

# TOPRAĞIN MENKULLEŞTİRİLMESİ

Menaf TURAN ve Müfit BAYRAM \*

*Bir parça toprağı çevirip 'burası benim' demeyi ilk akla getiren ve buna inanacak kadar saf adamları bulan ilk insan, uygar/sivil toplumun gerçek kurucusuydu. Bu sahtekâra hiç kimse kulak asmamış olsaydı, nice cinayetler, savaşlar, korkular ve felaketlerin önlenmiş olabileceğini bir düşünün.*  
Rousseau

*Bu yazıda, en önemli doğal kaynaklardan ve egemenliğin vazgeçilmez unsurlarından biri olan toprağın küresel mali sermayenin geliştirmiş olduğu yeni politika ve yöntemlerle nasıl piyasalaştırıldığı tartışılmaktadır. Kuşkusuz bu sürecin yalnızca bugüne özgü olmadığı, bunun bir tarihsel arka planı olduğu bilinmekle birlikte, amacın aynı, farklılığın ise kullanılan yöntemlerden kaynaklandığı aşikardır. Yazının amacı, bu farklı yönleri bu politikanın uygulayıcılarının tezlerine yer vererek daha doğrusu onların cümleleriyle ve satır aralarında gizlenen düşünceleriyle anlatmaktır. İki ana tema üzerine oturtulan yazıda ilk tema, yurttaşların bir kısmının topraklarının ellerinden alınarak, onlara ait toprakların toplumun ayrıcalıklı kesimlerinin eline geçmesi ve bu yolla onların mülksüzleştirilmesi, ikinci tema da yeni geliştirilen yöntemlerle devletin egemenliğinin unsuru olan topraklarının küresel piyasalarda karşılığı olan bir finansal araca dönüştürülmesi ve dolayısıyla devletin mülksüzleştirilmesi.*

**Anahtar sözcükler:** mülkiyet, menkulleştirme, mülksüzleştirme, mortgage, mali sermaye.

İnsanlık tarihindeki bütün önemli değişim ve dönüşümlerin toprak ile doğrudan ilişkisi bulunmaktadır. Toprak ve toprak üzerindeki mülkiyet biçimleri bütün toplumsal yaşamı etkilemektedir. Bu anlamda mülkiyet ile ideoloji, mülkiyet ile üretim ilişkileri, mülkiyet ile bölüşüm ilişkileri arasında ayrılmaz bir bağ bulunmaktadır. Küresel kapitalizm çağında ise toprak üzerindeki mülkiyet biçimi önceki dönemlere göre çok farklılaşmıştır. Bu çağda hem topraktan yararlanma biçimi, hem de toprağı mülk edinme biçimi değişmiştir. Kapitalizmin amentüsü olan sermaye birikimi ve özel mülkiyet olguları işgal ve savaşlarla, toprağa el koymayla birlikte mali sermayenin kimi araçlarıyla işlemektedir. En basit anlamıyla bu sürece toprağın menkulleştirilmesi denebilir. Top-

---

\* Menaf Turan, YYÜ İİBF, Müfit Bayram, YAYED. Bu yazı, 17-18 Aralık 2009 tarihinde düzenlenen Toprak Mülkiyeti Sempozyumunda sunulan aynı başlıklı bildirinin gözden geçirilmiş halidir.

rağın menkulleştirilmesi, toprağın yalnızca piyasada alınıp satılması değil, toprağın bankacılık sisteminin dolayısıyla mali sermayenin bir unsuru haline gelmesidir. Menkulün sözlük anlamı, bir yerden bir yere taşınabilen maldır.<sup>2</sup> Bu tanıma göre menkulleştirme, bir taşınmaz mal olan toprağın taşınır mal haline gelmesidir.

Yirminci yüzyılın şafağında Lenin mali sermayenin nasıl işlediğini, bu işleyişin emperyalizmle nasıl bir ilişkisi bulunduğunu açıklamıştı. Ondan daha önce Karl Marx, *Kapital*'in ilk cildinin başlarında metalaşma sürecini, sonlarında ilkel birikim ve mülksüzleşmeyi ele almıştı. Birbirini besleyen bu üç olguyu üst üste koyduğumuzda toprağın metalaşması ve mali sermaye ilişkisinin ipuçlarını yakalayabiliriz. Bu nedenle öncelikle bu iki açıklama üzerinde kısaca durmak gerekir.

Marx, basit bir biçimde metaların iki yönünün bulunduğunu, bunlardan birinin metanın kullanım değeri diğerinin de değişim değeri olduğunu belirtir. O'na göre, "bir ürünün meta olabilmesi için, kullanım değeri olacağı başka bir kimseye, değişim yoluyla devredilmesi gerekir."<sup>3</sup> Bu açıklamanın hemen öncesinde ise şunları söyler: "Bir şey, değere sahip olmadan da bir kullanım değerine sahip olabilir. Bu, o şeyin insana yararlılığı emeğe bağlı olmadığı zaman söz konusudur. Hava, işlenmemiş toprak, doğal çayırklar ve otlaklar vb. böyledir."<sup>4</sup> Dolayısıyla Marx, metalaşma ölçütü olarak değişim değerini görür, ancak kullanım değeri olması şartıyla. Burada konumuzu ilgilendirmedikleri için emeğin rolü ya da yararlı ve yararsız emek tartışmasına girilmeyecektir. Yine de W. Petty'nin maddi servetin babasının emek, anasının toprak olduğu biçimindeki saptamasına Marx gibi katılmamak elde değil.

Marx'ın bir diğer katkısı da ilkel birikim ve mülksüzleşme sürecidir. Kapitalizmin yaygınlaşmasıyla birlikte tarımdan kopan insanların kentlere göç edip orada işçileşme süreci olarak nitelendirilen bu süreç Marx'ın ifadesiyle "insanlık tarihine, kandan ve ateşten harflerle yazılmıştır."<sup>5</sup> Nitekim yine Marx, kilise mallarının yağmalanması, devlet mülkünün hileli yollardan ele geçirilmesi, ortak toprakların çalınması, feodal ve klan emlakinin gasp edilerek, başıboş bir terör havası içinde modern özel mülkiyet haline getirilmesini ilkel birikimin yöntemleri arasında saymaktadır. Kuşkusuz Marx'a göre sonuçta kapitalist tarım

2 Ali Püsküllüoğlu, *Arkadaş Türkçe Sözlük*, 4. Baskı, Arkadaş Yayınları, Ankara, 2003.

3 Karl Marx, *Kapital Birinci Cilt*, (çev. Alaattin Bilgi), 7. Baskı, Sol Yayınları, Ankara, 2004, s. 53.

4 a.k., s. 52.

5 a.k., s. 679.

için gerekli alan ele geçirilmiş; toprak, sermayenin bir parçası haline getirilmiştir.<sup>6</sup> Burada vurgulanması gereken toprağın özel mülk haline, dolayısıyla sermayenin bir parçası haline gelmiş olmasıdır. İlkel birikim kavramına yüklenen anlamı biraz daha geliştirerek bunu ilkel birikimin sürekliliği bağlamında tartışanlar da bulunmaktadır. Bu tartışmalarda ilkel birikim tarih öncesi değil, toplumsal işbölümü ve toplumsal mülkiyet ilişkileri ve emperyalizm bağlamında çözümlenmekte ve kapitalizmin günümüzdeki biçimiyle aşağıdaki gibi ilişkilendirilmektedir:

Eğer ilkel birikimin en soyut tanımı servetin sermayeleşerek özel ellerde toplanması ise, ulusal devletin sosyal boyutunun geriletilmesi, kamusal mal ve hizmetlerin tasfiyesi gibi süreçleri ilkel birikimle açıklamak olasıdır; zira burada da, kamusal servet sermayeleşerek özel ellerde toplulaşmaktadır. Üstelik kullanılan yöntemler, “kilise ve devlet mallarının” 18. ve 19. yüzyıldaki yağmasında kullanılan yöntemlerden daha az hileli de değildir.<sup>7</sup>

Bu açıklamaya Lenin’in halen güncelliğini yitirmeyen ve mali sermayeyi mali oligarşi olarak niteleyen görüşlerini de eklediğimizde yazının bundan sonraki varsayımlarına ilişkin ipuçlarına da ulaşılabilir. Lenin, Hilferding’den alıntıyla mali sermayeyi, bankaların çekip çevirdiği, sanayicilerin kullandığı sermaye olarak kabul etmektedir. Toprak ve mali sermaye arasındaki ilişki de ona göre, gelişme halindeki kentlerin çevresinde bulunan topraklar üzerindeki spekülasyonlardan elde edilen yüksek kazançlardır. Kuşkusuz Lenin, o dönemde ulaştırma düzeninin de bankalara bağlı ulaştırma şirketlerinin elinde olduğunu ve ulaştırma kurumunun çıkarları ile toprak alım satımındaki çıkarların iç içe olduğunu örneklerle anlatmıştır.<sup>8</sup> Bütün aşamalarda bankaların çok önemli işlevlere sahip olduğu anlaşılmaktadır.

Buraya kadar yapılan değerlendirmelerde, öncelikle temel niteliklerini korumakla birlikte kapitalist üretim biçiminin ortaya çıktığı günden bu yana sürekli değiştiğini belirtmek gerekiyor. Her değişim süreci bir önceki aşama üzerinde yükseldiği için konu tarihsel bir bağlama oturtulmalıdır. Bir kere toprakta özel mülkiyet kurumunun kurulması menkulleştirmenin ilk aşaması olarak kabul edilmelidir. Batıda kapitalist anlamdaki özel mülkiyetin kuruluş aşaması ilkel birikim süreci olarak nitelendirilir. Bu süreçte başta kilise ve devlet mülkü olmak üzere ortak kullanıma ayrılmış olan topraklar özel mülkiyete geçmiştir.

6 a.k., s. 696-697.

7 Metin Özügürlü, “Marksizm ve İlkel Sermaye Birikimi”, *Marksizm ve...*, İmge Kitabevi, Ankara, 2003, s. 161-191.

8 V. İ. Lenin, *Emperyalizm Kapitalizmin En Yüksek Aşaması*, (çev. Cemal Süreyya), 10. Baskı, Sol Yayınları, Ankara, 1998, s. 53, 63-65.

Burada amaç kapitalist tarımsal işletmelerin kurulmasıdır. Burjuvazi bu dönemde tarımsal topraktan elde edilen ve aristokratlara kalan toprak rantına da el koymuştur. Ülkemizde ise benzer bir aşamayı Osmanlı - İngiliz Ticaret Anlaşması ve 1858 yılındaki Arazi Kanunnamesi'nde görebiliriz. Bu süreç bir ilkel birikim süreci olarak nitelendirilmese de toprakların özel mülkiyete geçmesi konusunda önemli düzenlemeler olarak sayılmalıdır. Bu süreci toprağın piyasada alınıp satılması yani piyasalaşması süreci izlemektedir. Bunun için gerekli koşul toprağın değişim değerine sahip olmasıdır. Yukarıda bu tartışmaları Marx'ın metalaşma süreci bağlamında ele almıştık.

Bu temel açıklamaların ardından yazıyı iki savla temellendirebiliriz: (1) Yurttaşların bir kısmının mülksüzleştirilmesi, ya da toprağın ayrıcalıklı toplumsal sınıfların eline geçmesi. Bu sürece mülksüzleştirerek mülkleştirme diyebiliriz. (2) Devletin topraksızlaştırılması, ya da mali sermaye aracılığıyla menkulleştirilen toprakların küresel sermayenin kullandığı bir araca dönüşmesi. Bu sürece de menkulleştirme diyebiliriz. Belirtilmelidir ki bu iki aşama birbirleriyle ilişkilidir, iç içedir ve bütünsel bakış açısını gerektirir. Ancak menkulleştirme, mülksüzleştirilerek mülkleştirme aşamasıyla birlikte ya da ondan sonra gerçekleştirilmektedir. Aşağıda bu iki süreç tartışılacaktır.

## **MÜLKSÜZLEŞTİREREK MÜLKLEŞTİRME**

Bu kavramın daha önce Marx ve sonrasında sıklıkla D. Harvey tarafından kullanılmış olduğunu hatırlatarak, mülksüzleştirerek mülkleştirmenin menkulleştirme sürecinin ilk aşaması olduğunu belirtmek gerekiyor. Bu süreçte toprakların olabildiğince özel mülkiyet havuzuna aktarılması sağlanmakta, özel mülkiyet havuzuna aktarılan toprakların da olabildiğince toprak kapitalistlerinin eline geçmesinin koşulları hazırlanmaktadır.

Bu süreçte gerek yerli gerek yabancı sermaye gerekse de kamu kurum ve kuruluşları çok etkin bir rol oynamaktadır. İlgili alanları ise devlet mülkü olan topraklardır. Burada kullanılan çok sayıda yöntem ve araç bulunmaktadır. Toprağın rantı da yine bu aşamada devreye girmektedir. Planlama kavramı içinde değerlendirilebilecek olan, imar haklarının devri, kentsel dönüşüm ve kaynak geliştirme, kullanım biçimi ve işlev değişikliği, nitelik değişikliği ile gelir paylaşımı ve devlet topraklarının satılması bu süreçte kullanılan yöntemler olarak sıralanabilir. Böylece planlama kararıyla örneğin, yeşil alan olarak kullanılan bir yer

ticaret ve turizm merkezine dönüştürülüp satılabilmekte, kamuya ait olan topraklar, ayrıcalıklı imar hakları ile ayrıcalıklı toplumsal sınıflara devredilebilmektedir. Bu süreçteki müdahalelerin iki yönlü olduğu söylenebilir. İlki toprakların özel mülkiyete dönüştürülmesi ancak rant değerinin artırılarak dönüştürülmesi. Diğeri de rant değeri yüksek olan yerlerdeki yoksulların kentsel dönüşüm ve kaynak geliştirme projeleri ile kentin başka yerlerine gönderilerek yeniden mülk sahibi olması. Burada devreye TOKİ ve belediyeler girmektedir. Dolayısıyla burada bazı toplumsal sınıflar yeniden mülk sahibi olmakta ve o yerleri yatırıma dönüştürmek üzere kullanmaya başlamakta, diğerleri de mülk sahibi olmakta ancak yatırım, birikim ve rant değeri düşük olan kamuya ait topraklara gönderilmektedirler. Kentsel dönüşüm dışındaki diğer mülkleştirme düzeneğinde daha önce de belirtildiği gibi devlet mülkü veya onun hüküm ve tasarrufunda olan yerler, meralar, ormanlar, tarım toprakları, kıyılar, nehirler, madenler, özelleştirilen kuruluşlara ait topraklar ve hazine toprakları hızla özel mülkiyete dönüştürülmektedir. Bunun için gerekli olan yasal düzenlemeler de peşi sıra çıkarılmaktadır. Güncel olması itibarıyla 2/B alanları olarak nitelendirilen alanların orman köylüsü dışındaki kişilere satılması yönündeki çalışmaları örnek olarak gösterebiliriz. Bu alanların henüz yeterince kapitalize edilmiş olması da bugünden sonra bu alanlara gösterilen ilginin artacağını göstermektedir.<sup>9</sup>

## MENKULEŞTİRME VE MORTGAGE

Menkulleştirme, toprağın doğrudan taşınabilir bir niteliğe sahip kılınması olarak tanımlanmıştır. Özellikle yatırım bankacılığı aracılığıyla, toprağın ipotek edilebilecek hale getirilmesidir. Alanyazında bu yöndeki ilk uygulamaların ABD’de konut ipotek piyasasında ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Türkiye’de ise 1992 yılında bu kavramın kullanıldığı belirtilmektedir. Menkulleştirme genel olarak varlığa dayalı menkulleştirme ve ipoteye dayalı menkulleştirme olmak üzere iki başlık altında incelenmektedir. İlki, varlıklardan doğacak olan nakit akışlarına dayalı menkul kıymetleri ihracıdır. Türkiye bu sistemi kullanmaktadır. İkincisi ise mortgage olarak adlandırılan ipotek sistemidir. Yani bir gayrimenkulün kredi karşılığında ipotek edilmesidir.<sup>10</sup>

9 Konuyla ilgili bir çalışma için bkz. Menaf Turan, *Türkiye’de Kentsel Rant Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete*, Tan Kitabevi, Ankara, 2009.

10 Menkul Kıymetleştirme (Menkulleştirme), <http://alikulus.blogspot.com/2007/12/menkul-kymetletirme-menkulletirme.html>.

Bu sistemin ABD’de başlangıç yılları 1930’lu yıllardır ve sistemin aktörleri bankalar değil sigorta şirketleridir. Bu sistemden beklenen sadece kredi hacminin artması değil, ikincil piyasaların derinleşmesini sağlamaktır.<sup>11</sup> Bu anlamda sistemin dayanmış olduğu iki tip piyasadan söz edilmektedir:

Birincil piyasa, finans kuruluşlarının kişilere verdiği kredilerden oluşuyor. Burada teminat olarak çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınıyor. Yurtdışında finans kuruluşlarına yardımcı olan servis sağlayıcı firmalar var, fakat henüz bu yapı Türkiye’de oturmuş değil. İkinci el piyasada ise finans kuruluşları veya kurumlar bu kredileri satın alıp, yurtdışından veya yurtiçinden ikincil yatırımcılara satıyor. Burada farklı metotlar uygulansa da çoğunlukla finans kuruluşları tahvil veya hisse senedi çıkarıp satıyorlar. Özünde varlığa dayalı menkul kıymet ihracı yapılıyor. Burada alıcılar zenginler, emeklilik fonları, sigortalar, direkt müşteri ile ilişki halinde olmayan toptan piyasadan kişiler oluyor. İkinci el piyasası finans kuruluşlarının likidite sorunu yaşamasını engelliyor ve verdiği kredilerin teminatını çabuk geri almasında yardımcı oluyor.<sup>12</sup>

Böylece mortgage sisteminin gerek birincil gerekse de ikincil piyasada finans sermayesinin derinleşmesini sağlayan bir yönü ortaya çıkmaktadır. İkincil piyasanın gelişmesi aynı zamanda yabancı sermayenin gelmesine de yol açacaktır.<sup>13</sup>

Mortgage, ipotek bankaları ve yapı toplulukları gibi finansman kurumlarının, konut sahibi olmak için kredi talep edenlere verdikleri uzun vadeli kredi olarak tanımlanmaktadır. Buradaki ipotek sistemi ile verilen kredi teminat altına alınır. Teminat altına alınan ipoteğin paraya çevrilmesi ise sistemin önemli özelliklerinden biridir. Bu sistemi diğer uzun vadeli kredi sisteminden ayıran en önemli unsur, kredi veren kuruluşun verdiği krediyi hemen nakde çevirmesi için alacağını karşılığında menkul kıymet ihraç etmesinin yolunu açan ve dolayısıyla, ikincil piyasalarda fon fazlası olan yatırımcılara satma olanağı bulunan ve sonuçta yeni kredilerin finansmanında kullanılacak taze fonlar yaratmasıdır. İşte bu sürece menkul kıymetleştirme denmektedir. Bu sistemde kredi verenler uzun vadeli konut kredilerine kaynak sağlamak için alacakları karşılığında menkul kıymet ihraç ederek kredilerini menkul kıymetler satın alan yatırımcılar aracılığıyla finanse ederler. Hem oturmak amacıyla kullanılan konutlar hem de işyerleri, alışveriş merkezleri, oteller gibi ticari amaçlar için kullanılan gayrimenkullere kredi verile-

11 Suna Oskay ve Tolga Ceylantepe, *Mortgage ve Mortgage Sigortaları*, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, İstanbul, 2006, s. 10-11.

12 *Referans*, 31 Ocak 2006.

13 Oskay ve Ceylantepe, *a.g.k.*, s. 10-11.

bilmektedir. Yukarıda belirtildiği gibi mortgage kredileri hem birincil hem de ikincil piyasada işlem görmektedirler. Birincil piyasalarda ticari bankalar, tasarruf kurumları, yapı kuruluşları, emeklilik fonları, sigorta şirketleri, menkul kıymet satıcıları, şirketlerin hazine bölümleri, özel yatırımcılar ve kredi alanlar aktör olarak rol almaktadırlar. Kredi veren kurumlar verdikleri kredileri bir havuzda toplayarak yatırımcılara satarlar, elde ettikleri fonlarla yeni kredilerini finanse ederler. Yani kredi alacağına dayalı olarak menkul kıymet ihraç etmek kredi veren kurumların en önemli özelliklerinden biridir. Sigorta ve bireysel emeklilik şirketleri de ikincil piyasalarda menkul kıymetleri satın alarak sistemi fonlamaktadırlar. Konut talebi yaratan tüketiciler ile ikincil piyasalarda satılan menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar, brokerler, sermaye piyasası kuruluşları ve değerlendirme uzmanları da diğer aktörlerdir. Sermaye piyasası kuruluşlarının da kredi alacağına dayalı menkul kıymet ihraç etmek, kredilerin geri ödemesini tahsil etmek ve bu ödemelerin menkul kıymet satın alan yatırımcıya ödenmesini sağlamak gibi işlevleri bulunmaktadır.<sup>14</sup> Tablo, yukarıda anlatılan sürecin kısa bir özeti olarak değerlendirilebilir.

**Tablo:** Mortgage Süreci

Birincil Piyasa	Ev bulma ve kredi kuruluşuna başvurma
Birincil Piyasa	Konutun değerinin değerlendirme uzmanlarınca tespiti, tapu sicil kayıtlarının incelenmesi
Birincil Piyasa	Konutun değerinin belirli bir kısmının peşin ödenmesi
Birincil Piyasa	Mortgage ile bağlantılı sigortaların yapılması, maliyetinin kredi alana yüklenmesi
Birincil Piyasa	Gayrimenkule ipotek konması suretiyle kredinin onaylanması
İkincil Piyasa	Kredi veren kurumun kredi karşılığında alınan ipoteklere dayalı olarak çıkarılan menkul kıymetleri satması ve daha fazla borç vermek için para toplaması

**Kaynak:** Suna Oskay, Tolga Ceylantepe, a.g.k., s. 16.

<sup>14</sup> a.g.k., s. 12-16.

## MÜLKİYET SORUNLARININ ÇÖZÜLMESİ “SORUNU”: NEOLİBERAL REÇETE

Gelişmiş kapitalist ülkeler karşısında az gelişmiş ülkeler ile eski sosyalist ülkelerin konumunu batının dünü olarak nitelendiren Hernandes de Soto, bu ülkelerin gelişmesi için gerekli olan koşulu mülkiyet sisteminde yapılacak olan reformlara bağlamaktadır.<sup>15</sup> Bu yazarın görüşlerine yer vermeden önce kapitalizmin dününün kendi coğrafyasında kandan ve ateşten kurulu bir ilkel birikim süreci olduğunu, bu dönemde Çin, İran, Osmanlı İmparatorluğu gibi devletlerin birer yağma ve sömürü düzeni haline getirilmiş olduklarını belirtmekte yarar vardır. Bankacılık sisteminin rolü ise emperyalizm döneminde kesin bir biçimde ortaya çıkmıştı. O döneme vurgu yapan çalışmalarda banka tekelleri ile sanayi sermayesi arasındaki ilişki mali sermayenin oluşumunun kaynağı olarak gösterilmektedir.<sup>16</sup> Ancak günümüzde bu ilişkinin özünü korumakla birlikte toprak ve doğal kaynaklar üzerinde farklı bir biçime büründüğünü söylemek olanaklıdır. Nitekim yukarıda anılan yazarın üzerinde durduğu konu da budur. De Soto’ya göre, 2000 yılının rakamlarıyla az gelişmiş ve eski sosyalist ülkelerde kayıt altına alınmamış, yani henüz mülkiyet sorunları hukuki zeminde tam olarak çözülememiş, 9,3 trilyon dolarlık bir toprak varlığı mevcuttur. De Soto’nun çözüm önerisi, bütün toprak varlıkları üzerinde hukuki bir mülkiyet sisteminin kurulması, kayıt altına alınması ve nihayetinde ise bankalar tarafından ipotek edilebilir hale getirilmesidir. Dolayısıyla bu sistemin de en önemli aktörü bankacılık sektörüdür. De Soto, az gelişmiş ve eski sosyalist ülkelerin durumuna ilişkin görüşlerini şu şekilde ifade etmektedir:<sup>17</sup>

Evler, tapulu olmayan araziler üzerinde inşa edilmiştir, şirketlerin yükümlülükleri tanımlanmamıştır, sanayiler finansör ve yatırımcıların gözetiminden uzak yerlere kurulmuşlardır. Bu mülkler, üzerindeki hakların yeterince belgelenmemiş olmasından dolayı, kolaylıkla sermayeye tahvil edilememekte, insanların birbirlerini tanıyıp, birbirlerine güvendikleri dar yerel muhitler dışında satışı yapılamamakta, kredi almak için ipotek edilememekte ve bir yatırıma karşı hisse olarak kullanılamamaktadırlar.

Devamında yazar, bu durumdaki sermayeyi ölü sermaye olarak nitelendirmekte ve bu fiziksel varlığın sermayeye dönüşmesinin yolunun bu

15 Hernandes de Soto, *Sermayenin Sırrı*, (çev. Murat Aygen), Liman Yayınları, Ankara, 2005, s. 8.

16 Zubtriski vd., *Kapitalist Toplum*, (çev. Sevim Belli), 8. Baskı, Sol Yayınları, Ankara, 1995, s. 119, 128.

17 Hernandes de Soto, *a.g.k.*, s. 5.



varlığın ipotek edilerek borç alınması olduğunu belirtmektedir. Bu önerinin mortgage sistemi içinde ifadesini bulan birincil ve ikincil piyasaların geliştirilmesi ile aynı anlama geldiği görülecektir. Kuşkusuz yazarın görüşleri bununla sınırlı kalmamaktadır. O asıl sorunu artık mülkiyet hakkı olarak değil, mülkiyet hakkına erişim hakkının genelleşmesi olarak görmektedir. Ama öncelikle mülkiyet hakkının kurulması gerekir. Gelişmiş batı ülkelerinde mülkiyet hakkının kurulmuş olmasının kimi yararlarını yazar şöyle sıralamaktadır:

1. *Varlıkların ekonomik potansiyellerini belirlemek:* Burada yazar sermayeyi bir varlığın ekonomik ve sosyal bakımlardan yararlı olan yönlerinin, örneğin tapu, menkul kıymet, mukavele, sözleşme vb. belgeler üzerinde kayda geçirilmesi olarak görmektedir. Yani önemli olan bir evin kendisi değil, tapusudur. Çünkü bu yolla “maddi dünyadan, sermayenin yaşamını sürdürdüğü kavramsal evrene adım atılmış olacaktır.”

2. *Dağınık enformasyonu tek bir sistem çerçevesinde toplamak:* Mülkiyeti temsil eden belgelerin bir araya toplanarak, vatandaşların birikmiş servetleri ile ilgili bilgilerin ve bunların tabi olduğu kuralların tek bir bilgi tabanına yerleştirilmesi.

3. *İnsanlara sorumluluk vermek:* Resmi mülkiyet sistemi maliklerin kimliklerini saklamayı engellediği için satın aldıkları mal ve hizmetlerin parasını ödemeyen kimselerin kolayca teşhis edilebilmesi, faiz, para ve hapis cezası gibi cezalara çarptırılma, kredi notlarının düşürülmesi, mülk üzerine haciz konması kolaylaşacaktır.

4. *Varlıklara esneklik kazandırmak:* Varlıkların birleştirilmesi veya parçalanması ona esneklik kazandırır. Örneğin, tek bir fabrika hisselerinin, fiziki varlığın bütünlüğüne zarar verilmeksizin elden çıkartmaya uygun olarak, sayısız yatırımcıya aynı anda ait olması.

5. *İnsanlar arasında bir ağ kurmak:* Bu yolla şirketler, varlıklar ve sahipleri ile ilgili doğrulanabilir adresler ve mülk kayıtlarına ulaşabilmekte, mülk değerleri hakkındaki objektif kayıtlara ilişkin bilgi alınabilmekte ve bütün bu bilgilerin kredi işlemlerinde kullanılması sağlanmaktadır. Bu durumda sigorta sistemi aracılığıyla da riskler yönetilebilir hale getirilmektedir.

6. *İşlemleri koruma altına almak:* Kamu kurumları tarafından kayıt altına alınan arazi, bina, gemi, fabrika, maden ocağı, uçak gibi varlıkların ekonomik açıdan yararlı bütün yönlerini içeren dosyalama sistemi, bir varlığın ipotek edilmesi, irtifak hakkı, kiralama, iflas gibi varlığın

paraya dönüşmesini kısıtlayabilecek veya değerini artırabilecek yanlışlıklardan korumaya yardımcı olur. Bu sistemin diğer aktörleri de işlem kayıtlarını tutan şirketler, tahkim şirketleridir.

Paranın mülkiyeti farz kıldığı, mülkün sadece kâğıttan ibaret bir şey değil, piyasa ekonomisine işlerlik kazandırmak için gereken şeylerin çoğunu kapsayan ve depolayan bir aracılık cihazı olduğu, bütün ilerlemelerin, menkul kıymetler veya hukuki mülkiyeti temsil eden kağıtlar karşılığında yapılan iyi bankacılık sayesinde mümkün olduğu, şayet kapitalizmin bir zihni varsa, bu zihnin yasal mülkiyet sistemi içinde yer alması gerektiği, resmi mülkiyet sisteminin sermayenin doğduğu yer olduğu da yazarın diğer savlarıdır. Bu savların ne denli tanıdık olduğu 1980’li yıllardan bu yana ülkemizde uygulanan politikalardan anlaşılmaktadır.

Bütün bunların dışında yazar aslında çok önemli bir şey daha söylemektedir. Günümüzde küresel kapitalizmin az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler üzerindeki hegemonyasını kurmak üzere toprak ve diğer doğal varlıkları sömürdüğünü, bunun yeni bir sömürgecilik politikası olduğunu savunanların aslında ne denli gerçeğe uygun yorumlar yaptıklarını da ortaya koymaktadır. Bunu da şu satırlarla ifade etmektedir: “Bugün kapitalizmin karşıtlarına, kapitalizmin, yoksul ülkelere zengin ülkelere bir mülkiyet transferi olduğu ve Batının gelişmekte olan ülkelere yaptığı özel yatırımların da çok uluslu şirketlerin bu ülkelerin kaynaklarına el koymalarından başka bir şey olmadığını savunmaları için gerekli olan cephaneyi fazlası ile temin eden ciddi istatistikler mevcuttur.” Yani bunu söyleyenler, yazarlar o kadar da haksız değiller.

## SONUÇ

Yukarıda anlatılan sürecin ülkemizde nasıl işlediği, yanıtlanması gereken bir soru. Daha önce de belirtildiği gibi küresel kapitalizme eklenme sürecinde ülkemize biçilen yeni rolün gereği olarak, “topraklar ve doğal varlıkların ekonomiye kazandırılması” adı altında bir politika yürütülmektedir. Bu politikanın uygulayıcıları, bu sürecin işleme için gerekli yasal düzenlemeler başta olmak üzere, kurumsal yeniden yapılanma, toplantılar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi yeni oluşumlarla önemli etkinlikler gerçekleştirmeye başlamışlardır. Örneğin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği (GYODER) her yıl düzenlemiş olduğu uluslararası gayrimenkul zirveleri ile bu sürecin inşa edilmesi konusunda önerilerde bulunmakta, çoğu zaman da bu öneriler birer politikaya dönüşmektedir. Özellikle gayrimenkulün menkulleştirilmesi konusunda banka yöneticileri, kurum temsilcileri ve diğer uzmanların

düşünceleri dikkatle izlenmelidir.<sup>18</sup> Yabancılardan stopaj alınmaması gibi vergi bağımsızlıkları, doğrudan gelir desteği ile mülkiyet sorunlarının çözülmesi, kadastro çalışmaları, orman alanlarında 2/B sorununun çözüm biçimi, mülk sahipliğinin değişmesi, tapunun üzerine konan yeni şerhler, sermaye piyasasının düzenlenmesi, yatırım bankacılığı gibi son çalışmalar bu sürecin bir parçası olarak değerlendirilmelidir. Öte yandan menkulleştirme bir adım daha öteye taşındığında bütün doğal varlıkların ve devlet tarafından sunulan kamusal hizmetlerin özelleştirilmesiyle karşılaşılacaktır. Ormanlar, dereler, göller, madenler gibi doğal kaynaklar, hastaneler, okullar, otoyollar, elektrik üretim - dağıtımı, su, kanalizasyon ve çöp gibi altyapı hizmetlerinde özelleştirme, kamu-özel sektör işbirliğini sağlayan son yasal düzenlemeler bu varlıklar üzerindeki mülkiyet ve dolayısıyla egemenlik ilişkisini değiştirecektir.

Sonuçta söz konusu olan yurttaşların bir kısmının mülksüzleştirilmesi ya da toprağın ayrıcalıklı toplumsal sınıfların eline geçmesi ve devletin topraksızlaştırılması ya da mali sermaye aracılığıyla menkulleştirilen toprakların küresel sermayenin kullandığı bir metaya dönüşmesidir. Bu durumun mülkiyet ve egemenlik olguları arasındaki bağı zedeleyip zedelediği de başka çalışmaların konusudur.

## KAYNAKÇA

- De Soto Hernandez, *Sermayenin Sırrı*, (çev. Murat Aygen), Liman Yayınları, Ankara, 2005.
- Lenin V.İ., *Emperyalizm Kapitalizmin En Yüksek Aşaması*, (çev. Cemal Süreyya), 10. Baskı, Sol Yayınları, Ankara, 1998.
- Marx Karl, *Kapital Birinci Cilt*, (çev. Alaattin Bilgi), 7. Baskı, Sol Yayınları, Ankara, 2004.
- Oskay Sunave Tolga Ceylantepe, *Mortgage ve Mortgage Sigortaları*, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, İstanbul, 2006.
- Özügurlu Metin, "Marksizm ve İlkel Sermaye Birikimi", *Marksizm ve...*, İmge Kitabevi, Ankara, 2003, s. 161-191.
- Püsküllüoğlu Ali, *Arkadaş Türkçe Sözlük*, 4. Baskı, Arkadaş Yayınları, Ankara, 2003.

---

<sup>18</sup> İş Bankası Genel Müdürü Ersin Özince 9. Zirve'de şöyle demiştir: "Ben gayrimenkul üzerine borç veren bir sektörün temsilcisi olarak şu anda gayrimenkul kredileri, konut kredileri ve gayrimenkul kredileri kadar sorunsuz bir kredi nevimiz olmadığını söyleyeyim." Yine TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar da aynı zirvede "Gayrimenkullerin menkulleştirilmesi noktasında da çok daha ciddi adımlar atmamız gerekmektedir. Ülkemizin 780 bin km<sup>2</sup> coğrafyasına baktığımız zaman, bu arazilerin % 60-70'inin devlete ait olduğunu hep söyler dururuz. Fakat bir analizini yaparsak, bu arazilerin büyük bir kısmının orman alanları, su havzaları, tarım alanları ve meralar olduğunu, kullanıma uygun arazilerin, arsaların çok fazla olmadığını görürüz" ifadesini kullanmıştır. www.gyoder.com, 10.12.2009.

Referans, 31 Ocak 2006.

Turan Menaf, *Türkiye’de Kentsel Rant Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete*, Tan Kitabevi, Ankara, 2009.

Zubtriski vd., *Kapitalist Toplum*, (çev. Sevim Belli), 8. Baskı, Sol Yayınları, Ankara, 1995.

### **İnternet Kaynakları**

www.gyoder.com, 9.Gayrimenkul Zirvesi.

www.blogspot.com <http://alikus.blogspot.com/2007/12>, Menkul Kıymetleştirme (Menkulleştirme)