

Istanbulda Mesken Mes'eleleri ve Gecekondular

Dr. Ekmel Zâdil

Her şeyden önce bu konferanslar kadrosu içinde söz alanlar arasına beni de katmak suretiyle bana bu şerefli fırsatı vermiş olan Prof. Kessler'e teşekkürlerimi sunmak isterim.

Aynı zamanda, mevzua ait olarak burada beniden işideceğiniz düşüncelerin benim olduğu kadar, fikirlerini benimsediğim ve ötedenberi ilham kaynağım olan bu kıymetli profesörümün de olduğunu tebarüz ettirmek isterim.

Mesken mes'alesi: Dünyanın muhakkak ki en güzel şehirlerinden biri olan İstanbulumuzun son senelerde en büyük derdini, bir türlü halledilemeyen, mesken mes'alesidir. teşkil ettiği hepimizin malûmudur. Filhakika bu mes'ele bugün bütün Avrupada ve Japonyada en fazla hissedilen bir üzüntü, bir dert hâline gelmiş bulunmaktadır. İkinci cihan harbinin topraklarında er. ufak bir tahribat yapmadığı Şimali - Amerikada dahi, bir mesken buhranının hüküm sürdüğünü duyuyoruz. Amerika misalinden de anlaşılıyor ki, mesken sızlık hemen bütün dünyayı ve bilhassa bütün büyük şehirleri istilâ eden, bir içtimâî dâva hâline gelmiş bulunmaktadır. Bu dâvanın halledilmesi için iktisatçılar, içtimâî siyaset güdücüleri ve komün politikacıları büyük gayretler sarfediyorlar. İnsan hayatının en mühim kısmı evde geçtiğine göre, mes'elenin arzettiği içtimâî ehemmiyet kolaylıkla anlaşılır.

Mesken kıtlığı ve kalite bozukluğu :

Umumî olarak İstanbuldaki mesken mes'alesinin bugün iki şekilde tezahür ettiği görülür:

1.) Had sâfhada bulunup bir an evel hâl çaresi arayan mesken darlığı,

2). Mevcud meskenlerin sıhhat ve kalite bakımlarından elverişsizlikleri.

Bütün eski şehirlerin derdini, meskenlerinin sıhhat ve kalite bakımlarından elverişsizlikleri teşkil etmektedir. Bu eski şehirlerdeki

evlerin çoğu harabiye yüz tutmuş, gayri sıhhi ve çökme tehlikesi arz eden kötü binalardır. İstanbulumuzda 1941 sonbaharına kadar mesken bakımından hissolunan derd sadece kalite keyfiyeti idi. Bilhassa Avrupa tren güzergâhında bulunan Yedikuleden Ahırkapıya kadar olan kısımdaki meskenlerin harap ve perişan durumu, bütün İstanbulluların yüzlerini kızartacak şekildeydi ve el'an da öyledir. Tabii güzelliğinin şöhreti bütün dünyaya yayılmış olan İstanbula, trenle Avrupadan ilk gelen bir ecnebinin üzerinde buralardaki manzara birden ürpertici tesirler husule getiriyordu. Şehrimizde bir müddet kalıp tabii güzelliğine hayranlığını daima tekrarlayan bir ecnebi ahabım buralardan bahsederken, «sizin Yedikule ile Sirkeci arasındaki tren güzergâhı, gömleğini bir senedir değiştirmemiş insana benziyor» demişti.

Kötü kaliteli, harap ve gayri sıhhi meskenlerin bertaraf edilmesi, çok uzun ve plânlı çalışmalara müvakkıftır. Bâzen bütün bir semtin yıktırılarak, modern binalar inşası ile yeniden kurulması gerekir. Eskiden burlarla kimse alâkadar olmazdı, yapı nizamları kötüydü, imar plânı yoktu. Harap mesken ve semtlerin kaldırılması, çok geniş programların tatbiki ve büyük sermayelerin sarfi ile mümkün olabilir; nitekim Hollandanın Amsterdam şehrinde böyle büyük bir yeniden islâh ve tanzim (Sanierung) işi yapılmıştı, fakat şüphesiz yıkılanların yerlerine daha evelden yenileri inşa edilmiş bulunuyordu.

Şehrimizde her an yıkılma ve çökmeğe mahkûm binaların bir hayli kabarık yekûna balığ olduğu, sık sık vukua gelen inhidam hâdiselerinden de anlaşılabilir. Daha geçen hafta Fındıklıda üç katlı bir evin çöktüğünü hep duyduk. Bu kabil eski meskenlerin islâh işi, halkın yaşama şartlarını tamamen değiştirecek *daimi ve uzun bir vazifedir*. Biz burada daha ziyade mesken darlığı ve bilhassa Gece konularla meşgul olacağımızdan, meskenlerin kalite bahsini bu kadarla geçeceğiz.

I. Mesken darlığı

Gelişmekte ve nüfusları artmakta olan şehirlerin dâvasını, meskenlerin kifayetsizliği, yâni, mesken darlığı teşkil eder. Memleketimizde bunun en canlı misali Ankara idi. Nüfusu mütemadiyen artan ve gelişen Ankarada, bu artışı karşılayacak mesken inşa edilemediği için, ikinci cihan harbinin başlangıcına kadar Türkiyede «mesken dâvası» deyince işin sadece kemmiyet bahsi düşünülür ve akla hemen Ankara gelirdi. Arz, talebi iyice karşılayamadığından, mesken

kiralarnın er. yüksek olduğu yer burasıydı. Bir memur şehri olan Ankarada bu durum göz önünde tutularak sırf Ankaraya münhasır olmak üzere «mesken tazminatı» kabul edilmişti ve bunun te'diyesine el'an da devam edilmektedir. Bu mesken buhranını İstanbul, 1941 senesi sonbaharından itibaren mütemadiyen artan bir şekilde hissetmeğe başladı. 1941 yaz sonlarına kadar İstanbulda —kalite bahsi müstesna— mesken dâvası, mesken fıkdanı diye bir şey asla vârid olmamıştır. Hangi semte, hangi sokağa gidilse, bugün şiddetle hasretini çektiğimiz, «Kiralık» levhasıyla karşılaşmak İstanbullular için en tabii bir şeydi. Kira piyasalarına iyi ve kötü kaliteden ve her keseye uygun o kadar çok mesken arediliyordu ki, bir çok ailelerde hemen her sene apartman veya ev hattâ semt değiştirmek âdetâ bir hastalık hâline gelmişti. Bu hastalık öyle bir şekil almıştı ki, hattâ özenerek inşa etiğı kendi evinden bile bıkip, «muhitini, rutubetini, havasını, manzarasını v.s.» bahane ederek meskeniri satan ve başka semtlere göç eden ailelerin bile yekûnları bir hayli kabarıktı. Almanyada iken tanıştığım ailelerin hemen hepsinin kendi zati mülklerinde veya kiracı sıfatiyle ikamet ettikleri evlerde 15, 20 ve hattâ daha fazla senedenberi oturduklarını duydukça gıpta edip, bu âdetin hemşehrilerim tarafından da benimsermesini hep temenni ederdim. Bu temennim, bugün maalesef hâdiselerin yarattığı meskensizlik dolayısıyla ve arzu edilmeyen bir şekilde tahakkuk etmiş bulunuyor. Şimdi tahin lutfu ile başını bir yere sokabilmiş olan bir kimsenin, meskenini değiştirmeye kalkmak hayalinden bile geçmiyor; hem de havası, suyu, semti ilâh. hakikaten yaramasa bile! Kiracı sıfatiyle ikamet ettiği eve içindekiler gözleri gibi bakıyor, bir niza' çıkmaması için ellerinden gelen gayreti sarf ediyor ve harap olmaması için de mal sahibinden fazla itina ediyorlar. Meskenlerin ömürleri şüphesiz bu iyi bakım yüzünden artıyor. İkamet ve yaşama kültürümüzde husule gelen bu değişikliğı, mesken buhranının yarattığı tek müspet hâdiseler olarak göstermek hatâ olmaz sanırım.

Mesken darlığı, elde bulunan meskenlerin aranılan meskenlerden az olduğu, yâni, arzın talebi karşılayamadığı zamanlarda kendini gösterir. Mesken darlığının yeğâne hâl çaresi hiç şüphesiz, bütün ihtiyaçlara cevap verecek ve bütün talepleri karşılayacak derecede bol mesken inşa etmektir. Fakat bu meskenleri kim yapacaktır? Aşagıda bu konuya sırası gelince kısaca temas edeceğiz.

Yeni meskenlerin inşası; müteşebbislerin bina satışlarından elde etmek istedikleri kârla, sermayedarların başka işe yatırdıkları ser-

mayenin verimine nazaran, bu işten ummuğları kazanç miktarına bağlıdır. Kira bedeli binaların satış fiyatlarına te'sir eder. Arza nazaran talebin artması, gerek kira bedellerini, gerekse de gayri menkul-lerin kıymetlerini arttırır. Şüphesiz bu durum mesken kiralalarının tahdit edilmeyip, serbest oldukları zaman için mevzuu bahistir. Tahdit siyaseti zamanlarında kiralalar sabit kalıp, diğer fiyatlar çok artınca; inşaat kârsız bir hâle gelmekte ve gerekli yapı sermayesi, bilhassa 1. ve 2. ipotek tedariki imkânsız bir mahiyet kespetmektedir. Arsa fiyatları da bu sıralarda çok yükselir. Böylece yapı faaliyeti kârsız bir hâle gelince, sermaye pazarlarındaki işe yatırılmağa hazır paralar, sanayi sahasının yahut diğer verimli iş yerlerinin emrine âmade kılınır ve gayri iktisadî görünen mesken inşaatından sarfı nazar edilir. Kiraların yapı masraflarını amortize edecek nispete yük-selmeden, hususî şahısların yapı faaliyetlerine girişmeleri beklene-mez. Hiç bir müteşebbis sırf insanî gayelerle, mesken inşa etmek istemez.

Şehrimizin bugün çekmekte olduğu mesken sıkıntısını nasıl bertaraf edeceğimizi düşünürken, müterakki garp devletlerinde böyle zamanlarda yapılmış olan çalışmalarını kısaca tetkik etmek herhalde faydalı olacaktır.

Avrupada mesken dâvasının çok eskidenberi mevcut olduğu ve buralarda çok eski zamanlardan itibaren devlet ve komün ibarele-rinin büyük ve hummalı faaliyetler gösterdikleri görülür. Avrupada da mesken dâvasının biri *mesken eksikliği*, diğeri de *harap ve gayri sıhhi meskenlerin sağlam esaslar dahilinde tanzimi* olmak üzere iki şekilde tezahür etmiştir. **Birincisi**, yâni mesken fıkdanı, birinci cihan harbinden sonra kendini bilhassa hissettirmiştir. İkincisi, yâni kötü meskenlerin bertaraf edilmesi işi, ile daha 18. Asırdan itibaren meş-gul olunmağa başlanmıştır.

Mesken darlığı Avrupada birinci cihan harbinden sonra her ta-rafta hissedilmeğe başlandı demiştik. Harp mesken siyasetinde bü-yük bir değişiklik husule getirmişti. Harp içinde inşaat faaliyeti dur-muş, yapı işçileri asker olup cephelere gitmişlerdi. Harpte ve harp sonrasındaki ilk yıllarında yapı faaliyetinin durgunluğu yüzünden, mesken kıtlığı baş göstermiş ve hemen her yerde hükümetler ve komün idareleri bunun tesirlerini azaltmak için tedbirler almak zo-runda kalmışlardır.

*Almanya*da mesken ihtiyaçlarının tanzimi birinci cihan harbin-den evvel, büyük komünlerin mahallî kitle ihtiyacına rağmen, bir mes'ele hâline gelmemişti. 1914 den 1924 senesine kadar olan dev-

rede meydana çıkan mesken ihtiyaçları karşılanamamıştır. Mahallî ihtiyaçlar nüfusa, muhacerete ve yapı faaliyetlerine göre değişmektedir. Alman istatistik bürosu tarafından yapılan tetkikat ve hesaplar neticesinde 1926 senesi sonuna kadar 1,00,000 a yakın ailenin meskene ihtiyacı olacağı ve 1935 senesine kadar mevcut meskenlere nazaran, aile fazlalığının vasatı senede 200,000 kişiyi bulacağı tahmin edilmişti. Fiatların umumî artışları karşısında mesken fiatları sabit tutulduğunda, hususî teşebbüsler mesken inşaatına gitmiyordu. Bu yüzdendir ki, bu vazife amme teşekküllerine düşüyordu. Üzerinde en fazla durulan mesele, komün idarelerinin mesken inşaatı işini bizzat üzerlerine mi almaları, yoksa, Yapı - kooperatiflerine iştirâk etmek suretiyle onlara yapılacak yardımın, kâfi geleceği mi idi. Komün idarelerinin ellerinde «ev kiralari vergisi» (Hauszinssteuer) namı altında toplanan büyük meblâğlar vardı. Bunların bu işe sarfı talep ediliyordu. Bâzı komün idareleri, sadece Yapı - kooperatiflerine geniş yardımlarla iktifa ederken, bâzıları da meselâ Leipzig şehrinin 1927 senesinde yaptığı gibi, şehir sermayesiyle bir «Mesken inşaatı şirketi» vücade getirip bizzat inşaat faaliyetine girişmişlerdir. Bizzat inşaatla bulunmak, mesken kiralari müessir olabilmek bakımından, şüphesiz hususi bir takım faydalar sağlar.

Büyük komünlerin ekserisinin yeni vücade getirilen meskenlerin %90 nından fazlasına herhangi bir şekilde malî yardımlarda buldukları tespit edilmiştir. Hamburg ve Bremen gibi bâzı şehirlerde bütün mesken inşaatının 2/3 si hususî kimseler tarafından yapılmışken, diğer şehirlerde meskenlerin ekserisi, meselâ Stuttgart da % 64 ü, şehir idaresince inşa edilmiştir. Almanyada bu sahada bilhassa Yapı - kooperatiflerinin faaliyetleri, çok geniş olup 20 sene zarfında 1,000,000 ü müteceviz mesken bu kooperatifler tarafından meydana getirilmiştir.

Avrupada, meselâ Hollanda, İngiltere ve Almanyada komün idarelerine, mesken işini kolaylaştırmak için, birçok ve etraflı salâhiyetler verilmiştir. Fransada 1928 den sonra komünlere mesken inşaatına müzahir olmak üzere, devlet tarafından ödenek vermek, % 2 gibi az faizle ve uzun vâdeli ikrazatta bulunmak gibi, yardım yapılmasına karar verilmiştir. Fransada ayrıca komünlerin inşa edecekleri evlerin, mâliyet fiatlarının % 4 ünün kira bedeli olarak kabul edilmesi kararlaştırılmıştır. Kirayı anlamak için mâliye bedelinin 25 ie taksim edilmesi; meskenin kıymetini yani kaç mal olduğunu anlamak için de kira bedelinin 25 ile darp edilmesi gerekiyor; faraz

10,000 liraya mâl olan bir meskenin senelik kirası : $10,000 \div 25 = 400$ lira olacaktır.

Bizde İstanbul belediyesi; Emlâk - bankası ile müştereker. (İstanbul imar limited ortaklığı) namile bir şirket kurdu ve evvelâ 1947 senesinde Mecidiyeköyünde 50 kadar ev inşa edip bunları 35 - 45,000 lira arasında sattı. 1948 Kasım ayında da Haseki hastahanesi yakınlarında 7,500 - 10,000 lira satış fiatlı üçer odalı 26 aded ev inşa edip sattı. Bunların fiyatlarının $\frac{1}{3}$ i peşin ödenecek mütebakisi de % 5 faizle ve 20 senede tediye edilecekti. Bunları hepsi filhakika satıldı, fakat alanlar bunlardan hiçbir suretle memnun kalmadılar ve şikâyetleri matbuatımızda bir hayli yer işgal etti. Şikâyet olmayıp da alanlar tamamıyla memnun kalmış olsalardı ve zaten 26 yerine 100 misli fazlasıyla 2600 adet inşa edilseydi dahi yine de, az sonra temas edeceğimiz, Gece - konu dâvası halledilmiş olmazdı. Zira bu iki fiatlar da asıl mesken darlığı altında kıvranan fakir ve orta tabakaya mensup geniş zümrenin mâlî kudretinin üstündedir. Satış yerine inşa edilen meskenlerin kiraya arz edilmesi esasına gidileydi, Fransız komünleri tarafından inşa edilen evlerdeki kira usulünün kabulü hâlinde, Haseki civarında inşa edilen evlerin kira bedelleri orta tabakayı tatmin ederdi; bu hesaba göre Haseki civarındaki evlerin aylık kiralari 25 ile 35 lira arasında olacaktır ve orta tabakanın ihtiyacına cevap verebilecek durumda olması hasebiyle, arzuya sayan bulunurdu. Halbuki Mecidiyeköyünde inşa edilenlerin aylık kira bedelleri, yine aynı metodlar dahilinde, 135 lira civarında olacaktır ki, bu orta tabakanın hiçbir suretle istifade edebileceği bir şey olamazdı. 135 lira aylık ev kirası ödeyebilmek iktidarında olan bir kimse, nasıl olsa komün idarelerinin bu sahadaki çalışmaları olmasa bile, başlarının çaresine bakacak vaziyette sayılır ve bizim asıl mevzuumuzun dışında kalırlar. İstanbul belediyesinin Emlâk - bankası ile kurduğu bu şirket Levend çiftliğinde aşağı yukarı aynı şartlarla 14 Nisanda 1,500 evin ihalesini yaptırmaktadır. Fikrimizce bu da kifayetsizdir.

Avrupanın muhtelif memleketlerinde birinci cihan harbinden sonraki mesken inşaatını tetkik edersek, şu rakamlarla karşılaşırız:

1919 - 1929 seneleri arasındaki mesken inşaatı

	Hollanda	İsveç	Almanya	İngiltere
1921 =	40,364	6,365	108,596	115,000
1925 =	47,100	13,042	164,537	173,426
1929 =	47,347	16,000	315,703	202,020

Bu devre esnasında senelik nüfus artışları ise şöyledi:

Hollandada:	% 14,0
İsveçte :	% 5,7
Almanyada:	% 8,0
İngilterede:	% 6,7

Bir de mühtelif Avrupa devletlerinde 1919-1929 seneleri arasında yapı faaliyetine komünlerin iştirâk nispetlerinin ne şekilde olduğunu görelim :

	<u>Hususî teşekkül</u>	<u>Yapı - kooperatifleri</u>	<u>Komünler</u>
İngilterede :	% 64	—	% 36
Danimarkada :	% 53	% 31	% 36
Avusturyada :	% 18	% 9	% 73
Almanyada :	% 58	% 31	% 11

Görülüyor ki, Komünler veya diğer resmî teşekküller tarafından en fazla mesken inşaatının, nispet itibariyle, yapıldığı memleket Avusturyadır ve onu İngiltere takip ediyor. Yapı - kooperatif ve şirketleri tarafından en yüksek inşaat nispetine Almanya ve Danimarkada rastlıyoruz; Hususî teşebbüslerin er. yüksek nispette mesken inşa ettikleri memleket ise İngiltere olup burada bütün inşaatın %64 ü hususi şahıs veya teşekküller tarafından yapılmıştır. Birinci cihan harbinden evvel Avrupada yapılan bütün inşaatın hemen %95 inin doğrudan doğruya hususi teşebbüsler tarafından yapıldıkları göz önüne getirilince, 1918 den sonra Yapı - kooperatifleri ile amme teşekküllerinin (Komün idareleri ve diğer resmî teşekküller) faaliyetlerini ne derece arttırmış oldukları daha kolaylıkla anlaşılır.

Komünler ve mesken siyaseti :

Yukarıki izahat ve rakamlardan komün idarelerinin bu sahada ne kadar geniş faaliyette bulunabilecekleri anlaşılmaktadır. *Mesken mes'alesi, komün çalışmalarının başında yer almalıdır;* zira meskenler Halk sağlığı, Çalışma kabiliyeti ve nihayet ailelerin teşekkül ve saadete kavuşmalarında âmil olurlar. İyi bir mesken siyaseti; halk sağlığının yükselmesini, çocuk ve fiyatının asgari hadde düşmesini, sari hastalıkların önlenmesini mümkün kılar. Sıhhat, huzur ve sükûnet içinde yaşayan hemşehri-lerin çalışma kabiliyetlerini arttırır. Cemiyetin temeli olan ailelerin kurulmasını, saadet ve sükûna kavuşmasını te'min eder. Mes-

ken dâvasına lâkayt olan komünler ise birer zehir yuvası olan gayri sıhhi, harap ve içindeki ailelere bir nev'i «cehennem hayatı» yaşatan haddinden fazla dolu meskenlerin çoğalmasına; halk sağlığının bozulmasına ve bu arada bilhassa çocuk vefiyatının artmasına âmil olurlar. Geçenlerde gazetelerde korkunç rakamlar okuduk : memleketimizde senede 800,000 çocuk doğuyor ve bunların 550,000 i ölüyor. Vefiat miktarını gösteren adedleri biraz mubalâğalı olarak kabul etsek bile, nispetin çok yüksek olduğu muhakkaktır. Memleket ve şehrimizdeki verimli mitarlarını gösteren rakamlar da feciydi. Mesen dâvasındaki lâkaydinin, bu feci rakamlarda büyük bir rol oynadığı asla inkâr edilemez.

Buhranın sebepleri :

İstanbulun nüfusu son 15 sene zarfında filhakika artmıştır. Resmî İstatistikler (İstanbul şehri İstatistiklerinde) artışı şu rakamlarla ifade ediyor :

	Şehir içi	Bucak ve köyler	Yekûn
1935 Sayımında :	758,488	125,111	883,599
1940 Sayımında :	815,638	175,599	991,227
1945 Sayımında :	863,386	210,705	1074,091

(Belediye sınırı içinde ise : 1940, da 793,949 iken 1945 de 845,316 ya çıktı.)

Son üç nüfus sayımının istatistikleri şehrimiz nüfusunun arttığını tebarüz ettiriyor; ancak 1935 le 1940 arasındaki artışla. 1940-1945 arasındaki artış aşağı yukarı aynı olduğu halde (ilk devrede şehir içinde 57,000 kişilik artışa mukabil ikinci devrede 48,000 kişilik daha da az artış), neden 1940 a kadar olan devrede bir mesken darlığı husule gelmedi de 1940 dan sonraki artışta, yâni, 1940 dan sonraki devrede buna şahis olduk? Bunun, bu mesken buhranının başlıca üç esaslı sebebi vardır :

- 1 — İstimlâklar
- 2 — İnşaat faaliyetinin durması
- 3 — Millî korunma kanunu.

1 — *İstimlâklar* : 1939 dan sonra girilen bir takım büyük istimlâklar, karşılıklarında yenileri yapılmadığından, mesken piyasalarında şiddetle hissedilen boşluklar husule getirdi. Meselâ sadece Atatürk bulvarı açılırken 285 ailenin evlerinden oldukları yazıldı. Üniversite inşaatı için istimlâk edilen sahadaki ev ve meskenlerinden olan aileler, tam rakamlarına sahip olamadım, fakat burada yaktı-

rılan birçok büyük apartmanlar göz önüne getirilince, hiç değilse yuz ailenin de bu yüzden aşıktta kaldıkları söylenebilir. Şehir meclisinin bir toplantısında istimplâk neticesinde yıktırılan binalarla bu arada yeni yapılan binaların rakamları verilmiş ve istimplâk edilenlerin miktarlarının, yeni yapılanlardan az oldukları ifade edilmiştir. Verilen izahatta sâdece yıktırılan binalar rakamı ile yeniden yapılan (tabii hususî şahıslar tarafından yaptırılan) binaların rakamı verildi, fakat *kaç ailenin meskenlerinden oldukları*, kaç ailenin de yeni meskenler inşa ettikleri ve yeni mesken inşa edenlerden kaç tanesinin bunları ikinci mesken olarak kendi ihtiyaçları için ayırdıkları bildirilmedi. Şehrimizdeki hemen bütün varlıklı zümrenin biri yazlık, diğeri de kışlık olmak üzere iki mesken işgal ettikleri herkesin malûmu olan bir hakikattir. Esasen kışlık ihtiyacı için Beyoğlunda bir mesken işgal ederken, yazlık zevki için Suadiye veya Adda, Modada yeni bir köşk inşa ettiği zaman, bunu Lâlelide yıktırılan ve beş altı ailenin meskensiz kalmasını intaç eden bir apartmanla bir tutamayız. İstimlâk neticesinde yıktırılan evlerde yaşayanların ekserisini orta tabakaya mensup kimselerle fakir halk kitlesi teşkil ediyordu. Bunlar mesken darlığının kendini feci bir şekilde hissettirdiği bu devre esnasında kolaylıkla yeni mesken bulamadılar, hâlası gece-kondularda arayanlar oldu. Yeni inşaat daha ziyde varlıklı zümre ve harp zenginleri tarafından yapıldığından, istimplâklerin tesirsiz kaldıkları asla iddia edilemez. İstimlâk edilen her meskene karşılık aynı büyüklükte bir mesken, belediye tarafından, inşa edilmiş olsaydı, vicdanlarda herhangi bir ukde kalmazdı.

2 — *İnşaat faaliyetinin durması* : Eskiden nüfus artışlarını karşılayacak, canlı bir yapı faaliyeti müşahade edilir, arz talebi daima karşılardı. Bu faaliyet 1940 dan sonra çok durmuştur; İstanbul şehri İstatistik yıllığından aldığım, şehrimize aid yapı istatistikleri bize bunu sarahatle gösterir :

	Ev	Apartman	Kat mecmuu
1935 :	721	95	1996
1938 :	352	174	1499
1939 :	325	257	1604
1940 :	298	143	1163
1941 :	217	81	704
1942 :	259	121	—
1943 :	81	38	—

1938 senesini esas alırsak, nispetleri şöyle gösterebiliriz :

1938 : 100

1940 : 78

1941 : 47

Bu istatistiklerde 1939 dan sonra, bir gerilemenin başladığı görülmüyor. 1942 de durum biraz düzeliyor ve ondan sonra esaslı şekilde gerileme başlar. Bu düşüş ve gerileme 1947 senesine kadar devam etmiştir. Millî korunma kanununda yapılar tadilatla yeni inşa edilecek meskenlerin millî korunma kanunundaki tahdidatın dışarısına çıkarılması, yapı faaliyetini birden arttırdı. Son sene zarfında yapılan yeni inşaat şimdilik ancak varlıklı zümrenin ihtiyacını karşılayabilir. Çok yüksek olan kira fiyatları asıl sıkıntı içinde kıvrıran geniş kitlenin derdini tahfiften henüz çok uzaktır. 1942 den bu yana inşa edilen meskenlerin büyük kısmı harp zenginlerinin kendi zevk ve şahısları için inşa ettikleri meskenlerdir ki, bazıları son derece lüks bina ve villalardır. Bunlar kendi şahısları için inşa edildiklerinden, mesken piyasalarına arz edilmemişlerdir. Aralarında kiraya arzedilenler ise, el altından çok yüksek hava paraları alınmak suretiyle varlıklı kimselere (bu arada ecnebileri de zikretmek lâzım) verildiklerinden, *bu gayri menkuller dahi umumî piyasalardan kaybolup çok yüksek fiyatlarla kara borsaya intikal eden «azami fiyatları tespit edilmiş bazı zaruri maddeler» hüviyetini iktisap etti.* Nasıl ki, orta tabaka ve hele fakir halk kitlesi, umumî piyasadan kaybolup, kara borsalara intikal eden mata'lerden faydalanamazsa, ancak çok yüksek hava parası tediye edenlere kirala- nan bu meskenlerden de, aynı şekilde istifade imkânını bulamamıştır.

3 — *Millî korunma kanunu ve bunun eksiklikleri :* 1940 dan sonra nispeten az sayıda inşa edilen meskenlerden, şehrimiz nüfusunun bilâ mübalâğa %90 mı teşkil ettiğini söyleyebileceğimiz, orta sınıf ve fakir zümrenin (İşçi - müstahdem - müstakil esnaf - küçük ticaret erbabı - zanaatkâr ilâh.) istifade edememesinin, millî korunma kanunu'nun sırf kiracıları korumak gayesiyle konmuş olan kira *fiatlarını sabit tutan hükümleriyle çok büyük alâkâsının olduğu muhakkaktır.* 18. 1. 1940 gün ve 3780 sayılı millî korunma kanununun 30 uncu maddesi; 1939 kira mukavelelerinde hiçbir değişiklik yapılamıyacağını, kiraların hiçbir suretle arttırılmayacağını ve muayyen bir iki sebep haricinde de mal sahibinin

tahliye cihetine gidemeyeceğini tasrih etmiştir. Görülüyor ki, vaznı kanun'un burada güttüğü gaye, *fiatların umumi artışı karşısında fakirleşen müstehlike hiç olmazsa bir sahada sabit kalan bir fiat te'min etmektir*. Pahalılığın harpten evvelki devreye nazaran 4-5 misli arttığı bir sırada kiralarını eski fiat üzerinden ödemek bahtiyarlığına el'an sahip bulunurlar, *vaznı kanuna* ve aynı zamanda da kanuna saygısı veya çekingenliği yüzünden türlü bahaneler icadıyla kendilerini evlerinden atmayan yahut da el altından yüksek ücret talep etmeyen *malsahiplerine* müteşekkirdirler. Fakat ya evlerinden atılmak bahtsızlığına uğrayan ve uğramış olanlar ne yapacaktır?

Millî korunma kanunu 1939 kira fiyatlarını esas tutarak herhangi arttırmayı men ettiğinden, kiraya arz edilecek mesken inşaatını tamamiyle kârsız bir hâle getirdi. Parası olanlar, birinci cihan harbinden sonra Avrupada da müşahede edildiği gibi, sermayelerini başka sahalara yatırmak cihetini tercih ettiler. (Mesken yokluğu içinde kıvraran geniş kitlenin derdine cevap vermekten uzak olan, şahsı için villâlar veya lüks binalar inşa eden mahdut bir takım zenginlerin bu yapı faaliyetleri, mevzuumuz dışında kalmaktadır).

Avrupada ipotek faizleri 1913 de %3-4 iken 1927 de %7,5 a çıkınca, bunun çok yükseldiğinden bahsedildi. Bizim büyük sermayedarlarımız harpte %100 ün de üstünde kazançlara alıştıklarından, hususi teşebbüsten yapı faaliyeti beklenemezdi. Geçen hafta sinema sahiplerinin yaptıkları bir toplantıda bir sinema sahibi duhuliye ücretlerinin artmasını isterken, sinemasına 400,000 lira yatırdığını, şayed bu parayı başka yere yatıraydı, %25 kazanacağını ve bunu bir senede dört kere devrettirince 400,000 lira kazanç elde edebileceğini söylemiş. Demek oluyor ki, bu sermayedar %100 kârı adeta normal görüyor ve ihtimal duhuliye ücretlerinin azlığından şikâyeti sadece (!) %50 kazanç elde ettiğinden ötürüdür. Bu zihniyetteki kimselerin irşâ edecekleri gayri menkullerin kira fiyatlarına geniş halk kitlesinin yaşayabilmesine imkân var mıdır?

Birçok Avrupa devletleri birinci cihan harbi esnasında ve hemen harbin hitamının ilk şenelerinde, umumî fiat yükselişlerine karşı mesken kiralarını sabit tutmak üzere, aynı tedbirleri almışlardı. Para rayiçlerinin sukute, yâni enflasyona doğru gitmeğe başladığı bir devirde alman ve mesken kiralarını sun'î olarak sabit tutmaya matuf olan bu tedbirler, ilk alındığı zaman halk tarafından büyük bir coşkunlukla karşılanmıştı. Ancak bu tedbirlerin ileride nasıl bir kargaşalık vaziyetini tevliid edeceği hesaplanmamıştı. Va-

sati olarak orta gelirli bir insanın mesken kirası olarak ödeyeceği meblâğ kazancının %20'sidir. Enflasyonun beş mislini bulduğu yerlerde, sun'î olarak sabit tutulan, kiralara ödenen gelirin sadece %4'üdür. Enflasyonun artması ile kira için ödenen miktar, gelirin gittikçe aşağısına doğru iner. Nihayet Avrupada, bilhassa Almanyada öyle hâllere rastlanmıştı ki, iki katlı ve 8 odalı muazzam bir binanın aylık kirası bir yumurta fiyatının bile altına düşmüştür. Mal sahibi koca evinin kiracısından kira yerine iki aded yumurta veya hele bir paket sigara aldığı zaman çok memnun oluyordu. Bū durum karşısında şüphesiz hususi teşebbüs mesken inşaa faaliyetine nihayet vermiş, mevcut meskenler haddinden fazla dolmuş ve mesken sıkıntısı seneden seneye artmıştı. İşte böyle zamanlarda ev arayan ailelere üç çare kalmaktadır:

1). *Bâzi ailelerin birleşerek bir evde oturmaları.* Bu takdirde bütün bir aileye ancak bir tek odanın isabet edeceği göz önüne getirilmelidir. Bu, iptidai tarzda yaşamak mecburiyetini hâsıl ediyor ve buna bilhassa yeni evlenen genç çiftler katlanmak zorunda buluyorlar. Bunlar ekseriyetle eski ve harap evlerde toplandıklarından, zaten 30 - 40 yıllık ömürleri olan bu eski ahşap meskenler, çökme tehlikesi de arz ediyor.

2). *Yüksek hava parası ödemek suretiyle bir eve yerleşmek.* Bu tabii ancak varlıklı hiç değilse kısmen varlıklı kimseler için varıdır.

3). *Boş arsalarda kurulan gayri sıhhi barakalarda ikamet zaruretî, yâni Gece - kondular.*

Gece - kondulara temas etmeden evvel, millî korunma kanunumuzda, Avrupada ve bilhassa Almanyada bu hususta alman tedbirlere nazaran, eksik olan hükümleri belirtelim:

1). *Mal sahibi veya kiracıların elinde bulunup fiilen boş duran meskenleri en kısa bir zamanda kiraya arz etme mecburiyeti.*

İstanbuldan ayrılalı seneler olduğu hâlde meskenleri kapalı tutanların adedi birkaç bini buluyormuş. Birkaç senelik vazife ile Avrupa ve Amerikalara yollananlar arasında bile böyleleri mevcut bulunmaktadır. Vazifesi başka şehirde olduğu hâlde burada meskeni mahfuz bulunanların asgari haddini telefon rehberi bize öğretebilir; hattâ Milletvekillerinin birçoğunun bile şehrimizde işgal ettikleri meskenleri vardır. Millî korunma kanunumuzun 30 uncu maddesi buna benzer bir fıkrayı da ihtiva etseydi, herhalde mesken piyasamız bir iki bin fazla eve mâlik bulunurdu; şayed, biri Ankara diğeri de

İstanbul veya intihap daireleri olmak üzere iki hattâ bazan da üç muhtelif şehirde mesken işgal eden sayın *Milletvekillerimiz bu sahada önderlik edip birden fazla olan meskenlerini tahliye cihetine gitmiş olsaydılar*, milli korunma karunu'nun bu maddesinde gerekli tâdilâtın yapılması çok daha kolay olabilirdi.

2). *Aynı şehirde birden fazla meskeni olanların, kendisine bir tanesini alakoyup diğerlerini kiraya arz etme mecburiyeti.*

Avrupanın hiçbir şehrinde böyle had bir mesken darlığı esnasında iki mesken işgal etme keyfiyetine rastlanamaz. Şehrimizde hemen bütün varlıklı zümre yazlık ve kışlık olmak üzere iki ayrı mesken işgaline, meskensizlikten Gece - konduların bir zaruret hâlini aldığı bu hâd buhran senelerinde bile, devam etmiştir. Vazife ve memuriyeti Ankarada olduğu halde, meskensizliğin en fazla hissedildiği sıralarda maruf bir doktorumuzun İstanbulda üç mesken işgal ettiğini bilirim. Vazifesi Ankara olmasına rağmen İstanbulda üç mesken işgal eden böyle bir kimse, ihtimal ki, vazifesinin bulunduğu şehirde de iki mesken işgal ediyordu. Şehrimizde iki mesken işgal edenlerin asgari sayısını yine telefon rehberinden tespit etmek kolaydır. Dediğimiz gibi, telefon rehberi bize asgari sayıyı bildirecektir; zira ekser kimseler her sene başka semtlerde yazlığa çıktıklarından, telefonları yoktur. Kiraları sabit tutmak hususunda gayet hassas davranmış olan vazın kanun, bu noktayı da halletmiş olaydı, mesken darlığı herhalde bu dereceyi bulmazdı.

3). *İnsan başına, kanunen tahsis edilen, mesken sahasını aşan oda ve ev aksamına el konması.*

Bu tedbir, içlerinde en cezri ve radikal olanıdır. Birden fazla mesken işgal edilmesini dahi önleyemediğimiz düşünülünce, bunun bizde hiçbir suretle kabili tatbik olmadığı anlaşılır. Filhakika bizim an'anelerimiz de buna pek imkân vermiyor; geç bir karısı veya kızı olan bir kimse aynı eve bir yabancı erkeğin yerleşmesine kolaylıkla razı olamıyor. Evin behemahal yabancılar arasında taksiminden vazgeçtik, fakat hiç değilse altı yedi odalı büyük bir evde oturan iki kişilik küçük bir ailenin oradan alınarak daha küçük bir müstakil meskene yerleştirilmesi neden mümkün olmasın? Bunu temin için kanaatimce, mesul makamlarda olanlarımızın buna önderlik etmeleri gerekmektedir. 1940 senesi ortalarına doğru Almanyamn bâzı hudud mmtakalarının tahliyesi cihetine gidildiğinde, burardan çıkarılan halkın Almanyamn içlerine doğru yollanmalarına başlanmıştı. O sıralarda tahsilimi tamamlamakla meşgul olduğum Göt-

tingen şehrine ki, nüfusu takriben 50,000 raddesinde idi, ve birkaç bin mülteci gönderilmişti. Yeni gelenlere şehirdeki meskenler kâfi gelmeyince bahsettiğim tedbire baş vuruldu. İlk olarak evine bir mülteci aile alan Göttingen valisi oldu. Karısı ve üç çocuğu ile beş kişiden terekküp eden bu aile 7 odalı bir ev işgal ediyordu. Derhal adaların ikisini üç yaşlı kadından mürekkep bir Saar'lı aileye, belediyenin tespit ettiği ücret üzerinden, kiraya verdi. Çocukları yetmiş, bir kızı da yakında evlenmek üzere nişanlı bulunan valinin, şüphesiz daralan evinde rahatı kaçmıştır, ancak gösterdiği feragat sayesinde bütün şehir sakinlerinin fazla odalarına el koymak mümkün olmuş ve bir tek Alman ailesi de sokakta bırakılmamıştı. Baştaki şahsiyetlerin feragatleri, en ağır tahditlerin bile geniş halk kitlesi tarafından kolaylıkla benimsenmesine âmil olmaktadır.

II. GECE - KONDULAR

Gece - kondular, mütevazî ve fakir halk tabakasının barınmak için zaruret icabı bir gecede üstünü örttükleri kanunsuz ve yapı nizamları haricinde vücutte getirilmiş küçük ikametkâhlardır. Bunların en büyük ekseriyeti işçi vatandaşlar tarafından inşa edilmiştir; bir kısmı kulübe denilecek şekilde bir kısmı ise bayağı mütevazî bir mesken halindedir. Gece - kondular hakkında gerek idarî makamlarda gerekse de matbuatta iki aykırı tez çarpışma halindedir. Bir kısım; kanunsuz, nizamsız ve gayri sıhî bir şekilde vücutte getirilen bu yapıların derhâl yıktırılmasını talep ederken, diğer kısım da bunların mesken buhranı bertaraf edilinceye kadar muhafaza edilmesine taraftar bulunuyor.

Lehde ve aleyhte söylenenler: Bir seneden fazladır gece - kondular meselesi ile yakından alâkadar olduğumdan, bu hususta lehde ve aleyhte söylenen ve yazılanları yakından takip ettim. Lehte söylenenler, umumiyetle bunların zaruret icabı ortaya çıktıkları ve buhran sonuna kadar muhafazaları iktiza ettiği merkezindedir. Lehte olanların düzelme çareleri hakkında müspet tekliflerine rastlamadım. Şehir meclisinin 1948 Kasım toplantısında bir âza, **Bina yapımını teşvik** ve Belediyenin mesken inşa edecek halka ucuz arsalar dağıtımını derpiş eden 5228 ve 5218 numaralı kanunların mer'iyetinden Belediyenin henüz müspet bir harekete geçmediğinden, fakir halka tevzii lâzım gelen arazinin şuna buna satıldıklarından şikâyet etmiş ve Gece - konduların yıkılmasını talep eden diğer bir teklife karşı vaziyet almıştır. Yine bir şehir meclisi âzası, Gece - kondularını müdafaa ile bizde bir mesken müdürlüğünün ihdasını, mesken inşa işini Belediyenin ele almasını, komşularımız Yunanistan ve Bulgaristanda bile Belediyelerin her sene yüzlerce mesken inşa ettiklerini ve belediyenin bu sahada vazifesini yapmadığını söylemiştir.

Aleyhte yazılan yazılardan bilhassa iki tanesi, bunları yapanlara ağır ithamlarda bulunuyor. Şişli civarındaki Gece - kondularını ele alan bu yazılardan biri «insana dehşet ve tiksinti veren pis manzara ve müstekveh kokular» dan bahsederek bunları inşa eden-

leni «kendilerini mazlum gösteren hapse lâyık açığözler» diye tavzif ile burada bedava arsalarda banyolu kâşaneler de yapıldığını ilâve ediyordu. Aynı zamanda eskidenberi Milletvekili olan çok tanınmış bir gazeteci ve eski bir başmuharrir, bir makalesinde bunları inşa edenleri, «İstanbul gece - kondularım yaptıran madrabazlar» diye itham ederek bunları yapıp 1,000 - 1,500 liraya sattıklarını söylüyor ve «vaktiyle padişah müsadere ederdi şimdi de madrabazlar musadere etmektedir» diyerek bunların mülkiyet haklarını çıgnediklerini söylüyor. «Zonguldak ve Karabükteki çalışma şartları» hakkındaki konferansında kıymetli hocamız Prof. Kessler, Saffranboluda rastladığı bir kaç bu kabil ev hakkında aynen şöyle demişti: «Ankara ve İstanbuldaki gece - kondularını hatırlatan bu evler, İmar plânı ve Yapı nizamnameleri dışında fakat müstakil olma iradesinin mahsulü olan bu küçük yapıların sahipleri, fikrimce, takdire lâyiktirler. Ben kendi emeği ile şahsına mahsus bir evcik kuran kimseyi daima bir komünün en kıymetli hemşehrileri arasına ithâl ederim!»

İşte lehte ve aleyhte söylenen bu mütalâalardan sonra kendi fikrimizi belirtebiliriz. Gece - konu tâbir ettiğimiz bu zarurî ikametgâhlar filhakika:

- 1) Teknik bakımdan kötü,
- 2) Hukukî bakımdan gayri kanunidirler.

Ancak, büyük bir zaruretin neticesinde bunları inşa etmeğe mecbur kalmış kimseleri, «madrabaz» veya «hapse lâyık açığözler» diye tezyif değil, bilâkis, sayın Profesörümün de dediği gibi kıymetli birer insan olarak takdir etmelidir. Evsiz, barksız bir sefil, cemiyet için zararlı ve tehlikeli bir mahlûktur; ailesi ve çocukları ile birlikte bir çatı altında barınmak isteyen bir ferd ise, kıymetli ve faydalı bir varlıktır. Kötü şartlar altında Gece - kondularda yaşayan bir vatandaş, bu mesken buhranında iki üç ev işgal eden bir kimseden daha fazla takdire lâyıktır. Gece - konu kurucusu barksız bir serseri olmamak için, bir çatı kurmuştur; cemiyetten yardım görmediği halde, kendi imkânlarıyla kendi kendini kurtarmak ve cemiyet içindeki yerini almak istemiştir; Sempatimiz daima bunlarla beraberdir. Hak ve hukuk bakımından mütalâa etmeyeceğiz. Kendisine imkân ve saha verildiği halde buna iltifat etmeyip başkasının arsasında ev yapana bizim de sempatimiz yoktur, aleyhlerinde derhal cephe alırız. Fakat, kendi mukadderatına terk edilip kendisile alâkalanılmayan bir kimsenin sırf hukukî mülâhazalarla aleyhinde bulunmak asla vicdanlara sığmaz. Arala-

ından bir kaç kişinin kazanç gayesile Gece-kondu inşa ettikleri doğru olabilir, ancak, meskensiz hemşehrilerinden bazılarına bu yoldan mesken yapıp gayri meşru kazanç elde etmiş olan bir kaç kişinin mevcudiyetini, umumî bir şekil gibi kabul etmek asla doğru değildir. Gece - kondu sakinlerini tenkid ederken, buraya yatırdıkları parayla bir meskene girebilecekleri söylendi. Bu kapalı hâl çaresi ile hava parasının verilmesi kastedilmiş oluyor. Bunu teklif edenlere, sadece, hava parası tediyesinin de gayri kanunî olduğunu unutmalarını söylemeden geçemeyeceğim. Ben şahsen bu iki gayri kanunî şıktan, hava parası tediye etmektense Gece - kondu inşasını yüz defa evlâ bulurum.

Şehrimizdeki Gece - konduların tam rakamını tespit etmek çok güçtür. Tapuya kayıtları geçirilmediğinden, resmî miktarları sarih olarak bilinmiyor. Yalnız hakikate az yakın olan tahminler, bunlar adedinin 5,000 civarında olduğunu gösteriyor.

Gece - konduların bugün merkezi sikletini **Kazlıçeşme — Bakırköy** arasındaki saha teşkil ediyor. Burası âdeta yeni bir semt haline gelmiştir. Buradaki Gece - konduların adedi, az sonra temas edeceğim Dernek başkanının ifadesine nazaran, tam 3218 dir. Ev başına 4 - 5 kişinin düştüğünü, mahallinde yaptığım soruşturmalar neticesinden istihraç ettim. Bu takdirde yalnız bu sahadaki Gece - kondularda yaşayan vatandaşların adedi 10,000 rakamının üstünde bulunmaktadır ve bura nüfusunu 15,000 rakamı ile ifadeye dahi mubalâğa yoktur.

Kazlıçeşmeden sonra bu işe ilk esaslı başlangıcı yapan **Mecidiye köyü** gelmektedir. Mecidiye köyündeki gece - konduların miktarı 200 civarındadır. Bir ara buradaki gece - konduların yıkılması ciyetine gidilmiş, bir kısmı yıkıldıktan sonra, idarî makamlar yıkma işine nihayet vermiş sonra yenileri yapılmış; bir ara ahşapları yıktırılmış ve sadece kârgirden olanlar kalmış. 1 - 2 odalılar esas teşkil etmekle beraber, 4 hattâ 5 odalı muntazam binalara da rastlanıyor, fakat tabîî pek seyrek ve sonra yavaş yavaş ve ilâveler suretile bu hâle gelmişler.

Mecidiye köyünden sonra, hemen aynı sayıya yakın **Yıldızda-kiler** ve 100 aded kadar nispeten daha kötü durumdaki **Şişli'den Hürriyetiebediye** tepesine giden sahadaki Gece - kondu semti gelir. Bu üç tanesinin mecmuunu asgarî 500 olarak kabul edebiliriz.

Sonra **Kasımpaşada** takriben 50 tane karar olan sahayı zikredip İstanbul tarafına geçerse, burada **Eyüpte** takriben 50 Darüşşafakanın arkasında **Çarşambada** kezalik 50 kadar Gece - kondu'ya rast-

lar ve Karagümrikte biri 15 - 20 diğeri 25 - 30 olmak üzere burada da takriben 50 mevcut olduğunu gördükten sonra Şehremininde de 15 kadar Gece - konu ile karşılaşırız. Ayvansaray, Kumkapı, Paşabahçe — Beykoz arası, ve son zamanlarda Çamlıca taraflarında da peydah olanlarla birlikte mecmu yekûn 4,000 i geçip 5,000 e yaklaşmış ve belki de bu rakamı bile aşmış olur.

Az evvel Kazlıçeşme — Bakırköy arasındakilerin siklet merkezini teşkil ettiğini söylemiştim buradakiler üzerinde biraz durabiliriz. Kazlıçeşme etrafında ilk Gece - konduların kurulması 1947 senesinde başlamış, bilhassa 1948 senesinde çok artıp bugün ,yani 1949 Martında, 3,000 adedini tecavüz etmiştir. 1948 Temmuzunda buranın sakinleri aralarında «Kazlıçeşme — Zeytinburnu havalisi Gece - Kondularını güzelleştirme ve teşkilâtlandırma derneği» namıyla bir de teşkilât kurmuşlar ve bugün 800 den fazla âzaya sahip bulunuyorlar. Aralarında topladıkları para ile ana yola taş döşemişler, kuyular açmışlar ve ilk yardım teşkilâtı vücade getirmişler. Bakkal dükkânları, kahvehaneler, berber, terzi hülâsa her şeyi tamamlamışlar. Havalide 300 kadar kuyu ve bir sürü de sakalık vazifesini gören kimse olduğundan, her evin su ihtiyacı temin edilmiş bulunuyor. Dernek bu sahayı mmtakalara ayırmış ve evlere numaralar vermiş. Böylece burada âdeta bir komün idare ve hayatı teessüs etmiş. Havalanın düzelmesini müteakip yolları daha iyi bir şekilde sokmak tasavvurunda bulunuyor ve buraların isimlendirmek arzusunu güdüyorlardı; ana caddeye, buraların yıkılmasını ve böylece binlerce ailenin sokakta ve melcesiz kalmasını önleyen, merhum General Kâzım Karabekir'in ismini vermek istiyorlar. Bu derneğin çalışması sayesinde daha şimdiden aradığınız kimseyi derhal bulabilirsiniz, evin numarasile yerini hemen gösterebiliyorlar. Dernek 25 kuruştan 10 liraya kadar aylık aidat alıyor. Kendilerine göre plânlarını yaptıkları ve parsellerini ayırdıkları için, yola ayrılan sahada inşaata dernek tarafından müsaade edilmiyor. Hepsi birer mükemmel usta hâline geldiklerinden, birbirlerine esaslı yardımlar yaparak eski harap ve ahşap yapıları yeniden tamir ediyorlar. Saha geniş olduğundan, her ev vasati 300 metrelik bir yer işgal ediyor ve herkes kendine bahçe olarak ayırdığı bir kısmı ekıyor, sebze ve salatasını umumiyetle kendi bahçesinden temin ediyor.

Ekseri evler bir oda, bir sofa ve bir helâdan tereküp ediyor. Bunların tuğladan ve sağlam olarak yapılmış olanları 1,000 - 1,500 liraya mal olmuştur. İki odalı sofa ve helâlî iyiler 2,000 - 2,500 lira

arasında mal olmuşlar. Bunlardan gezdiğim ve bir marangoza aid olanı güzel döşenmiş, iyi ısınmış bir evdi. Gayet temiz ve iç açıcı vaziyetteki böyle bir evi bugün şehir içinde 60 liraya bulamazsınız. Bahçesinde ak sakallı 80 lik bir ihtiyar çalışıyordu; marangozun babası olduğunu söyleyen ve müstakil bir evin sahibi olmak gurur ve zevkiyle bahçesini daha güzelleştirmeye ve daha verimli bir hâle kalbetmeye çalışan bu dinç ihtiyarı hayranlıkla seyrettim. Hemen her evin ilk mektep çağında bir çocuğu var. Bahçelerinde öyle keyfli ve neş'eli oynuyorlardı ki, insan, çocuklarının sıhhat, neş'e ve saadeti için büyük mahrumiyetlerle buralarını meydana getirenleri yeni bir sevgi ile takdir etmekten kendini alamıyordu. Yürüdükçe hayretimiz artıyor; yeni yeni bakkal dükkânları, kahvehane ile karşılaşılıyorsunuz. Burada kasap, kömürcü ve oduncu da var, berber ve terziden daha evvel bahsetmiştim. Diyorum ya insan kendini yeni bir komünde zannediyor. **Emniyet işleri** dört tane jandarma tarafından temin ediliyor, halbuki böyle resmî beşiklere hiç de hâcet yok zira burası Beyoğlundan daha emin. Herkes birbirini biliyor ve sayıyor. Hırsızlık ve sarkıntılık vakalarına hiç rastlanmadığını söylüyorlar. İşçi kızlar gece geç vakit fabrikalarından hiç korkmadan ve çekinmeden geldiklerini söylediler.

Teknik kısma gelince:

Hemen hepsinin temeli vardır. Kalınlıkları vasatî 50 cm. dir denilebilir.

Bodrum kısmen mevcut. Olanların ekserisi döşeme olup, 30 cm. yükseklik arz ediyor.

Duvarlar: buradakilerin 1/5 - 1/6 sı ahşaptır. Geri kalanların bir kısmı kerpiçten, daha büyük kısmı da tuğladan yapılmıştır ki, bunlar bir tuğla kalınlığındadır. Rutubeti kesmek için fazla bir tertibata hâcet bile yok. Bütün konuştuğularım bu sahanın rutubetten uzak olduğunu teyid ettiler.

Kapı ve pencere: Kapı ve pencere umumiyetle mevcut, hattâ çoğu pencerelerini havalandırma tertibatına göre ayarlamış. Zaten buranın en mebzul şeyi de havası. Evlerin her biri bahçe içinde olduğundan, kalabalık semtlerimizde müşahede edilen havasızlık, karanlık ve güneş görememe burasının tamamıyla meçhulü.

Tavan ve dam: Hepsinin üstü örtülü ve tavanları var, bir kısmında teneke damlar da mevcut.

Soba ve mutfak: Bunların hemen hepsinde soba mevcut, iyi de ısındıklarını temin ettiler. Esasen burada bir kömürcü ve oduncu dükkânının kurulmuş olması da bunun delili (kömürcü ile oduncunun pek zalim davranmadıkları da anlaşılıyor. Burada bir nevi mukadderat birliği kurulmuş olması, ticaretle iştigal edenlerini bile çok insafli ve kanaatkâr yapmış bulunuyor). Çoğunun ocak tertibatı da mevcut. Ayrı mutfak çok azında var. (3 odalı, mutfak, hol ve helâsı olanlara da burada rastlanıyor. İçlerinde bir tane gösterdiler ki, 7,500 liraya mal olmuş, müteavzi evler arasında bu, bir saray gibi duruyor. Şüphesiz buranın sahibi de işe bir ora ile başlamış, gittikçe yuvasını geliştirip bugünkü haşmetli hale getirmiş).

Oda vaziyetleri; Gece - kondu evlerinin ekserisi bir oda ve bir holden ibarettir. İki odalı olanlar buradakilerin takriben 1/5 ini teşkil ediyor. Odaların yüksekliği vasatı 2,20 dir. 2,70 yüksekliğinde olanlarına da rastladım.

Yangına karşı korunma tertibatı: Ahşap olanlar ancak % 15 - 20 yi teşkil ettiğinden, bugün ekseriyet tuğla ve kerpiç olmak ve evlerin hepsi de bahçelerle muhat bulunmak hasebile yangın tehlikesine karşı korunmuş vaziyettedirler. 300 ü müteaviz bulunan mebzul kuyuların mevcudiyeti, yangından korunmayı daha ziyade teminat altına almıştır.

Sıhhi şartlar:

Umumiyetle hepsinde helâ mevcuttur. Sadece çoğu binanın arka tarafına yapıldığından, kapıdan dışarı çıkılarak helâyâ gidilmek gerekiyor.

Su tertibatı: Evlere filhakika borular döşenmiş değildir, ancak az evvel de bahsedildiği veçhile, her ev mebzul kuyular ve sakalar sayesinde, kâfi derecede suya sahip olabiliyor. Çeşme ve 300 ü müteaviz kuyu bunu mümkün kılıyor, içlerinde teneke imbikleri musluk ve çeşme haline getirip rahatça yıkanmayı temin etmiş olanlar da bir hayli mevcut, mütevazi imkân ve asgarî masrafla, en iyi yaşama şeklini elde etmek için sarfettikleri ceht her yerde belli oluyor.

Tenvirat: Tenvir işi gaz lâmbalarıyla oluyor. Kabloların çok yakın olmasına rağmen, henüz elektrik cereyanını elde etmek mümkün olamamıştır.

Möbilye vaziyeti: Bu vatandaşların çoğu bu basit yuvalarını

kurabilmek için eskiden ellerinde bulunan möblelerini satmış olduklarından, möble buralarda çok azdır. Fakat mütevazi bir şekilde hepsi az çok döşenmiştir. İyi denecek derecede döşeli olanları da var, fakat bunların adetleri azdır.

Hukuki ve iktisadî kısım:

Gece - konduların umumiyetle bir oda, bir hol ve bir helâdan teşekkül ettiklerini ve bunların 1,000 liradan başlayıp 7,500 liraya kadar mal olmuş olanlarına rastlandığını söylemiştim. Şehremindeki bir Gece - konu sakini, çivisine kadar verdiği sarfiyat listesinde burasını 871 liraya mal ettiğini ifade etti. Otomobil sandıklarından yapılanlar 500 liraya mal oluyormuş. Hemşehrilerimizin bir kısmı gerekli parayı ya möble ve eşyasını satarak — bilhassa en fazla satıldığını söyledikleri radyodur —, bir kısmı borç edip taksitle aldığı malzemeyi boğazından kesip ödeyerek, bir kısmı eski ayırdığı işinden aldığı bir kaç yüz liralık tazminatı buraya yatırmak, bir kısmı da babadan kalan malını satarak temin etmişlerdir. Ekseriyet borcunu el'an ödemekte berdevamdır. Kazlıçeşmedeki bir Mensucat fabrikası, işçilerine bu hususta yardım etmekte ve onlara toptan ucuza aldığı malzemeyi ücretlerinden har ay bilâ faiz bir miktar kesmek suretiyle, vermektedir ki, işçilerine bu suretle iyi ve daha ucuz malzemeyi kolaylıkla temin etmiş bulunuyor. Bu müessesenin bu hususta göstermiş olduğu anlayışı takdirle karşılamak icap eder.

Arazi umumiyetle millî emlakın malıdır. Evkafa aid olanlar da mevcut. Hazine Gece - konu sakinlerinden (Kazlıçeşme — Bakırköy arasındakilerden) şimdiye kadar 14 kişiyi mahkemeye vermiş, fakat bir netice çıkmamıştır.

Vergi bahsinde garip bir durumla karşılaşılıyor. Kendilerinden, anlaşılan mevcudiyetleri inkâr edildiğinden, bina vergisi talep edilmiyor; bir kaç kişiye vergi ihbarnamesi gelmişse de, vergi borçlarını edaya koşanların paraları maliye tarafından tahsil edilmemiştir. Sadece buradaki bakkal, kahveci, kasap v. s. den kazanç vergisi tahsil edilmektedir. Madem bunların mevcudiyetleri inkâr ediliyor ve bina vergisinin tahsili cihetine gidilmiyor, o halde neden dükkanlarından kazanç vergisi almıyor?

Netice: Buraların durumunu kısaca belirttikten sonra, akibetlerinin ne olabileceğini düşünelim.

Buralar filkakika mülkiyet ve tasarruf hakları çığnenerek kanunsuz ve nizamsız inşa edilmişlerdir; susuzdur, yoldan, ışıktan ve

kanalizasyon tertibatından mahrumdur. Çöpler derneğin himayesiyle çukurlara dökülüyor; bunlar lâğimsızdır, mecrasızdır. Sarî hastalık kaynağı olabilir ve bu da maazallah bütün şehrin sağlığını tehdit edebilir, fakat, bütün bunlara rağmen bunların hâl çaresi; bâzılarının tavsiyesi gibi bunları yıkmak değil, buraların âdeta birer zarurî komün haline geldiklerini kabul ederek durumu düzeltmektir. Durumu düzeltmek için de şu iki hâlin meşru'laştırılması, kanunileştirilmesi lâzımdır:

- 1). Mülkiyet veya tasarruf hakkının kanunileştirilmesi,
- 2). İskânın, yâni «Seidlung» tâbir ettiğimiz ikamet mahallerinin, kanunileştirilmesi.

Mülkiyet, Gece - kondulara ayrılacak sahalara bura sakinlerine ucuz fiatla satılması veya İngilterede olduğu tarzda 99 sene gibi uzun bir müddetle icara verilmesi şeklinde kanunileştirilebilir.

İskân sahası, komün faaliyet sahasına ithal ettirilmek suretiyle meşru' hâle irca edilebilir. Bu takdirde komünler kendilerine devlet tarafından, 3 Nisan 1930 tarih ve 1580 sayılı «Belediye Kanunu» nun 15 inci maddesinin 25 ve 32 inci fıkralarınca mecburî olarak tahmil edilen vazifeleri icabı, buralarda su tesisatını ve kanalizasyon tertibatını arkasından da elektrik tesisatını vücade getirebilirler. Bundan sonra yolların yapılması, tenvir edilmesi ve mümkünse hava gazi verilmesi gelir. Çöpler buradan da toplanmalı, mevcut olmayan mahalle teşkilâtı kurulmalı ve böylece buraların gayri sıhhi durumuna bir nihayet verilmelidir. Gece - konu sakinlerinin en büyük dertlerinden birini teşkil eden mektep meselesi ele alınıp buralara ilk mektepler kurulmalıdır. Düşünmeli ki, sadece Kazlıçeşme havalisinde 10,000 den fazla vatandaş bulunuyor ve yalnız buralardaki vatandaşların nüfusu Ordu, Bitlis, Niğde, Yozgat ve hattâ belki de Giresun, Muğla, Kastamonu, Erzincan gibi bâzı vilâyet merkezlerinden fazladır. Böyle bir topluluğu inkâr edemeyiz. Nasıl ki, buradaki dükkânlardan kazanç vergisi tahsiline maliye memuru gidiyorsa, buraları islâh ettikten sonra tenvirat, tanzifat verigleriyle elektrik ve su paralarını da tahsile ilgili personeli yollamalıyız. İşin teknik cihazlarıyla mimarlarımızı alâkalandırmalıyız. Buralarda nahiye teşkilâtı kurduktan ve bu husus için en uygun yerlerde millî emlâke aid arsalar tahsis ettikten sonra, kanunsuz ve ruhsatsız inşaatla şiddetle mücadeleye girişmek zamanı gelmiş olur.

Kendi kendine yardım prensibinin en büyük mümessilleri olan

Gece - konu sakinlerine yardım etmeli ve bir an evvel buraları meşrulaştırmalıyız. Nasıl gayri meşru birleşmeleri meşrulaştıran kanunlar isdar ettiyse, burası için de aynen böyle hareket zorunda bulunuyoruz. Unutmayalım ki, burada zaruret icabı yaşayanlar barksız bir serseri, bir madrabaz değil bilâkis, bir şey yaratan, bir varlık gösteren faziletli kimselerdir.
