

Sermayenin Sırrı ve Türkiye

— ◆ —

Ali Alp*

1. Giriş

Lima-Peru'da Özgürlük ve Demokrasi Enstitüsü Başkanı olarak görev yapan Hernando De Soto 2000 yılında basılan *Sermayenin Sırrı*¹ adlı çalışmasında "Neden kapitalizm Batıda zafer kazanırken diğer ülkelerde başarısızdır" sorusunun cevabını aramaktadır. Buna göre De Soto kapitalizmin az gelişmiş ülkelerdeki başarısızlığını etkin bir biçimde çalışmayan gayrimenkul sistemine ve gayrimenkullerin ölü sermaye hâline geldiklerinden kapitalist sistem içerisinde kullanılmamasına bağlamaktadır. Bu çerçevede, kapitalizmin gelişmemiş ülkelerde yoksulluğa yol açan başarısızlığının giderilmesinde, yoksulların elinde ölü sermaye olarak bulunan işgal edilmiş gayrimenkulleri bir imkân olarak değerlendirmektedir. Dünyadaki yoksulluk tartışmalarına yönelik olarak politik baskılar, kültür, siyasi sistemler kapsamında pek çok farklı açıklama bulunduğu düşünüldüğünde, De Soto'nun konuya gayrimenkul ve sermaye açısından yaklaşımı son derece orijinal bir bakış açısı teşkil etmekte ve büyük yankı uyandırmaktadır.

* Doç. Dr., Kültür ve Turizm Bakanlığı, Müsteşar yardımcısı.

¹ *Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else?* New York: Basic Books, 2000.

Bu makalede, De Soto'nun "Sermayenin Sırrı" adlı çalışmasında ortaya koyduğu tespitlerin Türkiye açısından bir değerlendirilmesinin yapılması hedeflenmektedir. Bu çerçevede, ilk bölümde, De Soto'nun söz konusu kitabı tartışılacak ve kitapta ortaya koyulan tespitler değerlendirilecektir. Daha sonra, De Soto'nun tespitlerinden hareketle, Türkiye'de gayrimenkul sisteminin oluşturulamamasının altında yatan sebepler üzerinde durulacaktır. Son bölümde bu sebeplerin ve doğurdıkları sorunların aşılması için yapılması gerekenler tartışılacaktır.

2. Sermayenin Sırrı

De Soto, temelde, "Eğer dünyada resmî gayrimenkul hakları sistemi kurulabilmiş olsaydı şu anda belli bir alanda kısıtlanmış olan kapitalizm evrensel hâle gelirdi" tezini savunmaktadır. Bu çerçevede soğuk savaş sonrası kapitalizm nasıl daha eşitlikçi bir hâle getirilebilir sorusuna cevap vermeye çalışmaktadır. Buna göre yoksulların girişimlerinin başarılı olup olmayacağını etkileyen anahtar faktör sermayeye ulaşımıdır. De Soto'ya göre, yoksulların sermayeye ulaşması sağlandığında, Amerika Birleşik Devletleri'nin tecrübesinin tekrar edilmesinin önünde bir engel kalmayacaktır. Bu ise, yoksulların hâlihazırda kullanmakta oldukları gayrimenkuller üzerinde hak sahibi yapılabilmesi ile mümkün olabilecektir.

De Soto (2000) kitabında sermayenin sihrini aşağıdaki başlıklarla açıklamaya çalışmaktadır:

1. Bilgi eksikliği (Mystery of missing information)
2. Gayrimenkullerin ekonomik yaşam içerisine sokulamaması (Mystery of Capital)
3. Politik körlüğün varlığı (Mystery of Political Awareness)
4. Yasal başarısızlık (Mystery of Legal Failure)
5. Amerikan tarihinden alınacak dersler (Missing Lessons of US History)

De Soto analizinde bilgi eksikliğini bürokratik engellerin çokluğu, kayıt dışı faaliyetlerin fazlalığı ve resmî kayıt sisteminin eksikliği çerçevesinde ele almaktadır. Gayrimenkullerin ekonomik yaşam içerisine sokulamaması problemi beş başlıkta incelenmektedir:

1. Varlıkların ekonomik potansiyellerinin belli olmaması,
2. Dağınık bilginin bir sistemde bütünleştirilememesi,
3. Varlıkların kolaylıkla el değiştirememesi ve el değiştirmelerin kaydının tutulamaması,
4. Bireylerin sorumluluklarının kontrol edilememesi
5. Bireylerin bir bilgi ağı içinde bulunamaması

Politik körlük, politik program eksikliği, resmî olmayan iş düzenlemeler, yasal uygulamaların sosyal hayatla bütünleştirilememesi olarak belirtilmektedir. Mevzuat çelişkileri, sistemden kaynaklanan sorunlar, yasal mevzuat sorunları, politik sorunlar, birliktelik sorunu, teknik ve malî sorunlar olarak gündeme getirilmektedir.

De Soto, gelişmekte olan ülkelerin ve eski komünist devletlerin 200 yıl önce Batı toplumunun yaşadığı kentleşme ve sanayi devrimi evrelerinden geçmekte olduğunu savunmaktadır. De Soto bu analizini gelişmiş ülkelerin mülkiyet yapılarının gelişmekte olan ülkelerin bugünkü durumuna benzediği hipotezine dayandırmaktadır. De Soto'nun analizi, gelişmiş ülkelerin de geçmişlerinde dağınık, resmî olmayan uygulamalara sahip olduklarını ve zaman içerisinde bütünleşik yasal bir mülkiyet sistemine geçtiklerini göstermektedir. Alınacak dersler açısından Amerika örneği üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Amerika hızla yaygınlaşmakta olan kaçak yapılaşma ve yasa dışı uygulamalara karşı mücadele vermiştir. De Soto'ya göre, kaçak yapılaşmaya karşı Amerika'da yasal araçlarla desteklenen politik bir mücadele yolu izlenmiştir. Bu mücadele, mevcut arazi sisteminin etkin kullanımına yol açan sistem dışı uygulamalara karşı kanun yapmak yerine, mevcut gelişimlere göre kanun yapma şeklinde gerçekleşmiştir.

De Soto kitabında 16. yüzyılda Batı Avrupa'dan Kuzey ve Güney Amerika'ya toprak sahibi olmak ve işyerleri inşa etmek amacıyla gelen insanlarca gerçekleştirilen göç sürecini incelemektedir. Bu göç süreci, işgalleri ve kaçak yapılaşmayı beraberinde getirmiş ve mülkiyet düzenlemelerinin yasal anlamda ortaya çıkmasıyla sonuçlanmıştır. Eyaletler kendilerince değişik önlemler alarak bu durumu önlemeye çalışsalar da başarılı olamamışlardır. De Soto, bu süreçte, ilk yasal girişimlerin, daha önce yerleşilmiş bir araziye bir başkasının gelerek işgal etmesini önle-

mek amacıyla oluşturulduğunu ve bu çerçevede çıkarılan ilk kanunların, arazilerin satışında ilk sahibine araziyi satın alma hakkını tanıdığını belirtmektedir. Bu, hukukî kayıt altına alınmamış mülkiyetlerin meşrulaştırılması açısından önemli bir başlangıç teşkil etmektedir. Bu yasal değişiklikle işgalciler üstünlüklerini kaybetmeye başlamış, fakat daha sonrasında politikacılar işgalciliğe üçüncü dünya ülkelerinde olduğu gibi bir şekilde tasarladıkları yasalarla karşı çıkmaya çalışınca sorunun çözümünden uzaklaşmıştır. 1812 yılında kurulan Arsa Ofisi de işini yapamamıştır.

19. yüzyılın ikinci yarısında altın göçüyle birlikte devletin değerli maddelerle ilgili herhangi bir yasası olmamasından yararlanan madenciler kendileri için acilen “maden bölgesi düzenlemeleri”ni yapmıştır. Ancak, bu düzenlemeleri mevcut yasalara mümkün olduğunca uydurmaya çalışmışlardır. Amerikan Kongresinin madencilerin düzenlemeleri ile ortaya çıkan sosyal sözleşmeleri daha da güçlendirerek tek bir kanun haline getirmesi söz konusu olunca, Amerika, mülkiyet yasaları konusunda önemli bir mesafe kat etmiş duruma gelmiştir.

Günümüzde dünyanın en önemli pazar ekonomisi ve sermaye oluşturan ülkesi durumundaki Amerika'nın tecrübesi gelişmekte olan ülkeler için gerçekten önemlidir. Fakat Amerika'da yaşanan kaçak yapılaşma, göç, yasal olmayan mülkiyet düzenlemeleri vb. tecrübelerin bugün pek çok gelişmekte olan ülkede ve Türkiye'de gözlemlenebilen süreçlere benzemesi, kuşkusuz bu ülkelerde de aynı süreçlerin yaşanacağı anlamına gelmemektedir. Ancak, hızlı kentleşme süreciyle ve yasal ortamın dışında gelişen gayrimenkul sistemi sorunları ile karşı karşıya olan Türkiye ve diğer gelişmekte olan ülkeler için Amerikan deneyiminin göz önüne alınması önemli ve yararlıdır.

De Soto'nun analizine göre, Amerika deneyimi, bu tür bir geçiş sürecinde mülkiyet üzerinde gerçekleşen sosyal sözleşmelerin belirlenmesinin, mevcut durumun yasal sistemle bütünleştirilmesinin ve reformu mümkün kılacak politik bir stratejinin oluşturulmasının gerekliliğini göstermektedir. Bu çerçevede, bu makalede, ilk olarak, De Soto'nun analizi kapsamında, Türkiye'de gayrimenkul piyasasının oluşturulamamasına sebep olan problemler incelenecektir.

Piyasa

3. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının Oluşturulamamasının Altında Yatan Problemler

3.1 Bilgi Eksikliği Problemi

De Soto’ya göre, 1950’lerden önce, Üçüncü Dünya ülkelerinin çoğunun ekonomisi tarıma dayanmaktaydı. Şehirler ve pazarlar küçüktü ve arazinin büyük bir kısmı halka değil, büyük arazi sahiplerine aitti. Avrupa’da 1800’lerde meydana gelen ekonomik reformlar, Üçüncü Dünya Ülkelerinde, ancak 1950’lerden sonra gerçekleştirilmiştir. Şehir nüfusu hızla artmaya başlamış, inşaatlar kontrol edilemez hâle gelmiş, altyapı yetersiz kalmıştır. Köyden kente geçiş yasak olmasına rağmen, göçler meydana gelmiştir. Hukukî kurallar bu insanların ekonomik ve sosyal faaliyetlerde yasal olarak rol almalarını engellemiştir. Söz konusu göçmenlerin yasal olarak konut edinmeleri, resmî olarak bir işyeri açmaları veya yasal bir işe girmeleri neredeyse imkânsız durumdadır.

Türkiye’ye baktığımızda, 1950’lerden sonra benzer bir sürecin yaşanmakta olduğu görülmektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrası, Türkiye’de tarıma dayalı ekonomiden sanayiye dayalı ekonomiye geçildikten sonra köyden kente göç oranlarında artış görülmüştür. Kent nüfusundaki hızlı artış diğer ülkelerde olduğu gibi yeni yerleşim yerlerinin kurulmasını zorunlu hâle getirmiş, artan gecekondulara karşılık altyapı yetersiz kalmıştır. Ayrıca, söz konusu kurumsal olmayan faaliyetlerin artması karşısında yasal uygulamalar yetersiz kalmış ve resmî ve resmî olmayan kaynaklar arasında veri açısından uçurumlar oluşmuştur. Bu nedenle aşağıdaki sorunlar ortaya çıkmıştır;

3.1.1. Bürokratik Engellerin Çokluğu

Gelişmekte olan ülkelerde yapılan araştırmaya göre (Peru, Filipinler, Mısır, Haiti) bürokratik engellerden dolayı yasal kalmak, yasal hakları temin etmek kadar zor olmuştur. Türkiye’deki durum da diğer ülkelere pek farklı değildir; bürokratik süreç çok aşamalı olmakta ve özellikle kamu arazileri ile ilgili işlemler çok fazla vakit almakta ve engellere takılmaktadır.

Kamu kuruluşları arasındaki koordinasyonsuzluk bürokratik süreçte gecikmelere ve çok fazla bilgi-belge ihtiyacına yol açmaktadır. Bir kamu

kuruluşunun verdiği izin/belge/ruhsat, bir diğeri tarafından tanınmayabil-mekte, bir önceki kuruluş tarafından incelenen belgeler, o kuruluşun ver-diği izin/belge/ruhsata rağmen, bir sonraki aşamada işlem yapan kuruluş tarafından da istenilebilmektedir. Bu, gecikmeye ve aynı işlemlerin tekrar edilmesine neden olmaktadır. Sonuçta bu süreç diğer sektörlerde olduğu gibi konut sektörü yatırımlarını da büyük ölçüde baltalamaktadır.

Belirlenmiş yatırım amaçlı arazilerin kısıtlı olması ve bürokratik iş-lemeler arazi temini sürecini uzatan etkenlerdendir. Arazi temininde özel arazi temini ve devlet arazisi temini olmak üzere iki yol bulunmakta-dır. Özel arazi teminiyle ilgili işlemler çok uzun zaman almamaktadır. Ancak, devlet arazisi temini çok farklı kurumlardan izin gerektirdiği için harcanan zaman iki seneye kadar uzayabilmektedir. Bu süreçle ilgili pro-sedürler hem çok fazladır ve hem de net değildir. Aslında, tüm bu sorun-ların altında kurumsallaşamamak yatmaktadır.²

3.1.2 Yasal Olmayan Faaliyetlerin Artması

Üçüncü Dünya Ülkelerinde şehirlere göç eden yoksul kesim, büyük bir sanayi kurmuştur. Elektrik ve su tüketiminde canlı bir komşuluk ve iş-birliği ilişkisine girmiş ve yeni, alternatif iş alanları yaratmıştır. Ruhsatsız otobüsler, taksiler çoğu zaman kamu ulaşım imkânlarının bir alternatifi olmuştur. Eski komünist ülkelerde de; ruhsatsız kitap basımı, bilgisayar donanımı ve yazılım üretimi gibi faaliyetler göze çarpmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde “kurumsal olamama” kavramı, karaborsa, yoksulluk ve işsizlik gibi “marjinal” bir mesele olarak görülmektedir. Fakat gelişmek-te olan ülkelerde de, hukukî olan “marjinal” hâle gelmiş, yasal boşlukların alternatif yöntemlerle doldurulması da bir “norm” hâline dönüşmüştür. Türkiye’de de kente yapılan göçler sonucunda yasal olmayan faaliyetlerde artış görülmüş ve kayıt dışı iş alanları meydana gelmiştir (Kaçak elektrik ve su kullanımında büyük artış görülmekte, orijinal ürünlerin taklitleri piya-saya sürülmekte ve pek çok yan sanayi kontrol dışında gelişmektedir).

Üçüncü Dünya ülkelerinde olduğu gibi Türkiye’de de inşa edilen bazı konutlar yolsuzluğa karşı geliştirilen yasal engelleri ortadan kaldıran bir

² Bu konuda Dünya Bankası kuruluşu FIAS (Foreign Investment Advisory Service) ve Uluslararası Finans Kurulu (IFC) (International Finance Corporation) Haziran 2001’de “Türkiye’de Yatırımın Önündeki İdari Engeller” adlı bir rapor hazırlamıştır

araç hâlini almıştır. En göze çarpan örnek, kamu arazilerinde kurulan gecekondulardır. Ülkede oldukça çok devlet arazisinin bulunması nedeniyle takip zorluğu ve sayıları ciddi rakamlara ulaşan bu kesime yönelik popülist politikalar Türkiye’de hukuka aykırı yapılanmaları hızlandırmıştır. Bununla beraber, emlakla ilgili yasalara karşı da çok farklı yollar geliştirildiği ortaya çıkmıştır. Bunun nedeni, yasal yaptırımların yetersizliği, takip edilmemesi ve yargılama sürelerinin uzun olmasıdır.

3.1.3. Resmî Kayıt Sisteminin Eksikliği

İnşaat aşamasının birinci gününden itibaren türlü şekilde kurallar ihlâl edilebilmektedir. Çünkü, yasalara uygun hareket hem çok maliyetli hem de bürokratik olarak zaman alıcıdır. Türkiye’de üçüncü dünya ülkelerinde olduğu gibi neredeyse tüm şehirlerdeki yerleşim yerlerinde yasal çerçevenin dışına çıkıldığı tespit edilmiştir. Bu tip yerlerde yasal çerçevede bulunmayan gayrimenkuller resmî kayıt sisteminin dışına kaymış, mevcut resmî kayıtlar da eksik kalarak güncelliğini kaybetmiştir. Kayıtlar Türkiye’deki fiilî durumu yansıtmamaktadır.

Türkiye’de toplam arazinin yaklaşık % 50’sinden fazlasının henüz kadastro sunun da yapılmamış olması resmî kayıt sisteminin eksikliği problemini çok açık bir biçimde yansıtmaktadır. Türkiye’ye ait güncel envanter, ülke ölçeğinde fizikî plânlama, arazi kullanım şemaları ve stratejik plânlama henüz bulunmamaktadır.

Kişilerin çoğunun sermayesi hem ticarî, hem de malî olarak görünmez hâle gelmiştir. Söz konusu gayrimenkullerin mülkiyetinin kime ait olduğu, nerede bulunduğu ve mevcut durumu hakkında resmî kayıtlar bulunmamaktadır.

Sonuç olarak, Üçüncü Dünya Ülkelerindeki potansiyel mülkiyetlerin çoğu tanımlanmamıştır veya bilinmemektedir. Dolayısıyla, ulaşılabilir sermaye miktarı potansiyelin çok altındadır. Birçok ülkede gayrimenkul işleri yasal olarak tanımlanmış kurallara göre yürümekte ve potansiyel kullanılabilir ekonomik nitelikler tanımlanmamakta veya düzenlenmemektedir. Bu da, anlaşmaların yanlış bilgilere dayandığı, neredeyse çoğu gayrimenkulün ölü sermaye hâline geldiği bir ortam oluşturulmaktadır.

Türkiye’deki durum da diğerlerinden farklı değildir. Ülkemizdeki gizli, kayıt dışı sermayenin büyüklüğü kuruluşlar tarafından tahmin edil-

mekte, ancak bu konuda çok net veriler ortaya konulamamaktadır. Bu nedenle de diğer benzer ülkelerdeki gibi çok az miktarlarda ulaşılabilir sermaye bulunmakta ve kurumsallaşamamış mekanizmaların işlerliği devam etmektedir.

Yasal olamayan faaliyetler geniş çaplı potansiyel bir sermayeyi meydana getirmiştir. Söz konusu mülkiyetler hükümetin elinde olan varlıkları, yerel stok değişimi ve yabancı dış yatırımı çok büyük ölçekle geçmekle kalmayıp, gelişmiş ülkeler ve Dünya Bankası'ndan alınan borçların tümünden de büyük bir miktarı oluşturmaya devam etmektedir. Üçüncü Dünya Ülkelerindeki ve eski komünist ülkelerdeki yoksul kesimin elinde bulunan fakat yasal olarak mülkiyeti elde edilemeyen emlakların toplam değerinin en az 9.3 trilyon Amerikan doları olduğu tahmin edilmektedir.

3.2 Gayrimenkullerin Ekonomik Yaşam İçerisine Sokulamaması Problemi

Orta Doğu, eski Sovyetler Birliği, veya Latin Amerika ülkelerinin gelişmiş batı ülkelerinden ayrıldığı en temel nokta gayrimenkulün kullanılış biçimidir. Orta Doğu, eski Sovyetler Birliği ve Latin Amerika ülkelerinde gayrimenkul, sadece barınmak, ekim-dikim yapmak gibi amaçlar için kullanırken Batı ülkelerinde gayrimenkulün kullanım alanı fizikî amaçların dışında maddi teminat, ipotek, kredi, kamu hizmeti alma vb. yollarla üretimi harekete geçirmek gibi amaçları da taşımaktadır.

Bu açıdan Türkiye'ye baktığımızda, gayrimenkulün kullanım biçimlerinin Batı ülkeleriyle paralellik göstermediği, Orta Doğu'ya, eski Sovyetler Birliği'ne ve Latin Amerika ülkelerine benzediği görülmektedir. Bu noktada, Batı Avrupa ülkelerine benzer gayrimenkul kullanımlarını engelleyen unsurların belirlenmesi önem kazanmaktadır.

Türkiye'de ve anılan diğer ülkelerde gayrimenkul "ölü sermaye" konumunda bulunmaktadır. Dolayısıyla, ülkemizdeki fizikî varlıklar, sermaye üretecek bir sistem içinde yer almamakta ve gayrimenkuller sermaye yaratacak şekilde ekonomik hayatın içerisine sokulamamaktadır. Gelişmiş ülkelerde ise gayrimenkuller ekonomik hayatla başarıyla bütünleşmiştir.

Ancak, bunun mekanizması gelişmekte olan ülkelere aktarılamamaktadır. Türkiye için önemli olan bu mekanizmanın ortaya koyulması ve

buna uygun adımların atılabilmesidir. Bu sebeple, ilk olarak, fizikî varlıkların ekonomiye kazandırılmasının önündeki zorlukların belirlenmesi gerekir. Fizikî varlıkların ekonomiye kazandırılması resmî bir gayrimenkul piyasasının oluşturulabilmesine bağlıdır. Bu piyasanın oluşturulması önündeki problemler şu şekilde sıralanabilir:

3.2.1. Varlıkların Ekonomik Potansiyelinin Belli Olmaması

Sermaye öncelikle soyut bir kavramdır. Kullanılabilir olması için sabit ve somut bir hâle getirilerek sistemin içine sokulması gerekir. Sermaye sadece birikmiş bir varlık demek değildir, aynı zamanda, yeni üretime olanak sağlayacak potansiyeldir. Bu potansiyel en temelde tapu kaydının oluşturulması ile tespit edilebilir. Tapu kaydı, bir gayrimenkulle ilgili bilgilerin bütün olarak temsilidir. Bu temsil ihtiyaç duyulan tüm bilgi, referans, kurallar ve yaptırım mekanizmalarını, mülkiyetleri ve rehin haklarını içermektedir. Tapu kaydı sistemi, gayrimenkullerin adreslerinin tanımlı olmasına, ekonomik potansiyelinin belli olmasına, kredi almak için teminat gösterilmesine vb amaçlara hizmet eden bir sistemdir.

Ne var ki, Türkiye’de öncelikle böyle bir tapu kaydı sistemi detaylandırılmış ve sistematik bir formatta bulunmamaktadır. Henüz ülkemizin tamamını kapsayan kadastral haritalar tamamlanamamıştır. Gayrimenkullerin her şeyden önce mülkiyetleri belli değildir. Mülkiyeti belli olmayan gayrimenkullerin işgal edilmesi ve sistemin kayıt dışı bir ekonomik sektör olarak çalışması varlıkların potansiyelini belirleyecek bir sisteme acil ihtiyaç duyulduğunun bir göstergesidir. Yasal sistem içerisinde yer alan tapu kaydı bilgileri ise, geleneksel yöntemlerle organize edilmekte, teknolojik bilgi sistemlerinden faydalanılamamaktadır. Ayrıca, bu bilgilerin erişilebilirliği de hayli sıkıntılıdır. Bununla birlikte, tutulan tapu bilgileri geçmişe dönük bilgileri yansıtmamakta, sermayenin potansiyelini ortaya koyacak kalemleri kapsamamaktadır.

3.2.2. Dağılık Bilginin Bir Sistemde Bütünleştirilememesi

Bir varlığın yaratabileceği değer herkes tarafından bilinebilmesi gerekmektedir. Oysa, Türkiye’de gayrimenkul piyasasının önemli bir kısmı kayıt dışı sektörde gelişmektedir. Bu durum bilginin kayıtlı hâle getiri-

lememesine yol açmaktadır. Dolayısıyla, gayrimenkullere dair bilgiler bireylerde saklı kalmakta, paylaşılammaktadır. Bu da gayrimenkulün potansiyel değerinin ilgili taraflarca öğrenilmesini ve değerlendirilmesini imkânsız hâle getirmektedir.

3.2.3. Bireylerin Sorumluluklarının Kontrol Edilememesi

Türkiye’de fizikî varlıklara dair bütünleşik bir bilgi sistemi olmamasının yarattığı en büyük sıkıntı kontrol mekanizmasının da buna bağlı olarak geliştirilememesidir. Bireyler gayrimenkullerinin vergilendirilmesinden, altyapı hizmetlerinin izinsiz kullanımına kadar pek çok alanda takip edilemediğinden, sorumlu da tutulamamakta, kaçak kullanımların, vergi kaçırmanın yükünü sisteme kayıtlı bireyler çekmektedir.

3.2.4. Varlıkların Kolaylıkla El Değiştirememesi ve El Değiştirmelerin Kaydının Tutulamaması

Türkiye’de varlıkların el değiştirmesi resmî gayrimenkul piyasasında kolaylıkla gerçekleşebilmektedir, ancak bunu bir sistemde takip etmek mümkün olamamaktadır. Geleneksel yöntemlerle bu tür bilgileri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünde tutulmaktadır. Ancak bu bilgiler kolayca ulaşılabilir nitelikte değildir. Ayrıca gayrimenkul piyasasının önemli bir kısmının resmî olmayan ilişki biçimlerinden oluştuğu düşünüldüğünde el değiştirmelerin kurumsal değil kişisel ilişkilerle yürütüldüğü görülür. Bu işlemler aslında hiç de sistematik bir şekilde gerçekleşmemektedir.

Bunun sağlanması için her şeyden önce Türkiye’de varlıkların standart kategoriler içinde tanımlanması gerekmektedir. Önce varlıkların mülkiyet durumu belli olmalı, bu mülkiyet durumu kayıt sistemine bağlanmalı ve bu sistemde standartlaştırılmış bilgi kategorileri yer almalıdır. Ayrıca, tüm el değiştirmeler bu kayıt sisteminde tutulmalıdır. Halbuki, halihazırda, Türkiye’de böyle bir sistem mevcut değildir. TAKBİS³ projesi ile bu tür bir bilgi sistemine teknoloji tabanlı olarak geçilmesi hedeflenmektedir. Fakat, sistemin kurulması, sisteme kurumsal olmayan gayrimenkul piyasasının ve mülkiyeti belli olmayan varlıkların sokulamaması nedeniyle kısa vadede mümkün görünmemektedir.

³ TAKBİS tapu ve kadastro bilgi sistemi anlamına gelip ilgili kurumların hâlen üzerinde çalıştığı bilgi teknolojilerini kullanan bir sistemdir.

3.2.5. Bireylerin Bir Bilgi Ağı İçinde Tutulamaması

Türkiye’de mülk sahiplerinin varlıklara, varlıkların adreslere bağlanması, varlıkların tarihî bilgisinin sistematikleştirilmesi ve bunların kolay ulaşılabilir hâle getirilmesi hâlâ önemli bir sorun alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu eksiklik vatandaşların bir ağ sistemi içinde yer almasını engellemektedir. Böyle bir ağın kurulamamış olması, bilgi akışının sağlanamamasına ve varlıkların ekonomik potansiyellerinin değerlendirilememesine yol açmaktadır.

3.3 Politik Körlüğün Varlığı

Nüfus yapılarındaki anî değişimler ve yasalardaki çöküş, gelişmiş ülkelerde son kırk yılda ve eski komünist ülkelerde son on yılda farklı bir eğilime yol açmıştır. Politika açısından farklılaşmalar ve karşılaşılan sorunlar şu şekilde özetlenebilir:

3.3.1. Politik Programın Zorunluluğu

Her ülke göç meselesini farklı yollarla çözmeye çalışmaktadır. Her problem kendi içinde akademik bir uzmanlık alanını kapsamakta ve problemlerle baş edebilmek kendine ait bir politik programa ihtiyaç yaratmaktadır.

3.3.2. Yasal Olmayan İş Düzenlemeleri

Etkin bir sistem için gerekli olan ekonomik ve sosyal düzenlemelerin yetersizliği, yeni göçmenlerin mevcut yasalara karşı hukuk dışı bazı yollar ve uygulamalar keşfetmesini kaçınılmaz kılmıştır. Gelişmiş ülkelerde anonim işin her türünün yaygın olmasına rağmen, gelişmekte olan dünyada yer alan göçmenler bildikleri ve güvendikleri insanlarla çalışmayı tercih etmekte ve resmî olmayan, geçici iş düzenlemeleri ile işlerini yürütmektedir.

3.3.3. Yasal Uygulamaların Sosyal Hayatla Bütünleştirilmesi

Girişimciler Batı ülkelerinde kazanmıştır çünkü yasalar bir mülkiyet sisteminin altında bütünleşmeyi sağlayacak niteliktedir. Bu yasalar sayesinde toplumlar birbirleriyle işbirliği yapan ve genişleyen pazarlarda artan değerler üreten insanlardan müteşekkil toplumlara dönüşmüştür. Bu ülkelerde entegre edilmiş yasal mülkiyet sistemi birçok kapalı grubu yok

etmiştir. Bunun amacı sermaye artırımındaki potansiyeli genişletebilmek için daha büyük ağlar oluşturmaktır.

Bilgisayar ağları gibi mülkiyet sisteminin de büyük bir ağ sistemi ile birbirlerine bağlandığı zaman bu sistem inanılmaz bir güce erişebilecektir. Modern bir devletin ve pazar ekonomisinin bütünleşmiş resmî bir mülkiyet sistemi olmadan kendi ayakları üzerinde durması mümkün değildir. Batı ülkeleri dışındaki pazarlardaki birçok sorun mülkiyet düzenlerindeki parçalanmalardan ve standart normların geliştirilememesinden kaynaklanmıştır.

Gelişmekte olan ve eski komünist ülkelerden gelişmiş ülkelere giden göçmenler, iyi gelişmiş kurumlar tarafından ağ halinde kurulmuş mülkiyet sistemine katma bir değer yaratacak şekilde katılırlar. Kendi ülkelerinde göç eden insanlar ise bu şekilde konumlandırılmazlar. Yoksul ülkeler, göçmenleri resmî olan sektörlerle çekecek kurumlardan yoksundur. Türkiye’de de bütünleşmiş bir mülkiyet sistemi bulunmamakta ve bunun sıkıntısı çekilmektedir.

3.3.4. Politik Körlük

Politik körlük, yasaların çöküşünün, küçük çaplı düzenlenen bir yaşamdan büyük çaplı bir yaşama (dev bir) geçiş sonucunda oluştuğunun farkında olmamaktır. Ulusal liderlerin kaçırdığı nokta ise, devletin yasal bir mülkiyet sistemini insanlara sağlayana kadar, onların (sistem dışındakilerin) kendilerine ait yasal olmayan gruplar oluşturarak ayrı bir sistemi yaratmak durumunda olmalarıdır.

Batı ülkeleri dışındaki ülkelerin ana problemleri, şehir merkezlerine insanların göçmesi, çöplerin birikmesi veya alt yapının yetersiz olması değildir. Bunların hepsi, teker teker, gelişmiş toplumların da başına gelmiştir. Ancak, problem sadece şehrin büyümesi kadar basit ve genel anlamda düşünülmemelidir. Temel sorun Batılı ülkeler dışındaki ülkelerde yenilikçi hareketlerin sonucunun öngörülememesi, gücünün anlaşılabilmesidir. Yenilikçi hareketlerin gücü anlaşılıp kullanıldığında, birçok problemi çözmek çok daha kolay olacaktır. Gelişmekte olan ve eski komünist ülkeler değişimlere uymalı ve yenilikçi hareketlere açık olmalıdırlar. Yoksa kurumsallaşamamış sistemlerinde yaşamaya devam edeceklerdir.

Bu konuda herkesin gerçek problemi algılayamama nedeninin arkasında iki nokta vardır:

Piyasa

a. Birincisi, geçmiş kırk yıla ait kayıt dışı dünyanın nüfusunda meydana gelen dalgalanmaların kendi yasal düzenlenmeleri olan yeni bir girişimci-ler sınıfı yarattığını çoğumuzun görememesidir. Devlet otoriterleri, sadece, yasal olmayan uygulamaları veya suç tehditlerini görmektedir. Böylece, sırf kendi problemlerine odaklanmaktadır. Gerçek problemin sebebinin nüfus, şehrin gelişimi ve hatta yoksul azınlık olmadığı fakat modası geçmiş yasal mülkiyet sistemi olduğunun hiç kimse farkında değildir.

b. İkinci noktada vurgulanması gereken, karşılaşılan problemlerin yeni olmamasıdır. Gelişmekte olan ve eski komünist ülkelerini saran göçmenlik ve hukuka aykırılık Batı dünyasının gelişmiş uluslarının sanayi devrimi boyunca yaşadıklarına benzemektedir. Bu ülkeler sorunlarını birer birer çözmeye odaklanmışlardır. Batının bu durumdan çıkardığı ders, parçalardan oluşmuş çözümlerin, geçici önlemler ve unsurlarla yoksulluğu azaltmanın yeterli olmadığıdır. Yaşam standartları ancak devletin hukuk ve mülkiyet sistemini ıslah etmesiyle yükselebilir. Bütünleşmiş mülkiyet sisteminin yararlı etkileri sonucunda verimlilik artacak, insanlar sürekli büyüyen pazarlarda insanlar uzmanlaşabilecekler ve sermaye birikimlerini artıracaklardır.

3.4 Mevzuat Çelişkileri

De Soto'nun kitabında mevzuat çelişkileri konusunda karşılaşılan sorunlar aşağıdaki gibi anlatılmıştır;

3.4.1. Sistem Sorunları

Sistem sorunları incelendiğinde eski komünist ülkeler ve Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde genel anlamda yasal bir mülkiyet sistemi olmakla beraber sisteminin toplumun tüm kesimlerini içine aldığı söylenemez. Mülkiyet sisteminin tam anlamıyla yasallaştırılmamasının ve kayıt altına alınamamasının altında yatan başlıca nedenler, kayıtdışı sektörün vergiden kaçması, mülkiyet haritalamasındaki ve kayıt sistemindeki aksaklıklar, varolan kurumsallaşamamış sosyal sözleşmelerin göz ardı edilmesi ve mülkiyet değişimlerinin yasa dışı yöntemlerle daha kolay yapılabilmesidir.

Gelişmekte olan ve eski komünist ülkelerde yasal ve idarî sistemlerdeki aksaklıklar mülkiyet sisteminin kayıt altına alınamamasının ve kapitalist

sisteme sokulamamasının temel nedenlerinden biri olarak belirtilebilir. Aslında, modern mülkiyetin yasallaştırılması mülkün yasal olarak artı değer kazanmasını sağlayan bir araçtır. Ancak, De Soto'nun da belirttiği gibi, basit matematik kurallarına akli yatkın olan girişimcilerin vergi sistemine girebilmeleri için, sistem dışı çalışmaktan daha kârlı bir sistemin kurulması gerektiği açıktır.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde mülkiyet sisteminin yasal olarak sisteme dahil edilmesinin önündeki engellerden bir diğeri ise, farklı meslekî grupların bu kapsamda çalışmaları yönlendirememeleri olarak belirtilebilir. Kısaca, meslekî grupların ve siyasîlerin bu yöndeki çalışmaları desteklememeleri önemli sorunlardandır.

3.4.2. Yasal Sorunlar

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerdeki mülk konusundaki başarısızlığın altında yatan temel problemin, olayı, fakir insanların mülk sahibi olmaları için mülkiyet desenindeki boşlukları doldurmak olarak algılamak olduğu söylenebilir. Fakir insanlar yasal çerçeve içinde olmasa da sosyal sözleşmelerle kendi varlıklarını edinmektedirler. Gelişmekte olan ülkelerde mülkün yasal olarak elde edilmesinin ve yasallaştırılmasının hem maddî hem de bürokratik işlemlerin çokluğu açılarından mülkün yasal olmayan yöntemlerle elde edilmesine göre daha maliyetli olduğu söylenebilir. Mülkün yasal olmayan sosyal sözleşmelerle elde edilmesinin ve sistem dışı kalmasının yasal anlamda yaptırımlarının olmaması da bu süreci destekler niteliktedir.

Bize benzer ülkelerde yasal sistem dışında geleneksel anlamda yapılan sözleşmelerin varlığı bir yandan yasal/kurumsal sisteme geçmeyi bir yandan kolaylaştırırken öte yandan da çok çeşitli ve çözülmesinin güç olması bakımından zorlaştırmaktadır. En önemlisi, bu tür yasaların yerinde anlaşılması gereken sosyal sözleşmeleri olabildiğince içerebilmesi, sistemin içine dahil edebilmesidir.

3.4.3. Politik Sorunlar

Türkiye'de mülkiyet sisteminin yasallaştırılmasının ve sisteme dâhil edilmesinin önündeki en önemli engellerden biri kanunî anlamda bu yönde

Piyasa

gerekli düzenlemelerin yapılamamasıdır. Bugün mülk sisteminin yasal zemine uygun olarak kurulması için gereken politik stratejiler geliştirilememiştir. Aksine, yasal olmayan yöntemlerle mülklerin ve mülkiyet haklarının elde edilmesine yönelik uygulamalar yapılmıştır. Bürokratik engellerin kalkması ve toplumun her kesiminin bu sürece dahil edilmesi plân, program, proje ve en önemlisi siyasî güç gerektiren bir meseledir.

3.4.4. Birliktelik Sorunu

Değişik gelir ve yaşama standartlarında olduğu için kapitalist sistemden faydalananlar ile faydalanamayanlar arasında mülkiyet sistemleri açısından büyük farklılıklar bulunmaktadır. Kapitalizmin ve yasal mülkiyetin yarattığı gelirden (rant) toplumun bir kesimi faydalanmaktadır. Bu da toplumda sistemden faydalananların geliri paylaşmamak, faydalanamayanların ise kısıtlı olan mülkleri için daha fazla vergi vermemek için yaygın ve yasal bir mülkiyet sisteminin kurulmasına karşı olmalarına sebep olmaktadır.

3.4.5. Teknik ve Malî Sorunlar

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde mülkiyet sisteminin yasal anlamda kurulamamasının altında yatan sebeplerden birisi de, bilgi eksikliği olarak öne çıkmaktadır. Mülkiyet deseninin ve arazi kullanımının bilinmemesi, tapu ve kadastro sistemin tüm ülkeyi kapsamaması gibi veri eksiklikleri ülkenin çözmesi gereken en önemli sorunlardan biri olarak gözükmektedir.

Türkiye’de önceliklerin doğru olarak belirlenip yatırımların yapılamaması bu süreçte önemli rol oynamaktadır. Ülke için en önemli sorunlardan olan arazi kullanımı, mülkiyet deseni ve envanteri çalışmaları, yatırım programlarına dâhil edilememiş ve bugüne kadar bu konuda yeterli altyapı yatırımları gerçekleştirilememiştir.

4. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının Oluşması İçin Öneriler

4.1 Gayrimenkul Bilgi Sistemi

4.1.1 Sağlam Gayrimenkul Bilgi Sisteminin Kurulması

Bilgi eksikliğini gidermedeki en önemli adım bilgi akışı ve bilginin koordinasyonu probleminin çözülmesidir. Dolayısıyla, ilk etapta bilgi akışını

ve koordinasyonu sağlayacak bir kurumsallaşmanın oluşturulması gerekmektedir. Bürokratik işlemlerin uzunluğu, yetkilerin dağınıklığı ve işlemlerin biteviye tekrar edilmesinden dolayı, işleyen ve sürekli olarak güncelleştirilen bir sağlam bilgi sistemine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sistemin hızlı bir şekilde hizmete sunulmasıyla, sağlıklı veri ve envantere ulaşım kolaylaşacak ve bürokratik engellerin aşılması sağlanacaktır. Ayrıca, sağlam, güvenilir bir bilgi sisteminin hizmete sunulmasıyla bürokratik engeller asgariye indirilebilecektir.

4.1.2. Gizli Sermayenin Ekonomiye Katılması

De Soto'ya göre, Üçüncü Dünya Ülkeleri ve eski komünist ülkeler geleceklerini kurtarmak için uluslararası finansal kuruluşlardan yardım istemek yerine, kendi yoksul mahalleleri ve "gecekonduları" içerisinde bulunan milyonlarca doları ortaya çıkarmalıdır. Türkiye'de de iç kaynakların ortaya çıkarılması ve onlara hukukî işlerlik kazandırılmasıyla atıl sermaye sorunu çözülebilir. Bu sorun ancak mülklerin aktif sermaye hâline nasıl dönüştürüleceği sorusunun yanıtının ilgili tüm aktörler tarafından aranmasıyla çözülebilecektir.

4.2 Resmî Gayrimenkul Sisteminin Geliştirilmesi

De Soto, Batılı resmî gayrimenkul piyasalarının vatandaşların sermaye üretmesine yardım eden etkilerini

1. Varlıkların ekonomik potansiyelinin sabitlenmesi
2. Dağınık bilginin bir sistemde bütünleştirilmesi
3. İnsanların sorumlu varlıklar hâline getirilmesi
4. Varlıkların kolaylıkla el değiştirebilirliğinin sağlanması
5. İnsanların bilgilerinin ağ haline getirilmesi
6. El değiştirmelerin korunması olarak sıralamaktadır.

Resmî bir gayrimenkul piyasasının oluşturulması için gereken ilk şey, varlıkların mülkiyetinin belli olması, ikincisi ise bir ağ sisteminin oluşturulmasıdır. Bu sistemde mülk sahiplerinin varlıklara ulaşımı sağlanmalı ve varlıkların adreslerle tanımlanması, tarihî bilgisinin sistematikleştirilmesi ve standart kategorilerinin oluşturulması gerekmektedir. Bu kapsamda Türkiye'de yapılması gerekenler şu şekilde sıralanabilir:

Piyasa

1. Varlıkların ekonomik potansiyelinin sabitlenmesi amacıyla; varlıklara ilişkin ihtiyaç duyulan tüm bilgi, referans, kurallar ve yaptırım mekanizmalarının tespit edilmesi, bir bilgi sistemi içinde bütünleştirilmesi gerekmektedir. Bu bilgi sisteminin kurulabilmesi için ilk olarak mülkiyet envanteri çıkarılmalı ve kademeli olarak mülkiyetin devri sağlanmalıdır. Bunun kademeli olarak yapılması da çok önemlidir. Ülkemizde kadastronun daha tüm bölgelerden geçmediği, arazi kullanım bilgisinin bulunmadığı düşünüldüğünde ilk yapılması gerekenin bir envanter çalışması olduğu ortaya çıkmaktadır.

2. Dağınık bilgiyi bir sistemde bütünleştirmek amacıyla yapılacak envanter çalışmasının coğrafi ve idari bilgi sistemleri yoluyla bütünleştirilmesi gereklidir. Batı ülkeleri bizden farklı olarak bir sistem içinde gayrimenkulle ilgili tüm bilgiyi tutmaktadır. Böylece bir varlığın yaratabileceği değer herkes tarafından bilinebilmektedir. Türkiye’de ise gayrimenkulün bilgisini sadece mülk sahibi bilmekte, kamu ise kendi mülkiyetinin hesabını bilememektedir.

3. Bireylerin sorumlu hâle getirilebilmesi amacıyla bütünleşmiş bir sistem içerisinde ciddi bir kontrol mekanizması kurulmalıdır. Bu mekanizma kurulmadan mülkiyet devri ülkemizde ağır problemler yaratabilecek bir girişimdir. Bu nedenle önce tapu kaydı sisteminin kurulması, denetim mekanizmalarının geliştirilmesi ve her türlü altyapı, vergi, gayrimenkul işleminin bu sisteme bağlanması lüzumludur. Böylece bireylerin denetimi yapılabilecek ve sorumluluk sahibi olmaları sağlanabilecektir.

4. Varlıkların kolaylıkla el değiştirilebilirliğinin sağlanması amacıyla tüm varlıkların standart kategoriler içinde tanımlanması gerekmektedir. Bu sadece farklılıkları değil, benzerlikleri de ortaya koyarak potansiyel üretimi artırmaya olanak sağlayacaktır. Böyle bir sistem arazi kullanımının ve plânlama kararlarının da bilgi sistemiyle bütünleştirilmesini zorunlu hâle getirmektedir.

5. İnsanların ağ haline getirilmesinin sağlanması amacıyla bütünleşik gayrimenkul sistemi içine belediye hizmet ve vergi kayıtlarının da alınması gerekmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde tapu sistemi sadece mülk sahipliğini içerdiğinden insanların bir ağ içinde bulunması söz konusu olamamaktadır. Ancak bütünleşmiş bir sistem kurulabilirse bireylerin ağ içinde bilgiye erişebilme sorununun üstesinden gelinmiş olacaktır.

Şeffaflığın sağlanması öncelikle arsa ve gayrimenkul spekülasyonlarının vergi reformlarıyla engellenmesi sayesinde mümkündür. Bu çerçevede rant artışlarının vergilendirilmesi, spekülatif amaçlı bekletmelerin de vergi mekanizmalarıyla engellenmesi, gayrimenkul spekülasyonunun ve rant beklentilerinin önüne geçilmesine yarayacaktır. Böylece herkesin gayrimenkul bilgilerine ulaşabilmesinin ülkemizde bir sorun olmasının önüne geçilebilecektir.

6. El değiştirmelerin korunması amacıyla güvenli bir izleme sisteminin kayıt sistemine eşlik etmesi gerekmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde önemli olan mülk sahipliğinin korunmasıdır; bu, el değiştirmeleri azaltmaktadır. El değiştirmelerin artması ancak bilgiye ulaşabilmekle mümkündür. Batı gayrimenkul sisteminin bir ağ gibi çalışabilmesinin bir sebebi de tüm gayrimenkul kayıtlarının sürekli izlenip tutuluyor olmasıdır. Bu kayıtlama işinin ilk ayağı kamu sektörüdür, lâkin özel sektör de buna destek olmaktadır. Özel sektörün izlemek zorunda olduğu, katı işlem standartları bulunmaktadır. Dolayısıyla, Türkiye’de yapılması gereken, kayıtların bilgi teknolojilerinin kullanılarak tutulmasına dayanan sistemi özel sektörle kamu sektörünün işbirliği çerçevesinde kurmaktır. Bu bağlamda özel gayrimenkul kayıt büroları sistemi kurulabilir. Mülk sahipliğinin ve el değiştirmenin güvenliği çok önemlidir ve bu tür girişimlerin denetiminin gerçekleştirilmesi önemli bir konudur. Bütün bu sistemin mekânda ve zamanda izlenebilmesinin yolu coğrafi bilgi sistemlerinin gayrimenkul piyasasıyla bütünleştirilmesinden geçmektedir.

4.3 Politik Uzlaşma Zemininin Sağlanması

Üçüncü Dünya ülkelerinin ve gelişmekte olan diğer ülkelerin sanayi devrimini Batıdan iki asır sonra tecrübe etmiş olmalarına rağmen, günümüzde bu devrim daha hızlı ilerlemekte ve çok daha fazla insanı etkilemektedir.

Şehir merkezlerine insanların göçmesini, altyapı yetersizliğini, çöplerin birikmesini ana problemler olmaktan çıkarıp sistemi bir bütün olarak ele almak ve ekonomiyi harekete geçirmek için potansiyel değerleri sisteme kazandırmak gerekmektedir.

Gelişmiş batılı ülkeler dışındaki ülkelerde devletin bakanlık ve birimleri sadece kendi sorumluluk alanlarında çalışmalar sürdürüp, bu yönde yasa üstüne yasa çıkarma yoluna gittiklerinden, sorunun bütününe yöne-

lik çözümlerden uzaklaşmıştır. Türkiye’de de durum böyledir. Çözüm bekleyen sağlık, göç, şehrin gelişimi, yoksul azınlık gibi konuların teker teker çözümüne yönelik yasalar durumu iyice karmaşıklaştırmaktadır.

Bütün bu problemlerin temelini, geri kalmış, modası geçmiş mülkiyet sistemi oluşturmaktadır. Mülkiyet sistemini modernize etmek öncelikli politik yaklaşım olmalıdır. Yaşam standartları ancak devletin hukuk ve mülkiyet sistemini düzenlemesiyle geliştirilebilir. Bütünleşmiş mülkiyet sisteminin ekonomiye olan yararlı etkileri sonucunda verimlilik artacak, sürekli büyüyen pazarda insanlar sermaye oluşumlarını arttırabileceklerdir.

Ülkemizin karşı karşıya bulunduğu sorunlar, hiç de yeni olmayıp, tüm gelişmiş ülkelerin daha önceleri karşılaştığı sorunlara benzemektedir. Çözüme yönelik çalışmaların önemli ayağını oluşturan politik yaklaşımlar, insanların kendilerine mahsus gruplar oluşturarak sistemi düzenlemelerinin önüne geçmeli, yasal bir mülkiyet sistemi oluşturarak ölü sermayeyi ekonomiye kazandırmalı ve halkın tamamını resmî sektörlere çekmeli.

4.4 Mevzuat Çelişkilerinin Giderilmesi

Mevzuat çelişkileri giderilmelidir. Mevzuat, ülkemizde mülkiyet sisteminin yasallaştırılmasına ve kapitalist sisteme dahil edilerek yatırımlarda kullanılabilir hâle getirilmesine, vergilerin tabana yayılmasına ve azaltılmasına, mülkiyet gelirlerinin toplumun tüm kesimlerine ulaşmasının sağlanmasına yönelik olarak ciddî şekilde düzenlemeli ve yenilenmelidir.

4.4.1. Sisteme Yönelik Öneriler

Özellikle yasal açıdan bakıldığında ilk olarak yapılması gereken böyle bir sistemin yasal olmayandan daha kârlı olmasının sağlanmasıdır. Yani mülkiyetin yasal olarak sisteme dâhil olması mülk sahiplerine fazladan maddî yükler getirmemelidir. Bu sürecin önünde engel teşkil eden yasal düzenlemeler kaldırılmalı ve gerekli yeni düzenlemeler yapılmalıdır.

Bunun yanında, toplumun tüm kesimlerinin, mülkiyetin yasal anlamda sisteme dâhil edilmesinden yararlanacağına inandırılması gerekmektedir. Sistemin içinde olanlar tabana yayılan vergi yükü ve artan yatırım olanakları yoluyla, sistemin dışındakiler ise sistemin içine girerek artan gelir vb olanaklar yoluyla ikna edilmelidir. Ayrıca, ekonomistler, avu-

katlar, bilgisayar uzmanları gibi meslek grupları sürece dâhil edilmeli ve yönlendirilmelidir.

4.4.2. Bilgi ve Mülkiyet Desenine Yönelik Öneriler

Çalışmada değinilen “sosyal sözleşmelerin” ve yasal olmayan sistemlerin yasallaştırılması gerekmektedir. Bu açıdan, yerinde bilgi edinilmesi ve yerel anlamda çözümler üretilmesi büyük önem taşımaktadır.

Arazi kullanımı, mülkiyet deseni gibi bilgi kaynaklarının biran önce tamamlanması gerekmektedir. Bu çerçevede, coğrafi bilgi sistemleri gibi süreci hızlandıracak her türlü altyapı yatırımı öncelikler arasına alınmalıdır.

Sonuç olarak, mülkiyetin yasal anlamda sisteme dahil edilebilmesi için, politika ve strateji belirlemeden, toplumun her kesiminin bunu desteklemesinin sağlanmasına yasal problemlerin çözülmesinden, bilgi üretilmesi için coğrafi bilgi sistemlerinin kullanılmasına, yerel sözleşmelerin çözülmesinden alan araştırmalarına ve yerel çalışmalara kadar geniş bir yelpazede çalışmalar yapmak gerekmektedir. Politik, sosyal, hukuki ve teknik düzenlemelerle sistem dışındaki yasal olmayan mülkiyet sistemi, sistemin içine yasal olarak dâhil edilebilecektir.

5. Sonuç

Türkiye'nin güçlü bir ekonomik yapıya kavuşması açısından gayrimenkullerin ekonomik ortamla bütünleştirilmesi son derece önemlidir. Ölü sermaye durumundaki gayrimenkullerin, resmî bir gayrimenkul piyasası oluşturularak, fizikî olarak kullanılmanın yanı sıra ekonomik olarak da kullanılmasının sağlanması gerekmektedir.

Sermayeyi ölü hâle getiren duruma ve yasal olmayan potansiyele karşı sürekli yeni yasalar çıkararak mücadele etmeye çalışmak yerine, her ülkenin kendi yaşam tarzına uygun biçimde ölü sermayenin ekonomiye kazandırılmasını sağlayacak bir politikayla beslenen yasal düzenlemeler yapması gerekmektedir. Bunu yaparken, herkes tarafından ulaşılabilecek tapu kaydı ve konut envanterinin oluşturulması ön koşullardan biridir. Mülkiyetle ve kadastroyla ilgili tüm bilgileri toplamak ve bir sistemde bütünleştirmek, fizikî varlıkların kolaylıkla el değiştirebilirliğini sağlamak ve sistematik bir ağ oluşturularak bilgileri kolay ulaşılabilecek hâle getirmek

potansiyel mülkiyetlerin tanımlanması ve sermayeye ulaşılabilirlik açısından son derecede önemlidir.

Mülkiyet sisteminin yasallaştırılması sorunların çözülmesinin tek yolu olarak düşünülmemelidir. Türkiye'nin önündeki en büyük sorunlardan biri, kayıtdışı sistemin yasal sisteme dâhil edilememesidir. Ülkemizin geleceği açısından, sadece yurt dışı finans kuruluşlarından ve gelişmiş ülke ekonomilerinden yararlanmakla yetinmek ülke içindeki gecekonduları veya ruhsatsız yapıların sahip olduğu ölü sermayeyi yasal sistemde canlı sermaye hâline dönüştürmek önemli bir potansiyel oluşturabilir. Ancak, bugüne kadarki af yasaları gibi, mevzuat düzenlemeleri de sadece yaşanan süreci yasallaştırma ile sonuçlanmıştır. Yasallaştırma girişimleri tek başına yeterli olmamaktadır. Teknik altyapı, vergi ve hukuk sahaslarındaki düzenlemelerin de gerçekleştirilmesi hâlinde ciddî atılım imkânı yaratılmış olacaktır.

Aslında bütün bu makale çerçevesinde tartışılan konular birbiriyle ilişkili bir biçimde mülkiyet konusunda sistematığın kurulması ve kurumsallaşması gerekliliğinin altını çizmektedir. Ülkemizde ruhsatsız konut stoku oranlarının yüksekliği dikkate alındığında sistem ve vergi dışı çok miktarda gayrimenkulün varlığı olduğu anlaşılabilir. Bu gayrimenkullerin sisteme sokulması öncelikle bilgi teknolojilerinin de kullanıldığı bir envanter çalışmasını gündeme getirmektedir. Bu teknik bilgi sorununun yanı sıra, politik ve hukuki düzenlemeler, ölü sermayenin sisteme sokulması açısından en önemli faktörlerdir. Bu anlamda ülke koşullarına göre değişen politikalar, gayrimenkullerin sisteme sokulma girişimini gerek sistemin içindekilere, gerekse de sistemin dışındakilere kabul ettirebilecek şekilde tasarlanmalıdır. Zira, uygulama zorlama ile değil, her kesimin kazanılması stratejisiyle başarılabilir.

Sonuç olarak, bu makalede, De Soto'nun fikirlerinden yola çıkarak Türkiye'deki ölü sermayenin üretime yönlendirilmesi için yapılması gerekenlerin gayrimenkul bilgi sisteminin oluşturulması, resmî gayrimenkul sisteminin geliştirilmesi, politik uzlaşma zemininin sağlanması ve mevzuat çelişkilerinin giderilmesi olduğu vurgulanmıştır. Ancak, tüm bunlar yapılırken her ülkenin olduğu gibi Türkiye'nin sosyo-ekonomik koşullarının göz önüne alınması ilk şarttır. Gerisi, bu sistemden kazançlı çıkacak insanların isteğine bağlıdır.