

TÜRKİYE'NİN MESKEN DAVASI VE MESKEN SİYASETİ

Prof. Dr. Muhlis ETE

Birinci kısım: (Şehir binalarının yapı siyaseti)

- I — Mesken siyasetinin mânası ve bir memleket için önemi.
- II — Meskensizliğin doğurduğu vahim neticeler.
- III — Bizde mesken inşa ettiren hakiki ve hükmi şahıslar.
 - A — Fertler
 - a) Ev halinde,
 - b) Apartman halinde mesken inşaatı,
 - B — Şirketlerin ve Evkaf idaresinin mesken inşaatı,
 - C — Yapı kooperatiflerinin mesken inşaatı,
 - D — Büyük müesseselerin memur ve işçileri için yaptırdıkları meskenler (hizmet evleri).
 - E — Belediyelerin mesken inşaatı.
 - F — Devletin mesken inşaatı.
- IV — Devlet ve mahalli idarelerin mesken politikaları ne şekilde olmalı.
 - A — *İktisadi ve mali tedbirler:*
 - 1) Ucuz arsa,
 - 2) Ucuz kredi,
 - 3) Ucuz malzeme,
 - 4) Ucuz nakliyat,
 - 5) Havagazı, elektrik, su tedarikinde kolaylık,
 - 6) Vergi muafiyetleri.
 - B — *Hukukî ve İdari tedbirler:*
 - 1) Kat mülkiyeti ve bloklarda kısım mülkiyeti,
 - 2) Şehir içindeki boş arsalardan istifade için alınacak tedbirler,
 - 3) İnşaat nizamnameleri,
 - 4) Yapı ruhsatı ve yapı murakabesi
 - C — *Teknik tedbirler:*
 - 1) Mesken inşaatının şekilleri,
 - 2) İnşaat malzemesinin tetkiki ve normlaştırılması,

3) Yerli inşaat sanayiinin himayesi,

4) İthal edilecek malzemenin tâyini ve gümrük kolaylıkları.

V — Mesken politikasını tedvir edecek teşkilât:

A — Bakanlıklar.

B — Belediyeler.

C — Bankalar ve sair kurumlar.

D — Yapı kooperatifleri federasyonu.

VI — Mesken politikasını ilgilendiren bir kanun tasarısı:

VII — Netice ve teklifler:

I — Mesken meselesi ve mesken siyaseti:

Mesken siyaseti, Devletin veya mahallî idarelerin veya mesken meseleleriyle ilgili olan müesseselerin mesken mevzuunda aldıkları tedbirleri kavrayan ekonomik ve sosyal cepheleri olan bir siyasettir.

Bu politikanın birinci hedefi kazancı mahdut zümrelere ucuz ve sıhhi meskenler teminidir.

Bizim burada üzerinde duracağımız kısım daha ziyade şehir mesken meselesi ve bu meselelerden arasındâ bilhassa mesken inşaatına taallûk eden belli başlı tedbirler olacaktır.

Memleketimizde şimdiye kadar kül halinde bir mesken siyaseti ele alınmış değildir. Devletin ve mahallî idarelerin ve bazı müesseselerimizin mesken mevzuunda aldıkları münferit tedbirler kısmıdır, sathidir, memleketin mesken dâvasını kökünden çözecek esaslı ve sistemli bir mesken politikası içinde toplanmış değildir.

Mesken ihtiyacının mübremiyeti:

Mesken insanın besin ve giyim ihtiyacından sonra gelen en mübrem ihtiyaçlarından biridir. Kültür derecesine ve gelir seviyesine göre azalıp çoğalmasına rağmen, bu ihtiyaç daima mübremiyetini muhafaza eder.

Bugün cemiyet halinde yaşayan fertler gelirlerinin beşte hattâ dörtte birini meskene tahsis etmeğe mecburdurlar. Gelirin azlığı nispetinde meskene tahsis edilen kısmı büyür. İnsanlar şehirlere aktıkça, medenileştikçe, meskene olan ihtiyaçları artmış, incelmış ve tekemmül etmiştir.

Fertler meskene sahip oldukça, buldukları yere daha fazla bağlanmışlardır, cemaatler ve aşiretler toprakla beraber esaslı meskenlere kavuştukça göçebelikten vazgeçmişler, yerleşmişler, kökleşmişlerdir.

Meskenin sosyal önemi:

Mesken ailelerin barındığı, çocukların yetiştirildiği kısaca insan hayatının mühim bir kısmının geçtiği bir yurt olması bakımından sosyal ve kültürel bir müessesedir. Erkek hayatının en az yarısını, kadın ve çocuklar vakitlerinin daha büyük bir kısmını meskende geçirmek zorundadır. Milletle-

rin hayatında mühim rolü olan ailelerin, mesken dediğimiz yerlerde yaşadıkları ve geliştiklerini gözönüne getirecek olursak, mevzua milletçe ve devletçe verilmesi gereken önem kendiliğinden anlaşılır.

Gerek köy gerekse şehirlerin varlığını toprakları üzerinde yükselen binalarla anlarız. Devlet binaları, ticaret evleri ve sair iktisadi ve kültürel müesseseler arasında meskenler her devirde mühim bir yekûn tutmuştur. Ne yazık ki, teknik ve ekonomik gelişmelere rağmen, hemen hemen her memlekette mesken dâvası ve bunun istinadettiği barınma ihtiyacı bugün bile tam ve ideal bir surette karşılanmış değildir.

Birçok memleketlerde mesken sefaleti şeklinde ifade edebileceğimiz, sıhhi meskensizlik devam edegelmektedir.

II — Barınma ihtiyacının iyi sağlanmaması neticesinde karşılaşılan vaziyet :

Mesken ihtiyacının iyi şekilde tatmin edilememesi birçok sıhhi ahlâkı ve sosyal mahzurlara meydan vermektedir.

Ziyasız, rutubetli dar binalar verem ve kansızlık, kemik hastalıkları, çocuk hastalıklarının ve türlü bulaşık hastalıkların baş göstermesine ve yayılmasına sebebiyet vermektedir.

Fena mesken şartları evlenmelere ve doğumlara engel teşkil etmektedir. Fena mesken şartları, ailelerde ahlâksızlıklara, sefahete, gayri meşru münasebetlere, karı koca kavgalarına, hakaret dâvalarına imkân vermektedir.

Memleketimizde şehirlerimizle beraber birçok köylerimizde bu dertlerden muztariptir; hayvanlarla aynı binada, hattâ aynı yerde yatıldığı, birçok kadın ve erkeklerin bir odada yattığı köy evleri her türlü sıhhi şartlardan mahrumdurlar; şehirlerimizde bilhassa işçi ve dar gelirlili küçük memurların mütemerkiz bulunduğu semtlerdeki evlerin iç manzarası pek fecidir. 10 kişiye yakın insanın barındığı havasız, ışksız odalar, loş ve gayri sıhhi evlere Ankara'mızda, İstanbul'umuzda, İzmir'imizde ve sair şehirlerimizde tesadüf etmekteyiz. Hastalık vakaları, hırsızlık, cerh ve katil vakaları üzerinde yapılacak anketlerin korkunç neticeler vereceğini söylersek fazla mübalâğa etmiş olmayız.

III — Bizde mesken inşa ettiren hakiki ve hükmi şahıslar:

A — Fertlerin inşaatı:

a — Münferit mesken inşaatı:

Avrupada 1870 senesine gelinceye kadar şehirlerde yapılan meskenlerin çoğunluğunu bizzat ikamet için ev yaptıran fertler teşkil etmekte idi. Bu

tarihten sonra durum biraz değişmiş, iradından istifade etmek maksadiyle han ve apartman şeklinde birçok daireleri ihtiva eden yapılar yapılmaya başlanmıştır.

Türkiyede kazanç veya hayır maksadiyle yaptırılan hanlar, istisna edilecek olursa, modern şehirlerin icaplarından biri olan apartman şeklinde bina yaptıma usulü ancak İstanbulda ve burada da yalnız Beyoğlu semtinde, nispeten eski bir tarihe maliktir. Diğer şehirlerimizden Ankarada, İzmirde apartman inşaatına ancak Cumhuriyetten sonra esaslı bir hız verilmiştir denebilir. Bu itibarla düne kadar Türkiye şehirlerinde mesken inşa ettirenler daha ziyade fertlerden tereküp ederdi.

İkinci Büyük harbin ortaya çıkmasıyla beraber azalan ve son senelerde tamamen duran bu inşaat, 1939 senesinden önce de pek gelişmiş değildi. Bu keyfiyet şüphesizki memleketin iktisadi durumu ve milletin refahiyle alakadardır. Büyük ölçüde olmamakla beraber, münferit meskenlerin yapıldığı şehirler İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi büyük şehirlerimizden ibarettir. Trakyanın ve Anadolunun diğer büyük şehirlerinde göze batar bir şekilde ve fazla miktarda mesken inşaatına tesadüf edilmemekte idi. Birçok şehirlerimizde resmî dairelerin ve müesseselerin yaptırdıkları binalar ve hizmet evleri müstesna, yeni açılan caddelerin etrafını kaplayacak surette sıra halinde evlerin yapıldığı vâkı değildir.

Bu şehirlerimiz halkının ekseriyeti yine eski ve gayri sıhhi meskenlerinde oturmakta ve eşraftan olup da az çok modern denecek bir tarzda bir meskende oturmak ihtiyacını duyanlar İstanbulda bir ev almak veya yaptırmak şikkını tercih etmektedirler. Taşra şehirlerinin en asgarî ihtiyaçlara cevap verecek bu gibi meskenlere malik olmaması, buralara tâyin olunan devlet memurlarını haklı olarak üzüntüye ve sıkıntıya düşürmektedir. Memleket ölçüsünde ele alınacak bir mesken politikasında bu mevzuun üzerinde ne kadar durulsa yeridir.

Sayıtı gittikçe azalmakla beraber 1939 yılına kadar münferit evlerden mürekkep olan şehirlerimizde bundan böyle tek aile evlerinin yapılması imkânları çok azalmıştır. Bugünkü (1947) inşaatı şartları karşısında üç dört odalı bir evin inşa masrafı bile 20-25 bin liradan aşağı düşmemektedir. Halbuki bilhassa memurların gelirlerinden arttırdıkları paralarla inşa edilen münferit meskenlerin bugünkü geçim güçlüğü muvacehesinde yapılmasına hemen hemen imkân yoktur. Sayfiyelerde belli başlı iş adamları tarafından villa şeklinde inşa ettirilen tek tük meskenlerin büyük şehirlerin münferit mesken ihtiyacını karşılamaktan çok uzak bulunduğu aşikârdır. Münferit mesken inşasında mevzuubahs olan güçlükleri mesken politikasının iktisadi ve malî tedbirler kısmında toplu olarak ele alacağız.

b — Apartman şeklindeki inşaat:

Memleketimizde apartman şeklinde mesken inşaatının çok eski bir ma-ziye malik olmadığına yukarda işaret etmiştik. Büyük ölçüde apartman inşaatına sahne olan şehirlerimiz İstanbul, Ankara ve İzmirdir. Diğer şehirlerimizdeki apartmanların sayısı mahduttur. Apartman inşaatına büyük İstanbul bilhassa şu setmtlerinde rastlıyoruz. Beyoğlu, Taksim, Şişli, Maçka, Fatih, Lâleli, Bayezit.

İzmirde sahilden içperlere doğru yeniden inşa edilen kısım, Ankarada Atatürk, İsmetpaşa caddelerinden başlayarak Cebeciye, Demirtepe ve nihayet eski Ankara semtine doğru sokulan apartmanlar.

Apartmanların fayda hiç değilse zaruretlerinden veya mahzurlarından burda bahsedecek değiliz. Yalnız gerek adı geçen şehirlerde gerekse diğer şehirlerimizde bu tarz inşaata devam edeceksek, ki kısmen etmeğe mecburuz, bunların inşa tarzlarında, mülkiyet şekillerinde (meselâ bir şirket tarafından inşa ve idare edilmesi hususlarında) kat mülkiyeti mevzularında esaslı prensipler tesbit etmeğe mecburuz.

B — Şirket tarafından inşa edilen meskenler:

Başka memleketlerde gerek tek gerek toplu olarak yapılan mesken inşaatında yapı şirketlerinin rolü büyüktür. Uzun vâdeli olmasına mukabil sağlam bir plâsman mevzuu teşkil eden bina inşaatı uzun vâdeli mevduat için daima tercih olunan bir yatırım sahası olmuştur. Birçok memleketlerde şirket, devlet veya belediye sermayesiyle birlikte çalışmak üzere kurulan muhtelit yapı şirketleri, icabında ipotek bankalarıyla, sigorta şirketleriyle iştirak halinde büyük yapı faaliyetine geçmişlerdir. Bazan büyük apartman blokları, bazan münferit apartman veya evler inşa etmek suretiyle mesken mevzuunda mühim rol oynamışlardır. Bu şirketlerden bazılarının hissedarları aynı zamanda yaptırdıkları meskenlerin sakinleridir. Kat mülkiyeti ve buna benzer kolaylıklar bu şirketlerin kurulmasına ve çalışmasına yardım etmektedir.

Bizde bu gibi mevzuatın müsaadesizliğinden dolayı mesken inşa ettirip işleten şirketlere tesadüf etmiyoruz.

Yapı şirketi adını taşıyan bazı teşekküller ise munhasıran yapı müteahhitleridir. 1944 senesinde kurulan ve esaslı mevzuu yapı işlerine tahsis ettirecek olan yapı ve kredi bankası ise, toplu olarak harekete geçebilmek için Türkiye mesken siyasetini düzenleyecek mevzuat ve kararları beklemektedir.

Bizde Evkaf İdaresinin yaptırdığı meskenler:

İçtimai tarihimizin dünyaya örnek olabilecek müesseselerinin başında

gelen İslâm - Türk vakıflarının idaresi olan Türkiye Evkaf İdaresinin tarihi ve içtimai yapıları arasında mesken olarak inşa edip idare ettiği binaları burada zikretmek icabeder.

Evkaf İdaresinin bazı şehirlerimizde mesken olarak yaptırdığı ve idare ettiği binalardan maada daire, ve Han İstanbulda işlettiği «Vakıf paralar İdaresi» emlak üzerine uzun vâdeli kredi veren bir ipotek kredisi müessesesidir. [1]

Evkaf İdaresinden maada bir çok cami ve sair dinî müesseselere akar olmak üzere yaptırılan han ve meskenleri de bu meyanda zikretmek lâzımdır. Diğer taraftan bugünkü Hava Kurumunun selefi olan Tayyare Cemiyetinin İstanbulda Lâlelide yaptırdığı Harikzedegân apartmanları da böyle hayır cemiyetlerinin yaptırdığı meskenlere bir misal teşkil eder.

Memleketimizde hıristiyanlara ait dinî müesseselerin de akar olarak toplu mesken inşa ettirdikleri malumdur.

Memur ve işçilerine mesken tahsis eden müesseseler:

Mesken politikasından ziyade sosyal politikaya taallük eden bu tarzı inşaata Avrupada ve Birleşik Amerikada tesadüf edilmektedir. Bilhassa büyük fabrikaların memur ve işçilerini müesseseye daha fazla bağlamak ve bunların yola giden zaman ve masraflarını tasarruf ettirmek maksadiyle işletmeler civarlarına mesken inşa ettirdiklerini görmekteyiz.

Bizde maden işletmelerinde tabii olan bu durumu Sümerbank'ın bazı fabrikalarıyla bazı hususi fabrikalar benimsemeye başlamışlardır. Yüzlerce memur ve binlerce işçi çalıştıran Ereğli Kömür İşletmeleri (E.K.İ) başta olmak üzere meskün olmayan bir yerde kurulan Karabük Demir ve Çelik fabrikaları memur ve işçisine gereken meskenleri bizzat kurmak mecburiyetinde kaldılar. Fakat Sümerbank topluluğuna bağlı diğer fabrikalardan, mensucat fabrikaları, sellüloz gurupuna dâhil fabrikalar, Sivas Çimento fabrikası da aynı mesele ile karşılaşmaktadır.

Diğer taraftan şebekeşi memleketin her köşesine uzanan Türkiyenin en büyük işletmelerinden Devlet Demiryolları İdaresi de memur ve işçilerine mahsus hizmet evleri yaptırmıştır. Son senelerde köy enstitüleri de kendi elemanları vasıtasıyla öğretmenleri için bizzat mesken inşa etmişlerdir

«Hizmet evleri» kategorisine giren bu meskenlerden maada Sümerbankın 1944 senesinde çıkardığı bir talimatname ile işletmeleri civarında yerleşmek isteyen işçilere iki şekilde yardımda bulunmağı taahhüt etmektedir. Bunlardan biri ikraz, diğeri banka mülkiyetindeki evlerin bedelinin ödemesi mukabilinde kendilerine temlikidir. Her iki şekildeki yardımdan ancak

[1] 29 Apartman, 741 Ev, 69 Han, 20 otel, 312 oda ve 35 daire olarak kullanılan binası vardır.

banka topluluğunda ve işletmenin istihsale ilgili ihtisas işlerinde en az iki sene çalışmış olan daimî işçiler istifade edebilmektedirler.

İşçi meskenleri mevzuu:

İşletmelerde çalışan işçilere temin edilecek meskenler meselesinde üzerinde lââyık veçhile durmak lâzımdır.

Devlet işletmelerinde ve bazı hususi işletmelerin atelye binalarında vücuda getirilen sıhhi tesisat (sıcak ve soğuk hava tesisatı, yıkanma tesisatı ve saire) sayesinde işçi işletme için de sıhhi sosyal nimetlerden faydalanmaktadır. Fakat işletmeyi terk edip evine döndüğü vakit mesken denilmeğe lââyık olmayan barakalarda ikamete mecbur olmaktadır. Eğer Türk işçisinden daha fazla randıman almak istiyorsak, işçiye ailesiyle birlikte oturmak mecburiyetinde olduğu bu inlerden çıkarmak, en mütevazı dahi olsa daha sıhhi meskenler tahsis etmeğe çalışmalıyız.

C-Kooperatiflerin mesken inşaatı:

Mesken inşa ettiren kooperatifleri birbirinden ayırtetmek icabetmektedir.

1 — Memleketimizde taammüm etmiş yapı kooperatifidir ki, inşa ettiği binaları ortaklarına temlikeden ve dolayısıyla bir müddet sonra tasfiye edilebilen teşekküller

2 — Avrupada taammüm eden kooperatif şekli ki, inşa ettirdiği malın sahibi kalan ve evleri ortaklarına kiraya veren ve uzun zaman devreden teşekküller; bunlarda ortak evin mülkiyetine sahip olmamakla beraber devamlı ve imtiyazlı bir kiracıdır. Arzusu hilâfına evden çıkarılamaz; kooperatifin bir ortağı olması dolayısıyla müşterek bir ev sahibi vaziyetindedir. İcabında şirketteki hissesiyle beraber evde oturmak hakkını vârislerine terk edebilir; başka yere gittiği vakit evi bir başkasına verebilir, avdet ettiği vakit aynı evi veya benzerine ilk vaziyette geçmek hakkını elde eder. Hakiki kooperatifçilikten beklenen müşterek menfaat duygusu ve karşılıklı yardım fikri bu nevi teşekküllerde daha iyi tecelli eder.

3 — Yapı kooperatiflerinin hususi bir şekli de inşaat tasarruf kooperatifleridir. Daha ziyade batı ve orta Avrupa memleketlerde tutunmuştur. Teşekküller ortakları muayyen bir tasarruf sistemine bağlamaktadır. Her ortak yaptıracığı eve gidecek parayı tamamen biriktirmeden dahi evin inşasına muktazi krediyi alabilmektedir. Borçlu ortakların yaptırdıkları binaların kıymeti uzun vâdeli kredilere karşı emin bir teminat addedildiği için kooperatifler tekra ikraz ettikleri bu paraları tasarruf sandıklarından ve sigorta şirketlerinden kolaylıkla almaktadırlar.

Hangi şekilde olursa olsun, kooperatiflerle yapılacak mesken inşaatı dar ve sabit gelirli yurttaşlara ait olacağı için Devlet ve belediyeler gerek nakdî yardımlarda gerek sair şekillerdeki himayelerle bu tarz inşaatı âzamî derecede teşvik etmektedirler.

Bizdeki yapı kooperatifleri:

Türkiyede bugüne kadar kurulan yapı kooperatiflerinin sayısı 50 kadardır. Bunlardan 22 si Ankarada 8 i Istanbulda, diğerleri İzmir, Adana, Mersin, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bursa, Denizli, Diyarbakır, Erzurum Sivas, Tarsus ve Zonguldakta kurulmuşlardır.

Bunlardan inşaat yapmış olanlardan 7 si Ankarada, biri Erzincan da biri de Aydındadır. Aydın yapı kooperatifinin hususiyeti inşaat malzemesinin mühim bir kısmını bizzat yapmış olması ve bir de ortakların çoğunun tezgâh sahiplerinden tereküp etmesidir. Diğer kooperatiflerden bazıları kuruluş halinde veya arsalarını alarak inşaat için müsait zamanı beklemektedir.

Memleketimizde taamüm eden yapı kooperatifi tipi birinci nevidendir. Yani ortaklarına toplu olarak mesken yaptıran kooperatife olan borçları ödendikçe evleri tapularıyla beraber ortaklarına devreden kooperatiftir.

Ortak sayısı mahduttur; ortak hisseleri, idare meclisinin muvafakatı ile, başkalarına devredilebildiği gibi, borcunu ödeyen ve tapusunu alan ortak evini istediğine istediği fiyatla satmak hakkını haizdir.

Hisse senetlerin aşağı yukarı hisselerle ayrılan diğer ticari şirketlerde olduğu gibi, başkasına devredebilmesi spekülasyona yol açmakta ve binalara kooperatör olmayan yeni sahipleri taşınmakta ve kooperasyon ruhu bağları kaybolmaktadır.

Diğer taraftan kooperatifin ortağı olduğu halde kooperatif evinde oturmayan ve kiraya veren ortaklar vardır. Bazı ortaklar ya ayrı bir ev sahibi yahut aynı zamanda başka bina kooperatifinin de ortağıdır. Ev satışları bahsi ayrıca bir münakaşa mevzuudur. Bunu daha iyi izah için bir yapı kooperatifine ait bir misal verelim:

Meselâ 1935 yılında 5300 liraya çıkan küçük tip bir kooperatif evi 22 - 25000 liraya 9.975 liraya mal olan büyük tip ev ise 45 - 50.000 liraya satılmıştır. Diğer taraftan sahibi olduğu büyük tip evi satıp küçük tip ev olarak aradaki farktan istifade edenlere, küçük tip evlerde kira ile oturarak büyük tip evleri yüksek kiraya veren ortaklara rasgelmıştır.

Bina kooperatiflerini bir plâsman ve spekülasyon konusu haline getiren bu tarzı hareketlerin bu teşekküllerin sosyal gayeleriyle ne dereceye kadar kabili teliftir.

Bina kooperatiflerimizden birçoğu ucuz mesken yaptırmak için kurulmuş teşekküller değildir. Bahçeli evler, güven evleri, tasarruf evleri yahut da nispeten yüksek bir istirahat imkânına cevap vermek üzere kurulan İstanbul plâj evleri kooperatifleri dar gelirlinin başını sokmak için vücuda getireceği ev tipi değildir. Maahaza bu gibi ihtiyaçlar için de kooperatif yapılmasın demiyoruz. Yalnız bunlar mesken polirikasında devletin ve mahallî idarelerinin muhtelif tedbirlerle besleyecekleri, koruyacakları, yardım edecekleri küçük ve ucuz mesken kooperatiflerinden sonra gelen topluluklardır.

Bu *ucuz evler kooperatifi mevzu üzerinde ısrarla durmak lâzımdır.* Başka memleketlerin mesken politikalarında asıl yer alan küçük ailelere mahsus ucuz mesken kooperatifleridir.

Yapı kooperatiflerimizde şimdiye kadar gözetilmeyen bir mevzu da ortakların mümkün olduğu kadar aynı derecede ve evsafa mesken ihtiyacı duyan, gelir seviyeleri ve hattâ kültür seviyeleri birbirlerine yakın bulunan kimseler olmasıdır. Netekim başka memleketlerin bu kabil yapı kooperatiflerinde daha ziyade aynı tabakaya, aynı mesleğe mensup olan ve gelir seviyeleri birbirinden çok farklı olmayan kimselerden tereküp etmektedir. Ancak bu sayededir ki, kooperatifte ihtiyaçları muayyen şekillere irca etmek ve daha kolaylıkla ve ucuzlukla tatmin etmek mümkün olabilir.

Meselâ 1935 yılında yapılan Bahçeli Evler kooperatifinde nispeten ucuz olan 5000 liralık ev tipi karşısında takriben 10.000 liralık garajlı pahalı tipi görmekteyiz.

Son senelerde yapılan ve beher evi 30 ilâ 40 bin liraya mal eden bazı kooperatifler de «ucuz mesken kooperatifi» çerçevesini bir hayli aşan ve bu memlekete göre «kapitalist kooperatifler» ismi verilebilecek teşekküllerdir.

Yapı kooperatiflerimizde sermaye meselesi:

Mesken dolayısıyla bina inşaatı ne kadar mütevazı de olsa yine bir hayli sermayeye ihtiyaç gösteren bir iştir. Bizzat yani kendi kudretleriyle bir binaya sahip olamayan fertler ancak kooperatif etrafında birleşmek, birbirlerinin müteselsil kefaketleri veya müşterek inşaatın arz edeceği gayri menkul teminatına mukabil, başkalarından para almak suretiyle bir meskene sahip olabirler. Başkalarından kolay ve ucuzca para tedarik edebilseler dahi, inşaatı muktazı paranın bir kısmını biriktirdikleri veya biriktirecekleri öz sermayelerinden teşkil etmeğe mecburdurlar. İşte bu öz sermayenin nisbeti üzerinde bir hayli münakaşa cereyan etmektedir. Bunu umumi bir düsturla ifade etmek güçtür. Yalnız başka yerden temin olunacak sermayenin ve faizin ağırlığı nispetinde ortağın öz sermaye hissesi fazla olmalıdır. Aksi takdirde yabancı sermayenin faiz yükünden kolay kolay kurtulamaz. İstikraz edilen sermaye bizde olduğu gibi % 8 1/2 olursa, ortağın öz sermaye hissesi % de elliden pek

aşağı olmamalıdır. Umumiyetle % 25 ten aşağı olmaması lâzımdır. Bu mevzuu daha iyi izah için yabancı sermayenin her sene ödenecek ana kısmıyla faizi, ortağın gelir durumuyla ayarlamak lâzımdır. Modern bir cemiyette fertlerin meskene tahsis ettikleri gelir kısmı % 25 olarak kabul edilmektedir, yani birikmiş aylık gelirinin nihayet dört de birini kiraya veya ev borcunun sermaye ve faiz servisine tahsis edebilir.

Bina yaptırmak için istikraz edeceği para ise umumiyetle iki buçuk senelik gelirini tecavüz etmemelidir. Bu şartlara riayet etmediği takdirde ortak senelik veya aylık taksitlerin bir kısmını ödeyemez bir hale gelir. Hele üzerinde ev yapılacak arsaları borç para ile alarak derhal inşaata başlamak büsbütün tehlikelidir.

Bu itibarla bir yapı kooperatifine girişmeden önce alâkadar mütehasıslar, mimarlar, iktisatçılar bir kalkülâsyon yani maliyet hesabı yapacak, yapılacak işin takribi dahî olsa kaç mal olacağını tesbit ettikten paranın ne şekilde tedarik edileceğini ve ortakların gelirleriyle ne surette ödeneceğini hesabetmeli ve bu hesapları alâkadar bankaya gösterdikten ve tasviplerini aldıktan sonra harekete geçmelidir. Aksi takdirde işe başlanır fakat borç azalacağı yerde çoğalmağa temayül eder.

Bu çok mühim meseleyi daha iyi belirtebilmek için bu hususta bir misal verelim:

Kooperatifin en hayatî olan finansman mevzuu tam mânasiyle halledilmeden binaların inşaatına geçen, zatî sermayelerinin pek az olması doloyısıyla yüksek faizle fazla miktarda yabancı sermaye ile iş gören kooperatif ortakları senelerce taksit verdikleri halde borçlarının azalmadığını görerek müteessir olmaya başlıyorlar.

Bu çok mühim meseleyi daha iyi anlatabilmem için muayyen bir misal üzerinde durayım. Beşaltı sene evvel teşekkül eden bir yapı kooperatifi 3-4 odalı bir evi 8510 liraya mal etmeyi vadediyor. Ayda 25 lira ödeyecek olan ortaklar, nizamname mucibince evlerin ihalesinden, inşa bedelinin yüzde 10 unu vermeye mecburdurlar. Bu hesaba göre zatî sermaye olarak 1350 lira ödemiş oluyor. Geriye kalan 7160 liralık yabancı sermaye ile temin olunacaktır. (İnşaata derhal başlandığı takdirde)

Bu duruma göre ortak ayda 25 lira öderse, borç azalmıyacak, bilâkis artacaktır. Birinci sene sonunda faizi ile birlikte borç, 7499 liraya, ikinci sene sonunda 7781 liraya çıkacaktır. Artık diğer seneler için hesap etmeğe lüzum yoktur.

Ortak daha fazla fedakârlık edip de ayda 50 liralık bir taksit öderse amortisman gene (itfa) matlup derecede yapmış oluyordur.

Ortak, ancak ayda 100 lira vermeye hissesine isabet eden borcu ve faizi ödemiş olabiliyor.

Demek oluyor ki evin hakiki maliyeti 8510 lira değil, yabancı sermayenin faizi ile beraber 9841 liradır.

Ev daha büyük olursa, maliyet daha fazla yükselecek, aynı ev 8 senede değil de 16 senede ödenecek olursa aylık taksitler nisbeten daha az olacaktır.

Bütün mesele ortağın kooperatife vereceği aylık taksit kirada oturduğu, takdirde verdiği icar bedelinden çok fazla olmamasıdır. (Bir şahsın bütçesinden kiraya ayırabileceği miktar safi gelirinin 1/5 ini, azami 1/4 ünü tecavüz etmemelidir)

Çünkü işini terketmek, maaşın azalması, vergilerin artması, hastalıklar, doğum ve ölüm gibi vakalar karşısında bilhassa say'den mütevellit olan gelirlerin daha fazla azalması hattâ tükenmesi mümkündür. Bu takdirde taksitler muntazam bir surette verilemez olur, bu keyfiyet yabancı sermaye faizlerinin yeniden kabarmasını mucip olur.

Pahalıya mal olan binalar ve geliri mahdut olan zümrelerin mesken ihtiyacı:

Bina kooperatifi teşkil eden ortaklar umumiyetle kendi başlarına ev yaptıramıyacak kadar geliri mahdut olan kimselerden terekkep etmektedirler. Bu itibarla kooperatif vasıtasıyla yaptıracakları meskenlerin de çok konforlu ve pahalı olmaması icabeder. Çünkü maliyeti yüksek olan evler yabancı sermayenin ve faiz yükünün artmasını intaç eder. Ankara şehrinde vücuda getirilen kooperatif evlerin bir çoğu ucuza mal olmamıştır. Kooperatif ortaklarının ekseriyeti geliri mahdut zümrelerden ziyade bu memlekete göre geliri orta ve oldukça yüksek kimselerden teşekkül etmiştir.

Halbuki asıl mesken buhranından müteessir olanlar gelirleri nihayet 200 liraya kadar olan tabakadır. Bunlar ya eski binalarda yahut apartmanların taban katlarında oturmak mecburiyetindedir. Bu zümrenin kiraya tahsis edebileceği 25-50 lira ile sıhhi bina bulmak güçtür. Bu gibilerinin bina kooperatifi kuracak kadar sermayeleri olmadığı gibi, bugün oturdukları evlere verdikleri kiralardan maada müstakbel kooperatife her ay taksit verecek kudrette değildirler.

E — Belediyelerin mesken inşaatı:

Birinci Büyük Harbten sonra mesken buhranını hafifletmek ve gidermek için muhtelif çareler aranırken, belediyelerin de buna bizzat bazen bu

hususta çalışan teşekküllere para yardımı ve sair yardımlar yapmak suretiyle mesken işlerine karıştıkları görülmektedir. Bunlar arasında en ziyade muvaffak olan belediyeler arasında Viyana Belediyesinin bir kaç odalı küçük dairelerini ihtiva eden ve halk arasında «kira kışlaları» adını alan büyük apartmanlarını zikretmek icap eder. (Bu apartmanların müşterek ihtiyaçlara cevap veren çocuk bahçeleri, müşterek çamaşırlıkları, kitaplıkları ve sair yerleri vardır)

Belediyelerimizin doğrudan doğruya ve toplu olarak mesken inşa ettirmelerine ilk evvel Ankarada raslıyoruz. Netekim Ankara şehri Belediyesi bu şehrin hükümet merkezi olarak seçilmesi neticesinde gelen memurları bir an evvel barındırmak ve yerleştirmek maksadiyle Cumhuriyetin ilk senelelerinde Yenişehirde takriben 200 kadar ev yaptırmış bunları evvelâ kira mukabilinde memurlara vermiş ve sonra satmıştır.

F. Devletin doğrudan doğruya mesken inşa ettirmesi:

Devletlerin doğrudan doğruya mesken inşaatına geçmelerine Birinci Büyük Harbten sonraki devirde şahit oluyoruz. Memurlarını mesken sıkıntısını gidermek mahsadile birçok devletlerin küçük memurlar aileleriyle bekâr memurlarına birkaç odalı daireleri ihtiva eden büyük apartmanlar, orta gelirli memurlar için dört dairesel evler, daha büyük memurlar için iki ailelik evler veya tek evler inşa ettiklerine bazı memleketlerde rasladık.

Fakat devletler doğrudan doğruya mesken inşa ettirme yerine muhtelif şirketlerin, kooperatiflerin veya belediyeler eliyle mesken yapılmasını daha uygun görmüşler ve bunlara muhtelif şekillerde yardımda bulunmuşlardır.

Bizde devletin memurlar için mesken inşa ettirmesine en yakın misali Ankarada görmekteyiz. Sağlık Bakanlığı etrafındaki küçük memur evlerinden Millî Savuoma Bakanlığının yine aynı Bakanlık civarında subay aileleri için yaptırdığı meskenler ve nihayet 1945 yılında Bakanlar mahallesinde küçük memurların ikameti için yaptırılan Saracoğlu mahallesini zikredebiliriz.

IV — Devlet ve mahalli idarelerimizin mesken politikası nasıl olabilir:

Mesken dâvasının bir amme işi olduğuna etüdümüzün başında temas etmiştik. Münferit teşebbüslerin bu sahada aldıkları tedbirler, başardıkları işler memlekette bütün olarak tedvin edilen bir mesken politikası mevcut olduğu müddetçe arızî kalmağa mahkûmdur.

Mesken buhranını hafifletmek ve gidermek hususunda ne devlet tarafından ne de mahalli idarelerimiz tarafından tedvin edilmiş umumi mahi-

yette bir mesken politikası yoktur. Bu dâvanın topyekûn ele alınarak çeşitli sahnelere şamil olacak sistemli bir mesken politikası halinde tedvin edilmesi son derecede mühim bir memleket dâvasıdır. [1]

Malûm olduğu veçhile, mesken politikaları bir kere mevcut meskenlerden daha ziyade istifade hususunda alınması gereken tedbirlerden ve bir kere de yeni meskenlerin vücuda getirilmesi hususunda alınması gereken tedbirlerden bahsederiz.

Biz burada yeni mesken inşaatını teşvik edecek olan tedbirleri ele alacağız.

İnşaatın teşvikine ait iktisadî, malî, idarî ve teknik tedbirlerin belli başlılarına temas etmeden önce bir meskenin inşaatı ve idamesine ait masrafların hangi unsurlardan terekküp ettiğini tetkik etmek faydalı olacaktır.

Mesken masrafları:

Genel olarak bizde bir evin maliyetinde arsanın hissesi % 20, malzemeninki % 40 ve işçiliğinki % 40 civarındadır.

İnşaat masrafları hisselerinin muhtelif bölgelerin hususiyetine göre az çok değişeceği tabiidir. Fakat bu dar mânada inşaat masraflarından başka mesken mevzuunda başka masraf unsurlarını da hesaba katmak lâzımdır. Bizde çok kereler mesken masrafı olarak yalnız arsa ve yapı masrafları nazarı itibara alınmakta fakat sermayenin faizi, arsa dolayısıyla binanın tâbi olduğu bina vergileri, munzam vergiler ve temizlik ve ışık resimleri unutulmaktadır.

Bunlardan maada idame ile ilgili masraflardan tamir ve sigorta primleri ile yıpranmadan doğan amortismanları çok kere hesaba katılmamaktadır.

Halbuki binanın mevkiine, büyüklüğüne ve şekline göre bu son saydığımız masraflar mühim bir yekûn tutmakta, meskenin inşa ve idame masraflarını artırmaktadır.

1) Ucuz arsa :

Mesken masraflarının başında arsa tedarik masrafları gelir. Şehirler kalabalıklaştıkça (muayyen hudutları olan şehirlerin merkezden civarlara doğru yayılan binaların artması ile beraber) arsalar azalmakta ve toprak rantları yükselmektedir.

Yeni bina yaptırmak isteyenler ya şehirlerin muhitlerine doğru gitmek yahut şehir içinde kalan boş arsalarla çok yüksek fiyat vermek mecburiyetindedirler.

Bir üçüncü vaziyet de eski semtlerin yıkılmasıyla açılan arsaları yine yüksek fiyat mukabilinde iktisap etmektir.

[1] Nisan 1947 başında başına akseden ve özeti etüdümüzün sonuna koyduğumuz bir tasarıda iln defa olarak mesken politikasına temas edildiğini görmekteyiz.

Memleketimizde modern şehir vasfını haiz İstanbul, İzmir, Ankara'da gerek şehirlerin kesafet peyda etmelerinden gerekse spekülasyon neticesinde ucuz arsa tedariki, pek civarlara gidilmediği takdirde, hemen hemen mümkün olamamaktadır. Bu şehirlerin muhitlerinde metre karesi 1 lira ile başlayan arsalar şehrin merkezine doğru 100 kûsur liraya kadar yükselmektedir.

Maahaza münakalât şebekesi üzerinde olan ve yakın bir zamanda inkişaf etmesi tabii bulunan bazı şehirlerimizde ezcümle Adana, Mersin, İskenderun, Eskişehir, Bursa ve Karadeniz liman şehirlerinde ve daha bir çoklarında arsa fiyatları anormal derecede yükselmiştir. Bu yükselmelere spekülasyonla beraber, gayri menkullere vaki plâsmanlar da sebep olarak gösterilebilir.

Sahil şehirlerinde denize yakın arsalar her zamankinden ziyade büyük bir rağbet kazanmaktadır.

Bu vaziyet karşısında bilhassa İstanbul, Ankara ve İzmir'de şehir içinde bir mesken yaptırmak için yapı masrafı kadar arsa parası vermek icabedecek fakat bu yüksek ranta ancak bir çok katlı apartman yaptıranlar katlanabilecektir. Bu yüzden dolayısıdır ki bu şehirlerimizde çok yüksek fiyatlı arsalar boş kalmaktadır.

İtiraf etmek lâzımdır ki şehirlerimizde arsa spekülasyonların bu dereceyi bulması ve bir çok arsa fiyatlarının mübalâğasız 100 paradan 100 liraya yükselmesine sebep belediyelerimizin zamanında bir arsa ve mesken politikasına başlamamış olmalarıdır. Halbuki önümüzde Avrupa ve Amerika şehirlerinin birçok senelerdenberi tatbik ettikleri çeşitli tedbirler vardır.

Belediyelerin Devlete ait arazi ile hususi şahıslara ait ucuz arsaları zamanında edinerek bunlardan bir arsa ihtiyatı teşkil etmesi lâzımdır. Çünkü günü gelir ve devletle beraber her nevi mesken inşaatını teşvik etmek isterse, o zaman bu arsa stokunu kullanır, teşviki lâzım gelen küçük yapılarla kooperatiflere bunları ucuz fiyatlara terk edebilirdi.

Birkaç şehrimizin kaçırdığı bu fırsatı diğer şehirlerimiz belediyelerinin göz önünde bulundurmalarını ve imkân nispetinde derhal bir arsa stok siyasetine geçmelerini tavsiye ederiz..

Arsa spekülasyonlarını önliyecek tedbirler arasında üzerinde bina inşasına karar verilen arsaların bir nevi kıymet tezayüdü vergisine tâbi tutulması zikredilebilir. Bu vergi sayesinde arsa fiyatlarının anormal şekilde yükselmesine set çekildiği gibi, belediyeye vergi sağlamak ve üzerinde bina çıkaracak şahsın masrafını azaltmak suretiyle birkaç türlü fayda sağlanmış olur.

Bundan başka arsa fiyatlarının iktisadî bir tedbirle şehir rantının çok

fazla yükselmesine karşı bir çare de arsaların Belediyeler tarafından satılması yerine uzun müddetler için kiraya verilmesidir.

Ucuz kredi :

Ne kadar mütevazi tutarsak tutalım, her binanın inşasına binlerce, son senelerde onbinlerce lira gittiğini görmekteyiz. Bilhassa bugünkü geçim şartları karşısında bir çok vatandaşların bahusus dar ve sabit gelirli iratlarından bir kısmını sarfetmiyerek ilerde yaptıracakları bir ev için biriktirmeleri pek varit değildir.

Maahaza başka memleketlerde de halkın mühim bir kısmı barınacağı meskeni, eğer devlet ve belediyelerden vesair sosyal gayeli kurumlardan ve kooperatiflerden yardım görmese, bizzat yaptıрмаğa muktedir değildir.

Halbuki yukarda saydığımız sebeplerden dolayı, kendi kendine mesken yapamıyan halkı barındırmak hem de sıhhi şartlar altında barındırmak modern devlet ve belediyenin başlıca görevlerindedir. Şu halde ucuz arsa tedarikinden sonra inşaat için muktezi parayı da kısmen geri almamak suretiyle vermek kısmen ucuz faizle bu gibi vatandaşlara toplu mesken yaptırarak kooperatiflere veya şirketlere tahsis etmek iktiza etmektedir.

Memleketimizde ipotek kredisi:

Memleketimizde gerek devlet gerek mahallî idareler tarafından sistemli bir surette vaz ve tatbik olunan bir mesken siyaseti olmadığı için, ipotek kredisi ikrazatiyle iştilgal eden birkaç kredi müessesemizin muayyen bir mesken politikasının istilzam ettirdiği plânlı bir ipotek kredisi politikası bittabi mevzuubahis değildir.

Halen memleketimizde ipotek mukabilinde kredi veren amme müesseseleri Emlâk Kredi Bankası, İstanbul Emniyet Sandığı ve Vakıf Paralar İdaresidir.

Bunlardan Vakıf Paralar İdaresi yalnız İstanbulda, Emniyet Sandığı ise İstanbuldan maada birkaç senedenberi (1943) Ankarada ve Emlâk Bankası ise İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa şubeleriyle İzmit, Eskişehir ve Zonguldakta olmak üzere birer ajanslık açmıştır.

Bu resmî müesseselerden başka asıl mevzuu ipotek kredisi olmak üzere 1944 te İstanbulda açılan ve geçen sene İzmirde iki şube açan bir hususi müesseseyi, Yapı ve Kredi Bankası T. A. Ş. ni zikretmek icabeder.

Fakat bunlar dışında İstanbulda bazı sigorta şirketlerinin inşası bitmiş binalar üzerine kredi açtıkları görülmektedir.

Yapı ve Kredi Bankasının henüz ipotekli ikrazata başlamadığını nazarı itibara alarak adı geçen üç amme müessesenin son senelerde ikraz ettikleri

kredi miktarlarının memleket ölçüsünde ne kadar mütevazi rakamlara baliğ olduğunu aşağıdaki istatistikler göstermeğe kâfidir.

(1000 lira olarak)

Müesseseler	1939	1940	1941	1942	1943
Emlâk ve Eytam Bankası	11.000	8.210	8.140	10.040	14.670
İstanbul Emniyet Sandığı	5.220	3.860	3.060	6.330	7.770
Vakıf Paralar İdaresi	1.830	1.850	1.410	1.420	3.020
	18.050	14.540	12.610	18.400	25.470

1939 yılından sonraki senelerde fazla inşaat yapılmadığını kabul etmek bile, rakamlar eski fakat tahdit edilmiş kredileri vermektedir. Velhasıl harbten önceki seneleri de nazarı itibara alsak, teşkilâtlı ipotek kredisinin yıllık miktarları ortalaması 15 ilâ 25 milyon Türk lirası etrafındadır.

Görülüyor ki teşkilâtlanmış ipotek kredisini olarak açılan krediler iki müesseseye ait olanları hemen hemen İstanbulla inhisar etmiş. Esasen fazla bir miktarda olmıyan bu ipotek kredisinin bir kısmı yeni ikrazatın finansmanına fakat diğer bir kısmı başka maksatlar için paraya muhtaç olanlara gayrimenkul üzerine avans mahiyetinde verilmiştir.

Esasen mezkûr müesseselerin sermayeleri de daha fazla açılmağa müsait değildir, ancak 16 milyon liralık ödenmiş bir sermayesi olan Emlâk ve Kredi Bankası, sermayesi olmıyan ve ancak uzun vadeli mevduatı bu işe tahsis eden Emniyet Sandığı ve nihayet akarettten topladığı paralarla gayrimenkul üzerine ikrazat yapan Evkaf İdaresini bugünkü kaynaklarıyla daha fazla zorlamak mümkün değildir.

Bu durumu gözetken hükümet de ipotek kredisini mevzuunu esaslı olarak ele almağı düşünmüş ve Emlâk ve Eytam Bankasını sermayesini tezyit ve vazifelerini arttırmak suretiyle bu müesseseyi Türkiye Emlâk ve Kredi Bankası haline getirmiştir.

Bizde yapı faaliyetini arttırmak için para cephesinden ne gibi yardım yapılabilir:

Bizde mesken inşaatını bilhassa dar ve sabit gelirli vatandaşların yap-tıracaıkları küçük meskenlerin yapılmasını mümkün kılmak için devletçe ve belediyelerce yapılması gereken malî yardımlar şunlar olabilir:

Mesken inşaatını finanse etmeyi asıl vazife olarak alacak olan bir devlet mesken veya Emlâk Bankası yurdun her tarafında yapılması gereken

meskenleri plânlaştırır. Bankanın öz ve yabancı sermayesi şu müesseselerin paralarından terekküp edebilir:

- 1 — Devlet sermayesi
- 2 — Belediyelerin sermayesi
- 3 — Bankanın hususi sermayedarları
- 4 — İstanbul Emniyet Sandığının uzun vadeli olarak yapacağı ikrazat
- 5 — Vakıf Paralar İdaresinin uzun vadeli paraları
- 6 — Bankanın çıkaracağı obligasyonlar
- 7 — Tekaüt sandıklarının tahsis edeceği paralar
- 8 — Sigorta şirketlerinin paraları

Bunlar içinde en mühim kaynaklar devletin â'fonds perdu - tekrar almamak üzere vereceği paralarla - bankanın çıkaracağı tavillerin getireceği paralardır. Devletin muhtelif maksatlarla oldukça yüksek faizlerle çıkardığı tahviller karşısında mesken veya Emlâk Bankasının çıkaracağı tahvillerin revaç bulması ve büyük ölçüde satılabilmesi ayrı bir meseledir.

Faiz meselesi :

Bilhassa muayyen vatandaşlara ve muayyen inşaata ikraz edilecek kredilerden müstakrizlerden istifade edebilmeleri için bunların ihtiyaca yeter bir miktarda ve az faiz mukabilinde ve kolayca tedarik edilebilmeleri lâzımdır.

Meskenin küçüklüğü ve ikraz edilen paranın azlığı nispetinde faiz hadleri % 1 - 3 e kadar inebilmelidir. Bankanın para faaliyetini hiçbir surette korumayacağı tabii olan bu ikrazatı faiz yükünün bir kısmını Devlet bütçelerinden ödleyen memleketler çoktur.

İkinci ipotek meselesi :

Gayrimenkul üzerine ipotek kredisi verilen müesseseler, o da yalnız birkaç şehre münhasır, binaya takdir ettikleri kıymetin azami % 50 sine kadar ikraz edilmektedir. Kıymet takdirinde ise inşa bedelinin veya safi iradının % 80 ini esas olarak ele almaktadır.

Bizde ikinci ipotek kredisi veren müesseseler olmadığı için ev yaptıran fertler veya kooperatifler, eğer öz sermayelerinin bakiye kısmı karşılayacak durumda değilse, çok güçlük çekmektedirler. Kendi paraları ve bankalardan aldıkları borç paralar bitmediği halde müteahhitlere, tüccara, hattâ usta ve kalfalara bile borçlanılmaktadır.

Halbuki Devlet bütçesine konacak tahsisat veya devlet veya belediye kefaletiyle temin edilen çok uzun vadeli(30 - 50 sene) ve çok ucuz faizli (% 2 - 5) ikinci ipotekler sayesinde bilhassa himayesi gereken çok çocuklu ve dar gelirli vatandaşların mesken yaptırmaları kolaylaştırılmış olur.

Genel olarak bir ev maliyetinin % 20 si arsa, % 40 ı malzeme ve % 40 ı ise işçilik teşkil ettiği ve yalnız faiz yükünün bu üç masraf unsurunun yekûnuna tekabül ettiği de bu arada zikretmek lâzımdır.

Bugün 20.000 liraya çıkmış ve evin borcunu senede % 8,5 faiz hesabiyle 40 senede amorti etmek için ayda 165 liralık taksit ödemek lâzım gelirse aynı borcu yine 40 senede fakat % 4 faizle amorti etmek için ayda 80 lira ödemek kâfi gelecektir.

Devlet inşaatı çok ucuzla veya à fonds perdu olarak verdiği paraları ne şekilde bulabilir:

Diğer devletlerde olduğu gibi, kendi devletimizin de bütçesinden bu işlere tahsisat ayırması kolay değildir, ayırırsa bile bu paralar yapılacak muazzam meskenler muvacehesinde lâşey mesabesinde kalacaktır. Bu hususta harbten önce Almanyada tatbik edilen bir usulün veya buna benzerinin bizde tatbikinin mümkün olup olmadığını etüt etmek icap edecektir. Almanlar harb öncesi kiralarla oturan kimselerden (Hauszinssteouer) namıyla bir kira faizi vergisi almışlar ve bunun tutarını mesken yardımlarına tahsis etmişlerdir. Eğer hükümetimiz de böyle tahsisî bir vergi prensipi kabul ile bunu dar gelirli vatandaşlar müstesna harbten evvelki fiyatlarla oturanlara tatbik ederse, bir hayli varidat toplanmış olur.

Hangi şekilde olursa olsun devletin malî yardımlarından, evvel emirde en ziyade himayeye muhtaç sınıflar faydalanmalıdır.

Diğer taraftan ucuz arsa ve ucuz kredi şeklinde yapılacak yardımların mahalline masruf olması ve sosyal bir fayda sağlaması için, bundan müstefit olan yapıları başkalarına satılmamalı veya yüksek kiralar mukabilinde kiralanmamalıdır. Aksi takdirde devletin veya belediyelerin büyük fedâkarlıklar mukabilinde yaptığı yardımlardan himayeye muhtaç olmyanlar istifade eder ki bu doğru değildir.

3 — Ucuz malzeme meselesi:

Mesken inşaatında malzemenin hissesi maliyetin % 50 sine yaklaşmak itibariyle mühim bir rol oynamaktadır. Bu Büyük Harbten evvel de ucuz satılamayan inşaat malzemesinin harb dolayisiyle ecnebi malların gelmemesi ve yerli yapılabilen kısmın da pahalıya mal olması dolayisiyle tedariki güçleşmiş ve işçi ücretlerinin yükselmesi neticesinde inşaat faaliyetini sekteye uğratmıştır.

Bu harb içinde bazı resmî yapılar ve yüksek yapı ücretlerine katlanarak daha ziyade villa nevinden bazı meskenler hariç, büyük ölçüde mesken inşasına tesadüf edilememiştir.

Halbuki mesken buhranı azalmak şöyle dursun, bilâkis artmıştır. Mesken inşaatını plânlı olarak ele alırken, yapı malzemesi üzerinde durulmalı bu malzemenin bilhassa küçük evler yaptıracak fertlere kooperatiflere ve amme karakterini haiz teşekküllere elverişli şartlarla, ucuza tedarik etmeğe çalışılmalıdır. Bir tonu 40-60 liraya mal olan çimento ile, bini 23 liraya mal olan tuğla ile, adedi 15-20 kuruşa mal olan kiremitle, m² 200 liraya mal olan kereste ile, tonu 650 liraya mal olan demirle ve fiyatları harbten evvelki seviyesine nazaran ortalama bir hesapla 5 misli yüksek olan sair malzeme ile bina yapmak bilhassa sabit ve dar gelirli için artık pek mümkün değildir.

Malzeme fiyatlarını ucuzlatmak için bir taraftan malzemenin standardizasyonu diğer taraftan mevcut fiyatları düşürmek çaresine tevessül etmelidir.

Kapı pencere, merdiven boru sair ahşap ve demir kısımların muayyen standartlara göre yapılması şüphesiz ki mühim bir ucuzluk temin eder. Mevcut malzeme fiyatlarının ucuzlatılması için hariçten getirilen malzemenin alçak gümrük resimlerine tabi tutulması, dahilden tedarik edilecek malzeme hususunda bu sahada çalışan devlet ve belediye işletmelerinden fayda görmek mümkündür.

Nitekim başka memleketlerde de himaye edilmesi gereken fert ve teşekküllere devlet ormanlarından ucuz kereste, belediye tuğla harmanlarından ucuz tuğla ve kiremit verilmiştir. Bizde Sümerbankın çimento fabrikaları, demir ve çelik müessesesi, Kütahya Keramik fabrikası, Belediyelerin işletecekleri tuğla işletmeleri mesken yapı seferberliğinde hep vazife alacak kurumlardandır.

Diğer taraftan inşaat nizamlarını tahfif etmek suretiyle de bir az daha ucuzluk temin etmek mümkündür.

Bunlardan maada bilhassa Ankara gibi şehirlerimizde tesadüf edilen ve ekserisi kerpiçten yapılan kaçak evler meselesine de bir hal çaresi bulmak lâzımdır. Yol ve yapı kanununun müsaadesizliğine rağmen başlarını sokmak üzere yapılan barınakları yıkmak değil, bunları muayyen semtlerde yapılmasına müsaade vermek hattâ daha ileri giderek bu gibi insanlara muktazi malzemeyi ucuza vermek için bir teşkilât yapmak lâzımdır.

Esasen mesken mevzuunu iştigal sahası içine alacak bir daire veya bankanın bütün bu hususları tanzim ederken inşaat malzemesinin standartlaştırılması ve ucuzlaştırılması için bir laboratuvarı olacaktır.

Bu servis veya laboratuvarın teknik üniversitesiyle ve inşaat mevzuatı ile ilgili olan diğer müesseselerle işbirliği etmesi tabiidir.

4 — *Ucuz nakliyat:*

Yapı işlerini teşvik için yapılacak kolaylıklardan biri de küçük inşaata tahsis edileceği tevsik edilen inşaat malzemesinin Devlet Demir ve Deniz Yollarından daha ucuz bir tarifeye tabi tutulmasıdır. Diğer taraftan kısa mesafeler dahilinde yapılacak nakliyatın belediyelerin veya mesken daire veya bankasının kamyonlarıyla ucuza yapılabilmesinin temini inşaat maliyetini düşürmek bakımından son derecede mühim bir keyfiyettir.

5 — *Havagazı, elektrik, su, kanalizasyon, yol şebekesiyle irtibat:*

Bizde yeni mesken inşaatını müteessir eden amiller arasında olan ycl ve kanalizasyon şebekesiyle irtibat tesis etmek gelmektedir. Bunların inşaatı ile beraber hattâ daha evvel yapılmış olması ve inşaat sahiplerine düşen paylarının çok fazla olmaması icabetmektedir.

Bilhassa son senelerde inşaat sahiplerini üzen bir keyfiyet de yeni binalara su, havagazı ve elektriği kolayca temin edememeleridir. Saat, boru ve sair tesisatın süratle ikmalıyla türlü zorluklar içinde mesken sahiplerine tahsis meselesi üzerinde önemle durulmak lâzımdır.

6 — *Vergi muafiyetleri:*

Mesken inşaatını teşvik eden tedbirler arasında hiç şüphesiz ki yeni yapılara tatbik edilecek vergi muafiyetleri gelir. Gerçi bizim bina vergisi kanunu da yeni yapılan binaları dört sene bina vergisinden muaf tutmaktadır. Fakat buhran ve iktisadi muvazene vergileri yine alınmaktadır. Bina inşaatına hız vermek istersek inşa edilen meskenden kıymeti muayyen bir meblâğı aşmadığı takdirde mesken yaptıranlardan hiç olmazsa 10-20 sene mesken ile alâkalı vergilerden muaf tutmalıdır. İlk yıllarda yapılacak meskenler için bu müddetin âzamisi kabul edilmeli ve her bir miktar indirmek suretiyle sonraki yaptıranlara daha az bir muafiyet müddeti verilmelidir.

Mesken politikasına önem veren birçok memleketler mali fedakârlıklara katılarak yeni meskenleri 15-30 seneye kadar vergiden muaf tutmaktadırlar.

B — *Hukuki ve İdari Tedbirler*

1 — *Kat veya daire mülkiyeti ve bloklarda kısım mülkiyeti:*

Nüfusu kesif olan şehirlerimizde, üzerinde durulacak bir mevzu da apartmanlarda kat veya daire mülkiyeti ve bloklarda kısım mülkiyetidir. Şehirlerin merkezlerinde ve apartmanlarda oturmak zorunda bulunan vatandaşların oturdukları kat veya dairelere sahip olmaları, burasını kendi zevklerine göre döşemeleri tabii bir ihtiyaçtır. Bazı kimselerin müstakil evlerin

idare ve muhafazasına muktedir olamamaları bazılarının ise müstakil bir ev yaptırmaya muktedir olamamaları neticesinde, bir apartman kat veya daire-sinin mülkiyetine sahip olabilmelerine bir çok devletlerin mevzuatı müsaade etmektedir. Netekim Birleşik Amerika, İngiltere, İskandinavya Devletleri, Belçika, İspanya, Romanya Devletlerinde kat mülkiyetine müsaade etmektedir.

Medenî kanununun tatbikinden önce bizde de bilhassa İstanbulda kat mülkiyetinden istifade olunmakta idi. Bu günkü medenî kanunumuz bu nevi mülkiyete cevaz vermemektedir.

Hukuk Fakültesi Profesörlerinden Samim Gönensay bir yazısında bu mevzuu izah ederken eskiden mevcut olan kat mülkiyetinin ilga sebebi olarak malikleri arasında zuhur eden niza ve ihtilâfları göstermekte ve bu nevi mülkiyetin mühim içtimai ve iktisadi faydalar sağladığına işaret etmektedir. Yalnız bu nevi mülkiyetten doğacak mahzurları önlemek için mesele-nin iyi organize edilmesini ve meselenin esaslı mevzuatla tanzim edilmesini söylemektedir.

Kat veya daire mülkiyetinin idare ve muhafaza masraflarından tasarruf bakımından olduğu kadar müstakil bir evi yaptıracak yeterlikte sermayesi bulunmayan ve şehir merkezlerinde oturmaya mecbur olanlar bakımından birçok faydalar sağlayacağı şüphesizdir.

Aynı çatı altında oturan ve müşterek mülkiyetten istifade eden kim-selerin gerek ikamet esnasında gerek kendi kısımlarının satışında bir çok ihtilâflara düşeceklerini göz önünde bulundurmaya lâzımdır. Adliye intikal etmesi muhtemel olan bu gibi dâvaların kolayca çözülmesi için çok kuvvetli bir Adliye teşkilât ve tatbikata ihtiyaç vardır.

Kat ve daire mülkiyeti yerine apartmanları kooperatiflere veya anonim şirketlere yaptırmak mevzuu üzerinde düşünmek faydalıdır. Yalnız bu kooperatiflerde mülkiyet ortaklara devredilmeyecektir. Ortak apartman katının daima kiracısıdır. Müşterek mülkiyet şeklinde idare olunacak olan bütün apartmanda hissedardır. Kat veya daire üzerinde hakkı mülkiyeti yoktur. Bunu başkasına satamaz. Anonim şirketlerde bir apartmanın veya bir blok-un sakinleri şirketin hissedarı olabilir, hisse senedini icabında satabilir. Fakat ancak şirkete devredebilir.

Kat ve daire mülkiyeti için söylediklerimiz blok halinde yapılan mesken inşaatına da racidir.

2 — Şehirlerde boş arsalar meselesi:

Şehirlerin bilhassa ve geri semtlerinde üzerinde bina yapılmamış veya

yangın dolayısıyla boş kalmış arsalardan istifade etmek mevzuunu mesken meseleleri arasında düşünmek faydasız değildir.

Şehir amme hizmetlerinden (kanalizasyon, elektrik, havagazı, su nakil vasıtaları) doğrudan doğruya istifade eden fakat boş kaldığı müddetçe şehir güzelliğini bile müteessir eden bu arsalar üzerinde bir an evvel bina çıkılması şüphesiz ki şayanı arzudur.

Yalnız bu nevi arsa sahipleri arasında bina yaptıracak yeter parası olmıyanlar olacağı gibi, sırf spekülasyon maksadiyle arsaları elinde tutanlar da vardır.

Spekülasyon maksadiyle elde tutulan arsaları başka memleketlerde olduğu gibi, bir (kıymet tezayüdü) vergisine tabi tutmak mümkündür.

Bina yaptıрмаğa muktedir olmıyacak arsa sahiplerini de, bu arsalardan istifade edecek ticari şirket veya kooperatiflere hissedar olmak suretiyle boş arsalarını kıymetlendirmeye davet edecek çarelere tevessül olunmalıdır.

3 — Yapı kooperatifleri inşaat nizamnameleri:

Bugünkü şehirlerde rasgele inşaata müsaade verilmediğini tabii görmek gerektir. Belediyeler inşaat nizamnameleriyle ve bunları tatbik eden (yapı zabitasıyla) bu hususta çok titiz davranmaktadırlar. Binaların muayyen hizada bulunmaları, cadde ve sokak seviyelerine uymaları, yangın ve deprem tehlikesine karşı muayyen kalınlıkta duvar, muayyen derinlikte temel, muayyen malzeme, bina ve oda irtifakı, çatı şekli, pencere sayısı ve daha birçok hususlara belediyeler karışmaktadırlar.

Bir şehir sakinlerinin müşterek mukadderatıyla ilgili olan bu hususlarla Belediyenin neden ilgilenmek zorunda olduğunu burada izah edecek değiliz.

Belediyeler şehir ve semtlerin hususiyetlerine göre bu salâhiyetlerinden bazan bir kısmını bazan tamamını kullanmak hakkını haizdirler. Yalnız bu salâhiyetleri kullanırken muhtelif semtlerde oturan şehir sakinlerinin gelir durumlarını göz önünde bulundurmalıdır. Bina sahiplerinden çok fazla masrafa mal olacak tesisat ve tertibat istememeli veya bunları muvazaalara sevk edecek tedbirlere tevessül edilmemelidir.

Ankarada muayyen cadde ve sokaklarda yapılan binaların kat sayısını tahdit ederken, bina sahiplerinin pek sıhhi olmıyan çatı veya bodrum katları inşa yoluna sapsamalarına dikkat etmelidir.

Eski yapı ve yollar kanununun ihtiva ettiği birçok hükümlerin tatbikatta aldığı şekiller ne sıhhi bakımdan ne de ekonomik bakımından iyi neticeler vermemiştir.

Yapı kongresi münasebetiyle bu kanunun 50 nci maddesi gereğince yapılan tüzük tasarısı ise bazı güzel tedbirleri ihtiva etmekle beraber mesken inşaatının istifade edeceği iktisadi şartları pek göz önüne almadığı için daha işlenmeğe muhtaçtır.

Keza aynı kongre için hazırlanan ve halen mer'i olan 10 u müteceviz istimplâk kanunları ikiye irca eden yeni belediye istimplâk kanunu tasarısının da mesken politikasının esaslarını tesbit ettikten sonra yeniden ele alınması daha muvafık olacaktır.

C. Teknik Tedbirler:

1) *Mesken inşaatının şekilleri*: Mesken politikası birçok teknik meseleleri ihtiva eder.

Mesken tek başına bir varlık olmakla beraber, şehir içinde cemiyet halinde yaşayan bütün insanları ilgilendiren müşterek bir konudur. Bundan ötürü meskenlerin şehir bünyesine uyması lâzımdır. Herkes istediği yerde, istediği şekilde, hattâ vasıfta bina yaptıramıyacağı gibi, evini tamirsiz, harap bir halde bırakamazdı. Mesken şehrin imariyle ve güzelliği ile alâkalı bir meseledir.

Mesken inşaat tekniği ile beraber şehircilik mevzuuna da girmiş bulunuyoruz. Netekim cadde genişliklerinin bina masraflarına ve inşa tarzlarına tesiri vardır.

Evlere ve apartmanlara verilecek şekillerin şehir imar plâniyle ilgisi vardır. Belediyelere muayyen cadde ve sokaklara göre yapılacak binaların katlarını tayin hususunda salâhiyet verilmektedir.

Muhtelif bölgelere ve şehirlere göre değişmekle beraber meskenlerin münferit evler şeklinde mi yoksa «kira kışlaları» tâbir edilen blok halinde apartmanlar şeklinde mi olması hususunda bizde de bir görüş birliğine varılmasına ihtiyaç vardır. Şehir arsa rantının arzettiği fiyat farklarından dolayı, bugün muhtelif şehirlere merkeze doğru geldikçe yüksek katlı apartmanlara, muhitlere doğru gidildikçe münferit evlere rasgelinmektedir. Münferit ailelerin ikametına mahsus tek evler, hiç şüphesiz ki daha sıhhi şartları haizdir. Buna mukabil apartmanlar, hele kat mülkiyeti kabul edilmiş ise, birçok kimseler için daha ekonomiktir.

Mesken inşaatında göz önünde tutulması gereken bir başka mesele de, binaların sık veya seyrek yapılmasıdır. Birçok şehirciler seyrek binalara taraftardır. Diğer taraftan Paris Mimarlarından Corbussier ev bloklarının birbirinden tecrit edilmesi, her evin bahçe ile çevrilmiş olmasını bu sayede ev içine daha fazla hava ve ışık girmesini arzu etmektedir.

Meskenlerin vasatı cesameti de üzerinde durulacak bir mevzudur. Dar gelirli ailelerin tercih edeceği küçük meskenler birçok bakımdan ekonomik olmakla beraber sıhhat bakımından mahzurlu olabilirler. Profesör Kessler İstanbul'un Beyoğlu semtini fena meskenlere misal olarak göstermektedir. Mesken siyasetine ait Ekonomik ve Teknik meseleler başlığını taşıyan bir yazıda «Beyoğlu apartmanlarının birçoğu güzel olmaktan çok uzaktır, dar bir aydınlık yeri etrafına küçücük mutfak ve hamam sıkıştırılmış, yine dar ve karanlık bir koridorun iki tarafına helâ, sandık odası veya hizmetçi odası ve kiler gibi gayri sıhhi odacıklar sıralanmış, yalnız sokak tarafına iki oda biri yemek öteki misafir odası, arka tarafta iki yatak odası vardır.» demektedir. Bu apartmanların çoğu bahçesizdir ve büyük balkonlardan mahrumdur. Çocukların civarda oynayacakları bahçeler, oyun yerleri yoktur, yakınlarda umumî pisinler yoktur. Denize gidip gelme uzak ve masraflıdır. Zaten ne Haliç'te ne de Boğaziçinde kolayca ve serbestçe denize girecek yerler pek mahduttur.

Dünyada eşine az tesadüf edilen İstanbul gibi bir şehrin güzelliğinden meskenlerimiz pek az istifade etmektedir. Diğer şehirlerimizde mümkün inşaata şekil verirken İstanbuldaki hataları tekrar etmememiz lâzımdır.

Bugün mesken inşaatında nazarı itibara alınacak bir meselede, meskenlerde bir çok ihtiyaçların müşterek bir surette giderilmesine yarıyacak tesisatın vücuda getirilmesidir. Yeni yapılan meskenler son zamanlarda tatbik edilen bazı ekonomik ve teknik tesisattan istifade etmektedir.

Birçok evlerin birden kullanacakları teshin, kalorifer, tezyinatı, çöpleri kötü kova veya tenekelere dökmek ve bunları arabalar vasıtasıyla toplamak yerine çöp boruları ve kuyuları vücuda getirmek avlularda müşterek çocuk oynama yerleri, halı silkme, çamaşır asma yerleri ve sair tertibatı bizde de düşünmek gerektir.

2) İnşaat Malzemesinin Normlaştırılması:

Türkiye gibi çeşitli iklim şartları arzedecek bir memlekette meskenlere verilecek şekilde beraber bunlarda kullanılacak malzemenin de ayrı olacağı tabiidir. Doğu Anadolu şehirlerinde yapılacak binalarla Batı ve Cenup bölgelerimizde yapılacak binaların şekil ve malzeme bakımından başkalık arz edeceğine göre memleket malzemesinin bu şartlara göre tetkik edilmesi gerekecektir.

Başta Teknik Üniversite olmak üzere, Bayındırlık Bakanlığının memleket inşaat malzemesini tetkik ve normalleştirmek hususunda araştırmalar yapacak Enstitü veya Laboratuvar kurması hususu düşünülmelidir.

Devlet Orman İşletmeleri, Devlet Çimento, Demir, Tuğla ve Kiremit

işletmeleri bu mevzuda işbirliği yaparak memleket inşaat melzemesinin normalleştirilmesine ve fiyatların ucuzlatılmasına çalışmaları çok faydalı olmaktadır.

3) Yerli İnşaat Sanayiinin Himayesi:

Yapı faaliyetini teşvikte yerli inşaat sanayiinin himayesi birinci plânda ele alınması gereken bir mevzudur. Bina inşaatında kullanılan Çimento, alçı, tuğla ve kiremit hemen hemen Millî, hattâ mahalli sanayie ait mevzuları teşkil eder. Yükte ağır, pahada hafif olması gereken malzemenin uzak mesafeler arasında taşınmağa iktisadi bakımdan tahammülü yoktur. Basit bir purriksiyono tekniğe ihtiyaç gösterdiği bu gibi malzemenin nispeten az sermaye ile hususi teşebbüsler tarafından imali mümkündür. Nitekim inşaat sanayiinin ilk vatanı olan İstanbuldan sonra son senelerde Eskişehirde bir çok Kiremit ve Tuğla fabrikaları (harmanları) türemiş ve takriben 15 fabrika ile bu şehri bir toprak sanayii ve denizi haline getirmeğe muvaffak olmuştur. Bugün Eskişehir yalnız kendi çevresi dahilinde değil Demiryolu navlunlarına katlanarak bir taraftan İstanbul diğer taraftan Ankara istikametine malzeme göndermektedir.

Çimento ihtiyacını, hususi teşebbüslerin elinde bulunan ve İstanbul civarında çalışan birkaç fabrika ile, Sümerbank'ın bir müessesesi olarak Sivas fabrikası karşılamaktadır. Bunlardan Sivasta Devlet Çimento fabrikası kömürü çok uzak yerden ve Demiryoluyla getirmeğe mecbur olduğundan diğerlerine nazaran daha yüksek bir maliyetle çalışmak mecburiyetindedir. Ankara'da bir vakitler kurulup sonra faaliyeti tatil eden cüruf çimento fabrikası birkaç senedenberi Ankara Belediyesiyle Sümerbank'ın müştereken kurdukları bir teşekkül ile yeniden faaliyete geçmiştir. Başka yerden getirttiği cürufu öğüten bir değirmen mahiyetini geçmiyen bu fabrika inşaat sanayimizde çok küçük bir rol oynayabilmektedir.

Inşaat sanayiinden sayılan bu toprak sanayiinden sonra demir Sanayii, kereste sanayii ve sair malzemenin imaliyle meşgul sanayiinde üzerinde durmak gerektir.

Demir malzemesi için hatıra ilk önce gelen Karabük Demir Çelik Müessesesi gelir. Memleket ihtiyacının takriben üçte birini (40 - 50 bin ton) karşılayan bu büyük Devlet Müessesemizde mesken inşaatında gereken demiri kontite ve kalite bakımından verip veremeyeceği meselesini tetkik etmek icabedecektir.

İhtiyacımızı tamamen karşılayabilmesi için hariçten getirtmeğe mecbur olduğumuz Demirlerle yerli demir sanayimizin en fazla muvaffak olduğumuz

ve en ucuza yapabildiği demir istihsalinde ısrar etmesi hususunda bir karara varmak lâzımdır.

Kereste sanayii de Devlet Orman İşletmeleri teşkilâtına bağlanmakla esas itibariyle devletleştirilmiştir.

Mesken inşaatında kullanılan diğer muhtelif maddelerden hangilerin memlekette yapılabileceği ve yapılmasının iktisadi olduğunu tâyin ettikten sonra bunların himayesi hususunda tedbir almak faydalı olacaktır.

4) İthal edilecek İnşaat Malzemesinin tayini ve Gümrük Kolaylıkları:

İnşaat malzemesi esas itibariyle millî ve mahallî sanayi mevzuunu teşkil etmesi lâzım geldiğine evvelce işaret etmiştik. Fakat bir az evvel de söylediğimiz veçhile halen dahilden temin edeceğimiz bazı malzeme ile burada yapılması rantabl olmıyan bazı maddelerin hariçten getirilmesine zaruret hâsıl olacaktır.

Bu gibi malzemenin nelerden tereküp edeceğini ve göreceği himaye derecesinin ne nispetlerde olması hususunda ilgili mercilerin şimdiden araştırmalara geçmesi ve tekliflerde bulunması gerekir. Birçok memleketler küçük ev inşaatında, turistik oteller ve tesisat inşaatında, hariçten getirilecek malzemeyi gümrük resminden muaf tutmuşlar veya çok cüz'î resimler almışlardır.

V — Mesken Politikasını Tedvir Edecek Teşkilât:

A — Mesken politikasıyla ilgilenmesi gereken Bakanlıklar:

Devlet sistemli bir mesken politikası tedvin etmek ister ve bu yolda harekete geçerse memlekette mesken inşaatıyla direkt ve endirekt olarak ilgisi olan Bakanlık ve müesseseler arasında bir işbirliği kurumu ve bu mühim işin koordinasyonla yüksek sevk ve idaresini muayyen bir mercie raptetmesi tabiidir.

Netekim muhtelif memleketlerde mesken politikasının tedvini hususunda bazan İş bazan Bayındırlık bazan başka bir Bakanlık tavzif edildiği gibi mesken işleri ile yüksek komiserliklerin de görevlendirildiği görülmüştür.

Bizde mesken faaliyetiyle doğrudan doğruya bir veya birkaç Bakanlık vazifelendirilmiş değildir. Böyle olmakla beraber Bayındırlık Bakanlığı son zamanlarda memleketin umumi yapı işleri meyanında bu mühim mevzu ile alâkalanmış, İç İşleri Bakanlığı mahallî idareleri ilgilendirmesi bakımından mesken meselesiyle umumi bir şekilde meşgul olmuş, Maliye Bakanlığı da Emlâkin finansmanı ve ipotek kredisinin tanzimi bakımından bu işi ele almış bulunmaktadır.

Diğer taraftan muhtelif Bakanlıkların ve devlet işletmelerinin memur ve işçilerini barındırmak maksadiyle inşa ettirmeğe mecbur oldukları «hizmet evleri» dolayısıyla mesken inşaatıyla alâkaları olması tabiidir.

Ve nihayet son zamanlarda kurulan Çalışma Bakanlığının da vatandaşların bilhassa çalışan nüfusun mesken ihtiyacılıye yakından ilgileneceğine şüphe yoktur.

İlgili Bakanlıklar ve müesseselerin bir araya gelip memleket şümul bir mesken politikasının esasları konulduğu zaman bu mühim dâvayı yürütecek olan baş merciin de tesbit edileceği muhakkaktır.

Ancak bu merci anlaşıldıktan ve ilgili müesseseler ile yapılması gereken koordinasyon şekli taayyün ettikten sonra mesken mevzuuna dair çıkarılacak veyâ tadil edilecek olan kanunlar ve sair mevzuat kaleme alınmalıdır.

B — Belediyelerin mesken politikasındaki vazifeleri:

Mesken politikasında en mühim vazife mahalli idarelere ve bilhassa belediyelere düşmektedir. Gerek yapı faaliyetinde ve gerekse mesken buhranı ile ilgili sair meselelerde ilk teşebbüsün belediyeler tarafından alındığını görmekteyiz.

Belediyelerimiz son zamanlara kadar bina vergisi hasılatından istifade etmekle beraber, mesken mevzuunu iş programlarına ithal etmiş değildirlir. Ankara Belediyesinin Ankaranın başkent olarak seçilmesini müteakıp yaptırıp kiraya verdiği ve bilâhare sattığı meskenler, İstanbul Belediyesinin, Adana Belediyesinin ve daha birkaç belediyemizin son senelerdeki alâkaları istisna edilecek olursa, belediyelerimizin şimdiye kadar izah ettiğimiz şekilde bir mesken politikaları yoktur.

Halbuki dar gelirli ailelerin mesken ihtiyacını karşılamak belediyelerin en mühim sosyal ve ekonomik vazifeleri arasındadır.

Belediyelerimizin de bina yapı kooperatifleriyle ve inşaat şirketleri ile işbirliği icabında sermaye birliği yaparak bu işi önemle ele almaları lâzımdır. Garp memleketlerinin belediyeleri tuğla ve kiremit harmanları yaparak ucuz inşaat malzemesi vermekte, emrinde bulunan nakil vasıtalarından himayeye muhtaç olan fert ve kooperatiflerini istifade ettirmek, ucuz arsa tahsis etmek, ev plânları dağıtmak, velhasıl daha birçok tedbirlerle inşaat faaliyetini teşvik etmektedirler.

Bu itibarla yapılacak umumi mesken programında belki de en mühim görev belediyelerimize düşecektir.

C — Mesken inşaatına yardım edecek bankalar:

1 — Türkiye Emlâk Kredi Bankası

Türkiyede mesken finansimanile meşkul bankalar arasında 22 Mayıs 1926 tarihinde Emlâk ve Eytam Bankası adıyla kurulan ve 22/5/1946 tarihinde Türkiye Emlâk ve Kredi Bankasına intikal eden bir devlet bankası vardır. Eski şeklinde bankanın sermayesi devlet ait emlâkten on milyon liralık emlâkten ve hususi şahısların iştiraklerinden ibaretti.

Bu mütevazî sermaye ile Emlâk ve Eytam Bankasından beklenen işlerin geniş ölçüde başarılmasına imkân olmadığından bankanın faaliyeti için Ankara, İstanbul gibi belli başlı bir kaç şehire ve mahdut bir sahaya münhasır kalmıştır.

Halbuki memleketin her tarafından kendisini hissettirmek olan imar ihtiyacını karşılamak ve bu vadideki hususi teşebbüsleri desteklemek zarureti göz önünde tutularak diğer ileri memleketlerdeki benzerlerine uygun bir malî müessesenin kurulması icap ediyordu.

Türkiye Emlâk ve Kredi Bankasının nonunal sermayesi 100 milyon liradır. Ortakları arasında hazine, Sümer Bank, İş Bankası, Millî Reasürans Şirketi, Güven Sigorta Şirketi vardır.

Bankanın gayesi bilhassa meskeni olmyan yurttaşları ucuz mesken sahibi yapmak, yapı işlerini teşvik etmek ve kolaylaştırmak, tamir tadil ve tevsi ve diğer ihtiyaçları karşılamak, bina yapmak veya yaptırmak ve bunları peşin veya ipotek karşılığı olarak taksitle satmak, yapı ve yapı malzemesi sanai ve ticareti yapmak ve ortaklıklar kurmak, sigorta ortaklığı kurmak, diğer her türlü banka muameleleri yapma., inşaatı teşvik maksadiyle arsa ve arazi satın alarak ifraz ve imar suretiyle satmak veya mübayaa etmek, yurttaki maksatları sağlayacak inşaat ve imar işleriyle ilgili her türlü plân ve proje yapı taahhüdünde bulunmak ekspertiz işleri yapmak ve diğer her türlü işlemlerde bulunmaktır.

2 — İstanbul Emniyet Sandığı

Asıl gayesi ipotek kredisi vermek olmakla beraber İstanbul Emniyet Sandığı İstanbul'da ve Ankara'da bina ve arazi faaliyetinde ikrazatta bulunmaktadır. Aynı zamanda ahşap binalara mukabil ikrazatta bulunması dolayısıyla sandığın gayri menkul mukabili ikrazatı asıl gayesi olan menkul mukabil ikrazatı bir çok misli artmıştır. Bu itibarla sandığı ipotek kredisi sahasında daha fazla teşvik etmek doğru değildir.

3 — Vakıf Paralar İdaresi

Evkafın emlakın en mütevellit gelirleri nemalandırmak maksadiyle kurulan bu müessese de ancak imkânları dahilinde ipotek kredisi vermektedir, kendisinden daha fazla gayret beklemek pek mümkün değildir.

4 — Yapı ve Kredi Bankası

Tarihinde kurulan bu banka hususî bir teşebbüstür. 2 sene içinde 30 küsur milyon liralık bir mevduat toplamağa muvaffak olan bu müessese isminden de anlaşıla için bir ipotek bankasıdır. Fakat bununla beraber sair banka hizmetleri meşkul olabilir.

Banka inşaat şartlarının pek elverişli olmadığı için şimdilik beklemeği ve sair banka işleriyle uğraşmağı tercih etmektedir. Fakat bir yandan müsait şartlarla mesken inşa ettirebilmek için etütleri yaparken, ileride mesken yaptırmak istiyen şahıslara hususî mevduat hesapları aşmaktadır.

D — Kapı kooperatifleri federasyonu:

Mesken politikasında rol oynaması arzu edilen teşekküller arasında yapı kooperatiflerin yücüde getirecekleri federasyon'u saymak yersiz değildir. Ortaklarına ucuz mesken yaptırmak üzere kurulmuş olan bina kooperatifleri, Mesken sahipleri mümessillerinden teşekkül edeceği için bu işle doğrudan doğruya ilgisi olan bir teşekküldür. Devlet veya Belediyelerin kabilsen inşaatı bizzat yaptırıp sasyal maksatlakra hizmet eden bu gibi kooperatifler tarafından yapılmasına fırsat vermesine daha doğrudur. Yalnız yapı kooperatifleri ortakları ve bunların kuracakları idare heyetleri çok kere mütehasıs kimselerden tereküp etmediği için, belediyeler kendi hudutları içinde kurulmuş kooperatiflere rehberlik etmek, ilgili ipotek müesseselerile bunları temasa geçirmek, çalışma tarzlarını kontrol ettirmek mecburiyetindedirler.

Bizde de mesken mevzuunda çalışacak kooperatiflerin mahiyeti, prensipleri üzerinde bir anlaşmaya varıldıktan sonra mevcut ve müstakil kooperatifleri bir federasyon haline getirmek muvafık olur, beklemeği ve şimlilik sair banka işleri ile uğraşmağı tercih etmektedir. Fakat bir taraftan müsait şartlarla mesken inşaa ettirebilmek için etüdler yaparken, ileride mesken yaptırmak istiyen şahıslara hususî mevduat hesapları açmakta ve bu husta propaganda da bulunmaktadır.

VI — Mesken Politikasını İlgilendiren Bir Kanun Tasarısı:

Türkiyede mesken siyasetinin esas meselelerini izah ettiğim bu etüdün

hazırlanmasına bundan altı ay önce başlamıştım. Yazının son tashihlerini yaptığım sıralarda ana hatlarını aşağıda verdiğimiz bir inşaatı teşvik kanununun tasarısının hazırlandığını memnurlukla tesbit etmiş bulunuyorum. Hazırlanan tasarının gerekcesinde bugün yurdun her yerinde olduğu gibi bilhassa büyük şehirlerimizde çekilmekte olan mesken sıkıntısına işaret edilmekte ve bunu önlemek için de alınması gereken bir sıra tedbirler açıklanmaktadır.

Tasarı önemli birçok yeni hükümleri ihtiva etmektedir. Kasaba ve şehir plânlarında iskâna ayrılmış olan yerlerdeki arsalar ve belediyelere geçecek olanlar bina yapacaklara vergi kıymetleri üzerinden satılacaktır. Bu yerlerin bedeli ve satış şartları belediyelerce en az onbeş gün evvel ilân olunacaktır. Fazla alıcı bulunduğu takdirde kurra çekilmek suretiyle ihale yapılacak ve istekliler arasında yapı kooperatifleri ve bu kooperatifler de birden fazla olduğu takdirde üye sayısı fazla olan ve aynı şehirde kendisine veya eşine ait meskeni olmayan gerçek kişiler tercih olunacaktır. Arsa satın alanlar ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde imar plânına uygun olmak üzere inşaaata başlayacak ve müteakip iki yıl içinde de bunu bitirmeye mecbur tutulacaktır. Bu suretle içerisinde inşaaata başlanmaması veya müddetinde bitirilmemesi gibi haller meşru bir mazerete dayanıyorsa, belediye encümenleri bir yıl uzatma kararı verebilecektir. İnşaaata başlanmadıkça bu esaslar üzerinde tasarruf temlikli yapılmıyacak, haciz olunmıyacak, kiraya verilmeyecektir. Belirli süresinde inşaaata başlanmıssa satış sırasında arsa için sahibi tarafından belediyeye ödenen para yüzde on noksaniyle belediyece milli bankalardan birine yatırılacaktır. Zamanında bitmiyen inşaat belediyelerce artırma yoluyla satışa çıkarılacak, birinci defa tahmin edilen bedelin yüzde yetmiş beşini bulmazsa onbeş gün sonra ikinci defa artırma yapılacak ve bedelin yüzde kaç bulunursa bulunsun, satış yapılacaktır. Ancak satış yapılan gayrimenkul üzerinde ipotek varsa önce bu ödenecektir. Gayrimenkulün satış bedelleri muhammen bedelli bulunduğu veya daha fazla olduğu takdirde arsa için tahmin edilen bedel ile ilk satış bedeli arasındaki fark belediyeye irat kaydedilecektir. Geri kalan para gayrimenkul sahibinin istihkakı olacaktır. Satış bedeli muhammen bedelden az olursa; bu takdirde yapı için bedellerden arsanın ilk satış bedeli tutan gayrimenkul sahibinin istihkakını teşkil edecektir. Gayrimenkul üzerinde yapı bitinciye kadar tasarruf temlikli yapılmıyacak, üzerinde haciz konmıyacak, fakat inşaat karşılığı ipotek yapılabilecektir. Gayrimenkulü bu şekilde satın alanlar satış şartnamesindeki süre içinde işe başlamak ve bitirmek zorunda olacaklardır. Bu süre bir yıldan az iki yıldan fazla olmayacaktır.

Boş arsalarda mecburi inşaat rejimi:

Belediyelerin imar plânına göre inşa edilmiş su, elektrik gibi mevcut belde tesisleri yapılmış yolların üzerindeki arsalarda mecburi inşaat rejimi uygulanacaktır. Bu rejimin uygulanacağı yerler, şehir veya kasabanın en kesif ve merkez kısmından başlamak suretiyle belediye meclislerince tespit ve valilerce onanarak bir program dahilinde belirtilecektir. Bu sahalarda arazisi olanlar yapılacak ilândan itibaren iki yıl içinde imar plânına uygun bina inşasına başlayacak ve bu sürenin bitmesinden iki yıl içinde inşaatı bitirmeye mecbur olacaklardır. Mal sahibinin değişmesi, sürenin uzamasını tazammun etmeyecek, fakat meşru mazerete dayanan sebepler olursa belediye encümenlerince bir yıl daha müsaade verilebilecektir. Aksi halde belediyeler bu gibi gayrimenkulleri ve bitmemiş yapıları sahipleri adına artırma yoluyla satışa çıkarabilecektir. Gayrimenkulü satın alanlar, satış şartnamesinde yazılı süre içinde, inşaatı bitirmeye mecbur olacaklardır. Şartnamede tespit edilecek süre bir yıldan az üç yıldan fazla olmayacaktır. Devlet ve özel idarelere ait arsalar şehir ve kasaba plânlarında belli bir ihtiyaç ve maksada ayrılmamış ise, istekleri halinde belediyelere vergi kıymetleri üzerinden devredilecektir.

Belediyeler bunları derhal satışa arzedeceklerdir. İster sahibi tarafından kullanılsın ister başkasına kiraya verilsin mesken olarak kullanılacak yapılardan:

1 — Bu kanunun yayımı tarihinden itibaren inşasına başlanıp beş yıl içinde bitirilecekler, ikmalini takibeden tarihten itibaren on yıl süre ile.

2 — Kanunun yayımı tarihinden itibaren beş yıldan on yıla kadar bitirilecekler, yedi yıl süre ile.

3 — Mecburi inşaat rejimine tâbi olanlardan bu usulün uygulanacağı ilân edildikten itibaren beş yıl içinde bitirileceklerle gene bu süre içinde mevcut imar plânına uymayıp da tadil veya tevsi edilmek suretiyle plâna uydurulanlar on yıl süre ile bina vergisiyle beraber buhran ve Millî Savunma vergilerinden muaf tutulacaklardır.

Sağlanacak kolaylıklar

İhtiyaç sahiplerine dağıtılmak üzere Hükümetçe uygun görülerek tüzel kişiler tarafından beş yıl süre ile ithal edilecek malzemeden gümrük resmi alınmayacaktır. Bu malzeme arasında işlenmiş, işlenmemiş çam kereste ve yuvarlak adı inşaat demirleri de vardır. İnşaat malzemesinin demir ve deniz yollarıyla naklinde tenzilatlı tarife uygulanacaktır. Maamafih bu kanunun

kısmen veya tamamen hangi şehir ve kasabalarda ve ne vakit uygulanacağı Bakanlar Kurulunca tayin edilecektir.

Daire ve kat mülkiyeti:

Tasarıda kat ve daire mülkiyeti konusuna da temas edilmektedir. Mecburi inşaat rejimi tatbik edilecek yerlerde imar plânına göre arsa sahiplerine üç dört katlı ve müteadid daireli apartmanlar inşa ettirmek mükellefiyeti tahmil olunmaktadır. Bu teklif prensip olarak kabul olunduğu takdirde tasarıya bir madde halinde daire ve kat mülkiyeti eklenecektir. Diğer taraftan Medeni Kanunda değişiklik yapmak suretiyle ayrı bir kanun halinde kat ve daire mülkiyeti tasarının Meclise sevki mümkün görülmektedir. Bakanlık bu konu üzerinde Başbakanlıkla temasa geçmiştir.

VII — Netice:

Görülüyor ki, tasarı etüdümüzde bahse mevzu teşkil ettiğimiz bir çok kanunları içine almış bulunuyor. Fakat meselenin çözülmesi gereken daha bir çok davaları var. Davaların bir kısmı Devlete, bir kısmı Mahalli İdarelere teallük ediyor. Devlet ve Belediyelerin bu davanın gerçekleştirilmesine, hususi teşebbüslerle işbirliği etmesine de ihtiyaç hasıl olacak. Mesken kooperatiflerinin de bu hususta rolü olacak. Öteyandan mesken davası şehirler kadar, hatta onlardan fazla köy evlerini ingilendirir.

Köy iskânile ve meskeni ile hangi teşkilât meşgul olacak? Mesken siyasetimizin bu cephesi de çözülmeğe muhtaç, fazla teşkilâta tarafdar olmama rağmen, galiba memlekette mesken meseleleriyle uğraşacak, bütün salâhiyetleri haiz merkezi bir mesken Ofisine ihtiyaç hasıl olacaktır. Bir sene evvel bir Devlet Bankası olarak kurulan Emlâk ve Kredi Bankası şimdilik bu işlerin etütlerini ve bazı hazırlıklarını üzerine alabilir.

Teklifler:

1 — İnsanın Besin ve Giyim ihtiyacından sonra gelen en mübrem ihtiyaçlarından biri de barınmadır. Şehirde yaşayan aileler, gelirlerinden beşte hattâ dörtte birini meskene tahsis etmeğe mecburdurlar. Mesken, ailelerin barındığı, çocukların yetiştirildiği yerdir.

Mesken ihtiyacının iyi bir şekilde tatmin edilememesi sıhhi, ahlâkî ve sosyal mahzurlar doğurur.

Köylerimizde olduğu gibi, şehirlerimizde Barınma ihtiyacı yeter derecede giderilmekten uzaktır.

2 — Bu büyük harbten önce de, mesken inşaatı pek fazla sayılamazken, harp seneleri bu faaliyeti tamamen denecek derecede durdurmuş, bir taraftan işçilik ve inşaat malzemesinin yüksek fiyatları, diğer taraftan küçük mesken yaptıracak olan dar ve sabit gelirlielerin, para kıymetinin düşmesi ve geçim zorluğu karşısında, bina yaptıracak bir halde olmamaları ve kirasından istifade için yaptırmak isteyenlerin, pahalı inşaata karşı, elde edecekleri gelirlerin rantabl bir plâsman mevzuu teşkil etmemesi, bu işin gelişmesine mani olmaktadır. Tabii görmek icabetmektedir.

Halbuki evlenmeler, doğumlar, köyden şehire göçler ve bazı şehirlerimize gelen ecnebiler dolayısıyla artan nüfus, dolayısıyla artan mesken talebi, mevcut meskenlerle tatmin edilemez bir hale gelmiştir.

3 — Bugün mesken inşa ettirenler arasında fertlerin ev veya apartman inşaatı mahdut semtlerde mahdut binalara inhisar etmektedir. Kat mükellefiyeti ve sair mevzuat ve Millî Korunma kanununun mesken kiralmasını tesbit eden bazı hükümleri ve yüksek inşaat maliyeti, şirketleri de yapı faaliyetinden menetmektedir.

Birçok şehirlerimizde ortaya çıkan yapı kooperatiflerinden birçoğu ucuz mesken tipi yerine oldukça konforlu tipleri tercih ettiklerinden ve öz sermayeden ziyade yabancı sermaye kullandıkları için binaları çok pahalıya mal etmektedirler; kaldı ki ucuz mesken tipini tercih edenler bile devlet ve mahallî idarelerden fazla bir yardım görememektedir.

4 — Âmme müesseselerinin ve iktisadi Devlet teşekküllerinin doğrudan doğruya inşa ettirdikleri meskenler daha ziyade hizmet meskenlerine inhisar etmektedir; yalnız son zamanlarda Devletin Ankara'da Bakanlıklar civarında yaptırdığı Saracoğlu mahallesi buna bir istisna teşkil etmektedir.

5 — Fakat bütün bu teşebbüsler ihtiyacı karşılamaktan uzaktır; Devlet başka memleketlerde olduğu gibi, mesken mevzuuna ait birtakım iktisadi, malî, hukukî, idarî ve teknik tedbirleri bir sistem dahilinde sıralayan müstakil bir mesken politikası şeklinde tedvir etmediği müddetçe Türkiye'de mesken dâvası halledilmiş sayılamaz.

6 — Mesken politikasında Belediyelerin mühin rolleri vardır. Bilhassa küçük meskenlere ucuz arsa, ucuz malzeme ve saire tahsisi suretinde başlayan yardım, Kooperatiflere gösterilen kolaylıklar, memurları barındırmak için bizzat veya yapı şirketleriyle müştereken yaptırılan meskenler bu cümledendir. Binaenaleyh devlet mesken politikasıyla birlikte Belediyelerimizin de bir an evvel bir mesken politikaları olmalıdır.

7 — Çeşitli Bakanlıkları ilgilendiren mesken meselesinin esaslı bir surette tanzim ve tztbik edilebilmesi için alınacak tedbirlerin yüksek bir mercide temerküz etmesi şarttır. Aksi takdirde her Bakanlık, her Belediye bu işi kendi telâkkilerine göre yapmağa devam edeceklerdir.

8 — Halbuki memleketimizde yapılacak pek çok işimiz vardır. Hesapsız bir surette harcanacak ne işgücümüz, ne sermayemiz ne de malzememiz vardır. Millî sermayeden ancak bir kısmını mesken sahasına sarf edebiliriz. Halbuki insanca barındırmağa mecbur olduğumuz pek çok vatandaşımız vardır.

9 — Halk ihtiyaçlarını giderecek imkân ve vasıtalarımız arasında bir intihap ve tahdit yapmağımız icabederse, mesken inşaatına tahsis etmeğe mecbur olduğumuz devlet Sermayesi, halen kullanıldığı ve kullanılmak üzere olduğu sahalardan daha evvel gelir kanaatindeyiz.

Milletimizin sağlık, sosyal, ekonomik ve kültürel durumuyle esaslı surette meşgul olmak istersek onu insan gibi barındırmağa ve yaşatmağa mecburuz. Mesken Politikasının başlıca hedefleri bunlardır.
