

KENTSEL TOPRAKLARDA MÜLKİYET KURUMUNUN VARLIĞININ TOPLUMSAL SONUÇLARI VE YENİDEN DÜZENLEME OLANAKLARI ÜZERİNE

İlhan TEKELİ

I. GİRİŞ

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 görülmekte 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 bir tartışma açılmaktan genellikle kaçınılmaktadır. Bu demek değildir ki bu kurum 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. 01 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 kullanılışıdır. Ayrıca her ne kadar liberal düşünce mülkiyet kurumunu meşrulaştırırken doğa durumu ile temellendirerek 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 olmak 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 plancıları olarak bizi yakından ilgilendirmesidir. İkincisi ise mülkiyetin toplumsal sonuçlarının açıkça sergilenebileceği 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 mülkiyetin sorunlarını irdelemektir. Başka bir deyişle bireyin kendi istekleri ve iradesi dışında toplumla temellendirilmiş bir iyinin bulunmayacağı kabulü halinde yürütülecek tartışmadır, ikincisi ise toplumsal olarak benimsenmiş, bireyin istekleriyle doğrudan ilişkilendirilmiş bir iyinin bulunabileceğinin kabulü halinde yapılan irdelemedir. Bu iki varsayım altında geliştirilecek tartışmalar bize kentsel toprak mülkiyeti kurumu konusunda yapılabilecek iyileştirmelerin neler olabileceği konusunda fikir verecektir.

Böyle iyileştirme önerilerine ulaşabilmek için bir düşünsel hazırlık yapmak gerekiyor. Bu düşünsel hazırlığı sağlamak için bu yazıda altı aşamalı bir yol izlenecektir. 1) Liberalist düşünce içinde mülkiyet nasıl temellendirilmektedir ve mülkiyetin içeriği nasıl belirlenmektedir? 2) Bir mülkiyetin sistemi nasıl tasarlanabilir ve ögeleri nelerdir? Bu çerçevede içinde tarihteki değişik mülkiyet sistemlerinden ne tür örnekler verilebilir? Bu sistemler ne tür birey toplum ilişkilerine tekabül etmektedirler? 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 kent planmasının 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 yanıtlamaya çalışalım.

II: LIBERALİZMİN MÜLKİYET ANLAYIŞI NEDİR VE NASIL TEMELLENDİRİLMEKTEDİR?

Mülkiyet genellikle kişi ile sahip olunabilen şeyler arasındaki ilişki olarak tanımlanır. İlişki ile kastedilen sahip olunan şeyleri sahip olanın denetleme yetkisidir. Bu denetleme yetkisi tek türde bir yetki değildir. Mülkiyet anlayışının niteleşine bağlı olarak içeriği değişen bir "haklar demeti" halindedir. 02 Liberalizmin mülkiyet hakkını ulaşabileceği son sınırlara kadar zorlayan adeta mutlaklaştıran anlayışı içinde "haklar demeti"nin içerdiği ögeler; elde bulundurma hakkı, başkalarına mani olma yada dışlama hakkı, kullanma hakkı, yönetmek hakkı, gelir sağlama hakkı, maddi ve hukuki işlemlere konu etme hakkı, kapitale dönüştürebilme hakkı, başkalarına maddi bir karşılığa

bağlı olarak ya da olmadan devredebilme hakkı, kendi yaşamı sonrasında mülkiyeti ailesi içinde devam ettirebilmesi hakkı, bu hakların kullanılmasının bir koşula bağlı olmaması ve kişinin oluru olmadan bu hakların kullanılmasının engellenememesi ya da mülkiyetin el değiştirememesi diye sayılabilir. 03

Liberalizmin mülkiyeti insan haklarının bir parçası olarak görür. İnsan hakları doktrininin ortaya çıkışı ancak XVII. yüzyılda doğal hukuk akımının gelişmesiyle gerçekleşmiştir. Bu doktrin iki kavrama oturuyordu. Bunlardan birincisi “doğal hal”, ikincisi de “toplumsal sözleşme”dir. Bu doktrine göre insanlar toplum haline gelmeden doğal halde yaşıyorlardı. Doğal haldeyken tam bir özgürlüğe sahiptiler. Sonradan aralarında bir toplumsal sözleşme yaparak siyasal toplumu oluşturdular. Bu oluşum sırasında doğal halde yaşarken sahip oldukları hakların ve özgürlüklerin çok az bir kısmını, ancak onların korunması için gerekli enaz miktarını devlete devrettiler. İnsanlar devletten önce ve onun hukukundan üstün bir takım doğal haklara sahiptirler. Devlet de bu doğal hakları benimsemek ve onlara saygı göstermek ve onları korumak durumundadır. Bu temel hakların başında yaşam hakkı ve özgürlük gelir. Mülkiyet de bu temel haklardan biri olarak görülmektedir. 04

Liberalist doktrinde, başlıca geliştirici John Locke tarafından mülkiyete “Locke Koşulu” diye bilinen bir formülasyonla meşruluk 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 sözkonusudur. 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 akarsudan bir bardak su alınmasında olduğu gibi. Bu ikinci koşul kısaca sözkonusu nesnelere kıt olmaması koşulu diye adlandırılabilir.

Özel mülkiyetin ilk doğuşu ilk temellendirilmedikçe daha sonraki dönem ve nesillerdeki mülkiyetin meşruiyeti de kurulamayacağı için mülkiyetin başlangıcının açıklanması bu düşünce sisteminde özellikle önem kazanıyordu. Bir kez mülkiyetin başlangıcı temellendirildimi, meşruiyeti toplumca kabuledilen el değiştirme kurallarına uyulması koşuluyla, o toplumda belli bir andaki özel mülkiyet dağılımının meşruiyeti kolayca savunulabilecektir. 05

Locke’un mülkiyeti temellendirme biçimi değişik eleştirilere konu olmuştur. Bu eleştiriler üç grupta toplanabilir. Bunlardan birincisi sahip olunan nesnenin kıt olmama koşulunun gerçekleştirilebilirliğine bağlı olarak, mülkiyetin kişileri

özgürleştirdiği kadar da onların özgürlüklerini sınırlayıp sınırlamadığıdır. İkincisi hakça olup olmadığı yani adaleti gerçekleştirip gerçekleştirmediğidir. Üçüncüsü ise liberalist mülkiyet anlayışı içinde bulunan, yukarıda sayılmış olan haklar demetinin tümünü gerekli kılmaktaki yeterliliği sorunudur,

Bir kişi bir doğal nesneyi emeğiyle dönüştürerek yani bir üretimde bulunarak ona ve emeğinin ürününe birlikte sahip olurken özgürlüğünü gerçekleştirmektedir. Ama özgürlüğün bu kullanılışı dünyayda fiziki olarak değiştirmekte toplumdaki diğer kişilerin kullanabileceği fırsatları azaltmaktadır. İnsanlar tek taraflı olarak nesnelere dönüştürme haklarını kullanırken başkalarını onu kullanmamak gibi ahlaksal yükümlülüğüne sokmaktadırlar. Kişilerin nesnelere dönüştürme hakları kolayca savunulabilir ama kişilerin başkalarını ahlaksal yükümlülükler altında sokması kolayca savunulamaz. 06 İşte bu nedenle Loche başkalarına yeterli miktarda ve aynı kalitede o nesneden kalması koşulunu getirmiştir. Oysa bu koşul dünyanın gerçeği ile tutarlığı değildir. Doğal nesnelere 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.

Loche'un mülkiyetin meşruiyetini dayandığı temel ilke, hak etmek ilkesidir diye adalandırılabilir. Loche mülkiyeti kişinin emeğinin ürününe sahip çıkabilmesi için gerekli gördüğünden mülkiyeti kişinin bir toplumsal katkısıyla yani haketmesiyle temellendirmiş olmaktadır. Böyle bir temellendirme içinde veraset ile mülkiyetin ikinci ve daha sonraki nesillere geçişini haklı göstermek olanağı bulunmaz. Bu nedenle mülkiyetin başlangıcının temellendirme 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 prensibi ile temellendirmek, dolayısıyla liberalizmin mutlak nesiller arası süren mülkiyet anlayışını adil bulmak olanağı kalmamaktadır. 07

Üçüncü eleştiri Loche'un temellendirmesinin liberalizmin mülkiyet anlayışının nesnelere üzerindeki mutlağa varan denetim biçiminin her boyutunu haklı göstermek için yeterli olmayışıdır. Bir kişinin emeğinin ürününe 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 yüksek derecede kontrol sağlayan öğelerine meşruiyet kazandırılmamış olmaktadır.

Mülkiyetin Loche'un temellendirmesiyle meşrulaştırılması kuramsal zorluklarla karşılaşınca mülkiyeti temellendirecek yeni gerekçe arayışları ortaya çıkmıştır.

Bunlar arasında ortak mülkiyetten özel mülkiyete geçişi doğal nesnenin korunmasına ve gelecekteki nesillerin de yararlanmasına olanak vermesiyle temellendiren 08 ya da verimliliği artırmasıyla temellendiren 09 vb yaklaşımlar sayılabilir. Bu ek ya da yeni gereçeklerin sayısı daha da artırılabilir. Ama yine de gerekçelerin bu çeşitlendirilmesi yukarıda sıralanan 1) hakça olmamak, 2) liberalist mutlak mülkiyet anlayışından* daha sınırlı kontrol biçimlerinin aynı gerekçeleri karşılamakta yeterli olamayacağını gösterememek eleştirilerini karşılamakta yetersiz kalmaktan kurtaramamaktadır.

Liberalist mülkiyet anlayışının bu eleştirilerden kaçınmasının belki 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 sonucunun toplu değerlendirmesine değil bunun meydana getiren tek tek işlemlerin değerlendirilmesine dayandırılmaktadır. 10 Nozick gibi çağdaş kuramcılar da Hume'mın çizgisini izlemektedir. 11 Kuramsal olarak iç tutarlılığı olan bu uzlaşımçı 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 topluca haklı görülmesine bağlıdır. Öyle ise pratikte uzlaşımçı kuramların da bu toplu değerlendirmeden kaçınması olanağı yoktur. Bu ise Hume'un yaklaşımının tutuculuğuna bir sınır getirecektir.

III: MÜLKİYET SİSTEMLERİ, DEĞİŞİK TARİHSEL ÖRNEKLER VE BİREY, DEVLET İLİŞKİLERİ

Liberalist düşünce, mülkiyeti insan hakkı olarak temellenidirek mutlaklaştırırken 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 almamız gerekir.

Tarihte kurumunun nasıl geliştiğini betimleyebilmek için kısaca bir mülkiyet sisteminin niteliklerine değinmekte yarar vardır. Bir mülkiyet sisteminin dört ögesi olduğu söylenebilir. Bunlardan; birincisi, mülk edinmenin ilkesi; ikincisi, mülkün bir kimseden diğerine devredilmesinin ilkesi; üçüncüsü, sahip olanın

mülkü üstündeki kullanma hakları ve sorumlulukları; dördüncüsü, mülkiyet haklarının kötüyü kullanılması halinde uygulanacak yaptırımlar diye sıralanabilir.

Mülkiyet olgusu ilk uygarlıklara kadar uzanır. Hemen hemen tüm uygarlıklarda bazı nesnelere üzerinde tam mülkiyet olmuştur. Mülkiyet konusu olan bu nesnelere kişisel eşyalar, takılar, silahlar vb düzeyindedirler. Ama toplumun ekonomik olarak yeniden üretiminde önemli olan nesnelere ve kaynakların mülkiyeti ise genellikle özel düzenlemelere konu olmaktadır. Sanayi öncesi toplumlarda bu bakımdan en kritik olan konu tarım toprakları üzerindeki mülkiyet olmaktadır. Göçebe topluluklarda hayvan sürüleri, otlak yerleri, kışlaklar, avlanma alanları genellikle ortak mülkiyet konusuydu. Bu mülkiyet aşiretle özdeşleşmiştir. Devredilmesi de sözkonusu olamazdı. Ancak doğal nedenlerle terkedilebilirdi. Buradan yerleşik tarıma geçildiğinde topluluğa ait toprak tüm üyelerin 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 dillerde yalnız bir mülkiyet kurumunu değil, bir yurt anlayışını, akrabalık ilişkilerini, bir toplumsal örgütlemeyi de farklılaşmamış biçimde ifade etmektedir. Böyle bir mülkiyet anlayışına sahip olunca bunun devredilmesi düşünülemez. Bu o topluluğun kimliğini kaybetmesi demek olur. Toprak ancak savaşla zorla el değiştirebilir. Topluluğun kimliği ile toprak sahipliğinin birbirinden ayrılması yani farklılaşması ve toprağın el değiştirebilir hale gelmesi için insanlığın uzun bir evrimsel yol alması gerekecektir. Bu farklılaşmanın ortaya çıktığı toprağın devredilebilir hale gelmeğe başladığı dönemlerin başlangıcında bu el değiştirmeler ancak sihirsel merasimler sonrasında gerçekleştirilmiştir. Toprağın piyasa değerlerine göre alınıp satılabilir hale gelmesi için orta çağın sonunu beklemek gerekecektir. 13

Avrupa feodalitesinde tarımsal toprak üzerinde üretim yapılırken lord ile serf arasında kurulan ilişkileri liberalizmin mülkiyet kavramı içinde kavramak olanağı yoktur. Lord ile serf arasında karşılıklı görevler ve sorumlulardan söz etmek doğru olur. Her ikisinin de toprak üstünde belli bakımlardan denetimi olduğu ileri sürülebilir. S erf Lorda karşı sorumluluklarını yerine getirme koşuluyla toprağı ekip biçme hakkına sahiptir. Bu hakkı varislerine geçirebilmektedir. Lord da serfin ekip biçmesini güvence altında almaktadır. Lord bu toprağı kendi isteğı ile bir başkasına devretse bile serfin bu toprakta üretim yapma hakkı sürmektedir. Bu halde toprak üstünde bir kişinin mülkiyetinden ya da denetiminden çok birden fazla kişinin farklı işlevler açısından denetimi söz konusudur. Bu denetim karşılıklı görevler ve sorumluluklarla tanımlanmıştır. 14 Osmanlı toprak rejimi de aynı biçimde yorumla-

nabilir. Bir toprak üzerinde sultanın, timar sahibinin ve reyanın farklı işlevler açısından denetimi sözkonusudur.

Feodalitenin çözülüp serflerin yani doğrudan üreticilerin mülkiyetine geçmesi bir çok toplumsal ayaklanmalar sonrasında gerçekleşti. Liberalizmin özel mülkiyet anlayışının yaşama geçmesi için devrimlerin, köklü değişiklikleri 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 olacaktır. 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 nesnelere sınırlanmıştır. Öte yandan kapitalist sistemin korunduğu ülkelerde ise bu eleştirileri karşılamak bakımından liberalizmin mutlak mülkiyet anlayışını toplum yararı açısından sınırlayıcı bazı yeniden düzenlemelere gidilmiştir. 15

Mülkiyet anlayışının zaman içinde değişiminin böyle bir kuşbakışı 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.

IV: KENTSEL TOPRAK VE KENTSEL ARSA FARKI DEĞERİNİN 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 değerlendirirken yanılığara 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 üretebileceği tarımsal ürün potansiyeline göre oluşur. Kentsel arazi spekülasyonunun

başlamadığı kadar kentten uzaktadır. Kentsel arsa ise bir imar planı uyarınca imar parseli haline gelmiş, üzerinde imar hakları belirlenmiş, kentin alt yapı sistemlerine bağlanmış kentsel topraklardır. Genellikle kentin yapılaşmış kesiminde ya da onun çok yakınındadır. Üçlü kavramımızın iki ucuna ilişkin tanımlamalarımız, kentsel topraktan ne anlaşılması gerektiğine kendiliğinden açıklık kazandırmaktadır. Kentsel toprak henüz kentsel arsa haline gelmemiş yani imar hakları belirlenmemiş, ama yakın gelecekte kentsel arsaya dönüşeceği ümidi ile alınıp satılmaya başlamış yani piyasa değeri tarımsal üretim potansiyeline göre değil kentsel arsa olma olasılıklarına göre oluşmaya başlayan topraklardır. Bunların 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 yolla olmuştur. Birincisi ona kamuca değişik türlere alt yapılar getirilmiştir. İkincisi ise yine kamuca 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 zorunluğunu duyuyorum. Bundan rahatsızlık duyanlar genellikle kentsel arsanın bir doğal kaynak olduğunu miktarının artırılmayacağını bu nedenle üretim kelimesinin kullanılmasının doğru olmadığını ileri sürmektedirler. 16 Bu sava iki bakımdan karşı çıkabilir. Bunlardan birincisi miktarı artırılmayan hatta bir kere kullanıldı mı yok olan kaynaklar kullanılarak üretim yapılmakta 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 üretimini yapmaktayız. Onlara üretim adının verilmesinin temel nedeni miktarının artırılıp artırılmaması değil bu doğal kaynakların üretim sürecinde dönüşüm geçirmesidir. 17 Miktarının artırılıp artırılmaması bir başka konudur onun değerinin nasıl oluşacağını belirler. Bazı üretimler sanat eserlerinde olduğu gibi tek olarak yapılır, bu onların üretilmiş olmasını ortadan kaldırmaz. Kentsel arsa, girdilerden biri bir doğal kaynak (toprak) olan, bir üründür. Buna karşı çıkanların ikinci savı kentsel arsanın artırılmaz olmasında 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 sürekli olarak kentsel arsa miktarı artmaktadır. Hem dünya tarihsel olarak buna şahit olmaktadır, hem de kentsel formların gelişmesini incelemeye çalışan arazi kullanma kuramları kentsel toprağın dolayısıyla kentsel arsa arzının artırılabilceği varsayımı altında kurgulanmıştır. William Alonso'nun kuramında olduğu gibi. 18 Dünya nüfusunun bugünkü nüfus düzeyinde ve tarımsal teknolojinin bugünkü gelişme düzeyinde bu varsayım hala daha an-

lamlığını korumaktadır. Tarımsal bir toprak genellikle kentlerin büyümemesiyle 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 sürecektir. Toprağın özel mülkiyete konu olması, tarımsal toprak oluştan kent arsası olması sonrasına kadar ki 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 hiç bir katkısı yoktur. Bu saptamayı yaptığımızda bu değer artışının toprak sahibinin olmasını liberalist düşüncenin sistemleştirici Loche'un ilkeleri ile bağdaştırmak olanağı bulunamaz. Loche'da mülkiyetin meşruiyetini emeğinin ürünlerine sahip çıkmakla temellendirilmiştir. Oysa kent arsalarında mülk sahipliği başkalarının emeklerin ürünlerine el koymaya neden olmaktadır. Liberalist düşüncenin ilkeleriyle çelişmektedir. Bu değer artışına (ranta) sahip olması meşru olabilecek tek aktör kamu olmaktadır. Kentsel arsayı üreten odur. Liberalist kuramın kentsel arsa sahipliğini meşrulaştırmasının tek yolu Hume'a sığınması olacaktır. Bu halde de ortaya çıkan durumun toplu değerlendirmesinden kaçınmazsa daha sonra üzerindeki 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 olmaktadır. 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 gizil 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" neo-klasik ekonomi anlayışını içinde Von Thünen - William Alonso modeli içinde açıklamaktadır. Bu modelde, ortasında merkezi iş bölgesi bulunan dairesel bir kent ön görülmektedir. Bu kentte her yönde aynı ulaşım kolaylığı bulunduğu, kent mekanında sektörlere göre bir prestij farklılaşması bulunmadığı var sayılmaktadır. Bu kentte yer (konut) seçen kişilerin, tam yarışma kabulü altında, bu yer için ödemeğe 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 hiç bir ulaşım masrafı yapmayacaktır. Oysa daha uzak yerde oturanlar ise 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 tamamlayıcılık vardır. Kentte yaşayanların ödediği rantın ve ulaştırma masraflarının toplamı eşit olacaktır. Kentte toprak sahibinin aldığı farklılık rantı toprak sahibinin bir katkısı olmadan kentin büyümesine ve ulaşım sisteminin gelişmesine paralel olarak kendiliğinden oluşmaktadır. Bu rantın varlığının nedeni uzaklık yani mekandır. Ricorda türü bir rant anlayışının kentsel mekana yansması olarak da görülebilir. Toprak sahibi kendisi ne kadar çaba gösterirse gösterecek kent büyümedikçe bu rantı artırmayacaktır.

İkinci tür olarak tekelleri rant üzerinde duracağız. Bu halde bir girişimcinin kentsel mekanda bulunduğu yerin özellikleri dolayısıyla elde ettiği ortalama kar üstündeki karın tümünün ya da bir bölümünün arsa sahibine verilme zorunda kalınmasıyla oluşur. Bunun oluşmasını sağlayan iki farklı mekansal gerekçe bulunabilir. Bunlardan birincisi için Von Thünen-Alonsa kentindeki kalite ve nitelik bakımından tekdüze bir mekân kabulünün gerçekçi olmadığından yola çıkılabilir. Kent içinde önemli yol kavşakları vb. iş yapma potansiyeli yüksek pek çok özel nokta tanımlanabilir. Bu noktalar kent mekanında tekil yerlerdir. Miktarları artırılmaz bu nedenle tekelleri ranta konu olurlar. Tekel rantlarının oluşumu için böyle tekil noktalara dayanmayan salt mekansal gerekçeler de bulunabilir. Her üretim biriminin kendi etrafında oluşturduğu pazar alanları salt mekânın varlığı dolayısıyla bir tekelleri konum yaratır ve tekelleri rantlarının oluşmasına olanak verir 19. Bu rantın oluşmasında da toprak sahibinin bir müdahalesi söz konusu değildir. Arsanın konumu bu rantı yaratır.

Üzerinde duracağımız üçüncü tür, mutlak ranttır. Bu halde rant birinci ve ikinci türdeki rantlardan farklı olarak mekânın özelliklerinden ya da kentsel formdan doğan 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, piyasaya arz edilmeyen büyük kamu alanları oluşturan kamu olabildiği gibi, spekülasyon amaçlı arsasını boş tutan toprak sahipleri büyük konut girişimleri, 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 mekanın özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle oluşumu kaçınılmazdır. Ama mutlak rant için aynı şeyi söylemek söz konusu değildir. Bu kaçınılabılır bir ranttır. Olması bir zorunluluk değildir. Böyle bir rant yüzeyinin oluşması demek kentsel yaşamının tüm kentliler açısından pahalılaşması demektir. Kent toprağı sahipleri adına mülkiyet kurumunun kötüye kullanılması yoluyla bir değer aktarması söz konusudur. Hume'a sığınlsa bile bunu haklı göstermek zor olacaktır.

Eğer kentsel arsa sahipliğinin kullanma amacı taşımadan salt spekülative amaçlı olarak kullanılabilceğı kabul edilince kentsel arsanın değerinin oluşumuna bir üçüncü yaklaşım olanaklı hale gelir. Arsa sahipliğı spekülative amaçla kullanılmaya başlayınca onun getirilerini bir kapitalin alternatif getirileriyle karşılaştırmak gereksinmesi ortaya çıkmaktadır. Nitekim Proudhon rant sorununa rantı faiz ile özdeşleştirerek yaklaşmıştır.

Böyle 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 oluşumuna açıklık getirmektedir. Birinci ve ikinci kuram arasında birbirini bir tamamlayıcılık düşünülebilir. Dinamik kuramda ön görülen değer artışlarının sınırlarının ne olacağı kentsel rant kuramlarına göre belirlenecektir. Üçüncü ele alışıdaki gibi piyasada geçerli faiz oranlarını kentsel ranta eşitleyerek yaklaşılması halinde ilginç bir soru ortaya çıkmaktadır. İkinci ele alış 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 alacaktır. Rantların faiz hadlerine eşitliğine hatta onu geçmesini sağlayacak olan rantlar daha öncekilere eklenen mutlak rantlar yada 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.

V. KENTSEL TOPRAKTA LİBERALİST MÜLKİYET ANLAYIŞININ VARLIĞININ YARATTIĞI SORUNLAR

Bu bölüme kadar daha çok mülkiyetin temellendirilme biçimi ile kentsel toprak ve arsanın nitelikleri üzerinde durduk. Buraya kadar yapılan çözümleme

kentsel toprak mülkiyetin daha çok adalet bakımından, toplum içindeki meşruiyeti bakımından sorunlarını ortaya koydu. Bu bakımından 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 eldeğiştirme kuralları, kullanma kuralları ve bu kurallara uyulmamasının yaptırımlarından oluşmaktadır. Bu kurallar açısından liberalizmin sahip olanın 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 bizi ilgilendirdiği için öte yandan liberalist mülkiyet anlayışı Hume'un uzlaşıcılığı ile temellendirilse yapılması gerekli olan ulaşılan sonuçlara göre (cosequentialist) değerlendirilmeyi gerçekleştirebilmek için kentsel arsanın liberalist anlayışla kullanılması halinde ortaya çıkabilecek sorunlar üzerinde duralım.

Bu değerlendirmenin daha önce de değindiğimiz üzere iki kabul altında yapabiliriz. Bunlardan birincisi kişilerin seçmelerinden farklı, toplumsal olarak tanımlanmış bir iyinin bulunmayacağı kabulüdür. Yani liberalizmin kendi kabulleri altındaki değerlendirmedir. İkincisi ise bir toplumsal iyinin varlığının kabul edilmesi altındaki değerlendirmedir.

Liberaralizmin kendi kabulleri altında, her mülk sahibinin kentsel toprağını kendi istekleri doğrultusunda kullandığı düşünelim. Eğer söz konusu olan mülkiyet büyük parseller halinde kırsal alanda bulunan topraklar 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, herbiri diğerinin yarattığı değeri ortadan kaldırmaktadır. Böylece her mülk sahibinin kendi hakkını kullanması diğerinin hakkını diğerinin hakkını ortadan kaldırmak sonucunu doğurmaktadır. Bu sonucun sadece arsa sahipliğine özgü olmadığı tüm hak ve özgürlüklerin kullanılması için sözkonusu olduğu söylenebilir. Bir kişinin özgürlüklerini kullanması kolayca diğerinin özgürlüğünü kullanmasını kısıtlar hali gelebilir. 21 Bu halde liberalizmin ilkesi, birinin özgürlüğünü sınırının diğerinin özgürlüğü olacaktır. Bu sınırlar toplumdaki ahlak yasaları ve devlet düzeyinde ise toplumsal mukavele ile belirlenmektedir. Arsaların kullanmasında kişilerin birbirine zarar vermeyen 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 çözümlenebiliyordu. Organik dokulu çıkmaz sokaklı kentler ortaya çıkıyordu. Liberalizmin mantığı içinde bir özgürlüğün ya da hakkın kullanılmasının sınırlarını aşılmasının yaptırımı bir cezalandırma değil aşılın sınırların restorasyonudur. Yalnız arsaların üzerinde bir bina yapıldımı bu çoğu kez bir geriye dönülmez yatırım haline gelmekte ancak hakkın iadesi yerine bu hakkın tazmin edilmesi yoluna gidilmektedir. 22 Yalnız burada unutulmaması gereken bir konu binanın ömrünün uzun olması dolayısıyla tazminatın sürekli olarak ödenmesinin gerekliliğidir.

Liberalizmin kendi mantığı içinde bile kentsel toprağın kullanılması bir planlama yapma gereği ortaya çıkmaktadır. Ama bunun ötesine geçerek bir toplumsal iyinin varlığı kabul edilince planlama iyice kaçınılmaz hale gelmektedir. Buna karşımıza çıkan soru liberalist düşüncenin planı ile bir toplumsal iyinin varlığını kabul eden düşüncenin planı arasında bir fark olup olmadığıdır. Liberalizmin planının kişilerin arsaların kullanmalarına birbirinin haklarına zarar vermemek açısından yaklaşacağı, sistemin işlerliğini sağlamakla yetineceği bunun ötesinde bir arayışa girmesinin kendi düşünce çerçevesi içinde meşru olmayacağı söylenebilir. Oysa ikinci yaklaşımda kent mekanı bir toplumsal ürün olarak görülebilir, toplumsal olarak tüketilecektir. Bu halde tüm kent mekanına ilişkin sağlık ve estetik kaygıları gündeme gelmektedir. Bu halde 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 yapılırsa yapılsın uygulanabilmesi için kentsel toprak mülkiyetini gösteren kadastral tapulardan kent planına göre hazırlanmış kentsel arsalara geçişi 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 aktarımı yapmaktadır. Daha önce yaptığımız çözümler düşünülürse bu çifte adaletsizliktir. Bu adaletsizlik bir yana bırakılsa bile, tüm mülk sahiplerine ulaşabilmek ve onları razı edebilmek çok zaman alıcı 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 kaidesi, istimlak vb. kurallar geliştirilmek zorunda kalmıştır.

Bir kentsel arsa üzerindeki artan imar haklarının yarattığı değer artışının mülk sahibinin hakkı olarak görülmesi daha önce üzerinde bina yapılmış arsalarda 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 bir çok 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 gerçekleştirme başarısını gösterdikleri zaman hem toplumun daha önce kabul ettiği planlama ilkelerini aşacaklar hem de toplumun diğer kesimlerine önemli maliyetler yükleyeceklerdir. Bu kararlarla yüksek yoğunluklu bir çevre oluşacak, daha önce ayrılan yeşil alanlar ve toplumsal alt yapılar yetersiz kalacaktır. Bunun ötesinde kentsel alt yapıda aşırı yüklenmelerin, sıkışıklıkların sıkıntısını tüm kentli yaşayacaktır. Bu sıkışıklıkları gidermek için yeni yapılacak yüksek maliyetli alt yapıların 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.

VI. KENTSEL TOPRAK MÜLKİYETİNİN YARATTIĞI SORUNLARI ÇÖZÜMLEMEK İÇİN KAPİTALİST SİSTEM İÇİNDE MÜLKİYET HAKLARINA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Kentsel toprak mülkiyetinin sorunlarını gördükten sonra bu sorunların nasıl çözülmeye çalışıldığı üzerinde duralım. Kuşkusuz radikal bir çözüm sosyalist rejimlerdeki gibi toprak üzerindeki özel mülkiyeti kaldırmaktır. Ama burada üzerinde durulacak olanlar liberalist mülkiyet anlayışını ölabildiğince koruyarak ona bazı bakımlardan sınırlamalar getiren çözümlerdir. Bu çözümlerin herbiri 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 gelme 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 ka-

muya şuf'a hakkı getirilmiştir. Kamu arsayı satışta gösterilen değer üzerinden alma 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 bir yol olmaktadır.

Daha önce de üzerinde durduğumuz üzere mülk sahibinin arsasını kullanmasındaki davranışlarından doğan eleştirileri karşılamak üzere planlama kurumu getirilmiştir. Planlama da kuşkusuz tek başına bir çözüm değildir. Planlama kolayca haksız spekülatif kazançlara kaynaklık edebileceği gibi mutlak rantlar oluşturmada da kullanılabilir. Burada söz konusu olan planlama kuşkusuz toplumda ve meslek çevrelerinde geçerli olan değerlere ve uygun tekniklere göre hazırlanmış planlardır. Ayrıca kent çevresindeki tarımsal toprakların spekülatif 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 kurallar 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 mekanı üzerinde değer artışının baskılarını azaltmak spekülatif 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 herbirinin gerekçesini genellikle kamu yararı kavramı oluşturmaktadır. Burada sözkonusu olan kamu yararı kavramının iki kısımdan oluştuğu söylenebilir. Birinci kısmı 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 anlayışının sorunlarını azaltmak için genellikle kapitalist ülkelerde uygulanan bu yöntemlerin sorunları bir ölçüde çözebilmesi tümünün birbiriyle tutarlı bir sistem oluşturarak ısrarla uygulanması halinde olanaklıdır. Oysa çoğu kez mitoslaştırılmış mülkiyet anlayışı bunların tutarlı bir biçimde uygulanmasına olanak bırakmaz. Bunun en ilginç örneklerinden biri Türkiye'de 1970'li yılların ortalarında Anayasa Mahkemesinin kent topraklarında istimlak değerinin vatandaşın beyan ettiği vergi değeri üzerinden hesaplanmasına ilişkin Anayasa Maddesini Cumhuriyetin özüne aykırı bularak iptal etmesinde yaşanmıştır. Böylece de arsa sahibinin iki yüzlü beyanını meşrulaştırmıştır. Bu ülkelerde mülkiyeti yüceltme konusunda oluşturulmuş söylem mülkiyetin toplum yararına aykırı sonuçlarını törpülemek için getirilen düzenlemelerin doğru dürüst uygulanmasını engelleyen sürekli bir baskı yaratmaktadır. Bizim gibi kent plancılarına düşen görev de sürekli olarak kent planlamasının kullandığı kamu yararı kavramının içeriğini sürekli olarak geliştirmeye çalışmak 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 tad alarak yaşanabilir, kentsel çevreler oluşturmasında kent plancısının yararlanabileceği kurumsal araçları artırmaya çalışmaktır. Bu konuşmanın son bölümünde yapılmaya çalışılacak olan da budur.

VII. KENTSEL TOPRAKLARDA OLUŞAN RANTLARI KAMUYA TRANSFER YOLUYLA KENT PLANLARININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİ OLANAĞINI ARTIRMA KONUSUNDA İKİ ÖNERİ

Türkiye gibi hem hızla kentleşen hem de ekonomik gelişmesini hızlandırmak isteyen ülkeler büyük ölçüde kaynakları yatırım için harekete geçirmek zorundadırlar. Bunu gerçekleştirmek kolay değildir. Bu nedenle de bu ülkelerde kentlerin çevresinde geniş gecekondu kuşakları oluşmakta, tüm kentte alt yapı yetersiz kalmakta, sağlıklı bir kentsel yapı ortaya çıkamamaktadır. Böyle sağlıklı bir kentsel yapının oluşmasının pek çok nedeni vardır. Ama en önemlilerinden biri kentin imarından sorumlu yerel yönetimlerin yeterince kaynak bulamayışıdır. 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 so-

nucu her yapılan ve uygulamaya konulan imar planı yerel yönetimlere önemli mali yükler getirmektedir. Bu durumda da planlar uygulanmamaktadır. Oysa ülke içinde planlamanın kurumsallaşması öyle olmalıdır ki her plan belediyelere kaynak yaratmalıdır. Plan yapan ve bunu uygulamaya koyan belediyeye bir maliyet yüklenmemeli tersine kaynaklar sağlanmalıdır. 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 olanaktır. 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 savunmadığını bir kentsel toprak mülkiyeti anlayışını sürdürmek niye? Savunulamayan bir mülkiyet anlayışı için iyi bir kentsel yaşantı olasılığından vazgeçmek niye?

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

Birincisi üzerinde kısaca duralım. Bu yerel yönetimlerin ister piyasadan olsun, ister kamulaştırma yetkilerini kullanarak olsun kentin saçaklarında toprak elde ettikten sonra bunu planlayıp, alt yapı getirerek, kentsel arsa haline dönüştürdükten sonra, kent yönetimine ek değerler sağlayacak biçimde kentsel kullanışa açmasıdır. Böyle bir yaklaşım benimsendiğinde planlama yeni işlevler kazanmaktadır. Artık plan spekülörlerin arsaların değerini stabilize eden bir araç olmaktan çıkmakta, tersine kamunun arsa piyasasına müdahalesinin ve değer artışlarının kamuya transferinin aracı olmaktadır. Bu ise arazi kullanma kararlarının yerlerinin kesinleştirilmesinden çok belli ilkeler etrafından 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 pratik içinde değer artışına kamunun el koymasının gerçekleştirilmesi zordur.

Asıl ilginç olan ikinci öneridir. Bu öneride kentsel toprak mülkiyetinde toprak sahibinin kontrolünü iki boyutu ile sınırlamak, üçüncü boyuta ilişkin haklarda

yeni düzenlemeler getirmektedir. Bir başka deyişle toprak mülkiyetinin temelde tarımsal toprak mülkiyeti olduğunu kabul etmektir. Toprak sahipleri üzerine yapı yapmamak koşuluyla toprağı istediğı gibi kullanabileceklerdir. Ama tarımsal toprağın kentsel arsaya dönüşüp üzerinde yapı yapılması söz konusu olduğı zaman imar hakları kamudan satın alınacaktır (Eğer bir popülistik ödün verme gerekirse, bu anlayışta bir değışiklik yapılarak belli bir yapı yapma hakkının üstü kamunun olduğı ondan satın alınması gerektiğı de söylenebilir).

Böyle bir kentsel arsa mülkiyet sistemi tarihsel örneklerini gördüğümüz iki sahipli mülkiyet sistemlerine benzetilebilir. İki boyuttaki mülkiyet arsa sahibinindir. Üçüncü boyuttaki hakların kullanılması kamuya yapılacak bir ödeme karşılığında olacaktır. Bu üçüncü boyuttaki hakkın alınması bir kiralama olarak düşünülebilir. Böyle bir mülkiyet anlayışının hangi sorunları çözeceğı ve kent formu bakımından ne tür sonuçlar doğuracağı üzerinde duralım. Bu yolla kentsel arsa üzerinde oluşan değer artışları önemli ölçüde kamuya aktarılmaktadır. Bunun sonucunda kent toprakları üzerinde spekülasyon çekiciliğini yitirmektedir. Varolan 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. Birazda iki boyutta mülkiyetin korunmasının sonuçlarına değinelim. İki boyutta 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 koruma ya tekeli rantlardan yararlanmasını sürdürmesine olanak verecektir. Konut alanlarında ise başka bazı özellikler ön plana geçer. Evler çoğı kez orada oturanların kişiliklerinin bir parçası ve onun uzantısı haline gelir. 23 Bu eve sahipliğın güvence altına alınması kişilik haklarının korunmasının bir parçasıdır. Mülkiyetin spekülatif değerlere el koymakta bir araç haline gelmesi ne kadar insan haklarıyla bağdaşmazsa, yaşadığı ev mekanı ile ilişkisinin güvence altına alınması o kadar insan haklarının özülle ilişkilidir. Korunması ve güvence altına alınması gerekir.

VIII. SON BİRKAÇ SÖZ

Burada geliştirilen iki boyutlu kentsel arsa mülkiyeti anlayışının, mülkiyetin getirdiğı olumlu yönleri korurken, sakıncalı yönlerinden kaçınıldığı, toplumsal yarar açısından üstünlükleri nesnel olarak gösterebilir. Ama nesnel üstünlüğün

gösterilmesi bunun uygulamaya geçişinin kolay olması demek değildir. Hemen ümide kapılmamak gerekir. Toplumdaki varolan çıkar dağılımı dengesini çok radikal olarak değiştirecek böyle bir önerinin uygulanması kuşkusuz önemli bir siyasal karardır. Bunun alınabilmesi için yalnız kent plancılarının istekleri düzeyinde kalmayan güçlü kampanyalara ihtiyaç vardır. Ama böyle kampanyaların verimli olabilmesi için yalnız kent toprağı üzerindeki özel mülkiyetin yattığı sorunlardan yakınmak yeterli değildir, yeni öneriler getirmesi ve bu öneriler dışında da yeni önerilerin geliştirilmesine açık olması gerekir.

NOTLAR

- 01 N. Scott Arnold: "Economists and Philosophers Critics of the Free Enterprise System", *The Monist*, Vol. 73, No. 4, October 1990, 621-639.
- 02 Esin Öricü: *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlanması*, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1976, s. 6-7.
- 03 Jasem O. Grunebaum: "Ownership as Theft", *The Monist*, Vol. 73, No. 4, October 1990, s. 556.
- 04 Münci Kapani: *Kamu Hürriyetleri*, Ankara, 1968, s. 30-31.
- 05 David Schmidtz: "When is Original Appropriation Required?", *The Monist*, Vol. 73, No. 4, October 1990.
- 06 Gerald F. Gaus, Loren E. Lomansky: "Are Property Rights Problematic?", *The Monist*, Vol. 73, No. 4, October 1990, s. 483-503.
- 07 David Miller: "Justice and Property", *Ratio*, Vol. XXII, No. 1, June 1980, s. 8-9.
- 08 David Schmidtz: *A.g.e.*, s. 507-509.
- 09 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*, Vol. 6, No. 1, 1977, s. 1-23.
- 14 David Miller: *A.g.e.*, s. 5.

- 15 Münci 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 Kontrol", The Monist, Vol. 73, No. 4, October 1990, s. 642-659.

BİLDİRİNİN TARTIŞMASI

OTURUM BAŞKANI- İlhan hocaya çok çok teşekkür ederiz. Aşlında çok güzel, çok deşilebilecek bir konu getirdi bize; ama bize vakit bırakmadı. Sorusu olan arkadaşlar olabilir. Bu fırsatı kullanmak istiyoruz.

BİR KATILIMCI- Sayın Hocamın önerisine ilişkin bir şey söylemek istiyorum ben. Şimdi, eğer kentsel toprak ya da kentsel arsaya dönüşecek olan toprak tarım toprağıysa önerileri uygun; ancak kentsel alandaki toprağın büyük bir kısmı el değıştirerek arsa biçimine dönüşmüş. Bu topraklardaki sınırlandırma, filozofi olarak düşünmeden farklı bir noktaya getiriyor bizi. Acaba ne diyorsunuz?

İLHAN TEKELİ- Yok, fark etmez, yani bu çözüldür. Yani, önce bu tür problemlerde ilkeyi koyduğunuz zaman, pratikteki sorunlarını nasıl çözersiniz diye o ilke açısından düşünebilirsiniz. Dersiniz ki, kentteki bugünkü imar hakları dondurulmuştur, bundan sonrakileri ben veriyorum dersiniz; ondan sonra kimse kat talebinde bulunmaz. Ama, şimdi benim ne oluyor? 4 kat imar hakkı var, herkes bir 5 inci katı almaya çalışıyor. Şimdi, 5 inci katın fiyatı olunca, gider başka yerden başka bir imar hakkı alır ve çalışır. Mesele, önce soruyu kuramsal düzeyde çözmek. Kuramsal düzeyde çözdükten sonra onun

pratiğe ilişkin, tabii siz günlük pratikle iç içe olduğunuz için, o pratiğin sorunlarını üstünüzde hissediyorsunuz; ama, o ilke açısından pratiğin sorunları çözülebilir, orada problem olmaz. Problem, tabii ilk- baştaki ilkeye razı mısınız, değil misiniz? Yani, bu tabii çok önemli bir siyasal karar. Bizim yapacağımız, böyle şeylerin olanaklı olduğunu kamuoyuna getirmek, ondan sonrası siyasal sürecin karar vereceği bir şey.

OTURUM BAŞKANI- Buyurun.

BİR KATILIMCI- Değerli Hocam sözü şöyle bağladılar; “Mülkiyet iki boyutludur, üçüncü boyut topluma aittir” dediler. Bu üçüncü boyut hiç şüphesiz düzeç eğrisi değildir, yani imarın getirdiği katlardır. Doğrudur da bana göre. Yalnız, Hocam zamanı fazla kullanmamak için bu cümleyi kesti. Ben dünyadaki uygulamalar hakkında çok kısa da olsa, zamanın da elvermesi oranında birkaç açıklama yaparsa memnun olurum. Onun için geldim. Teşekkür ederim.

İLHAN TEKELİ- Şimdi, bu tür uygulamalar, tabii sosyalist ülkelerde değil, kapitalist ülkelerde ortaya çıkmış uygulamalar; çünkü orada mülkiyet meselesini başka türlü çözmüşler. Örneğin, İngiltere’de şöyle bir formülasyon var: İmar hakkının kamulaştırılması. İmar hakkının kamulaştırılması olarak olaya yaklaşmak, benim yaklaştığımdan biraz farklı; ama, sonucunda aynı noktaya geliyor. Onlar pragmatik olarak bunu öneriyorlar. Ben bunun felsefi temellerini göstermeye çalıştım. Buna benzer başka mekanizmalar, mesela; kuzey ülkelerinde belediyenin, kentin elinde toprağın büyük kesimi, kir alıyor; mülkiyeti, devretmeden kullanım hakkını devrediyor. Yani, temelde şu açık; Bütün gelişmiş kapitalist ülkeler kent üstünde herhangi bir nesne için geçerli olan mülkiyet anlayışının kent toprağı üstünde de geçerli olmasını toplum yararıyla bağdaştıramıyorlar.

Onun için, sorunun kent toprağıyla herhangi bir nesneye, bir kaleme, bir gözlüğe sahip olmanın farkını anlayıp, bunun toplumsal sonuçlarını ortadan kaldıracak düzenlemeler yapmak gerekiyor. Kimisi, pragmatik olarak, tek tek sorunları çözerek bulmaya çalışıyor. Ben bugün size o pragmatik noktada değil de, daha çok bir felsefi temelden -Çünkü, o pragmatik meseleler Türkiye’de de çok uzun süredir tartışıldı- acaba daha temelden bir noktadan tartışabilir miyiz denemeye çalıştım.

OTURUM BAŞKANI- Teşekkür ederiz.

İLHAN TEKELİ- Bakın, o “sahibi bir tane” kavramı da bugünkü mülkiyet anlayışıyla söylenmiş bir kavramdır, anlatabiliyor muyum? Yani, şimdi şu: Sahip ne demek? “Sahip ne demek” sorusunu düşünürseniz eğer, sahip kelimesini kullanamayacağımızı görürsünüz. O; yani sultan, değil mi sahip? Ama, sultanın sahipliği bugünkü mülkiyet anlamında sahip değil, o reayayı o topraktan çıkartamaz.

BİR KATILIMCI- Simgesel sahip oluyor...

İLHAN TEKELİ- Hayır simgesel değil, o zamanın anlayışına göre. Benim göstermeye çalıştığım şey, mülkiyet kavramı, o zamanki mülkiyet kavramını bugünkü mülkiyet kelimesiyle özdeşleştirmemek lazım. Bugünkü mülkiyet kelimesimizde bizim ne var, bunu alırım da, yırtarım da, bilmem ne yaparım da... Ha, orada yok. O toprakla beraber o kişi orada. Mesela, bir feodal ağanın, Avrupa'da da tabii; lord'un ferdine karşı mükellefiyeti var. Yani, orada, o toprakla ilişkili, eğer biz toprağın mülkiyetini şöyle anlıyorsak, bu topraktan yararlanma meselesi; eğer topraktan yararlanma meselesi olarak alıyorsak, burada her birinin bunun üstünde bir denetim hakkı var; sultanın bir denetim hakkı var. Sipahinin bir denetim hakkı var, reyanın denetim hakkı var. Yani, bugünkü, eğer biz mülkiyeti denetim hakkı olarak görüyorsak, üçünün de farklılaşmış denetim hakları var, anlatabiliyor muyum? Yani, bugünkü sizin sorunuz, mülkiyet meselesine bugünün mülkiyet terimleriyle yaklaşmaktan çıkıyor ve tabii tarihi yazanlar da öyle yaklaştığı için, yani mülkiyet kurumunu analiz ederek yaklaşmadıkları için.

Şu terimi demek daha doğrudur, belki şunu diyebilirsiniz; O zaman bugünkü anlamda hiç mi mülkiyet hakkı yoktu? Üç grup da ayrı ayrı işlevler bakımından denetime sahipti. Bugünkü terimlerle bunu söylemek, mülkiyet terimini kullanmaktan daha doğru olabilir.