

## İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ'NİN “ROMA'DAKİ APARTMAN DAİRELERİ” NİÇİN SATILMAMALIDIR ?

**Prof. Dr. Mesut ÖNEN\*/ Prof. Dr. Nuray EKŞİ\***

Şair Ziya Paşa ailesinden, hem Türk hem de İtalyan uyruklu, Margherita Pazzaglia, zamanında “dedesinin parası”yla alınmış olan ve Roma’da bulunan üç daireyi, vasiyetname ile İstanbul Üniversitesi’ne bırakmıştır.

Yakın zamanda, bu dairelerin, “malî külfet” oluşturdukları gerekçesiyle, vasiyetnamenin esas amacına da aykırı olarak, “satılma”ları gündeme gelmiştir.

İstanbul’da, İtalyan Hastanesi tüzel kişiliği adına tapuda kayıtlı taşınmazlara ilişkin belgelerle, İtalya ile Türkiye arasında karşılıklılığın gerçekleştiği ispatlanarak, bu dairelerin İstanbul Üniversitesi adına İtalya’da tapuya kaydettirilmeleri sağlanmıştır.

Sözkonusu taşınmazların İstanbul Üniversitesi tüzel kişiliği adına Roma’da tapuya tescili için, Üniversite tarafından görevlendirilen ve bu iş için, 25 yıl mücadele verenlerden biri olarak, -konunun, yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin,

---

\* İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Öğretim Üyesi.

\* Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Devletler Özel Hukuku Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

teknik hukukî boyutunu da dikkate almak suretiyle- Milletlerarası Özel Hukuk alanında uzman meslektaşım, bu dairelerin niçin satılmamaları gerektiğini açıklamaya çalıştık.

Dairelerden biri Roma'nın merkezindedir ve 210 metrekaredir; ikincisi Vatikan yakınındadır ve 110 metrekaredir; üçüncüsü şehrin seçkin bir yerleşim yerindedir ve 70 metrekaredir.

Daireler, Osmanlı devlet adamı ve şair Ziya Paşa'nın yeğeni Muhtar Bey'in, bir Ermeni hanımla birlikteliğinden doğan kızı Bayan Margherita Pazzaglia tarafından, bir vasiyetname ile, İstanbul Üniversitesi'ne bırakılmıştır. Bayan Margherita, bir İtalyan askeri doktorla evlenmiş ve Roma'ya yerleşmiş, Roma'da 17.3.1977 tarihinde vefat etmiştir<sup>1</sup>.

Roma'da 1.4.1977 tarihinde açılan ve Margherita Pazzaglia tarafından yazılan vasiyetin<sup>2</sup> amacı, "yüksek öğrenim için İtalya'da Roma veya Perugia'ya tahsile gelecek olan hukuk, mimarlık veya güzel sanatlar öğrencilerinin öğrenimlerine devam etmelerini sağlamak"tır.

Bayan Margherita Pazzaglia vasiyetnamesinde bu üç dairenin "dedesi"nin parasıyla ("denaro turco=Türk parası" ile) alınmış olduklarını, bu nedenle de öğrencilerin öğrenimlerine devam edebilmeleri için İstanbul Üniversitesi'ne bıraktığını ifade etmektedir.

Dairelerin mülkiyeti, 1977 yılından 2002 yılına kadar, yani 25 yıl süren bir hukukî mücadele ile İstanbul Üniversitesi adına tescil edilmiş bulunmaktadır.

Hukukî mücadelede, özellikle İtalya ile Türkiye arasında karşılıklılık şartının gerçekleştiğinin ispatlanması gerekiyordu. Çünkü, İtalyan hukukuna göre, yabancıların

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. Sahir ERMAN'ın 1.2.1982 tarihli Raporu, s. 1 (Özel Dosya).

<sup>2</sup> Vasiyetnamenin bir nüshası Beyoğlu 2. Noteri Abdullah Ayaydın'a da tevdi edilmiş bulunmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. ERMAN, s. 1 (Özel Dosya).

İtalya'da taşınmaz mal edinebilmeleri için karşılıklılığın bulunması gerekiyordu. Dolayısıyla, İstanbul Üniversitesi tüzel kişiliği adına vasiyet edilen bu üç dairenin Roma'da tapuya kaydedilebilmesi için Türkiye'de de İtalyan bir tüzel kişi adına tescil edilmiş bir taşınmazın bulunması gerekiyordu.

İşte bu noktada, İtalyan Hastanesi tüzel kişiliği adına Türkiye'de tapuya yapılmış bulunan tescil, karşılıklılığın bir göstergesi olarak kabul edilmiştir.

İtalyan Hastanesi, üzerinde bulunduğu arazinin malikidir. Bakanlar Kurulu, 27 Ocak 1968 tarihli ve 6/4423 sayılı kararıyla, bu arazinin İtalyan Hastanesi tüzel kişiliği adına tescil edilmesine izin vermiştir. Bu izne istinaden söz konusu arazi, 28.6.1968 tarihinde İtalyan Hastanesi tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından verilen iznin yasal dayanağını, 1934 yılında yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Kanununun 3. maddesi oluşturmaktadır.

2644 sayılı Tapu Kanununun 3. maddesine göre, “mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dinî, ilmî, hayrî müesseselerin fermanlara ve hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller, bu belgenin sınırları dışına çıkmamak ve hükümetin izni alınmak şartıyla, müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir”. Tapu Kanununun 3. maddesi, yabancılara ait dinî, ilmî ve hayrî vakıfların fermanlarla ve hükümet kararlarıyla sahip oldukları taşınmaz malların bunlar adına tesciline ilişkindir. Yabancılara ait dinî, ilmî ve hayrî müesseselere, sadece fermanlarla veya hükümet kararları ile tahsis edilmiş taşınmazlar, bunlar adına tescil edilebilecektir. Ancak tescil için hükümetten izin alınması da gerekir<sup>3</sup>. “Tapu Kanununun 3. maddesinin hükümetin iznini araması, bir yandan müessesenin varlığının tanınıp tanınmaması diğer yandan, tanınmış olan hakkın sınırını tayin ve tespit yönlerinden bir zorunluluktur”<sup>4</sup>. Tapu sicil müdürlüklerinin bu yöndeki tescil taleplerini

<sup>3</sup> Konuyla ilgili kapsamlı açıklamalar için bkz. Cemal ŞANLI, Türkiye'deki Yabancı Dinî, İlmî, Hayrî Kurumların Hukukî Durumu ve Gayrimenkul İktisapları, Hıfzı Timur'un Anısına Armağan, İstanbul 1979, s. 839 vd..

<sup>4</sup> Galip ESMER, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 5. bası, İstanbul 1990, s. 685.

yerine getirebilmelerinin şartı, Hükümetten izin alınmasıdır<sup>5</sup>. Ancak tescil için Hükümetten izin alınmasının yanı sıra, dinî, ilmî veya hayrî müessesenin Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti tarafından tanınmış olması da şarttır<sup>6</sup>.

O halde Tapu Kanununun 3. maddesine uygun olarak, Türkiye’de bulunan bir taşınmazın sözü edilen müesseseler adına tescil edilebilmesi için bazı şartların yerine getirilmesi gerekir. Bu şartlar şunlardır:

- (1) Yabancılara ait dinî, ilmî veya hayrî bir müessese olmalıdır. İtalyan Hastanesinin bu nitelikte bir müessese olduğunda tereddüt yoktur.
- (2) Mevcudiyetlerinin Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olması gerekir. Türkiye, Lozan antlaşmasına taraf olan müttefik devletlerin temsilcileri ile teati olunan “Müessesatı Mezhebiye, Tedrisiye, Sıhhiye ve Hayriyenin İdaresi Hakkında 24.7.1923 tarihli mektuplarla, İtalya, İngiltere ve Fransa’ya ait dinî, ilmî, hayrî müesseseleri tanımıştır<sup>7</sup>. Dolayısıyla İtalyan Hastanesinin varlığı da tanınmıştır.
- (3) Dinî, ilmî veya hayrî bir müesseselerin, söz konusu olan gayrimenkulleri, fermanlara ve hükümet kararlarına müsteniden sahiplenmeleri gerekir.
- (4) Tescil için Hükümetten izin alınması gerekir. İtalyan Hastanesi adına taşınmazın tescil edilmesi için Bakanlar Kurulundan 27.1.1968 tarihinde izin alınmıştır.
- (5) Tescil edilecek taşınmaz, fermanlarda veya hükümet kararlarında belirtilen miktar ile sınırlıdır ve bu miktar aşamaz.

---

<sup>5</sup> Bkz. ESMER, 685.

<sup>6</sup> Nuray EKŞİ, Yabancıların Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, İstanbul 2006, s. 52-53.

<sup>7</sup> E.L. MERAY, Lozan Barış Konferansı Tutanaklar Belgeler Takımı: II, C. 1, Kitap: 2, s. 258-260.

İstanbul'da, İtalyan Hastanesinin tüzel kişiliği adına tapuda taşınmaz mal kaydettirilmesi İstanbul Üniversitesi'nin Roma'da üç adet dairenin sahibi olmasını sağlamıştır.

İtalya'nın Ankara Büyükelçiliği'nden ve İstanbul'daki İtalyan Konsolosluğu'ndan alınan yazılar ve İtalyan Hastanesi adına tescil edilen taşınmazların tapu kayıtları ile iki devlet arasında karşılıklılığın bulunduğu ispat edilmiştir.

İtalyan Medenî Kanununun Giriş Kısmının 22. Bölümünde, taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve diğer sınırlı aynî hakların taşınmazın bulunduğu yer hukukuna (*lex rei sitae*) tabi olduğu ifade edilmiştir. O halde, İtalya'da bulunan bir taşınmazın, yabancı tarafından iktisabı İtalyan hukukuna tabidir<sup>8</sup>. 1942 yılında yürürlüğe giren İtalyan Medenî Kanununun Giriş Kısmında 17-31. maddeleri arasında yer alan ve milletlerarası özel hukuku düzenleyen kurallar 1.9.1995 yılında yürürlüğe giren 218 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır<sup>9</sup>. Bu yasal düzenleme ile 17-31. maddeler yürürlükten kaldırılmakla beraber 16. Bölüme dokunulmamıştır. 1995 yılında 218 sayılı Kanun ile yapılan yasal düzenleme ile yürürlükten kaldırılmamış olan 16. Bölümde, "karşılıklı olmak ve kanunî hükümlere tabi olmak şartıyla yabancıların, İtalyan vatandaşları ile aynı medenî haklara (civil rights) sahip oldukları ifade edilmiştir. Bu hüküm yabancı tüzel kişilere de uygulanır". İtalyan Medenî Kanununun Giriş Kısmının 16. Bölümünde yer alan esaslar hem yabancı gerçek kişileri, hem de yabancı tüzel kişileri kapsamaktadır. Bu Bölümde açıkça yabancıların taşınmaz mal edinmesinden söz edilmemekle beraber, bu konunun da 16. Bölüm hükümlerine tabi olduğu kabul edilmektedir<sup>10</sup>. İtalyan Medenî Kanununun Giriş Kısmının 16. Bölümünde, karşılıklılık şartından söz edildiğinden, sadece İtalya ile aralarında karşılıklılık bulunan ülkelerin vatandaşları, İtalya'da taşınmaz mal

---

<sup>8</sup> Mauro RUBINO-SAMMARTINO/Remo DANOVI, Acquisition of Real Estate by Foreigners: Italy, Comparative Law Yearbook, Vol. 11, 1992, s. 63.

<sup>9</sup> Cristina CAMPILIO, Reciprocity in the Treatment of Aliens in Italy: Good Reasons for its Abolition, (2001) Italian Yearbook of International Law, s. 125-126. Kanunun İngilizce tercümesi için bkz. ILM 1996, s. 760 vd.; Silvia MARINO, The Acquisition of Immovable Property by Aliens in Italy (makale henüz yayımlanmamıştır).

<sup>10</sup> Bkz. RUBINO-SAMMARTINO/DANOVI, 66.

edinebilirler. Karşılıklılığın, yurt dışında yaşayan İtalyan vatandaşlarını korumak için öngörüldüğü ve İtalyan vatandaşlarına kısıtlamalar getiren devletlerin vatandaşlarına aynı yönde sınırlamalar getirilerek, İtalyan vatandaşlarının korunmasının amaçlandığı ifade edilmiştir<sup>11</sup>. İtalyan Medenî Kanununun Giriş Kısmının 16. Bölümünde yer alan bu hüküm ile İtalyan vatandaşlarına karşı sınırlamalar getirildiği ve bu sınırlamalar devam ettiği sürece etkin bir koruma sağlanacağı düşünülmüştür. Bu hüküm, özellikle, yabancıların taşınmaz mal edinmesine önemli sınırlamalar getiren İsviçre'ye; özel mülkiyeti yasaklayan komünist ülkelere; Lübnan, Libya ve diğer Arap ülkelerine uygulanarak bu ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz mal edinmesi sınırlandırılacak veya engellenebilecektir. Eğer, yabancı devlet İtalyan vatandaşlarının taşınmaz mal edinmesini yasaklamayıp bazı sınırlamalara tabi tutmuşsa, bu ülkelerin vatandaşları da aynı sınırlamalara tabi tutulacaktır<sup>12</sup>.

İstanbul Üniversitesi tarafından söz konusu dairelerin mülkiyetinin Üniversite'ye intikali için, son derece güçlüklerle dolu uzun yıllar süren bir hukukî mücadele verilmiş; bu mücadelede Dışişleri Bakanlıkları, büyükelçilikler ve konsolosluklar önemli katkılarda bulunmuş; karşılıklılığın varlığı ispat edilmiş; bir çok resmî belge tercüme edilmiş ve sonunda daireler, Roma mahkemesi kararı ile, İstanbul Üniversitesi adına tescil ettirilmiştir.

Her üç daire de, içinden kiracıları tahliye ettirilerek boşaltılmış ve anahtarları İstanbul Üniversitesi'ne tevdi edilmiştir. Daireler, Nisan 2003 tarihinden bu yana boş bulunmaktadır.

Diplomatik kanalların da kullanıldığı bu mücadele, başarıyla sonuçlanmıştır. Şimdi de bu dairelerin, vasiyetnamenin amacına ve mahkeme kararı gerekçelerine uygun olarak kullanılmaları gerekmektedir.

---

<sup>11</sup> Bkz. RUBINO-SAMMARTINO/DANOVI, 67.

<sup>12</sup> Bkz. RUBINO-SAMMARTINO/DANOVI, 67-68.

Dairelerin satılması yerine muhafaza edilmesi daha uygun olacaktır.

Böyle bir çözüm ile her şeyden önce Türk ve İtalyan Üniversiteleri arasındaki işbirliği geliştirebilecektir.

Zaten bu işbirliğinin temelleri Roma-La Sapienza Üniversitesi ile İstanbul Üniversitesi arasındaki işbirliği anlaşması ile atılmıştır.

Dairelerin muhafazasında ileri sürülen malî külfet ise aşılabilecek niteliktedir. Zira, 110 metrekarelik ve 70 metrekarelik iki dairenin kiraya verilmesi, 210 metrekarelik üçüncü dairenin Üniversite'nin kullanımına bırakılması mümkün bulunmaktadır.

Roma Emlâk Piyasasındaki belirlemelere göre, iki küçük dairenin yıllık kira bedellerinden 24.000 Avro elde edilebilmekte, büyük daire İstanbul Üniversitesi emrinde kalmaktadır. Her üç dairenin yıllık masrafları 9.000 Avro ile karşılanabilmekte, yıllık 15.000 Avro da Üniversite'ye kalmaktadır<sup>13</sup>.

Dairelerden 210 metrekarelik altı odalı olanı, boş olarak, Üniversite'nin emrinde kalacağından vasiyetname amacını gerçekleştirmek üzere, yüksek öğrenim için İtalya'ya giden öğrencilere yurt işlevi görebilir. Böylece, dairelerin mülkiyetinin İstanbul Üniversitesi'ne aidiyetine ve İstanbul Üniversitesi adına Roma'da tesciline dair İtalyan Cumhuriyeti Roma mahkemesi kararının gerekçesine de uygun hareket edilmiş olur. Zira Karar, açıkça, "*l'interesse, altamente apprezzabile dell'Università di İstanbul di destinare gli appartamenti in questione a dimora di studenti Universitari Turchi presenti in Italia per ragioni di studio*" demek suretiyle, "söz konusu dairelerin, öğrenimleri nedeniyle İtalya'da bulunan Türk üniversite öğrencilerinin ikametlerine tahsisinde İstanbul Üniversitesi'nin çok yüksek ilgi ve menfaatine"ne dayandırılmış bulunmaktadır<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Bkz. Geom.Giuseppe Schettini, Studio Amministrazione Immobili, Roma'nın 26.11.2003 tarihli yazısı (Özel Dosya).

<sup>14</sup> Bkz. Roma Mahkemesinin 20 Şubat 2001 tarihli kararı, s. 6.

Yabancıların taşınmaz mal edinmeleri hassas bir konudur. Nitekim Yabancıların, Türkiye’de bulunan taşınmaz mallar üzerindeki hakları konusunda yapılan yasal düzenlemeler veya konuyla ilgili olarak verilen mahkeme kararları kamuoyunda her zaman geniş yankılar uyandırmaktadır. Türkiye’nin coğrafi ve siyasî konumu, kamuoyunda, yabancıların taşınmaz mal ediniminde kısıtlayıcı, hatta yasaklayıcı bir rejimin getirilmesi düşüncesini hâkim kılmaktadır. Özellikle, yabancıların, bazı alanlarda taşınmaz mal edinmemesi ve edinilecek taşınmazların miktar açısından sınırlandırılması istenilmektedir<sup>15</sup>. Başka ülkelerde de, yabancıların mülk edinmelerine bakış açısının Türkiye’den pek farklı olmadığı görülmektedir<sup>16</sup>. İtalya, mevzuatında değişiklik yaparak yabancı bir tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakkını tamamen yasaklayabilir. “İktisadî ve ticarî nedenler, ülkede yabancıların taşınmaz mal edinmesini bir gereksinim haline getirmiş olsa bile, yabancılara böyle bir hakkın tanınmasından doğan bir takım karmaşık sorunlar, devletleri bu sorunları çözmek üzere yabancılar hukukunda çeşitli sistemler geliştirmeye; bu hakkı kendi ulusal çıkarlarına uygun esas ve yöntemleri benimseyerek sınırlamaya yöneltmektedir”<sup>17</sup>. Üstelik elçilik ve konsolosluklara ait taşınmazlar dışında<sup>18</sup>, yabancı kamu hukuku tüzel kişilerinin, başka bir devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmesinin o devletin siyasî bütünlüğü ilkesine aykırı düşeceği anlayışı da dile getirilmektedir.

---

<sup>15</sup> Bkz. EKŞİ, III.

<sup>16</sup> Anayasa Mahkemesi Kararı, Esas Sayısı: 2003/70, Karar Sayısı: 2005/14, Karar Günü 14.3.2005: RG 26.4.2005/25797.

<sup>17</sup> Anayasa Mahkemesi Kararı, Esas Sayısı: 2003/70, Karar Sayısı: 2005/14, Karar Günü 14.3.2005: RG 26.4.2005/25797.

<sup>18</sup> Yabancı elçilik ve konsoloslukların Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri ve Türkiye yabancı devletler tarafından kullanılan askerî üsler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Nuray EKŞİ, Türkiye’deki Taşınmazlar Üzerinde Yabancı devletlere, Temsilciliklere ve Uluslararası Kuruluşlara Tanınan Haklar, (2004)1-2 Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Prof. Dr. Sevin TOLUNER’e Armağan, s. 395-415.

İstanbul Üniversitesi, bir kamu tüzel kişisidir. Eğer söz konusu taşınmaz malları elinden çıkarırsa, İtalya'nın mevzuatında bir değişiklik yapması ihtimalinde, yeniden böyle bir fırsatın elde edilmesi de mümkün olmayacaktır.

Bu tür hassas konularda geçici çözümler bulmak yerine, geleceği de düşünerek daha kalıcı çözümlere yönelmek yerinde olacaktır.

Unutmamak gerekir ki, İstanbul Üniversitesi bu dairelere vasiyetname yoluyla sahip olmuştur.

Öte yandan, gözden kaçırmamak gerekir ki, Roma mahkemesi, İstanbul'daki İtalyan Hastanesi taşınmazları ile İstanbul Üniversitesi'nin Roma daireleri arasında "karşılıklılık" şartının gerçekleştiğini kabul ederken, özellikle, iki kurumun amaçları arasındaki takdir edilir yakınlığı da vurgulamıştır. İstanbul Üniversitesi'ne, Roma'daki dairelerin mülkiyeti, "Türkiye ile İtalya arasındaki daha geniş kültürel mübadeleler çerçevesinde, üniversite öğrencileri için yurt olarak kullanılması" hususu dikkate alınmıştır<sup>19</sup>.

Eğitim kamu hizmeti veren bu güzide Üniversite'mizin malî imkânları söz konusu dairelerin bakım ve muhafazasını sağlamaya yetmediği için böyle bir satma kararı alınmış olabilir.

Ancak bu sorunu basit bir yöntemle aşmamak; edinilmesi son derece zor olan ve uzun yıllar süren bir hukukî mücadelenin eseri olan bu taşınmazları kolayca elden çıkarmamak gerekir.

---

<sup>19</sup> Bkz. Roma Mahkemesi Kararı, s. 6 vd..