

KÖKTÜRK, Erol, “**Kentsel Toprakların Karşılıkları ve İstanbul Örneği**”, *Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu*, 16-17-18 Kasım 1988, Ankara, 33 s.

TÜRKİYE 12. DÜNYA ŞEHİRCİLİK GÜNÜ KOLOKYUMU
16-17-18 KASIM 1988 – ANKARA
ŞEHİRCİLİK’TE HUKUK VE YÖNETİM SORUNLARI

KENTSEL TOPRAKLARIN KARŞILIKLARI VE İSTANBUL ÖRNEĞİ

Erol KÖKTÜRK, Harita ve Kadastro Dr.-Müh.

İçindekiler

1.KONUYU NASIL ELE ALMALI?

2.KENTSEL TOPRAK DÜZELTİMİ ÜZERİNE

- 2.1. Toprak Kullanımında Temel Ölçüt
- 2.2. Kentsel Toprak Politikası
- 2.3. Yerel Yönetimlerin Toprak Stoku Yapmaları
- 2.4. Kentsel Topraklar Üzerindeki Denetimin Araçları
- 2.5. Bölümün Değerlendirilmesi

3.ARSA PAZARI ve TOPRAK KARŞILIKLARI

- 3.1. Arsa Pazarı Kavramı
- 3.2. Toprağın Dolaşım Özelliği Kazanması
- 3.3. Kavramlar Üzerine
- 3.4. Karşılıklar Saptanabilir Mi?

4.ÜLKEMİZDE TOPRAK KARŞILIKLARININ YASAL ve ÖRGÜTSEL GÖRÜNÜMÜ

- 4.1. Toprak Karşılıklarının Tüzel Dayanakları
- 4.2. Toprak Karşılıklarına İlişkin Örgütlenme
- 4.3. Saptamalar

5.İSTANBUL ÖRNEĞİ

- 5.1. Soğanlık Beldesine İlişkin Sonuçlar
- 5.2. İstanbul’da Arsa Pazarı

6.SONUÇ ve BİR DİLEK

KAYNAKÇA

1. KONUYU NASIL ELE ALMALI?

Konu, çok fazla yakınılan, sonuçları çok ağır olan bir konu. Kentsel yaşamı çekilmezleştiren, özellikle dar gelirliilerin barınma sorununun önünde bir karabasan gibi duran en önemli nedenlerden biri. Dengesiz gelir dağılımını daha da dengesizleştiren bir sorun. Ancak, tüm bunlara karşın, kamusal denetim ve örgütlenme açısından da son derece boş, ilginç bir alan. Daha doğrusu yasadışı ve kurumsuzluğun en çarpıcı örneği olabilir kentsel toprak karşılıkları konusu.

Göze çarpan bir diğer olgu da, konunun, genel yaklaşımların dışında, somut gerçekliğe dayalı çalışmalarla ve incelemelerle fazlaca ele alınmamış olması. Toprak spekülasyonunun kentleşmeye olan olumsuz etkileri birçok çalışmanın konusudur. Ancak toprak karşılıklarının saptanmasına ve konuya ilişkin örgütlenme sorunlarına ilişkin fazlaca çalışma bulma olanağı yok.

Böyle olunca, konuyu geniş bir yelpazede ele almak gerekiyor. Bir bildiri kapsamında tüm yanları ele almaya çalışmanın zorlukları ise ortada. İlgilenenler için henüz yayımlanmamış (yayımlanma olasılığı da az olan) bir doktora salık verilebilir (Köktürk 1986). Bu çalışma, yine de, bütüncül bir yöntemle ele alınacaktır. Bütünlüğü sağlamaya yönelik bağlantılara değinilmekle yetinilecektir.

Ağırlık noktası, ülkemizdeki durumu betimleyebilmek için, karşılıkların kentleşme içindeki yerini belirginleştirmek olacaktır. Özellikle İstanbul'daki durum ortaya konduktan sonra sorunun çözümlerini önerme konusunda yazar ikircimlidir, çünkü 8 yıldan bu yana, spekülatif ve rantiyeye kazancın iyice ilgi ve kabul gördüğü toplumsal koşullarda, arsa spekülasyonunu önlemeye yönelik önermelerin havada kalma tehlikesi büyüktür.

2. KENTSEL TOPRAK DÜZELTİMİ ÜZERİNE

2.1. Toprak Kullanımında Temel Ölçüt

Bilinenleri yinelemek çoğunlukla sıkıcıdır. İlgiiyi dağıtabilir. Ya da dinlemede, okumada bir boşluğa neden olabilir. Ama nesnelliliğine karşın gerçekleşmeyen olguların yinelenmesinde bu tehlikeler azalır. Çünkü bu olgular gerçekten bilimsel ve nesnel, mutlaka gerçekliğe dönüştürülmelidirler.

Sayın Prof. Fehmi Yavuz, doktora araştırmaları sırasında, 1982 yılında yaptığımız bir görüşmede şunları söylemişti: “Ülkemizde toprak politikasının sağlam temellere oturabilmesi için toprağa bakışın sağlıklı olması gerekir. Toprağa bakışta temel ölçüt, onun bir doğal kaynak oluşudur. Ben bu temel ölçütü kırk yıldan beri savunuyorum. Bu temel ölçüt bir anayasal kural olana dek de savunacağım.”

Bu kararlılık yaygınlaşmalıdır.

Toprağa bakış toprakla ilgili tüm kullanım kararlarına ve süreçlerine doğrudan etkiyen bir önem taşır. Onun nesnel bir temele dayandırılmasını zorunlu kılar, işte bu temel “toprağın doğal bir kaynak olduğu” nitelemesiyle genelleşir. Doğal kaynak niteliğinin kabulü, toprak iyeliğinin kutsallaştırılması ya da sınırsız şerbetlikler içermesi yerine, toplum yararı doğrultusunda kullanımının yaygınlaştırılması anlamına gelir. Bu nedenle bu yaklaşımın, her şeyden önce anayasal düzeyde kurallaştırılması, sonra da toprakla ilgili tüm yasalara ve uygulamalara aynı anlamda yansıtılması zorunludur.

Oysa son dönemlerde tam tersi bir süreç yaşanmaktadır. Anayasanın 35. maddesinin “esamesi” kalmamıştır, toplum yararına iyelik anlayışı yerine, toplumsal değer yargıları da içinde, her şeyin mallaştırıldığı bir süreçtir bu... Bu nedenle doğruları yinelemek ve ardıcıl dile getirmek gerekmektedir.

2.2. Kentsel Toprak Politikası

Her ülkenin toprakları bir bütündür. İster kent isterse tarım toprağı olsun, her alanda uygulanacak politikanın bu bütün içindeki yeri açık ve seçik olarak bilinmelidir (Yavuz-Keleş-Geray 1978:499). Böylece kentsel toprağın genel içindeki yeri belirlenmektedir. Yani onun için özel ve Özgün politikalar saptansa da, “bunların dayanacağı bir çerçeve” olmalıdır. Çünkü ülke düzeyinde toprak politikası açısından var olan boşluklar bölge ve yerel düzeydeki toprak politikasını da olumsuz etkileyecektir. Bu nedenle de, belirleyici olan genel toprak politikası güçlü temeller üzerine oturtulmalıdır. Toprak, fiziksel anlamdaki tersine, planlamalar ve düzenlemeler yoluyla, kullanım açısından yeniden üretilebilir. Tipik örnek, arsadır. Arsa, istenildiği kadar ve her yerde olmasa da, artırılabilir. Planlama, toprak düzenleme ve altyapı yardımıyla, örn. tarımsal ya da verimsiz topraktan üretilebilir (Bonczek-Halstenberg 1963: 190). Bu nedenle, kentsel alandaki her işlevin gelecekteki gelişme yönüne ve oylumuna (hacmine) göre gereksineceği belli nicelikteki toprağın uygun politikalarla ve düzenlemelerle sağlanması gerekir.

Kentsel (yerel) toprak politikası, kentsel toprak kullanım düzeltiminin uygulanmasını formüle eder. Sistemleştirir. Hızla kentleşen bir ülkede bugünkü süreci değiştirmeye yönelik böylesi bir politikanın iki temel amacı olmalıdır (Tekeli-Gülöksüz-Okyay 1976: 318):

- Kentleşme hızına ve kentleşen kitlelerin ödeme güçlerine uygun nicelikte arsa üretimi sağlanması,
- Arsa iyeliği yoluyla hakça olmayan gelir aktarımlarına engel olunması, başka deyişle, arsa üzerindeki spekülasyonun önlenmesi.

Bonczek ve Halstenberg 1963: 189-196) ise bu erekleri, “toprak düzenlemesi” ve “toprak ekonomisi” olarak ayırtmaktadır. Özü bakımından aynı olan bu yaklaşımların köklendiği kentsel toprak politikası, artık mali-ekonominin bir aracı değil, bugünkü kentleşmenin temel bir koşulu ve bütünleyici ögesi olmaktadır. Fritz Schumacher “*Kentbilim, kentsel toprak politikasıdır,*” diyerek (Seele 1979: 399) bir genellemeye varmaktadır.

2.3. yerel Yönetimlerin Toprak Stoku Yapmaları

Yerel düzeydeki toprak ekonomisi ise, yönetim, ekonomi ve tekniğin çok yönlü görevleri için gerekli olan toprağın sağlanmasına ve kazanılmasına ilişkin araçların ve önlemlerin bütünsel olarak ilintilendirilmesidir. Bu içeriğiyle toprak ekonomisi, kentsel toprak stoku politikasını da içine almaktadır.

Yerel yönetimlerin toprak stoku yapmaları, aslında, bir önlemdir. Gerçekçi bir toprak politikasının uygulanamaması karşısında bir güvencedir. Daha doğrusu, yerel düzeylerde oluşabilecek keyfiliğe ve öznelliğe dayalı politikalara ve eğilimlere karşı bir önlem. Buna özel bir başlık altında değinilmesinin nedeni şudur; anamalcı toplumsal yapılarda kentsel topraklar ve arsa pazarı üzerinde bir denetim kurulması, kentsel yaşamın spekülasyonun gelgitlerinden kurtarılacak belediyelerin güçlendirilmesini sağlar. Yerel yönetimler, arsa pazarının oluşumu ve yayılması karşısında etkisiz kalırlar ve hatta bu pazarda bir emlakçi gibi yer alırlarsa, ne planlama ne de uygulama bir denetim-geliştirme aracı niteliklerini koruyabilirler.

Bu nedenlerle “toprak ekonomisi”nde sözü edilen “toprak kazanılması” yerel yönetimlerin toprak kazanması olarak yorumlamak yerinde olacaktır. Çünkü kamu yönetimlerinin sahip buldukları kent toprağı ile kent planlamasının başarısı arasında doğru orantılı bir ilişki vardır (Keleş 1976: 85).

2.4. Kentsel Toprak Üzerindeki Denetimin Araçları

Kentsel topraklarda egemen olan arsa spekülasyonunun kentsel alanlarda diğer etkenlerle birlikte yarattığı olumsuz sonuçları Kartal (1977: 26-47) 16, Acaroğlu (1975: 69-77) 7, Mimarlar Odası (1973: 18-23) 4 başlık altında vermektedir. Sorunların kabanklığının da gösterdiği gibi, bireysel dürtülerin ve ülkede izlenen politikaların körüklemesiyle kentsel topraklar üzerinde oluşan kişisel çıkarlarla toplumun çıkarları arasında bir çelişme vardır. Bu çelişmenin toplum yararı doğrultusunda çözümlenmesi, kamunun kendi çabalarıyla, girişimleriyle ve masraflarıyla yarattığı değer artışlarını geriye alma hakkını kullanmasıyla olanaklı olabilir.

Burada “araçlar neler olabilir?” sorusu akla gelecektir. Bu araçlar, merkezi düzeyde belirleneceklerden yerel düzeydeki uygulamalara kadar yayılmaktadır. Ama burada en önemli organın yerel yönetimler olması gereği vurgulanmalıdır. Çünkü yerel yönetimler mali-ekonomik amaçlı durağan bir görev olan taşınmaz servetinin yönetilmesinin yanında, daha önemlisi, devingen bir görev olarak toprak sağlanması ve kentsel işlevler için arsa üretimi temel göreviyle karşı karşıyadırlar. Bu nedenle, kentsel topraklar üzerinde etkili bir denetimin sağlanması, özel iyelik hakkının kullanımının toplumsal çıkarlara uygun olarak düzenlenmemesinin yarattığı sorunların çözülebilmesi, oldukça zor olmasına karşın fiziksel planlamalar ile kamusal yatırımlarla ve kişilerin bir katkısı olmadan oluşan karşılık artışlarının kamuya döndürülmesi için toprak ekonomisi ve toprak düzenlemesinin tüm olanaklarından yararlanmalıdır. Bir kentsel toprak düzeltiminin öğeleri olarak da nitelendirilebilecek temel denetim araç ve seçenekleri Mimarlar Odası (1973: 69-70), Yayla (1975: 160-180), Özen (1980: 39), Balamir (1980: 268), Yavuz-Keleş-Geray (1978: 499-551) tarafından dile getirilmiştir. Bu kaynaklarda sözü edilen seçeneklerin uygulanabilirliği, toplumun sosyo-ekonomik yapısına, bu yapıda oluşan toprağa bakış açısına ve toprak kullanımına ilişkin tüzel serbestliklere bağlıdır. Bu durumda iyelik hakkının ülkede kazandığı anlama göre, seçeneklerin ve araçların uygulanma biçimleri ve ağırlıkları değişecektir. Önemli olansa, tüm olanaklardan bir bütünün parçaları olarak yararlanabilmektir.

2.5. Bölümün Değerlendirilmesi

Görülebileceği üzere toprak karşılıkları olgusu, kentleşmede önemli bir sorun olmaktadır. Bu olgunun içinde yer aldığı çerçeve bu bölümün özünü oluşturmaktadır. Sorun, bu bütünün bir ögesi olarak algılanmalıdır. Günümüzde “toprak sorunu”, “kentleşme sorunları” denen sorunlar, soyut-ilintisiz-özel olarak ele alındıklarında büyüyerek geleceğe sarkacaklardır. Toplumsal eşitsizlikler ve sistemselsel olarak yaratılan bireyci eğilimler körüklendikçe, toplum üretimden tüketime yöneltildikçe rantiyeli gelir heveslileri çoğalacaktır.

Özcesi, toplumda üretici eğilimlerin geliştiği, toplumda ortak ve kişisel güvencelerin sağlandığı koşullarda toprak bir kazanç aracı olmaktan uzaklaşabilecektir.

Ancak bu koşulların oluşmaması durumunda da karşılıklar olayına eğilmek, bu alandaki işleyişi kamusal denetim altına almak gereği vardır.

3. ARSA PAZARI ve TOPRAK KARŞILIKLARI

3.1. Arsa Pazarı Kavramı

Pazar, malların değiştirildiği, değişim olayının gerçekleştiği bir alan, bir alış-veriş ortamıdır. Arsa pazarı böylesi bir çağrışım yapmakta mıdır? Kuşkusuz hayır. Çünkü arsalar için ne bir “Kapalıçarşı” ne de bir “Salı Pazarı” yaratma olanağı var. Ama bu kavram kullanıldığına göre bir anlamı olmalı... Bu anlam, toprağın değil de, “toprağı kullanma hakkı”nın el değiştirmesinde kendisini gösteriyor. Başka ve daha doğru deyişle, “toprağı elde bulundurma olanağının (= fırsatının-gücünün) el değiştirmesi”... Arsa pazarı da bu çerçevede oluşuyor.

Bu durumda haftalık pazarlar yaratılmasına gerek kalmıyor, çünkü pazar, spekülasyon değerinin ortaya çıktığı yerde kurulmuş olmaktadır. Bu değer var olduğu ve arttığı sürece arsa pazarı varlığını koruyor. Bu pazar semt arsa pazarından, kent arsa pazarına kadar uzanıyor. Buradan da ülke arsa pazarı oluşuyor. Bu aşamada, Göcek'teki arsayı orada “satmak” yerine, her yerde satmak olanaklı oluyor. Varsın senet Göcek'te yapılsın.

3.2. Toprağın Dolaşım Özelliği Kazanması

Önceden söylendiği gibi, dolaşan, fiziksel anlamda toprak değil. Çünkü toprak tek başına bir değer yaratıcı ya da

değeri olan bir nesne değil. Değeri yaratan bir malın üretimi için harcanan insan emeğidir. Toprak da, diğer nesnelere gibi, insan emeğinin doğal bir nesnesidir. İnsanın ilk üretim aracı, eşdeyişle insansal emeğin ilk uygulama alanı topraktır. Bu yüzden ki, ilk ele geçirilen ve iyeliğe konu olan toprak olmuştur (Hançerlioğlu 1981: 419).

Birleşmiş Milletler Örgütü'nün yayınlarında belirtildiği gibi, gerçekte topraktaki bireysel iyelik hakkının uzun geleneği yoktur. Haklar topraktan yararlanma ile ilgilidir. Toprağın iki karakteri vardır: O, bireylerin yararlanmasına uygun alanları sağlar ve aynı zamanda, su ya da hava gibi, insan toplumuna ait doğal kaynaklardan biridir. Bu “doğal” üretim aracı, öteki üretim araçlarından insan emeği ürünü olmamakla, dolayısıyla üretilmemekle ayrılır. Toprağın aslı hava ve su gibidir. Bu özelliği nedeniyle onu ele geçirenler, ondan bir gelir elde etmek isterler (Ryndina-Chernikov 1974: 159, Yavuz 1980: 148)

Bu gelir, toprak dolaşıma girmese de ondan sağlanan ürün aracılığıyla da gerçekleşebilir. Ancak toprağa bir değişim değerinin verilmesi, onun diğer mallarla aynı kefeye konması anlamına gelir. Bu değişim değeri, “arsa piyasası”nda toprak ederine dönüşür. Toprağın bir sermaye değeri kazanmasının ve bunun da edere dönüşmesinin temelinde ise, bilindiği gibi, rant olgusu vardır.

Tarımsal topraklarda rantın oluşum biçimleri ayrı bir konu. Kentsel topraklarda (özel olarak arsada) ise, konum rantının özel bir biçiminin olduğu görülür. Ancak kent içinde toprağın konumu ne olursa olsun, sürekli mutlak rant sağlar.

Bir ara vurgulama için şu söylenmelidir: Von Thunen'in geliştirdiği “mekansal içerikli rant” kuramı açısından, ne rantın dağılımında ne de yeni rantlar yaratılmasında arsayı elinde bulunduranın bir katkısı vardır. Arsanın elmeninin (zilyedinin) tek yaptığı, doğan tekel rantına el koymaktır. Bu da sonuçta spekülasyonun kaynağını oluşturur.

Özellikle arsada, rantın, toprağın değil de toplumun ürünü olduğu açıkça ortaya çıkar. Rantın emek-rant, malsal-rant, para-rant gibi değişik görünümleri vardır. Malsal rantın parasal ranta dönüşmesiyle, kapitalize rant ya da toprak ederi oluşur. Böylece de toprak alınıp-satılmaya başlar. Yinelemek pahasına, burada satılan fiziksel anlamda toprak değil, onu elde bulundurma hakkı, dolayısıyla ranttır. Rant-eder ilişkisi,

$$\text{Toprak Ederi} = \frac{\text{Toprak Rantı} \times 100}{\text{Banka Faiz Oranı}}$$

formülüyle somutlanır.

Değer, mal ederlerinin temelini oluşturur. Eder ise değer bir biçimi olduğundan, değerden sapmalar gösterebilir. Piyasanın koşulları nedeniyle, mal ederlerinin değer altında ya da üstünde oluşması “nicel sapmalar” olarak nitelenir. Öte yandan emek ürünü olmayan topraklar ise bir değere sahip olmamalarına karşın piyasa ekonomisinde alınıp-satılan bir mal olarak eder kazanırlar. Bu, değerden “niteliksel” bir sapmayı oluşturur.

3.3. Kavramlar Üzerine

Şimdiye değinki açıklamalardan sonra bazı saptamalar yapmakta yarar var:

- Toprak, nicelik olarak sınırlı, taşınamayan ve çoğaltılamayan, kendine Özgü bir üretim aracı ve doğal kaynaktır.
- Diğer mallardan farklı olarak, insan ürünü olmayan toprağın değerinden söz etmek doğru olmaz.
- Piyasa ekonomisi koşullarında dolaşıma sokulan toprağın, değeri olduğu için değil, rant getirdiği için bir ederi vardır. Bu eder, diğer mallarınki gibi sunu-istem ilişkisi sonucu, ancak sunumun kısıtlılığından dolayı, çoğunlukla tek yanlı olarak artar.
- Bu tek yanlılığı yaratan özellik, yani toprağın çoğaltılamaz olma özelliği, toprağı kullanma hakkını elinde tutanlara dolaşım sürecinde üstünlük ve ayrıcalık sağlar.

- Toprağa bakış, toprağı kullanma ve planlamada, onun dolaşıma sokulmuş olmasının iyice gözlenmesi ve emeksiz kazanca engel olunması açısından önemlidir.

Toprağa ilişkin olarak “değer” sözcüğü, bizim dilimizde de, birçok amaçla ve yaygın biçimde kullanılmakta ve kredi, sigorta, yatırım, vergi, bildirge, kamulaştırma, piyasa, sürüm, satış, peşin, taksit, ipotek, gerçek v.b. değeri deyişleri sık sık duyulmaktadır (Açlar 1977: 26). Bu kavramlar iki başlık altında toplanabilir:

- Dolaşım sürecinde yer verilen toprakların kullanım hakkının el değiştirmelerinde kullanılan kavramlar,
- Bir servet unsuruna dönüşen toprağı elde bulundurmanın yükümlülüğünün yerine getirilmesiyle ilgili kavramlar.

Ancak her iki durumda da toprağın özellikleri aynı kalmaktadır. Değer ve eder kavramlarının klasik ekonomideki anlamları göz önünde tutulduğunda, toprağa ilişkin olarak “karşılık” kavramının kullanılması, toprağın özelliklerini gözetmiş olması açısından uygun olacaktır. Böylece, pazar ekonomisi koşullarında, toprak dolaşımının kendine özgü değişim aşaması belirginleşmiş olabilir. Ayrıca “karşılık” kavramının kullanılmasıyla, dolaşımında el değiştirenin toprağın kendisinin değil de, onu elde bulundurma ayrıcalığı olduğunun “eder” ya da “değer” kavramlarıyla gizlenmesi önlenmiş olabilir,

İçeriği açıkça tanımlanmış bir kavramın kullanılmasıyla, çeşitli kavramlara aynı anlamı vermekten ya da bir kavramın çeşitli tanımlar almasından sakınılması sağlanmış olur.

3.4. Karşılıklar Saptanabilir Mi?

Bu soru hemen “Evet” olarak yanıtlanabilir. Karşılıkların oluşumuna etkiyen parametreler bilinirse, karşılıklar da belirlenebilirler. Yani ekonomik tanımının yanı sıra, karşılıkları teknik olarak da tanımlamak olanaklıdır.

Ancak bir taşınmazın karşılığı her zaman durağan olmayıp, zamandan zamana, durumdan duruma ve hatta inceleme görüşüne göre değişmektedir. Bu nedenle şu noktaların anımsanmasında yarar vardır:

- Amacı bilinmeden bir malın karşılığı saptanamaz,
- Karşılık saptamanın sonuçları, o karşılık saptamanın yapılmasındaki amaç bilinmeden doğru olarak yorumlanamaz.

Bu durumda bir malın karşılığını saptamak, saptamanın amacına yanıt verecek biçimde onun kestirimsel ederini para olarak nitelenektir denebilir. Bu ise malın niteliklerinin, karşılık saptamanın amacının, pazarın durum ve koşullarının tanımlanmasını ve karşılığın öznel etkilerden kurtarılmasını gerektirir (Mülayim 1968: 14-15).

Fakat karşılık saptama için bütüncül bir yöntem kullanılsa bile, elde edilen sonuçlar yine de birbirlerinden küçümsenmeyecek boyutlarda sapmaktadır. Bu, toprak eder olumunun pazar güçlerinin serbest devinimine bırakılmasıyla, ilgililerin karşılığa ilişkin olarak çok farklı düşünceler taşımalarıyla, karşılık saptama öğretisinin çok kesin bir bilim olmaması yanında karşılık saptamaların, özellikleri gereği, matematiksel sonuçlar vermemeleriyle ve kesin değerler olmamalarıyla açıklanabilir (Bonczek 1977: 424).

Toprak karşılıkları, sözü edilen “amaç” açısından ele alındıklarında 3 başlık altında toplanabilirler:

1. Belli bir zaman aralığı içinde, alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan, ekonominin sunu-istem yasasına göre, enfastrüktürel etmenlere, tarafların piyasaya ilişkin bilgi derecelerine bağlı olarak ortaya çıkan (Açlar 1977: 27)
Sürüm-Aranım (alım-satım ya da piyasa karşılığı)
2. **Vergi Karşılığı**
3. **Kamulaştırma Karşılığı**

Bu karşılıkların saptanması değişik biçimlerde gerçekleşmektedir. Ancak özellikle “sürüm-aranım” karşılığı ile “kamulaştırma karşılığı”, zaman zaman ve yapılacak yorumlara göre birbirlerine yaklaşılar da, vergi karşılığı her ikisinden de farklı olarak ortaya çıkmaktadır.

Toprakların sürüm-aranım karşılıkları genellikle 3 yöntemle saptanmaktadır:

- Karşılaştırma (Emsal Değer) Yöntemi
- Gelir Yöntemi
- Maliyet Yöntemi

Vergi karşılıkları periyodik yazımlarla, kamulaştırma karşılıkları ise komisyonlar eliyle belirlenebilmektedirler.

Bu çalışmanın amacı, saptama yöntemlerini ve karşılıkların işlevsel farklılaşmasını irdelemek değildir. Ancak bir değerlendirme için şu söylenmelidir:

Karşılık saptamada dayanılan veri tabanı genel olarak aynıdır. Aynı bir toprak parçası için birçok karşılıktan söz etmek yerine tek bir karşılıktan söz etmek daha uygundur. Nesnel olabilecek bir “yasal karşılığı” belirlemek, olası diğer karşılıkları ise bunun türevleri olarak tanımlamak yararlı olacaktır.

4. ÜLKEMİZDE TOPRAK KARŞILIKLARININ YASAL ve ÖRGÜTSEL GÖRÜNÜMÜ

Başta da söz edildiği gibi, toprak karşılıkları konusunda ülkemizde bir dizgeden, bir kurallar bütününden söz etme olanağı yoktur. Tüzel alandaki yoksunluk, doğal olarak örgütsel yokluğu doğurmaktadır. Ülkemiz koşullarını iki başlık altında incelemek yararlı olacaktır.

4.1. Toprak Karşılıklarının Tüzel Dayanakları

3194 sayılı İmar Yasası 6 Bölümden oluşuyor:

- I Genel Hükümler
- II İmar Planları ile İlgili Esaslar
- III İfraz ve Tevhid İşleri
- IV Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar
- V Çeşitli Hükümler
- VI 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ile İlgili Hükümler

Yalnızca bir örnekleme olması için Federal Alman İmar Yasası'nın bölümlerini sıralamak ilginç olabilir:

- I İmar Planlama
- II Planlamanın Güvencelenmesi
- III Yapısal ve Diğer Kullanımların Düzenlenmesi
- IV Toprak Düzenleme
- V Kamulaştırma
- VI Altyapı
- VII Taşınmaz Karşılıklarının Saptanması
- VIII Genel Hükümler, Yönetim İşleri
- IX Yargı işleri
- X Toprağın Vergilendirilmesine İlişkin Hükümler (sonradan kaldırıldı)
- XI Geçici ve Sonuç Hükümler

Ülkemizde İmar Yasası yalnızca rant yaratıcı ve ortaya çıkan toprak rantlarını dağıtıcı bir işlev üstlenmiş. Ama Yasa, rantların kontrol altına alınmasıyla ilgili bir kaygı taşımıyor. Kentsel topraklar için çerçeveyi çizmesi, kullanım-denetim kuralları ve sınırları getirmesi gereken bu yasa, arsalarla ilişkin “bedel takdiri” söz konusu olduğunda, topu Kamulaştırma Yasası’na atıyor. Bu konuyla ilgili hiç bir düzenleme ve kontrol kuralı getirmiyor.

2942 sayılı Kamulaştırma Yasası, taşınmaz mal ve kaynaklar için karşılık saptamaya ilişkin hükümler getirmektedir. Anayasa’nın 46. maddesinde tanımlanan yaklaşıma uygun olarak bir karşılık tanımlamaktadır. Ancak yasada tanımlanan karşılığın, karşılığın saptanma biçimlerinin arsa pazarında denetim yaratma işlevinden söz edilemez, çünkü işlem yalnızca kamulaştırmanın gerekli olduğu durumlarla sınırlıdır. Karşılığa ilişkin olarak getirilen Ölçütler ne kadar ayrıntılı olurlarsa olsunlar, bunlar objektif olarak gözetilmedikleri sürece sıralanmış olarak kalmaktadırlar.

Karşılıklara ilişkin en ayrıntılı hükümlerin vergi yürütmeliği ile getirildiği söylenebilir. Emlak vergisi Yasası, Finansman Yasası içindeki Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi, Vergi Usul Yasası, gerilere gidildiğinde Arazi Tahrir Talimatnamesi, Arazi Vergisi Yasası, Bina Vergisi Yasası, bir anlamda Belediye Gelirleri Yasası burada sayılabilir. Bu yasalarla ve ilgili yönetmeliklerle getirilen hükümler de yalnızca vergilendirme için geçerlidirler. Her ne kadar zaman zaman vergilendirmeye temel olan birim karşılıklar rayiç bedel olarak tanımlanmışlarsa da, bunun uygulamada hiç de böyle olmadığı bilinen bir gerçektir.

Konuya ilişkin yasal kurallar getirmek kuşkusuz çok büyük önem taşımaktadır. Ancak daha önemlisi bunların uygulanması ve bunun sonucu yaratılan etkidir. Bunun en olumsuz örneği ise Arsa Ofisi Yasası’dır (kuşkusuz konumuz açısından). Bu yasanın en temel ereklerinden olan “*arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzim alışı ve satışları yapmak*” ne derece gerçekleşmiştir? İmar Yasası’yla getirilmesi gereken kuralların başka yasalara serpiştirilmesi, etkiden çok dağılmayı getirmektedir.

Karşılıklar konusunda bir yerlerden, ama temelli olarak başlamak gereği ortadadır. Bu yönde bir kuralı 2587 sayılı Toplu Konut Yasası getirmişti. Umut verici bir eğilim olan “bildirim ve yazım yöntemlerinin” karışımı bir uygulama öngörülmüş, temel alınan bu karşılıkların daha sonra ekonomik, sosyal ve teknik parametreler gözetilerek türetilmesi ereklenmişti. Sonuç, her zamanki gibi yine yoktur.

Yasaların iç ve birbirleriyle çelişmeleri de bir diğer noktayı oluşturmaktadır. Kavramlar, içerikleri, kurallar ve kurullar eşgüdemsüz ve birbirlerine karşıt olarak formüle edilmişlerdir. Bir örnek mi? Bir zamanlar güncel olan 2981 sayılı Yasa’nın 3290 sayılı Yasa’yla değiştirilen 18. maddesinin b) fıkrasında, “*Arsa bedellerinin tespitinde hak sahiplerinin beyan edeceği değer esas alınır. Ancak belediye ve valiliklerce gerekli görüldüğü takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na göre bedel tespiti yapılır,*” deniyor. Aynı yasanın 9. maddesinin b; fıkrasında ise “*İslah imar planına göre başka türlü değerlendirilmesi mümkün olmayan fazlalıklar, rayiç değer üzerinden tahsis yapılan gecekondulara devir ve adına tescil yapılır,*” hükmü getiriliyor.

Akla takılan belediyelerin ve valiliklerin bu gerekliliği hiç görüp görmedikleri? Görmedilerse beyan edilen değerlerin sürüm-aranım karşılığı olup olmadığı? İmar Yasası’ndaki hükmün neden “gerek görmeye” bağlanması? Herhalde işler daha çabuk görülsün diye...

Bu karşıtlıklar ve dağınıklık konusu sürdürülürse şu özlü sonuçlara varılmaktadır:

- Karşılıkların nesnesi yasalarımızda açıkça tanımlanmamıştır. Örn. “arsa şudur” biçiminde bir kavramsal netlik bulunmamaktadır.
- Yasalarımızdaki kavramlar yelpazesinde şunları buluyoruz: Vergi karşılığı, sürüm-aranım karşılığı (rayiç bedel), kamulaştırma karşılığı, birim karşılık, gerçek karşılık, değer paha, hali hazır kullanım karşılığı, kredi karşılığı, sigorta karşılığı, emsal satış ederi, yasal karşılık...
- Karşılıkların saptanması yöntemleri ise şöyle yayılmaktadırlar: Genel yazım, karşılaştırma (= emsal değer) yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi, bildirim yöntemi (?), komisyonun yetkisine dayalı belirleme yöntemi, türetme yöntemi.
- Saptama uzman ve komisyonları konusu da çok renkli bir tablo ortaya koyuyor. Bu aşağıdaki bölümde işlenecektir.

- Karşılıkların belirlenmesindeki ölçütler Kamulaştırma Yasası ile 1972 tarihli Emlak vergisine Matrah Olacak Vergi Değerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te sıralanmışlardır.
- Karşılık saptama sonuçlarının dökümü ve sunumu konusu boşluktur.
- Karşılıklar doğru-dürüst saptanamadıklarından, doğal olarak güncelleştirilememektedirler.

25 Ağustos 1988 günlü gazetelerden öğrendiğimiz bir diğer gelişmeyi aktararak bu bölümü tamamlayalım: *Bedreddin Dalan'la TBMM İmar Komisyonu'nu karşı karşıya getiren İmar Yasası Taslağı son biçimini alıyor. Yaklaşık 1 yıl üzerinde çalışılan, İmar, Belediye Gelirleri ve Emlak Vergisi Yasalarında değişiklik öngören taslakla arazi ve binalardan, belediyelerin % 40'a varan oranda değer artış vergisi almaları olanaklı olurken, boş tutulan binaların emlak vergisi binde 4'ten binde 15'e çıkarılıyor. Yeni düzenleme ile "imar değer artış vergisi" konurken, belediye meclislerinin imar planlarında yapacağı değişikliklerle arsa ve arazilerin değerinde oluşacak "değer artışının" yüzde 40'ının belediyelerce vergi olarak alınması öngörülüyor.*

Ne kadar güzel... Gerçi komisyonla "bir" yetkilinin karşı karşıya gelmesi ilginç. TBMM Komisyonuyla, diyelim ki AÜ SBF Şehircilik Enstitüsü ve üniversitelerin Şehir ve Bölge Planlama Mühendisliği Bölümlerinden ve ilgili diğer uzmanlardan oluşan bir grubun karşı karşıya gelmesi daha anlaşılır gibi... Ama İstanbul kentinin imarıyla ilgili tüm yetkiler bu "bir" yetkiliye verilince işler değişiyor demek ki... Neyse bu konu bildirinin dışında.

Ancak getirilen hükümler yeni değil. Şimdi olsa olsa oranlar değişiyor. Geçmişe bakınca, böylesi parçacı düzenlemeleri umut verici olarak görme olanağı da yok.

Önemli olan bir soru ise, sözü edilen "değer artışları"nın neye göre saptanacağı? Karşılık saptamanın bir öncesi ve bugünü olmadığına göre, belirleme neye göre yapılacak? Sorun burada değil mi zaten?

Yasalara bakıldığında, karşılıklarla ilgili yetki zaman zaman kamu kurumlarına, zaman zaman vatandaşa tanınıyor. Komisyonlara gidiyor. Salınım hiç durmuyor...

4.2. Toprak Karşılıklarına İlişkin Örgütlenme

Karşılıkların saptanması için iyi düzenlenmiş tüzel altlıklar bulunsa bile, bu yeterli değildir. Daha önemlisi bunları uygulayacak bir örgütlenmenin varlığıdır. Bu, hem kurumsal anlamda hem de kişisel (uzmanlar) anlamda söz konusudur.

Ülkemizde kurumsal bir yapı zaten olmamıştır. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nü bu anlamda bir kurumlaşma olarak görme olanağı yoktur. Çünkü bu müdürlüğün şimdiki temel ereği, sanayi-turizm ve toplu konut için arazi (veya arsa) sunumu yapmaktır.

Konuya ilişkin en belirgin örgütlenme birimi olarak kamulaştırmaya yönelik "Kıymet Takdir Komisyonları"nın göstermek yanlış olmaz. Benzeri bir örnek Vergi Usul Yasası'na göre (eskiden) kurulan "Tahrir (Yazım) Komisyonları" gösterilebilir.

Bunların dışında, yasalarda şu yaklaşımları buluyoruz:

Yurttaşlar Yasası'nın (Medeni Kanun'un) 813. ve 818. maddelerinde, "*Değer biçme işinin, yetkili tapu görevlisi tarafından,*" yapılması kuralı getirilmiştir. Ülkemizde kadastro, mali kadastro ya da vergi kadastrosu niteliği taşımamış, iyelik (mülkiyet) kadastrosu özünü hep korumuştur. 3402 sayılı son Kadastro Yasası da bu nedenle karşılıklara ilişkin bir örgütlenme modeli getirmemiştir. Yargılama giderlerini ve harçları düzenleyen 36. Maddesinde, "*kadastro hakimi, dava harcı, yargılama giderlerinin tespiti ve hesaplanmasında ilgili taşınmaz mala ait son beyan dönemi emlak vergisi değerini esas alır,*" dendikten sonra "*emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmaz mallara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir,*" kuralı getirilmektedir.

Arsa Ofisi Yasası'nın uygulanmasına ilişkin yönetmeliğe göre, "*Kurumca satın alınacak ya da kamulaştırılacak arazi ve arsalar ile üzerlerindeki tesislerin karşılıkları, Genel Müdürlük eliyle belirlenecek en az üç kişilik*

kyomet takdir komisyonunca saptanır.”

Gecekondu Yasası'na göre ise, “*Arazi ve arsaların bedelleri ilgili belediye ve vakıflar idaresi arasında anlaşma yoluyla saptanır.”*

Burada sıralanmayan diğer tüzel metinler birlikte değerlendirilirse, karşılıkların saptanmasında şu kuruluş ya da kurullar görev almaktadırlar: Defterdarlık, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı, Belediye Meclisi, Köy İhtiyar Kurulu, Tapu Sicil Müdürlüğü, Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Vakıflar, Mahkemeler.

Örgütlenme konusundaki bu dağınıklık ve örgütsüzlük, karşılığı saptayacak uzmanların tanımlanmasına, bunlarda aranacak niteliklere de olduğu gibi yansımaktadır. Yasalarda açıkça tanımlanan tek uzmanlık dalı “ziraat mühendisliği ya da teknisyenliği”dir. Kamulaştırma Yasası'ndaki takdir komisyonlarında, “*Belediye sınırları içinde nüfus yüz bini geçince ziraat mühendisi ya da teknisyeni yerine Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kuruluşu içindeki teknik elemanlar arasından bir üye yer alır,*” hükmü son derece olumsuzdur. Çünkü her sınıftan teknik elemana karşılık saptama uzmanı işlevi verilmektedir.

4.3. Saptamalar

Bir sosyo-ekonomik kuruluş içinde tüze, yaşamı düzenleyen kurallar demeti olarak bir “düzen” aracıdır. Doğal ya da pozitif, bu aracın olmadığı ya da dağınık olduğu yerde bir işlemezlilik ortaya çıkacaktır. Daha doğrusu bir düzensizlik... İşte toprak karşılıklarının durumu ülkemizde böyledir.

- Süreci disiplin altına alıcı, bütüncül bir kurallar demeti ülkemizde yoktur.
- İmar Yasası'nın toprak karşılıklarına kayıtsız kalışı temel bir eksikliklerdir.
- Toprağı koruyucu ve onu bir sömürü aracı olmaktan çıkarıcı bir tüzel tanımın eksikliği söz konusudur.
- Yani karşılığın ‘NE’ olduğu belirsizdir.
- Karşılığın ‘HANGİ’ kurumun denetiminde saptanacağı belirsizdir.
- Karşılığın ‘KİMİN’ tarafından belirleneceği belirsizdir.
- Karşılığın ‘NASIL’ saptanacağı belirsizdir.
- Karşılığa ‘NELERİN’ etkideği kağıt üzerinde kalmaktadır. Parametrelerin ağırlığı öznelidir.

Bu eksiklikler ve boşluklar, ülkemizde başka biçimlerde doldurulmaktadır. Özellikle arsa pazarındaki boşluklar hızla kapatılmaktadır. Yeter ki bir bölgede pazar yaratıcı gelişmeler, örn. imar planı ya da arsa düzenlemesi, oluşsun.

Özetle, ülkemizde toprakların karşılıkları konusunda elle tutulur, bütüncül tüzel kurallar demeti ve güçlü-sürekli ve etkin bir örgütlenme biçimi yoktur.

5. İSTANBUL ÖRNEĞİ

Bu bölümde işlenecekler yalnızca bir durum saptaması amacına dönüktür. Sınırlı sayılabilecek incelemelere ve sormacalara (anketlere) dayanan sonuçlardan kesin bir genelleme yapma olanağı yoktur. Ancak ortaya konacak sonuçlar önemli ipuçları olarak değerlendirilebilirler.

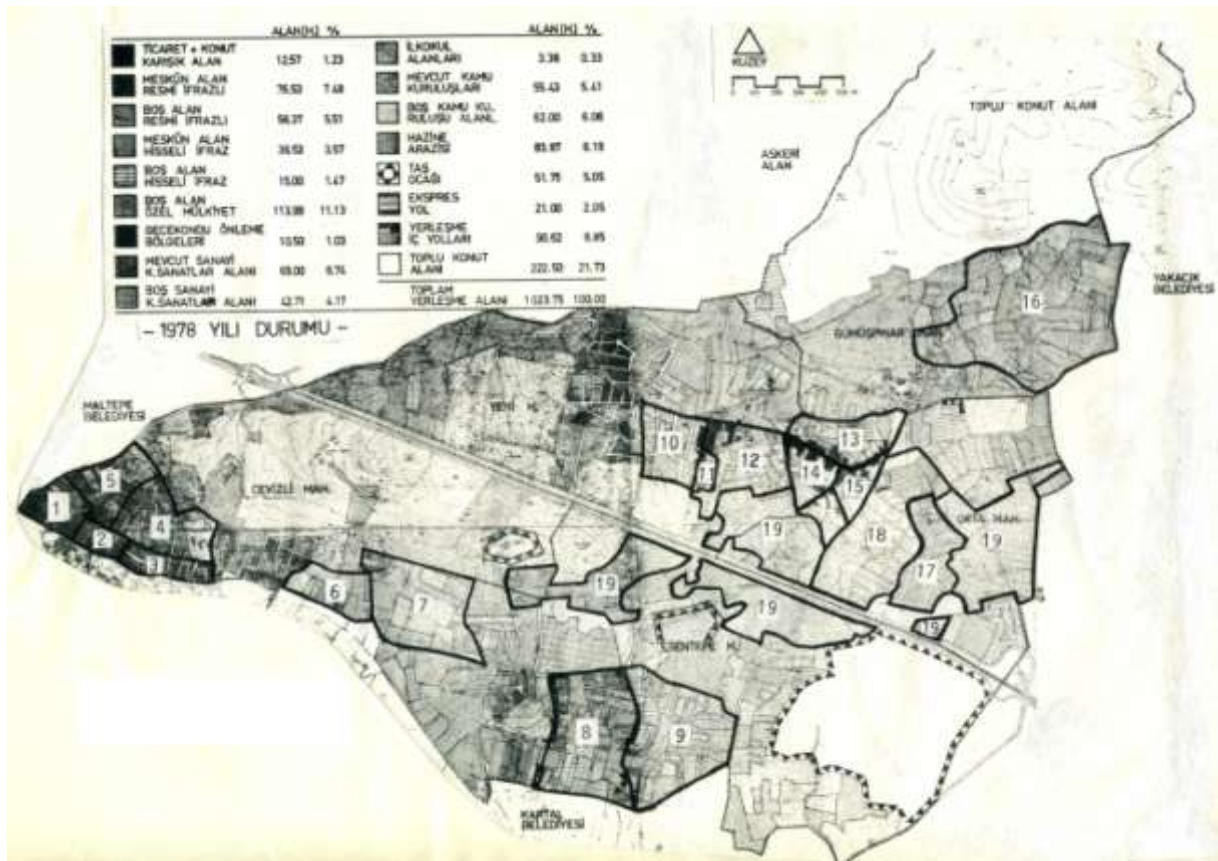
5.1. Soğanlık Beldesine İlişkin Sonuçlar

1984 yılında, daha önce değinilen doktora kapsamında yapılan incelemeler, sürüm-aranım karşılıklarının gelişimi, bunların vergi ve kamulaştırma karşılıklarıyla karşılaştırılması için sonuçları ortaya koyuyordu.

Bu bölgede 1978 yılında başlayan imar planı çalışmaları, 1982’de planın onaylanması, daha sonra da uygulamanın başlaması, altyapı yatırımlarıyla önemli bir aşamaya geldi. Önceleri çoğunlukla bir gecekondu bölgesi olan Soğanlık, E5’in yapımıyla, bolca nüfus almasıyla, 2. Boğaz Köprüsü’nün çevre yollarına kolayca bağlanmasıyla ve son dönemlerdeki toplu konut yatırımlarıyla önemli bir arsa pazarı özelliği kazandı. 1984’te bu bölgede ortalama 3000-20000 TL/m² arasında olan toprağı kullanma hakkının satış yoluyla el değiştirmesinin bedelleri, bugün 40000-250000 TL/m² arasında bulunmaktadır. 1984’te yapılan görüşmede Gümüşpınar Mahallesi muhtarı, “1950’lerde Soğanlık Merası’nda topraklar ücretsiz bile alıcı bulamazlardı,” diyordu. Aradan geçen 38 yılda ne oldu da 250000 rakamına ulaşıldı?

- 1984’teki incelemelerde 1977 yılından başlayarak Soğanlık’a ilişkin tüm tapu kütüklerinin elden geçirilmesiyle, bu zaman diliminde gerçekleşen arazi ve arsa alım-satım sonuçlarının tamamı,
- Emlak vergisi bildirimleri; 1980 ve 1983’teki bildirimlerde Soğanlık’ın 19 bölgesinde (Şekil 1) en az 10 bildirim olacak biçimde, 451 parselle ilişkin sonuçlar,
- Bölgede yapılan kamulaştırmaların sonuçları,
- Bölgedeki emlak komisyoncularıyla yapılan görüşmeler sonucu bölgedeki alım-satımların kesine en yakın sonuçları

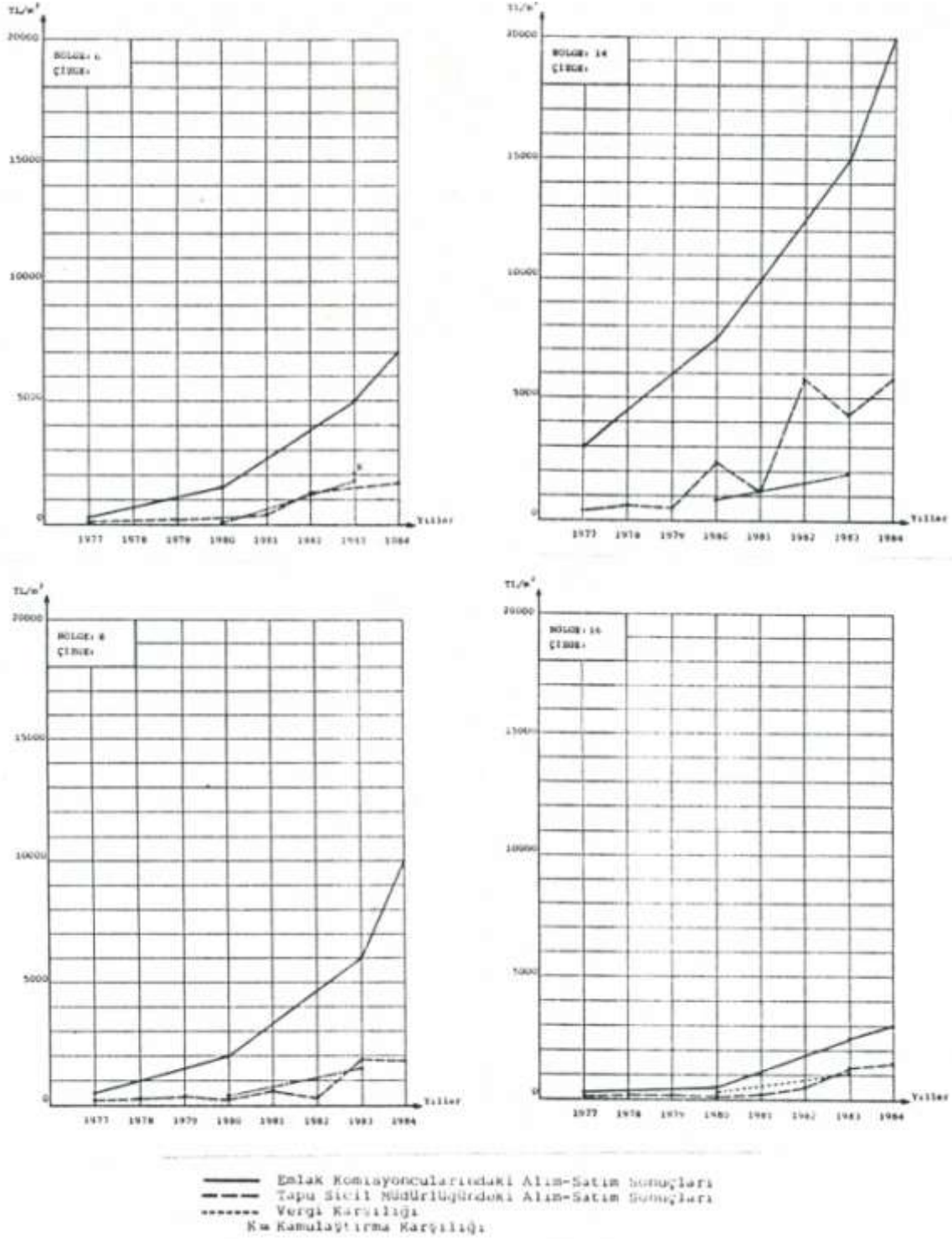
saptanmıştır.



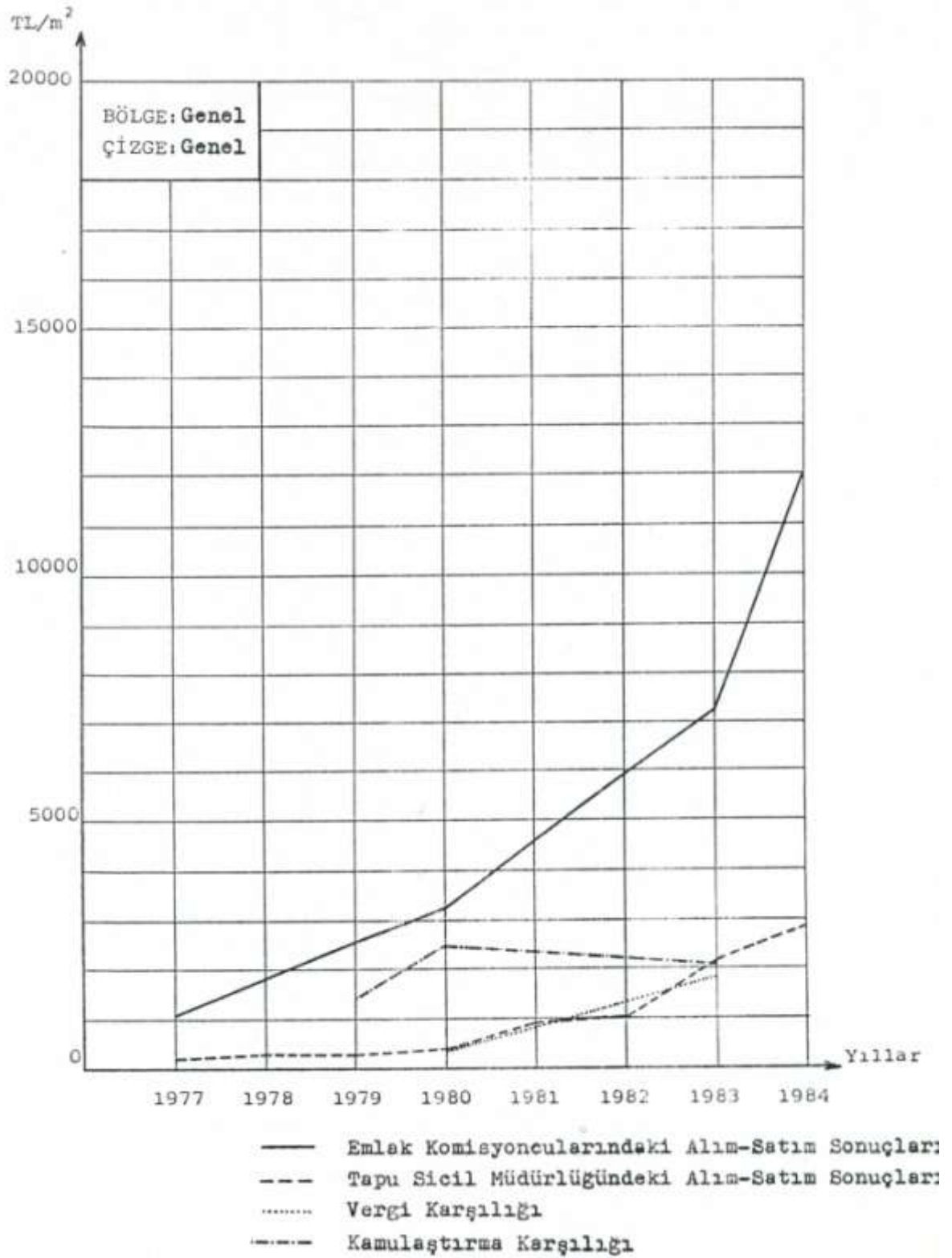
Şekil 1: İrdeleme Bölge Haritası

Bu çizelgedeki sonuçların 4 bölgeye ilişkin olanları Çizge 1’de, tüm Soğanlık’a ilişkin genel ortalamalar Çizge 2’de görülebilir.

Sonuçlar ve çizgeler gözleğinde hemen şu söylenebilir: “*Bu dört grup sonuç arasında düzenli hiç bir ilişki yoktur.*”



Çizge 1



Çizge 2

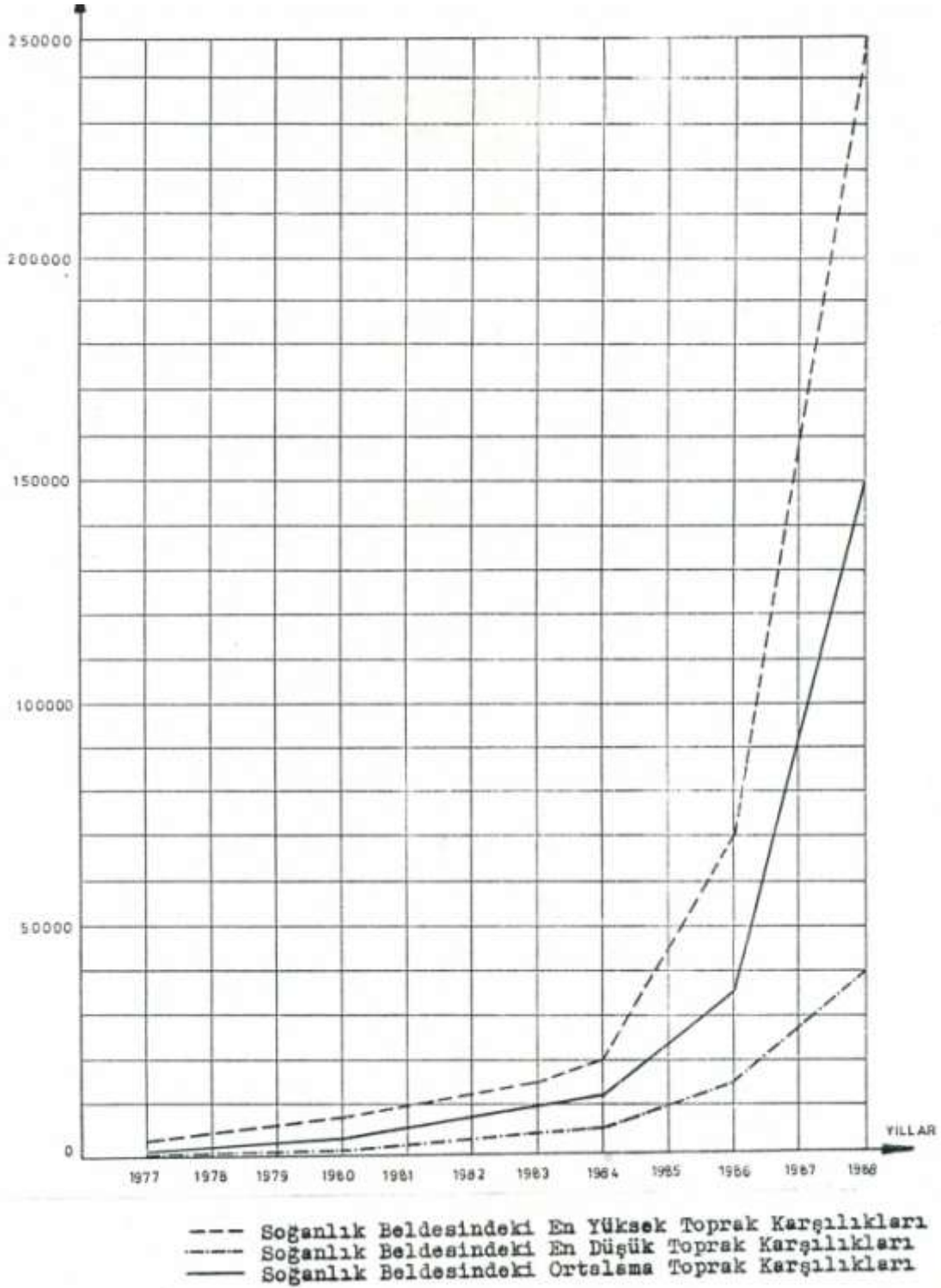
Bölge No	Tapu Sicil Müdürlüğündeki Alım-Satım Sonuçları (TL/m ²)								Emlak Komisyoncularındaki Alım-Satım Sonuçları (TL/m ²)				Vergi Karşılıkları (TL/m ²)		Kamulaştırma Karşılıkları (TL/m ²)	
	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1977	1980	1983	1984	1980	1983	Yıl	TL/m ²
1	296	180	304	241	504	1983	1500	-	1500	5000	10000	20000	256	1514	-	-
2	474	372	406	600	1401	1986	3129	5107	1500	5000	10000	20000	-	2413	-	-
3	375	396	387	745	475	413	2170	3771	1500	5000	10000	20000	375	2012	-	-
4	333	478	315	341	803	614	2356	4028	500	3000	7000	12000	318	2257	-	-
5	340	437	357	657	1237	981	1997	1667	500	3000	5000	10000	315	2274	-	-
6	110	-	209	-	416	1298	-	1669	300	1500	5000	7000	94	1807	1983	2063
7	97	98	147	219	336	300	2107	5657	250	2000	5000	7000	266	2250	-	-
8	208	274	376	252	573	334	1834	1828	500	2000	6000	10000	411	1508	1976	89
9	83	151	117	149	261	1217	1726	3100	500	2000	6000	10000	268	1473	1976	70
10	207	284	404	570	526	585	2766	3750	1000	3000	5000	10000	-	1868	-	-
11	139	274	330	412	1375	1788	1380	1694	1000	3000	5000	10000	616	1585	1979	1483
12	162	227	217	293	364	588	3310	3268	1000	2000	5000	10000	367	1753	-	-
13	272	281	166	222	767	901	1373	2937	2000	5000	10000	15000	262	1621	-	-
14	419	614	523	2380	1229	5816	4321	5820	3000	7500	15000	20000	843	1944	-	-
15	130	388	452	531	1538	2976	5097	2840	3000	7500	15000	20000	866	2063	-	-
16	111	173	176	153	201	511	1288	1482	300	500	2500	3000	290	1062	-	-
17	157	206	238	464	505	1061	1764	2862	500	1000	3000	5000	350	2078	-	-
18	210	356	400	192	348	1427	1864	3814	500	1000	3000	5000	232	2270	1979	1350
19	137	264	290	383	1116	1445	2327	2721	1500	3000	10000	15000	420	1584	-	-
Genel	208	292	294	400	927	1013	2147	2657	1100	3250	7250	12000	363	1818	1976	80
															1979	1413
															1980	2446
															1983	2063

Çizelge 1: İrdeleme Bölgelerine İlişkin Ortalama Karşılıklar

Yapılan çalışmada varılan sonuçlardan bazıları şunlardır:

- Arsa pazarı, ülke ekonomisindeki politikalardan etkilenmektedir. Beldede inceleme diliminde en az satış 1981 yılında olmuştur. Bunun en önemli nedeni 1980’de uygulamaya konan yüksek faiz politikasından dolayı tasarrufların bankalara ve bankelere kaymasıdır.
- Arsa pazarındaki sonuçların ülkemizdeki resmi yanı olan tapudaki alım-satımlar gözlemlendiğinde, aynı parsel üzerinde aynı yıllardaki el değiştirmelerde bile bir düzenin oluşmadığı ortaya çıkmaktadır. Elde edilen sonuçlar, tapu kütüklerindeki değerlerin “formalitik” yapısını vurgulamaktadır. Çünkü tapu sicil müdürlüğündeki alım-satımlarda gerçek sonucu bildirme konusunda zorlayıcı bir düzenek yoktur. 1983 yılındaki vergi bildirim yöntemi bu doğrultuda ancak küçük bir etki yaratmıştır.
- Emlak komisyoncularındaki artış süreklilik göstermektedir. Bu çalışma için yapılan sormaca sonucu güncelleştirilen değerler Çizge 3’te verilmiştir.
- Soğanlık beldesinde 1983 bildirimleri için mahalle bazında belirlenen vergi karşılıklarının üzerine, bildirim sırasında ancak hatır için çıkıldığı görülmüştür. Mahalle bazı bir yana bir kadastro adası düzeyindeki bildirimlerde bile belirgin farklılıklar vardır. Bu yapılarıyla vergi karşılıklarının Emlak Vergisi Yasası’ndaki rayiç değer olacaklarını söylemek olanaklı değildir. Çünkü emlak komisyoncularındaki sonuçlar 3000-20000 arasında seyrederken, vergi bildirim sonuçları 1062-2413 TL/m² aralığında kalmışlardır.
- Kamulaştırma karşılıklarının yarattığı etki de, sürekli karşı çıkımların gösterdiği kadarıyla, tartışmalı olmaktadır. Öm. beldedeki 223 ha’lık toplu konut alanında yapılan kamulaştırmalara karşı çıkma oranı yaklaşık % 26’dır.
- Soğanlık’taki sonuçlar, beldede arsa pazarında oluşan sonuçların vergi ve kamulaştırma karşılıkları üzerinde bir etki yaratmadığını göstermektedir. El değiştirmelerin gerçekleşen sonuçları, “resmi” veriler arasına girmeden, “resmi” biçimde dökümlenmeden ve ulaşılması oldukça güç veriler olarak kalmaktadırlar.

- Karşılıklara ilişkin tüm oranların değerlendirilmesi sonucunda yapılacak tek yorumlama “ilintisizlik”tir. Tapu Sicil Müdürlüğü’nde bildirilen sonuçlar gerçeğin 1/4’ü ile 1/22’si arasında kalmaktadır. Vergi karşılıkları ile tapu bildirimleri arasındaki oran ise 1-2 arasındadır.
- Bu, resmi veriler arasında örgütsel bir etki olarak değerlendirilebilir. Ya da emlak komisyoncularında gerçekleşen sürecin kamusal denetim altına sokulması için bir ipucu verebilir.



Çizelge 3

Genel olarak Soğanlık beldesine ilişkin söylenebilecek olan şudur:

Karşılıklara ilişkin sonuçlar “güvenilir” değildirler. Etkin bir yasal ve kurumsal denetim yoktur. Bu nedenle de ortaya çıkan değerler, çoğunlukla etkisiz, yararsız, kullanışsız ve sürekliliği olmayan değerlerdir.

3.2. İstanbul’da Arsa Pazarı

Bu başlık altında, özel olarak bu çalışma için yapılmış bir sormacanın sonuçları ortaya konacaktır. İstanbul, ülkemizde toprak karşılıklarının çok hızlı yükseldiği merkezlerin arasında yer almaktadır. Burada ele alınacak olan, sürüm-aranım karşılıklarıdır. Karşılıkların tapudaki formalitik görünümü incelenmemiştir. Yalnızca emlak-komisyoncularıdır inceleme konusu olan.

Bu bağlamda bir noktayı vurgulamakta yarar var; “emlak-komisyoncusu” kavramı tek bir anlamı içermiyor.

- Yalnızca **emlakçiler**, toprak alan, bekleten, spekülasyon oluşunca satan,
- **Komisyoncular**, alım-satıma ya da kiralamaya aracılık yapıp yüzdesini alan,
- **Emlakçi-komisyoncular**, her ikisini de yapan

gruplar olmaktadır. Ancak yine de emlak-komisyoncusu kavramı her grup için kullanılmaktadır. Esas spekülasyon ise, emlakçilikle yaratılmaktadır.

İstanbul, 6 milyon nüfuslu bir kent... Bu kentte, PTT 1987 Telefon Rehberi’ne kayıtlı emlak-komisyoncularının sayısı 2200. Telefonu olmayan, rehber katılmayan ve esas işi bu olmayıp da bu işle uğraşanlar da göz önünde tutulursa, İstanbul’da 8000’in üzerinde kişi emlak komisyonculuğuyla uğraşiyor. Yani 750 kişiye bir emlakçi düşüyor.

Sormaca, Beşiktaş-Ortaköy-Üsküdar-Ümraniye-Dudullu-Kartal-Soğanlık-Cevizli-Bakırköy-Bağcılar-Kocasinan-Şirinevler-Bahçelievler bölgelerinde yapılmıştır. Bu bölgelerde kendileriyle görüşülmek istenen 110 emlakçiden 43’ü sormacaya katılmıştır.

Sormacaya katılanların öğrenim durumları Çizelge 2’de verilmiştir.

	İlköğrenim	Orta-Lise	Yüksekokul	Hiç Okumamış
Sayı	14	23	5	1
Oran (%)	33	53	12	2

Çizelge 2: Sormacaya Katılanların Öğrenim Durumu

5 yüksekokul mezununun 2’si inşaat mühendisi, diğerleri Öğretmen, muhasebeci, işletmecidir.

Çizelge 3 ise, bu emlak-komisyoncularının, emlakçilikle uğraş zamanlarını vermektedir,

	1 Yıldan Az	1-5 Yıl	5-10 Yıl	10 Yıldan Çok
Sayı	7	18	2	16

Çizelge 3: Emlak-Komisyonculuğuyla Uğraş Zamanları

Yapılan değerlendirmede, 43 emlakçinin 36'sının (% 84) başka kentlerden İstanbul'a geldikleri ortaya çıkmaktadır.

43 emlakçinin 7 tanesinin ilk işi emlak-komisyonculuğudur. Geriye kalan 36 tanesinin emlakçilikten önceki meslekleri şunlardır:

- Müteahhit
- İşçi
- 5 Emekli Memur (Subay, Astsubay, Polis, Öğretmen)
- 2 Muhasebeci
- 2 Tüccar
- 2 Çiftçi
- 1 Bakkal
- 1 Nalbur
- 1 Dokumacı
- 1 Siyasetçi
- 1 Manav
- 1 Kuaför
- 1 Yoęurt Üreticisi
- 1 Arzuhalci
- 1 Şoför
- 1 Esnaf (İnşaat Malzemeleri Satıcısı)
- 1 Sanayi Makineleri Alım-Satımcısı
- 1 Lokantacı
- 1 İşçi Tüccar
- 1 Plakçı
- 1 İnşaat Ustası
- 1 Fotoğrafçı

Emlakçilerin eski mesleklerine ilişkin bu renkli tablo, sormacaya katılanların sayısıyla doğru orantılı olarak artabilirdi.

Emlakçilik, bazılarında göre bir meslek, bazılarında göre ek bir kazanç yolu... Ancak sormacaya katılma oranı ve öğrenim durumları çizelgesi göz önünde tutulduğunda, yaptıkları işle ilgili çekinceler taşıdıkları sonucuna varılabilir; maliyeciden, belediyeciden çekinip konuşmaktan kaçınıyorlar. Belli ki yaptıkları işten pek rahat değiller.

Kuşkusuz bunlar aracı nitelikli emlakçiler için geçerli. Yoksa İstanbul'da elinin altında hektarlarca arazi bulunduran emlakçilerin çekineceği ne olabilir? Kaldı ki el altındaki toprağın fazlalığı böylelerine bir ayrıcalık ve güçlü konumlar veriyor. Belediyelerde plan kararlarının alınmasında ve planlama çalışmalarında bu emlakçiler bir ölçüde etkin olabiliyorlar. Bunların örnekleri bugün çoğalıyor.

Bayrampaşa'da bir emlakçi, % 60'ının iyesi olduğu bir bölgede Eyüp Belediyesi'ne hali hazır harita ve plan. kararı aldıyor ve bunların masraflarını da kendisi karşılıyor.

İstanbul'da daha önce emlakçilik yapan iki belediye başkanından birisi, Arnavutköy'deki (Gaziosmanpaşa) arazilerin % 60'ını kendisinin sattığını, hem de birkaç kez sattığını yekten söyleyebiliyor.

Ama öte yandan üniversitede matematik mühendisliği okuyan bir öğrenci, "Okula başladığında bir simit parası bile bulamadığını, ama Gaziosmanpaşa-Küçükköy bölgesinde başladığı emlakçilikten sonra, 3 yıl içinde çok şükür 4 katlı iki bina yaptırmakta olduğunu," ve "biraz da arsası bulunduğunu," söylüyor.

İstanbul'un karşılık haritasını oluşturmak için Ortaköy bölgesindeki arsa ederlerini sorduğumuz bir

emlakçi, “Bana niye yalnız bölgemi soruyorsunuz? Ben İstanbul’u satıyorum,” diye yanıtlayınca oluşan şaşkınlığımız geçmeden, bir diğeri daha ileri gidiyor, “Ben Türkiye’yi satıyorum,” diyor.

Yani özcesi toprakları satan satana. . .

Örnekler bir kara mizah kitabı yazacak kadar çok...

Bazılarına göre “nankör”, birçoğuna göre “zor”, birine göre “iyi”, diğesine göre “rahat”, ötekine göre “aç bırakan”, bir diğesine göre “zevкли ve kazançlı”, “üçkağıtçılıkları” olan, “çok para” gerektiren, “kısmet’e bağlı, “güven duyulmayan”, “bir emeklilik mesleği” niteliğinde, özel tanımını “dolandırıcılık” olan, “dürüst kişinin işi” olmayan, insanı “kanser” yapan, “bol sabır” gerektiren, “emek harcamadan kazanç sağlayan”, iyi bir “avcı” olmayı zorunlu kılan, yerine göre kısa yoldan “köşe döndürücü”, yerine göre “kumalık ve kölelik” gibi bir meslek emlak komisyonculuğu. . .

1/4’ünün de dürüst çalışılmadığından yakındığı bir uğraş.

Sormacaya katılanların % 95’i arsanın bedelini belirlerken temel *etkenin, iyenin istemi ve bildirimini olduğunu* söylemektedir. Bu değer, alıcının ödeme gücüyle pazarlığa sokuluyor. Sonuç, alım-satım bedeli oluyor.

Diğere etkenler olarak şunlardan söz edilmektedir:

- İmar durumu (geniş anlamda)
- Konum
- Bölgedeki muhtarın ve bakkalların verileri
- İstem-sunum koşulları
- Alan
- Belediye rayiçleri (?)
- Kur ayarlamaları
- Enflasyon

Ancak bunların yanı sıra çok değışik insan etkeni devreye girmektedir:

- Boğazda arsa ederinin sosyal-statüye uygun olma zorunluluğı (Boğazda metrekaresi, diyelim ki 100.000 TL’ye arsa alınır ne demezler sonra!..)
- Psikolojik etkenler

Ya da yaz aylarında

- Alamancıların gelmesi

Ya da bir bölgede olası bir yatırıma ilişkin

- Fısıltılar

arsa ederlerinin yükselmesine neden olabilmektedirler.

Bu nedenlerle, ülkemizde sürüm-aranım karşılıklarına ilişkin kesin bir formüle ulaşmak oldukça güç görünmektedir.

Son yıllarda emlakçılığı-komisyonculuğı daha profesyonelce yapan ve adı “Emlak Bilgi Bankası” olan birçok büro kurulduğunu görüyoruz. İstendiğinde herhangi bir bölgedeki bir parsel ile ilişkin verileri anında sunabilen bu merkezler, bilgisayar teknolojisinden bu meslekte yararlanmaktadır.

Gerek sormacalar sırasında yapılan görüşmeler, gerekse İstanbul’da bulunan Umum Emlak Komisyoncuları

Derneği Yönetim Kurulu üyelerinin doğrudan katkıları sonucu toplanan bilgiler yardımıyla İstanbul'un Toprak Karşılık Haritası oluşturulmuştur. Bu haritada (Şekil 2) İstanbul'un ilçelerindeki en az ve en çok toprak karşılıklarını görmek olanaklıdır. Aralarında ünlü emlakçilerden Adil Araslı'nın da bulunduğu yönetim kurulu üyeleri, haritadaki toprak ederlerini onaylamışlardır. Yalnızca 1988 yılının Ekim-Kasım aylarına ilişkin olan bu haritada, İstanbul'da toprak spekülasyonunun salınıp durduğu uç değerler görülmektedirler.

Haritadaki ilçeler dışında bazı mahallelerdeki en az ve en çok toprak karşılıkları da listelenmiştir (Çizelge 4). Listede, aynı mahallelerde emlak vergisine temel olan arsa birim karşılıklarının en az ve en çok değerleri de verilmiştir. Burada 1986 yılındaki değerlerden yola çıkarak, İstanbul Anakent Belediyesi tarafından uygulanan katsayılar yardımıyla (1987 yılı için 1.3, 1988 yılı için 1.7) 1988 yılı karşılıkları türetilmiştir.

Yukarıda sözü edilen derneğin yöneticileri, şimdilik var olan 600 üyeleri için eğitim seminerleri düzenlemeyi amaçladıklarını, böylece bu mesleğin bilinçli olarak yapılmasını sağlamak istediklerini söylemektedirler. Bir yönetim kurulu üyesi, İstanbul'da var olduklarını sandıkları 8000'in üzerinde emlakçinin büyük bölümünün bu işi bilinçsizce yaptıklarını, deyim yerindeyse, çoğunun "ayakçı emlakçi" olduğunu söylemektedir. Derneğin yöneticileri, eğitilmiş emlakçilerle birim eder uygulamasının olanaklı olabileceğine inanmaktadırlar.

6. SONUÇ ve BİR DİLEK

Ülkemizde karşılıklarla ilgili yürütmelik ve uygulamalar birlikte gözlemlendiğinde,

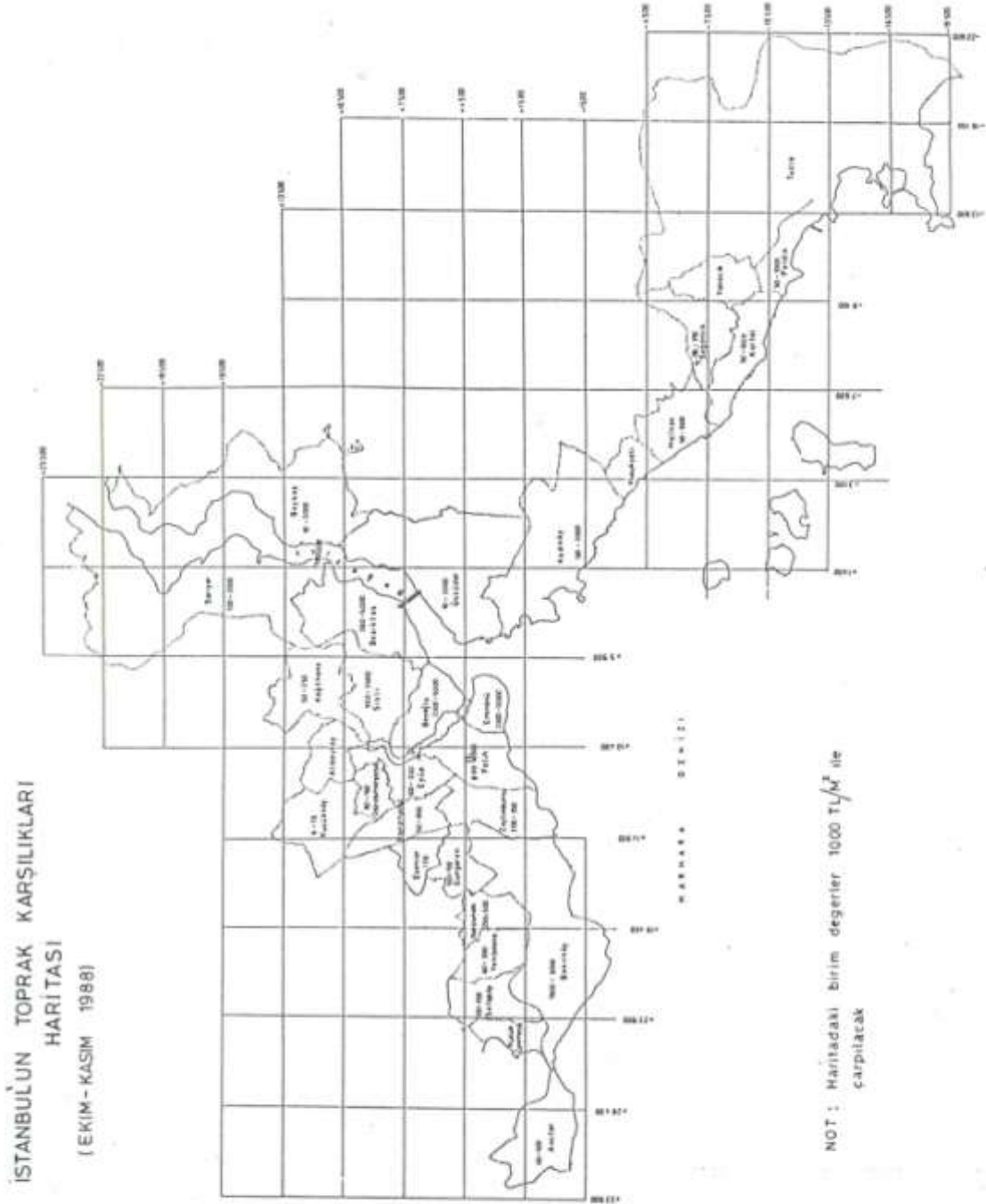
- Toprak karşılıklarına ilişkin sürecin genelde dağınık olduğu, işlerliği ve sürekliliği olan kurallardan ve ilkelerden yoksun bulunduğu,
- Karşılıkların türleri arasında güçlü ilintilerin bulunmadığı, olanların da cılız kaldığı,
- Özellikle arsa pazarındaki sonuçların fazlasıyla "keyfilik", "kendiliğindenlik" ve bunların uzantısı olarak da "spekülatif etkiler" içerdikleri, kamunun da bu duruma aracı olabildiği ve çoğunlukla seyirci kaldığı

söylenbilir.

Sorun parçacı önlemlerle çözümlenebilecek bir sorun değildir. Çözüm, daha köktenci düzenlemelerde yatıyor. Ara düzenlemeleri yine de azımsamamak gereği vurgulandıktan sonra, çalışmayı şu tümceyle sonlayalım:

Toprağın bir sömürü ve havadan kazanç aracı olmaktan çıkarıldığı, ona kendi doğal özelliğiyle, doğal kaynak olarak bakıldığı günleri görmek dileğiyle...

İSTANBUL'UN TOPRAK KARŞILIKLAR HARİTASI (EKİM-KASIM 1988)



BÖLGELER	Emlak Komisyoncuları		Emlak Vergisi	
	TL/m2			
	En Az	En Çok	En Az	En Çok
Adalar	750.000	5.000.000	16.575	486.200
Bakırköy	1.500.000	5.000.000	1.547	663.000
Beşiktaş	200.000	5.000.000	22.100	663.000
Beykoz	10.000	5.000.000	6.630	77.350
Beyoğlu	2.000.000	5.000.000	6.630	884.000
Eminönü	2.000.000	10.000.000	33.150	5.525.000
Esenler	50.000	120.000	6.630	22.100
Eyüp	100.000	200.000	1.768	221.000
Fatih	900.000	12.000.000	11.050	884.000
Gaziosmanpaşa	80.000	160.000	2.210	176.800
Güngören	100.000	150.000	8.840	19.890
Kadıköy	130.000	2.000.000	5.525	618.800
Kağıthane	50.000	250.000	6.630	66.300
Kartal	50.000	1.000.000	221	176.800
Kocasınan	250.000	300.000	6.851	22.100
Maltepe	50.000	1.000.000	3.090	130.390
Pendik	50.000	1.000.000	663	221.000
Sarıyer	100.000	2.000.000	1.105	221.000
Sefaköy	100.000	200.000	2.210	77.350
Söğenlik	40.000	250.000	332	154.700
Şişli	500.000	5.500.000	3.315	1.105.000
Üsküdar	10.000	2.000.000	221	132.600
Yenibosna	80.000	200.000	5.525	88.400
Zeytinburnu	200.000	350.000	6.630	884.000

Çizelge 4: Emlak Komisyoncularındaki En Az ve En Çok Toprak Karşılıkları ile Emlak Vergisine Matrah Olanların İstanbul'un Bazı Bölgelerinde Karşılaştırılması

KAYNAKÇA

ACAROĞLU, İ., “**Arsada özel Mülkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzenlenmemesinin Yarattığı Sorunlar Bildirisinin Eleştirisi**”, Harita ve Kadastro Mühendisliği, 1975, Sayı: 33-34-, s: 68-78.

AÇLAR, A., “**Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Bir Araştırma**”, Doçentlik Tezi, İDMMA Harita ve Kadastro Bölümü, İstanbul, 1977,IV+105 s.

BALAMİR, M., “**Kent Planlaması Ne Yönde Geliştirilmeli?**”, Türkiye’de İmar Planlaması, Der. T. Gök, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, 1980, s: 259-276.

BONCZEK, W., “**Wertprobleme an Grund und Boden vom Ausgang des 18. Jahrhunderts his heute**”, Festschrift Löschner, 1977;s: 419-430.

BONCZEK, W. - HALSTENBERG, Fr., “**Bau-Boden, Bauleitplanung und Bodenpolitik**”, Hammonia-Verlag GmbH Fachverlag der Wohnungs-wirtschaft, 1963, 4-53 s.

HANÇERLİOĞLU, “**Ekonomi Sözlüğü**”, Remzi Kitabevi, 5. Baskı, İstanbul, 1981, 558 s.

KARTAL, K., “**Kent Toprağında özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar**”, Amme İdaresi Dergisi, TODAİE Yayını, 1977,Sayı: 2, s: 17-4-8.

KELEŞ, R., “**Kentbilim İlkeleri**”, Sosyal Bilimler Derneği Yayınları: G-5, Sevinç Matbaası, Ankara, 1976, XVI+ 237 s.

KÖKTÜRK, E., “**Kadastronun Mali-Ekonomik Boyutu Olarak Kentsel Toprakların Karşılıkları**”, Doktora Tezi, Yıldız Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1986, XI +206s,(Yayımlanmadı).

MİM. ODA., “**Kent Toprakları Sorunu**”, İstanbul, 1973,79 s.

MÜLAYİM, Z. G., “**Zirai Kıymet Takdiri**”, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları: 361, İkinci Baskı, Ankara, 1968, 14-2 s.

ÖZEN, H., “**Arsada Mülkiyetin Toplum Yararına Düzenlenmemesinin Yarattığı Sorunlar**”, Kentleşme Sorunların ve İstanbul Kenti, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 1980, s: 36-44

RYNDINA, M.- OHERNIKOV, G. (Der. M. Çuhaoğlu), “**Kapitalizmin Ekonomi Politikası**”, Bilim Yayınları, İstanbul, 1974, 453 s.

SEELE, W., “**Bodenpolitik für Stadt und Land**”, Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Heft 8, 1979,s 387-400.

TEKELİ, İ - GÜLÖKSÜZ, Y. - OKYAY, T., “**Gecekondu, Dolmuşlu İşportalı Şehir**”, Cem Yayınevi, İstanbul, 1977, 494 s.

YAYLA, Y., “**Şehir Planlamasınının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği**”, İstanbul Üniversitesi Yayınlarından No. 2098, İstanbul, 1975,X+248 s.

YAVUZ, F., “**Kentsel Topraklar: Ülkemizde ve Başka Ülkelerde**”, AÜ Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayın No. 452, Ankara, 1980, VIII+160 s.

YAVUZ, F.-KELEŞ, R.-GERAY, C., “**Şehircilik: Sorunlar - Uygulama ve Politika**”, AÜ Siyasal Bilgiler

Fakültesi Yayınları No. 415, İkinci Baskı, Ankara, 1978, XVI+ 1060 s.

Not: Son sormacanın gerçekleştirilmesindeki yardımlarından dolayı, meslektaşlarım **Hasan Oğuz**'a ve **Aytül Mülayim**'e teşekkür ederim.