

# ELEKTRONİK TAPU SİCİLİ DÜZENLENİRKEN, TAPU SİCİLİNİN ALENİYETİ VE DİĞER ALANLARLA İLGİLİ ALINMASI GEREKEN TEDBİRLER

*The Measures Related to the Publicity of Land Register and Other Fields in  
the Regulation of Electronic Land Register*

**Doç. Dr. Veysel BAŞPINAR\***

**I. Giriş**, II. Tapu Sicilinin Aleniyeti (Kamuya Açıklığı), A. İsviçre Hukukunda, B. Türk Hukukunda, III. Elektronik Tapu Sicili A. Genel Olarak, B. Avusturya Hukukunda, C. Alman Hukukunda, D. İsviçre Hukukunda, IV. Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken veya Vakıf Kayıtlarının Elektronik Ortamda Yayınlanmasının Türk Hukukunda Sebep Olacağı Problemler, A. Mevzuat ve Teknik Altyapının Yetersizliği, Özel Hayatın Gizliliği İlkesinin Korunması, C. *Tüzel Kişilerle İlgili Problemler*, D. *Emval-i Metruke Kanunları Hükümlerinin Dikkate Alınması*, D. *Emval-i Metruke Kanunları Hükümlerinin Dikkate Alınması*, E. *Gerekli Güvenlik Tedbirlerinin Alınmamış Olması*, VI. Değerlendirme ve Şahsî Kanaatimiz, **Sonuç**

## ÖZET

Geçmişten günümüze kadar tapu kayıtları mekanik ortamda tutulmaktadır. Gelişen teknoloji tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulmasına imkân sağlamıştır. Bu konuda Avusturya, Almanya, İsviçre gibi bazı ülkeler, tapu kayıtlarının elektronik ortama aktarılması ve işlemlerin bu

---

\* Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

ortamda gerçekleştirilmesi için, mevzuatlarında gerekli değişiklik ve düzenlemeleri yapmışlardır. Söz konusu düzenlemeler yapılırken, uygulamada zaman içerisinde ortaya çıkan aksaklık ve eksiklikler ve teknolojinin getirdiği yeni ihtiyaçlar dikkate alınmıştır.

Türk hukuku da teknolojik gelişmeye ayak uydurmak amacıyla elektronik tapu sicili için ufak da olsa adımlar atmıştır. Ancak konunun birçok temel hak ve hürriyeti ilgilendirmesi sebebiyle Anayasa gereği kanunlarla yapılması gereken düzenlemeler bugüne kadar gerçekleştirilmemiştir. Türk hukukunda TST m. 6'da yer alan; "*Genel Müdürlük gerekli gördüğü yerlerde sicillerin bir kısmını yada tamamını karteks şeklinde veya bilgisayar ortamında tutturmaya yetkilidir*" hükmüne dayanarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Projesini uygulamaya başlamıştır. Ancak projenin eksiklikleri başta hukukî olmak üzere çok fazladır. Mukayeseli hukuktaki düzenlemeler de dikkate alınarak söz konusu eksiklikler karşılandığı takdirde, modern devlet olmanın bir unsuru daha gerçekleştirilmiş olacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Tapu sicilinin aleniyeti, elektronik tapu sicili, TAKBİS Projesi, özel hayatın korunması, kişisel verilerin korunması

### ABSTRACT

Title Deed Registers have been kept mechanical form the past to the present. Growing technology has made possible to be kept title deed registers in electronic circumstances. The countries such as Austria, Germany and Switzerland have made alterations and regulations in their legislation in order to adapt the title deed registers to electronic circumstances and make transaction in this circumstance. New necessities brought forth by technology and deficiencies appearing in practice had been considered while making these regulations.

In Turkish Law, small steps have been taken for electronic title deed register by the aim of adaptation to technological improvements, but, regulations that must be made by law according to Turkish Constitution have not been realized yet because of the subject concerns many fundamental rights and freedoms. General Directorate of Title Deed and Cadastre has put in to practice In Turkish Law with TAKBİS Project according to Land Register Regulation, article 6 "*General Management has the authority to get whole or some part of registers kept in carteks or in computer system if necessary*" but The Project has many essential legal deficiencies. One more component to being modern state shall be realized in case of eliminating these deficiencies by considering Comparative Law.

**Keywords:** Publicity of land register, electronic land register, TAKBİS Project, the protection of individual life, the protection of personal datum

## I. Giriş

Bilgisayarlar, teknolojik ve bilim alanındaki gelişmelere paralel olarak toplum hayatının ayrılmaz bir parçası haline gelmişlerdir. Bunun bir sonucu olarak, ülkemizde özellikle, e-Devlet projesi ortaya atılmış, bu yöndeki çalışmalar hızlandırılmıştır. Gerçekten de, günümüzde devletin denetim ve sorumluluğunda, yine devlet memurları tarafından mekanik yani elle tutulan resmî sicillerin de, bilgisayar ortamında tutulması giderek yaygınlaşmaktadır. Burada özellikle resmî sicillerin ve/veya eski vakıf kayıtlarının Internet veya diğer on-line bağlantılarla, kamu kurum ve kuruluşları, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerinin erişimine açılması amaçlanmaktadır. Devletin denetim ve sorumluluğu altında tutulan sicillerin başında da hiç şüphesiz Türk Medenî Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından tutulan taşınmaz kayıtları (tapu sicili) gelmektedir.

Taşınmazların kayıtlarının tutulması, değişik hukuk sistemlerinde farklı şekillerde uygulanmaktadır. Bunlar kısaca; kayıt ve tesbit sistemi, tasdik sistemi, torrens sistemi ve tapu sicili sistemidir<sup>1</sup>. Söz konusu kayıt sistemlerinin asıl amacı ve fonksiyonu; taşınmazlar üzerindeki aynî haklara aleniyet sağlamak suretiyle, mülkiyet ve diğer aynî ve şahsî haklara riayeti gerçekleştirmektir. Tapu sicilleri bugün itibariyle mekanik olarak tutulmaktadır. Buna karşılık günümüzde gelen teknolojik gelişmelere paralel olarak tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulması çalışmaları hızla devam etmektedir. Meselâ, Avusturya, Almanya, Fransa ve İsviçre gibi ülkelerde, tapu sicilinin elektronik ortamda tutulması ve bunun sonucu olarak elektronik tapu sicili ile ilgili kanun ve daha alt seviyede düzenlenmeler yapılmıştır<sup>2</sup>. Ülkemizde de bu konuda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü çalışmaları başlatmış bulunmaktadır. Bunlar TAKBİS ve TAKBİS-II Projeleridir<sup>3</sup>.

Bu çalışmada mukayeseli hukuktaki düzenlemeler ışığında, elektronik tapu sicili ilgili düzenlemelere yer verilecektir. Bunun için çalışmada öncelikle tapu sicilinin en önemli fonksiyonlarından aleniyet (kamuya açıklık) üzerinde durulacak, bu konuda İsviçre hukukunda alınan tedbirler ve İsviçre Medenî Kanunu'nda yapılan değişikliklere yer verilecektir. Bundan sonra ise, ülkemizde tapu sicilinin aleniyeti fonksiyonu ele alınacak, bununla bağlantılı olarak Bilgi Edinme Kanunu ve Avukatlık Kanunu hükümleri karşısında aleniyet ilkesinin yol açacağı problemler incelenecektir. Daha

<sup>1</sup> Tapu kayıtlarının tutulması ile ilgili sistemler hakkında geniş bilgi için bkz. Ünal, M./Başpınar, V.; Şekî Eşya Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2007, sh. 244 vd.; Zevenbergen, J.; Systems of Land Registration Aspects and Effects, Delft 2003, sh. 47 vd.

<sup>2</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Kılıç, Mehmet; Türk Özel Hukukunda Elektronik Tapu Sicili (Yayınlanmamış Doktora Tezi) Ankara 2004, sh. 30 vd.

<sup>3</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. [www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=projedeta&ID=4,08.07.2008](http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=projedeta&ID=4,08.07.2008).

sonra ise elektronik tapu sicili tanzim edilirken mukayeseli hukukta alınan tedbirler de dikkate alınarak söz konusu alan ile ilgili yapılması gereken düzenleme ve değişikliklere yer verilerek bu konudaki şahsî kanaatimiz açıklanacaktır.

## II. Tapu Sicilinin Aleniyeti (Kamuya Açıklığı)

### A. İsviçre Hukukunda

İsviçre Medenî Kanunu'nda yapılan değişiklikten önce, tapu sicilinin aleniyeti ilkesinden yararlanmak için ilginin haklı ve korunmaya değer bir yararının olması gerektiği kabul edilmekteydi (ZGB. Art. 970) . İsviçre Federal Mahkemesi de kararlarında, gazetecinin, haksız şekilde taşınmaz elde ettiği iddia edilen bir kimsenin sahip olduğu taşınmazları öğrenme; gelecekte mirasçı olma ihtimali bulunan kimsenin tapu sicilini inceleme taleplerini reddetmiştir<sup>4</sup>.

Tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulması ile ilgili kanun değişikliğinden sonra, ilgili olma meselesinin nasıl halledileceği, İsviçre'de henüz çözülebilmemiş değildir. Başka bir ifade ile elektronik ortamda tutulan tapu sicilinin on-line bağlantılar veya Internet yardımıyla, herhangi bir sınırlamaya tabi tutulmaksızın kullanıma açılması durumunda, sicilden bilgi alan kişilerin ilgilerini nasıl ispatlayabilecekleri önemli bir mesele olarak ortaya çıkmaktadır. Bu konuda, İsviçre Medenî Kanunu'nun aleniyet ilkesini düzenleyen 970. maddesinde, 1991 ve 2003 yıllarında değişiklikler yapılmış bu değişiklikler 1994 yılında ve 2005 yılında yürürlüğe girmiştir. Böylece tapu sicilinin klâsik aleniyet ilkesi anlayışında reform sayılabilecek yeni düzenlemeler getirilmiştir<sup>5</sup>.

İsviçre Medenî Kanunu'nda aleniyet ilkesi ile ilgili olarak yapılan değişiklikten sonra, bu ilkenin kapsamı genişletilmiştir<sup>6</sup>. Buna göre, İsviçre Medenî Kanunu'nda yapılan bu düzenlemelerle aleniyet ilkesi, “*sınırlı aleniyet*” ve “*sınırsız aleniyet*” olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Sınırsız aleniyette kural olarak tapu sicili herkese açıktır. Gerçekten de, ZGB. Art.

<sup>4</sup> Bu konuda geniş bilgi için bkz. Oktay Özdemir, Saibe; Kişilik Hakları ve Bilgi Alma Hakkı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Aleniliği (Kamuya Açıklığı) İlkesi, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, sh. 510-511.

<sup>5</sup> 17. Dezember 1993, AS 1993 1404; 19. Dezember 2003, AS 2004 5085. Ayrıntılı bilgi için bkz. Schmid, Jörg; Sachenrecht, Zürich 1997, Nr. 382 vd. Zobl, Dieter, Grundbuch, Zürich 1999, Nr. 269 vd.; Nef, Urs; Grundzüge des Sachenrechts, Zürich 2004, sh. 81 vd.; Rüßmann, Helmut; .HerausforderungInformationsgesellschaft: Die Anwendung moderner Technologien im Zivilprozess und anderen Verfahren, ruessmann.jura.uni-sb.de/grotius/Reports/schweiz.htm.

<sup>6</sup> Schmid, Basler Kommentar, sh. 2343 vd.; Tapu sicilinin aleniliği konusunda İsviçre Medenî Kanununda yapılan bu değişikliklerden sonra, yapılan değişikliklerin uygulanması sağlamak üzere, İsviçre Tapu Sicil Tüzüğünde (Verordnung betreffend des Grundbuch, GBV); de önemli değişiklikler yapılarak, m. 106a maddesi eklenmiştir. Bkz., vom 11. März 2005, AS 2005 1343, GBV Art. 106a.

970'de, 4 Ekim 1991 tarihinde kabul edilen ve 1.1.1994 tarihinde yürürlüğe giren hükme göre, “*Herkes, tapuda malik olarak gözüken kimseyi, herhangi bir sebep gösterme mecburiyetinde olmadan öğrenme sahiptir*”<sup>7</sup> hükmü kabul edilmiş idi. Bununla birlikte adı geçen ülkede, söz konusu dönemde dahi, öğrenilen bilgilerin birer suretinin alınması için ilgili olma şartı aranmaktaydı<sup>8</sup>. Daha sonra, bu maddede 19 Aralık 2003 tarihinde yapılan ve 1.1.2005 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikle, ilk fıkrada tapu sicilini incelemek için eskiden olduğu gibi *ilgisini inanılır kılma şartı* yeniden getirilmiştir. Buna karşılık aynı maddenin ikinci fıkrasında, daha önce ilk fıkrada olduğu gibi, kişilerin ilgisini inanılır kılma şartı olmaksızın<sup>9</sup>, 4 bent halinde sayılan bilgilere ulaşması imkânı sağlanmıştır. Bunlar; taşınmaz ve bu taşınmazla ilgili bilgiler, malikin ismi ve kimliği, mülkiyetin iktisap şekli ve tarihi şeklinde sıralanmıştır<sup>10</sup>. Bununla birlikte söz konusu yetki kullanılırken, başkalarının kişilik hakların ihlâl edilmemesi şartı da kabul edilmiştir. Böylece konunun kişilik hakları ile bağlantılı olduğu vurgulanmak istenmiştir<sup>11</sup>

Yukarıda görüldüğü gibi, İsviçre’de tapu sicilinin aleniyeti ile ilgili olarak belli hususlarda inceleme yapmak ve bilgi almak konusunda ilgisini inanılır kılan herkes, aleniyet ilkesinden sınırsız bir şekilde faydalanıp, gerekli incelemeleri yaparak bilgi alma hakkına sahiptir (ZGB. Art. 970/1)<sup>12</sup>. Başka bir ifadeyle, sınırsız aleniyet ilkesinin gerçekleştirilebilmesi; tapu sicilinin incelenmesi ve gerekli bilgilerin alınabilmesi için ilgili kişinin ilgisini inanılır kılması gerekli ve yeterlidir.

Sınırlı aleniyet ilkesini ise, ZGB. Art. 970/II’ de yer almaktadır. Gerçekten de, ZGB Art. 970/II’ de, tapu sicilini incelemek ve bilgi almak isteyen kişiler için herhangi bir şekilde ilgisini ispatlama veya ilgisini inanılır kılma şartı aranmamış; buna karşılık, sicilden alınacak bilgiler konusunda sınırlama getirilmiştir. Başka bir ifade ile ilgisi olsun veya olmasın herkesin erişimine açık olan sicil bilgileri, tek tek sayılmak suretiyle

<sup>7</sup> ZGB. Art. 970/I hükmü şöyle idi: “*Jedermann ist berechtigt, darüber Auskunft zu erhalten, wer als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist=Chacun a le droit d’apprendre qui est inscrit comme propriétaire d’un immeuble au registre foncier*”.

<sup>8</sup> Geniş bilgi için bkz. Oktay Özdemir, sh. 513.

<sup>9</sup> *İlgili hüküm “Ohne ein solches Interesse ist jede Person berechtigt, Auskunft über folgende Daten des Hauptbuchs zu erhalten= Toute personne a accès aux informations suivantes du grand livre.*

<sup>10</sup> Geniş bilgi için bkz. Oktay Özdemir, sh. 515.

<sup>11</sup> Oktay Özdemir, sh. 516.

<sup>12</sup> Schmid, Basler Kommentar, sh. 2351 vd.; Pfäffli, Roland: Das Grundbuch und seine Bedeutung für den Rechtsanwalt, Revue de l’Avocat 4-2006, sh. 139 - 143.

belirtilmiş ve Kanunda sayılan bu bilgiler için sınırsız bir aleniyet esası kabul edilmiştir<sup>13</sup>.

İsviçre’de tapu sicilinin aleniyeti ilkesi ile ilgili yapılan değişikliğin ikinci önemli yönü ise, tapu sicilinde inceleme yapmak ve bunlardan bilgi almak isteyenlerin hangi tür bilgileri elde edebileceklerinin sayma usulü ile belirlenmiş olmasıdır. Gerçekten de, 01.01.2005 tarihinde yürürlüğe giren değişikliğe göre herkes, herhangi bir şekilde ilgisini inanılır kılma şartı aranmaksızın, tapu sicilinde kayıtlı bulunan taşınmazın tanımlayıcı bilgilerini, taşınmazın niteliğini, malikini, malikinin kimliğini ve sicilde malik olarak görünen kişinin iktisap tarihini ve iktisap şeklini öğrenme imkânına sahiptir (ZGB Art. 970/II)<sup>14</sup>. Taşınmazın iktisap şekline göre; müşterek mülkiyet veya kat mülkiyeti hükümlerine tabi olup olmadığıdır<sup>15</sup>. Hatta kabul edilen ZGB Art. 970a maddesi ile Kantonlara belirli sürelerle tapu sicilinde yapılan işlemlerle ilgili kanunda düzenlenmiş olan bilgileri yayınlama yetkisi de verilmiş bulunmaktadır. Bununla birlikte, aynı maddenin ikinci fıkrasında hangi hususların yayınlanmayacağı da belirtilmiş bulunmaktadır<sup>16</sup>. Gerçekten de, ZGB Art. 970a’da, “Kantonlar, taşınmaz mülkiyet iktisaplarını belirli bir süre dahilinde yayınlarlar. Miras yoluyla iktisaplar yayınlanmaz” hükmüne yer verilmiştir. Bu madde de ayrıca, taşınmaz iktisapları ile ilgili yayınlanacak olan bilgilerin nelerden ibaret olduğu da tek tek sayılmak suretiyle tespit edilmiş bulunmaktadır. Buna göre, Kantonlar taşınmaz iktisapları ile ilgili olarak aşağıdaki bilgileri yayınlama yetkisine sahiptir;

- taşınmazın parsel numarası, alanı, mahiyeti, mevki ve taşınmaz üzerindeki binaların türü,

- taşınmazı temlik eden ile temellük eden kişilerin adları, ikametgâhları veya adresleri,

-temlik eden tarafından mülkiyetin iktisap edildiği tarihi

-müşterek mülkiyet ve kat mülkiyeti payları.

<sup>13</sup> Bu konuda geniş bilgi için bkz. Kılıç, Mehmet; 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu’nun Tapu Sicili Hukukunda Getirdiği Yenilikler, Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, Ankara 2006, sh. 627 vd.

<sup>14</sup> Pfäffli, sh. 142 vd.; Schmid, Basler Kommentar, sh. 2351 vd.

<sup>15</sup> Bkz. Oktay Özdemir, sh. 515.

<sup>16</sup> Bunlar maddede miras paylaşımı, miras payının devri mal rejimi ve tasfiyesi (Gegenleistung bei einer Erbteilung, einem Erbvorbzug, einem Ehevertrag oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung) olarak sayılmıştır.

Tapu sicili bilgilerinin bu şekilde yayınlanmasına ilişkin olarak getirilen düzenleme, aleniyet ilkesini katı bir şekilde uygulanmış bulunan İsviçre hukukunda yumuşamaya gidildiği şeklinde değerlendirilmektedir<sup>17</sup>.

İsviçre hukukunda 1994 yılında Tapu Sicili Tüzüğünde yapılan değişiklikle de, elektronik tapu sicilini oluşturan asıl veri hafızasına (klâsik tapu sicilinde tapu kütüğüne) doğrudan ulaşma imkânı tanınan kişiler düzenlenmiştir. GBV Art. 111 m'ye göre, kadastro mühendisleri ile devletin gelirlerini kontrol eden vergi memurlarının kendi görevlerinin ifası sırasında ihtiyaç duymaları halinde, ilgilerini inanılır kılmalarına gerek kalmaksızın, elektronik tapu sicili veri hafızasına doğrudan ulaşma imkânı bulunmaktadır (GBV Art. 111m/1-a). Ayrıca aynı madde, elektronik tapu sicilinde taşınmazlarla ilgili olarak tanımlanan verilerde, adı geçen resmî kurumlara da elektronik tapu sicili hafızasına doğrudan ulaşma imkânı tanınmıştır (GBV Art. 111m/2-b). Diğer taraftan, elektronik tapu sicilinde taşınmazlarla ilgili olarak tanımlanan verilerde adı geçen ve hak sahibi olarak görülen kişilere de, söz konusu veri hafızalarına doğrudan ulaşma izni verilmiş bulunmaktadır (GBV Art. 111m/2-c). Kantonlar tarafından kendisine doğrudan veya dolaylı olarak elektronik tapu sicili hafızasına ulaşma hakkı tanınan kişinin yapmış olduğu her araştırma, otomatik olarak kaydedilir ve bir yıllık kısa süre zarfında saklanır. Beş yıllık sürenin sonunda, bu kayıt kendiliğinden silinir (GBV Art. 111m/3).

İsviçre hukukunda aleniyet ilkesi konusunda yapılan bu değişiklikler değerlendirildiğinde, iki önemli yönünün bulunduğu söylenebilir. Bunlardan ilki, tapu sicilinde inceleme yapmak ve bilgi almak isteyenlerin, bu konudaki “*ilgilerini ispatlama*” şartının kaldırılmış olmasıdır. Bu durumda herhangi bir kişi, ilgisini ispatlamaya gerek kalmaksızın, yalnızca ilgisini inanılır kılmaya şartıyla tapu sicilini inceleyebilir. Buna karşılık sicilin birer örneğini alma imkânına sahip olmak için ilgisini isbat etmesi gerekmektedir<sup>18</sup>.

İsviçre’de tapu sicili ile ilgili değişikliklerin aleniyeti sağlamaya yönelik olmadığı, daha ziyade taşınmaz piyasasında şeffaflık sağlama ve bu alandaki spekülasyon davranışları önleme amacı taşıdığı sonucuna varılmıştır. Bu sonucu doğrulayan başka bir sebep ise, söz konusu değişikliklerin, adı geçen ülkede kabul edilen elektronik imza kanunu<sup>19</sup> açısından tapuda ortaya çıkabilecek problemleri ortadan kaldırmayı amaçlamasıdır<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> Kılıç, Tez, sh. 117-118. İsviçre hukukunda ZGB Art. 970a maddesinde yer alan düzenleme getirilmeden önce, herhangi bir taşınmazın maliki hakkında bilgi almak isteyen kişinin, ilgisini ispatlama mecburiyeti olmadığı yönünde görüşler de mevcuttu.

<sup>18</sup> Pfäffli, sh. 139 vd.; Schmid, Basler Kommentar, sh. 2351.

<sup>19</sup> Bkz. Bundesgesetz über Zertifizierungsdienste im Bereich elektronischen Signatur won 19. Dezember 2003, SR. 101; BBl. 2001 5679.

<sup>20</sup> Oktay Özdemir, sh. 517.

## B. Türk Hukukunda

Türk hukukunda tapu sicilleri, TMK. m. 7 anlamında resmî sicillerdendir. Bu sebeple söz konusu sicillerin muhtevası herkes tarafından biliniyor kabul edilmektedir. Gerçekten de, Tapu sicilinin açıklığı başlığını taşıyan TMK. m.1020 hükmü aynen şöyledir:

*“Tapu sicili herkese açıktır.*

*İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.*

*Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.”*

Yukarıda anılan hüküm sebebiyle, ülkemizde, taşınmazlar üzerindeki hakların herkes tarafından bilinebilir ve görülebilir olmasını sağlamak üzere ayrıntılı hükümler sevk edilmiştir<sup>21</sup>. “Aleniyet ilkesi” olarak anılan bu ilke<sup>22</sup>, ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü de, bu konuda 08.08.2001 tarihli ve 1556 sayılı genelgeyi yayınlamıştır. Genelgede konu TST. m. 100–101 çerçevesinde değerlendirilerek, ilk olarak mahkemelerin, Cumhuriyet Savcılarının, özel kanunları ve tüzükleri gereği görevli ve yetkili kimselerin suç araştırma ve soruşturma kapsamında bilgi ve belge istemeleri halinde yapılması gerekenler sıralanmıştır. Daha sonra sırasıyla avukatların, kamu kurum ve kuruluşlarının, bankaların bilgi ve belge istemeleri ile nüfus bilgilerinin verilmesi ile ilgili esaslar ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Söz konusu hükümlere bakıldığında, ilgili olma ve bunu isbat şartının arandığı görülmektedir.

İsviçre hukukunda tapu sicilinde aleniyet ilkesi konusunda yukarıda kısaca özetlenen ilke ve esaslar getirilmiş olmakla birlikte, 4721 sayılı kanun kabul edilirken her nedense bu hükümler alınmamıştır. Gerçekten de, 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu ile 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi’nde yer alan (m. 928) “*ilginin ispat edilmesi şartı*” kaldırılmış, bunun yerine “*ilginin inanılır kılınması şartı*” getirilmiş; bunun dışında İsviçre Medenî Kanununda yer alan diğer hükümler alınmamıştır. Diğer taraftan 4721 sayılı Kanun’un gerekçesinde de aleniyet ilkesi ile ilgili ZGB Art. 970’de yer alan hükümlerin neden alınmadığı konusunda herhangi bir açıklama bulunmamaktadır.

<sup>21</sup> Aleniyet ilkesi ile ilgili olarak Türk hukukunda, Türk Medenî Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde yer alan düzenlemeler yanında, uygulamada karşılaşılan sorunları önlemek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından değişik tarihlerde genelgeler yayınlanmaktadır. Bkz., TKGM., T. 07.09.1982, S. 6420; TKGM., T. 08.08.2001, S. 1556.

<sup>22</sup> Geniş bilgi için bkz. Oğuzman, M. K./Seliçi, Ö./Oktay Özdemir, S.; Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul 2007, sh. 134 vd; Ertaş, Şeref; Yeni Türk Medenî Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2005; Erişgin, Nuri; Tapu Sicilinin Aleniliği İlkesi (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Ankara 1989.



TMK. m. 1020/III' de getirilen hüküm ile kimsenin tapu sicilinde yer alan bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceği kabul edildiğine göre, metnin ZGB Art. 970'de yer alan düzenlemeler ve gerekçeleri ile Türk hukukunda kabul edilen Bilgi Edinme Kanunu ve Avukatlık Kanunu'ndaki yeni hükümler de dikkate alınarak yeniden değerlendirilmesi isabetli olur. Gerçekten de, 09.10.2003 tarihli 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu<sup>23</sup>'nun "*Bilgi Edinme Hakkı ve Bilgi Verme Yükümlülüğü*" başlığını taşıyan ikinci bölümünün 4. maddesinde aynen:

*"Herkes bilgi edinme hakkına sahiptir.*

*Türkiye'de ikamet eden yabancılar ile Türkiye'de faaliyette bulunan yabancı tüzel kişiler, isteyecekleri bilgi kendileriyle veya faaliyet alanlarıyla ilgili olmak kaydıyla ve karşılıklılık ilkesi çerçevesinde, bu Kanun hükümlerinden yararlanırlar.*

*Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası sözleşmelerden doğan hak ve yükümlülükleri saklıdır."*

hükmü yer almaktadır. Aynı Kanun'un "*Bilgi verme yükümlülüğü*" başlığını taşıyan 5. maddesinde ise şu hükme yer verilmiştir.

*"Kurum ve kuruluşlar, bu Kanunda yer alan istisnalar dışındaki her türlü bilgi veya belgeyi başvuranların yararlanmasına sunmak ve bilgi edinme başvurularını etkin, süratli ve doğru sonuçlandırmak üzere, gerekli idarî ve teknik tedbirleri almakla yükümlüdürler.*

*Bu Kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz."*

Kanunda, bilgi edinme hakkının sınırları da düzenlenmiştir. Gerçekten de, Kanun'un 19. maddesinde yer alan hükümler arasında, "*kişilerin özel hayatına açıkça haksız müdahale sonucunu doğuracak, kişilerin veya soruşturmayı yürüten görevlilerin hayatını ya da güvenliğini tehlikeye sokacak*" bilgilerin verilmeyeceği belirtilmiş iken "*Özel hayatın gizliliği*" başlığını taşıyan 21. maddede aynen:

*"Kişinin izin verdiği hâller saklı kalmak üzere, özel hayatın gizliliği kapsamında, açıklanması hâlinde kişinin sağlık bilgileri ile özel ve aile hayatına, şeref ve haysiyetine, meslekî ve ekonomik değerlerine haksız müdahale oluşturacak bilgi veya belgeler, bilgi edinme hakkı kapsamı dışındadır.*

*Kamu yararının gerektirdiği hâllerde, kişisel bilgi veya belgeler, kurum ve kuruluşlar tarafından, ilgili kişiye en az yedi gün önceden haber verilerek yazılı rızası alınmak koşuluyla açıklanabilir."*

---

<sup>23</sup> Bkz. RG., T. 24.20.2003, S. 25269.

hükmü yer almaktadır.

1136 sayılı Avukatlık Kanunu m. 2'ye 2.5.2001 tarihli ve 4667 sayılı Kanun'la ikinci fıkraya eklenmiştir. Söz konusu yerde aynen :

*“Yargı organları, emniyet makamları, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile kamu iktisadi teşebbüsleri, özel ve kamuya ait bankalar, noterler, sigorta şirketleri ve vakıflar avukatlara görevlerinin yerine getirilmesinde yardımcı olmak zorundadır. Kanunlarındaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu kurumlar avukatın gerek duyduğu bilgi ve belgeleri incelemesine sunmakla yükümlüdür. Bu belgelerden örnek alınması vekaletname ibrazına bağlıdır...”*

ifadelerine yer verilmiştir. Görüldüğü gibi, hükümle, bilgi ve belge alma konusunda avukatlara, başkalarına tanınmayan bir kolaylık sağlanmıştır. Hatta doktrinde sicil inceleme konusunda avukatlara ayrıcalık tanındığı kabul edilmektedir<sup>24</sup>.

### C. Alman Hukukunda

Alman hukukunda elektronik tapu siciline elektronik ortamda ulaşım veriler üzerinde inceleme yaparak, gerekirse bu verilerin bilgisayardan baskısını alma yetkisinin sınırları ise, aleniyet ilkesinin sınırları ile birlikte değerlendirilmiştir. Gerçekten de, GBO § 133'e göre, verilerin otomatik olarak idare edilen tapu sicili kaydından aktarılarak, geri çağırılmayı mümkün kılan otomatik işlemin kuruluşu, GBO § 12'de ki sınırları aşmadığı ve geri çağırma izinlerinin bir protokole dayandırılarak kontrol edildiği takdirde mümkün olmaktadır<sup>25</sup>. GBO § 12 ise, tapu sicilinde aleniyet ilkesinin düzenlendiği hükümleri muhtevasında taşımaktadır.

Kanunî düzenlemelerle belirlenen kullanıcı grubuna, elektronik tapu sicili verilerine ulaşarak bu bilgileri bilgisayar ekranında görme ve bunların birer misallerini alma yetkisinin verilmesi, elektronik tapu sicilinin amaçları ile de paralellik göstermektedir. Gerçekten de, mevcut tapu sicili idareleri dışında da, değişik amaçlar için bu kayıtları sık sık inceleme ve araştırma yapılmasına ihtiyaç duyan resmî kurumlar ile özel ve tüzel kişiler bulunmaktadır. Bu kişilerin, gerekli teknik kurulumu sağlayarak doğrudan tapu sicili veri hafızasına bağlanabilmeleri gerekir. Nitekim klâsik tapu sicilinin elektronik şekle dönüştürülmesinde hedeflenen amaçlardan birisi de, ilgililer ve hak sahipleri için tapu sicilinden bilgi alma imkânının kolaylaştırılması ve iyileştirilmesidir. Bu itibarla, elektronik tapu sicili sistemine geçmiş olan ülkelerde yapılan kanunî düzenlemelerde, bu sistemin

<sup>24</sup> Aynı yönde görüş için bkz. Oktay Özdemir, sh. 519 ve özellikle sh. 525.

<sup>25</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz., Bredl, Walter; SOLUM-STAR Das maschinelle geführte Grundbuch, MittBayNot, Jg. 1997, H. 2, sh. 72-77; Göttlinger, Franz; Projekt Grundbuchautomation in der Bundesrepublik Deutschland, ZBGR, 1981 H. 2, sh. 65-73; Grziwotz, Herbert; Das EDV-Grundbuch, CR, 1995 H. 2, sh. 68-73.

temel unsurlarından biri olarak kullanıcıların elektronik tapu sicili hafızalarına bilgisayarlar aracılığı ile ulaşma imkânı tanınmaktadır<sup>26</sup>.

Taşınmaz üzerinde hak sahibi olanların elektronik tapu sicilinin sunmuş olduğu otomatik geri çağırma hizmetlerinden yararlanabilmeleri için, ilgili eyalet adalet bakanlığı ile sözleşme yapması veya bu işlemleri yürütebilmek için resmî bir izin belgesi alması gerekir. Söz konusu izin belgesinde veya yapılan sözleşmede başvuruda bulunan kişinin sahip olduğu veri işleme sisteminin genel şartlara uygun olup olmadığı garanti edilmelidir. Yine bu sözleşme veya izin belgesinde otomatik geri çağırma işlemi için kendisine izin (onay) verilen kişinin tapu sicili muhtevasını değiştirmeyeceği, tapu sicili kayıtlarını amaçları doğrultusunda ve kendisine verilen kanunî çerçevede kullanacağı taahhüdünü ihtiva etmelidir. Elektronik tapu sicilinde online işlem için, klâsik tapu sicilinde olduğu gibi araştırma, inceleme ve belge alma gibi aynı haklar bulunmaktadır. Daha fazla inceleme ve araştırma yapılamayacağı gibi, bu hakkın herhangi bir şekilde klâsik tapu sicilinde mevcut olan aleniyet ilkesini kısıtlaması da söz konusu değildir.

İlk bakışta elektronik tapu siciline online ulaşmanın tapu sicili üzerinde inceleme ve araştırma yapma hakkının muhtevası bakımından klâsik tapu sicili ile bir fark yokmuş gibi görünmektedir. Ancak konu daha ayrıntılı olarak ele alındığında iki sistem arasında birçok farkın olduğu ortaya çıkmaktadır. Gerçekten de öncelikle, tapu sicili kayıtlarına gerekli bilgisayar donanımının sağlanması ile doğrudan ulaşılarak bu verileri ekranda görüp baskısını alarak hemen değerlendirebilme önemli bir fark olarak ortaya çıkmaktadır. Yine, bilgisayar yardımıyla elde edilen verilerin istenildiğinde kişisel bilgisayarın hafızasına kaydedilerek saklayabilme imkânının bulunması en önemli farktır.

### **III. Mukayeseli Hukukta Elektronik Tapu Sicili**

#### **A. Genel Olarak**

İsviçre, Alman ve Avusturya hukuk sistemleri başta olmak üzere, elektronik tapu sicili uygulamasın geçmiş olan hukuk düzenlerinde, öncelikle konuya ilişkin kanunî düzenlemelerin çok daha önceden yapıldığı görülmektedir. Gerçekten de, meselâ, İsviçre Medenî Kanunu'nda 4 Ekim 1991 yılında yapılan değişiklikle<sup>27</sup> elektronik tapu siciline ilişkin düzenlemenin yer aldığı ZGB Art. 949a maddesi eklenmiştir<sup>28</sup>. Bu değişikliğe dayanılarak İsviçre Tapu Sicil Tüzüğünde de 1994 yılında elektronik tapu siciline ilişkin eklemeler (GBV. Art. 111a-111p)

<sup>26</sup> Meselâ, İsviçre Hukukunda GBV Art. 111m; Alman Hukukunda GBO § 133/II-2, GBV § 80 sayılabilir.

<sup>27</sup> 1. Jan. 1994 AS 1993 1404 1409.

<sup>28</sup> Bu değişiklik 1 Ocak 1994 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kabul edilmiştir.

yapılmıştır<sup>29</sup>. Ayrıca İsviçre Tapu Sicili Tüzüğü'nde elektronik tapu sicili ile ilgili hükümler, uygulamada ortaya çıkan aksaklıkları ortadan kaldırmak ve gelişen teknolojinin oraya çıkardığı ihtiyaçlara cevap verebilmek amacıyla 2005<sup>30</sup>, 2006<sup>31</sup> ve 2008<sup>32</sup> yıllarında Yine Alman hukukunda da konuya ilişkin benzer kanunî düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir. Ancak Türk hukukunda konuya ilişkin bir kanunî düzenleme yapılmadığı gibi, 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun kabulü sırasında da herhangi bir değişiklik de öngörülmemiştir.

Elektronik tapu sicili doktrinde “*Elektronik veri tabanları kullanılarak tapu sicilinin unsurlarını oluşturan asli siciller ile ferî sicillerin elektronik ortamda tutulduğu ve taşınmazların fiilî ve hukukî durumlarıyla ilgili diğer her türlü verilerin otomatik bir sistem aracılığı ile saklandığı, oluşturulan veri bankaları arasında elektronik bağlantıların kurulduğu, önceden belirlenen kullanıcı gurubu tarafından bu veri bankalarını her şekilde kullanma hakkının tanındığı, kendine özgü yapısı ve tekniği olan başlıca bir sistem*” olarak tanımlanmaktadır<sup>33</sup>. Söz konusu tanımdan hareketle elektronik tapu sicilinin unsurlarını, kayıtların elektronik ortamda tutulması, tapu sicili işlemlerinde bilgisayarın kullanılması, tapı kayıtlarının bilgisayara aktarılması, kayıtlar arasında bağlantı sağlanması, kayıtların elektronik ortamda saklanması, veri bankaları arasında bağlantının sağlanması ve kullanıcıların veri bankalarına ulaşmasının sağlanması şeklinde özetlemek mümkündür<sup>34</sup>.

## B. Avusturya Hukukunda

Avusturya hukukunda elektronik tapu sicili uygulamasına geçilmesiyle birlikte, tüm tapu sicili ve kadastro kayıtları herkesin kullanımına açılmış bulunmaktadır. Herhangi bir sınırlama veya engelleme olmaksızın, gerekli teknik altyapısını (bilgisayar ve telefon hatları ile Internet bağlantısını) hazırlayan herkes, önceden belirlenmiş olan ücreti ödemek şartıyla tapu sicil ve kadastro sicilleri veri hafızasına ulaşabilmektedir<sup>35</sup>. Avusturya hukukunda

<sup>29</sup> 1. Jan. 1995 AS 1995 14.

<sup>30</sup> Bkz. GBV. Art. 111l , 111m, 111n , 111p, 111q (AS 2005 1343). Geniş bilgi için bkz. Informatisiertes Grundbuch, Technische Dokumentation Datenmodell eGRIS, <http://www.egris.ch/documents/Technische%20Dokumentation%20Datenmodell%20eGRIS%20051130c.pdf>, 11.07.2008.

<sup>31</sup> Bkz. GBV. Art. 111o Abs. 3 (AS 2006 1269 Ziff. II). Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. E-GRID Eidgenössische Grundstücksidentifikation, <http://www.egris.ch/DE/Dokumentation.html>, 11.07.2008.

<sup>32</sup> Bkz. GBV. Art. 111l, Abs. 2, 4, 5, 6, 7 (AS 2008 2745). Bundesamt für Justiz – EGBA Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, “EGRIS” Bericht “Voranalyse” [www.egris.ch/documents/eGRIS%20Voranalyse%20A&D%20080213.pdf](http://www.egris.ch/documents/eGRIS%20Voranalyse%20A&D%20080213.pdf) , 11.07.2008.

<sup>33</sup> Bu konuda geniş bilgi için bkz. Kılıç, Tez, sh. 67 vd.

<sup>34</sup> Elektronik tapu sicilinin unsurları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Kılıç, Tez, 68 vd.

<sup>35</sup> Bkz., Oberhammer, Otto; ADV-Grundbuch in Österreich, IBM Nachrichten, Jg. 31, H. 255, sh. 29-35.

tapu ve kadastro sicilleri için bu şekilde sınırsız bir aleniyet sağlanmasının asıl gerekçesi; söz konusu sicillerin resmî siciller olması sebebiyle, herkesin sahip olduğu bilgi edinme hakkından hareketle, bunlara erişip gerekli bilgiyi alabilmesi ve denetleyebilmesi gerektiği düşüncesidir. Avusturya hukukunda elektronik tapu sicili uygulamasına geçilmesine kadar, ilgililer, mahallî mahkemeler ve kadastro idarelerine giderek gerekli verilere ulaşma haklarını icra edebilmişlerdir. Avusturya Tapu Sicil Kanununa (Grundbuchgesetz, GBG)<sup>36</sup> göre, tapu sicilleri herkese açık olup, herhangi bir sınırlama olmaksızın herkes herhangi bir tapu sicili sayfasını inceleyerek bilgi almak veya herhangi bir tapu sicili sayfasının bir suretini alma hakkına sahiptir (GBG § 7). Gerçekten de, GBG § 7’de kabul edilen bu esas, elektronik tapu sicili uygulamasına geçilmesi ile birlikte, devlet tarafından kurulmuş bulunan kamu şebekeleri ve elektronik iletişim teknikleri yardımıyla, herkes tarafından daha esnek, kullanımı daha kolay ve daha ucuz olarak uygulanmaktadır<sup>37</sup>. Çünkü bu konuda 1980 yılında kabul edilen “*Tapu Sicilinin Dönüştürülmesi Kanunu (Grundbuchumstellungsgesetz)*”nun bütün unsurlarıyla uygulanmaya başlanmasına 1992 yılında geçilmiştir. Çünkü söz konusu tarihte tapu kayıtlarının elektronik ortama aktarılması işlemleri tamamlanmıştır<sup>38</sup>.

### C. Alman Hukukunda

Alman hukukunda elektronik tapu siciline sistemine geçilmesi ile birlikte, klâsik tapu siciline hakim olan aleniyet ilkesinde de önemli değişiklikler ortaya çıkmıştır. Alman Tapu Sicili Tüzüğü’nde (Grundbuchordnung, GBO) 1994 yılında yapılan değişiklikler ve 1995 yılında kabul edilen Alman Federal Tapu Sicili Tüzüğü Uygulama Talimatlarıyla<sup>39</sup> aleniyet ilkesinde önceden var olan sınırlamalar daha da daraltılarak uygulanmaya konulmuştur. Gerçekten de, GBO § 133 ile “mahkemelere”, “resmî makamlara”, “noterlere”, “resmî olarak görevlendirilmiş olan kadastro görevlilerine”, “arazide maddî olarak hak sahibi olanlara”, “maddî olarak hak sahibi olanlar tarafından görevlendirilmiş temsilcilere” ve “Berlin Devlet Bankası”na elektronik tapu sicili veri hafızasına doğrudan ulaşma imkânı getirilmiştir. GBO § 133’de sayılanların dışında, elektronik tapu sicili kayıtlarına ulaşılması mümkün değildir.

Alman hukukunda, elektronik tapu sicili veri kaynaklarına ulaşma imkânı tanınan kullanıcılar, tek tek sayılmak suretiyle belirlenmiştir<sup>40</sup>. Gerçekten de, § 133’e göre bu yetki, mahkemelere, resmî makamlara,

<sup>36</sup> Bkz. BGBI., Nr. 39/1955.

<sup>37</sup> Kılıç, Tez, sh. 34.

<sup>38</sup> Kılıç, Tez, sh. 35.

<sup>39</sup> Bkz. Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung Grundbuchverfügung vom 24. Januar 1995.

<sup>40</sup> Göttliger, sh. 70 vd.; Grziwotz, sh. 73.

noterlere, resmî olarak görevlendirilmiş olan ölçüm mühendislerine, arazide maddî olarak hak sahibi olanlarla bunlar tarafından atanmış kanunî temsilcilere ve Berlin Devlet Bankasına verilmiş bulunmaktadır. Kendilerine elektronik tapu sicili verilerine ulaşma yetkisi verilen kullanıcıların, bu yetkilerinin, nelerden ibaret olduğu da belirtilmiştir. Buna göre kullanıcılar, elektronik tapu sicilini sadece bilgi edinme amacıyla kullanabilmekte, söz konusu sayfalar üzerinde kayıt (tescil)<sup>41</sup> işlemi için kullanamamaktadırlar. Bilgi edinme işlemi kapsamında kullanıcıların gerçekleştirebilecekleri işlemler ise, öncelikle bilgisayar yardımıyla tapu sicilinde inceleme ve araştırma yapmaktır. İkinci ise yine, bilgisayar yardımıyla tapu sicili baskılarını elde edebilmektedirler. Yine kullanıcılar, cadde ve ev numarası, hak sahibi adı veya taşınmazı tanıttıcı diğer bir kriter kullanarak da belirli bir tapu sicili sayfalarında araştırma yapabilmektedirler. Kullanıcılar tarafından gerçekleştirilen tüm bu faaliyet ve işlemler, tapu sicili idaresi devreye girmeden gerçekleştirildiğinden, tapu sicili idarelerinin sebep olduğu maliyetleri düşürmesi bakımından önem taşımaktadır. Ayrıca, kullanıcıların söz konusu bilgi edinme işlemlerini gerçekleştirilmelerinde, herhangi bir tapu sicili bölgesi (veya yargı çevresi) ile sınırlandırılmayarak tüm ülke genelindeki tapu sicili idarelerine ulaşabilmesi büyük önem taşımaktadır.

Elektronik tapu siciline ulaşma yetkisi verilen kişi ve resmî kurumların sahip oldukları teknik altyapıya veya diğer statülerine ilişkin şartların kalkması ya da bunlarda herhangi bir değişikliğin söz konusu olması veyahut elektronik tapu sicili için kurulmuş olan veri aktarım sisteminin kötüye kullanılması halinde verilen onay iptal edilmektedir. Verilen onayın iptal edilmesinde, tapu sicilinin aleniliği ilkesini düzenleyen GBO § 12 de yer alan hükümlerin ihlâl edilip edilmediği ve elektronik tapu sicilinden veri alma işleminin GBO § 12 sınırları içerisinde kullanılıp kullanılmadığı da dikkate alınmaktadır. Öte yandan, geri çağırma işleminde, elektronik tapu sicilinde kayıtlı olan kişisel verilerin aktarılması durumunda, bu verinin alıcıya hangi amaçla gönderildiyse yalnızca o amaç için kullanılabilceği kuralı kabul edilmiştir (GBO § 12 ve § 133/6)<sup>42</sup>.

Elektronik tapu sicili verilerinin güvenliği ve korunması ile ilgili olarak kabul edilen diğer bir önlem de, tapu sicili veri hafızasının sürekli yedeklenerek bir kopyasının daima hazır tutulmasıdır<sup>43</sup>. Bu husus GBV § 92, § 65 ve § 66'da ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Veri hafızasının

<sup>41</sup> Elektronik tapu sicili uygulamasına geçilmesi ile birlikte, klâsik tapu sicili tamamen ortadan kaldırıldığı için, "kayıt" ve "tescil" deyimlerinin değil, "veri girişi" teriminin kullanılması gerektiği belirtilmektedir.

<sup>42</sup> Elektronik tapu sicilinde kişisel verilerin elde edilmesi ve bunun kişilik hakları açısından değerlendirilmesi aşağıda ayrı bir bölümde ele alınacaktır.

<sup>43</sup> Alman hukukunda Tapu Sicili Talimatnamesinin 92. maddesinde elektronik tapu sicili veri hafızasının korunması amaçlı olarak yedeklenmesi hükmüne açıkça yer verilmiş bulunmaktadır.

yedeklenerek bir kopyasının oluşturulması yoluyla veri hafızası muhtevasının kaybı pratik olarak önlenmektedir.

Elektronik tapu siciline ulaşma imkânı verilenler için de, yine aynı madde de sınırlayıcı bir hükme de yer verilmiştir. Buna göre, elektronik tapu sicili veri hafızasına ulaşma hakkı ve yetkisi verilen kişiler, buradan elde ettikleri verileri sadece kendilerinin söz konusu amaçları için kullanabilmeleridir. Başka bir ifade ile yukarıda anılan bu kişiler, elektronik tapu sicili veri hafızalarına ulaşmayı ve buradan gerekli bilgileri almayı gerektiren amaçları dışında, başka bir amaçla ve kötü niyetli olarak kullanamazlar.

#### **D. İsviçre Hukukunda**

İsviçre hukukunda elektronik tapu sicili uygulamasıyla ilgili olarak İsviçre Medenî Kanununda<sup>44</sup> ve İsviçre Tapu Sicil Tüzüğünde<sup>45</sup> yapılan değişikliklerde, klâsik tapu sicilinde geçerli olan aleniyet ilkesi kural olarak geçerliliğini aynen korumakla birlikte, bazı istisnalara da yer verilmiş bulunmaktadır. Bu istisnaların en önemlisi ise, ZGB Art. 970a maddesidir. Gerçekten de, bu madde ile miras yoluyla iktisaplar dışında kalan taşınmaz mal iktisaplarının, Kantonlar tarafından belirli sürelerle yayınlanmasına izin verilmiş bulunmaktadır. Kabul edilen bu düzenleme, tapu sicilinde aleniyet ilkesini katı bir şekilde uygulamış hukuk sistemlerinin başında gelen İsviçre hukuku için reform sayılabilecek mahiyettedir.

İsviçre hukukunda, tapu sicili verilerine elektronik yolla ulaşma imkânı kabul edilmekle birlikte, hangi kişi veya kurumların bu yetkiyi kullanabileceklerinin belirlenmesi kantonlara bırakılmıştır. Gerçekten de, Federal Tapu Sicili Tüzüğü'nde kadastro ve vergi idareleri ile bizzat hak sahibinin kendisine ait taşınmazlar üzerinde elektronik olarak inceleme ve araştırma yapma yetkisi doğrudan verilmiştir (GBV Art. 111 m). Söz konusu hükme göre mahkeme yazı işleri müdürüne, harita mühendislerine ve arazi ölçüm elemanlarına (messah, Geometern), vergi makamlarına, bankalara, ipotek işlemleri için görevlerinin ifası gereği için emekli sandıklarına (Pensionskassen) ve sigortalara, işlemleri yapabilmeleri için taşınmazlarla ilgili bilgilere sahip olması gereken belirli kimselere, kantonların, bilgi verebileceği kabul edilmiştir. Bütün müdahaleler sistem tarafından otomatik olarak protokole bağlanır ve iki yıllık süre zarfında saklanır. Bu hukuk sisteminde, ilgili kişilere elektronik tapu sicili verilerine elektronik olarak ulaşma imkânı verilmekle birlikte, bu ulaşmanın kapsamı ve sınırlarının ne olacağı konusunda bir açıklık bulunmamakta, bu kapsamın belirlenmesi de

<sup>44</sup> İsviçre Medenî Kanununda 1991 yılında getirilen bu değişiklikler 1994 yılında yürürlüğe girmiştir. ( AS 1993 1404 1409; BBl 1988 III 953).

<sup>45</sup> İsviçre Tapu Sicil Tüzüğünde elektronik tapu sicili uygulamasına ilişkin olarak 23 Kasım 1994 tarihinde kabul edilen bu değişiklikler, 1 Ocak 1995 tarihinde yürürlüğe girmiştir (AS 1995 14).

kantonlara bırakılmaktadır. Kantonlara, kadastro idareleri ile vergi idareleri ve ilgili taşınmaz üzerinde hak sahibi olan kişilere doğrudan ulaşma imkânı tanınması konusunda yetki verilmiştir. Ayrıca, kendi yükümlülüklerinin ifası için elektronik tapu sicili verilerinden tespit edilen belgelerde adı geçen kişilere de bu yetki verilmiş bulunmaktadır. Yine bu yetki, elektronik tapu sicilinde tanımlanan verilerde adı geçen diğer resmî makamlara da, kendi yükümlülüklerinin ifası için bu verilere ihtiyaç duymaları halinde, taşınmazdaki mülkiyet ilişkisine ilişkin verilere ulaşma yetkisi verilmiştir (GBV Art. 111 m/b). Yukarıda kısaca özetlenen bilgilerden hareketle İsviçre’de yakın bir gelecekte, tapu sicilindeki bilgilerin herkese açık olabileceğini söylemek yanlış olmaz.

Netice itibariyle, İsviçre ve Alman Hukuklarında, elektronik tapu sicili veri hafızasına Internet veya on-line bağlantılar aracılığıyla erişim sağlanarak buradan tapu sicili bilgilerinin alınmasında, herkese değil, yine aleniyet ilkesine ilişkin düzenlemeler çerçevesinde önceden belirlenmiş belirli kişi ve kurumlara yetki verilmiştir. Kendilerine yetki verilen kişi ve kurumlarda, bu yetkilerini, elektronik tapu sicilinden bilgi alma amaçlarına uygun olarak kullanmaları şartıyla yerine getirmektedirler.

#### **IV. Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken veya Vakıf Kayıtlarının Elektronik Ortamda Yayınlanmasının Türk Hukukunda Sebep Olacağı Problemler**

##### **A. Mevzuat ve Teknik Altyapının Yetersizliği**

Elektronik tapu sicili, Türk hukukunda TST m. 6’da yer alan; “*Genel Müdürlük gerekli gördüğü yerlerde sicillerin bir kısmını yada tamamını karteks şeklinde veya bilgisayar ortamında tutturmaya yetkilidir*” düzenlemesine dayandırılmaktadır. TAKBİS Projesi<sup>46</sup> de bu hükme dayandırılarak uygulamaya konulmuştur. Ancak, bu düzenlemenin tek başına klâsik tapu sicil sisteminin tamamen elektronik tapu siciline dönüştürülmesi ve elektronik bilgi işlem teknolojileri ile idare edilmesinin hukukî temelini oluşturabileceğini söylemek mümkün değildir<sup>47</sup>. Çünkü TAKBİS projesi her ne kadar büyük iddialarla uygulamaya geçirilen bir proje olsa da, gerek teknik ve gerekse hukukî anlamda “klâsik tapu sicili” sisteminin üstlendiği fonksiyonları elektronik ortamda yerine getirmeye elverişli “elektronik tapu sicili” sistemini gerçekleştirmekten oldukça uzaktır. Gerçekten de, TAKBİS projesinde daha çok Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün iş yükünü bir derece olsun azaltmak, tapu ve kadastro iş ve işlemlerini kolaylaştırmak ve bürokrasiden kaynaklanan yükleri hafifletmek amaçlarının ön plana çıktığı görülmektedir. Hatta ilgili Genel Müdürlük, bir

<sup>46</sup> Bkz. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine Ait Protokol ve Teknik Şartname, Ankara 2000.

<sup>47</sup> Bkz., Kılıç, M.: Analysis of TAKBİS Project in Terms of Law, 5th International Conference on Geographic Information Systems, 2-5 July 2008, Vol. 2, sh. 485-492.



adım daha atarak, TAKBİS –II Projesini başlattığını ilan etmiştir<sup>48</sup>. Gerçekten de, TAKBİS projesi bir bütün olarak ele alınıp incelendiğinde, her ne kadar bu günkü şekli ile elektronik tapu sicilinin bütün fonksiyonlarını yerine getirmemiş olsa da, nihaî olarak taşınmaz kayıt sisteminde köklü bir değişikliği öngörmektedir. Tapu sicili sisteminin öncekinden tamamen farklı bir uygulamayı muhtevasında taşıyan yeni bir sistemle değiştirilmesi de, konuya ilişkin özel bir kanunî düzenlemeyi mecburî kılmaktadır. Çünkü bu konuda yapılacak düzenleme doğrudan doğruya kişiliğin korunması (AY. m. 17), özel hayatın gizliliği (AY. m. 20) ve mülkiyet hakkı (AY. m. 35) ile doğrudan doğruya ilgilidir. Söz konusu haklar, Anayasa’da temel haklar arasında yer aldığından, yine Anayasa’nın hükmü gereği (AY. m. 13) bunlarla ilgili düzenlemelerinde ancak kanunla gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Elektronik tapu sicili uygulamasına geçmiş olan hukuk sistemlerinde, - yukarıda da kısaca özetlendiği gibi- arazi bilgi sistemine ilişkin çalışmalar yapıldıktan ve tapu sicilinin elektronik bilgi işlem teknolojileri ile yürütülmesinin uygun olup olmayacağı konusunda, uzun süreli çalışmalar yapıldıktan sonra karar verilmiştir. Gerçekten de, Avusturya ve Alman hukuk sistemlerinde, söz konusu uygulamanın planlanması aşamasında, mevcut tapu sicili kayıtlarının elektronik ortama aktarılmasından, bu kayıtlara ulaşacak olan kullanıcıların erişim ilke ve esaslarına kadar tüm konular yılarca tartışılmış uygulamadaki eksiklik ve aksaklıklar dikkate alınarak yapılması gereken düzenlemeler ayrıntılı olarak tespit edilmiş ve gerçekleştirilmiştir. TAKBİS projesi ise, söz konusu alt yapı çalışmaları yapılmaksızın ve herhangi bir hukukî dayanaktan yoksun olarak başlatılmıştır. Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2007 Yılı Kurumsal Mali Durum Ve Beklentiler Raporu’na göre TAKBİS Projesi 152 il ve ilçe uygulanmaktadır<sup>49</sup>.

Elektronik tapu sicili uygulamasına geçmiş olan İsviçre Hukuk sistemi ile Türk Hukuk sistemi aynı olmakla birlikte, İsviçre hukukunda elektronik tapu siciline ilişkin düzenlemelerin aynen Türk Hukukunda da kabul edilmesi ve elektronik tapu sicili sistemine geçilerek taşınmaz kayıtlarının veya vakıf kayıtlarının, herhangi bir sınırlamaya tabi tutulmaksızın herkesin kullanımına açılmasının büyük sakıncalar yaratacağı şüphesizdir. Hâlbuki

<sup>48</sup> TAKBİS II’nin amaçları özet olarak, Genel Müdürlük merkez birimlerinin otomasyon çalışmaları, uygulamaya geçirilecek birimlerdeki verilerin TAKBİS bilgi sistemine aktarılması, birimlerde görevli personelin uygulamalar ile ilgili eğitimleri, TAKBİS Yardım Masası hizmetleri, Harita Bilgi Bankası oluşturulması, Kurumun elektronik imza altyapısının hazırlanması, Teknik ve doküman arşiv sistemi otomasyonu, Diğer kurumlarla olan veri iletişiminin web servisleri aracılığıyla sağlanması ve Web-Mail sisteminin oluşturulması şeklinde açıklanmıştır. Bkz. [www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=projedetail&ID=4](http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=projedetail&ID=4), 08.07.2008.

<sup>49</sup> Bkz. [www.tkgm.gov.tr/turkce/dosyalar/diger/kurumsalmalidurumbeklentilerrap06082007.doc](http://www.tkgm.gov.tr/turkce/dosyalar/diger/kurumsalmalidurumbeklentilerrap06082007.doc), 08.07.2008.

elektronik tapu sicili uygulamasına geçmiş bulunan İsviçre, Alman ve Avusturya Hukuk sistemlerinde, mevcut klâsik tapu sicili kayıtlarının bilgisayar ortamına aktarılmasından, bu kayıtların üçüncü kişilerin kullanımına açılmasına kadar geçen süredeki aşamaları tek tek ve ayrıntılı olarak düzenleyen mevzuatın 1950'li yıllardan itibaren oluşturulmaya başlandığı görülmektedir. Başka bir ifade ile elektronik tapu sicili uygulamasına bir anda geçilmemiş, uzun süren mevzuat hazırlama çalışmaları uygulamayla birlikte sürdürülmüş ve uygulamada karşılaşılan problemlere de mevzuat da değişiklikler yapılarak çözüm yolları üretilmiştir. Bunun en son misali, ZGB. Art. 970'de 1991 yılında yapılan değişikliğin 2003 yılında yeniden değiştirilmiş olmasıdır. Bu sebeple Türk Hukukunda öncelikte Tapu Sicil Tüzüğünde yapılacak olan değişiklikle, öncelikle elektronik tapu sicili sisteminin kurulmasına ilişkin esaslar düzenlenmelidir. Bu düzenleme yapılırken, sistemde kullanılması gerekli olan programların ulusal ve uluslararası alanda kabul edilmiş standartlara uygun olması gerektiği dikkate alınmalıdır. Ayrıca, söz konusu sistemin kurulmasında takip edilmesi gereken metot da açıkça belirtilmelidir. Ayrıca elektronik tapu sicili ile ilgili olarak yapılacak olan düzenlemenin muhteva itibariyle, mevcut tapu kayıtlarının elektronik ortama (bilgisayarlara) aktarılmasına ilişkin ilke ve esasları kapsaması gerekir.

Yukarıda da belirtildiği gibi, Türk hukukunda elektronik tapu sicili uygulamasına henüz yeterli hukukî ve teknik altyapı henüz sağlanmadan geçilmeye çalışılmaktadır. Gerçekten de Türkiye'de, mevcut Internet yayın ağının kötüniyetli kullanımlara karşı korunması konusunda yeterli bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>50</sup>. Aynı şekilde ülkemizde, Internet servis sağlayıcılarının görev hak ve yükümlülükleri tam olarak tesbit edilmiş değildir<sup>51</sup>. Bu ve benzer olumsuzluklar sebebiyle, elektronik tapu sicili sistemine geçilmesi, daha büyük problemleri de beraberinde getirecektir. Diğer taraftan, Türkiye'de elektronik tapu sicilinin gereklerine uygun ve buna hizmet edebilecek taşınmaz veri bankası henüz teşkil edilmemiştir. Ayrıca, kadaströ kayıtları ise doğru ve güncel durumu yansıtmaktan çok uzaktır. Bu sebeple, öncelikle mevcut kadaströ bilgilerinin güncel, güvenilir ve doğru bir şekilde oluşturulmaksızın elektronik tapu sicili uygulamasına geçilmesi, önemli sorunlara sebep olacaktır.

---

<sup>50</sup> Her ne kadar Internetin kötüye kullanılmasını önlemek amacıyla 02.06.2007 tarihli ve 5681 sayılı Kanunla (RG. T. 14.06.2007, S. 26552) 2559 sayılı Kanunda değişiklik yapılmış; ayrıca 04.05.2007 tarihli ve 5651 sayılı "İnternet Ortamında Yapılan yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanun" (RG. T. 23.05.2007, S. 26530) kabul edilmiş ise de, söz konusu düzenlemelerin, bahsedilen endişeleri ortadan kaldırmaya muktedir olmadığı kanaatindeyiz.

<sup>51</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Başpınar, V./Kocabay, D.; İnternette Fikrî Hakların Korunması, Ankara 2007.

TAKBİS projesinde, mevcut taşınmaz kayıtlarının elektronik ortama aktarılmasında, karşılaşılan en büyük problemlerden birisi, ülke sınırları içerisindeki kadaströ çalışmalarının tamamlanmamış olması sebebiyle, devam eden mülkiyet hakkı ve yüzölçümü anlaşmazlıklarıdır. Gerçekten de, TAKBİS projesinin pilot olarak uygulandığı alanlarda, tapu ve kadaströ kayıtlarına ilişkin verilerin elektronik ortama aktarılmasında, söz konusu kayıtların mevcut ve güncel durumu yansıtmaması sebebiyle, birçok problemle karşılaşmıştır. Meselâ, tapu ve kadaströ kayıtlarında boş bir arazi (arsa) olarak görünen bir yerin, mevcut durumunda üzerinde binaların olduğu görülmüş, yetersiz kadaströ işlemleri sebebiyle, kayıtlarda geçen yüzölçümleri ile mevcut yüzölçümleri arasında farklar olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple, elektronik tapu sicili uygulaması için öncelikle kadaströ işlemlerine ilişkin sorunların halledilmesi bir mecburiyet olarak ortaya çıktığından, yapılacak olan hukukî düzenlemede, bu hususun dikkate alınması gerekmektedir.

TAKBİS projesinin elektronik tapu sicili uygulamasını gerçekleştirmesi bakımından önemle üzerinde durulması gereken bir başka konu ise, mevcut tapu sicili kayıtlarının elektronik tapu sicili veri hafızasını oluşturmak üzere, bilgisayar ortamına aktarılmasına ilişkin esaslardır. Gerçekten de; TAKBİS uygulamasında, mevcut tapu sicili kayıtlarının bilgisayar ortamına aktarılmasında uyulması gereken ilke ve esaslar belirli bir standarda kavuşturulmamıştır. Bu durum ise elektronik tapu sicilinin, klasik tapu sicilinin üstlenmiş olduğu “taşınmazlara ve taşınmazlar üzerindeki haklara aleniyet sağlama” fonksiyonunu tam olarak gerçekleştiremeyeceği sonucuna götürmektedir.

Kanaatimizce, Tapu Sicil Tüzüğünde yer alan düzenlemenin Türk Hukukunda uygulanacak olan elektronik tapu sicilinin hukukî dayanağını oluşturmaktan oldukça uzaktır. Gerçekten de, elektronik tapu sicili uygulamasını başlatmış olan hukuk sistemlerinde, söz konusu uygulamanın başlaması ile konuya ilişkin hukukî düzenlemeler birbirlerine paralel olarak yürütülmüştür<sup>52</sup>. Meselâ, İsviçre, Alman ve Avusturya hukuk sistemlerinde, elektronik tapu sicili uygulamaları ile konuya ilişkin hukukî altyapı çalışmaları birlikte yürütülmüştür. Alman hukukunda<sup>53</sup> elektronik tapu sicili uygulamasına ilişkin pilot projeleri uygulanırken, aynı zamanda bir Kanun

---

<sup>52</sup> Gerçekten de, İsviçre, Alman ve Avusturya hukuk sistemlerindeki elektronik tapu sicili uygulama projelerine başlandığında, yapılan kanuni düzenlemelerle hukuki dayanağı da oluşturulmuştur.

<sup>53</sup> Alman hukukunda kabul edilen “Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren (Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz - RegVBG)” Geltung ab 25.12.1993.

(Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz) ile klâsik tapu sicili kayıtlarının elektronik ortama aktarılmasına ilişkin ilke ve esaslar belirlenmiştir.

kabul edilerek, klâsik tapu sicili kayıtlarının elektronik ortama aktarılmasına ilişkin ilke ve esaslar belirlenmiştir.

Türk hukukunda elektronik tapu siciline ilişkin gelişmeler, hukukî dayanaktan yoksun kaldığı için, hukukî anlamda elektronik tapu sicilini oluşturmada yetersiz kalmaktadır. Elektronik tapu sicilinin, klâsik tapu sicilinin bütün fonksiyonlarını yerine getirerek tüm özelliklerini taşıması için kanun koyucunun zaman kaybetmeksizin, konuya ilişkin kanunî düzenlemeleri hazırlayarak uygulamaya koyması gerekir.

### **B. Özel Hayatın Gizliliği İlkesinin Korunması**

Türk hukukunda diğer hukuk sistemlerinin aksine, elektronik ortamdaki kişisel verilerin korunmasına ilişkin özel bir kanunî düzenleme henüz kabul edilmemiştir<sup>54</sup>. Bu sebeple, kişisel verilerin herhangi bir şekilde hukuka aykırı olarak tecavüze uğraması halinde Türk Medenî Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun kişilik haklarının korunmasına ilişkin hükümleri uygulanmaktadır.

Tapu sicilinde taşınmaza ilişkin bilgiler yanında kişinin, özel hayatı ve dolayısıyla kişiliğine ilişkin özel bilgiler de yer almaktadır. Bu itibarla, Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Kanun kabul edilene kadar, Tapu Sicil Tüzüğünde yapılacak olan değişiklikte, elektronik tapu sicilinde yer alan kişisel verilerin korunmasına<sup>55</sup> ilişkin ilke ve esaslara da yer verilmelidir. Bu anlamda olmak üzere, elektronik tapu sicili veri hafızasında bulunan taşınmaza ilişkin bilgilerden hangilerinin kişisel veri sayılarak korunması gerektiği de açık bir şekilde düzenlemeye kavuşturulmalıdır.

Tapu veya vakıf kayıtlarının elektronik ortama taşınmasının önemli bir mahzuru da, tapu sicilinde veya vakıf kayıtlarında yer alan taşınmazlara ya da vakıflara ilişkin bilgi ve kayıtların üçüncü kişilerin kullanımına açılmasının meydana getireceği problemlerdir. Çünkü Türk hukuk sisteminde yargı içtihatlarında<sup>56</sup> ve doktrinde<sup>57</sup>, malvarlığı, kişinin mutlak

<sup>54</sup> Her ne kadar Adalet Bakanlığı tarafından hazırlanan "Kişisel Verilerin Korunması Kanun Tasarısı" Bakanlar Kurulu tarafından TBMM'ne sevk edilmiş ise de, Tasarı halen ilgili komisyondadır. Bkz. [www.kgm.adalet.gov.tr/tbmmtas.htm.05.07.2008](http://www.kgm.adalet.gov.tr/tbmmtas.htm.05.07.2008). Tasarı ile ilgili eleştiriler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Beyli, Ceylin; Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Kanun Tasarısı Üzerine Eleştiriler, Türkiye Bilişim Şurası Hukuk Çalışma Grubu Kişisel Veriler Raporuna ait Görüşler, [www.bilisimsurasi.org.tr/hukuk/docs/tbs\\_kisisel\\_veri\\_veyli\\_beyli\\_gorus1.pdf](http://www.bilisimsurasi.org.tr/hukuk/docs/tbs_kisisel_veri_veyli_beyli_gorus1.pdf), 08.07.2008; Ersoy, Eren; Gizlilik, Bireysel Haklar, Kişisel Verilerin Korunması, [ab.org.tr/ab06/bildiri/6.doc](http://ab.org.tr/ab06/bildiri/6.doc), 08.07.2008.

<sup>55</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Özel Sibel; Uluslararası Alanda Medya ve İnternette Kişilik Hakkının Korunması, 2. Baskı, Ankara 2004, sh. 158 vd.

<sup>56</sup> Bkz., AMK., T. 26-27.09.1967, E. 1963/336, K. 1967/29 (AMKD, S. 6, sh. 31-32).

<sup>57</sup> Bkz., Kaboğlu, İbrahim; Özgürlükler Hukuku, 6. Bası, İstanbul 2002 sh. 291-292; Çelebi, Funda; Kişilik Haklarından Kişinin Özel Yaşamının ve Gizliliklerinin İhlali ve Korunması, KOÜHFD. Y. 1, S. 1, sh. 275; Danışman, Ahmet; Ceza Hukuku Açısından Özel Hayatın Korunması, Konya 1991, sh. 11 vd.; Şen, sh. 36 vd.; Oktay Özdemir, sh. 524.

hakları arasında yer alan özel hayatının gizliliği ve korunması hakkının bir unsuru olarak ele alınmaktadır. Aynı husus İsviçre hukukunda da kabul edilmektedir<sup>58</sup>. Anayasa Mahkemesi'nin bir kararında, “.....Anayasa'nın 15. maddesinin birinci fıkrası hükmü gereğince, özel hayatın gizliliğine dokunulamaz. Bu hüküm maddenin gerekçesinde de belirtildiği gibi, özel hayatın dokunulmazlığı ilkesi, bir kişinin bedeninin tamamlığına dokunmama, var olan özgürlüğünü engellememe kuralı yanında o kişinin maddece ve madde dışı alanda sürüp gitmesi demek olan özel hayat ile aile hayatının dokunulmazlığını anlatır. Kişinin mal durumu da özel hayatındandır. Bunun da gizliliğine dokunmamak gerekir....” ifadelerine yer vermiştir. Karara göre, kişinin sahip olduğu malvarlığı değerleri de özel hayatın kapsamında korunan bir değer olarak ele alınması gerekir. Bu itibarla, kişinin malvarlığının bir unsurunu oluşturan taşınmazlarını ve tapu siciline kayıtlı diğer haklarına ilişkin bilgileri de, özel hayatının bir parçası ve bu hayata ilişkin bir mahremiyet alanı olarak değerlendirilmelidir<sup>59</sup>. Kişinin sahip olduğu malvarlığına ilişkin tapu sicili kayıtlarının Internet aracılığı ile herkesin kullanımına açılması da, doğrudan kişinin özel hayatına müdahale mahiyetinde sonuçlar doğuracaktır. Bu sonuç ise Anayasa'nın özel hayatın gizliliği ilkesine ve özel hayatın gizliliğine dokunulamama ilkesine (m. 20) aykırıdır.

Elektronik tapu sicilinde aleniyet ilkesi kapsamında kişisel veriler ise, doğrudan veya dolaylı olarak gerçek kişileri tanımlayan ve bunların tanınmasını sağlayan verilerdir. Bu yönüyle, kişisel verilerin elektronik tapu sicili sisteminde herkesin kullanımına açılmasının kişinin özel hayatının gizliliğinin ihlâli mahiyetinde olacağı kabul edilmelidir. Meselâ, kişinin hayatı ve kişiliği ile ilgili miras bilgilerinin elektronik tapu sicili ortamında herhangi bir sınırlamaya tâbi tutulmaksızın, erişime açılması, özel hayatın gizliliği hakkının ihlâli mahiyetindedir.

Kanaatimizce, özel hayatın gizliliği veya aleniyet ilkesinden birini üstün tutan ve yukarıdaki açıklanan çözüm yollarından, herhangi birinin tek başına benimsenmesi, bilgiye erişim hakkını ve özel hayatın gizliliğini ihlâl edici sonuçlar doğuracaktır. Gerçekten de, elektronik tapu sicilinde aleniyet ilkesi ve bunun özel hayatın gizliliği ile bağdaştırılmasında sınıflandırma sistemi olan üçüncü yolun benimsenmesi, menfaatler dengesinin sağlanması bakımından daha isabetli bir tutum gibi görünmektedir. Bu çözüm yolu

---

<sup>58</sup> Gerçekten de, yukarıda da belirtildiği gibi, İsviçre doktrininde, tapu sili ile ilgili bilgileri elde ederken, kişilik haklarının ihlâl edilmemesi önemle vurgulanmaktadır. Bu sebeple adı geçen ülkede de, tapu sili bilgilerinin kişilik hakları ile yakın ilgisine dikkat çekilmektedir. Bkz. Oktay Özdemir, sh. 516. Ayrıca Kanunkoyucunun kişilere tapu sicilinin aleniyeti ilkesini kabul ederken bunu sınırlı bir şekilde kabul etmiştir. Bu sonuç dahi, aynî hak sahibin korunması düşüncesinin bu konuda üstün tutulduğunu gösterir.

<sup>59</sup> Danışman, sh. 11 vd; Kaboğlu, sh. 292; Şen, Ersan; Devlet ve Kitle İletişim Araçları Karşısında Özel Hayatın Gizliliği ve Korunması, İstanbul 1996, sh. 36 vd.

benimsendiğinde, kişinin özel hayatı kapsamına girmeyen tapu sicil bilgileri erişime açılmış ve ayrıca, bilgi isteyenler de en azından özel hayatın gizliliğini ihlâl etmeyecek kişiler<sup>60</sup> olarak tespit edilmiş olacaktır. Yine, tapu sicilinden bilgi alma amacı da kontrol altında tutulduğundan, hukuken korunmayan bir amaç veya hukukî ilgi olmaksızın tapu sicilinden bilgi alınmasının da önüne geçilmiş olacaktır. Buna karşılık, sınıflandırma sisteminin de elektronik tapu sicilinde aleniyet ilkesi ve bunun özel hayatın gizliliği ile bağdaştırılmasında tek başına ve yeterli bir çözüm yolu olduğunu kesin çizgileriyle kabul etmek de mümkün değildir. Çünkü sınıflandırma sisteminin kabul edilmesi yanında, aleniyet ilkesi ile özel hayatın gizliliğinin sınırları ve muhtevasının da yeniden kesin çizgileriyle tespit edilmesi gerekir. Gerçekten de, İnternet teknolojisinin gelişmesi, bilgilerin daha kolay ve hızlı bir şekilde yayılarak, bilgiye erişimin daha kolay ve hızlı bir şekilde gerçekleşmesini sağlamıştır. Bu sebeple, tapu sicilinin bilgisayar ortamına aktarılmasından, elektronik ortamda idaresine kadar, kişilik haklarına saldırıya sebep olan erişimlerden ve özel hayatın gizliliği hakkında gelen bir güvenlik anlayışı ile idare edilmesini de mecburî kılmaktadır. Bunun sağlanabilmesi ise, elektronik tapu sicilinden bilgi isteyen ve elde edilecek bilginin mahiyetine göre gerekli sınırlama veya serbestinin tanınması ve ayrıca, teknik olarak her türlü izinsiz erişimleri engelleyici güvenlik önlemlerinin alınması ile mümkün olacaktır.

Elektronik tapu sicilinde taşınmaza ilişkin verilere ulaşılmasında özel hayatın gizliliği ile bilgiye ulaşma hakkı arasında menfaatler dengesinin kurulabilmesi için, ulaşılabilecek olan verilerle, bu verileri elde edecek olan kullanıcıların ayrılması gerekir. Başka bir ifade ile İnternet aracılığı ile herhangi bir sınırlama olmaksızın herkesin ulaşabileceği sınırlı veriler ile sadece belirli kişi veya kurumların erişimine açık olan sınırsız verileri birbirinden ayırmak gerekir<sup>61</sup>.

Kanaatimizce, Türk hukukunda elektronik tapu siciline ilişkin yapılacak olan kanunî düzenlemelerde öncelikle Türk Medenî Kanununda konuya ilişkin değişiklikler yapılmalıdır. Türk Medenî Kanunu'nda yapılacak olan değişiklikte, tapu sicillerinin elektronik ortamda tutulmasına ilişkin maddeler eklenmeli ve konunun ayrıntıları de, Tapu Sicil Tüzüğüne bırakılmalıdır.

### **C. Tüzel Kişilerle İlgili Problemler**

Tapu sicilinde kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili bilgilerin veya vakıf kayıtlarının İnternet üzerinden veya on-line ağlarla üçüncü kişilerin kullanımına açılmasının gerçek kişiler bakımından yaratacağı ve yukarıda bir kısmına yer verilen mahzurlar dışında, özellikle tüzel kişiler adına kayıtlı taşınmazlar bakımından yaratacağı sakıncalar daha da büyük boyutlarda olacaktır. Gerçekten de, özellikle tüzel kişiliğe sahip büyük şirketler, vakıflar

<sup>60</sup> Meselâ kanunen sır tutma yükümlüğü bulunan kişiler bu gruba girmektedir.

<sup>61</sup> Alsace-Moselle'de 4 Mart 2002'de kabul edilen kanunda bu ayrıma yer verilmiştir.

ve derneklerin sahip oldukları taşınmaz kayıtlarının bilgisayar ortamında herkesin kolayca ulaşabileceği şekilde erişime açılması, toplumda infial uyandıracak sonuçlar yaratacağı gibi, özellikle yabancı tüzel kişiler açısından da önemli problemlere sebep olacaktır.

#### **D. Emval-i Metruke Kanunları Hükümlerinin Dikkate Alınması**

Tüzel kişilere ait tapu sicili kayıtlarının erişime açılmasının siyasî açıdan da önemli problemlere sebep olacağı kuşkusuzdur. Özellikle kamuoyunun gündemini oluşturan Ermeni sorunun had safhaya ulaştığı son günlerde, taşınmazları “*Emval-i Metruke Kanunları*” kapsamında kalan kimselerin, anılan Kanun hükümlerini hiçe sayarak, kötüye kullanmalarına da yol açabilecektir. Halbuki, söz konusu Kanun kapsamında bulunan kişilerin malları Hazineye intikal etmiştir<sup>62</sup>.

Emval-i Metruke Kanunları uyarınca taşınmazların Hazineye intikal etmesine<sup>63</sup> ilişkin 13 Eylül 1331 tarihli “Ahar Mahallere Nakledilen Eşhasın Emval ve Düyun ve Matlûbatı Metrûkesi Hakkında Kanun-u Muvakkat ile bu Kanun’un bazı maddelerinin ve 20 Nisan 1338 tarihli Emval-i Metruke Kanunu’nu değiştiren 15 Nisan 1339 tarihli ve 333 sayılı Kanunla Hazineye intikal etmiştir<sup>64</sup>. Söz konusu Kanunla ilgili olarak Anayasa’nın (1961 Anayasası’nın) 10, 11 ve 36 ncı maddelerine aykırılığı iddiasıyla açılan davada Anayasa Mahkemesi, 22.4.1963 tarihli ve E. 1963/41, K. 1963/94 sayılı kararı ile söz konusu iddiayı reddetmiştir<sup>65</sup>. Kararda aynen: “*Lozan Andlaşmasının yürürlüğe girdiği 6 Ağustos 1340 tarihinden önce firari ve mütegayyip duruma giren veya başka mahalle nakledilmiş bulunan bir kimsenin mallarının mülkiyeti, bu duruma girdiği tarihten itibaren,*

<sup>62</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Doğan, İlyas; Fili Mağlup Eden Aslanlar ya da Sanal Tapu Çılgınlığı; [www.haberkademi.com/default.asp?in=makaleoku&hid=2703](http://www.haberkademi.com/default.asp?in=makaleoku&hid=2703), 21.02.2007.

<sup>63</sup> Bu konuda geniş bilgi için bkz. Kardeş Salâhaddin; “Tehcir” ve Uygulamaları, [www.maliye.gov.tr/mayem/new/sx/Etkinlikler/konferans/tehcir/metin.htm](http://www.maliye.gov.tr/mayem/new/sx/Etkinlikler/konferans/tehcir/metin.htm), 02.04.2008; Arı, Kemal; Yunan İşgalinden Sonra İzmir’de “Emval-i Metruke” ve “Fuzuli İşgal”, [www.atam.gov.tr/index.php?Page=Print&DergiIceriNO=891&Yer=DergiIcerik](http://www.atam.gov.tr/index.php?Page=Print&DergiIceriNO=891&Yer=DergiIcerik), 02.04.2008 .; Milli Emlak Kontrolörleri Derneği, Ahar Mahallere Nakledilen Eşhasın Emval Düyun ve Matlublarının Tasfiyesi Hakkındaki Kanununun Tatbıkına Dair Olan Talimatname, [www.milliemlak.org/index.php?sayfa=mevzuat&cat=detay&id=688](http://www.milliemlak.org/index.php?sayfa=mevzuat&cat=detay&id=688), 02.04.2008; Milli Emlak Kontrolörleri Derneği, Yunan Hükümetiyle Akdedilen 1 Kânunuevvel 1926 Tarihli İtilafname Mucibince Devlete İntikal Eden ve 1 Nisan 1928 Tarihli Kanun Mucibince Ashabı Hakka Verilmesi Lazım Gelen Emvalin Sureti Tevziini Mübeyyin Talimatname, , [www.milliemlak.org/index.php?sayfa=mevzuat&cat=detay&id=694](http://www.milliemlak.org/index.php?sayfa=mevzuat&cat=detay&id=694), 02.04.2008.

<sup>64</sup> Bu konuda geniş bilgi için bkz. Özmen, İhsan; Eski ve Yeni hukukumuzda Gayrimenkul Mevzuatı, Ankara 1986, sh.327 vd.; Kılıç, Halil; Gayrimenkul Davaları, C. 2, Ankara 2001, sh. 2396 vd; Düzceer, Ali Rıza; Kazandırıcı Zamanışıyla Taşınmaz İktisabı, 2. Baskı, Ankara 1994, sh. 96 vd.

<sup>65</sup> Karar için bkz. [www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K1963-094](http://www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K1963-094) h.

*dosyasında o tarihte alınmış bir vaziyet kararı olsun, olmasın, ilgisine göre Maliye veya Evkaf uhdesine kanun uyarınca geçmiş bulunmaktadır.*

*Bu itibarla böyle bir şahsın, firari veya mütegayyip olup olmadığının tesbiti işine 6 Ağustos 1340 tarihinden evvel başlanmamış ve bu tarihten önce bir vaziyet kararı verilmemiş olması, esasen bu tarihten önce kanun gereğince ilgili hazine uhdesine geçmiş olan mallarının hukukî durumu üzerinde hiç bir etki yapamaz.*

*Bu bakımdan 6 Ağustos 1340 tarihinden evvel başka yere nakledilmiş veya firar veya tegayyüp eylemiş bir kimsenin malı, bu tarihten evvel Hazineye veya Vakıflar idaresine bir kanunla geçmiş bulunduğundan, bu tarihten sonra bu durumun belirtilmesi maksadiyle yapılan işlemler, gayrimenkul mülkiyetinin bu idarelere geçirilmesini değil, vaktiyle tahakkuk etmiş bulunan intikal muamelesinin belirtilmesi amacını gütmektedir.”* ifadelerine yer verilmiştir.

Emvali metruke ile ilgili olarak TBMM 2.6.1929 tarihli ve 146 sayılı ve 1.10.1935 tarihli ve 899 sayılı Yorum Kararlarını vermiştir<sup>66</sup>. Konu hakkında Yargıtay’ın da değişik tarihlerde verdiği İçtihadı Birleştirme Kararları<sup>67</sup> ile bulunmaktadır. Söz konusu kararlarda özetle, söz konusu türden malların Hazineye intikal ettiği ve zilyetlikle iktisap edilemeyeceği vurgulanmıştır<sup>68</sup>.

Ülkemizde kadastro çalışmaları uzun süreden beri devam etmekte ise de, bu konuda Türk Medenî Kanunu’nun öngördüğü tapu sicilinin bütün unsurlarıyla bütün ülkede uygulanabilecek bir hale geldiği söylenemez. Bunun sonucu olarak, mülkiyet iddiasında bulunanlar, eski kayıtlardan özellikle Osmanlı Devleti zamanındaki kayıtlardan yararlanmak isteyecektir. Eski kayıtların büyük bir kısmı ise bugünkü hukukî ve fiilî durum ile örtüşmemektedir. Özellikle Lozan Antlaşmasında yeralan hükümlerle, Cumhuriyet döneminde kabul edilen 1515 sayılı “Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun”, 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi hükümleri ve 2613, 5602 ve 766 sayılı kanunlar ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümleri gereğince başkalarına

<sup>66</sup> Karar metni için bkz. Özmen, sh. 327, 332.

<sup>67</sup> Bkz. 25.11.1936 tarihli ve E. 1935/18, K. 1936/30 sayılı İBK. (İBK metni için bkz. Özmen, sh. 328-329); 9.10.1940 tarihli ve E. 1938/47, K. 1940/80 (Metin için bkz. Kazancı Bilişim İçtihat Bilgi Bankası); 2.12.1942 tarihli ve E. 1942/8, K. 1942/24 sayılı İBK. (Metin için bkz. KBİBB., 743/935), 27.1.1943 tarihli ve 1940/33, K. 1943/6 sayılı İBK (Metin için bkz. Özmen, sh. 329- 332), 9.10.1946 tarihli E. 1946/6, K. 1946/12 sayılı İBK. (KBİBB., 743/639), 27.1.1954 tarihli ve E. 1951/8, K. 1954/2 (KBİBB.), 19.6.1957 tarihli ve E. 1957/6, K. 1957/24 (Metin için bkz. KBİBB., 743/m. 639).

<sup>68</sup> Ayrıca bkz. 8. HD. T. 23.12.1992, E. 1991/20391, K. 1992/16940 (KBİBB., 3402/m. 46), HGK. T. 23.6.1993, E. 1993/1-120, K. 1993/468: “... Emvali metruke, kaçak ve yitik kişilerden kalan taşınmazın zilyetlikle iktisabı söz konusu olamayacağına, davacıya tapusu miktarı kadar da yer verildiğine göre davanın reddi gerekirken kabulü isabetsizdir.” (KBİBB., 743/645).



intikal eden taşınmazların eski sahiplerine iadesi talebiyle açılan davalar sonu gelmez isteklerin ileri sürülmesine sebep olacak bu da, bahsedilen konuda teşekkül etmiş kamu düzenini kökten sarsacaktır.

Nihayet, Türk Hukukunda genel olarak taşınmazların tabii olduğu rejimi ve özellikle taşınmaz kayıt sistemini düzenleyen mevzuatta köklü değişiklikler ve yeni düzenlemeler yapılmaksızın uygulamaya konulacak elektronik tapu sicili veya vakıf kayıtları, Cumhuriyet tarihinde görülmemiş bir hukuk kaosunu da beraberinde getirecektir. Bunun sonunu tahmin etmek ise mümkün değildir.

### **E. Gerekli Güvenlik Tedbirlerinin Alınmamış Olması**

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, bazı ülkeler, aleniyet konusunda köklü ve yıllara dayanan tecrübelerle sahiptirler. Söz konusu ülkeler, bu konudaki mevzuatını, ortaya çıkan ihtiyaçlar çerçevesinde sık sık değiştirmektedirler. Bu ülkelerde bile, tapu sicili tam anlamıyla alenî değildir. Diğer taraftan bahsedilen ülkelerde yaklaşık elli yıldır alt yapısı hazırlanan projeler bile, güvenlikte meydana gelen yetersizlikler sebebiyle pek çok kere değiştirilmiş, güvenliği sağlayıcı hukukî tedbirler alınmıştır. Yukarıda da belirtildiği gibi bu durum özellikle İsviçre’de gözlemlenmektedir. Gerçekten de adı geçen ülkede 2001 yılında Federal Yönetimin başlattığı e-Yönetim Projesi (eGovernment des Bundes) çerçevesinde “*elektronik taşınmaz bilgi sistemi (Elektronisches Grundstückinformationssystem, eGRIS)*” hayata geçirilmiştir. Bunu daha sonra E-GRID (Eidgenössische Grundstücksidentifikation) ve eGRISDM (Datenmodell EGRIS-Datenmodell für das Grundbuch) ve EGRIX (zentraler elektronischer Grundstücksindex) projeleri takip etmiştir<sup>69</sup>. Görüldüğü gibi elektronik tapu sicili düzenlenirken, proje bir bütün olarak ele alınmakta, konu her yönüyle detaylı bir şekilde düşünülmekte, ortaya çıkan yeni ihtiyaçlara göre proje ilaveleri ve bunların hukukî alt yapısı hazırlanmakta ve yürürlüğe konulmaktadır. Bu sebeple ülkemizde de gerek tapu kayıtlarının ve gerekse vakıf belgelerine isteyen herkesin ulaşması konusunda çok titiz davranılmalıdır. Özellikle vakıf kayıtlarının yetkisiz kimselere açılmaması gerekir. Aynı şekilde tapu kayıtlarında iktisap sebebi ile taşınmazın önceki maliklerinin ve geldi kayıtlarının dijital hale getirilse bile, hiçbir şekilde Internet ortamına aktarılmasına müsaade edilmemelidir.

TAKBİS Projesi ile ilgili olarak gerekli güvenlik önlemlerini şimdilik almış bulunmaktadır. Bununla birlikte söz konusu önlemlerin gerekli güvenliği sağlayıp sağlayamadığı zaman içerisinde kendini gösterecektir. Diğer taraftan Internet teknolojisi ile ilgili bu güne kadar edinilen tecrübeler de göstermektedir ki, bir bilgi ne kadar şifreye bağlanırsa bağlansın, yeni

<sup>69</sup> Bundesamt für Justiz – EGBA Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, “EGRIS” Bericht “Voranalyse” [www.egris.ch/documents/eGRIS%20Voranalyse%20A&D%20080213.pdf](http://www.egris.ch/documents/eGRIS%20Voranalyse%20A&D%20080213.pdf), 11.07.2008.

teknolojilerle ulaşılmaz olmaktan çıkmakta, öğrenilmekte ve başkalarına aktarılabilir. O halde önemli olan bilginin Internet ortamına aktarılmamasıdır. Bu sebeple, özellikle vakıf taşınmazlarda ve tapu kayıtlarında iktisap sebebinin ve geldi kayıtlarının her ne sebeple olursa olsun dijital hale getirilse bile, Internet ortamına aktarılmaması gereklidir.

#### **VI. Değerlendirme ve Şahsî Kanaatimiz**

Kanaatimizce, elektronik tapu sicili ile ilgili olarak yapılacak olan değişikliklerin her şeyden önce, mevcut tapu sicili kayıtlarının bilgisayar ortamına aktarılmasına ilişkin ilke ve esasları içermesi gerekmektedir. Aynı şekilde, taşınmaza ait hukukî ve fiili duruma ilişkin bilgilerin bir sistem olarak oluşturduğu veri hafızasının fizikî olarak dışarıdan gelebilecek tehlike ve zararlara karşı korunmasına ilişkin esaslar da belirlenmelidir. Elektronik tapu sicilinde veri güvenliği olarak adlandırabileceğimiz bu esaslar genel olarak iki farklı unsuru muhtevasında taşımaktadır. Bunlardan ilki, sistem hafızasının fizikî etkilere karşı korunmasına ilişkin düzenlemelerin kabul edilmesidir. Meselâ, olumsuz hava şartları veya tabii afetler sebebiyle meydana gelebilecek zararlara karşı korunmasını öngören hükümler bu kapsamda değerlendirilebilir. İkinci olarak, elektronik ortamda yer alan taşınmaz verilerinin gerek iç kullanıcılara, gerek dış kullanıcılara ve gerekse izinsiz bir şekilde sisteme müdahale eden kişilere karşı korunmasına ilişkin hükümlerdir. Bu tür korumanın sağlanabilmesi, elektronik tapu sicili sisteminde kullanılan teknik şartlarla ilgili olup, söz konusu güvenlik önlemlerinin de yapılacak düzenlemede yer alması gerekir.

Veri güvenliğinin sağlanabilmesi için, iç veya dış kullanıcıların elektronik tapu sicili sistemine karşı kendisini tanımladığı ve bu tanımlamanın da sistem tarafından onaylandığı zaman kullanılabilmesine ilişkin “*tanımlama ve onaylama*” mekanizmasına yer verilmelidir. Ayrıca, kullanıcılara verilmiş olan elektronik tapu sicili veri hafızasına erişim hakkının sistem içerisinde yetkili tapu sicil müdürleri tarafından idare edilebilmesine imkân tanıyan “yetki idaresi” yanında, erişim hakkının kontrolüne imkân tanıyan “yetki kontrolü”nün de sağlanması gerekir.

Yapılacak düzenlemede göz önünde bulundurulması gereken diğer önemli bir husus da, elektronik tapu sicili sisteminin fonksiyonlarının hatasız bir şekilde akışının sağlanarak, çıkması muhtemel hatalı işlemlerin derhal bildirilmesini öngören hizmet güvenilirliğidir. Bunun yanında, elektronik tapu sicili veri hafızasından veya tapu sicilini yöneten sistemden elde edilen veri akışının kamuya açık Internet veya on-line ağ şebekelerinden emniyetli bir şekilde gerçekleştirilmesi için “aktarma güvenliği”nin sağlanması gerekir.

Elektronik tapu sicili uygulaması ile klâsik tapu sicilinden vazgeçilmesi, güvenlik önlemleri ile ilgili olarak iki önemli unsuru mecburî kılmaktadır. Bunlardan ilki, taşınmazlara ilişkin verilerin saklanması (hafızaya alınması) ve bunların bilgisayarlar yardımıyla online olarak tekrar elde edilmesinde

her türlü güvenlik önlemlerinin alınmasıdır. İkincisi ise, saklanan söz konusu verilerin muhtevasının hasar görmesi veya hafıza aracının kaybı halinde bu verilerin yeniden oluşturulabilir mahiyette olmasıdır. Bu şartların her ikisinin de gerçekleştirilmesi teknik olarak mümkündür. Ancak, bu güvenlik önlemleri alınırken, hangi güvenlik derecesinin sağlanması gerektiği, teknik imkânlar değil, yasama meselesidir. Gerçekten de, bahsedilen önlemlerin alınması kanunkoyucu tarafından ortaya konulan yasaklar ve çözüm önerileri ile, sistemin devamı için gerekli olan malî kaynaklarla ilgilidir. Elektronik tapu siciline ilk defa veri girişi ve saklama ile ilgili olan hata kaynakları genel olarak kabul edilen hatalardan daha küçüktür. Bu sebeple, elektronik tapu sicilini idare eden bilgisayar programlarının içine konulacak olan güvenlik programları ile bunun kontrolünün gerçekleştirilmesi de mümkündür.

Elektronik tapu sicili veri hafızasının güvenliği için koruma önlemleri alınırken, klâsik tapu sicilinin şimdiye kadar olan idaresine bağlı hata ve kayıp sebepleri dikkate alınabilir. Elektronik bilgi işlemlerinin her halükârda bir iyileşme getireceği açıktır. Bununla birlikte, makineden beklenebilecek hataların, insanların ortaya çıkaracağı hatalardan veya kayıt idaresindeki yetersizliklerden daha az sıklıkla olacağı kesindir.

Nihayet, elektronik tapu siciline ilişkin olarak Tapu Sicil Tüzüğünde yapılacak olan değişiklikte, genel olarak elektronik ortamda yapılan tapu sicili işlemlerinin ve sistem güvenliğinin sağlanabilmesi için elektronik imzanın da öngörülmesi gerekir. Türk hukukunda elektronik imzaya ilişkin özel bir kanunî düzenleme mevcut olduğundan<sup>70</sup>, yapılan tapu sicili işlemlerinin güvenliğinin sağlanabilmesi için anılan Kanun'a atıf yapılması yeterli olacaktır.

Türk hukukunda Tapu Sicil Tüzüğünde konuyla ilgili olarak yapılacak en önemli düzenleme, kullanıcıların elektronik tapu sicili veri hafızasına erişim haklarına ilişkin ilke ve esasların belirlenmesidir. Bu sebeple yapılacak olan değişiklikte, hangi kişi veya kurumun hangi tür tapu sicili bilgisine ulaşabileceği ayrıntılı olarak düzenlenmelidir. Söz konusu düzenleme yapılırken iki çeşit çözüm yolunun benimsenmesi mümkündür. Bunlardan birincisi, kanunkoyucunun TMK. m. 1020'de düzenlenmiş bulunan aleniyet ilkesinin muhtevası ve şartlarına uygun olarak kişi veya kurumların elektronik tapu sicili veri hafızasına erişimin ilke ve esaslarını belirlemesidir. İkinci yol ise, kanun koyucunun TMK. m. 1020'de düzenlenmiş olan aleniyet ilkesinin muhtevasını ve şartlarını daraltarak kişi veya kurumların elektronik tapu sicili veri hafızasına erişimini genişletebilir.

Kanaatimizce ikinci çözüm yolunun benimsenmesi, tapu sicilinin üstlenmiş olduğu aynî haklara aleniyet kazandırma fonksiyonu ve genel

<sup>70</sup> Bkz. 15.1.2004 tarihli ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu (RG. T. 23.1.2004, S. 25355).

olarak tapu sicilinin muhtevası ile tezat teşkil edebilir. Bu itibarla yapılacak olan düzenlemede, TMK. m. 1020'deki düzenlemenin sınırları içerisinde kalarak kişi veya kurumların ilgisine göre erişim hakkı verilmelidir. Meselâ, elektronik tapu sicili veri hafızasına erişim hakkı verilen belediyelere, imar uygulaması için sadece gerekli olan kadastro haritalarına ve emlak vergisi için de sadece malik bilgilerine (sadece malik ad soyadı ve taşınmaz yüzölçümüne) erişim hakkı verilmelidir. Keza, (A)'ya ipotek karşılığında kredi verecek olan (B) bankasına da (A) tarafından üzerinde ipotek tesisine rıza gösterilen taşınmaza ilişkin tapu sicil verilerine erişim hakkı tanınmalıdır. Diğer taraftan elektronik tapu sicili veri hafızasına erişim hakkı verilen kişi veya kurumların kâğıt üzerine baskı ile elde etmiş oldukları bilgilerin hukukî anlamda tapu senedi mahiyetinde olup olmayacağı konusu da düzenlenmelidir. Bunun dışında, tapu sicil müdürlükleri tarafından elektronik tapu sicili veri hafızasından alınan kâğıt baskıların hukukî mahiyeti de, söz konusu düzenlemede ele alınmalıdır.

Elektronik tapu sicili veri hafızasına Internet aracılığıyla veya on-line bağlantılarla erişim hakkı tanınan kişi veya kurumların, tapu sicil müdürlükleri ile aralarında yapacakları protokollere ilişkin hükümlere de yer verilmelidir. Buna göre, sözleşmenin şekli, süresi, tarafların hak ve yükümlülükleri gibi sözleşmenin muhtevasını oluşturan bütün unsurlar açıkça düzenlenmelidir. Diğer taraftan, anılan protokolleri onaylama konusunda yetkili tapu sicil müdürlüğünün neresi olacağı da hükme bağlanmalıdır. Elektronik tapu sicili veri hafızasına Internet aracılığıyla veya on-line bağlantılarla erişimin sağlanmasında, yetkili tapu sicil müdürlüğü tarafından kullanıcılara verilecek olan özel bir kod kullanılmalıdır. Başka bir ifade ile, elektronik tapu sicili veri hafızasına her türlü erişim için belirlenmiş ve erişimin mahiyetini belirleyen özel kodlar kullanılmasına ilişkin düzenleme de öngörülmelidir. Ayrıca protokolün süresinin ne kadar olacağına dair hüküm de kabul edilmelidir. Nitekim protokolün muhafaza süresi İsviçre hukukunda iki yıl olarak belirlenmiştir (GBV. Art. 111m Abs.2)

Elektronik tapu sicili verilerinin güvenliği ve bu verilerin korunması; üç yönden değerlendirilebilir. Bunlardan ilki, elektronik ortamda saklanmış olan taşınmazlara ilişkin verilerin herhangi bir izinsiz müdahale veya değişikliğe meydan vermeyecek şekilde saklanmasını mecburî kılmaktadır. Diğer ise, saklanan bu verilerin mümkün olduğunca hatasız bir şekilde her zaman için kullanıcılar tarafından ulaşılabilirliğinin sağlanmasını ifade etmektedir. Elektronik ortamdaki taşınmaz kayıtlarında veri güvenliğinin üçüncü yönü ise, aleniyet ilkesi gereğince Internet veya on-line bağlantılarla elektronik tapu sicili veri hafızalarına erişiminin sağlanması sonucu elde edilecek bilgilerle ilgili olan problemlerdir.

Elektronik tapu sicilinde verilerin güvenliği ve korunması ile ilgili en önemli konu ise, hiç şüphesiz, hak sahibi olmayan kişilerin tapu siciline

müdahaleleri ve taşınmazlara ilişkin bilgi ve verilerin istenmeyen bir şekilde ortadan kalkması veya değiştirilmesidir. Ancak yukarıda da belirtildiği gibi, günümüzde, bilgisayar teknolojisinin ulaştığı seviye ile bu mesele için birçok çözüm yollarının bulunması mümkündür. Bu tür sorunlar için belirli bir süreyle sınırlı olmak üzere klâsik tapu sicili ile elektronik tapu sicilinin birlikte yürütülmesi yolu da tavsiye edilmektedir<sup>71</sup>. Elektronik bilgi işlem yolu ile elde edilen verilerin zaman zaman, gelişen teknoloji ile yeni sistemlere aktarılarak sürekli okunabilir bir şekilde tutulması gerekir. Bu saklama işlemlerinin uygulanması ile verilerin bozulmaya, zarar veya hasar görmesine karşı korunması ve hatta teknik arızalara veya kötü niyetli kişilerin müdahalelerine karşı korunması de temin edilmiş olur.

Kanaatimizce, Türk hukukunda elektronik tapu siciline ilişkin bir uygulama için tapu sicil tüzüğü'nün tamamının yeni bir anlayışla ele alınarak düzenlenmesi gerekir<sup>72</sup>. Söz konusu hukukî düzenleme, doğrudan Tapu Sicil Tüzüğü'nde değişiklik yapılması şeklinde olabileceği gibi, bu tüzüğe bağlı olarak çıkarılacak ve elektronik tapu siciline ilişkin ilke ve esasları belirleyecek olan bir yönetmelikle de gerçekleştirilebilir. Tapu Sicil Tüzüğü'nde yapılacak olan düzenlemelerde şimdiye kadar uygulanmış olan klâsik tapu sicili sisteminin muhtevası ve fonksiyonları için geçerli olan ilke ve esasların aynen korunması gerekir. Gerçekten de, klâsik tapu sicili sisteminin muhtevası ve fonksiyonlarında herhangi bir kötüleşmeye veya olumsuz bir değişikliğe yol açacak bir sistemin kabul edilmesi mümkün değildir.

Daha önce ifade edildiği üzere, elektronik tapu sicili sistemine geçmiş olan ülkelerde, kullanıcıların elektronik tapu sicili veri hafızasına ulaşmalarında değişik usuller kullanılmaktadır. Bazı hukuk sistemleri (ABD., Avusturya) elektronik tapu sicili verilerine internet üzerinden<sup>73</sup> ulaşma imkânı sağlarken, bazı hukuk sistemleri (İngiltere, Almanya,

<sup>71</sup> Her ne kadar klâsik tapu sicili ile elektronik tapu sicili belirli bir süreyle sınırlı olmak üzere birlikte yürütülmüş olsa da, yine de bu çözüm yollarının seçiminde kesin bir güvenlik ve korumanın olmadığı da göz önünde bulundurulmalıdır.

<sup>72</sup> Genel Müdürlük tarafından hazırlanan "3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 1. maddesinde; "Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 Sayılı Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekansal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmaktır" şeklinde bir düzenleme öngörülmüştür. Bu düzenlemede geçen "mekansal bilgi sistemi" kavramı elektronik tapu sicilinin bir unsuru olan kadastro işlemlerinin de elektronik ortamda idare edilmesini ifade etmek üzere kullanılmıştır. Bkz. [www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss728m.htm](http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss728m.htm), 27.02.2008.

<sup>73</sup> Elektronik tapu sicili kayıtlarına internet üzerinden ulaşma imkânı sağlayan hukuk sistemlerinin başında Amerikan ve Avustralya hukuk sistemleri gelmektedir.

İsviçre) de özel program (software) programlar sayesinde online ağlar<sup>74</sup> yardımıyla sağlamaktadır.

Tapu sicilinin uygulandığı hukuk sistemleri ile, değişik taşınmaz kayıt sistemlerinin uygulandığı diğer hukuk sistemlerinin tamamında, bu sicillerin, taşınmazların fiilî ve hukukî durumlarını göstererek aynî haklara aleniyet sağlayan resmî siciller olduğu kabul edilmiş bulunmaktadır. Söz konusu sicillerin taşınmazlar üzerindeki aynî haklara aleniyet sağlama fonksiyonunu tam anlamıyla yerine getirebilmesi için de, herkes tarafından görülebilir ve bilinebilir olması gerektiği yapılan kanunî düzenlemelerde açıkça hükme bağlanmıştır<sup>75</sup>. Gerçekten de, taşınmazların kaydedildiği bu sicillerin resmî siciller olması, aksine bir düzenleme olmadığı sürece herkes tarafından bilinebilir ve görülebilir olmasını da şart kılmaktadır. Taşınmaz kayıt sistemlerinde tanınmış olan bu ilke, resmî sicillere duyulan kamu güveninin bir sonucudur.

Tapu sicillerinin, aynî haklara aleniyet sağlama fonksiyonunu tam anlamıyla yerine getirebilmesi için, muhtevasının herkes tarafından görülebilir ve bilinebilir olmasının da mutlaka sağlanması gerekir. Gerçekten de, bir aynî hakkın doğup tüm hüküm ve sonuçlarını meydana getirebilmesi için, gerekli güvenlik önlemlerinin alınması ve Anayasa ile garanti edilen kişiliğin, özel hayatın gizliliğinin ve mülkiyet ve miras hakkının korunması şartıyla, sicilin muhtevasının da herkes tarafından bilinip görülebilir kılınması da şarttır. Bu sebeple, bazı hukuk sistemlerinde, teknolojik gelişmelerin bir sonucu olarak, uygulanmaya başlayan elektronik tapu sicili sistemi ile, taşınmazların kaydedildiği sicillerinin bilgisayar ve Internet yardımıyla herkesin kullanımına açık hale getirilmiştir.

## SONUÇ

Elektronik tapu sicili uygulamasının teknik ve hukuki olmak üzere iki yönü bulunmaktadır. Teknik yönü itibarıyla elektronik tapu sicili, mevcut tapu kayıtlarının elektronik ortama aktarılması, bundan sonraki kayıtların elektronik ortamda tutulması ve muhtevasına uygun düşmek şartıyla tapu sicili işlemlerinin elektronik ortamda yapılmasını sağlayacak teknolojik altyapının oluşturulmasını ifade etmektedir. Hukukî yönüyle elektronik tapu sicilinin tam anlamıyla uygulamaya geçirilmesi ile birlikte, bir takım hukuki sorunlar da ortaya çıkacaktır. Bunlardan ilki; tapu siciline ilişkin tüm işlemlerin elektronik ortamda gerçekleştirilmesi ile birlikte, tapu sicilinin üstlenmiş olduğu “aleniyet sağlama fonksiyonu”nun tam olarak yerine getirilip getirilemeyeceğidir. Gerçekten de bu gün elektronik tapu sicili uygulamasına geçmiş olan hukuk sistemlerinde elektronik tapu sicili

<sup>74</sup> Meselâ, İngiliz taşınmaz kayıt sistemi ile Alman ve İsviçre elektronik tapu sicili sistemi, oluşturulan software programlar yardımıyla online ağlarla bu erişimi sağlamaktadır.

<sup>75</sup> Meselâ, Alman Hukukunda GBO § 12, İsviçre Hukukunda ZGB Art. 970, Avusturya Hukukunda GBG § 7, Türk Hukukunda TMK. m. 1020.

uygulamasının gayrimenkullerde aleniyet sağlama fonksiyonunu tam olarak yerine getirmediği yönünde eleştiriler gündeme gelmektedir.

Elektronik tapu sicili uygulaması, tapu siciline ilişkin her türlü hukuki işlemlerin elektronik ortamda gerçekleştirilmesini amaçlanmasının dışında, elektronik ortamda tutulan tapu kayıtlarına yetki verilmiş bir kısım kişiler tarafından herhangi bir sınırlamaya tabi tutulmaksızın ulaşılması imkânı sağlanmasını da amaçlamaktadır. Örneğin Alman hukukunda elektronik tapu sicili uygulamasına geçmiş bulunan bazı eyaletlerde, noterlere, kredi ve finans kurumları ile belediyelere, avukatlara, hâkimlere ve diğer bir kısım kamu hizmeti yerine getiren kişi ve kurumlara, gayrimenkul kayıtlarına, sınırsız olarak ulaşma imkânı tanınmaktadır. Buna karşılık İsviçre hukukunda GBV Art. 111m'de 2005 yılında yapılan değişiklikle<sup>76</sup>, kanton makamlarının, mahkeme yazı işleri müdürüne, harita mühendislerine ve arazi ölçüm elemanlarına (Geometern), vergi makamlarına, bankalara, ipotek işlemleri için görevlerinin ifası gereği için emekli sandıklarına (Pensionskassen) ve sigortalara, işlemleri yapabilmeleri için taşınmazlarla ilgili bilgilere sahip olması gereken belirli kimselere, kantonların, bilgi verebileceği kabul edilmiştir.

Elektronik tapu sicili, aleniyet ilkesi gereğince, taşınmaz kayıtlarının oluşturduğu veri hafızasına daha kolay ulaşılmasına imkân vermektedir. Tapu sicilinde yer alan taşınmaz kayıtları ise, kişinin mutlak haklarından olan malvarlığına ilişkin değerleri ifade ettiğinden, tabii olarak kişilik hakları ile karşı karşıya gelmektedir. Kişinin mutlak haklarından olan malvarlığı hakları da (meselâ, konutu, miras hakkı) özel hayat kapsamına giren ve bu yönüyle koruma altına alınan değerlerdir. Bu sebeple, elektronik tapu sicilinde yer alan taşınmaz kayıtlarına ilişkin bilgilere, sınırsız bir erişim hakkının sağlanması, Anayasa'da temel hak ve hürriyetler arasında yer verilen kişiliğin, özel hayatın gizliliği, mülkiyet ve miras hakkı ve kişisel verilerin korunması ilkesini ihlâl eden açık bir saldırı mahiyetindedir<sup>77</sup>. Gerçekten de, tapu sicilini oluşturan unsurların muhtevasında yer alan bilgiler, hem söz konusu taşınmaza, hem taşınmaz üzerinde hak sahibi olan kişilere hem de bu kişilerin sahip oldukları başta miras hakkı olmak üzere diğer özel hayatın kapsamına giren değerlere ait kişisel bilgilerden oluşmaktadır. Bu bilgilerin Internet üzerinden ulaşarak kullanılması veya başka şekillerde yayınlanması, özel hayatın gizliliği ve dolayısıyla kişilik haklarının ihlâli sonucunu doğurmaktadır.

Tapu siciline hakim olan aleniyet ilkesi ise, taşınmaz maliklerine özel bir koruma ve bilgilendirme sağlama yanında, aynî hakların üçüncü kişilerce bilinmesini sağlamak, belirli bir mal üzerindeki haklarla ilgili anlaşmazlıkları düzenlemek ve üçüncü kişilere, taşınmazlar ve aynî haklar

<sup>76</sup> Bkz. AS. 2005 1343.

<sup>77</sup> AMK., T. 28.06.1966, E. 1963/132, K. 1966/29, (RG. T. 27.06.1967, S. 12632).

ile ilgili bilgi vermek gibi medenî bir görevi de üstlenmektedir. Ayrıca, gerçek ve tüzel kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ve bunların getirdiği irtifak hakkı ve yüklerle ilgili bilgileri sunmayı da amaçlamaktadır. Bu ilke aynı zamanda, koruma görevi ile meselâ, taşınmaza ilişkin hukukî işlemlerde taşınmazın yükümlülükleri hakkında bilgi vererek işlem güvenliğinin sağlanması amacıyla da hizmet etmektedir. Diğer taraftan, alıcı ve satıcıyı koruma yanında bilgi sağlama görevi ile taşınmaz iktisap ve temliklerinin en iyi şekilde gerçekleştirilmesi amacıyla da muhtevasında taşınmaktadır. Bu fonksiyonlardan hareketle, kişilerin bilgiye erişim hakkı ile aleniyet ilkesinin aynı muhtevaya sahip oldukları sonucuna varmak mümkündür. Gerçekten de, herhangi bir hukukî işleme konu olan taşınmazlar üzerindeki haklara ilişkin verilerin erişilemez olması, bunların üçüncü kişilere karşı ileri sürülmesi imkânını da ortadan kaldıracığından, bilgiye erişim hakkı ile aleniyet ilkesinin de en üst düzeyde sağlanması gerektiği de dikkate alınmalıdır<sup>78</sup>. Diğer taraftan elektronik tapu sicili, klâsik tapu sicilinden daha iyi işleyen bir sistemi amaçlamaktadır. Bu sebeple, kabul edilecek çözüm yolu, elektronik tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kişiler için, klâsik tapu sicilindeki korumadan hukukî ve teknik anlamda daha iyi bir korumayı öngörmelidir. Meselâ, TMK. m. 1020'de, aleniyet ilkesinden faydalanarak tapu sicilinden bilgi almak isteyen kişinin "ilgisinin" olması gerektiği düzenlenmiştir. Ancak, hangi tür gerekçelerin, maddede belirtilen ilgi olarak kabul edilebileceği açık bir şekilde ortaya konulmamış, bu husus doktrin ve yargı içtihatlarına bırakılmıştır. Bu itibarla, elektronik tapu siciline erişim şartları tespit edilirken, kişinin aleniyet ilkesi gereğince tapu sicilinden bilgi almasını gerekli kılan söz konusu "ilgisinin" muhtevası, özel hayatın gizliliği ve bilgiye erişim hakkı birlikte dikkate alınarak tespit edilmeli ve bu iki kurumun birlikte uygulanmalarına imkân tanınmalıdır.

Klâsik tapu sicilinden bilgi almak isteyenler, doğrudan tapu sicili idarelerine başvurarak bilgi veya belge talebinde bulunabilmektedirler. Bu sebeple, söz konusu taleplerin denetimi kolayca sağlanmakta ve tapu sicili kayıtlarının kanunî ilgi dışında incelenmesi engellenmektedir. Buna karşılık, tapu sicilinin bilgisayarla idare edilmesi ve Internet aracılığıyla erişime açılması, tapu sicilini kanunî ilgisi dışında incelemek isteyenlerin denetimini de zorlaştırmakta, hatta imkânsız kılmaktadır.

Elektronik tapu sicili kayıtlarına Internet aracılığıyla erişim sağlanması, doğrudan kişisel bilgiler yanında, özel hayatın bir unsuru olarak kabul edilen miras hakkına ilişkin bilgilerin de, gözler önüne serilmesi sonucunu doğurmaktadır. Gerçekten de, kişinin sahip olduğu malvarlığı içerisinde yer

<sup>78</sup> Gerçekten de, kanunkoyucu, TMK. m. 1020/III'de; "Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez" hükmüne yer verdiği göre, bir kimsenin tapu sicilindeki kaydı bilmemesinden dolayı sorumlu olmaması için tapu sicilinin de herhangi bir sınırlandırmaya tabî tutmadan aleniyetin sağlanması gerekir.



alan miras hakkı da, özel hayatının unsurlarından birisi olarak kabul edilmektedir. Tapu sicili miras hakkına ilişkin bilgileri de muhtevasında taşımış olduğundan, elektronik tapu sicili hafızasının Internet üzerinden erişime açılması, özel hayatın gizliliği hakkının da doğrudan ihlâl edilmesi sonucunu doğurmaktadır<sup>79</sup>. Nitekim İsviçre hukukunda, Kantonların elektronik tapu sicili kayıtlarını belirli sürelerle yayınlamaları konusunda yetki verilmesini öngören ZGB Art. 970a'da, miras yoluyla edinilen iktisapların bu yayınlamanın dışında bırakılacağı hususu açıkça düzenlenmiştir. Aynı sonucun Türk hukukunda da kabul edilmesi gerekir.

---

<sup>79</sup> Meselâ, henüz hayatta iken tüm mirasını bir hayır kurumuna bağışlayan murisin bu tasarrufunu mirasçılardan öğrenmesi birçok anlaşmazlık ve huzursuzluklara sebep olabilecektir.

**BİBLİYOGRAFYA**

- ARI, Kemal : Yunan İşgalinden Sonra İzmir’de “Emval-i Metruke” ve “Fuzuli İşgal”, [www.atam.gov.tr/index.php?Page=Print&DergiIceriNO=891&Yer=DergiIcerik](http://www.atam.gov.tr/index.php?Page=Print&DergiIceriNO=891&Yer=DergiIcerik), 02.04.2008.
- BAŞPINAR, V./KOCABEY, D. : İnternette Fikrî Hakların Korunması, Ankara 2007.
- BEYLİ, Ceylin : Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Kanun Tasarısı Üzerine Eleştiriler, Türkiye Bilişim Şurası Hukuk Çalışma Grubu Kişisel Veriler Raporuna Ait Görüşler, [www.bilisimsurasi.org.tr/hukuk/docs/tbs\\_kisisel\\_veri\\_ceylin\\_beyli\\_gorus1.pdf](http://www.bilisimsurasi.org.tr/hukuk/docs/tbs_kisisel_veri_ceylin_beyli_gorus1.pdf)-, 08.07.2008.
- BREDL, Walter : SOLUM-STAR Das maschinelle geführte Grundbuch, MittBayNot, Jg. 1997, H. 2, sh. 72-77.
- Bundesamt für Justiz : E-GRID Eidgenössische Grundstücksidentifikation, <http://www.egris.ch/DE/Dokumentation.html>, 11.07.2008.
- \_\_\_\_\_ : Bundesamt für Justiz – EGBA Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, “EGRIS” Bericht “Voranalyse” [www.egris.ch/documents/eGRIS%20Voranalyse%20A&D%20080213.pdf](http://www.egris.ch/documents/eGRIS%20Voranalyse%20A&D%20080213.pdf), 11.07.2008.
- \_\_\_\_\_ : Informatisiertes Grundbuch, Technische Dokumentation DatenmodelleGRIS, <http://www.egris.ch/documents/Technische%20Dokumentation%20Datenmodell%20eGRIS%20051130c.pdf>, 11.07.2008.
- ÇELEBİ, Funda : Kişilik Haklarından Kişinin Özel Yaşamının ve Gizliliklerinin İhlâli ve Korunması, KOÜHFD. Y. 1, S. 1, sh. 275 vd.
- DANIŞMAN, Ahmet : Ceza Hukuku Açısından Özel Hayatın Korunması, Konya 1991.
- DOĞAN, İlyas : Fili Mağlup Eden Aslanlar ya da Sanal Tapu Çılgınlığı; [www.haberakademi.com/default.asp?in=makaleoku&hid=2703](http://www.haberakademi.com/default.asp?in=makaleoku&hid=2703), 21.02.2007.
- DÜZCEER, Ali Rıza : Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı, 2. Baskı, Ankara 1994.
- ERİŞGİN, Nuri : Tapu Sicilinin Aleniliği İlkesi (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Ankara 1989.
- ERSOY, Eren : Gizlilik, Bireysel Haklar, Kişisel Verilerin Korunması, [ab.org.tr/ab06/bildiri/6.doc](http://ab.org.tr/ab06/bildiri/6.doc), 08.07.2008.
- ERTAŞ, Şeref : Yeni Türk Medenî Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2005.

- GÖTTLINGER, Franz : Projekt Grundbuchautomation in der Bundesrepublik Deutschland, ZBGR, 1981 H. 2, sh. 65-73.
- GRZIWOTZ, Herbert : Das EDV-Grundbuch, CR, 1995 H. 2, sh. 68-73.
- KABOĞLU, İbrahim : Özgürlükler Hukuku, 6. Bası, İstanbul 2002.
- KARDEŞ Salâhaddin : “Tehcir” ve Uygulamaları, www.maliye.gov.tr/mayem/new/sx/Etkinlikler/konferans/tehcir/metin.htm, 02.04.2008.
- KILIÇ, Halil : Gayrimenkul Davaları, C. 2, Ankara 2001.
- KILIÇ, Mehmet : Türk Özel Hukukunda Elektronik Tapu Sicili (Yayınlanmamış Doktora Tezi) Ankara 2004 (Kısaltılmışı: Kılıç, Tez).
- \_\_\_\_\_ : 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun Tapu Sicili Hukukunda Getirdiği Yenilikler, Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Ankara 2006, sh. 619-639.
- \_\_\_\_\_ : Analysis of TAKBIS Project in Terms of Law, 5th International Conference on Geographic Information Systems, 2-5 July 2008, Vol. 2, sh. 485-492.
- Milli Emlak Kontrolörleri Derneği : Ahar Mahallere Nakledilen Eşhasın Emval Düyun ve Matlublarının Tasfiyesi Hakkındaki Kanunun Tatbıkına Dair Olan Talimatname, www.milliemlak.org/index.php?sayfa= mevzuat &cat=detay&id=688, 02.04.2008.
- \_\_\_\_\_ : Yunan Hükümetiyle Akdedilen 1 Kânunuevvel 1926 Tarihli İtilafname Mucibince Devlete İntikal Eden ve 1 Nisan 1928 Tarihli Kanun Mucibince Ashabı Hakka Verilmesi Lazım Gelen Emvalin Sureti Tevziini Mübeyyin Talimatname, www.milliemlak.org/index.php? sayfa=mevzuat&cat= detay&id=694, 02.04.2008.
- NEF, Urs : Grundzüge des Sachenrechts, Zürich 2004.
- OBERHAMMER, Otto : ADV-Grundbuch in Österreich, IBM Nachrichten, Jg. 31, H. 255, sh. 29-35.
- OĞUZMAN, M. K./SELİÇİ, Ö./OKTAY ÖZDEMİR, S. : Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul 2007, sh. 134 vd;
- OKTAY ÖZDEMİR, Saibe : Kişilik Hakları ve Bilgi Alma Hakkı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Aleniliği (Kamuya Açıklığı) İlkesi, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, sh. 503-528.
- ÖZEL, Sibel : Uluslararası Alanda Medya ve İnternette Kişilik Hakkının Korunması, 2. Baskı, Ankara 2004.
- ÖZMEN, İhsan : Eski ve Yeni hukukumuzda Gayrimenkul Mevzuatı, Ankara 1986.

PFÄFFLI, Roland : Das Grundbuch und seine Bedeutung für den Rechtsanwalt, Revue de l'Avocat 4-2006, sh. 139 - 143.

RÜßMANN, Helmut :Herausforderung Informationsgesellschaft: Die Anwendung moderner Technologien im Zivilprozess und anderen Verfahren, ruessmann.jura.uni sb.de/grotius/ Reports/schweiz.htm.

SCHMID, Jörg : Sachenrecht, Zürich 1997.

ŞEN, Ersan : Devlet ve Kitle İletişim Araçları Karşısında Özel Hayatın Gizliliği ve Korunması, İstanbul 1996.

TAPU ve KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ : Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine Ait Protokol ve Teknik Şartname, Ankara 2000.

ÜNAL, M./BAŞPINAR, V. : Şeklî Eşya Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2007.

ZEVENBERGEN, J. : Systems of Land Registration Aspects and Effects, Delft 2003.

ZOBL, Dieter : Grundbuch, Zürich 1999.

#### **YARARLANILAN İNTERNET SİTELERİ**

[www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=projedetay&ID=4](http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=projedetay&ID=4), 08.07.2008.

[www.tkgm.gov.tr/turkce/dosyalar/diger/kurumsalmalidurumbeklentilerrap06082007.doc](http://www.tkgm.gov.tr/turkce/dosyalar/diger/kurumsalmalidurumbeklentilerrap06082007.doc) -, 08.07.2008.

[www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss728m.htm](http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss728m.htm), 27.02.2008.