
SERİ	CİLT	SAYI		
SERIES	VOLUME	NUMBER	1	1980
SERIE	BAND	HEFT		
SÉRIE	TOME	FASCICULE		

İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ

ORMAN FAKÜLTESİ

DERGİSİ

**REVIEW OF THE FACULTY OF FORESTRY,
UNIVERSITY OF ISTANBUL
ZEITSCHRIFT DER FORSTLICHEN FAKULTÄT
DER UNIVERSITÄT ISTANBUL**

**REVUE DE LA FACULTÉ FORESTIÈRE
DE L'UNIVERSITÉ D'ISTANBUL**



YOĞUN NÜFUSLU VE ENDÜSTRİLEŞMİŞ ÜLKELERDE ARAZİ MÜLKİYETİ¹

Prof. Dr. E. W. HOFSTEE²

1. İNSAN VE ARAZİ ARASINDAKİ İLİŞKİLER

İnsan - arazi ilişkileri sosyal olgulardır. Bu da; mevcut politik güçlerle ve komşularıyla çatışmaya girmeksizin, insanın arazi ile kendisi arasında şekli bir bağ kurmak, devam ettirmek veya son vermek istediği zaman uyduğu kuralların, bağımsızca varolmadığı, aksine bir bütün halinde toplumun kendisiyle, kültürüyle, yapıyla ve işlevleriyle ilişkili olduğu anlamına gelir.

Toplumumuzun karakterindeki her değişmeye cevap veremeyen eski kurallar, arazi haklarıyla ilgili kuralların eksiksiz ve tutarlı bir düzenlemesiyle, derhal tamamlanmışlardır. Ortaçağlarda, Batı Avrupa toplumunda hakim olan kabile sistemi döneminden kaynaklanan insan arazi ilişkilerinin pek çok ve önemli kalıntıları henüz mevcuttu ve belirli bir sağduyu ile gelişmişti. 18. ve 19. yüzyıllarda ortaçağın zirai ve kırsal hayatının önemli bir bölümünde rol oynayan geleneksel mülkiyet hukuku, kıt'anın tümünde olduğu gibi İngiltere'de de yavaş yavaş ortadan kalkmıştır. Çünkü geleneksel arazi mülkiyeti ile yeni teknik ve ekonomik gelişmeler ve bunlara eşlik eden ideoloji birbirine uymuyordu. Fakat kiralamanın belirli şekilleri, örneğin ortaçağlardan bu yana olduğu gibi, sadece İngiltere'de değil tüm kıt'ada Napoleon'un «code Civil» i tüm geleneksel özel hukuku açıkça ortadan kaldırıncaya kadar mevcudiyetlerini sürdürmüşlerdi.

Her ne kadar tüm sosyal olguların birbiri ile ilişkili ve bağlı olmaları bir tür temel sosyoloji kanunu ise de, bilmeliyiz ki sosyal hayatın belirli yönleri, toplumumuzun genel gelişme istikametinden, diğer toplumlara nazaran pek az etkilenmiştir. Belirli kanunlar, kaideler veya müesseseler tarihin belirli bir döneminde hissedilen bir ihtiyacı karşıladıkları ve toplumdaki gücün yapısı onların konulmasına imkân verecek şekilde olduğu için ortaya çıkarlar. Fakat sonradan, aktüel olarak asla geçerli olamayacakları sosyal şartlar altında varolmaya devam ederler. Bu yeni şartlar altında gerekli olmadıkları gibi, onlarla uyumsuzluk içindedirler, (çünkü hayatın akışı daima bir gücü ifade eder ve örf ve adette böyle bir güçtür) ve geçmişte oldukları gibi kalırlar. Hiç olmazsa uzunca bir dönem için sosyal değişmelere hemen hemen kayıtsız kalırlar. Yürürlükten kalkmaları, gerçek bir engel teşkil ettik-

¹ Bu yazı, 1967 yılında, insan - arazi ilişkileri açısından arazi kullanımının planlanması konusunda, Cambridge Üniversitesi tarafından düzenlenen yaz konferansına sunulan bildirilerin basıldığı, Land and People adlı eserin (Leonard Hill Books; London 1967) 55 - 74 sayfalarından alınarak İ.Ü. Orman Fakültesi Ormancılık Hukuku Kürsüsü Asistanı Sedat AYANOĞLU tarafından dilimize çevrilmiştir.

² Prof. Dr. E. W. HOFSTEE: Hollanda Wageningen Ziraat Üniversitesinde Kırsal Sosyoloji Bölüm Başkanı'dır.

leri için değil, kanun koyucunun uygun bir düzenleme yaratmak istemesi sebebiyledir. Söylediklerim, sadece olguların bu türü (kiralama usulleri) içindir. Fakat, toplumun önemli işlevleri ile doğrudan ilişkili olan sosyal müesseseler, işlevler, değişme veya ortadan kaybolma durumunda bile bir kaide gibi derhal değişmezler. Sosyal değişmeye Ogburn'den¹ bu yana «kültürel boşluk» (cultural lag) olarak adlandırduğumuz, normların gerisinde kalma, şekli kaideler ve müesseseler, toplumumuzun işleyiş şeklinde ve karakteristiklerindeki esaslı değişimler daima eşlik ederler. Bu normlar, müesseseler, v.s. bu şekilde, en azından belli bir derecede, Amerikan sosyoloğu Merton'un dediği gibi diskfonksiyonel² hale gelirler.

2. ARAZİDE ÖZEL MÜLKİYET - KÜLTÜREL BİR BOŞLUK

Burada tartışmak istediğim problem modern, endüstrileşmiş ve yoğun yerleşim bölgelerindeki özel arazi mülkiyetinin günümüzde toplumun gerçek ihtiyaçları ve fonksiyonları ile uyum içinde olup olmadığı veya hiç olmazsa kısmen kültürel bir gecikme ve bundan dolayı disfonksiyonel sayılıp sayılmayacağıdır.

Örnek olarak daha fazla Hollanda'daki düzenlemeye dayanacağım. Hollanda bir yandan Dünyanın en yoğun yerleşimine sahip ülkelerinden biridir ve diğer yandan hali hazırda hızlı bir nüfus artış hızı göstermektedir, özellikle II. dünya savaşından bu yana endüstride kayda değer bir gelişme ve genel olarak ekonomik hayatta hızlı bir büyüme görülmüştür. Bundan dolayı bu ülke modern, endüstrileşmiş ve yoğun yerleşime sahip ülkelere iyi bir örnek teşkil eder. Öncelikle ülkemden alınmış verilere dayanmamın ikinci bir sebebi yeterli literatür olmaması nedeniyle, kendi ülkemize nazaran diğer ülkelerin arazi mülkiyeti ile gerçek yerleşim durumunu gösteren bir şemanın temininin genellikle imkânsız olmasıdır. Bazıları, belirli konulardaki düzensiz yayınlardan ve özel bilgilerden kısmi bir şema elde eder, fakat hızlı bir değişim gösteren tüm olgularda olduğu gibi herhangi bir kimse sadece günlük tecrübeleriyle yerleşimin yaklaşık bir şemasını elde edebilir.

İlk olarak burada özel arazi mülkiyeti ile ilgili kutsal ve dokunulmaz hiç bir şey olmadığını ifade etmeme izin veriniz. Açıkça o, sadece insan-arazi ilişkilerinin mümkün olan şekillerinden biridir ve tabii veya kendiliğinden ortaya çıkmış şekillerinden biri değildir. Batı Avrupa'da henüz sosyal organizasyon da kabile sistemi hakimken, arazi üzerinde gerçek özel mülkiyet, bildiğimiz kadariyle, mevcut değildi. Ortaçağlarda arazi üzerinde özel mülkiyet mevcuttu. Fakat pek çok kısıtlamalar altındaydı. Örneğin, arazinin aile dışına satışına genellikle sadece zorunlu hallerde izin veriliyordu. Bununla beraber, Batı Avrupa'da hemen her yerde, değişik olmakla beraber arazinin önemli bir kısmı henüz kamu emlakı idi. Her ne kadar Ortaçağın sonlarına doğru arazi üzerindeki özel mülkiyet yavaş yavaş gelecekteki karakterini kazanmaya başlamışsa da, kamu mülkiyeti varlığını asırlarca devam ettirmiştir. Arazi üzerindeki kamu mülkiyetine yapılan son saldırılar ancak, 18. asırda (İngiltere'deki gibi) ve kısmen 19. asırda (Hollanda'da ve kıtadaki diğer ülkelerde olduğu gibi) bertaraf edilmiştir. Bundan sonra, bu saldırı genellikle büyük bir direnme ile karşılaşmıştır. Şimdi çiftçiler kamu mülkiyetini genellikle kendi ekonomilerinin ve sosyal hayatlarının esaslı bir parçası saymaktadırlar. Hollanda'da kamu mülkiyetinin gerçek sonu (hukuki sonu biraz daha önce geldi) belirli sahalardaki rejyonal zirai sistemin bir parçası olarak 19. asrın sonlarına doğru gel-

¹ William Ogburn; Sosyal değişme konularında araştırmalar yapan Amerikalı Sosyolog.

² Görevini yapamaz (işlemez) hale gelme.

di. Bu sadece 19. asrın sonlarında olmuştur. Daha sonra Batı Avrupa'da kamu mülkiyetinin arazi üzerindeki kalıntıları kültürümüzün bir parçası haline döndü.

Fakat, arazi üzerindeki özel mülkiyet toplumumuzun temel yapısına ait olmasa bile, bu onun cemiyetimiz içinde derin köklere sahip olmadığı anlamına gelmez. Tarihimizin belirli bir döneminde onun mevcut olması, elbette cemiyetin veya hiç olmazsa cemiyet içindeki belli grupların ona ihtiyaç duydukları anlamına gelir. Fakat, çağdaş toplumumuzdaki durumunu incelemek istediğimizde, onun asırlarca mevcut olması, sosyal öneminin ortaçağdan beri yavaş yavaş fakat sürekli olarak artması ve özellikle kapsamını genişletmiş olması çok önemlidir. Bu onun, yakın geçmişe kadar henüz diğer sistemlerden daha iyi bir şekilde cemiyetin sosyal ve ekonomik gayelerini koruyabilen bir insan-arazi ilişkileri sistemi olarak bilinçli bir şekilde kabul edildiğini gösterir. Bu, arazi üzerindeki özel mülkiyet zamanımızda halâ insan-arazi ilişkilerinin mükemmel bir sistemimizdir sorusuna olumsuz bir cevap vereceksek, dikkatli olmamız gerektiği anlamına gelir.

Bana öyle geliyor ki, problemimizi çözümlenmenin en iyi yolu, arazi üzerindeki özel mülkiyetin yaygın olduğu sırada arazinin toplumda nasıl bir işlev gördüğünü ve günümüz toplumunda işleyişinin nasıl olduğunu araştırmaktır. Bir yandan arazi üzerindeki özel mülkiyetin en güçlü olduğu ve diğer yandan zamanımızla en iyi kıyashyabileceğimiz bir dönem olarak 19. asrı kullanabiliriz.

3. 19. ASIRDA ARAZİ KULLANIMLARI

19. asırda arazi aşağıdaki işlevlere sahipti :

1. Geleneksel modellerden yavaş yavaş kendisini kurtarmaya başlayan zirai bir ekonomi ve çiftçilerin bilim ve tekniğin hızlı gelişmesinin sunduğu imkânları kabul etmeye istekli olmaları halinde umut dolu bir gelecek bekleyebilmek için bir temel görevi görmekteydi. Devletin ziraate doğrudan müdahalesi lüzumlu görülüyordu. Aksine, bazı Avrupa ülkelerinde zirai ürünlerin tüm koruyucu gümrük tarifelerini bu zirai endüstriye zarar vermeksizin kaldırma olasılığı ortaya çıkmıştı. Bazı ülkeler 19. asrın sonlarındaki ağır ekonomik krizler süresince ziraati tam olarak koruyamadılar. Sonunda görüldüğü bu sadece çiftçilerin yararınadır. 19. asırda zirai alandaki teknik değişme, önemli bir kısmı için, arazi kültivasyonunda bir ilerleme anlamına geliyordu; mekanizasyon henüz pek az önemliydi. Bu bir yandan yaygın kullanımın zirai gelişme için bir engel haline geldiği, fakat diğer yandan burada daha büyük üniteler meydana getirmek için acil bir arazi birleştirme ihtiyacının olmadığı anlamına gelir. Küçük çiftçiler prensip olarak büyük zirai mülklerin sahipleri kadar yeni zirai tekniklerin sunduğu imkânlardan aynı şekilde yararlanabilirlerdi. Bundan dolayı arazinin bir kullanıcıdan diğerine transferi tesadüfen olurdu ve ziraatte genel bir değişimin göstergesi değildi. Bu nedenle, kamu emlakı ayırımı hali hariç olmak üzere, arazi mülkiyetine devlet müdahalesi ihtiyacı yoktu. Özet olarak 19. asırdaki zirai gelişmenin bazı yönleri arazi üzerindeki özel mülkiyeti öncekine nazaran ziraat için çok daha faydalı hale getirmişti, diğer yandan bu gelişmelerin özel arazi mülkiyetine engel teşkil eden hiçbir yönü de yoktu.

2. Arazi, yerleşim için inşaat sahaları olarak hizmet etti. 19. asırda yerleşim henüz özel bir olay sayılıyordu. Orta ve daha yukarı sınıflar için bağımsız bir evde yaşamak normaldi. Aşağı sınıfların önemli bir kısmı dahi bazan malik, bazan kiracı olarak tek evlerde yaşırdı. 19. asrın süratle genişleyen endüstriyel kasaba ve şehirleri, tabii olarak yeni bir yerleşim tipi gösterdi, küçük üniform konut toplu-

lukları ve apartman daireleri özel kişiler veya firmalar tarafından yapıldı ve fakir işçilere kiraya verildi. Hiçbir hükümet kontrolü ile hiçbir hükümet müdahalesi olmaksızın, safi kâr esasına dayalı, bu yoksullara ev temin etme sistemini, geçen asrın acınacak olgularından biri olarak görüyoruz. Bununla beraber herhangi biri, yerleşime muhtemelen çağlar boyunca insan hayatındaki en özel konulardan biri olarak bakıldığını ve sonuç olarak hükümetin yerleşim konusunda birşeyler yaptığı, sistemin, pek çok kurbanları tarafından bile bunun kabul edilmesinin biraz zaman alacağını ileri sürebilir. Gerçekten, yerleşim her zamankinden daha çok halka mal olmuş olsa bile, özel bir meseledir, yerleşim için arazi üzerindeki özel mülkiyet daima kendiliğinden olur ve bunu çıkış noktası yaparak 19. asırda işlevini yerine getirmiştir.

3. Arazi, gelişen endüstri için, fabrikalar, tersaneler, depolar, madenler v.s. yapımında kullanılmıştır. Her ne kadar bazı endüstriler belirli yerlerde yoğunlaşmaları ile kasaba ve rejyon için kesin öneme sahip hale gelmişlerse de, aslında her bağımsız fabrika, ölçülerimize göre henüz küçük bir teşebbüs idi, genellikle başlangıçta büyük bir sanatkâr atölyesinden daha büyük değildi. Halâ bir veya birkaç bireyin eseri idi. Arazinin endüstriyel ve ticari maksatlar için özel mülk olması gerektiğinin, sadece iş adamları tarafından değil, hükümet yetkilileri tarafından da normal kabul edildiği anlaşılmaktadır.

4. Arazi, özel rekreasyon yerleri olarak kullanıldı. Her ne kadar şehir ve kasabalarda ve yakınlarında umumi parklar kuruluysa da - genellikle özel şahıslar veya firmalar tarafından - açık hava rekreasyonu 19. asırda henüz yukarı sınıflara has bir ayrıcalıktı. İşçiler ve aşağı sınıfların bu enteresan rekreasyon tipi ile ilgilenmek için genellikle ne zamanları, ne paraları, ne de transport kolaylıkları olmamasına karşın, nispeten ucuz arazi ve emek, zenginlere kendilerine ait geniş parklar ve korular satınalma, kurma ve muhafaza etme inkânı veriyordu. Umumi parklar bile ekseriya öncelikle orta ve daha yüksek sınıflar için kuruluyordu. Çay bahçeleri, kulüpler, restoranlar v.s. nin, parkların, 19. asırda genellikle henüz fakirler için yapılmadığını görüyoruz.

5. Arazi, yollar, demiryolları ve kanalların yapımı için kullanıldı. Napolyonik dönemin dışında kıt'ada, 19. asır bir yol inşa etme çağı değildi, çünkü gelişen kitle taşımacılığı demiryolları ve kısmen kanallar üzerinden sağlanıyordu. Halkın büyük kısmı geçmiş çağlardan kalan yolları kullandı. Önemli bir kısmı örf ve adet yoluyla veya bir başka şekilde kamu mülkü haline gelmiştir. Kısmen modernize edilmişler ve, yerel ve bazan merkezi hükümet otoritelerinin kontrolü altına girmişlerdi; fakat yol inşaatı arazi üzerinde özel mülkiyet prensibi açısından oldukça güç bir sorun ortaya çıkardı. Şehir ve kasabaların yeni semtlerindeki caddeler özellikle yeni gelişen özel firmalar tarafından inşa ediliyor ve ancak sonradan yerel otoritelerle transfer ediliyordu. Arazi üzerindeki özel mülkiyet ile ilgili prensibe en önemli tescavüz tamamıyla özel bir kaynaktan, demiryolları inşaatından geldi. Özel mülkiyet esasına dayalı görüşmelerle demiryolları için ihtiyaç duyulan araziyi temin etmek imkansızdı. Burada bir çözüm bulmak için kira anlaşmaları, izinler ve kamulaştırma kullanılmıştır. Daha az derecede olmak üzere kanallarda da durum aynıdır.

Daha az önemli arazi kullanım şekillerini bir yana bırakarak diyebiliriz ki, 19. asırda özel arazi mülkiyeti ve arazi ilişkileri, özel mülkiyet temeli üzerine - pek az istisna ile - kurulmuştu veya en azından arazi mülkiyetinin en uygun şeklinin

¹ Fransa'da I. Napoleon dönemi (1769 - 1821).

özel mülkiyet olduğu görülüyordu. Hakim sınıflarca, özel mülkiyete böyle kuvvetli bir pozisyon verilmesi, sadece bir ideoloji ve kendi çıkarlarının savunulması değildi. İlk gelişmesinde modern cemiyetlerde genel olarak çok iyi şekilde uymuş ve dezavantajları yavaş yavaş ortaya çıkmıştır.

4. ÖZEL MÜLKİYET HAKLARININ ZAYIFLAMASI

Fakat, bugünkü durum hakkında kim ne söyleyebilir? Arazi üzerindeki özel mülkiyetin halihazırda bazı kuvvetli baskılara uğradığı açıktır. Örneğin Hollanda'da arazinin kamulaştırılması 20 - 30 yıl önce sadece özel bir kanunla mümkünken, şimdi biraz daha kolaylaşmıştır. Bu ülkedeki yerel hükümet otoriteleri için hiç bir hukuki prosedüre ihtiyaç duymaksızın inşaat, endüstri, v.s. gayelerine ayrılmış arazileri derhal kamulaştırmak mümkündür. İngiltere'de olduğu gibi genel olarak kut'adaki şehir ve kasaba plânlaması, arazi sahiplerini henüz bu asrın başında sahip oldukları arazi üzerindeki pek çok haklarından mahrum etmiştir. Özellikle Hollanda gibi yoğun nüfuslu bir ülkede bölgelere ayırma (zoning) kesindir ve kesin olmak zorundadır. Bu ülkede detaylı bir plânın yapılmamış olduğu tek bir yer yoktur. Yerleşim yerlerinin dışındaki sahalarn kullanımı ve yerleşim, endüstri, v.s. için ayrılan sahalarn kullanımı bile pek çok sınırlamanın konusudur. Örneğin, Hollanda'nın batı kesimindeki kırsal arazilerin çoğunda, sera bitkileri için sera inşa etmek yasaaktır. Hollanda'da sahipsiz araziye islah etmek keza imkânsız hale gelmiştir. Pek çok ülkede hükümet şu veya bu şekilde kiralara ve arazi fiyatlarına müdahale eder. Hollanda'da kiralarla ilgili müdahale halâ katıdır ve arazi fiyatlarının serbest bırakılmasından bir kaç yıl sonra, serbest arazi fiyatlarına müdahale olasılıkları tekrar tartışılmaktadır. Arazi sahibi sadece kara yollarının inşaatı için arazisinin kamulaştırılmasına razı olmakla kalmayacak, fakat aynı zamanda çoğalan bir miktarda boruhatları arazisine kazılacak ve arazisinin üzerine enerji nakil hatları inşa edilecektir. Fakat bir prensip olarak özel mülkiyet halâ komünist olmayan Avrupa'da her yerde kabul edilmektedir. Sosyalist partiler bile arazi mülkiyeti sorunu ile pek ilgili görünmemektedirler. Çoğunlukla kamu yararı açısından lüzumlu gördükleri zaman, sadece arazi sahibinin haklarını sınırlamak isterler, fakat prensip olarak özel arazi mülkiyeti sorununa dokunmazlar. Hollanda işçi partisinin göhretli üyelerinden biri, birkaç yıl önce, özel arazi mülkiyetinin ziraat için yetersiz olduğu sorununu ileri sürdüğünde, partisinin yöneticileri tarafından tasvip edilmişti. Böylece özel arazi mülkiyeti Batı Avrupa ülkeleri halklarının zihinlerinde henüz oldukça sağlam bir temele sahip gözükmektedir. Fakat halâ böyledir?

Önce ziraate tekrar bakalım. Batı ülkelerinde ziraatin kriz içinde olduğunu söylemek bir gerçektir. Burada krizin sebeplerine ve detaylarına girmeye gerek yoktur. Bununla beraber, ana güçlüklerden biri pek çok çiftliğin, çiftçilere günümüzde mütevazı olarak kabul edilen bir yaşam veremeyecek kadar küçülmüş olmasıdır. Diğer bir problem, arazi parsellerinin çok küçük olması ve çiftçilerin mümkün olduğu kadar yüksek bir gelir elde etmeleri için gerekli olan mekanizasyon seviyesine imkân veremeyecek derecede dağınık olmasıdır. Batı Avrupa ülkelerinin çoğunda şimdi hakim olan düşüncelerden biri, problemlerin arazinin yeniden tahsis¹ (re-allocation) planları ile çözümlenmesidir. Hollanda'da arazinin yeniden tahsisinin, drenaj sistemlerinin yapılması gibi ilgili faaliyetlerle kombine edilerek çiftlik tesislerinin çok daha uygun yerlere kaydırılması, çiftliklerin, çiftçiliğe devam etmek istemeyen-

¹ Bizde, bu işlemin benzeri belediyelerde, şehirlerdeki düzensiz parsellerin imar plânlarına uydurulması amacıyla yapılan yeniden düzenleme (Hamur metodu) dir.

lerden arazilerinin satın alınması ve yeniden dağıtılmasıyla genişletilmesi v.s., ziraat için şartların iyileştirilmesi en önemli hükümet faaliyetlerinden biridir. Geçen birkaç yıl boyunca hükümet kamulaştırma için yıllık toplam tarımsal gelirin % 4 ünü ifade eden 150 milyon florin harcamıştır. Fakat sonuç nedir? Yeniden tahsisin en büyük zorluklardan biri, arazi sahipleri ve çiftçilere hizmet etmesi yanında üncü bir unsura (ziraatin geleceğine) hizmet etme durumunda olmasıdır. Şu anda olduğu gibi, temelde, prensip olarak yeniden tahsis, çiftçiler ve diğer kullanıcılar tarafından kullanılan arazinin dışındaki arazi sahiplerinin arazilerinin yeniden tahsisidir. Her arazi sahibi yeniden tahsis işleminden sonra, yeniden tahsis işleminden önce sahip olduğu miktarda ve kalitede bir veya daha fazla parseli geri alma hakkına sahiptir. Bu da, belli bir yeniden tahsis projesi içindeki arazinin daima kalite farklılıkları göstermesi ve Hollanda'da da arazi sahiplerinin tamamıyla küçük arazi sahibi olmaları sebebiyle, bugün kısmen mevcut olan ve yarın gerekli olacak seviyede mekanize ziraat için yeterli büyüklükte parseller yapmanın oldukça zor ve ekseriya imkânsız olduğu anlamına gelir. Arazi sahiplerinin üstün pozisyonlarının bir başka neticesi - ki bu ekseriya dağıtılan arazi parçalarının diğer bir çiftçi tarafından kullanılmasına engel olur - kendi çiftlik binalarının yakınındaki bir veya birkaç parselin kombine hale gelmesidir.

Diğer yandan, yeniden tahsis otoriteleri problemleri sahada çiftlik ölçülerine uygun zirai bir strüktürün mevcut olduğunu hesaba katarlar. Birkaç çiftliği satın almaya ve araziye diğer çiftlikleri genişletmek için kullanmaya çalışırlar, fakat çiftçilerin büyük çoğunluğu yeniden tahsis işleminden sonra ziraate devam etmek isterler ve herhangi bir şekilde şimdiki durumlarına en uygun gördükleri araziye sahip olmayı arzu ederler. Bu da yeniden tahsisin bu yeni arazi taksimi sisteminde çiftlik ölçülerinin yeniden tahsisin başladığı anda olduğu gibi kalmasına ve sabitleşmesine sebep olacağını ifade eder, halbuki herkes muhtemelen gelecek 10 veya 50 yıl içinde çiftçilerin en azından % 50 azalacağını bilmektedir. Bu da gösterir ki, aynı sebepten bir kaç yıl sonra yeni arazi taksimi sistemi yetersiz hale gelecektir.

Gerçekten, rasyonel bir yeniden tahsis sisteminde, öncelikle, stabilize yollardan ulaşılabilen, her bakımdan yüksek seviyede bir mekanize ziraate uydurulmuş, geniş, iyi şekillendirilmiş, arazi parselleri yapmak amaçlanmıştır. Çiftlik ölçüleri açısından şimdiki yapı ikinci derecede önemliymiş gibi düşünülmüştür, gerçekte ancak iyi parseller tesbit edildikten sonra, yeniden tahsis otoriteleri ellerindeki arazi ile mümkün olduğu kadar mevcut çiftlikleri uygun hale getirmeye çalışacaklardır. Bu da ekseriya yeni tesbit edilen bir miktar geniş parsellerin iki veya daha fazla küçük çiftçiyi normal hale getirmek için geçici olarak küçük parçalara bölünmüş hâle geleceğini ifade eder. Fakat, bu alt bölünme, sayet yakın gelecekte çiftçi sayısı azalır, umulduğu gibi, arazinin kalan çiftçiler arasında yeniden dağıtımını teknik zorluklar ve büyük masraflar olmaksızın yapılabilir. Herhangi bir kimse bu sistem benimsendiği takdirde, gelecekte kalan çiftliklerin, tamamen iyi tesbit edilmiş bir veya daha fazla geniş parselden ibaret olacağını zannedebilir. Fakat, parsellerin doğru bir şekilde tesbiti, çiftlikler azaldıktan sonra arazinin mümkün olduğu kadar düzenli ve sistematik bir şekilde yeniden dağıtımını, ancak tek bir mülkiyet altında iken mümkündür. Şimdiki arazi mülkiyeti sistemi ile gelecekteki ziraat için doğru bir temel verebilecek makul bir arazi taksimatı sistemi elde etmek hemen imkânsızdır.

Yeniden tahsis şu andan Hollanda'da 30 yıldır uygulanmaktadır. Üçüncü tecrübelerden biride, bu periyodun başında yeniden tahsisin uygulandığı bazı bölgelerde

şimdi ikinci bir yeniden tahsis için istekte bulunulmasıdır. Herkes, bu zararın, ikinci ve daha sonra üçüncü bir yeniden tahsis için, daima tekerrür eden bir olgu olacağını bekleyebilir. Yeniden tahsis, bu yolla, bir köpeğin kendi kuyruğunu yakalamaya çalışması gibi sonsuza kadar milyarlarca lira tazminatı gerektirir hale gelecektir.

Yükselen Arazi Fiyatları. Bugün yoğun nüfuslu, endüstrileşmiş sahalarda ziraatli tehdit eden diğer bir olgu, daima artan arazi fiyatlarıdır. Arazi gittikçe kıtlasmaktadır. Diğer yandan arazinin zirai olmayan amaçlarla kullanım sahaları devamlı artmaktadır. Zirai olmayan nüfus tarafından doğrudan doğruya veya dolayısıyla sermaye olarak kullanılan arazinin yıldan yıla artış gösterdiği iyi bilinen bir gerçektir. Örneğin, Amsterdam nüfusu, belediye sınırları içerisinde geçen 30 yıl boyunca hızla artmıştır, fakat işgal edilen saha hemen hemen iki mislidir. Hollanda'da her ne kadar kesin bir bölgelere ayırma (zoning) sistemi ile ziraat için kullanılan arazinin büyük bir bölümü zirai olmayan kullanıcıların satın alma gücüne karşı aşağı yukarı korunmuşsa da, zirai arazilerin fiyatları arazinin zirai olmayan amaçlar için kullanımının artışıyla etkilenmiştir. Kasaba, şehir, v.s. genişletilmesi ihtiyacı için arazileri kamulaştırılan çiftçiler çoğunlukla daha yüksek tazminatlar aldılar. Herhangi bir yerde bulabilecekleri arazi ve çiftlik binaları için yüksek fiyatlar ödemeye muktedir ve isteklidirler. Bu yolla arazi fiyatlarını yükseltiyorlar.

Yüksek arazi fiyatlarının diğer bir sebebi de pek çok çiftçinin mevcut koşullarda kendi çiftliklerinin çok küçük olduğuna ve iş güçlerini ve araç gereçlerini arttırmaksızın daha geniş araziye işleyebileceklerine inanmalarıdır. Yüksek fiyatlara rağmen, alım gücüne sahip oldukları zaman, arazi almak isterler ve bu yolla fiyatların şişmesine sebep olurlar. Arazi mülkiyeti yükümlülüğü, son bir kaç yılda vergi oranındaki devamlı bir artışla, daha fazla ağırlaştırılmıştır. Geleneksel olarak Hollanda daima vergi nisbeti düşük bir ülke olmuştur. Bu oran II. dünya savaşından sonra uzun bir dönem için dahi nadiren % 4'ten daha fazla idi. Şimdi % 7'den daha fazladır, ipotek vergisi daha da yüksektir ve halâ artmaktadır. Bu durumda arazilerini kiraya veren arazi sahiplerinin davranışları şüphelidir. Bir yandan arazi çekicidir, çünkü değeri çoğalır, diğer yandan arazi fiyatlarına nazaran arazi sahiplerinin halihazırda aldıkları kiraların çok düşük olması ve kontrol edilmesi sebebiyle araziye para yatırmak pek az ilgi görür. Şu anda Hollanda'da arazi satma eğilimi hakim gözükmemektedir. Bu, bazı hallerde yüksek fiyatlara rağmen, arazi satın almaya mecbur edilen çiftçinin varlığının temelini kaybetmediğine emin olduğunu gösterir. Bununla beraber, çiftçilerin gerekli olmadığı zaman arazi satın almaya meyilli olmadıkları, Zweder zeepolders'deki arazi ile ilgili tavrıları ile görülmüştür. Eski Zweeder zee'den (su seviyesinin altındaki arazi) ıslah edilen arazi hükümetin mülkiyetindedir, fakat bu sahanın yeni göçmenleri belirli şartlar altında hükümetten arazi satın alabilirler. Toprak kalitesi ve polderlerin yerleri hesaba katılarak, fiyatlar nispeten düşük tutulmuşsa da, göçmenlerin polderlerdeki araziye satın alma eğilimleri hemen hemen hiç mesabesinde değildir. Herhangi birinin mütevazı bir çiftlik satın almak için yaptığı büyük yatırımın yükü, modern makinaları satın almak için gerekli para miktarının devamlı artmasıyla daha fazla artmaktadır. Güçlükler, çiftçilerin araziye satın aldıktan sonra, ziraat yaptıkları müddet boyunca ortaya çıkmazlar, ancak çiftçiliği bıraktıkları zaman, araziye satın almak isteyen ve kız ve erkek kardeşlerine büyük miktarda para ödeyen oğullarından biri için, gelecekte

¹ Zweederzee de, deniz seviyesinin altındaki topraklar.

rahat bir yaşam sadece bir hayaldir. Mevcut şartlardaki arazi fiyatları ve ipotek vergileri oranına göre, arazi kiralandığında ödeyeceği paradan 4 veya 5 kat daha yüksek yıllık belli miktarda bir parayı ödemek, onun için çekici olmayacaktır. Bununla beraber, benzer şartlar altında çiftçiler arasında arazi mülkiyetinin tartışmalı olduğu anlaşılmaktadır. Çoğunluk, özel mülkiyet prensibine şüphesiz, halâ duygusal olarak yaklaşmakta ise de, çiftçiler arasında arazide devlet mülkiyetini savunan biri, bugünlerde deli veya bir komünist olarak kabul edilmeyecektir.

5. DEVLET MÜLKİYETİ

Arazide özel mülkiyet yerleşimle ilgili olarak keza problematik hale gelmiştir. Bir kaç yönden, yerleşim bugün oldukça özel bir olgudur. Ev inşaatı büyük bir kısmı itibariyle kitle üretimi haline dönüşmüştür. Kendi istek ve düşüncelerine göre kendi evini kendi yapan enderleşmiştir. Bağımsız veya yarı bağımsız olarak inşa edilen evler bile çoğunlukla aynı anda ve aynı tipte büyük miktarlarda inşa edilmektedir. Belki bu yarı bağımsız veya bağımsız evlerin bir kısmı sonradan gelecekteki kiracılara satılabilir, fakat orta ve yüksek sınıflar için bile ev kiralama normal bir olgu haline gelmiştir. Herhangi birinin üzerinde evinin bulunduğu araziye sahip olması -genellikle 19. asırda olduğu gibi - piskolojik değer ve statüsünü kaybetmiştir.

Yerleşimle ilgili değişimlerin diğer bir yönü de, 19. asırdan beri hükümet kurumları tarafından yerleşim problemlerine yapılan geniş müdahaledir. Hollanda gibi kesin bir plânlama sistemi olan ülkelerde yerleşim için ayrılan sahalardan dışarda ev yapılamaz. Bu ülkede yerleşim için ayrılmak üzere arazi satın almak ve inşaat sahalarını hazırlamak yerel otoriteler - belediyeler - için normal hale gelmiştir. Genellikle gelecek yıllardaki yerleşime ayrılmak üzere arazi satın ahırlar veya kamulaştırırlar, tesviye ederler ve çoğunlukla ülkenin batı kesiminde gerekli olduğu gibi araziye belirli bir seviyede kumla örterler, yolları ve drenaj sistemlerini kurarlar. Bu tür belediyelerde şumüllü plân, belirli bir yerde inşa edilecek evin tipini detaylı olarak belirler. İnşa edilen evlerin çoğu, sonradan sosyal konut (woningwetwoningen) olarak adlandırıldı (yerleşim yerleri hakkında kanun). Evler genellikle merkezi hükümetten düşük bir faiz haddiyle temin edilen para ile yarı resmi inşaat şirketleri tarafından inşa edilir. Genellikle binaların bir kısmının inşaatı belediyeler tarafından üstlenilmiştir (özellikle II. dünya savaşından sonra). Normal olarak hükümet tarafından caddelerin, parkların, resmi binaların ve evlerin yapımında kullanılan arazi yerel hükümet otoritelerinin ellerinde kalır. Fakat, sayıları gittikçe artan belediyelerde, özel şahıs ve firmalar tarafından kullanılan inşaat sahaları dahi satılmamakta, uzun müddetli kiralamaya izin verilmektedir. Amsterdam belediyesi, bu uzun kira sistemini 19. asır sonlarında uygulamaya başlamış ve şu ana kadar muhafaza etmiştir. Pek çok belediye bu örneği takip etti. Düşünceleri, bir kaç asır sonra, şimdi yapıldığı gibi, tekrar yeni yerleşim alanlarının kurulabileceği ve bu durumda belediyelerin araziyi bugünkü fiyatlara nazaran çok daha yüksek fiyatlarla satın almalarının olası olduğudur. Bu andan itibaren pek küçük istisnalar haricinde, Hollanda da ziraî olmayan amaçlar için kullanılır hale gelen tüm arazinin, en azından geçici olarak kamu emlakine dönüştüğü söylenebilir. Caddeleri, parkları v.s. de dahil ettiğimiz zaman, çoğu, kamu mülkiyetinde kalmaktadır. İnşaat sahalarının inşaat bittikten sonra ne miktarının doğrudan (hükümet yerleşim plânları, uzun vadeli kira) veya dolaylı olarak (yarıresmi konut firmaları) hükümet kontrolü altında olduğu tam olarak bilinmemektedir. Fakat, bugün % 50 ci-

varında olabilir. Yerleşim için söylenenlerin pek çoğu endüstri, ticaret, gemicilik v.s. içinde geçerlidir. Endüstriyel inşaat alanlarının tamamı, bütünüyle belediyeler tarafından hazırlanıp en azından geçici olarak elde tutulmaktadır. Bu belediye politikası iki sonuca hizmet eder. İlke olarak, tüm belediye otoriteleri, endüstriyel kuruluşları, halk sağlığı, trafik, yangın tehlikesi ve diğer kamu güvenliği yönlerinden kontrol etmek isterler. Fakat, yine toplumun ekonomik gayelerine uygun olarak, endüstri için faydalı arazilerin maliki imiş gibi kendi yetkilerini kullanırlar. Genel olarak, belli bir endüstriyi istemezlerse, araziyi satmayı veya izin vermeyi reddedebilirler. Bununla beraber, gelecekte yeni endüstrileri teşvik etmek için her zaman kullanılabilircek şekilde, yeni endüstriyel alanlar hazırlayabilirler. Araziyi endüstrilere satabildikleri veya izin verebildikleri halde, özellikle yüksek fiyatlar isterler. Belediyeler genellikle yetkilerini bu şekilde ekonomik hayatı canlandırmak için kullanırlar. Bazen endüstriyel binalar kurarak, bunları ilgilenen gruplara verirler. Hollanda'da, bu şekilde tanımlanan arazilerde, merkezi hükümet belli belediyelerdeki belediye otoritelerine endüstrileri cezbetmek için bağış olarak yardımda bulunur. Limanlarda ve doklarda olduğu gibi, belediyeler (örneğin, Rotterdam ve Amsterdam'da) aynı politikayı benimsemişlerdir.

Özet olarak, Hollanda'da özel arazi mülkiyetinin, bir düzenleme olarak, bugünlerde arazinin konut, endüstri, ticaret, gemicilik v.s. için tahsisi işleminde önemsiz bir rol oynadığı söylenebilir. Bu rol hükümet politikası tarafından kontrol altına alınmıştır.

5.1. Fiziksel plânlama bireysel mülkiyet haklarını sınırlar

Bir müessese olarak, arazi üzerinde özel mülkiyet için ciddi problemler, diğer yönlerden olduğu gibi, Hollanda'da mevcut olan kesin fiziksel plânlama sisteminden kaynaklanır. Fiziksel plânlamanın özü, arazinin belirli bir kısmının kullanımının - ki gelecekte yapılacaktır - tesbitidir. Bu bir anlamda, onun, diğer maksatlar için kullanımının yasaklandığı anlamına gelir. Kesin plânlama, kullanımın detaylı olarak tesbit edildiğini ifade eder. Hollanda'da hemen hemen herkes kendilerinininki gibi yoğun nüfusu bir ülkede, kesin fiziksel plânlamanın gerekli olduğuna inandırılmışlardır ve hemen hemen tüm politik partiler bu tür plânlama ile ülkeyi 2000 yılında ayakta tutmak için hükümete baskı yaparlar. Fakat halk arazinin gelecekteki kullanımının tesbit edilmesinin, aynı zamanda belli sınırlar içinde, onun, değerinin de sınırlanması anlamına geldiğini unutmaya, en azından ihmal etmeye meyillidir. Şayet araziniz beledi bir ek plâna yerleşime veya endüstriye ayrılmışsa ve arazinizi belediyeye satarsanız veya kamulaştırılırsa, araziniz için muhtemelen çok rahat bir şekilde emekliye ayrılmanıza izin verecek kadar yüksek bir bedel alırsınız. Fakat, arazisi zirai kullanım için ayrılan ve keza emekliye ayrılmak isteyen komşunuz sizin aldığınız miktarın 1/4'ünü veya daha azını alacaktır, orada plânlama yokken de aynı bedeli alır. Şayet belli bir arazi, plânlamacıların, tabii güzelliği korumak istemeleri sebebiyle kısıtlanmış zirai kullanım için ayrılmışsa, bu burada seralar yapmanın yasak olduğu anlamına gelebilir ve bu yüzden, şayet araziniz bahçivanlığa uygunsa, belki de size normal çiftçilerin verebileceğinden iki veya üç misli daha fazla ödemeye istekli olan bir piyasa bahçivanına arazinizi satamazsınız. Şayet araziniz içme suyu temini için ayrılmışsa, sıvı gübre için sizce ekonomik değeri olmayan beton bir sarnıç yapmaya zorlanırsınız.

En önemli zorluklar, tabiatı koruma ihtiyacından ve açık hava rekreasyonu için devamlı artan ihtiyacı karşılama lüzumundan doğar. Hafta sonlarında ve tatilleri boyunca kasaba ve şehirlere dışında rekreasyon yapmayı arzu eden insan

sayısının her yıl 100 binlerce artışından bu yana, Hollanda rekreasyonun bu tipi için artan bir yer katlığı göstermektedir. 1930 larda ve II. dünya savaşından sonraki ilk bir kaç yılda bile verimsiz arazinin ıslahı bir nevi millî hobi idi. Zirai istihdam imkânlarının arttırılması ve millî besin üretim kapasitesini güçlendirmek ana düşüncelerdi. Bu düşünceler, Hollanda'da ekonomik politika ve plânlamadan sorumlu olanların nazarında kıymetlerini kaybettiler. Diğer yandan, ülke çapında rekreasyon sahalarının mümkün olduğu kadar muhafaza edilmesi ve genişletilmesi gerektiği propogandası her yerde, - zirai politikadan sorumlu olanlar tarafından bile - hızla taraftar buldu. Sonuçlardan biri, daha önce belirtildiği gibi, verimsiz arazinin, verimsiz kolların, v.s. nin ıslahının gerçekten sona ermesidir. Burada hükümetin bu faaliyetleri nasıl durdurabileceğinin etraflıca açıklanması gerekli değildir, fakat bunu yapmak için hükümet kanuni güce sahiptir ve hemen hemen istisnasız bu güç kullanılır. Pek çok halde arazi sahibinin, boş araziyi, kâr getiren rekreasyon şekilleri için (bungalow kampları, kamp yerleri, lokantalar, v.s. gibi) kullanmasına izin verilmez. Bu, arazi sahibi için, onun, hiç bir ekonomik değerinin olmadığını ifade eder, halbuki serbest olsaydı, her halükârda onu yüksek bir fiyata satabilirdi. Bazı hallerde, rekreasyon için manzarayı muhafaza etme adına, arazinin zirai kullanımı üzerine konulan kısıtlamalar o kadar şiddetlidir ki, kârlı zirai üretimin her şekli gelecekte şüpheli gözükmektedir. Çiftlik binalarının dışındaki değişiklikler, arazinin parsellenmesi ve ağaç dikilmesi, v.s., bu sahalardaki pek çok kısıtlamaların konusudur.

Ülkenin batı kesiminde bazı geniş sun'i koruların ve parkların yanında, Amsterdam'dan Rotterdam'a kadar şehirlerin kesintisiz şehir toplulukları haline gelmesini önlemek için şehirlerarasında tampon bölge (buffer - belts) olarak adlandırılan sahalara ayrılmıştır. Bu tampon bölgeler park anlamına gelmezler. En azından kısmen ziraatin devam edeceği farzedilmiştir. Fakat diğer yandan, bu sahalarda şehir sakinlerinin vergileri kesin olarak yüksek düşünülmüştür, böylece ziraat, gerçekten manzaranın bir nevi dekorasyonu imiş gibi azalmış olacaktır ki, muhtemelen gelecekte kârlı çiftçilik yapma arzusu bir hayaldir.

Arazi kullanımı üzerindeki bütün bu kısıtlamalar her yerde ağır bir yük olarak hissedilmez. Henüz zirai ve kırsal özelliklerin hakim olduğu sahalarda, arazi sahipleri, bu kısıtlamaların varlığını, arazilerini kum, çakıl veya kil çıkarmak için kullanmalarına izin verilmediği zaman tesadüfen öğrenecekler ve o zaman hayal kırıklığına düşeceklerdir. Bununla birlikte, değişik amaçlar için arazi ihtiyacı günden güne artmaktadır. Sonunda hemen hemen her yerde, genel olarak fiziksel plânlamanın önemli etkisi ve özellikle açık hava rekreasyonu provizyonları, arazinin kullanımını ve değeri üzerinde, ülkenin batı kesiminde şu anda olduğu gibi, belirgin hale gelecektir.

Plânlamanın bir sonucu olarak, arazinin serbest piyasa değeri ve bir sistem olarak özel arazi mülkiyeti üzerindeki bu etki için, mevcut koşullar altında, gerçek bir çözüm yoktur. Doğrudan zararın belirgin olduğu durumlarda, Hollanda'daki fiziksel plânlama üzerindeki düzenlemeler için tazminat imkânları açık tutulmaktadır, fakat her arazi sahibinin haklarının kısıldığı veya kısılabileceği her durumda, genel bir tazminat sistemini tatbik etmek imkânsız ve sonu gelmeyen bir iş olur. Arazi sahibinin, diğer çok kârlı gayelerle kullanmak istediği, fakat hükümetin rekreasyonel amaçlarla veya tabiatın korunması için muhafaza etmek istediği verimsiz arazi ve korularda olduğu gibi, hükümet bazen problemi, araziyi makûl bir fiyata satın alarak çözer. Bakanlıklardan birisi bütçesinde, bu maksat için yıllık bir ödenğe sahiptir, fakat bu, temelde problemi çözmez. Esas itibarıyla, plânlama, hükümetin meşru bir hareketi olarak kabul edilebilir ve bu yüzden hiç bir tazminat gerekmez.

5.2. Motorlu araçların dikte ettiği arazi kullanımı modeli

Özetlemeden önce, toplumumuzun mevcut gelişmesinin arazi mülkiyeti ile ilgili önemli konularından biri, modern trafik ve özellikle modern motorlu trafik zikredilecektir. Modern motorlu trafik, kendi yol ağı için ülkenin topografik yapısına oturulmuş, düzgün ve geniş moto-yollar ister. Ülkenin geleneksel topografyasına bunları oturtmak sorundur. Bilhassa, ülkenin batı kesimindeki gibi yoğun nüfuslu bir ülkede, moto-yolların yapımı, tedricen, fakat kısa bir süre sonra, yüzyıllar boyu süren gelişme sonucu sahip olduğu yol ağının parçalara bölüneceği anlamına gelir. Şu anda Hollanda'da 300 mil civarında uygun moto-yollar vardır. Şimdi 2000 yılı için bir ana plân mevcuttur ki, burada bu tür yolların 3000 mil olacağı varsayımına yer verilmiştir. Moto-yolların mevcut yapısı, özellikle ülkenin batısında, ülkenin orijinal strüktürünü bozmaya başlamıştır. Küçük köyler ve mahalleler ild parçaya bölünmüştür. Köy merkezleri ve çiftlik binaları, çevrelerindeki arazilerinden ayrılmışlardır. İkinci derecedeki yol şebekesi ve köy yolları sakatlanmış, manzara genellikle bozulmuştur. Halk arasındaki sosyal temaslar kesilmiştir. Yerel idare bölgelerinin sınırları uygunsuz hale gelmiştir. Ve böylece devam edilebilir. Fakat, bu sadece başlangıçtır, haritanın gösterdiği durum 2000 yılında plânlanan yollarla alarm vermektedir. Özellikle ülkenin batı kesimi sık bir moto-yol ağı tarafından örtülecektir. Herhalde, birkaç mil karelik arazi parçaları dört taraftan moto-yollarla çevrilecektir. Genel olarak ülke moto-yollar tarafından orijinal roğrafik ve sosyal strüktürle hiç ilgisi olmayan bloklara bölünecektir. İkincil yol sisteminin yeraltı geçitleri (under-passes) ve üst geçitleri (fly-over), bu şekilde yaratılan problemleri ancak kısmen çözebilir. Herhalde tek çözüm sahaların moto-yollar arasında yeniden düzenlenmesidir. Arazinin yeniden tahsisi işlemleri yeterli olmayacaktır. Çiftlik binaları başka yerlere kaydırılabilir. Köylerin, ikinci derecede yol sistemlerinin, drenaj sistemlerinin, ortak kamu malları sistemlerinin yeniden düzenlenmesi gerekecektir. Söz konusu sahanın ekonomik yapısı, bazen yeni imkânlar (örnek olarak rekreasyon için) sebebiyle, bazen mevcut imkânların kaybolması sebebiyle sık sık değişecektir. Manzara, bir yerdeki ağaçları keserek ve herhangi bir yere ilkere yeni şartlara uydurulacaktır. Bunun gibi, bir yeniden kurma (reconstruction) ihtiyacı ansızın ortaya çıkacak ve çok acil olacaktır, ve hiçkimse sadece özel arazi sahiplerine yeniden kurma işlemine başlama izni vermekle arzu edilen şartların geleceğini bekleyemez. Arazi sahipleri genellikle gerekli değişiklikleri, kendi özel görüşü açısından cazip saymayacaklardır. Tek çözüm devlet kurumları tarafından yapılacak uygun bir yeniden kurmadır. Devlet kurumları tarafından yapılacak böyle bir yeniden düzenleme, tabii olarak, araziyi zirai olmayan arazilerde dahil olmak üzere yeniden tahsis edebilecekleri anlamına gelir.

Belli bir anda yeniden kurma acil olabile, bu, kısa bir zamanda gelecekte uygulanabilecek yeni şartların yaratılabileceği anlamına gelmez. Moto-yolların yapımı belli bir anda durmayacak, aksine makul bir periyot boyunca devam edecektir. 20-30 yıl sonra muhtemelen biraz yavaşlayacaktır. Bundan başka herhangi bir kimse, bir müddet sonra demir yolu ile kamu taşımacılığının canlanabileceğini umabilir ve bugün henüz göremediğimiz yeni teknik gelişmeler, trafik için yeni arazi taleplerine önderlik edebilir ve aynı şekilde kırsal arazinin bugünkü yapısını bozmaya yönelebilir. Böylece, bu sahaların yeniden düzenlenmesi hemen devamı bir işlem haline gelecektir. Eğer her yeniden düzenleme işleminden sonra, söz konusu arazi özel mülkiyete dönecek ve yeniden satın alınması, kamulaştırılması gerekecek veya yeni bir yeniden düzenlemenin gerektirdiği bir yeniden tahsis projesine her zaman konu olacaksa, böyle bir işlemin düzgün ve etkili olarak işlemeye devam etme-