlar, genellikle kentsel arsanın bir doğal kaynak olduğunu, miktarının artırılmayacağını, bu nedenle üretim kelimesinin kullanılmasının doğru olmadığını ileri sürmektedirler.¹⁶ Bu savı iki bakımdan karşı çıkılabilir. Birincisi, miktarı artırılmayan, hatta bir kere kullanıldı mı yok olan kaynaklar kullanılarak üretim yapmakta olmasıdır. Sanayi üretiminin büyük bir kısmı, bu tür bir üretimdir. Örneğin, dünyadaki madenler ve kömür, miktarı artırılmayan doğal kaynaklardır. Bunları kullanarak insanların yararlanması için pek çok sanayi üretimi yapmaktayız. Onlara üretim adının verilme-

Kentsel toprak, henüz kentsel arsa haline gelmemiş, yani imar hakları belirlenmemiş, ama yakın gelecekte kentsel arsaya dönüşeceği ümidi ile alınıp satılmaya başlanmış, yani piyasa değeri tarımsal üretim potansiyeline göre değil, kentsel arsa olma olasılıklarına göre oluşmaya başlayan topraklardır. Bunlar, kentlerin saçaklarında yer alırlar.



Norman B. Isaac
(Filipinler)

Kentsel ranta genellikle üç tür açıklama getirilmektedir. Bunlar; 1) farklılık rantı, 2) tekel rantı, 3) mutlak rant olarak adlandırılmaktadır. Bir kentsel alanda, bir andaki rant yüzeyi, bir başka deyişle, rant düzeyi, farklılık rantı, tekel rantı ve mutlak rant yüzeylerinin toplamından oluşur.

sinin temel nedeni, miktarının artırılıp artırılmaması değil, bu doğal kaynakların üretim sürecinde dönüşüm geçirilmesidir.¹⁷ Miktarının artırılıp artırılmaması bir başka konudur, onun değerinin nasıl olacağını belirler. Bazı üretimler, sanat eserlerinde olduğu gibi, tek olarak yapılır. Bu onların üretilmiş olmasını ortadan kaldırmaz. Kentsel arsa, girdilerinden biri, bir doğal kaynak (toprak) olan, bir üründür. Buna karşı çıkarların ikinci sıvı, "kentsel arsanın artırılabilirliği" da doğru değildir. Dünyadaki tüm toprak miktarı, bazı basitleştirmelerle sabit kabul edilse bile, kentsel arsanın artırılmayacağı söylenemez. Tarımsal toprakların ya da kullanılmayan toprakların kentsel arsa haline dönüştürülmesiyle, kentsel arsa miktarı sürekli olarak artmaktadır. Hem dünya tarihsel olarak buna şahit olmaktadır hem de kentsel formların gelişmesini incelemeye çalışan arazi kullanma kurumları, kentsel toprağın, dolayısıyla kentsel arsa arzının artırılabilirliği varsayımı altında kurgulanmıştır. William Alonso'nun kuramında olduğu gibi,¹⁸ Dünyanın bugünkü nüfus düzeyinde ve tarımsal teknolojinin bugünkü gelişme düzeyinde bu varsayım hâlâ anlamlılığını korumaktadır.

Tarımsal bir toprak, genellikle kentlerin büyümesiyle kentsel toprak haline gelmekte, bir değer artışı konusu olmaktadır. Bir süre sonra da, kamunun karar ve yatırımlarıyla, kamu tarafından kentsel arsa haline getirildiğinde, değerinde bir kez daha önemli bir sıçrama meydana gelmekte. Kentin büyümesine ve formunun değişmesine paralel olarak, bu değer artışları zaman içinde süreçtir. Toprağın özel mülkiyete konu olması, tarımsal toprak oluştan kent arsası olması sonrasında kadarki süre içindeki tüm değer artışlarının (rantların), toprağın sahibinin olması sonucunu doğurmaktadır. Oysa tarımsal toprak, kentsel toprak haline, kentin büyümesi sonucunda, yani tüm toplumun gayretleriyle gelmektedir. Kentsel arsa olmasını ise kamu sağlamaktadır. Öyle ise bu değer artışında arsa sahibinin emeğinin hiçbir katkısı yoktur. Bu saptamayı yaptığımızda, bu değer artışının toprak sahibinin olmasını, liberalist düşüncenin sistemleştiricisi Locke'un ilkeleri ile bağdaştırmak olanaklı bulunamaz. Locke'da mülkiyetin meşruiyeti, emeğin ürününe sahip çıkmakla temellendirilmiştir. Oysa kent arsalarında mülk sahipliği, başkalarının emeklerinin ürünlerine el koymaya neden olmaktadır. Liberalist düşüncenin ilkeleriyle çelişmektedir. Bu değer artışına (ranta) sahip olması meşru olabilecek tek aktör kamu olmaktadır.

dir. Kentsel arsayı üreten odur. Liberalist kuramın kentsel arsa sahipliğini meşrulaştırmasının tek yolu, Hume'a sığınması olacaktır. Bu halde de ortaya çıkan durumun toplu değerlendirme-sinden kaçınmazsa, daha sonra üzerinde duracağımız sorunlar ortaya çıkacaktır.

Kentsel bir arsanın değerini açıklamanın bir yolu; yukarıdaki biçimde tarımsal toprağın kentsel arsaya dönüşme süreci üzerinde durmaktır. Bu kuramsal yaklaşım, genel olarak kentsel arsanın oluşumunu anlamamıza yardımcı olacaktır. Ama arsanın bir kentin formunun oluşumunda nasıl rol oynadığı ve kentsel mekanın içinde değerlerin nasıl farklılaştığı konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu analiz içinde mekansal boyut çok gizli kalmaktadır. Kentsel rantın oluşumunda mekansal boyutun varlığını ön plana alan kentsel rant kuramlarını ele alırsak, kentsel arsa konusunda yeni bakış açılarına ulaşabiliriz.

Kentsel ranta genellikle üç tür açıklama getirilmektedir. Bunlar; 1) farklılık rantı, 2) tekel rantı, 3) mutlak rant olarak adlandırılmaktadır.

Bunlardan "farklılık rantı", neoklasik ekonomi anlayışında Von Thünen - William Alonso modeli içinde açıklanmaktadır. Bu modelde, ortasında merkezi iş bölgesi bulunan dairesel bir kent ön görülmektedir. Bu kentte, her yönde aynı ulaşım kolaylığı bulunduğu, kent mekanında sektörlerle göre bir prestij farklılaşması bulunmadığı varsayılmaktadır. Bu kentte yer (konut) seçen kişilerin, tam yarışma kabulü altında, bu yer için ödemeye razı oldukları fiyatın ne olacağı araştırılmaktadır. Kentsel arsa sunumunda bir sınır yoktur. Ne kadar talep ediliyorsa o kadar arz edilebilmektedir. Bu kabuller altında, kent mekanındaki iki nokta arasındaki tek özellik farkı, kent merkezine ulaşılabilirlik farkıdır. Kent merkezinde oturanlar, hemen hemen hiçbir ulaşım masrafı yapmayacaktır. Oysa daha uzak yerde oturanlar, daha çok ulaşım masrafı yapacaklardır. Kent merkezine en uzak konumda oturanların ulaşım masrafı en yüksek olacaktır. Ulaşım masrafları farkı, arsa sahibinin rantını oluşturacaktır. Kentin en uç noktasındaki rantın değeri sıfırdır. Eğer basitleştirerek söylersek, kentin merkezindeki rant, kentin en uç noktasında oturanların ödediği ulaşım masraflarına eşdeğer olacaktır. Rant ve ulaşım masrafları arasında bir tamamlamıcılık vardır. Kentte yaşayanların ödediği rantın ve ulaşım masraflarının toplamı eşit olacaktır. Kentte, toprak sahibinin aldığı farklılık rantı, toprak sahibinin bir katkısı olmadan kentin büyümesine ve ulaşım sisteminin ge-

lişmesine paralel olarak kendiliğinden oluşmaktadır. Bu rantın varlığının nedeni uzaklık, yani mekan-dır. Ricardo türü bir rant anlayışının kentsel mekanı yansıması olarak da görülebilir. Toprak sahibi, kendisi ne kadar çaba gösterirse göstereceği büyük emekle bu rantı artıramayacaktır.

İkinci tür olarak, "tekelci rant" üzerinde duracağız. Tekelci rant, bir girişiminin kentsel mekanda bulunduğu yerin özellikleri dolayısıyla elde ettiği ortalama kâr üstündeki kârın (ümünün ya da bir bölümünün) arsa sahibine verilme zorunda kalınmasıyla oluşur. Bunun oluşmasını sağlayan iki farklı mekansal gerekçe bulunabilir. Bunlardan birincisi için, Von Thünen-Alonso kentindeki kalite ve nitelik bakımından tekdüze bir mekân kabulünün gerçeğe olmadığından yola çıkılabilir. Kent içinde önemli yol kavşakları vb. iş yapma potansiyeli yüksek pek çok özel nokta tanımlanabilir. Bu noktalar, kent mekanında tekel yerleridir. Miktarları artırılmaz. Bu nedenle tekelci rantı konu olurlar. Tekel rantlarının oluşumu için böyle tekel noktaları dayanmayan, salt mekansal gerekçeler de bulunabilir. Her üretim biriminin kendi etrafında oluşturduğu pazar alanları, salt mekânın varlığı dolayısıyla bir tekelci konum yaratır ve tekel rantlarının oluşmasına olanak verir.¹⁹ Bu rantın oluşmasında da toprak sahibinin bir müdahaleyi söz konusu değildir. Arsanın konumu bu rantı yaratır.

Üzerinde duracağımız üçüncü tür, "mutlak rant"tır. Mutlak rantta, birinci ve ikinci türdeki rantlardan farklı olarak, mekânın özelliklerinden ya da kentsel formundan doğal rant söz konusu değildir. Değişik toplumsal aktörlerin kararıyla kentsel arsa arzında kıtlık yaratılması ya da katmanlı bir arsa piyasası oluşturulması yoluyla yaratılmaktadır. Bunun yaratılmasında etkili olan gruplar, plan üretmeyerek, alt yapı getirmeyi geciktirerek, kent çevresinde yeşil kuşak ve piyasaya arz edilmeyen büyük kamu alanları oluşturan kamu olabildiği gibi, spekülasyon amaçla arsasını boş tutan toprak sahipleri, büyük konut girişimcileri vb. sayılabilir.²⁰

Bir kentsel alanda, bir andaki rant yüzeyi, başka bir deyişle, rant düzeyi, farklılık rantı, tekel rantı ve mutlak rant yüzeylerinin toplamından oluşur. Bu üç rant türünden ilk ikisi mekânın özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle oluşumu kaçınılmazdır. Ama mutlak rant için aynı şeyi söylemek söz konusu değildir. Bu kaçınılmaz bir ranttır. Olan bir zorunluluk değildir. Böyle bir rant yüzeyinin oluşması, kentsel yaşamın tüm kentliler açısından pahalılaşması

demektir. Kent toprağı sahipleri adına mülkiyet kurumunun költüye kullanılması yoluyla bir değer artırması söz konusudur. Hume'a sınımsa bile bunu haklı göstermek zor olacaktır.

Kentsel arsa sahipliğinin, kullanma amacı taşınmadan, salt spekülasyon olarak kullanılabilirliği kabul edilince, kentsel arsanın değerinin oluşumuna bir üçüncü yaklaşım olanaklı hale gelir. Arsa sahipliği spekülasyon amaçla kullanılmaya başlayınca, onun getirilerini bir kapitalin alternatif getirileriyle karşılaştırmak gereksinimi ortaya çıkmaktadır. Nitekim Proudhon, rant sorununa, rant faiz ile özdeşleştirerek yaklaşmıştır.

Kent arsalarının değerlerinin oluşumuna üç farklı çerçeveye bakılabileceğini ortaya koyduğumuzda karşımıza çıkan sorun, bu üç çerçevenin birbiriyle ilişkisini kurmak olacaktır. Kent toprağının kentsel arsaya dönüşümü üzerinde durarak değer artışını kavramaya çalışan birinci yaklaşımda mekan boyutu sınırlıdır. Kentsel rant kuramları üzerinde duran ikinci yaklaşımda mekansal boyut ön plana geçmektedir. Özellikle farklılık rantı, tekel rantı ve mutlak rant kavramları statiktir ve belli bir zaman kesitindeki rant oluşumunu açıklık getirmektedir. Birinci ve ikinci kuram arasında birbirini tamamlayıcılık düşünülebilir. Dinamik kuramda öngörülen değer artışlarının sınırlarının ne olacağı kentsel rant kuramlarına göre belirlenecektir. Üçüncü ele alışı gibi, piyasada geçerli faiz oranlarını kentsel ranta eşitleyerek yaklaşılması halinde ilginç bir soru ortaya çıkmaktadır. İkinci ele alışı çerçevesi içinde üzerinde durduğumuz farklılık ve tekel rantlarının piyasada geçerli faiz oranıyla özdeşliği doğrudan kurulamaz. Belki de çoğu kez, bu rantların toplamı, piyasadaki faiz hadlerinden düşük değer olacaktır. Rantların faiz hadlerine eşitliğini, hatta onu geçmesini sağlayacak olan rantlar daha önceliklere eklenen mutlak rantlar ya da kentsel toprağın kentsel arsaya dönüşmesinden ortaya çıkan rantlardır. Gelişmekte olan ve hızla kentleşen ülkelerde, bu eklenen rantlar, spekülasyonun faizden daha yüksek getiri vermesine neden olacaktır. Bu da bu ülkelerde kapitalin, üretici alanlardan verimsiz arsa spekülasyonu alanlarına yönelmesi sonucunu doğuracak ve o ülkelerin gelişmesini geciktirecektir.

4. Kentsel toprakta liberalist mülkiyet anlayışının varlığının yarattığı sorunlar

Bu bölüme kadar daha çok mülkiyetin temellendirilme biçimi ile kentsel toprak ve arsanın nitelikleri

üzerinde durduk. Buraya kadar yapılan çözümleme, kentsel toprak mülkiyetinin daha çok adalet ve toplum içindeki mesruiyeti bakımından sorunlarını ortaya koydu. Bu bakımdan üzerinde ayrıca durmaya gerek yok. Ama kentsel arsa üzerindeki mülkiyetin tek sorunu bu değildir. Daha önce de üzerinde durduğumuz üzere, bir mülkiyet sistemi, başlangıçta sahip olma kuralları, devir ya da el değiştirme kuralları, kullanma kuralları ve bu kurallara uyulmamasının yaptırımlarından oluşmaktadır. Bu kurallar açısından, liberalizmin, sahip olmanın mutlak denetimini öngören anlayışının, özellikle kent arsasının kullanımına uygulanması da pek çok sorun ortaya çıkarmaktadır. Bu sorunlar, çoğunlukla kent planlamasının varlığının hem nedeni hem de sorunlarının kaynağı olmaktadır. Bir yandan kent planlaması açısından hizi ilgilendiren, öte yandan liberalist mülkiyet anlayışı Hume'un uzlaşımılığı ile temellendirildiğinde yapılması gerekli olan, "ulaşılabilir sonuçlara göre (cosequentialist) değerlendirme"yi gerçekleştirebilmek için, kentsel arsanın liberalist anlayışla kullanılması halinde ortaya çıkabilecek sorunlar üzerinde durulur.

Bu değerlendirmeleri, daha önce de değindirmiş üzere, iki kabul altında yapabiliriz. Bunlardan birincisi, kişilerin seçmelerinden farklı, toplumsal olarak tanınmış bir iynin bulunmayacağı kabulüdür. Yani liberalizmin kendi kabulleri altındaki değerlendirmedir. İkincisi ise bir toplumsal iynin varlığının kabul edilmesi durumunda değerlendirmedir.

Liberalizmin kendi kabulleri altında, her mülk sahibinin kentsel toprağını kendi istekleri doğrultusunda kullandığını düşünelim. Eğer söz konusu olan mülkiyet, büyük parseller halinde kırsal alanda bulunan toprak üzerinde olsaydı, böyle bir kullanım sorun yaratmayabilirdi. Oysa, kentsel alanda bulunan küçük parsellerde, böyle bir kullanım yaratacağı pek çok problem olacaktır. Kentteki parsel sahipleri, kendi istekleri ve çıkarları doğrultusunda arsalarını değerlendirip binaları yaptıklarında, çok kısa bir süre sonra bir kaos doğacaktır. Birinin yaptığı yapı ya da yarattığı değer, bir başkasının yarattığı yapının değerini ortadan kaldıracaktır. Bunların bir araya yığılması, yaşanmaz bir çevre yaratmakta, her biri diğerinin yarattığı değeri ortadan kaldırmaktadır.

Gelişmekte olan ve hızla kentleşen ülkelerde, bu eklenen rantlar, spekülasyonun faizden daha yüksek getiri vermesine neden olacaktır. Bu da bu ülkelerde kapitalin, üretici alanlardan verimsiz arsa spekülasyonu alanlarına yönelmesi sonucunu doğuracak ve o ülkelerin gelişmesini geciktirecektir.



Spelnikow Wladimir (SSCB)

Kentteki parsel sahipleri, kenti istekleri ve çıkarları doğrultusunda arsalarını değerlendirip binaları yaptıklarında, çok kısa bir süre sonra bir kaos doğacaktır. Birinin yaptığı yapı ya da yarattığı değer, bir başkasının yarattığı yapının değerini ortadan kaldıracaktır. Bunların bir araya yığılması, yaşanamaz bir çevre yaratmakta, her biri diğerinin yarattığı değeri ortadan kaldırmaktadır.

Böylece her mülk sahibinin kendi hakkını kullanması, diğerinin hakkını ortadan kaldırmak sonucunu doğurmaktadır. Bu sonucun sadece arsa sahipliğine özgü olmadığı, tüm hak ve özgürlüklerin kullanılması için söz konusu olduğu söylenebilir. Bir kişinin özgürlüklerini kullanması, kolayca diğerinin özgürlüğünü kullanmasını kısıtlar hale gelebilir.²¹ Bu halde liberalizmin ilkesi, birinin özgürlüğünün sınırının diğerinin özgürlüğü olacağıdır. Bu sınırlar, toplumda ahlak yasaları ile devlet düzeyinde ise toplumsal mukavele ile belirlenmektedir. Arsaların kullanılmasında kişilerin birbirine zarar vermeden bir düzen kurabilmesinin aracı, günümüzde kent planlaması olarak ortaya çıkmaktadır. Bu da devletin işlevleri arasında yer almaktadır. Avrupa'da feodal dönemde ya da klasik Osmanlı döneminde, bu düzen, bir plan olmadan, toplumun genel ahlak kuralları içinde bir ölçüde çözülebiliyordu. Organik dokulu, kırmaz sokaklı kentler ortaya çıkıyordu. Liberalizmin mantığı içinde, bir özgürlüğün ya da hakkın kullanılmasının sınırlarının aşılmasının yaptırımı, bir cezalandırma değil, aşılın sınırların restorasyonu'dur.²² Yalnız, arsaların üzerinde bir hına yapıldı mı, bu, çoğu kez, bir geriye dönülemez yatırım haline gelmekte, ancak hakkın tadisi yerine bu hakkın tazmin edilmesi yoluna gidilmektedir. Yalnız burada unutulmaması gereken bir konu, binanın ömrünün uzun olması, dolayısıyla tazminatın sürekli olarak ödenmesinin gerekliliğidir.

Liberalizmin kendi mantığı içinde bile, kentsel toprağın kullanılmasında bir planlama yapma gereği ortaya çıkmaktadır. Ama bunun ötesine geçerek, bir toplumsal iynin varlığı kabul edilince, planlama iyice kaçınılmaz hale gelmektedir. Bu noktada karşımıza çıkan soru, liberalist düşüncenin planı ile bir toplumsal iynin varlığını kabul eden düşüncenin planı arasında bir fark olup olmadığıdır. Liberalizmin planının, kişilerin arsalarını kullanmalarına birbirinin haklarına zarar vermemek açısından yaklaşacağı, sistemin işlerliğini sağlamakla yetineceği, bunun ötesinde bir arayışa girmesinin kendi düşüncesi çerçevesi içinde meşru olmayacağı söylenebilir. Oysa ikinci yaklaşımda, kent mekanı, bir toplumsal ürün olarak görülebilir. Bu nedenle de toplumsal olarak tüketilecektir. Bu halde, tüm kent mekanına ilişkin sağlık ve estetik kaygılar gündeme gelmektedir. Bu durumda kentteki arsa sahiplerinin kararlarını daha çok bağlayıcı bir plan söz konusudur. Kentteki planlama kararları, artık yalnız kentteki gayrimenkul sahiplerini değil, tüm kentte yaşayanları ilgilendiren bir konu olmaktadır.

Kuşkusuz bir kent planlaması pratiğine girildiğinde, birinci ve ikinci tür kent planını ayırmada zorluklar vardır. Ama hangi tür plan yapılsa yapılsın, uygulanabilmesi için, kentsel toprak mülkiyetini gösteren kadastral tapulardan, kent planına göre hazırlanmış kentsel arsalarla geçiş belgeleyen imar parsellerine geçmek gerekecektir. Bu yalnız tapuların isminde olan bir değişiklik değildir. İmar parseline geçilirken yolların açılması, toplumsal kullanışlar, yeşil alanlar vb. kamu kullanışları için yer ayrılması, parsellerin şekillerinin ve büyüklüklerinin değişmesi gerekmektedir. Yani özel mülkiyet altındaki bazı toprak kesimlerinin kamuya devri gerekecektir. Böyle mülkiyet devirlerinin, liberalist mülkiyet anlayışına göre, mülk sahibinin rızası ile olması gerekir. Kavramsal olarak, kamunun, bunları satın alarak, yani mülk sahibinin rızası altında gerçekleştirilmesi olanaklıdır. Oysa kamu, bu planı yaparak, hem mülk sahibinin el koyacağı değeri artırmaktadır hem de bu değer artışını gerçekleştirmek için mülk sahibine yüksek bir pazarlık gücü verdikten sonra, pazarlık ederek, yüksek bir değer aktarmı yapmaktadır. Daha önce yaptığımız çözümlemeler düşünüldürse, bu çifte adaletsizliktir. Bu adaletsizlik bir yana bırakılsa bile, tüm mülk sahiplerine ulaşabilmek ve onları razı edebilmek çok zaman alır ve zor bir süreçtir. Böyle bir süreçle bir planı pratikte uygulamak olanaksız hale gelir. Bu durumda, kapitalizmi benimseyen ülkelerde de mülkiyetin yeni düzenlemesini mülk sahibinin rızasına bırakmayan hamur kadesi, istilak vb. kurallar geliştirilmek zorunda kalmıştır.

Bir kentsel arsa üzerindeki artan imar haklarının yarattığı değer artışının mülk sahibinin hakkı olarak görülmesi, daha önce üzerinde hına yapılmış arsalarla bir "yık-yap" sürecinin başlamasına neden olmaktadır. Eğer bu arsa üzerinde tarihsel ve kültürel değeri bulunan bir yapı varsa, bu bir toplumun kültürel mirasıdır. Onun tahrip edilmesi, mukaddes mülkiyet hakkı adına, arsa sahibinin kararına bırakılmaz. Nitekim kapitalizmin hakim olduğu birçok ülkede, koruma kararları kurumsallaştırılarak mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına gidilmiştir.

Bir kent hızla büyüyorsa, kentsel rant kuramına göre, merkezde kalan arsaların sahipleri, kent formunun olanak verdiği arsa rantlarını gerçekleştirebilmek için imar haklarının artırılmasını isteyeceklerdir. Bunu siyasal baskılarla gerçekleştireme başarısını gösterdikleri zaman, hem toplumun daha önce kabul ettiği planlama ilkelerini aşacaklar hem de toplumun diğer ke-

simlerine önemli maliyetler yükleyeceklerdir. Bu kararlarla yüksek yoğunluklu bir çevre oluşacak, daha önce ayrılan yeşil alanlar ve toplumsal altyapılar yetersiz kalmayacak. Bunun ötesinde, kentsel altyapıda aşırı yüklenmelerin, sıkışıklıkların sıkıntısını tüm kentli yaşayacaktır. Bu sıkışıklıkları gidermek için, yeni yapılacak yüksek maliyetli altyapıların maliyetini de, değer artışından yararlanan arsa sahipleri değil, tüm toplum taşıyacaktır.

Kentsel arsa mülkiyetinin kullanılma açısından yarattığı sorunların sayısı, yeni örnekler üzerinde durularak artırılabilir. Ama buradaki tartışmamız için bu örneklerin sayısını artırmakta yarar yoktur.

5. Kentsel toprak mülkiyetinin yarattığı sorunları çözümlemek için kapitalist sistemi içinde mülkiyet haklarına getirilen sınırlamalar

Kentsel toprak mülkiyetinin sorunlarını gördükten sonra, bu sorunların nasıl çözülmeye çalışıldığı üzerinde durulabilir. Kuşkusuz radikal bir çözüm, sosyalist rejimlerdeki gibi toprak üzerindeki özel mülkiyeti kaldırmaktır. Ama burada üzerinde durulacak olanlar, liberalist mülkiyet anlayışını olabildiğince koruyarak ona bazı bakımlardan sınırlamalar getiren çözümlerdir. Bu çözümlerin her biri, liberalist mülkiyet anlayışına karşı yaptığımız eleştirilere birer birer çözümler getirmektedir.

Kent toprakları üzerindeki özel mülkiyetin, kamu ve toplum tarafından yaratılmış değer artışlarına el koymak için bir araç haline geldiği eleştirisi, bu değer artışının realize edildiği noktada vergilendirilmesiyle karşılanmaktadır. Satışta sağlanan değer artışı üzerinden bir vergi alınması yoluna başvurulmaktadır. Satış değerlerinin düşük gösterilmesini önlemek üzere de kamuya "şufa hakkı" getirilmiştir. Kamu, arsayı satışta gösterilen değer üzerinden, alına önceliğine sahiptir. (Bu kurum Türkiye'de vardır. Satış değerlerinin düşük gösterildiği bilinmesine karşın bir kez bile uygulanmamıştır.) Mülkiyetin nesiller arasında veraset yoluyla intikalinin haklı olmadığı konusundaki eleştirileri karşılamak için de, veraset vergisi, başvuru olan bir yol olmaktadır.

Daha önce de üzerinde durduğumuz gibi, mülk sahibinin arsasını kullanmasındaki davranışlarından doğan eleştirileri karşılamak üzere planlama kurumu getirilmiştir. Planlama da kuşkusuz tek başına bir çözüm değildir. Planlama, kolayca haksız spekülasyon kazançlarına kaynaklık edebileceği gibi, mülhak rantlar oluşturmada da kullanılabilir. Burada söz konusu olan planla-

ma, kuşkusuz toplumda ve meslek çevrelerinde geçerli olan değerlere ve uygun tekniklere göre hazırlanmış planlardır. Ayrıca, kent çevresindeki tarımsal toprakların spekülâtif rantlar sağlamak için kentsel arsaya dönüşümü sağlayan parselleme süreçlerinin, kent planlama kararlarının uygulanmasını olanaksız hale getirmesini önlemek için de bu alanlarda parsellemenin yapılmasına ilişkin sınırlamalar getirilmektedir. Bu alanlardaki satışların, bu süreci emrivaki haline getirmemesi için de imar planı olmayan yerlerde hisseli satışlar önlenmektedir.

Bu planların uygulanmasını kamu bakımından olanaklı kılmak için, özel mülkiyetin yüzde 35'e kadarının kamuya bedelsiz devrini sağlayan hamur kuralı, kamu yararına istimlak yetkisi, istimlak edilen toprağın değerinin hakça saptanmasına olanak verecek kuralları getirilmiştir.

İmarlı kent alanlarında oluşan yüksek mutlak rant karşısında, orta sınıfların arsa sahibi ve konut sahibi olmasının olanaksız hale gelmesi üzerine, kat mülkiyetine olanak veren, yani mülkiyeti parçalayarak yüksek rantın gerçekleşmesini sağlayan kurumsal düzenlemeler yapılmıştır. Bunun dışında, kent mekânı üzerinde değer artışının baskılarını azaltmak ve spekülâtif davranışların yarattığı olumsuzlukları azaltabilmek için, kent toprağının yerleşmeye açılmasında yeni mülkiyet biçimleri kullanılmıştır: Kooperatif mülkiyet ya da kent toprağının mülkiyetinin kamu elinde kalması, kent arsasının uzun süreli kiralanması, vb.

Bu çözümlerin her birinin gerekçesini, genellikle, kamu yararı kavramı oluşturmaktadır. Burada söz konusu olan kamu yararı kavramının iki kısımdan oluştuğu söylenebilir: Birinci kısım, bir mülk sahibinin mülkiyet hakkının sınırını diğer mülk sahibinin hakkının çizeceği kabulünden doğan ve bunu gerçekleştirecek toplumsal sözleşmenin sınırları içindeki kamu yararı kavramıdır. Bu bölüm, içeriği adeta aksiyomatik olarak belirlenebilecek ve daha azaltılamayacak bir kamu yararı kavramıdır. Oysa, geçerli kamu alanı kavramı, bu çekirdekteki alana, toplumun üzerinde uzlaştığı toplumsal iyi alanının genişlemesine paralel olarak eklenen alanlarla genişlemektedir. Yukarıda ele aldığımız kent toprakları üzerindeki mülkiyete getirilen sınırlamaların hiç olmazsa bir bölümü, böyle genişlemiş bir kamu yararı kavramının varlığı ile temellendirilmiştir. Bu da bize, artık toplumsal iyinin varlığının dışlanamayacağını göstermektedir.

Burada liberalist mülkiyet anla-

şının sorunlarını azaltmak için, genellikle kapitalist ülkelerde uygulanan bu yöntemlerin sorunları bir ölçüde çözebilmesi, tümünün birbirleriyle tutarlı bir sistem oluşturarak ısrarla uygulanması halinde olanaklıdır. Oysa çoğu kez mitoslaştırılmış mülkiyet anlayışı, bunların tutarlı bir biçimde uygulanmasını olanak bırakmaz. Bunun en ilginç örneklerinden biri, Türkiye'de 1970'li yılların ortalarında, Anayasa Mahkemesi'nin, kent topraklarında istimlak değerinin vatandaşın beyan ettiği vergi değeri üzerinden hesaplanmasına ilişkin Anayasa maddesini, Cumhuriyet'in özüne aykırı bularak iptal etmesinde yaşanmıştır. Böylece de arsa sahibinin ikiyüzlü beyanını meşrulaştırmıştır. Bu ülkelerde mülkiyeti yöceltme konusunda oluşturulmuş sistem, mülkiyetin toplum yararına aykırı sonuçlarını törpülemek için getirilen düzenlemelerin doğru dürüst uygulanmasını engelleyen sürekli bir baskı yaratmaktadır. Bizim gibi kent planlarına düşen görev de, kent planlamasının kullandığı kamu yararı kavramının içeriğini sürekli olarak geliştirme ve bunları sürekli olarak gündemde tutarak, mülkiyet konusunda kamu yararına getirilen sınırlamaların ödünsüz olarak uygulanmasına çalışmaktır. Bu görevin önemli bir yönü de, yeni öneriler geliştirerek, sağlıklı, içinde tatil olarak yaşanabilir kentsel çevreler oluşturmada, kent planlamasının yararlanabileceği kurumsal araçları artırmaya çalışmaktır. Bu konuşmanın son bölümünde yapılmaya çalışılacak olan da budur.

6. Kentsel topraklarda oluşan rantları kamuya transfer yoluyla kent planlarının gerçekleştirilme olanaklarını artırma konusunda iki öneri

Türkiye gibi, hem hızla kentleşen hem de ekonomik gelişmesini hızlandırmak isteyen ülkeler, kaynaklarını büyük ölçüde yatırım için harekete geçirmek zorundadırlar. Bunu gerçekleştirmek kolay değildir. Bu nedenle de bu ülkelerde, kentlerin çevresinde geniş gecekondu kaşakları oluşmakta, tüm kentte altyapı yetersiz kalmakta, sağlıklı bir kentsel yapı ortaya çıkmamaktadır. Böyle sağlıklı bir kentsel yapının oluşmasının pek çok nedeni vardır. Ama en önemlilerinden biri, kentin imarından sorumlu yerel yönetimlerin yeterince kaynak bulamayıdır. Her sıkıntıya düşen yerel yönetim, kentsel toprak üzerinde oluşan rantların belediyelere bırakılmasının çözüm olacağını düşünür, ama bu, pratikte uygulanacak bir öneri haline gelemmez. Toplum tarafından kentsel arsa üzerinde yaratılan değer artışının mülk sahibinin hakkı olarak

düşünülmesi sonucu, her yapılan ve uygulamaya konulan imar planı, yerel yönetimlere önemli mali yükler getirmektedir. Her yapılan plan, yerel yönetimlere önemli bir maliyet getirmektedir. Bu durumda da planlar uygulanamamaktadır. Oysa ülke içinde planlamanın kurumsallaşması öyle olmalıdır ki her plan belediyelere kaynak yaratmalıdır. Plan yapan ve bunu uygulamaya koyan belediye, bir maliyet yüklenmemeli, tersine, kaynaklar sağlamalıdır. Eğer bu başarırsa planlı gelişmeyi sağlayacak, onu sürekli özendirerek bir kurumsal mekanizma oluşturulmuş demektir. Bu nesnel bakımdan olanaksız değildir. Kentsel toprağın arsaya dönüşmesi önemli değer artışları yarattığı için bu olanaklıdır. Bu da kentsel arsa üzerindeki tüm değer artışını ya da önemli bir bölümünü arsa sahibine bırakmayıp, kamuya devrini sağlayarak yapılabilir. Daha önce üzerinde durduğumuz üzere, liberalist mülkiyet anlayışı içinde bile, bu değer arsa sahibinde kalmasını savunmak çok zordur. Öyle ise liberalist düşüncenin bile savunmadığı bir kentsel toprak mülkiyeti anlayışını sürdürmek niye? Savunulmayan bir mülkiyet anlayışı için iyi bir kentsel yaşamı olası olduğundan vazgeçmek niye?

Burada, kentsel arsa üzerinde oluşan rant ya da değer artışının kamuya devrini sağlayarak, bu kaynakların kentin imarında ya da birlikte tüketim alanlarında kullanılmasının iki farklı yolu üzerinde duracağım. Bunlardan birincisi, var olan kurumsal yapıda önemli bir değişiklik yapmadan, sadece uygulanan politikalar ve planlama anlayışında değişiklikler yaparak, kentleşme rantını kamuya aktarmaya çalışmaktır. Eğer zorluklarla dolu olsa da, kamunun böyle bir tutum içinde olması meşru görüldüyorsa, o zaman, bu yolun niye kolaylaştırılmadığı sorulabilir. O da bizi ikinci çözüme, yani kentsel toprak mülkiyeti konusunda yeni bir yorumlamaya götürür.

Birincisi üzerinde kısaca durulmuş. Bu, yerel yönetimlerin ister piyasadan olsun ister kamulaştırma yetkilerini kullanarak olsun, kentin saçaklarında toprak elde ettikten sonra, bunu planlayıp, altyapı getirerek, kentsel arsa haline dönüştürerek kent yönetimine ek değerler sağlayacak biçimde kentsel kullanışa açmasıdır. Böyle bir yaklaşım benimsendiğinde, planlama yeni işlevler kazanmaktadır. Artık plan, spekülâtorlerin arsaların değerini stabilize eden bir araç olmaktan çıkarak, tersine, kamunun arsa piyasasına müdahalesinin ve değer artışlarının kamuya transferinin aracı olmaktadır. Bu ise arazi kullanma kararlarının yerlerinin kesinleştirilmesinden çok, belli ilkeler

Bir kent hızla büyüyorsa, kentsel rant kuramına göre, merkezde kalan arsaların sahipleri, kent formunun olanak verdiği arsa rantlarını gerçekleştirebilmek için imar haklarının artırılmasını isteyeceklerdir. Bunu siyasal baskılarla gerçekleştirme başarısını gösterdikleri zaman, hem toplumun daha önce kabul ettiği planlama ilkelerini aşacaklar hem de toplumun diğer kesimlerine önemli maliyetler yükleyeceklerdir.

Böyle bir kentsel arsa mülkiyet sistemi, tarihsel örneklerini gördüğümüz iki sahipli mülkiyet sistemlerine benzetilebilir. İki boyuttaki mülkiyet, arsa sahibininindir. Üçüncü boyuttaki hakların kullanılması ise kamuya yapılacak bir ödeme karşılığında olacaktır.

erasında belirsizleştirildiği yapısal planların ortaya çıkmasına neden olacaktır. Bu plan, toprağa ilişkin operasyonlarda yerel yönetimlerin pazarlık gücünü artıracaktır. Bu yolun uygulanmasında kurumsal bir engel yoktur. Ama popülizmin ağır bastığı bir siyaset anlayışında, pratik içinde değer artışına kamunun el koymasının gerçekleştirilmesi zordur.

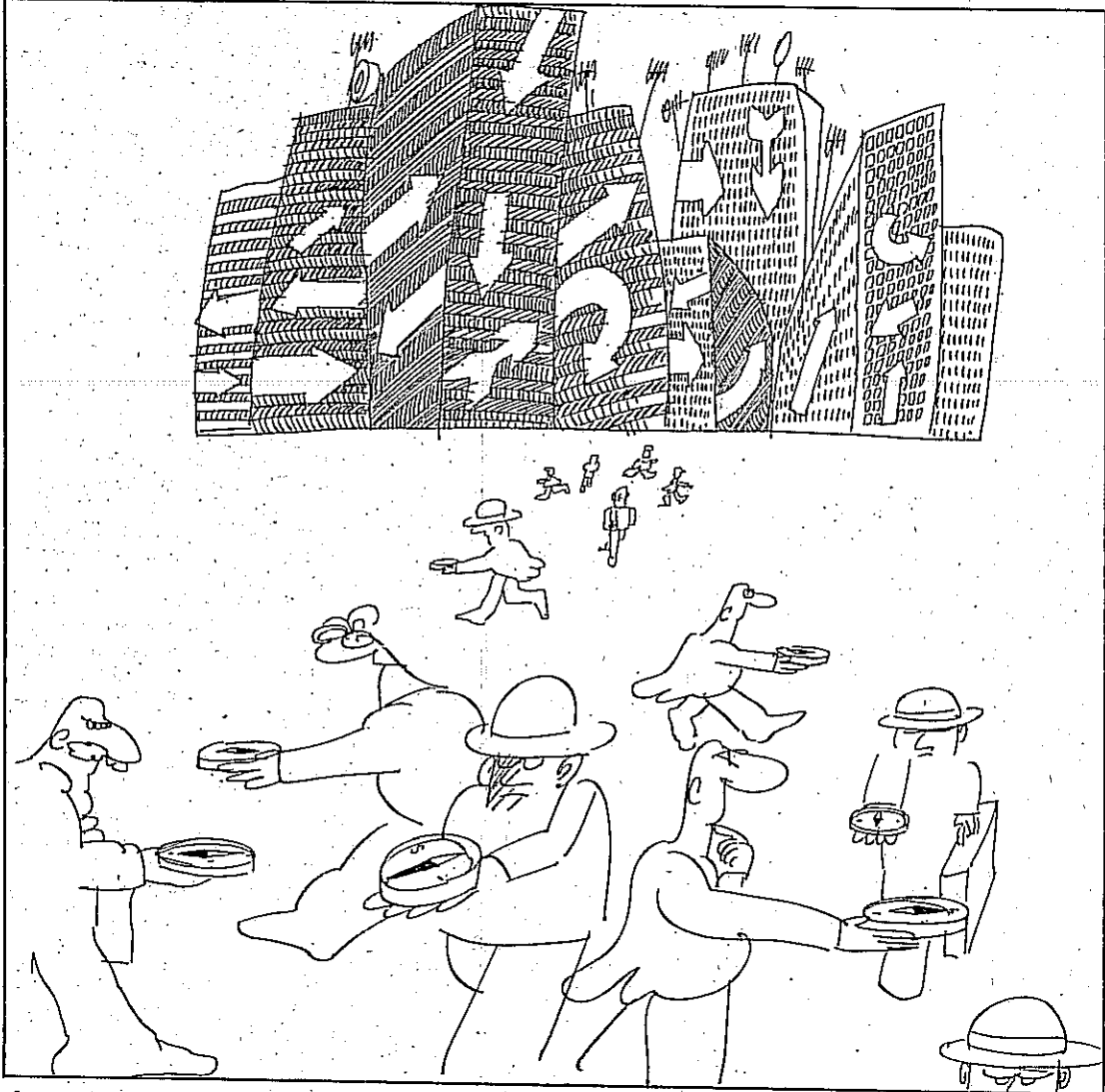
Asıl ilginç olan ikinci öneridir. Bu öneri de, kentsel toprak mülkiyetinde toprak sahibinin kontrollünü iki boyutu ile sınırlamak, üçüncü boyuta ilişkin haklarda yeni düzenlemeler getirmektir. Bir başka deyişle, toprak mülkiyetinin temelinde tarımsal toprak mülkiyeti olduğunu kabul etmektir. Toprak sahipleri, üzerine yapı yapmamak koşuluyla, toprağı istediği gibi kullanabileceklerdir. Ama tarımsal toprağın kentsel arsaya dönüşüp üzerinde yapı yapılması söz konusu olduğu zaman, inar hakları kamudan satın alınacaktır. (Eğer popülistik bir ödün verme gerekirse, bu anlayışta bir değişiklik yapıla-

rak, belli bir yapı yapma hakkının üstünün kamunun olduğu, ondan satın alınması gerektiği de söylenebilir.)

Böyle bir kentsel arsa mülkiyet sistemi, tarihsel örneklerini gördüğümüz iki sahipli mülkiyet sistemlerine benzetilebilir. İki boyuttaki mülkiyet, arsa sahibininindir. Üçüncü boyuttaki hakların kullanılması ise kamuya yapılacak bir ödeme karşılığında olacaktır. Bu üçüncü boyuttaki hakkın alınması bir kiralama olarak da düşünülebilir. Böyle bir mülkiyet anlayışının hangi sorunları çözeceği ve kent formu bakımından ne tür sonuçlar doğuracağı üzerinde durulur. Bu yolla, kentsel arsa üzerinde oluşan değer artışları önemli ölçüde kamuya aktarılmaktadır. Bunun sonucunda kent toprakları üzerindeki spekülasyon çekiciliğini yitirmektedir. Var olan yapıların yıkılıp yapılması için arsa sahiplerinden gelen baskı önemli ölçüde azalacaktır. Tarihsel dokuların tahribi için nedenler kalmayacaktır. Ayrıca, bu sistem içinde oluşacak kaynakların

bir fonda toplanarak kentin imarında birlikte tüketim işlevlerinin geliştirilmesinde kullanılması da düşünülebilir. Tüm bu sonuçlar, üçüncü boyuttaki yeniden düzenlemeyle ilişkilidir. Biraz da iki boyutlu mülkiyetin korunmasının sonuçlarına değinelim. İki boyutlu mülkiyetin korunması, arsa sahibine güvence vermektedir. Böylece mülkiyetin sağladığı güvence korunmuş olmaktadır.

Mülkiyetin verdiği güvence iki yönde önem kazanabilir. İşyerleri bakımından bu güvence, ona, mekandaki özel konumunu korumasına, tekelci rantlardan yararlanmasını sürdürmesine olanak verecektir. Konut alanlarında ise başka bazı özellikler ön plana geçer. Evler çoğu kez orada oturanların kişiliklerinin bir parçası ve onun uzantısı haline gelir.²³ Bu ev sahipliğinin güvence altına alınması, kişilik haklarının korunmasının bir parçasıdır. Mülkiyetin, spekülasyon değerlere el koymakta bir araç haline gelmesi ne kadar insan haklarıyla



Miograd Velickovic
(Yugoslavya)

bağdaşmazsa, yaşadığı ev mekânı ile ilişkisinin güvence altına alınması da o kadar insan haklarının özülüyle ilişkilidir. Korunması ve güvence altına alınması gerekir.

Son birkaç söz

Burada geliştirilen iki boyutlu kentsel arsa mülkiyeti anlayışının, mülkiyetin getirdiği olumlu yönleri korunurken, sakıncalı yönlerinden kaçınıldığı takdirde, toplumsal yarar açısından üstünlükleri nesnel olarak gösterilebilir. Ama nesnel üstünlüğün gösterilmesi, bunun uygulanmaya geçişinin kolay olması demek değildir. Hemen ümide kapılmamak gerekir. Toplumdaki var olan çıkar dağılımı dengesini çok radikal olarak değiştirecek böyle bir önerinin uygulanması kuşkusuz önemli bir siyasal karardır. Bunun alınabilmesi için, yalnız kent plan-cılarının istekleri düzeyinde kalmayan güçlü kampanyalara ihtiyaç vardır. Ama böyle kampanyaların verimli olabilmesi için de yalnız kent toprağı üzerindeki özel mülkiyetin yarattığı sorunlardan kaçınmak yeterli değildir, yeni öneriler geliştirilmesi ve bu öneriler dışında da yeni önerilerin geliştirilmesine açık olması gerekir. □

NOTLAR

1. N.Scott Arnold: "Economists and Philosophers Critics of the Free Enterprise System", *The Mo-*

nist, Vol.73, No.4, October 1990, 621-639.

2. Esin Ördücü: *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı: Mülkiyet Hakkının Sınırlanması*, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1976, s.6-7.

3. James O.Grunebaum: "Ownership as Theft", *The Monist*, Vol.73, No.4, October 1990, s.556.

Esin Ördücü: A.g.e., s.7.

4. Münici Kapani: *Kamu Hürriyetleri*, Ankara, 1968, s.30-31.

5. David Schmidt: "When is Original Appropriation Required?", *The Monist*, Vol.73, No.4, October 1990, s.504-518.

6. Gerald F.Gaus, Loren E.Domansky: "Are Property Rights Problematic?", *The Monist*, Vol.73, No.4, October 1990, s.483-503.

7. David Miller: "Justice and Property", *Ratio*, Vol.XXII, No.1, June 1980, s.8-9.

8. David Semidtz: A.g.e., s.507-509.

9. James O. Grunebaum: A.g.e., s.545-549.

10. David Miller: A.g.e., s.8-9.

11. Robert Nozick: *Anarchy, State, Utopia*, Oxford, 1974.

12. *AnaBritannica*, Cilt 16, s.344.

13. A.Gurevich: "Representations of Property During The High Middle Ages", *Economy and Society*, Vo.6, No.1, 1977, s.1-23.

14. David Miller: A.g.e., s.5.

15. Münici Kapani: A.g.e., s.106.

16. Ruşen Keleş: *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara, 1990, s.393.

17. Oscar Lange: *Political Economy*, Pergamon Press, Oxford, 1963, s.2.

18. William Alonso: *Location and Land Use*, Harvard University Press, Cambridge, 1964.

19. Richard Walker: "Urban Ground Rent: Building a New Conceptual Framework", *Antipode*, Vol.6, No.1, April 1974, s.51.

20. David Harvey, Lata Chatterjee: "Absolute Rent and Structuring of Space by Governmental and Financial Institutions", *Antipode*, Vol.6, No.1, April 1974, s.22-35.

Matthew Edel: "Theory and Labor Strategy: Marx, George and the Urban Crisis" *U.R.P.E.*, Winter 1977, Vol.9, No.4, s.1-15.

21. Gerald F.Gaus, Loren E.Domansky: "Are Property Rights Problematic?", *The Monist*, Vol.73, No.4, October 1990, s.483-504.

22. Jeffry Paul: "Property, Entitlement and Remedy", *The Monist*, Vol.73, No.4, October 1990, s.564-578.

23. Dan Greenberg: "Radin on Personhood and Rent Control", *The Monist*, Vol.73, No.4, October 1990, s.642-659.