

KAT MÜLKİYETİ VE KENTLEŞMEMİZ¹

Murat BALAMİR

1. Bu yazı, Londra Üniversitesi'nde yürütmekte olduğum doktora çalışması (School of Environmental Studies, University College London, University of London) *Spread of Ownership Fragmentation in Rapid Urbanisation: A spatial simulation model for urban renewal and growth-Ankara*' *Hızlı Kentleşmede Mülkiyet Parçalanması Yayılımı: Kentsel yenileme ve büyümenin mekânsal bir tasarımlayım modeli-Ankara*' ile ilgili olmakla birlikte, bunu yansıtmaktan çok konuyu bütünüyle güncel bir sorun olarak sunmayı amaçlamaktadır. Burada belirtilen görüşler daha önce(1970) Londra Üniversitesi'nde verdiğim bir raporda yer almıştı. Bu yazının ilk bölümünde çoğu düşünce dizisi açıklanmadan bırakılmak zorunda kalmıştır.

2. Şöyle bir örnek sıralama olabirdi:
Lichfield, Lean and Goodall, Andrews, Richardson, Archer, Harvey, vs.

MÜLKİYET YOĞUNLUĞU VE PİYASA DÜZENİNDE GETİRDİĞİ SORUNLAR

Günümüzde kentlerin düzen ve işleyişinin ekonomik mekanizmalara ve serbest piyasa sistemine bütünüyle bırakılmaması gereğini savunan bir tutumlar dizisi, ılımlıdan en uzlaşmazına kadar kolaylıkla sergilenebilir.² Burada, kentlerimiz konusunda ortaya koyulmaya çalışılan noktalar da değişik gerçeklerle de olsa bu görüşleri yineleme ve doğrulama niteliğindedir.

Ne denli planlama ve kontrol süreçleri geliştirmiş olursak olalım, kentlerimizin günden güne büyümesi, çeşitli boyutlarda değişikliklere uğraması en etkin biçimde piyasa sisteminde olup bitenlerle şekillenmektedir. Bu düzen içinde gerçek ya da tüzel bireyler, arsa sahipliği, kredi sağlayıcılığı, kiracılık, teknik hizmetler yükleniciliği ve bunlar gibi sayısız rollerden bir veya fazlasını edinmekte ve (kendi algılama alanları içinde çıkarlarını artırmak ya da kaybetmemek amacıyla) hergün aldıkları kararlar ve giriştikleri eylemlerle kentlerimizi oluşturmaktalar. Bu düzende cılız bir kamu kesimi ise yol, altdonatım ve hizmetleri sağlamak ve yürütmekle yükümlendirilmiş fakat aldığı kararlarda piyasa güçleri baskılarından gereğince bağımsız kalabilmesi sağlanamamıştır. Kent mekânında çeşitli kullanım haklarına ve özellikle mülkiyet hakkına sahip bireyler bu düzende etkin karar birimleridir. Öte yandan bu bireylerin(ya da başka bir deyişle, mülkiyet hakkına konu olan mekânsal birimlerin; örneğin, arsaların) kent mekânında dağılım biçimi ile planlama ve denetim etkinliği arasında bir ilişki olduğu görülür. Kent ölçeğinde alınması gereken planlama kararlarının pek çoğu belli bir mekân bütünlüğünü zorunlu kılmasına karşın, dağılmış ve parçalanmış durumda bulunan kullanım haklarının, bu kararların kamu ve toplum yararına alınmasında kısıtlamalar yarattığı gibi düzenin iç yapısında da gelişmeler yarattığı bilinmektedir.

Birim kent mekânındaki toplam mülkiyet hakkı sayısını bir değişken olarak tanımlarsak, planlama ve denetim açısından sorunlar betimleyen bir etkeni ele almış oluruz. Mülkiyet yoğunluğu diyebileceğimiz bu değişkenin aldığı sayısal değer yükseldikçe düzenin çoğu sorunları da daha zor çözümlenebilir gibidir. Düzenin kendi mantığı içinde kalınmak koşuluyla bu sorunlardan bir bölümü şöylece sıralanabilir:

1. Farklı tasarımları olan bireyler mekânda yan yana yer alabilmekte, mülkiyet yoğunluğu arttıkça farklı davranışların bir arada bulunma olasılığı artmakta dolayısıyla uyumlu gelişme şansı azalmaktadır. Arsaların düzensiz ve aralıklı gelişmesi ya da yenilenmesi, hizmetlerin ya bir kısım yörelere götürülememesine ya da pahalıya götürülmesine yolaçmaktadır. Bu durumda da, ya bir kısım bireyler zarara sokulmuş, ya da diğer bir kısım bireylerin hak etmedikleri bir değer arsa ve yapılarında gerçekleştirilmesiyle yine bütün diğer bireyler ve toplum zarara uğratılmış olur. Bu ikinci durumda yaratılan fazla değer topluma döndürülmesi işlemleri hem güç olmakta hem de bu bireylerden alınanlar çoğu kez gerçek değeri yansıtmaktan uzak kalmaktadır.
2. Piyasa içinde bireyler, davranışlarında ve bu davranışlarını zamanlamada öbür bireyleri ve kamu kesimi kararlarını sürekli gözleme gereğini duyarlar. Ekonomik anlamda bireyler aşırı belirsiz bir piyasa içindedirler. Bu tür karar çevrelerinin ise karar almayı geciktirici bir etken olduğu bilinmektedir. Kent yörelerinin gelişme biçimi ve gelişme sırası birey mülklerini değerlendirmede yakınlıkla orantılı olarak olumlu, ya da olumsuz etkili yaratır. Mülkiyet yoğunluğu arttıkça gözlenmesi gereken karar birimleri de artmaktadır. Bunlara spekülâtif bekletme eğilimlerinin de eklenmesiyle³ kentlerde gelişme ve yenilenme süreçleri önemli gecikme ve aksamalara uğramaktadır. Bunlar toplumsal bilançoda ek çıktılar ya da önlenmiş girdiler karşılığıdır.
3. Birey kararlarında kullanılan temel kıstasın çoğunlukla mülkün piyasa değeri olması daha genel düzeyde sorunlar yaratmaktadır. Bu değer toplumsal maliyet ve yararı her zaman yansıtamadığı mülkiyet değişkeni kullanılmadan da defalarca gösterilmiştir. Bu gerçeği bir kenara bırakabilirsek bile bireylerin bu davranışlarının düzen içinde kendiliğinden zorlamalar yarattığı görülür. Piyasa düzenini açıkladığı savında olan kuramlar, kent mekânında farklı kullanımların piyasa değerleri mekanizmasını kullanarak nasıl yer seçtiklerini, belli bir arsaya en yüksek değeri biçebilen kullanımın o arsanın piyasa değerini de nasıl saptamakta olduğunu ve belli bir denge durumunda arsaların 'en üst' değerlerini almalarıyla kentin nasıl ekonomik bir erginliğe (optimum) erişmiş sayılacağını uzun uzun anlatırlar. Böyle bir düzende en yüksek değerlerin bağımsız tek arsalar üzerinde gerçekleşeceği düşünülmektedir. Başka bir deyişle, bu kavramın uygulama alanı mülkiyet haklarının mekânsal yapısıyla çevrelenmiştir. Böylece birden fazla arsanın birleştirilmesiyle sağlanabilecek yeni bir kullanımın, bu arsaların ayrı ayrı edinebilecekleri en yüksek değerler toplamından daha fazla bir değeri gerçekleştirmesi olanağı görmezlikten gelinmektedir. Bu tür durumlarla karşılaşma olasılığı ise mülkiyet yoğunluğunun artmasıyla hızlı yükselmeler gösterir.

Öte yandan piyasada kendisinden yollar, yeşil alanlar, alt-donatım gibi hizmetler beklenen bir veya daha fazla, ayrı ya da ilişkili karar birimlerinden oluşan bir kamu kesimi vardır. Kâr amacı çoğu zaman taşımamakla birlikte, bu kesim karar birimlerinin de bireyler gibi piyasa değerlerinin bağımlı kalması ve örneğin belli bir yörede bir arsa alabilmesi için oraya biçilen 'en üst değer'e uyumlu bir ödemede bulunması beklenmektedir.⁴ Oysa arsalar üzerinde

1. Bu tür eğilim sahibi bireyler sayısı da mülkiyet yoğunluğunun yükselmesiyle artış göstermez mi?

4. Kamulaştırmada bedel biçme işleminin temelinde de kullanılan kıstas yine mülkün piyasa değeridir. Taşınmaz mallar vergilerinde artış sağlamak amacıyla uygulamada son zamanlarda bu bedel, bireylerin vergi bildirimleri üzerinden işlenmektedir. Bunun genellikle piyasa değerleri düzeyinden belli bir oranda düşük olması olağan sayılabilir. Ne var ki bu değerlerden bağımsız kalındığı söylenemez.

üretilmiş gerçek bir değer varsa o da mekânın tekeller altına alınmış olmasıyla değil, bu hizmetlerin varlığı sonucu ortaya çıkan bir değer olsa gerektir.

Belli bir yörede mülkiyet yoğunluğunun artması, birim zamanda o yörede el değiştirme olasılığındaki mülk sayısını artırmakta, bu da piyasa değerleri sisteminin çökelip kesinlik kazanmasına önemli katkılarda bulunmaktadır. Böyle yörelerde, götürülmesi gereken hizmetin artmasına karşı, aşırı yapay yüksekliklerdeki piyasa değerlerine bağımlı kalınması, sonuçta kamu yatırımlarını kısıtlamakta, birim iş için gerekli anamalı (sermayeyi) büyütürken yatırım etkinliğini düşürmektedir.

4. Piyasada bireyler kararlarını algılayabildikleri olaylara ve değerlere göre bağımsızca alırlarken kamu kesimi birey ve birey toplulukları baskılarına duyarlı kalmaktadır. Burada önemli olan nokta bu baskının belirginlik kazanmış demokratik süreçler yoluyla değil, ancak belli etkinlikteki birey ve gruplara açık kalabilen 'nüfuz kullanma' yoluyla uygulanmakta oluşudur. Birey ve grupların, çıkarlarını görelili olarak bu yolla da arttırabilmelerinin kentsel toplumda kutuplaşmaları destekleyici olduğu açıktır. Öte yandan kamu kesimi yahut daha üst düzeylerde toplumun başka organları, bu tür ayrıcalıkları gidermek ya da azaltmak amacı ile yükümlendirilmişlerdir. Sosyal sistemlerde karşıt süreçlerin varlığı bazı durumlarda hoş görülse bile bu seçme, toplumun zaman-enerji bütçesinde uğranılan kayba karşı elde edilen bir dizi kazançlar bulunduğu bilincine dayanır. Kent piyasa düzeninde ise bu tür bir kazancın varlığını kanıtlamak çok güç olmaktadır.

Bir yörede mülkiyet yoğunluğunun artmasıyla ayrıcalıklar isteyebilecek bireyler sayısının ya da baskı uygulanması olasılığının artacağı ileri sürülebilir.

Kent piyasa düzeninde, mülkiyetin parçalanma düzeyi yükseldikçe çözümlenmesi de güçleşen sorunlardan bir bölümü böylece belirtilmeye çalışılmıştır. Bunlar bu tür sorunların ne tamamı ne de birbirinden mutlak bağımsız olanları olsa gerektir. Ortaya çıkan sakıncalı sonuçlar dolayısıyla ki farklı ülkelerde bu düzeni denetim altına alma gereği duyulmuştur. Kent planlaması böylece yapı imar kuralları koyup gözetme işlemleri yanısıra ve bunlardan öte, giderek sosyo-ekonomik mekânsal sistem güdümü anlayışına kavuşmakta ve çeşitli planlama kurum ve organları yeni yasal güçlerle donatılmaktadırlar.

Genelde durum böylece saptandıktan sonra, Türkiye'de kentleşme süreci içinde oluşan ve temelde mülkiyet yoğunluğunda keskin artışlar sonuçlandıran bir olgunun özelliklerine ve getirdiği çok yönlü sorunlara değineceğiz.

GECEKONDULAŞMA VE KAT MÜLKİYETİ

Kentleşmemizin ya da kentlerimizdeki nüfus yığılması olayının hızlı bir oranda geliştiğine tanık oluyoruz. Büyük kentlerimizde bu oranın daha yüksek olduğunu, özellikle başkent Ankara'da en üst düzeylere ulaştığını biliyoruz. Bu eğilim sürmektedir. Bundan da öte, bu eğilim planlama politikalarınca onay ve destek görmektedir.

Artan nüfusun ilk ağızda getirdiği, barınma gereksinimi ile piyasada artış gösteren konut istemi (talebi), yeni konutlar ve kent mekânında yeni konut alanları olmuştur. Gecekondu ve

genellikle kent çevrelerinde gecekondu alanları böylelikle oluşmuştur. Çoğunlukla yasal sınır ve kuralları tanıma fırsatı bile bulamayan bir varolma savaşı ekonomisinin niteliklerini içeren gecekondulaşma, hızla büyüyen büyücek kentlerimizin en belirgin bir özelliği olmuştur.

Gecekondulaşma yanısıra ikinci bir sürecin daha konut istemini karşılamak üzere kentlerimiz piyasa düzeni içinde oluşup geliştiğini izlemekteyiz. Bu oluşumda üç etken gözlenebilmektedir:

1. yeterli altdonatıma sahip arsalar sayısının sınırlılığı,
2. konut istemini karşılamak amacıyla yapı kesimine yönelebilecek büyüklükteki anamal sayısının kısıtlılığı,⁵
3. yönetim katlarının eylemsizliği.

Bu etkenler sonuçta piyasada az sayıda arsa üzerinde çok sayıda küçük anamal sahibi istemlerinin birleştirilmesi çözümünü zorunlu kılmıştır. Bu çözümün yürürlüğe girmesine en az üç etken yolaçtıysa yine birden fazla neden de çözümün yaygınlaşmasında etkin olmuştur.

Örneğin, başlangıçta konut yatırıma dönük olmamakla birlikte belirli bir yatırım alanı da seçememiş yüzen küçük anamalin bu alana yönelmesi bu çözümle sağlanabilmektedir. Piyasadaki konut kredilerinin de bu yolla hanehalkını konut sahibi yapabilme etkinliklerini yükseltmiş oldukları kredi kullanma eğiliminin artışında izlenebilmektedir. Bu kredilerin özellikle yeni konutlar yapımını özendirici niteliği de bu çözümün yaygınlaşmasına katkıda bulunmuş olmalıdır. Bir başka neden olarak bu çözümün kentlerimiz gelir gruplarından geniş bir bölümünün bütçelerini içerebildiği kadar bu grupların farklı davranış biçimleriyle büyük uyumsuzluklar yaratmayan fizik çevreler sonuçlandırmakta olması gösterilmelidir. Gerçekten apartman türü yapılar, toplumun sosyo-ekonomik dilimlerinden büyük bir bölümünün barınma gereksinimini karşılar görünmektedir. Kooperatifleşme dışında, arsalar üzerinde birden fazla anamalin birleşmesi olayı çoğunlukla yapımcının, yapının 'bağımsız bölümlerini' yapım sırasında piyasada satmasıyla gerçekleşmekte, çok kez arsa sahibi de bu 'bağımsız bölümlerden' pay almaktadır. Bu öylesine yaygın bir işlem olmalıdır ki aşağıda görüleceği gibi ilgili yasa, arsa sahibine bu işlem sırasında güvenceler sağlamak gereğini duymuş ve bu amaçla özel hükümler getirmiştir. Böylelikle yapım işlerini başlatmak için gereken anamal en düşük düzeylerde tutulabilmektedir. Yasanın getirilmesi de kuşkusuz uygulamayı yaygınlaştırıcı başlı başına bir etken olmuştur.

Piyasa içinde gerçekleşen bu birleşme, hangi yolla olursa olsun bir yapı üzerindeki mülkiyet hakkının parçalanarak bireyler arasında dağılmasına yol açmaktadır. Yapılarda mülkiyet parçalanması işlemi yaygınlaşıp çok sayıda bireyi konut sahibi yaparken, kentlerimizin büyüme hızına da önemli katkılarda bulunan bir süreç durumuna dönüşmüştür.

Bugün 'kat mülkiyeti' adıyla tanımladığımız bu olgunun kentlerimizde gecekondulaşma ile, birbirlerine yakın zamanlarda başlayıp sürgeldiğini görüyoruz.

Gecekondulaşma gibi kat mülkiyeti olgusu da bu düzen içinde kendiliğinden ortaya çıkıp yaygınlaşma yolunu tutmuş, belli bir süre sonra yasallaştırılmasıyla kesinlik kazanmıştır. Zamanlama yanısıra, mülkiyet parçalanmasıyla gecekondulaşma arasında başka yönlerde de bir dizi genelleme yapmak olanaklıdır. Mekân boyutunda, kentlerimize eklenen nüfusun

5. Arsa sayısının sınırlılığı, bu arsaların değerini yapay düzeylere yükseltirken sonuçta yapı birim maliyetini de yükseltmekte, dolayısıyla bu arsalarla bağımsızca yatırım yapabilecek nicelikteki birim anamal sayısını da azaltmaktadır.

yerleşmesi gecekonducularla çevresel alanlara yayılırken, merkez yörelerde de (mülkiyet parçalanması sürecine bağlı olarak) yenilenme ve büyüme işlemleriyle hız kazanmıştır. Bu genelleme büyük kentlerimiz için daha geçerli olurken küçük kentlerde bu kuralın dışına daha sık çıkılabilecektir. Küçük kentlerimizde kat mülkiyeti olgusu daha çok kentin dışarı büyümesine önayak olmuş görünmektedir. Büyük kentlerde ise bir yandan gecekonducuların çevre alanlardaki yaygınlığı, diğer yandan da ulaşım sorunlarının yer seçimi süreçlerinde daha etkin bir kısıtlayıcı neden oluşu, büyüme kadar yenileme işlemlerinin de yoğunluk kazanmasına yolaçmış olmalıdır. Sosyo-ekonomik açıdan bu iki olgu, kabaca iki farklı büyük gelir gurubunu, işgücünü, tüketici kütlelerini, kısaca iki büyük ekonomik düzeni belirleyegelmektedir.⁶ Daha zayıf bir genelleme ile, gecekondu kırsal alandan gelenin kentte yerleştiği ilk konut ('kentliliğin ilk denemelerinin yaşandığı fiziksel çevre') olurken, kat mülkiyeti yoluyla edinilen konut çoğunlukla kentte edinilen ilk mülkü ('kentliliğin ilk somut kanıtını') simgelemektedir.

Gecekondulaşma ve mülkiyet parçalanması, hızlı kentleşmemizin ya da kentlerimizdeki hızlı nüfus yağılmalarının bir sonucu olduğu kadar bu süreçlere giderek katkıda bulunan ve birbirini birden fazla boyutta tamamlayan iki önemli olgudur.

Gecekondulaşma olgusu görüldüğü günden beri ilgi çekmiş, değişik yaklaşımlarla Türkiye ve dışında araştırma ve uygulamalara konu edilmiştir. Oysa hızlı kentleşmemizde ikinci bir konut sağlama mekanizması olan kat mülkiyeti olgusu ve yarattığı sorunlar yasal düzenlemeler dışında ele alınmamıştır. Kaldı ki mülkiyet parçalanmasının kentlerimiz açısından kısa ve uzun sürelerde getirdiği sorunlar, ne ilgili yasal hazırlıkların yapılması sırasında ne de yürürlük sonrasında gerektiği biçimde ele alınmıştır.⁷ Konunun Türkiye'ye özgü oluşu bu ilgisizliğe bir neden olmasa gerektir.

Bu olgunun yaygınlık düzeyi ve yarattığı sorunlara geçmezden önce yasal düzenlemeleri kısaca gözden geçirmek yerinde olacaktır.

YASAL ÇEVREDE GELİŞMELER

Piyasa düzeni içinde mülkiyet söz konusu olunca bireylerin en belirgin davranışı bu haklarının yasallaştırılıp belgelendirilmesi yolundaki istek ve çabalarıdır. Bireylerin bir yapının belli bölümleri üzerindeki yatırımlarına karşılık edindikleri kullanım(irtifak, intifa, sükna) ya da mülkiyet haklarının yasal tanımlanması, kat mülkiyeti öncesinde Türk Medenî Kanunu çerçevesi içinde kalınarak yapılmaktaydı. Bu dönemde, bağımsız(müstakil) mülkiyete konu olabilecek en küçük mekânsal birimler arsalar idi. Bir arsada yer alan yapı üzerinde ise birden fazla bağımsız mülkiyet hakkı tanınmamakta, ancak ortak mülkiyet hakları(şuyu) kurulabilmekteydi. Bir yapının değişik bölümlerini bağımsızca kullanabilmek amacıyla biraraya gelerek bir ortak mülkiyet anlaşması düzenlemiş olan bireyler, genellikle çıkarları açısından bu anlaşmanın sürekli olması gereğini duymaktaydılar. Ne var ki Medenî Kanun bu tür anlaşmalar için on yıllık bir süre tanımakta, bu sürenin bitiminde ortaklardan herhangi birinin isteğiyle ortaklığın sonbulması(şuyunun izalesi) yolu açık tutulmaktaydı. Böyle bir durumda herbir ortak için önalım(şuf'a) hakkının açık olmasına karşın bireyler, belirsiz ve dolayısıyla mülkiyet hakları açısından daha az güvenceli bir ortamda bulduklarına inanmaktaydılar.

6. Az gelişmiş Ülkeler kentlerinde karşılaşılan bu ikilem sıkça işlenmiş bir konudur. Örneğin, bakınız: T.G. McCee, *The Urbanisation Process in the Third World*, London: Bell, 1971.

7. Örneğin bakınız: Tutanak Dergisi, cilt 36, ss. 326-346, 367-382, 431-445, 508-533
cilt 37, ss. 134-145, 193-218, 235-238, 344-347
cilt 42, ss.(birleşim 125-138) 1965
Senato 29, ss. 143-158, 192-193

Medenî Kanun'un konuyla ilgili hükümleri, olağan olarak bugün de geçerliliğini korumaktadır. Ne var ki mülkiyet parçalanması sürecinin giderek yaygınlaşarak kazanması, mülk sahiplerinin güçlü baskı grupları kurabilecek etkinliğe kavuşmasıyla 1965 Haziran'ında 634 sayılı 'Kat Mülkiyeti Kanunu' çıkarılmıştır. Uzun çalışma ve tartışmalar sonucu onaylanarak Ocak 1966'da yürürlüğe giren bu yasayla bağımsız mülkiyete konu olabilecek en küçük mekansal birimler artık arsaların ötesinde, bu arsalar üzerindeki yapıların bölümlerine kadar indirgenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bundan böyle yapıların 'ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli' bölümleri üzerinde, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilmektedir. Yasa, yapıların bu tür bölümlerine 'bağımsız bölüm', bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına 'kat mülkiyeti', yapının bağımsız bölümler dışındaki ortaklaşa kullanılıp faydalanılan yerlerine 'ortak yerler', bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına 'kullanma hakkı' tanımlarını getirmiştir. Ayrıca, yapının üstünde yer aldığı arsa ortak mülkiyet altına alınmış ve bağımsız bölümlere ayrılan ortak mülkiyet paylarına 'arsa payı' adı verilerek bu bölümlere bağlanmamış arsa payı bırakılmıyacağı kuralı konmuştur. Üçüncü madde'de belirtildiği gibi,

Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerde bağlantılı özel bir mülkiyettir.
Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan yapıya bağımsız bölümlerinden her birine, o bölümün kat mülkiyetinin kurulması zamanındaki değeriyle oranlı olarak, tahsis edilen arsa payının, ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur; bağımsız bölümlerden her birine tahsis olunan arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma ve azalma sebebiyle değiştirilemez...

Böylece bağımsız bölümlerden herbiri piyasada da bağımsız mülk birimleri olarak ele alınmakta, eskiden sadece arsalarda gerçekleştiği düşünülen 'en yüksek piyasa değeri' kavramı şimdi bu bölümler üzerinde uygulanabilir olmaktadır. Bağımsız bölümlerin kent piyasasında arsalar gibi işlem görebileceği konusu yasanın 15 inci maddesinde 'kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde.... Medenî Kanununun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler' yargısıyla yinelenmiştir. Ayrıca yasa, her taşınmaz malda olduğu gibi, bağımsız bölüm değerlerinde de değişmeler olabileceğini, yani piyasa değerler düzeninin durucu olmadığını tanımaktadır.

Yasa ikinci maddede,

Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (Kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (Kat irtifakı sahibi)...

tanımlarını getirmiş ve yine üçüncü maddede,

...Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu dairesine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine çevrilir.

kuralını koymuştur. Böylece piyasada çok sayıda küçük anamalin yapım sırasında da biraraya gelmeleri yasal güvenceler altına alınmış olmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde bireylerin kesin mülkiyet haklarını sağlayan yedi ve sekizinci maddelerde, herhangi bir bağımsız bölüm sahibinin yapıda ortaklığın sona ermesini isteyemeyeceği ve bu bölümlerden herhangi birinin satılması durumunda diğer bölüm sahiplerinin öncelikle satınalma gibi bir hakları olamayacağı da açıklanmıştır. Bu nedenle kat mülkiyeti, kurulduktan sonra kolay çözülmeyen bir ortaklık durumundadır.

Bölümler üzerindeki mülkiyetin, taşınmaz mallar mülkiyetine özgü biçimde, tapu siciline kayıtlanması ile doğacağı yasa açıkça belirlenmiştir. Böylece yasanın yürürlüğe girdiği Ocak 1966 dan başlanarak kentlerimiz tapu sicil muhafızlıklarında açılan özel kütüklerde kat mülkiyeti altındaki yapıların kayıtlanması işlemi sürdürülmektedir. Bu konuda 50 ve 51 inci maddelerde de yasanın yürürlüğe girmesinden sonra bir yapı bölümünden kat maliki gibi yararlanma yolunun ancak bu yasa kararları ile sağlanabileceği belirtilmiş ve daha önce kurulmuş ortaklık ve irtifakların kat mülkiyetine çevrilmeleri için üç yıllık bir süre tanınmıştır.⁸ Kentlerimizde bireylerin bu tür yasal haklar edinmiş oldukları yapıların tamamı böylelikle Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre belgelenmiş bulunmaktadır.

8. Bu süre 9.5.1969'da yeniden 2.1.1971 gününe kadar uzatılmıştır.

Yasanın getirdiği en önemli noktalardan biri de kat mülkiyetinin ancak üç şekilde son bulabileceği yargısıdır. Kat mülkiyeti,

1. bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri kararla,
2. anayapının tümünün yıkılmasıyla,
3. kamulaştırma işlemiyle,

ya da bunlardan birden fazlasının oluşmasıyla sona erebilmektedir.⁹ Bağımsız bölüm sahiplerinin oybirliği şartı sadece ortaklığın sona erdirilmesinde değil, 'önemli yönetim işlerinde' de aranmaktadır.

Bu konuda 46ıncı madde,

Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, anagayrimenkulde kat mülkiyetinin âdi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlamak suretiyle tescil olunur..

demektedir. Anayapının tümünün yıkılmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermektedir.¹⁰ Her iki durumda da kat mülkiyetinin sona ermesine karşın, yapı ve arsa üzerindeki mülkiyet biçimi ortak mülkiyete dönüştürülmektedir. Üçüncü seçenekte ise kamulaştırma bedellerinin her bağımsız bölüm sahibine, sahibi bulunduğu bölümün arsa payı gözönünde tutularak ödeneceği açıklanmıştır. İleride değinileceği gibi, ortalıkta çözümlenmezliği pekiştiren bu hükümler kentlerimiz açısından önemli sorunlar yaratmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu bir yasa olarak ele alındığında, mekân düzenleme amacı güden çoğu yasalarımızda bulunmayan içerikler

9. Madde 46-49.

10. Madde 47.

taşıdığı görülür. Bir yandan yapılar fiziksel birimler ve alt birimler olarak tanımlanıp bireylerin bu birimlerle ilgili hak ve sorumlulukları saptanırken öte yandan da mekânda biraraya gelen bu bireylerin belli bir biçimde örgütlenip bu örgütün işleriği güvenceler altına alınmağa çalışılmıştır. Yapıların yönetim kurullarının kuruluş biçiminden bu kurulun toplanma zamanlarına, defter tutmasına kadar çoğu yönetim konusu inceden inceye düzenlenmiştir. Bu yönüyle yasa, demokratik süreçleri destekleyici bir nitelik taşımaktadır.

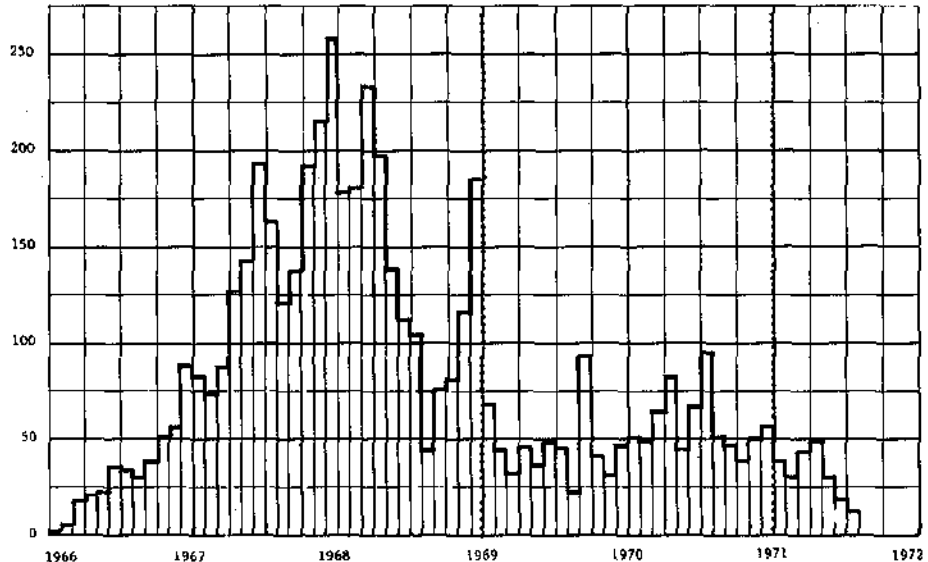
Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilginç özelliği, mekânsal düzenlemede fiziksel çevre ile çakışan bir toplumsal birim önermesi, ya da sosyal içeriği olan bir fiziksel birim tanımlamasıdır. Sosyo-ekonomik, mekân ve yönetim boyutlarının bir arada ele alınması İmar Hukukunda her zaman bulamadığımız bir özelliktir. Oysa bu tutumun kent mekânında tek yapılar üzerinde değil, daha büyük ölçeklerde yürürlükte olması istenirdi. Kent planlama ve güdümünde en ussal yaklaşım bu olmasa bile, böylelikle arsalar üzerindeki mülkiyet yoğunluğunun doğurduğu sorunlar büyük ölçüde giderilmiş olabilirdi. Ne var ki Kat Mülkiyeti Kanunu büyük ölçeklerde örgütlenmeler yerine en küçük ölçekte kesin parçalamalar getirmiştir.

Görüldüğü gibi yasa, yapıların bağımsız bölümlerine piyasada işlem görebilen bütün taşınmaz mallara tanınan tanım ve güvenceleri getirmiştir. Buna karşı ileride değinileceği gibi, konunun kent ölçeğinde önemli sorunlar içerdiği gerçeği gözden kaçmış görünmektedir.

ANKARA'DA KAT MÜLKİYETİ OLGUSUNUN GELİŞİMİ

Yapılarda mülkiyet parçalanması olayının Ankara'daki gelişimini Ağustos 1971'de tapu sicili kayıtlarından izleme olanağını bulduk.¹¹

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girdiği Ocak 1966'dan Ağustos 1971'e kadar geçen süre içinde toplam 5467 arsada, 5832 yapının Ankara Tapu daireleri'nde özel kütüklere kayıtlı olduğu görülmüştür. Bu sayıda yapı üzerinde 64 418 i konut olmak üzere, 71 777 bağımsız bölüm yasal biçimde tanımlanmıştır. Bağımsız bölümler üzerinde ise, bilginin derlendiği ayda 61 536 değişik mülkiyet hakkı¹² bulunduğu saptanmıştır. Yapılarda mülkiyet parçalanması olgusunun yaygınlık düzeyi kentsel alanlar türünden tanımlanmak istenirse, toplam 42 hektar arsa alanı üzerinde 81 hektarlık yapı alanı bulunmaktadır.

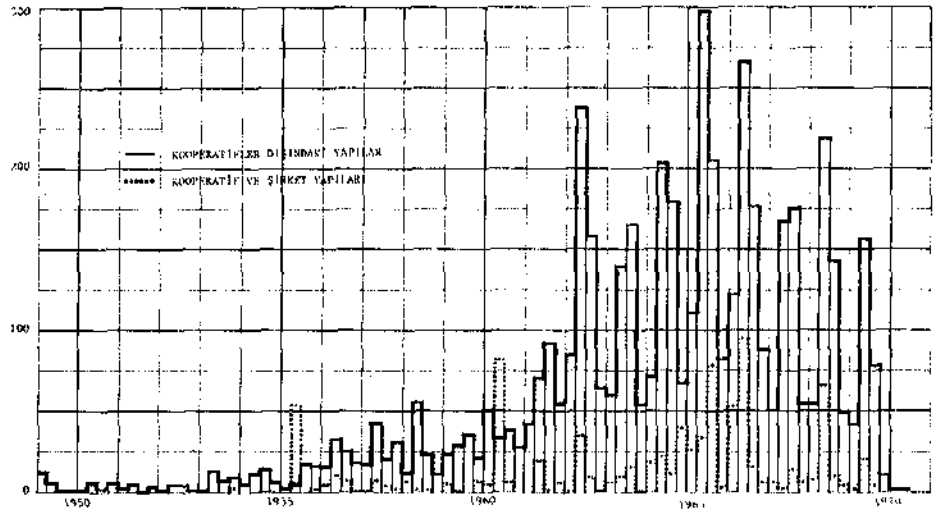


11. Ankara Tapu Dairelerinde görmüş olduğum anlayış ve yardımları burada belirtmeliyim.

12. Bu, herbir yapı üzerindeki farklı bireylere ait mülkiyet hakları toplamıdır. Bireylerin birden çok yapı üzerinde sahip olabilecekleri haklar gözönüne alınmamıştır.

ÇİZGE 1 Ankara'da kat mülkiyeti altındaki yapıların kayıtlı yapıları. Kaynak: Tapu ve Kadastro Daireleri.

Kat mülkiyeti kütüklerinin açıldığı Ocak 1966'dan Ağustos 1971'e kadar geçen süre içinde yapılmış olan aylık kayıtlar Çizge-1'de gösterilmiştir. Mülkiyeti önceden parçalanmış bulunan yapıların kayıtlanması için öngörülen Ocak 1969 yasal sınır öncesinde gerçekleşen yığılmalar açıkça görülebilmektedir. Bu yasal sınır sonradan Ocak 1971'e ertelenmiş olmakla birlikte, 1969-1971 arasında daha düzgün bir dağılım izlenebilmekte, bu süre içinde ayda ortalama 54 yapının kayıtlanmış olduğu anlaşılmaktadır. Bireylerin mülklerini bir an önce belgelemek istemeleri olağan sayılırsa, mülkiyeti yasadaki önce parçalanmış yapılardan hemen hepsinin Ocak 1969 öncesinde kayıtlanmış olduklarını düşünmek olanaklıdır. Bu varsayımınla, Ankara'da 1969-1971 arasında oturma izni almış olan tüm konut sayısı, aynı dönemde kat mülkiyeti kütüklerine kayıtlanan ortalama konut sayısı ile oranlandığında yüzde 95 gibi bir oran bulunmaktadır. Mülkiyet parçalanması olgusunun Ankara'daki yaygınlık düzeyini aşağıda başka verilerle de gösterme olanağı bulunmuştur.

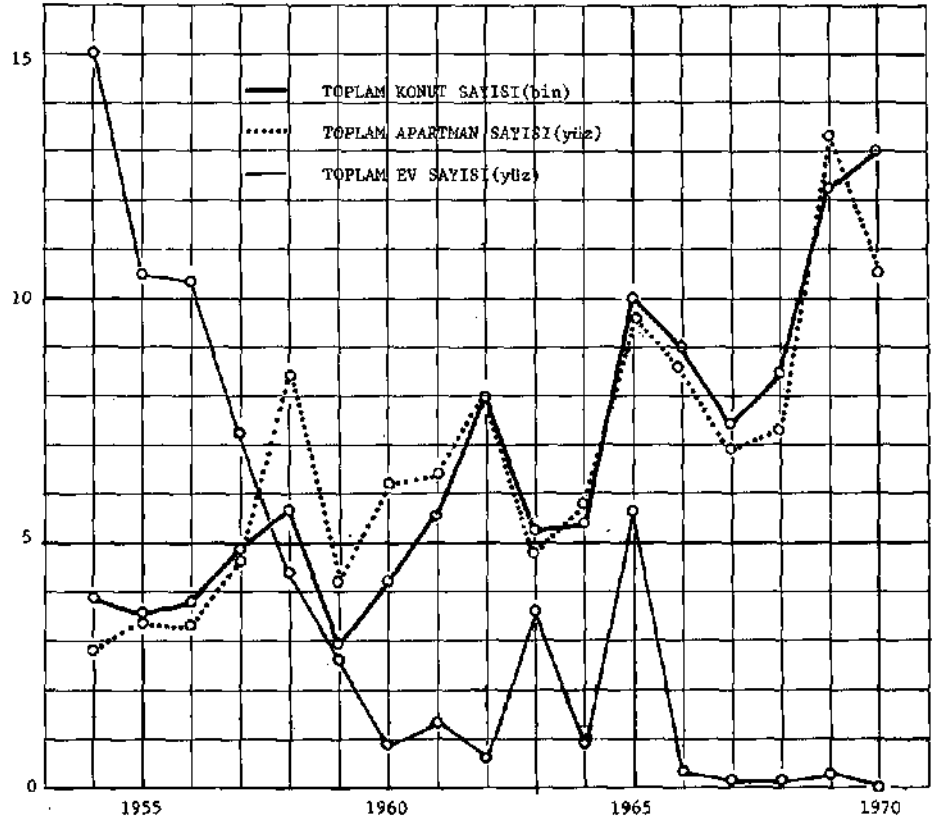


ÇİZGE 2 Ankara'da kat mülkiyeti altındaki yapıların ruhsat tarihlerine göre dağılımı. Kaynak: Ankara Belediyesi.

Tapu kütüklerinde gözlenen yapılar için derlenen bilgiler Belediye Yapı İmar Müdürlüğü kayıtlarıyla karşılaştırıldığında, Ankara'da mülkiyet parçalanması olgusunun zaman ve mekân boyutlarında gelişip yayılma sürecini inceleme olanağı sağlanmıştır. Mülkiyeti parçalanmış yapıların zaman içinde dağılımını, tapu kütüklerine kayıtladıkları aylar yerine yapım izni(ruhsat) almış oldukları aylar yoluyla izlemek daha gerçekçi bir yöntem olmuştur. Bu yapıların yapım iznine göre dağılımı Çizge-2'de üçer aylık aralıklarla sunulmuştur. Görüldüğü gibi, mülkiyet parçalanması olgusu 1955 yılından başlayarak yaygınlık kazanmaktadır. Bundan önceki yapıların büyük çoğunluğunun ise sonradan parçalanmaya uğradığını düşünmek olanaklıdır. Bu tarihi, bir başlangıç olarak görme eğilimini güçlendiren ikinci bir nokta da yasal hazırlıklar takviminde bulunabilmektedir. Yukarıda değinildiği gibi Kat Mülkiyeti Kanunu öncesinde, ortak mülkiyetle ilgili hükümlerde on senelik bir süre tanınmaktaydı. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hazırlandığı 1965 yılından geriye on yıl gidildiğinde bulunan tarih yine 1955 olmaktadır.

Mülkiyet parçalanmasının yapım sırasında gerçekleşmesi ile yapım sonrasında gerçekleşmesi ekonomik anlamda iki ayrı süreçtir. Kentsel gelişmeyi öncelikle etkileyen, doğaldır ki yapım sırasında birey yatırımlarının birleşmesini sağlayan

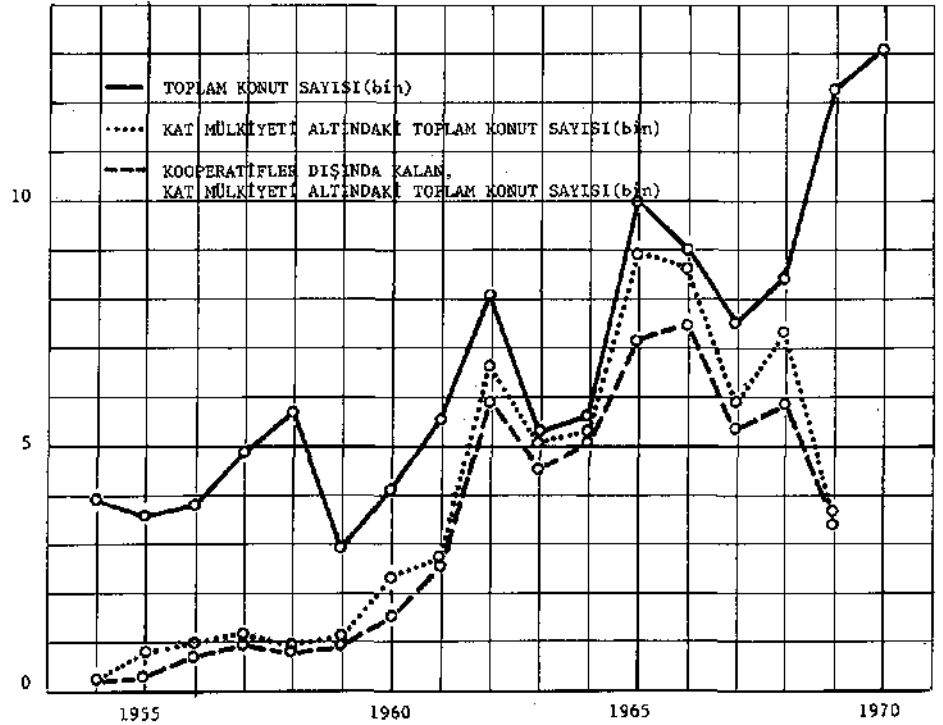
mülkiyet parçalanması sürecidir. Olay sayısının büyük çoğunluğunun bu tür parçalanmalar olduğu bilinmekle birlikte, bu iki ayrı kümeye düşen yapı sayısını kesinlikle söylemek zordur. Kat mülkiyeti altındaki yapılarda, yapım izni ile tapu kütüklerine kayıtlanma arasında geçen sürenin dağılımı, bu yapılarda mülkiyetin hangi oranlarda yapım sırasında ya da sonradan parçalanmış olduğu yolunda ipuçları verebilirdi. Ne var ki bu yapıların büyük bir bölümünde mülkiyet, yasanın yürürlüğe girmesinden önce parçalanmış ve bunlar ancak kütüklerin açılması sonrasında kayıt işlemlerini yaptırmışlardır. Bu durum Çizge-1'de görülmüştür. Bu nedenle yapım izni ve kayıt işlemleri arasındaki sürenin doğal dağılımını ancak 1966 sonrasında izin almış yapılar için incelemek sağlıklı olabilmıştır. Bu dağılımın belli bir ortalama değer etrafında normal eğri vereceği ve bu dağılımın 1966 öncesi için de geçerli olabileceği varsayımları yapılırsa, bu eğriden olan uzantı sapmalar, yüksek bir olasılıkla sonradan parçalanmış yapılar sayısını verecektir. Bu yolla tüm yapı sayısının yüzde birden az bir bölümünün sonradan parçalanmış olduğu sonucu çıkmaktadır. Bu konuda başka yöntemlerle daha duyarlı kestirimler yapmak olanağı kuşkusuz açıktır.



ÇİZGE 3 Ankara'da ruhsat alan apartman, ev ve konutların yıllara göre dağılımı. Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü.

Ankara'da her yıl yapım izni alan konut sayısı, yapı tiplerindeki farklılaşmalarla birlikte Çizge-3'de gösterilmiştir. 'Apartman' tipi yapılar sayısının toplam konut sayısına uyumlu değişimler göstermesine karşı, 'evler' sayısında kesin düşmeler izlenmektedir. Kat mülkiyeti altındaki yapıların hemen hepsinin çok katlı ve çok konutlu 'apartmanlar' olduğu düşünülürse, bu çizge mülkiyet parçalanması olgusunun kentlerimizde fiziksel gelişmeyi nasıl yönlendirmekte olduğunu da belirten bir gösterge olarak yorumlanabilir. Çizge-3'deki 'ev' tipi yapılarda 1963 ve 1965 yıllarında görülen yükselişlerin en az piyasa oluşumları kadar kooperatifler yoluyla da gerçekleşmiş olduğunun saptanması bu

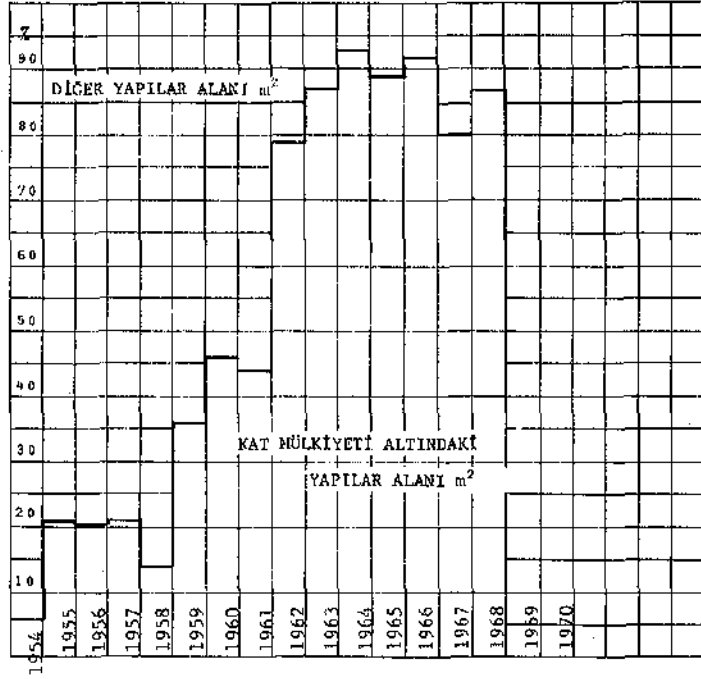
açıklamayı doğrular niteliktedir. Bu durum, kentte yeterli altdonatıma sahip arsa sayısının büyük ölçüde değişmediği varsayımı yapılırsa, yıkıp yapma işlemlerinin de giderek yoğunluk kazandığı yolunda bir belirtidir. Böylece mülkiyet parçalanması olayının belli bir tip yapının (apartman) yapımını artırırken küçük yapıların yıkılmasına da olanak sağladığı yargısı kanıtlanmış sayılabilir.



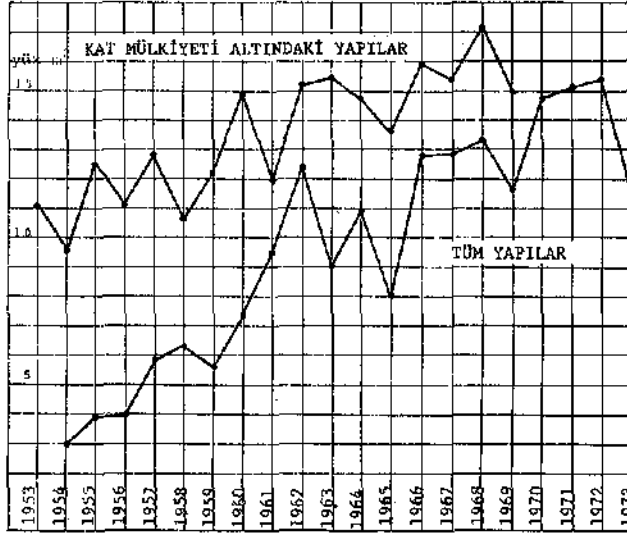
ÇİZGE 4 Ankara'da ruhsat tarihlerine göre toplam konut ve kat mülkiyeti altındaki konutların dağılımı. Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü, Tapu ve Kadastro Daireleri.

Her yıl yapım izni alan toplam konut sayısı ile o yıl aynı izni alan kat mülkiyeti altındaki yapılarda bulunan toplam konut sayısı Çizge-4' de birlikte sunulmuştur. Görüldüğü gibi 1960 sonrasında kat mülkiyeti altındaki yapılarda toplam konut sayısı, giderek toplam konut sayısının daha büyük bölümlerini oluşturmaktadır. Toplam konut sayısını gösteren eğrinin yalnız yapım izni almış olan yapıları kapsadığı ve her yıl bu izni alanlardan ortalama küçük bir bölümünün gerçekleşmediği düşünülürse bu eğrinin gerçekte daha düşük değerler alan alt bir eğri olduğu yargısına varılabilir. Buna karşılık, mülkiyeti parçalanmış yapılardaki toplam konut eğrisi gerçek bir durumu belirlemekte, üstelik her yeni yılda normal mülkiyet altındaki eski yapılardan bir bölümü de bu parçalanmaya uğrama olasılığı ile karşı karşıya bulunmaktadır. Bu durumda bu iki eğri arasındaki gerçek aralığın görüldüğünden daha küçük olduğu düşünülmelidir. Çizge-4 de 1969 sonrası tüm konut sayısında yükselmeler izlenirken mülkiyeti parçalanmış yapılar toplam konut sayısının düştüğü görülmektedir. Bu durum, yapım izni almış bulunan yapılardan yine büyük bir bölümünün mülkiyeti parçalanmış yapılar olmakla birlikte, gözlemin yapıldığı Ağustos 1971'de henüz tapu kütüklerine kayıtlanmamış olmaları nedeniyle açıklanmalıdır. Bu konuda yapılan her gözlemin zamandan bağımsız olarak bu özelliği taşıması olağandır.

Ankara'da kat mülkiyeti altındaki yapıların tüm konut yapıları üretimi içinde aldığı yeri, konut sayısı yerine



ÇİZGE 5 Ankara'da toplam ruhsatlı konut üretimi içinde, kat mülkiyeti altındaki konutların yapı alanı oranı.



ÇİZGE 6 Ankara'da ruhsatlı yapılarda ortalama alanlar.

yapı alanı ile de tartmak olanaklıdır. Bu bilgi Çizge-5'de verilmektedir. Yukarıda sıralanan nedenlerle, çizgedeki yüzdeler eğrisinin görülenden yine daha yüksek olduğu düşünülebilir. Çizge-6'da ise yapı başına düşen ortalama yapı alanı, kat mülkiyeti altında olanlar ve tüm yapılar için ayrı ayrı verilmiştir. Mülkiyeti parçalanmış yapılarda izlenen düzgün bir genel yükselmeye karşı, toplam yapılar ortalamasında 1954-1961 arasında bu dönemdeki 'ev' tipi yapılar sayısının azalmasına bağlı olarak (Çizge-3) keskin artışlar görülmektedir. Kat mülkiyeti altındaki yapıları yapı alanı, yapı ve konut sayısı değişkenlerinin bileşiklerinde de incelemek yerinde görülmüştür. Çizge-1'de izlendiği gibi, bu yapılarda ortalama yapı alanı ve konut sayısı normal mülkiyet altındaki

13. Devlet İstatistik Enstitüsü, yayın no.: 533, *Ankara Tüketici Harcamaları*, Ankara, 1968, s. 9, Tablo: 8.

yapılardan çok daha yüksektir. Buna karşılık, ortalama konut alanının normal mülkiyet altındaki yapılar konut alanından daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Konut alanı ile gelir düzeyi arasında doğru orantılı bir ilişki olduğu varsayılırsa¹³ bu bulgu, kat mülkiyeti altındaki konutların genelde orta gelir gurubu dilimlerini kapsadığı görüşünü doğrulamaktadır. Bu görüşü destekleyen ikinci bir nokta da bu konut alanlarının konut kredilerinin bir üst sınır olarak tanımladığı büyüklüğe (100 m²) normal mülkiyet altındakilerden çok daha yakın oluşudur. Gerçekten konut başına düşen ortak yapı alanı 125 m² den çıkarıldığında 100 m²'ye yaklaşmaktadır. Öte yandan bu kredi olanaklarını en yaygın biçimde kullanan gelir guruplarının yine orta gelir gurupları olduğu bilinmektedir.

ÇİZELGE 1 Ankara'da 1954-1970 arasında yapım izni almış yapılarla ilgili değerler. Kaynaklar: DİE; TAPU DAİRELERİ, Ankara Kat Mülkiyeti Kütükleri.

	Kat Mülkiyeti Altındaki Yapılar	Normal Mülkiyet Altındaki Yapılar	Toplam Yapılar
Ortalama yapı alanı	1 383 m ²	554 m ²	825 m ²
Ortalama konut alanı	125 m ²	138 m ²	130 m ²
Ortalama konut sayısı	11	4	7

Mülkiyeti parçalanmış yapıların hemen hepsinde bağımsız bölümlerin büyük çoğunluğunu konut birimleri oluşturmaktadır. Ankara'da 5832 yapıdan yalnız onsekizinde konut birimi bulunmamakta, konut dışı bağımsız bölümlerin çoğunlukta bulunduğu yapı sayısı ise ancak ellisekizi bulmaktadır. Geriye kalan yapıların büyük çoğunluğunda da bağımsız bölümlerin tamamı konutlardan oluşmaktadır. Mülkiyet parçalanması olgusunun konut yapısıyla doğrudan ilgili bulunduğu böylece saptanmış sayılabilir. Konut dışı kullanımlarda mülkiyeti parçalanmasının ise daha yeni bir eğilim olduğu görülmektedir. Bu olgu, genellikle kentin merkez yer alan, bağımsız bölümleri yalnızca iş ve ticaret kullanımında bulunan büyük yapıları kapsamaktadır.

ÇİZELGE 2 Ankara'da üretilen yapı, konut ve yapı alanlarının dağılımı 1954-1970. Kaynak: DİE; Ankara Tapu Daireleri Kat Mülkiyet Kütükleri; Belediye Yapı ve İmar Müdürlüğü Kayıtları.

	yapı sayısı	%	konut sayısı	%	yapı alanı m ²	%
TÜM KONUT YAPILARI	17 858	100	112 856	100	14 725 268	100
NORMAL MÜLKİYET ALTINDAKİLER	12 026	67	48 438	43	6 659 880	45
KAT MÜLKİYETİ ALTINDAKİLER	5 832	33	64 418	57	8 065 388	55
kooperatif yapıları	835	5	10 575	9	1 138 263	8
piyasa yapıları	4 997	28	53 843	48	6 927 125	47

Mülkiyet parçalanması olgusunun hemen bütünüyle konut üretimi ile ilgili bulunduğunu açıklamak kadar yine büyük çoğunlukla kent piyasasında oluştuğunu göstermek de olanaklıdır. Mülkiyeti parçalı yapıların ancak yüzde ikiden az bir bölümü kooperatifler ya da şirketler yoluyla gerçekleştirilmiştir. Çizelge-2'de 1954-1970 arasında Ankara'da üretilen yapıların, konutların ve yapı alanlarının kümelere dağılımı verilmiştir. Gerek kooperatifler yoluyla gerekse piyasada mülkiyet parçalanmasıyla gerçekleşen yapılar kesindir ki sonuçta benzer sorunlarla karşı karşıyadırlar. Ne var ki zaman ve mekânda oluşumları ile ilgili varsayımlar farklı olacaktır. Bu iki alt kümenin ayrı nitelikler taşıması, birinin piyasada 'en üst' çıkarlarını arayan yapımcılar yoluyla öbürünün ise genellikle konut sahibi olmak isteyen bireylerin örgütlenmeleriyle gerçekleştiği nedenlerine dayanıyor olmalıdır. Piyasa yapılarının kâr amacı güdümünde gerçekleştiğini kanıtlayan göstergeler bulmak olanaklıdır. Örneğin, piyasada oluşan yapılarda birim arsa alanı üzerindeki ortalama yapı alanı, kooperatifler yoluyla gerçekleşmiş olanların iki katı kadardır. Yapı başına düşen ortalama kat sayısı gibi yapı alanı da yine piyasa yapılarında görece olarak yüksektir. Bu iki alt kümenin zaman ve mekânda yer alış biçimleri de bireylerin piyasa davranışlarıyla ilgili varsayımları destekleyici nitelik farklılıkları göstermektedir. Yapıların yapım izni almalarıyla kütüklere kayıtlanmaları arasında geçen ortalama süre kooperatif yapılarında daha uzundur. Öte yandan bu yapıların yer aldıkları yörelerde, genellikle piyasa yapılarından daha erken gerçekleşmiş oldukları izlenebilmektedir.



14. Üçüncü Beş Yıllık Plan, s.851, tablo: 661.

Kat mülkiyeti olgusunun yaygınlık düzeyini göstermesi bakımından, bu yolla üretilmiş bulunan konut sayısını kentteki konut sayısı ile karşılaştırmak yararlı olabilirdi. Bu konuda bugün için kesin sayılar sağlanamamıştır. Ancak Üçüncü Beş Yıllık Plan, Ankara'da 1970 yılındaki konut stokunun 271 000 düzeyinde olduğunu ve bunun 150 000 kadarının gecekondular konutlarından oluştuğunu belirtmektedir.¹⁴ Buna dayanarak, 121 000 kadar konut biriminin kentin 'planlı' bölgelerinde yer aldığı düşünülebilir. Öte yandan aynı yılda, kat mülkiyeti altındaki yapılarda toplam konut sayısının 61 130 olduğunu bulmaktayız. Böylece planlı yapılardaki konutların yüzde elliden fazlasının kat mülkiyeti altındaki yapılarda bulunduğu yargısına varılmaktadır. Kat mülkiyetinin onbeş yıl kadar bir süre içinde bu yaygınlık düzeyine erişmiş olması şartıcı bulunabilir. Öte yandan en az iki nedenle bu oranın giderek artmakta olduğunu düşünmek olanaklıdır. Yeni yapılardaki konutlardan en az yarısının, piyasaya önemli yeni girdiler olmadıkça, yine mülkiyet parçalanmasıyla gerçekleşmeğe devam edeceği kesindir. İkinci neden ise, normal mülkiyet altındaki eski yapıların parçalanmaya uğrama olasılığının, piyasada mülkiyeti parçalı durumda bulunan yapıların tek elde toplanarak normal mülkiyete dönüşmesi olasılığından yüksek oluşudur.

Ankara'da gecekondular konut sayısının 1970 stokunda planlı konut sayısından yüksek olmasına karşın, mülkiyet parçalanması sürecinin 1955-1970 arasında(en az belli bir dönem içinde) kentseî büyümeye gecekondulaşmadan daha büyük bir katkıda bulunmuş olduğuna inanılabilir.

Bu noktayı J.E. Clark'ın araştırması 1961-1969 arası için doğrulamaktadır.

...1961-1969 arasında Ankara'nın planlı yöreleri, gecekondular yörelerinden daha hızlı gelişmiştir. Bu durum, kent içinde gelişmiş yörelere taşınanlar sayısının dışardan kente gelenler sayısından daha fazla olduğunu göstermektedir. Bir kalkınma sürecidir izlenen. Plansız yörelerden(gecekondulardan) planlı yörelere geçiş, taşınanlar yaşantısında önemli çevresel ve sosyal gelişmeler sağlamaktadır... Orta ve orta-üst sınıf memurların hemen hepsi planlı bir yörede yaşamayı çağdaş yaşantının vazgeçilmez bir gereği olarak görmekte ve çoğu bunun bedelini ağır da olsa ödemektedirler... Plansız yöreler nüfus oranında bir azalma gözlenmektedir. Planlı ve plansız yöreler nüfusu birlikte artmakta devam etmişlerse de büyüme oranlarındaki görece farklılaşma önemli sosyal ve ekonomik değişimler yansıtmaktadır. Bugün artık her zamankinden daha fazla Ankara'lı istediği ve bütçesinin elverdiği konutlar bulabilmektedir...¹⁵

15. Michigan Üniversitesi'nden John R. Clark'ın, "Ankara'nın 1961-1969 döneminde gelişimi" başlıklı araştırmasına beni yönlüten Dr. Ruşen Keleş olmuştur; J.R.CLARK, "The Growth of Ankara between 1961-1969", çoğaltmaz; ss. 13-16'dan çeviri.

Clark'ın araştırması, kentin büyümesiyle ilgili bulgularında doğruluk içindeyse de bunları yorumlamada dayanaksız kalmaktadır. Planlı yörelerin hızlı gelişimini bireylerin sosyal eğilimleri ile açıklamaya uğraşmak, inandırıcı olmaktan uzaktır. Bu gelişmenin büyük çapta gecekondular bölgelerinden bu yörelere taşınmalarla gerçekleştiği yargısı yanlış bir izlenim olsa gerektir. Bu nedenle Clark'ın kalkınma konusundaki iyimserliğini de paylaşmak zordur. Planlı yörelerde gelişimi yönlendiren asıl gücün ekonomik bir neden olduğundan ve birey yatırımlarının birleştirilmesini sağlayan mülkiyet parçalanması sürecinin varlığından Clark'ın habersiz olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle bulgularla yetinilirse özetle, Ankara'da en az 1961-

1969 döneminde büyümenin, kentte en hızlı gelişmeyi gösteren planlı yöreler nüfusunun yoğunluk kazanmasıyla gerçekleştiği söylenebilir. Bu gelişmeyi sağlayan temel nedenin ise mülkiyet parçalanması süreci olduğu görülmüştür.

Gecekondulaşma ile kat mülkiyetinin kentsel büyümeye katkı oranları kentlerimizde kuşkusuz farklılıklar göstermektedir. Kat mülkiyeti Ankara'nın büyüme hızına belli bir dönemde gecekondulaşmadan daha fazla bir katkıda bulunabilirdi bile, Türkiye'deki gecekondu konutların dörtte birine sahip Ankara'nın¹⁶ bu katkıyı sınıama açısından en uygun bir örnek olup olmadığı konusu açıktır. Gecekondulaşma düzeyinin daha düşük olduğu büyük kentlerimizde bu katkı oranının daha yüksek olacağı düşünülebilir. Gecekondulaşma gibi kent piyasasında konut istemini karşılamak üzere oluşan ve kısa sürede yaygınlık kazanarak kentsel büyümeye önemli katkılarda bulunan kat mülkiyeti olgusu, öte yandan yine en az gecekondulaşmanın getirdiği ağırlıkta sorunlar içermektedir.

KAT MÜLKİYETİNİN KENTLERİMİZ AÇISINDAN GETİRDİĞİ SORUNLAR

Arsalarda tanınan bağımsız mülkiyet haklarının yarattığı genel sorunlar, ağırlık kazanarak kat mülkiyeti düzeninde de geçerli olacaktır. Birim kent mekânında mülkiyet yoğunluğunun yükselmesiyle artan bu sorunlar yanısıra, bu hakların yapıların bağımsız bölümleri üstünde tanınmış olmasından doğan bir dizi yeni sorunla da karşılaşılacaktır. Arsalardaki mülkiyet düzeni, bu mekânsal birimlerin zamanla piyasaya gelişmelerine ya da gereğinde planlama kararlarına sınırlı da olsa uyum yapabilmeye olanağını vermektedir. Gerçekten, arsa sahipleri ekonomik fırsatları dilediklerinde değerlendirerek mülklerini yenileme ve düzeltme kararları alabilmektedirler. Ayrıca, yeni mekânsal birimlerin kurulabilmesi, başka bir deyişle arşaları biraraya getirme (tevhit) ve bölme (ifraz) işlemleri yasal yollarla da tanımlanmış, güvenceler altına alınmıştır. Yapılar ise herşeyden önce bütünlüğü olan fiziksel birimlerdir. Yapı bağımsız bölümlerinin arşalar gibi yasaca tanımlanmaları, bağımsız mülkiyet ve güvenceler altına alınmaları bu bölümlerin piyasada arşalar gibi işlem görmelerini sağlamaya yeterli değildir.

Fiziksel birimler üstünde mülkiyetin parçalanmasıyla karar verme gücünün birden fazla bireye dağıtılmış olması, bu bireylerin aynı kararda birleşme olasılığını büyük ölçüde düşürmektedir. Bağımsız bölümlerde mülkiyet bağımsızlığı ile fiziksel bağımlılığın birarada bulunması, sonuçta piyasada yapılarla ilgili hiçbir işlemin yapılamadığı ve 'statüko'nun sürekli korunmak zorunda kaldığı bir durum yaratmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yalnız bu durumun sona erdirilmesinde değil, önemli her yürütme kararında oybirliği koşulu kesinlikle aranmaktadır. Öte yandan önemli kararların, bu yapıların yönetiminde bile zorluklarla alınabildiği izlenmektedir. Bu konuda yönetim biçiminin inceliklerle belirlenmiş olması da yetersiz kalmaktadır. Gelişme ya da yenileme gibi konularda kararların gerçekleşmesi ise kat mülkiyeti altındaki yapılarda bütünlük olanak dışı kalmaktadır. Oysa yapılarda yenilenme gereği birden fazla nedenle doğabilecektir.

Yapılarda yenilenmeyi zorunlu kılan nedenlerden en etkin kuşkusuz 'yapısal eskime'dir. Bu, yapıların fiziksel niteliklerinin başlangıçta öngörülen işlevlerini zamanla yerine getiremez duruma düşmeleri halidir. Kullanımdaki yıpranmanın, strüktürel niteliklerin, kullanılan yapı malzemesi ve işçiliğinin bu eskimede etkinliği yüksektir. Kat mülkiyeti

yoluyla gerçekleşen yapılarda ise bu değişkenlerin aldığı değerlerin eskimeyi daha hızlandırıcı olacağı düşünülebilir. Konut yapılarının yıpratılma düzeyi diğer kullanımlardaki yapıların çoğundan dah yüksek olmalıdır. Ayrıca bu düzey sosyo-ekonomik değişkenlerden de bağımsız değildir. Öte yandan yapımcının piyasada kâr sağlamak amacıyla giriştiği işlerde en yüksek strüktürel güvenlik ya da en dayanıklı yapı malzemesi peşinde olmayacağı açıktır.

Yapılarda öngörülen kullanım yerine baska kullanımların geçmesi ya da aynı kullanımda hızlı değişimlere uğranılmasıyla ortaya çıkan duruma '*kullanımda eskime*' denilebilir. Çeşitli nedenlerle kullanımda eskiyen yapıların yenilenme gereği artacaktır. Ankara'da merkez yörelerdeki yapılarda bulunan konut birimlerinin, iş yerleri ve bundan da öte, konut birimlerinden oluşan yapıların tamamının resmi iş yerleri olarak kullanılması sık karşılaşılan örneklerdir. Kentte iş, ticaret ve yönetim gibi merkez kullanımları geliştikçe, konut alanlarına yayılma eğilimindedirler. Bu kullanımların merkez yerler için ödeyebilecekleri değerler daha yüksek oluşu konut kullanımını kolayca kovabilmelerine yol açmaktadır. Bu büyümeyle karşılaşılan yapılardan normal mülkiyet altındakilerde değişme ya da yıkıp yapma kararları kolaylıkla alınırken, kat mülkiyeti altındakiler kullanımda eskimeye uğramaktadırlar. Öte yandan kullanım değişikliğine uğramadan da kullanımda eskimenin gerçekleşebileceği düşünülebilir. Yaşam düzeyinde hızlı gelişmeler, kent yörelerinin sosyo-ekonomik yapısında değişmeler gibi nedenler konut kullanımı içinde kalınsa bile kullanımda eskimeyi yaratabilirler. Bu duruma '*çevresel eskime*' adı da verilebilir. Gerçekten yapılarda, kullanımda ya da yapıda eskimeye uğramamakla birlikte çevrelerinin değişmesiyle eskime gerçekleşip yenilenme gereği duyulabilir. Çevrede aşırı kirlilik ve gürültü yaratan yeni kullanışların yer alması ya da o çevreyi besleyen ana ulaşım kanallarının işlerliklerini kaybetmeleri gibi durumlar bu tür eskimeyi hızlandıran etkenlerdir.

Piyasa düzeninde yapıların yenilenme gereğini doğurabilecek nedenlerden biri de *ekonomik eskime* olsa gerektir. Bu, birim kent mekânında örneğin, bir arsada elde edilebilecek 'en üst değer'in zamanla değişmesi sonucu ortaya çıkan bir durumdur. Bu durumda, arsa üzerinde yer alan yapının yeni en üst değeri sağlaması için geliştirilmesi ya da yenilenmesi ekonomik bir zorunluluk olacaktır. Kentsel büyüme, istem(talep) artışları, yapı teknolojisinde gelişmeler, yeni altdonatım yatırımları gibi değişkenler ekonomik eskimeyi hızlandırıcı nedenlerdir. Ankara'da yüksek düzeyde bir kentsel büyümeyle birlikte konut isteminde de sürekli artışlar olduğu açıktır. Öte yandan yapı malzemeleri üretiminde çeşitliliğin arttığı da görülmektedir. Böylece yapıların giderek daha çabuk, daha az işgücüyle, daha ucuza üretilmeleri ya da daha dayanıklı ve konfor sağlayıcı olmaları olasılığının yükseldiğine inanılabilir. Bunlar mevcut stok standartlarının daha hızlı düşmesine yolaçacaktır. Bu düşme ise normal mülkiyet altındaki yapılar ile piyasada kâr amacıyla yapılmış kat mülkiyeti altındaki yapılarda farklılık gösterebilir.

Büyük kentlerimiz altyapı ve hizmetlerinde önemli yeni atılımların zorunluluk haline dönüştüğü dönemlere yaklaşmıştır. Bu eğilime, güncel olan kent yönetim bütçelerinin güçlendirilmesi çabaları da eklenebilir. Bu düzende altyapı yatırımlarının, piyasada arsa sayısını artırmak amacıyla boş alanlara yöneıtılması yerine, baskılar aracılığıyla kentlerin yine gelişmiş yörelerinde yer alması beklenmelidir. Ulaşımında yol

ve metro projelerinin, su ve enerji dağıtımında yeni şebekelerin uygulanmaya başlanmasıyla kentlerimizin geniş yörelerinde yeni ekonomik değerler edinme olanakları açılmış olacaktır. Burada yine normal mülkiyet ile kat mülkiyeti altındaki yapıların yeni duruma uyum yapabilme yetenekleri arasında önemli farklılıklar gözlenebilecektir.

Mülkiyeti parçalanmış yapılarda mülk sahiplerinin oybirliğiyle karar verebilmelerindeki güçlükler nedeniyle yenileme gerçekleşmeyecek ve böylece kentlerin büyük yöreleri topluca ekonomik eskimeye uğrayacaktır. Bunun örneklerini bugünden görmek olanaklıdır. Ankara'da merkez yörelerde kat mülkiyeti altına erken girmiş bulunan konut kullanımındaki bazı küçük yapılar, altyapı ve inar yönetmeliği gibi koşullar aynı yerde defalarca daha büyük yapıların yapılmasına elverişli olmasına karşın yenilenememektedir. Bu durumdan bireyler olduğu kadar toplum da kayıplara uğramaktadır. Böylece piyasada normal mülkiyet düzeni altında karşılaşılan 'arsaların birleştirilememesiyle elden kaçan en üst değer' sorunu, kat mülkiyeti düzeniyle her arsada en güçlü bir biçimde yinelenmektedir. Hızlı kentsel büyümenin bir yazgısı olarak, ekonomik eskimeye büyük bir olasılıkla yapısal, kullanımsal ve çevresel eskimeden daha önce ulaşılabilecektir.

Yukarıda sıralanan nedenler ya da bileşimleri, zamanla yapılarda yenilenmeyi ve özellik ve öncelikle kat mülkiyeti altındaki yapılarda yenilenmeyi gerekli kılacaktır. Buna karşı kentlerimizin giderek daha büyük bölümleri (ve en yüksek yatırımların yapılmış olduğu bölümleri) belli bir çıkmaza, bir süreduruma (atalete) itilmektedir. Bu durumdan doğan sorunlar henüz ağırlığını bireylerin algılama düzeyinde duyurmamış olabilir. Ne var ki onbeş yıl gibi kısa bir sürede gerçekleşerek kentin yarısından çok konut stokunu sağlayan yapılar, yine benzer kısa devreler içinde topluca eskimiş olacaklardır.

17. Bunun toplumsal kayıplara nasıl yolaçtığı konusunda bakınız: H. Kazgan, "Mesken Politikamızda Gelişmeler", Mimarlık, Ağustos 1968, ss. 17-18.

18. Bakınız: T. AKÇURA, ANKARA, Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti Hakkında Monografik bir Araştırma, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara, 1971, s. 123.

Sosyo-ekonomik çevreden yalınlanıp düşünüldüğünde, tek yapının verimli hizmet süresi yapısal eskimeye kadar olan süredir. Oysa kentlerimizde yapıların çok daha erken yenilendikleri görülür.¹⁷ Örneğin, Ankara'da merkez yörelerdeki yapılar için ortalama 20-25 yıllık bir hizmet süresi gözleminde bulunulmuştur.¹⁸ Bu süre kat mülkiyeti öncesi yapılar için geçerli olsa gerektir. Mülkiyet parçalanması süreci bir önceki kuşak yapılarda ekonomik eskimeye yolaçıp bunların ömrünü büyük ölçüde kısaltmaktadır. Küçük yapı sahibi bireyleri bu sürece katılmaya iten ekonomik nedenler, kendi kısıtlı yatırım güçleri yanısıra yenileme yoluyla paylarına düşecek mülk değerinin ellerindekinden yeterince daha yüksek olacağı tasarımıdır. Böylece kat mülkiyeti olgusu kent mekânında boş arsalar olduğu kadar, mevcut yapılardan büyük bir bölümünü de yıkarak yayılmaktadır. Yıkılanların hemen hepsi kat mülkiyeti süreci ile karşılaşılmaya yıllarca daha işlevlerini yitirmeyecek yapılardır. Bu yolla uğranılan değer kaybının kesin bir dökümünü yapmak olanak dışı kalmıştır. Kat mülkiyeti altındaki yapılardan beşte birinin bir önceki yapıların yıkılmasıyla gerçekleştikleri varsayımı yapılırsa, ortalama konut alanları kullanılarak 1970 yılındaki Ankara konut stokunun yüzde dördünü içeren sayıda konutun yıkılmış olduğu kestirimi yapılabilmektedir.

Tek yapılarda mülkiyetin parçalılığı giderilemedikçe piyasa gelişmeleri karşısında eyleme geçilemeyeceği açıktır. Kat mülkiyetinin giderilmesi konusunda yasa, maliklerin oybirliği ile verecekleri karar, anayapının tümünün yıkılması ve

kamulaştırma işlemi koşullarını aramaktadır. Piyasa içinde belli bir zamanda, aynı yapıda bağımsız bölümler edinme kararını vermiş bulunan bireylerin, zamanla benzer önem ve anlamda topluca yeni kararlar verebilmelerini ummak aşırı bir iyimserlik sayılmalıdır. Bu bireylerin mekânda birleşmiş olmalarına karşın, edindikleri bağımsız bölümlerden yararlanma oranlarında, piyasada doğan fırsatları algılamada ve mülkleriyle ilgili tutum ve amaçlarında zamanla önemli farklılıklar doğacaktır. Bu nedenle gelişme ve yenileme gibi kararlarda mutlak bir zorunluluk durumu belirlemedikçe oybirliği sağlanamayacaktır. Ekonomik eskimeyle ilgili bir yenileme gereğinde görüş birliği sağlanabilse bile bunun uygulamasında ve zamanlamasında yine benzer ayrılıklar gözlenecektir. Böylece bu yapılarda, yapısal eskime öncesinde bir yenileme kararı alabilme olasılığı son derece küçük bir değer almaktadır. Bu tür kararların kent bölümleri ölçeğinde çok sayıda ve benzer zamanlarda alınabilme olasılığının ise yoktur.

Piyasada normal mülkiyet altındaki yapıların, yapısal eskime gerçekleşinceye dek kullanılmaları ender karşılaşılabilen bir durumdur. Kentlerimiz piyasasında ekonomik eskimenin çok daha erken olduğu gözlenmektedir. Bu durumda kat mülkiyeti altındaki yapılarda piyasanın normal eğilimlerine karşı çıkarak yapısal eskimeyi beklemenin ekonomik bir savunması yapılamaz. Bu ancak piyasa düzeni mantığı dışına çıkıldığında geçerlik kazanacaktır. Kaldı ki, kentlerimizin büyük ve oldukça homojen bölümlerinin çürümeye bırakılmasının, ekonomik gerekçeler dışında bir dizi nedenle de sakıncalı bulunacağı kuşkusuzdur. Bu yüzden yasanın öngördüğü ikinci yol da bir çözüm ya da istenen bir durum değildir. Aynı şekilde kamulaştırma seçeneğinin de bu yaygınlık düzeyinde bulunan mülkiyet parçalanması olgusu sorunlarına bir çözüm olamayacağı açıktır. Yasanın bu hükmü ancak kamu hizmetleri için gerekli sınırlı uygulamalara olanak tanıyacaktır. Kentin büyük bölümlerini bu süredurumdan kurtarmak yolunda toplu kamulaştırma işlemlerine başvurmak ancak ütopycacı bir tutum olurdu. Görüldüğü gibi, kat mülkiyetinin sonbulması için yasanın öngördüğü yollar bu olgunun getirdiği sorunları çözümlenmekten uzaktır. Gerçekten bu hükümlere, sorunların sezinlenmesi sonucu getirilmiş çıkar yollar değil ancak gerekli yasal yöntemlerin bir tanımlanması gözıyla bakılmalıdır. Dolayısıyla yasanın, parçalanmış mülkiyetin tekrar tek elde toplanması şansını geniş ölçüde piyasanın işleyiş kurallarına bırakmış olduğu anlaşılmaktadır. Oysa bu olguya piyasa düzeni yol açtıysa da aynı düzenin bu olguyu sona erdirebilmesi olanaksızdır. Yapılarda mülkiyet parçalanması piyasa içinde geriye dönüşü olmayan bir süreçtir.

Kat mülkiyetinin ekonomik boyut dışında da sorunlar getirdiği görülebilir. Kent mekânında belli bir yapının bağımsız bölümleri, benzer istemler karşılar nitelikte olacaktır. Başka bir deyişle, ancak benzer istemleri olan bireyler belli bir yapının gerçekleştirilmesi yolunda yatırımlarını birleştireceklerdir. Ekonomik anlamda bunlar, bir yapının birim alanına benzer değerler biçebilen bireylerdir. Dolayısıyla bunların, benzer gelir guruplarında, yakın davranış biçimleri ve değer yargıları olan bireyler olmaları olasılığı yüksektir. Ayrıca, birey yatırım kararının, öbür bireylerin niteliklerinden bağımsız alınabildiği de söylenemez. Bu kararlar, benzer niteliklerdeki bireylerin mekânda biraraya gelmelerini sağlamaktadır. Böylece kat mülkiyeti, kent yörelerinin sosyo-ekonomik niteliklerini

pekiştirici dolayısıyla yöreler arası ekolojik farklılıkları hızla artırıcı bir süreç olmuştur. Bunun sosyal politikalarla tutarlığı konusu tartışmaya açıktır.

Kat mülkiyeti kentlerimizde fizik çevreyi de biçimleyen güçlü bir etken olmuştur. Kent yaşamında apartman türü yapılardan başka seçenek kalmamış gibidir. Dış yörelerde toplu konutlara yönelen yeni atılımlarda bile kent içi yapıların yinelenmekte olduğu görülmektedir. Oysa bu piyasa koşulları ve yasal sınırlar içinde kalırsa da yaratılabilecek birden fazla fizik çevre olsa gerektir.

Kat mülkiyetinin getirdiği sorunlara burada çözüm önerme girişiminde bulunmayacağız.



Plan 1 Ankara'da kat mülkiyeti olgusunun mekânsal dağılımı, 1970.
Kat mülkiyeti altındaki yapıların yer aldığı imar adaları siyahla gösterilmiştir.



THE PROCESS OF OWNERSHIP FRAGMENTATION IN TURKISH URBANISATION

Fragmentation of ownership rights in space, ordinarily cause a multitude of problems in the market system. It often results in a general inconsistency and retardation of development, and hinders the realisation of higher rents that would have been accrued if the pattern of fragmentation was different. As such, it discloses major obstacles for urban planning.

Apart from its incidence in urban land, Turkish urbanization seems to experience another form of ownership fragmentation; 'Independently usable parts' of buildings, such as apartments in blocks of flats, are observed in the market to evolve as units on which distinct freehold rights can be constituted. Concurrent with the ever existing high demand in residential use, three sources can be identified in the emergence of this pattern:-

1. Constraints in the supply of urban sites.
2. Scarcity of capital resources sufficiently large to undertake independent construction work under prohibitively inflated land values.
3. Lack of administrative intervention in the market.

These dictate the convergence of individuals' investments in the procurement of the highest and 'best' use on a limited number of urban sites. Developers in the market almost always receive the full financial commitment of users much before the construction activity is completed. Individuals' participation in turn, results in the pre-determined allocation of ownership rights (i.e. of the independently usable parts in a building) among them. Ownership in land and common floor space on the other hand, is assessed pro rata with the then current market values of their respective properties in the building.

Ownership fragmentation in buildings, a self-generated process in the market, accelerated the development and redevelopment activities in the Turkish cities, and hence the rate of urbanisation. Its contribution to this rate has not been less than the formation of squatters which is often regarded as the

sole agent of rapid growth. It has been shown, for instance, that the development of planned areas in Ankara (which almost exclusively comprise cases of ownership fragmentation) donated the highest share to urban growth in the period between 1961-1969. Indeed, the formation of squatters and ownership fragmentation are the two facets of Turkish urbanization that complement each other in more than one way.

As a result of ownership fragmentation, both the savings of individual households and the credits available for residential use were increased in effective value in the market. These in turn, together with the legal recognition of ownership fragmentation in 1965, more than half the total planned housing stock of Ankara in 1970 seems to have been developed in this way. This ratio is to increase for at least two reasons. Firstly- following the trends, ever greater portions of the construction activity are likely to be taken by fragmented buildings. Secondly, the probability of older buildings (under normal ownership) being fragmented in ownership in the market is always greater than the probability of unification of distinct ownership rights in a fragmented building.

At the individuals' level (and within the given set of alternative choices open to them in the market)- ownership fragmentation may consist totally of acceptable and profitable transactions. At an aggregate level however, it represents several kinds of costs incurred by the community. These may be considered as *pre-fragmentation* and *post-fragmentation* costs. The former category involves the loss of a large stock of buildings which would not have to be dispensed with if it were not for the advent of ownership fragmentation. Many of the centrally located small buildings become economically redundant because a new and sufficiently higher 'best' use can be maintained in these locations by the process of ownership fragmentation. As high as four percent of the total housing stock of Ankara in 1970 seems to have been lost in this manner by the end of that same year.

Implications of the second category of costs involved are more farreaching, even if they are more difficult to visualise. Urban sites as units on which independent ownership rights are constituted, are also units where the decision-making power can independently be exercised. They can be modified, by the individuals in response to the market forces, or through legal procedures as the planning decisions require. Buildings on the other hand are physical entities. Fragmentation of ownership and thereby the decision-making power on such entities, minimizes the likelihood of producing a joint decision having to do with modifications on them. Even though it was the individuals' free decisions (given at a specific time and location in the market) that brought about these buildings in the first place, the possibility of a significant joint decision being arrived at again is almost entirely discarded. It is the cumulative divergences, to be observed in due time, in the individuals' satisfactions and expectations regarding their respective properties as well as in their perceptions of the market, that will hinder the realization of a substantial modification decision. Thus, as a market phenomenon, ownership fragmentation in buildings is largely a cumulative and irreversible process which leads large and homogeneous sections of the Turkish cities into paralysis.

Rehabilitation or renewal decisions in buildings, are essential however, in a market, for more than one reason. The most obvious reason for renewal is physical or structural obsolescence. The use and constructional attributes of buildings under ownership fragmentation are such that they impose a shorter span of effective usage. A second source of obsolescence is to be observed in the change of use of buildings. These changes occur more often in central areas where there is a high ratio of fragmented buildings. Furthermore, such functional obsolescence is more likely to settle in fragmented buildings than buildings under normal ownership; the latter being free to assimilate changes. Changes in market conditions often result in shifts in the 'best' use of an urban site, demanding comprehensive alterations in buildings, and causing economic obsolescence. This is enhanced in an environment of rapid growth, high demands, and new investments in substructure. Fragmented buildings not only will remain insensitive to such shifts, but because many of the factors that enhance economic obsolescence primarily occur where they are, they will also be liable earlier to such obsolescence than buildings under normal ownership.

Although it was the unintervened market that initiated ownership fragmentation, the market system is highly unlikely to resolve any of its consequences.

KAYNAKLAR

- AKÇURA, T. *Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti Hakkında Monografik bir Araştırma*. Ankara: O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, 1971.
- ANDREWS, R.B. *Urban Land Economics and Public Policy*. N.Y.: Free Press, 1971.
- ARCHER, R.W. *Urban Land Economics and Policy*. Londra Üniversitesi ders notları, 1970-1971.
- ARTUKMAÇ, S. *Türk İmar Hukuku*. Ankara, 1969.
- COWAN, P. et al. *Obsolescence in the Built Environment*. London: University of London, çoğaltma, 1972.
- ERANIL, M.A. *Tatbikatta Kat Mülkiyeti Kanunu*. Ankara, 1972.
- ERDOĞAN, C. *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar*. Ankara, 1968.
- GERAY, C. "Kent Planlamasının Yasal Araçlarının Yetersizliği Üzerine". *Mimarlık*, c.9, n. 108, 1972.
- HARVEY, D. *Social Justice and the City*. Bath: Edward Arnold, 1973.
- Kat Mülkiyeti Kanunu. *Resmi Gazete*, n. 12038, 2 Temmuz 1965.

- KAZGAN, H. "Mesken Politikamızda Gelişmeler". *Mimarlık*, c.6, n.58, 1968.
- KELEŞ, R. *Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul: Gerçek Yayınevi, 1972.
- LEAN, W. and GOODALL, B. *Aspects of Land Economics*. London: Estates Gazette, 1956.
- LICHFIELD, N. *Economics of Planned Development*, London: Estates Gazette, 1956.
- LICHFIELD, N. *Planning Evaluation*. Londra Üniversitesi ders notları, 1969.
- REİSOĞLU, S. *Kat Mülkiyeti*. Ankara: Siyasal Bilgiler Fakültesi, 1966.
- RICHARDSON, H.W. *Urban Economics*. Harmondsworth: Penguin Books Ltd., 1971.
- YAVUZ, F. "Ankara ve Şehirciliğimiz". *Mimarlık*, c.4, n.37, 1966.