
Mülkiyet Haklarının İktisadı*

Andrew P. Morris

Mülkiyet hakları çok çeşitli iktisadi kurumlarda kritik role sahiptir. Mülk sahiplerinin mallarına niçin kiracılarına göre daha iyi baktıklarından tutun çevre problemlerine çözüm yolları bulmaya kadar bir çok alanda analizin merkezinde mülkiyet hakları yer alır. Dolayısıyla, iktisadın mülkiyet haklarının kavranmasına önemli bir bakış açısı getirmesi şaşırtıcı değildir. Mülkiyet konusunda kafa yormanın tek yolu iktisadi yaklaşım değildir ve ekonomik analizler genelde yanlış da kullanılabilir ama özgürlük ve beşeri gelişme açısından mülkiyet haklarının neden çok önemli olduğunun anlaşılmasının önemli bir parçasıdır. Özellikle de iktisat bize mülkiyet haklarının iki temel unsurunu anlamada yardımcı olabilir: Mülkiyet hakları nasıl değişir ve ne tür problemleri çözebilirler.

Topraktaki özel mülkiyetin gelişmesini basit bir örnekle açıklayabiliriz. ABD’de toprak mülkiyetinin en temel şekli ‘mutlak yararlanma hakkı’ olarak adlandırılır. Mutlak yararlanma hakkına sahip olan bir kişi, ABD’de daha çok özel mülk halinde olan topraklarda bu yasa çerçevesinde maksimum derecede hakka sahip olur.

1800 yılında bir toprak parçasında mutlak yararlanma hakkına sahip mülk sahibi ile aynı arazide 1900 yılında mutlak yararlanma hakkına sahip kişiler yasalardaki değişmelerden kaynaklanan farklı haklar bütününe sahiptir. 1800 ve 1900 arasında federal hükümet özel arazilerdeki madenlerdeki hakından vazgeçmiştir. 1800’de birçok milli devlet, sınırları içindeki arazilerden çıkarılan herhangi bir madenin belli bir kısmı üzerinde hak iddia ediyordu. (Aslında bugün pek çok devlet için bu durum halen geçerlidir). 1800’de konuyla

* *The Freeman: Ideas on Liberty*, March 2007 ss.13-18

İlgili ABD hukuku tam olarak net değilse de, insanların çoğu federal hükümetin İngiliz hükümetinin madenler üzerindeki hakkını devraldığını düşünüyorlardı. 19. Yüzyılın ilk kısmında federal hükümetler defalarca bu hakları kullanma iddiasında bulunmuşlardır. Ancak 1900'de ABD genel maden hakları yasasını kaldırmış ve arazi sahibinin toprağın üstü kadar altında da mutlak yararlanma hakkı olduğunu kabul etmiştir. Aslında ABD hükümeti 1860 ve 1870'lerde bir dizi kanun aracılığıyla bu konuda daha da ileri gideceğini göstermiş, 1872 yılındaki Genel Madencilik Yasasında federal bir arazide dahi kıymetli maden bulan kişinin bireysel mutlak yararlanma hakkını tanımıştır.

Şimdi bugünkü arazi sahibinin haklarıyla 1900 yılındaki hakları mukayese edelim. Geçen bir asır boyunca muhtelif hükümetler birçok toprak sahibinin mülkiyet hakkı toplamını oluşturan bütünden önemli parçalar koparmışlardır. Yerel hükümetler imar kanunları geçirerek toprak sahiplerinin mülklerini istedikleri gibi kullanma özgürlüğünü kısıtlamışlardır. Eyalet hükümetleri türlü arazi düzenleme sınırlamaları uygulamışlardır. Florida gibi bazı eyaletlerde eyalet çapında çevre düzenleme programları mülklerin kullanılmasına ciddi sınırlamalar getirmiştir. Diğerleri de basitçe arazi vergilerini arttırmışlardır. Federal hükümet toprak sahiplerinin haklarını Nesli Tükünen Türlerle ilgili kanun, Temiz Su kanunu gibi sulak alanlar üzerinde hak iddia eden yasal düzenlemelerle azaltmıştır. Kısaca, 1900 yılına göre bugün bir arazi sahibinin çok daha az hakkı bulunmaktadır.

Aynı zamanda mutlak yararlanma hakkı kapsamındaki haklar, hakların yeniden elde edilmesi konusundaki özel çabalar aracılığıyla bugün potansiyel olarak daha değerli olabilecek şekilde gelişim göstermiştir. Mesela bugün en hızlı gelişen mülk sahipliği türlerinden biri mülkiyet haklarının mukavele, irtifak hakkı yoluyla yeniden düzenlendiği toplumlardaki sahipliktir. Bu tür topluluklardan en meşhur olanlarından biri Disney tarafından inşa edilen Florida'daki Celebration kasabasıdır. Burada tapu senedindeki kısıtlamalar arazi üzerine inşa edilen evlerin detaylarına kadar inmektedir. Evlerin belli mimari tarzlara uyması, ön kısmında veranda bulunması, sokağa bakan panjurların beyaz olması, evin boyasının belli bir kartela içinden seçilmesi vs. Disney'in sattığı mülklerin tapuları sayı ve kısıtlama detayı açısından dikkat çekici olsa da asla tekdüze değillerdi. Aslında, milyonlarca Amerikalı 30 yıl öncesinde yaygın olana nazaran çok daha fazla kısıtlamayla, bir tapu alabilmek için yüksek prim ödedikleri mülklere sahiptirler. Neden?

Daha azı için daha fazla ödeme şeklindeki bu görünürdeki paradoks kaybedilen ve kazanılan hakların göreceli değerlerinde yatmaktadır. Celebration kasabasındaki mülk sahipleri sadece mülkiyet haklarından feragat etmekle kalmamış, komşularının mülklerinden negatif haklar elde etmişlerdir.

Celebration'daki bir ev sahibi evinin rengini tercih konusunda kısıtlamaya tabidir ama komşuları için de aynı durum söz konusudur. Celebration'daki bir ev sahibi sokağa bakan penceresinin panjurlarını sınırlı renklerle boyayabilir ama aynı durum komşusu için de geçerlidir. Civarda kısıtlama olmayan bölgelere göre Celebration kasabasındaki mülk fiyatlarındaki artışın ardındaki başarı, mülk sahiplerinin kendi oluşturacaklarından ziyade

komşularının oluşturabileceği estetik rahatsızlıkları sınırlamayla daha çok ilgilendikleri gerçeğinde yatmaktadır. Celebration'daki mülk sahipleri arasında mülkiyet haklarının yeniden dağıtılması tüm fertlerin haklar bütününe değerini arttırmıştır, zira getirdiği kayba (bir insanın kendi estetik yıkımına sebep olması) göre eklediği hakların değeri (sokak boyunca estetik yıkımın önlenmesi) daha fazladır.

Herkes Celebration'da, ya da en daha az kısıtlaması olan, anne babamın yaşadığı Yuma, Arizona gibi evlerin koyu kum rengi olmasının şart olduğu yerlerde yaşamak istemeyecektir. Diğer taraftan yeterli sayıda insan bunu istediği için mülk sahipleri ve girişimciler tapulara bu tür kısıtlamalar koyarak mülklerinin değerlerini arttırabileceklerini fark etmişlerdir. Mülkiyet hukuku, mülkün gelecekteki müşterilerini bağlayıcı olacak şekilde sözleşmelerin yeniden tahsisi için bir mekanizma sağlayarak bu tür işlemleri mümkün hale getirmiştir. Yine bu hukuk mutlak hale gelmiş mukavele kısıtlamalarından, gelecekte bir girişimcinin fayda ve zararını üstlendiği parselleri birleştirerek kısıtlamaları ortadan kaldırabilmesi gibi çıkış yollarına imkân verir.

Bu örneklerdeki mülkiyet haklarının nasıl değiştiği konusunda önemli bir farklılık vardır. Yer altı hakları da dâhil mülkiyet haklarının 1800-1900 arasındaki genişlemesinde, hükümetin bireylere karşı ileri sürdüğü yasal iddialarının sınırlandırılması hakları daha güvenli hale getirmiştir. Belli estetik sınırlar içinde gelişmeler sağlama kapsamında hakların yeniden düzenlenmesi sürecinde, özel girişimciler gönüllü işlemlerle mülklerinin değerini arttırabilmek için mukavele ve tapuları kullandılar. 1900 ile günümüz arasında mülkiyet haklarının gerilemesi sürecinde ise, çıkar grupları mülkiyet haklarının zorla yeniden dağıtılmasında devletin gücünden istifade ettiler. (Bu cümledeki 'zorla' ifadesinden şüphe duyanlar, Federal Nesli Tükeneen türleri koruma veya sulak alanlarla ilgili yasa ve düzenlemelerle ilgili aleyhlerinde dava açılan toprak sahipleriyle konuşsunlar yeter). Maalesef gönüllü mübadele ve mülkiyet haklarının birleşimiyle oluşturulan değer genelde mülkiyet haklarını kamulaştırma için cazip bir hedef haline getirmektedir.

Mülkiyet Haklarının Evrimi

Dolayısıyla ilk kilit ekonomik anlayış, mülkiyet haklarının sabit olmadığı, sürekli geliştigiğidir. Böyle bir gelişme nasıl gerçekleşmektedir? Bir mülkiyet türü değerlendirilince haklar elde etmek için insanlar daha fazla yatırım yapmaya razı olurlar. Mülkiyet hakları da teknolojiye değişimler, maliyetteki değişimler, zevklerdeki değişimler, yeni buluşlar ve bireylerin tercihlerindeki değişikliklere göre doğal olarak gelişim göstermektedir. Söz konusu gelişimde önemli bir rolü, mülkiyet haklarını tekrar düzenlenmesiyle değer artırma fırsatlarını tespit eden girişimciler oynar.

Mülkiyet hakları nasıl gelişmektedir? Düzenli biçimde değişim gösteren beş farklı yoldan bahsedebiliriz:

1.Mülkiyet haklarının öznelere değişmektedir; böylece daha önce mülkiyet olarak algılanmayan şeyler mülkiyet olmaktadır.

2.Haklar kümesi değişmektedir; dolayısıyla mülkiyet hakların yeni yöntemlerle

bölünmesi ve bu haklarla ticaret yapılması mümkün olur.

3.Mülkiyet haklarının tesis edilme yöntemi değişmektedir; mülkiyet haklarının tesis edilme maliyeti de böylece farklı hale getirilmektedir.

4.Mülkiyet haklarını koruma yöntemleri değişmektedir; bu durumda mülkiyet haklarını sağlama maliyetleri farklı olmaktadır.

5.Mülkiyet haklarını çalma yöntemi değişmektedir; bu da mülkiyet haklarının daha az veya daha fazla güvence altında olduğu anlamına gelmektedir.

Mülkiyet hakları, yeni konular içerecek biçimde değişebilmektedir. Klasik bir örnek on dokuzuncu yüzyıl batı Amerika'sındaki su haklarının değişmesidir. Daha sulak doğu bölgesinden gelen yerleşimciler, beraberinde getirdikleri su yasaları kurumlarının İngiliz yasasına ve geleneğine dayandığını ve uygun olmadığını görmüşlerdir. Doğudaki yasalar, su kaynaklarına bitişik arazi sahiplerine ırmak kenarı haklarını vermekte idi. Buna göre su kullanma hakları veriliyor, fakat ırmağın aşağılarındakiler için akışını engelleme hakkını vermiyordu. Ancak suyun daha kıt olduğu batıda ise sulama veya madencilik için suyun başka yöne çevrilmesi hakkı çok değerli idi. Batılı eyaletler ve bölgeler, kısa sürede daha önceden uygulanan bir tahsisat ilkesinin farkına vardılar; bunun temelleri bölgedeki ilk madenci ve çiftçilerin uygulamasına dayanıyordu. Önceki tahsisata göre suyu kullananlar, suyun yönünü çevirme hakkına sahiptiler; kullanıcı hakları da ilk başta tahsis edilme sırasına göre sıralanmaktaydı.

Ne yazık ki batılı su hakları, buna müteakiben federal ve eyalet yönetimlerinin gaspına maruz kaldı. Wyoming, 1889 eyalet anayasasında bütün yer üstü sularına eyalet mülkiyeti iddiası ile ve su dağıtımını konusunda devlet mühendislik bürosunu görevlendirerek süreci başlatmıştır. Federal Arazi Islahı Bürosu, vergilerle bütün batı bölgesinde muazzam su projeleri inşa etti ve su haklarının daha da bozulmasına neden oldu. Böyle bir düzen, batılı su haklarının güvence altında olmasını zorlaştırdı ve teknolojideki ve suya talepteki değişikliklere karşılık gelişmelerini sınırladı. Ancak günümüzde birçok eyalet, su haklarının denetimini gevşetti ve piyasaların ortalaya çıkmasına izin vermeye başladı.

Ayrıca haklar, her iki tarafa da fayda sağlayan gönüllü işlemlerle de çeşitli haklar kümesine doğru değişir. Daha önceden tartışıldığı gibi ABD'deki girişimciler, evlerin görüntüsü hakkında estetik kararlar verme hakkını tekrar dağıtarak bazen emlaklerin değerlerini arttırabileceğini fark etmişlerdi. Bir başka örnek de komşulara irtifak hakkını satmaktır; buna göre bitişikteki mülkiyet sahibine makul bir manzara sağlanmasını ve de mülkiyet sahibine kendi arazisini kullanmaya devam ederken bu hakları bir koruma grubuna satma imkânı veren koruma irtifak hakkı garanti altına alınır.

Hakları tesis etme yöntemi de talepler doğrultusunda şekillenir. Kullanımı kolay bir tapu sisteminin yaratılması, mülkiyetin değerini arttırır ve belirli bir arazinin kime ait olduğunu tespit etmeyi ucuzlatarak işlemleri kolaylaştırır. Konut sigortasının gelişimi, alıcılar için riski azalttığından mülkiyet işlemlerini kolaylaştırmıştır. Son zamanlarda ABD'deki konut ipoteklerinin (mortgage) menkul kıymete dönüşmesi, mali kaynakların muhtemel mülkiyet sahiplerine ulaşma imkanını büyük ölçüde arttırmıştır, çünkü

yatırımcılara çeşitlenmiş mortgage portföyleri satın alma imkanı vermiştir. Bütün bu örneklerin ortak noktası, bir kazanç fırsatı gören ve bu kazancı elde etme araçlarını yaratmak için yasanın sağladığı araçları kullanan girişimciler sonucu ortaya çıkmalarıdır.

Son olarak mülkiyet hakları, bunları savunma şekillerindeki değişikliklere göre gelişmektedir. Mülkiyet sahipleri, kendi haklarını fiziksel olarak savunmada önemli bir rol oynarlar; zira herkes arazinin istilaya açık olduğu ülkelerde mülkiyet sahiplerinin kullandıkları dikenli telleri, üstleri kırık camla kaplı duvarları ve kapıları görmüştür. Yeni teknolojiler, Büyük Amerikan Ovası'ndaki dikenli tellerin rolünü yineleyebilir ve günümüzde koruma altına alınamayan kaynaklara girişi uygun maliyetli denetimini mümkün kılabilir. Mesela, çok uzak olmayan bir zamanda balinalar gibi göç eden deniz canlılarında mülkiyet hakkı tesis edecek GPS ve DNA test teknolojilerinin kombinasyonlarını görebiliriz.

Mülkiyet haklarının gelişmesi kayda değer bir hakikattir. ABD ve diğer yerlerde olumlu gelişmeler hep daha iyi tanımlanmış, daha güvenli, daha değerli haklar doğurmuştur. Bu gelişme bireylerin kendi planlarını gerçekleştirme, kar etme ve mülklerini kendi ihtiyaçları için kullanma arayışlarıyla ortaya çıkmıştır. Kısaca, gönüllü mübadele yoluyla gelişen mülkiyet hakları Hayekçi bir kendiliğinden düzendir.

Öte yandan, aynı zamanda mülkiyet yasalarında değeri yok edici, özgürlükleri kısıtlayıcı gelişmeler de olmuştur. Arazi kullanımının kontrolünde merkezi planlama yöntemlerinin benimsenmesi, 'ekonomik gelişme' lafıyla maskelenmiş çıkar gruplarının lehine özel mülkiyetin müsadere edilmesi, Tehlike Altındaki Türler ve Temiz Su kanunları örneğinde olduğu gibi özel çıkara dönük gündemlerle mülk sahiplerinin yasal olarak kısıtlamalara tabi tutulması, tüm bu olumsuzluklar sınırsız devlet ve bireylerin mülkiyet hakları aracılığıyla yapabildikleri ticaretin meydana getirdiği refahın cazibesinin bir araya gelmesinin bir sonucudur.

Mülkiyet Haklarının Çözdüğü Problemler

Mülkiyet haklarıncı çözülen iki temel problem vardır. (1) Ticarete konu malların nasıl mübadele edileceği ve (2) ortak mallar problemi.

Malların nasıl mübadele edileceği bugün pek dikkate alınmamakla birlikte ciddi bir problemidir. Eğer mallar kim olursa olsun onu alanın olursa, sizinle ticaret yapmam için bir gerekçe olmayacaktır. Siz uyuyana kadar bekler yahut dalgınlığınızdan istifadeyle size Bir şey vermeden elinizdekini alıverirdim. Siz ve ben aramızda anlaşmış da olsak, tüm yakın çevremiz yahut yaşadığımız kasaba kimin neye sahip olduğunu tasdik etse bile, iyi tanımlanmış bir mülkiyet hakkı sisteminin sağlayacağı potansiyel değere ulaşmış olmayız.

Bir örnek vermek gerekirse, ABD'de birçok yeni işletme girişimcilerin evlerini teminat göstermesiyle kurulmaktadır. Eğer bir banka teminat olarak gösterilen mülkün sahibinin kim olduğundan emin değilse borcu vermeye yanaşmayacaktır. Benzer şekilde, eğer banka teminat karşılığı parasını toplayamayacağını düşünürse, yine parayı vermek

istemeyecektir. Bankalar mülkiyete açık olarak güvenirlerse, mülkü teminat olarak görüp parayı borç olarak vereceklerdir. Mülkiyet hakları yeterince açık, piyasalar da gerektiği kadar gelişmiş ise, arazideki menfaatler toplamı bir araya getirilip yeni yatırım imkânlarına dönüştürülebilir. Bu imkânlar ise daha sonra gayrimenkule yatırılan para havuzunun genişlemesine yardımcı olur ve daha ucuz borç senetlerini mümkün hale getirir. Bu durumlardaki mülkiyet haklarının ekonomik gücü olağanüstüdür ve enerjile canlılıklarını sürdürürler. Gerçekten de Peru’lu iktisatçı Hernando De Soto, hakların yetersiz tanımlandığı ülkelerde mülkiyetin bahsedilen şekilde yeni değer oluşturmadığından teminat olarak kullanılamayıp “ölü sermaye” olarak kalacağına işaret etmektedir.

Mülkiyet haklarının kritik özelliği -ticaret ve dolayısıyla refah oluşumuna katkısı- ekonomik açıdan merkezi rol oynamasına sebep olur. Üstelik mülkiyet hakları bazı zorlu felsefi konulara çözüm de getirebilir. Filozof David Schmidtz Lockeçu Sözleşme problemine -yani ilk edinmeyi içeren adil bir sistemde başkalarına bırakılacak mülk “yeterli ve aynı nitelikte” olmalı- şu çözümü önerir: ilk edinme, ticaretin sağlanmasına imkân verilmesinin ardından gelenlere daha fazlasını sunacaktır. “Mülkiyet Kurumu” başlıklı yazısında Schmidts “filozoflara ilk olarak iyi şeyleri ele geçirenlerin bunları bedavaya getirdiklerini söylemeleri öğretilir. Geride kalan döküntülere ise ancak para ödeyerek sahip olabiliriz. Ama aslında ilk edinim sonradan gelenlere ilk sahiplerine göre daha fazla imkan sunar. İlk edinme özellikle sonradan gelenler için refahla dolu bir meyve tabağıdır. Buraya ilk olarak gelenler asla biz sonrakilerin kesin gözüyle baktığı şeyleri hayal bile etmemişlerdir.”

Mülkiyet haklarının çözdüğü ikinci problem ortak malların trajedisidir. Garret Hardin’in 1968 yılında Science dergisindeki ünlü makalesiyle popüler hale gelen konu, bir kaynağın başkalarınca kullanımının hiçbir vasıtayla engellenmesi mümkün olmadığında ortaya çıkan trajik vaziyetle ilgilidir. Bu şartlarda, her kullanıcı faaliyetlerinin sonucu olarak üstlendiği maliyetlerden daha fazla kazanç elde etmek isteğiyle son noktasına kadar kaynağı kullanmaya çalışacaktır. Hardin’in örneğinde köylüler ortak bir araziye ortak olarak kullanacaklardır. Bir kimsenin diğerini dışlama hakkı olamayacağı şekilde herkes istediği kadar ineği çayırdan otlatabilecektir. Neticede, köylüler ilave ettikleri her ineğin sağlayacağı fayda maliyetini geçtikçe çayıra yeni inek göndermeye devam edecektir. Her ilave ineğin meydana getireceği maliyet diğerlerine ait ineklerin otunu azaltmak olacağından, hiçbir köylü ilave ineklerin köye toplam maliyetini dikkate almayacaktır. Hiç şaşırtıcı olmayan şekilde Hardin’in örneğinde çayırılık arazi üzerindeki bir sürü ineğin aşırı otlaması sebebiyle tamamen yok olacaktır. Tüm köylüler ilave otlamayı durdurmaya dönük bir teşvik olmadığından sonunda daha kötü bir vaziyete düşeceklerdir. Niçin?

Başkalarını engelleyemiyorsanız, yarına bırakabileceğiniz bir miktar ot başka birinin ineği tarafından yenecektir. Tüm köylüler çayırdan çok fazla inek olduğunu düşünse bile, hiçbiri rasyonel olarak sürüsünü azaltmaya yanaşmaz, zira yarın için tasarruf edeceği miktar bugün bir başkasının ineği tarafından yenecektir.

Hardin’in tanımladığı gibi, kendi çalışmasını devlet müdahalesini haklı göstermek

için kullanmaya meyilli olanların nadiren atıfta buldukları bir pasajda ortak mallar probleminin sadece mülkiyet haklarının eksik olduğu toplumlarda görüldüğü belirtilir. Hardin'in ifadesiyle trajedi ancak "özel mülkiyet yahut şeklen ona benzer bir şeyle" çözülebilir. Aslında Hardin'in örnek olarak kullandığı ortaçağ İngiliz ortak tarım alanlarında ortak malların trajedisi söz konusu değildi, zira burada ilave hayvanların sayısını kısıtlayacak "stinting" denen mülkiyet hakları mevcuttu. Kısıtlama hakları her bir köylünün elindeki özel arazinin mülk miktarına dayanıyordu.

Bir mülk sahibinin mülküne iyi bakmakla kazanç elde etmesinin mümkün hale gelmesiyle özel mülkiyet kaynakların sürdürülmesi ve geliştirilmesi için müşevvik oluşturur. En az bunun kadar önemli olarak, eğer bir kimse mülküne cahillik, tembellik ya da aptallık sebebiyle iyi bakmıyorsa özel mülkiyet hakları bu mülke daha iyi bakacağına inanan birinin buraya mevcut sahibinin mülk değerinden daha fazla ödemeyi teklif etmesine sebebiyet verebilir. Mülkü alıp idaresini iyileştirmek suretiyle yeni mülk sahibi daha yüksek bedeli karşılayacak yeterli geliri elde edebilir. (Elbette her mülk sahibi elde ettiğinden fazla para teklif edildi diye malını satmayabilir ama çoğu bunu kabul edecektir).

Devletten Kaynaklanan Problemler

Bunlara ilaveten iktisat hükümetlerin mülkiyet haklarıyla ilgili ne gibi problemlere sebebiyet vereceğini de aydınlatır. Bugün için iki önemli problem görünmektedir. Birincisi, hükümetler kendileri için vatandaştan çalmak suretiyle mübadelesi mümkün mülkiyet hakkı yaratma çabalarını engellemektedirler. İkincisi, hükümetler mülkiyet haklarını kullanışlı hale getirmenin çok pahalı olacağı çok küçük parçalara bölerek değersizleştirebilmektedirler.

Yağmacı devlet problemi devletin kendisi kadar eski bir geçmişe sahiptir. Herhangi bir tazminat ödemeksizin mülkü almaları mümkünse bile, bu tür yok edici işlere girişenlerin asıl yaptığı altın yumurtlayan tavuğu kesmek olmaktadır. Daha genel uygulamalar uç noktada mülkiyet hakkının kırılması, mülk sahiplerinin özel haklarının imtiyazlı çıkarlara transfer edilmesidir. Mesela, yerel yönetimler genellikle irtifak hakları için imar izinleri veya mülkün kullanımındaki sınırlamalar için koşullar getirirler. Benzer şekilde "yasal alımlar" mülkiyet haklarını karmaşık bir yasal düzenlemeler ağının içine düşürmesi noktasında önemli bir konudur. Maalesef ABD mahkemeleri sınırsız işgallere göre yasal düzenleme gereği yapılan işgallere karşı mülkiyet haklarını koruyucu şekilde davranmamaktadırlar.

Mülkiyet haklarının küçük parçalara ayrılması problemi özellikle devlete ait varlıkları özelleştirmeye çalışan ülkelerde ciddi boyutlardadır. Bir noktada iş belli bir mülkü kimin hak ettiğine bakmaksızın memurlar tarafından herkese dağıtılması haline gelmektedir. Dolayısıyla bir mülkün herhangi bir amaçla kullanımının çok sayıda "sahip" tarafından veto edilebilmesi söz konusudur. Profesör Michael Heller post-Sovyet Rusya'daki durumu gözlemledikten sonra bu vaziyeti "ortak olmayan malların trajedisi" diye adlandırmıştır.

Heller Moskova'daki mağaza önleri boşken kaldırımlardaki büfelerin arı gibi çalışmasını merak edip araştırdığında mağazaların çok sayıda kişiye mülkiyet hakkı ile devredilmesinin getirdiği hakların orta noktada bir uzlaşmaya imkân vermediğini, mülkün de kullanımının tamamen imkânsız hale geldiğini tespit etmiştir. Ortak olmayan malların trajedisi devletin yarattığı bir gerçektir. Bu problemle başa çıkmak ancak özelleştirme yaparken mülkiyet haklarının dağılmasının önüne geçmekle mümkün olacaktır.

Mülkiyet hakları ve medeniyet tarihi ile ilgili kitabı En Asil Zafer (The Noblest Triumph) adlı kitapta Tom Behell özel mülkiyetin özgürlük, adalet, refah ve barışı sağlayacağı neticesine ulaşmıştır. Güvenlik altındaki mülkiyet hakları özgürlüğü mümkün kılar, zira bu haklar devletin güçlü pençelerinden emin olunacak özel bir alan sağlar. Adaleti temin eder, zira mülk sahipleri yaptıkları eylemlerinin sebep olacağı ödülleri toplar ve zararların acısını çekerler, yeteneklerinin karşılığını alırlar. Mülkiyet hakları zenginliği doğurur çünkü bunlarla ticaret mümkündür. Nihayet, güvenlik altındaki mülkiyet hakları barışı sağlar, zira her bir mülk sahibi diğerlerine karışmaksızın, başkalarının da müdahalesinden emin olarak kendi planları doğrultusunda işlerini yürütür.

Çeviren: H. Bahadır Akın