

Alman Hukukunda Elektronik Tapu Sicilinin Gelişimi ve Oluşumu

The Development and Formation of Electronic Land Register in German Law

İpek ÇEVİK*

Öz

İlgili makale öncelikle Alman hukukunda elektronik tapu sicil kavramının ortaya çıkışı ve tarihi gelişimi ile ilgili bilgi vermektedir. Ayrıca elektronik tapu sicil kavramını Alman hukuku mevzuatı açısından değerlendirilmekte ve elektronik tapu sicilinin oluşumu ile ilgili olarak takip edilen usul ve esasları incelenmektedir. Bu çerçevede, tapu sicilinin aleniyeti ilkesi ve kişilik hakları kapsamında özel hayatın gizliliği uyarınca menfaat dengesinin, elektronik tapu sicili düzenlemesi bakımından ne şekilde ele alındığı ortaya konmakta ve son olarak da Türk hukukundaki durum açısından karşılaştırmalı bir değerlendirme yapılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Elektronik Tapu Sicili, Veri Bankası Tapu Sicili, TAKBİS, Alman Hukuku, Eşya Hukuku, Aleniyet İlkesi, Özel Hayatın Gizliliği.

Abstract

The article demonstrates the historical development of electronic land register in German law and thoroughly analyses the notion of electronic land register according to German legislation. Furthermore, the article explains the basic rules and principles, regarding the formation of an electronic land register within German law. Moreover, the conflict between the principle of publicity and the right to privacy or more specifically the right to self-determination in relation to electronic land register is discussed and the German legal approach to this conflict of interest is examined. Finally, the legal situation on electronic land register in Turkish law is generally evaluated in comparison to German law.

Keywords: Electronic Land Register, Database Land Register, German Law, Property Law, Principle of Publicity, Right to Privacy, Right to Self-determination, Turkish Law, TAKBİS.

* Ar. Gör. Dr., Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı. Haydarpaşa Yerleşkesi Tıbbiye Caddesi Üsküdar/İstanbul, ipek.cevik@gmail.com.

I. GİRİŞ

Gelişen teknoloji ile birlikte bilişim çağını yaşadığımız bu dönem içinde, bilgisayarların ve bilgisayar programları pek çok alanda hayatımıza etki etmektedir. İletişimin elektronik ortamda ilerlemesi, belgelerin elektronik ortamlarda oluşturulması, saklanması ve paylaşılabilmesi yanında, çeşitli programlar vasıtası ile gerekli belgelere/bilgilere elektronik ortamda daha hızlı bir şekilde ulaşılması sebebiyle, yapılan işlemlerin de elektronikleşmekte olduğu görülmektedir.

Bilgi ve belgelere daha hızlı ulaşımın sağlanması, veri bankaları benzeri programlarda daha sistematik bir biçimde saklanabilir ve erişilebilir olması, işlemleri daha kolay ve hızlı bir hale getirmektedir. Bu nedenle pek çok alanda olduğu gibi tapu sicilinin tutulması anlamında da elektronikleşme bilişim çağının bir gereği olarak önem taşımaktadır.

Almanya yanında Avusturya ve İsviçre gibi ülkeler teknolojinin semerelerinden yararlanmak anlamında, birçok alanda olduğu gibi tapu sicili anlamında da elektronikleşmeyi tercih etmişlerdir. Klasik tapu sicilinden elektronik tapu siciline geçiş ile sınırlı kalmayıp, hukuki işlemlerin resmi olarak elektronik ortamda yapılmasını da düzenleyerek, teknoloji hızının ve kolaylığının hukuki ilişkilere de aktarılması sağlanmıştır; sonuç olarak gelişen çağa ayak uydurulması hedeflenmiştir.

Alman hukukunda, klasik tapu sicili dışında bilgi işlem teknolojilerinden faydalanarak bir tapu sicili oluşturulması 70'li ve 80'li yıllarda gündeme gelmiş, ancak finansal açıdan yük oluşturacağı için bu alandaki planlar daha öncesinde sonuçsuz kalmıştır¹.

1993 öncesinde yapılan tapu sicilini bilgisayar destekli yürütme denemeleri, gerek zamanın teknolojisinin yeterli olmaması gerekse bilgisayar destekli tapu siciline geçiş düzenlemesinin eyaletler tarafından kabule zorlanması ve sicilin kadastro ile ilişkili olarak yapılması zorunluluğu gibi nedenler süreç açısından bir takım engeller oluşturmuştur. Ayrıca ilgili birimlerin yeniden yapılandırılmasının gerekmesi ve bu yüzden iş yükünün aşırı artması, sürecin ilerlemesinde çeşitli güçlüklerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur².

Bu ilk bilgisayar destekli tapu sicili oluşturma aşamasında eyaletler tarafından çeşitli elektronik sicil projeleri denenmiştir. SOLUM, MAGB ve FOLIA gibi projeler tapu sicilini bilgisayar destekli hale getirme çalışmalarına katkı sağlamıştır³. Ancak hukuki bağlayıcılık açısından bilgisayar ortamına aktarılan veriler, sadece klasik tapu sicilini destekleyici ve ona yardımcı fonksiyona sahiptir, bu anlamda elektronik verilerin herhangi bir hukuki bağlayıcılığı söz konusu olmamıştır⁴.

Doğu Almanya ile olan birleşmeden sonra, doğunun ve batının ayrı olduğu dönemde tapu kütüğü ile ilgili konularda düzenlemelerin birbirinden çok farklı olmasından dolayı, Doğu Almanya'nın tapu sisteminden de etkilenerek, tapu ve kadastro sicilleri açısından yeknesaklığı sağlamak amacı ile 1993 yılında Tescil İşlemlerinin Hızlandırılması Kanunu

1 BÖHRINGER, BWNNotZ 1994, s. 25.

2 SCHMIDT-RÄNTSCH, VIZ 1997, s. 84.

3 SPRAU, MittBayNot 1987, s. 118 vd.

4 SCHMIDT-RÄNTSCH, VIZ 1997, s. 84; HOLZER, NJW 1994, s. 483.

(Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz= RegVVG)⁵ çıkarılmıştır. Bu kanun ile sanayileşme ve bilişim döneminde artış gösteren tescil kayıt işlemlerinin, modern teknikler aracılığı ile daha kolay bir şekilde yürütülmesi hedeflenmiştir.

Bu yasa ile eski projelerin aksine tapu sicilinin bilgisayar tekniği ile desteklenmesi değil, sicilin temel olarak elektronik ortamda yürütülmesinin önü açılmıştır. Bu elektronik düzenlemenin amacı mahkemelerin işlerinin ve diğer tapu sicili ile ilgili işlemlerin kolaylaştırılması, tapu sicili durumu ile ilgili bilgiye daha hızlı ulaşım sağlanması, tapu sicil müdürlüğü dışındaki yerlerden ilgili verilere ulaşım sağlanarak, tescil işlemlerinin hızlandırılması ve ilgililerin hukuki durumlarına dair resmi belgeleri daha hızlı bir şekilde edinmeleri amaçlanmıştır⁶.

Tescil İşlemlerinin Hızlandırılması Kanunu kapsamında tapu sicili ve diğer sicilleri elektronik sistemde yürütme imkanı oluşturulmuştur. Buna bağlı olarak **Tapu Sicili Tüzüğü'ne (GBO)** yeni bir kısım eklenmiş ve 7. kısım içeriğinde, 126-134 paragrafları arasında mekanik olarak tutulan tapu sicili hükümleri düzenlenmiştir.

§ 126 GBO uyarınca elektronik tapu sicili tutulması, Eyalet hükümetlerinin kararına bırakılmış ve tapu sicilinin elektronik olarak tutulması kararının bir tüzük ile alınması gerektiği, bu kararın alınmasını takiben Tapu Sicil Tüzüğü'nün (GBO) ilgili hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmiştir. GBO elektronik tapu sicili yürütülmesi ile ilgili genel mahiyette hükümler içerirken, daha detaylı düzenlemeler ise **Tapu Sicili Uygulama Yönetmeliği'nde (GBV)**⁷ § 61 ve devamında getirilmiştir.

Son olarak teknolojik ilerlemeleri de göz önünde bulunduran kanun koyucu 2013 yılında elektronik tapu sicili kavramını daha da esneterek, sadece elektronik tutulan tapu sicilini değil, ayrıca **Veri Bankası Tapu Sicili (Datenbankgrundbuch)** kavramı ile de elektronik tapu sicilinin, veri bankası şeklinde tutulabilmesi için de gerekli düzenlemeyi kanun ile oluşturmuştur. **Veri Bankası Tapu Sicilinin Uygulamaya Geçirilmesi hakkında Kanun (DaBaGG)**⁸ 1. maddesinin 14. bendi, veri bankası tapu siciline dair tanımı, elektronik ya da mekanik olarak tutulan tapu sicili kavramına ek olarak tanımlamıştır. Bu kanun ile de Tapu Sicili Uygulama Yönetmeliği'nde (GBV) §§ 71a, 76a uyarınca da veri bankası tapu sicilinin oluşturulmasını düzenleyen hükümler oluşturulmuştur.

Görüldüğü üzere elektronik tapu sicili kavramı Alman hukukunda teknolojik gelişmelerin hızı ve uygulanabilirliğine göre zaman içinde oluşturulmuş ve yine teknolojik gelişmelere göre de uyarlanmasına devam edilmiştir. Elektronik tapu siciline geçiş bu anlamda aşamalı olarak ilerlediği için bu makale çerçevesinde öncelikle mekanik olarak yürütülen elektronik tapu sicili kavramı ve sonrasında da Veri Bankası Tapu Sicili kavramı ve buna ilişkin özel düzenlemeler

5 RegVVG v. 20.12.1993, BGBl I.2182

6 BREDL, MittBayNot, 1997, s. 72.

7 Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung BGBl. S. 1114.

8 Gesetz zur Einführung eines Datenbanksgrundbuchs, 1.10.2013, BGBl. 3719.

incelenecek; son olarak da Türk hukukundaki durum ve Alman hukukunda elektronik tapu silinin gelişimi ışığında yapılması gerekenler hakkında değerlendirmeler ortaya konacaktır.

II. ELEKTRONİK ORTAMDA TUTULAN TAPU SİCİLİ

A. ELEKTRONİK TAPU SİCİLİ

GBO'nun elektronik tapu siciline dair 7. kısmının başlığı *mekanik yürütülen tapu sicili*⁹ olarak adlandırılmış ve 126. paragrafın ise başlığı *otomatik veri olarak yürütülme*¹⁰ şeklinde düzenlenmiştir.

§ 126 GBO hükmü uyarınca elektronik tapu sicilinin oluşturma yetkisi eyaletlere verilmiş, ancak detaylı kavram açıklaması Tapu Sicili Uygulama Yönetmeliği'nin (GBV) 62. paragrafında ortaya konmuştur.

Bu yönetmelik uyarınca elektronik tapu sicili, yani mekanik olarak tutulan tapu sicilinden çıkması gereken anlam, *bunun için belirlenmiş olan veri deposuna kaydedilen ve sürekli olarak değiştirilmeden okunabilir biçimde, tapu kütüğü sayfası içeriğinin görüntülenebilir olması* durumudur.

Bu ifade ile tapu sicilinin düzenlemesine dair bir değişim söz konusu değildir. Klasik tapu sicilinde yer alan bölümler aynı şekilde elektronik tapu sicili içinde de bulunmaktadır¹¹.

GBO'nun 126. paragrafı elektronik tapu siciline geçişi, eyaletlerin isteğine bağlı olarak düzenlemesi ve bir zorunluluk getirmemesi sebebiyle sicilin sistematik düzeninde de bir değişim öngörmemiştir. Ayrıca sicilin içerik düzeninin değiştirilmesinin çok daha fazla masrafa ve zaman kaybına yol açacağı gerekçesiyle, öncelik olarak sadece tapu sicilinin aynı düzende elektronik ortama geçirilmesinin önü açılmıştır.

Elektronik tapu siciline geçiş sırasında bir çok eyalet daha önce elektronikleştirme çalışmaları sırasında kullanılmış olan, Bayern Eyaleti'nde geliştirilen SOLUM-Star projesini temel almıştır. Eyaletler elektronik tapu siciline geçişte serbest oldukları gibi, kullanacakları programı seçmekte de serbesttirler; ancak elektronik tapu siciline, çıkaracakları tüzük ile geçmeye karar veren eyaletler, yukarıda da bahsi geçtiği üzere, GBO ve GBV'nin ilgili emredici hükümlerini uygulamak zorundadırlar¹². Bu anlamda elektronik tapu sicilinin oluşturulması ve yürütülmesi için seçilen elektronik programın tüzük ve yönetmelikte istenen temel şartları taşıması gerekmektedir.

Elektronik tapu siciline geçme serbestisi eyaletler arasında farklı zamana yayılacağı için, klasik tapu sicilinden, uygulamada elektronik tapu siciline geçme zamanını da eyaletler yine kendi

9 "Das maschinell geführte Grundbuch"

10 "Führung als automatisierte Datei"

11 BÖHRINGER, BWNotZ 1994, 25; BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 74.

12 SCHMIDT-RÄNTSCH, VIZ 1997, s. 84.

planlamalarına göre yönetebileceklerdir. Bütünü ile elektronik tapu siciline geçmeye hazır olan eyaletler, öncelikle klasik tapu sicili olan kağıt tapu sicilini resmi olarak kapatmaları gerekmekte ve bunun hukuki dayanağını oluşturmak için de, elektronik tapu sicilinin klasik tapu sicilinin yerini aldığına dair ilgili tüzüğün yürürlüğe sokulması gerekmektedir (Anlegungsverordnung)¹³.

Bayern Eyaleti'nin¹⁴ SOLUM¹⁵-STAR projesi temel alınarak yapılan düzenleme uyarınca seçilen program ile temelde iki tür elektronik kayıt yapılması gerekmiştir.

- 1) Kodlu kayıt (CI codierte Informationen – Speicherung)
- 2) Kodsuz kayıt – (NCI –Speicherung) olarak belirlenmiştir.

İlk kayıt metodunda, veri depolarına kodlanarak girilmiş bilgiler veya kayıtlar söz konusu iken; ikinci metot, yani kodsuz kayıt metodunda, klasik tapu sicili sayfaları tarayıcılar yardımı ile kodlanmamış olarak veri deposuna aktarılmaktadır. Veri deposunda resim halinde saklanabilen sicil sayfalarının WORM-Tekniği (Write once – read multiple: bir kere yaz – çok kez oku) ile saklandığı için elektronik program resim üzerinde değişim yapılmasına imkan vermemektedir¹⁶. Bu nedenle yeni kayıtlar kodlanmış olarak resimlerle birlikte veri deposuna işlenmekte ve ilgili sicil sayfası hakkında bilgi alınması gerektiği zaman, sonradan işlenmiş bilgiler, önceki taranan sicil sayfası ile birlikte tapu sicilindeki son durumu gösterebilmektedir¹⁷.

Güncel olarak Almanya'da bütün eyaletler elektronik tapu sicilini resmi şekilde yürürlüğe sokmuşlardır ve uygulama elektronik tapu sicili sistemi üzerinden ilerlemektedir.

B. VERİ BANKASI TAPU SİCİLİ

Almanya elektronik tapu siciline geçmekle beraber, bu tapu sicilinin sadece klasik tapu sicilinin elektronik versiyonu olması ve gelişmekte olan teknolojinin ise daha hızlı olması ve format açısından elektronik hukuki işlemlere olanak sağlaması nedeniyle, tapu sicilinin de sürekli olarak gelişmekte olan teknolojiye ayak uydurmasını hedeflemektedir. Bu bağlamda elektronik tapu sicili geliştirilerek, veri bankası tapu siciline (Datenbankgrundbuch) geçiş için adımlar atılmış ve bu sicil türünün geliştirilip uygulamaya sokulabilmesi için projeler başlatılmıştır.

20.09.2013 tarihinde **Veri Bankası Tapu Sicilinin Uygulamaya Geçirilmesi hakkında Kanun (DaBaGG)** yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile öncelikle § 126 GBO'da yer alan elektronik tapu sicili kavramının yanına ek olarak, veri bankası tapu sicili kavramının tanımı getirilmiştir.

13 SCHMIDT-RÄNTSCH, VIZ 1997, s. 85.

14 Bayern Eyaleti tarafından 14.6.1996 tarihinde yürürlüğe giren tüzük ile Bayern için merkez tapu sicil depolama birimini (ZGBS: Zentrale Grundbuchspeicherstelle für Bayern) oluşturulmuştur.

15 Latince yer, zemin anlamında kullanılmaktadır.

16 BREDL, MittBayNot 1997, s. 74, Bu nedenle SOLUM-STAR projesinde her taranan sicil sayfasına bir ön sayfa eklenmekte ve bu sayfaya optik karakter tanıyıcı (OCR: optical character recognition) sisteminin okuyabileceği şekilde sicil sayfasına ait numaralar yazılmaktadır; tanıma sistemi ile de gerekli sicil sayfaları, numaralarının koordinatları belirlenerek sonraki kayıtlar için hızlıca ulaşılabilir hale getirilmiştir.

17 HOLZER, NJW 1994, 481, 484; BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 75.

Bu tanım uyarınca tapu sicilinin, *içeriklerin mantıki bağlantısı ile yapılandırılmış formda*¹⁸ oluşturulması durumunda, veri bankası tapu sicili olarak da yürütülebileceği belirtilmiş olup, bu sicilin elektronik tapu sicilinin bir alt türünü oluşturması hususu, ilgili kanun (DABaGG) gerekçesinde belirtilmiştir¹⁹.

Aynen elektronik tapu sicilinde olduğu gibi, veri bankası tapu siciline geçiş de eyaletlerin kararına bırakılmıştır. Buna göre her eyalet kendi kapasitesi çerçevesinde ilerleyebilme olanağına sahiptir. Bu çerçevede Federal Anayasa'nın 91c maddesi uyarınca oluşturulan bilişim sistemleri planlama kurulunca (IT-Rat), E-Devlet-Stratejisi kapsamında dijital tek bir veri bankası tapu sicilinin oluşturulması hedeflenmiştir; bu doğrultuda Federal devletin 36 milyon tapu sicil sayfasına ait 400 milyon sayfalık hacmi olan verilerin, yapılandırılmış şekilde daha verimli online bilgi erişimi için hazırlanması amaçlanmıştır²⁰. Bu pilot proje çalışmaları yürütme anlaşmasını 16 eyaletin tümü imzalamış ve öncelikli olarak 6 eyaletin önderliğinde proje komisyonu oluşturulmuştur, Bayern Eyaleti ise projenin yöneticisi olarak öngörülmüştür.

Elektronik tapu sicili her ne kadar elektronik ortamda klasik tapu siciline ait verileri göstermekte ise de, birbiri ile ilişkili verilerin, örneğin yardımcı sicillerdeki bilgilerin ayrı ayrı incelenmesinin söz konusu olması nedeniyle zaman kaybına yol açmaktadır. Bu sorunu çözümlenmek adına bütün ilişkili kayıtların ülke çapında tek bir veri bankasında toplatılması amaçlanmaktadır. Bu şekilde tapu sicil kayıtlarının daha sistematik bir düzende tutulması ve tapu kadastro ile ilgili ayrıntılı bilgilere daha kolay erişim sağlanarak, işlemlerin daha hızlı hale getirilmesi öngörülmüştür²¹.

§ 80 GBV uyarınca, farklı tapu sicil sayfalarındaki çeşitli haklar ve derece tabelaları ile ilgili bilgilerin bir araya getirilip incelenmesi ve güncel kayıt bilgilerinin gösterilmesi gibi çeşitli konularda tapu sicilindeki bilgilere daha kolay ulaşım sağlanması amaçlanmıştır²². Bunun yanında sadece bir tapu sicil müdürlüğü bölgesi için değil, bütün federal devlet için farklı şekilde bilgilerin inceleme imkanının sunulması hedeflenmiştir.

Veri bankası tapu sicili halihazırda proje aşamasındadır. Elektronik tapu sicilinde olduğu gibi eyaletler veri bankası tapu siciline geçiş zamanını seçme konusunda yetkilidirler, ancak ortak proje yürütme anlaşmasına bütün eyaletler imzalamıştır. Veri bankası tapu sicil programı geliştirme çalışmalarını bu anlamda her eyalet desteklemektedir. Ancak elektronik tapu sicilinin tarihi gelişiminde olduğu gibi, veri bankası tapu sicili de zaman içinde belli bir sistemin oturması ile yürürlüğe girecektir.

Veri bankası tapu sicili projesinin temeli de yine bir kanuni düzenlemede somutlaştırılmıştır. § 134a GBO hükmü bu amaç için geliştirilecek proje alt yapısını hazırlamaktadır. Veri bankası tapu siciline geçiş için güncel tapu sicili verilerinin ilgili veri bankası programına aktarımının sağlanması

18 "Das Grundbuch in strukturierter Form mit logischer Verknüpfung der Inhalte (Datenbankgrundbuch)"

19 BT-Dr. 17/12635, 06.03.2013, s. 29.

20 WIGGERS, FGPrax 2013, s. 235.

21 ZEISER, BeckOK GBO, GBV N. 70 vd.

22 SCHNEIDER, ZWE 2014, s. 350 vd.

gerekmektedir. Bu kapsamda ilgili tapu sicil tüzüğü (GBO) “göç programı” (Migrationsprogram) adı altında veri bankası tapu sicilini geliştirmeyi hedefleyen bir düzenlemeye yer vermiştir. Bu program tapu sicil verilerinin yeniden yapılandırılmış kayıtlar olarak dönüştürülmesini ve depolanmasını destekleyici şekilde olacaktır.

Programın geliştirme aşamasında kullanılacak verilerin, gerçek tapu sicil verileri olması gerektiği ileri sürülmüştür, ancak bu şekilde uygulamada ihtiyaç duyulacak çeşitli beklentilere uygun bir veri bankası tapu sicilinin oluşturabileceği belirtilmiştir; bunu takiben ilgili eyaletlerin adalet bakanlıklarına § 134a I GBO uyarınca, gerçek tapu sicil verilerini, programı geliştirenlere sunabilmesine dair yetki verilmiştir. Bu verilerin program geliştiriciler tarafından nasıl kullanılacağı, verilerin korunması hükümleri çerçevesinde § 134a 2-5 arası fıkralarda detaylandırılmıştır.

Bu kapsamda verilerin sadece program geliştirme amacı ile kullanılacağı belirtilmiş ve verilerin güvenliğinin denetlenmesi için, proje kapsamında eyaletler arasında ortaklaşa kabul edilen yürütme anlaşması uyarınca seçilen bir merkezi eyalet adalet bakanlığı yetkilendirilmiştir. Bu anlamda ilgili idare, veri güvenliği ve korunması adına program geliştiricilerle birlikte hareket etmektedir. Veri güvenliği konusunda sorumluluk da belirlenen bu idari merkezin üzerindedir.

Program geliştiricilerin hizmetine sunulan verilerin tapu sicilinin çapraz bir kesidini oluşturması gerektiği belirtilmiştir, bu nedenle uygulamada ortaya çıkan farklı kayıtların (farklı yazı tipleri, ya da resim olarak oluşturulan kodsuz kayıtlar gibi) sistemde tanımlanmasını sağlayacak tapu sicil verilerinin paylaşılması gerektiği belirtilmiş, fakat sadece bu amaç için yeteri kadar sayıda verinin paylaşılması gerektiğinin de altı çizilmiştir. Her eyalet için kendi tapu sicilinin maksimum % 5 oranında bir paylaşımının söz konusu olacağı belirtilmiştir.

Paylaşılan verilerin pilot programın geliştirilmesi ve işleyişini test etmek için kullanılacağı ve gerekli denemeler yapıldıktan sonra, daha fazla ihtiyaç olmadığı takdirde verilerin silinmesi gerektiği belirtilmiştir.

Eyaletler bir tüzük ile veri bankası tapu sicilini uygulamayı seçtikleri takdirde, Tapu Sicili Uygulama Yönetmeliği'nin (GBV) 71a ve 76a paragraflarındaki veri bankası tapu sicilini oluşturmaya dair özel hükümlerin ve ayrıca yönetmeliğin diğer maddelerindeki veri bankası tapu siciline ait hükümlerin uygulanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu hükümler uyarınca sicildeki verilerin nasıl oluşturulacağı, sicilin nasıl yürütüleceği düzenlenmiştir.

Bu projenin tamamlanması için §150 (6) GBO uyarınca 31.12.2020 tarihine kadar süre öngörülmüştür. Veri bankası tapu sicili geliştirme projesi çerçevesinde ek bir veri tabanı oluşturularak işlemlerin elektronik ortamda daha hızlı bir şekilde sürmesi hedeflenmektedir. Veri bankası tapu sicilinin işlemleri hızlandırma amacını gerçekleştirmek için tapu müdürlüklerinin, başka tapu sicil müdürlüğü yetkisinde olan tapu sicil işlemleri ile ilgili yetkilerinin de genişletilmesine olanak sağlayan § 127 I (3) ve (4) GBO hükümleri getirilmiştir.

Bu hükümlerin genel olarak uygulamaya sokulabilmesi için veri bankası tapu sicilinin eyaletler tarafından uygulamaya sokulması gerekmektedir. Aynı şekilde tapu sicili için oluşturacak veri bankasının yeknesak bir program olması da önem taşımaktadır. Bu nedenle işlemlerin hızlanması ve işlem güvenliğinin sağlanması adına federal devletin tüm eyaletlerince kullanıma sokulacak tek bir veri bankası tapu sicili programı gerekmektedir. Temel elektronik tapu sicilinde olduğu gibi zaman içinde geliştirilen veri bankası tapu sicili programı eyaletlerce uygulamaya sokularak, eski elektronik tapu siciline ait sayfaların resmi şekilde kapatılması gerekecektir. Veri bankasına aktarılmış olan elektronik sicil sayfalarına ise sicil sayfasının veri bankası olarak yeniden yapılandırılmış olduğu ve sayfanın kapatıldığı tarih şerh olarak düşülecektir (§ 71a (4) GBV) .

III. VERİ GÜVENLİĞİ

§ 126 GBO'da elektronik ortamda tutulabilecek tapu sicili türlerini sayıldıktan sonra, diğer hükümlerinde ilgili tapu verilerinin otomasyonuna ait asgari güvenlik önlemlerinin esasları belirlenmiştir. Bu hükümler 1993 yılında elektronik tapu sicili yürürlüğe sokulduğunda getirilmiştir, aynı güvenlik koşulları eyaletlerin kendi kararları ile veri bankası tapu siciline geçmesi durumunda da geçerlidir.

§ 126 GBO'da düzenlenen konu veri güvenliğidir. Bu anlamda verilerin teknik nedenlere dayanarak kaybolmaması, örneğin elektrik kesintisi ya da dış etkenler sebebiyle ya da veri hırsızlığı yani "hacklemek" gibi nedenlerle verilerin çalınmasının önlenmesi önem arz etmektedir (§ 65 GBV).

Bu nedenle § 126 GBO'nun 1. fıkrasının 1-3 bentleri, bu veri güvenliğini sağlamak adına ortaya konması gereken minimum standartlara dikkat çekmektedir. Bu alınması gereken minimum güvenlik önlemleri §§ 64-66 GBV'de belirtilmiştir. § 64 GBV uyarınca mekanik olarak korunan verilerin ulusal ve uluslararası kabul edilen teknik standartlara uygun olması gerektiği belirtilmiş, ancak özellikle hangi teknolojinin kullanılması gerektiği ifade edilmemiş, bunun yerine bu alanda gelişen ilgili teknolojinin takip edilmesi ve sistemin gerektiğinde uyarlanması hedeflenmiştir²³. Devamında ise elektronik tapu sistemi açısından olması gereken temel fonksiyonlar § 62 f. 2 GBV'de aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- 1) İlk olarak sistemi kullanacak kişilerin tanımlanması ve tanımlanan kişilerin kimliklerinin doğrulanması (Tanıma ve doğrulama);
- 2) Sisteme giriş yetkisinin uygun şekilde yönetilmesi (Yetki yönetimi);
- 3) Bu hakların geçerliliğinin sistem tarafından kontrol edilmesi (Yetki kontrolü);
- 4) Elektronik tapu sicilinde yapılan değişikliklerin ya da kayıt edilen beyanların delil güvenliği anlamında bir protokole bağlanması (Delil Tespiti);
- 5) Temel alt sistemlerin bir güvenlik riski olmadan, gerektiğinde yeniden geri oluşturulması (Geri Dönüştürme);

23 WILSCH, BeckOK GBO, § 126 N. 2.

- 6) Sistemin teknik hataları nedeniyle, saklanan verilerde oluşan tahriflerin gerekli kontrol mekanizmaları ile zamanında tespiti (Tahrif edilemezlik);
- 7) Sistemin hatasız bir şekilde işlemesi ve ortaya çıkan sistem hatalarının gecikmeden rapor edilmesi (Hizmetin güvenilirliği);
- 8) Elektronik tapu sicilinden ya da sicile olan veri değişiminin ya da oluşturan genel iletişim ağlarına aktarılacak verilerin güvenliğinin sağlanması (Aktarım güvenliği).

Bu temel güvenlik standartlarının desteklenmesi için de § 66 GBV her işgünü sonunda elektronik tapu sicilinin yedek bir kopyasının oluşturulması gerektiğini ve asıl elektronik tapu sicili herhangi bir şekilde zarar gördüğünde, yedek kopyanın da zarar görmeden hızlı bir şekilde erişilebilir olması gerektiğini belirtmektedir. Bu anlamda uygulamada sadece işgünü sonunda değil, gün içinde de birkaç kez güncel yedek bir kopyanın oluşturulup saklanması güvenlik açısından gerekli görülmektedir.

§ 126 GBO'nun 1.fıkrasının 2. bendi ise oluşturulan kayıtların *derhal* elektronik veri halinde görülmeye açık hale getirilmesi gerektiğini vurgulamaktadır; bu anlamda girilen kaydın usulüne uygun olarak onaylanmasından itibaren birkaç dakika içinde kayıtların *sürekli olarak değiştirilmeden okunabilir* olması gerekmektedir. Ancak kayıtları belleğe depolama emrinin organizasyona ait nedenler yüzünden hemen verilmesi mümkün olmayacağından, tapu sicil memurunun emri verdiği günün akşamı ya da takip eden gecesi ilgili kayıtların *sürekli olarak değiştirilmeden okunabilir* şekilde veri deposuna yükletilip kaydedilmesi öngörülmüştür, tapu memurlarının elektronik sicile ulaşabilmesi ve hukuki işlemlerin devam edebilmesi adına bu usul uygulama açısından daha pratik görülmüştür²⁴.

Elektronik tapu siciline geçilmesi ile beraber aleniyet ilkesi yanında ayrıca kişilik hakkı kapsamında yer alan kişisel verilere ne şekilde ve kimler tarafından ulaşılacağı da detaylı olarak belirtilmiştir. Bu anlamda kişilik hakkı kapsamında özel hayatın gizliliği çerçevesinde verilere ulaşım sırasında Federal Anayasa'nın (Grundgesetz GG) 2. maddesinin 1. fıkrası kapsamında bir güvenlik duvarının oluşturulması gerektiğinin altı çizilmiştir²⁵.

Bunun devamında verilerin güvenliği ile ilgili dikkat edilmesi gereken unsurları daha baskın şekilde vurgulamak için § 126 I (3) GBO'da, Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Kanun'un (BDSG)²⁶ 9. paragrafının ekinde yer alan teknik ve organizasyon tedbirleri, birebir Tapu Sicil Tüzüğü'nün (GBO) ekine aktarılmıştır.

İlgili ekte yer alan güvenlik önlemleri özellikle sisteme erişim ve sistemi kullanım haklarının düzenlenmesi gerektiğini belirtmiştir. Elektronikleştirilmiş kişisel verilerin korunmasına dair temel tedbirler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

24 BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 78.

25 WILSCH, BeckOK GBO, § 12.

26 BDSG Bundesdatenschutzgesetz.

- 1) Veri işleme alanına yetkili kişiler dışında kimsenin girmemesine dair önlemlerin alınması gerektiği (Erişim Kontrolü);
- 2) Veri depolarının izinsiz okunmaması, değiştirilmemesi ya da kopyalanmaması (veri Deposu Kontrolü);
- 3) Veri deposuna izinsiz kayıt girişi yapılmaması, kayıtlı kişisel veriler hakkında izinsiz bilgi alınmaması, değiştirilmemesi, ya da silinmemesi (Kayıt Kontrolü)
- 4) Bilgi işlem sisteminin veri transferine yardımcı yöntemlerle izinsiz kişilerce kullanılmaması (Kullanıcı Kontrolü)
- 5) Bilgi işlem sisteminde kullanım ya da erişim yetkisi olan kişilerin sadece yetkisi dahilinde kalan verilere ulaşmasının sağlanması (Erişim Kontrolü)
- 6) Kişisel verilerin hangi alanlarda veri transferi yöntemleri ile iletilebileceği ve kontrolünün sağlanması (İletme Kontrolü)
- 7) Sisteme girilen kişisel verilerin ne zaman ve kim tarafından girildiğinin, girildikten sonra belirlenebilir olması (Kayıt Kontrolü)
- 8) Kişisel bilgilerin işlenmesine dair görevin verilmesi durumunda, verilen görevin talimatlarının sınırları içinde kalındığının kontrol edilmesi (Görevlendirme Kontrolü)
- 9) Kişisel verilerin aktarımında ya da veri taşıyıcıları/depolarının taşınmasında verilerin izinsiz okunmaması, kopyalanmaması, değiştirilmemesi ya da silinmemesinin sağlanması (Taşıma Kontrolü)
- 10) İlgili idari makam içinde ve yönetime dair organizasyon önlemlerinin verilerin korunabilmesi için beklenen şartları sağlaması (Organizasyon Kontrolü).

§ 126 (2) GBO ayrıca asıl sicile yardımcı sicillerin de elektronik ortamda tutulmasını gerektiğini belirtmektedir²⁷. Bunun dışında kadastroya ve ilgili ölçümlere ait yardımcı sicillerin de tapu sicil müdürlüğünün kullanımına açık olacağı ve aynı şekilde kadastro vb. işler için gereken tapu sicil müdürlüğünün tuttuğu yardımcı sicillerin de kullanılabilirliği öngörülmektedir. Bu şekilde aynı yardımcı sicilin birden fazla ayrı şekilde tutularak zaman kaybına yol açmamak, bu sayede masraf kaybının azalması hedeflenmektedir²⁸. Ayrıca § 127 GBO hükmü de kadastro ve tapu ile ilgili verilerin bir bütünlük oluşturması amacıyla alakalı verilerin iki sistem içinde paylaşımını öngörmektedir.

§ 126(3) GBO ise tapu sicil verilerinin tutulması ve işlenmesi konusunda yetkili tapu sicil müdürlüğü tarafından başka bir merkezi idari birim ya da kamu tüzel kişisi görevlendirilerek, usulüne uygun şekilde tapu sicili yönetimini sürdürecektir dış veri işleme mekanizması oluşturulabilmesi açısından yetki vermektedir. Ancak bu durumda Tapu Sicili Uygulama Yönetmeliği (GBV) § 90 uyarınca ilgili eyaletin tapu sicil müdürlüğünün sorumluluğu sürmektedir.

27 GBO § 12a malik ve taşınmaz çizelgeleri gibi.

28 BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 78.

IV. TAPU SİCİLLERİ VE KADASTRO ARASINDA ENTEGRASYON SAĞLANMASI

§ 127 GBO hükmü ise tapu ve kadastron arasındaki ilişkiyi düzenlemektedir. Bu anlamda eyaletler tapu ve kadastron arasında bütünlük oluşturmak için gerekli yetki düzenlemesini işbu hükme göre yapabilmektedirler. Tapu ve kadastron yürütülmesi karşılıklı etkileşim içinde devam etmekte ve karşılıklı olarak tutulan elektronik veriler, otomatik olarak iki tarafça kolaylıkla çağırılıp incelenebilmektedir. Bu yetki özel olarak § 86 GBV'nin 1. ve 2. fıkralarında düzenlenmiştir. Bu durum § 133 GBO'da yer alan verilere online erişimden farklı olup, özel kanuni düzenleme ile verilere erişim sağlanmaktadır²⁹. Bu erişim ile beraber tapu sicil müdürlüğüne veri kaydetme yetkisi de verilmiştir, ancak bu yetki sınırlandırılmıştır. Bu sınır taşınmaz numaraları ile ilgili değişimleri içermektedir, taşınmazın sınırlarına dair ya da benzeri maddi açıklamalar bu yetki alanı içerisinde değildir; dolayısıyla sadece hukuki içerik değişimleri açısından kayıt yetkisi söz konusudur³⁰.

Elektronik tapu sicili açısından tapu ve kadastron müdürlükleri arasında veri erişiminin sağlanması ile birlikte yazı ile talep edilmesi gereken bilgilerin otomatik olarak taraflarca erişilebilir hale gelmesi nedeni ile idari açıdan iş yükünün ve masrafın azalması sağlanmıştır. Bu anlamda girilen yanlış verilerin düzeltilmesi açısından ilgili genel kurallara atf yapılmaktadır. Bu anlamda aleniyet kazanmamış veriler müdürlükçe re'sen düzeltilirken, aleniyet kazanmış verilerse düzeltme işlemleri ile ilgili hükümlere göre (§§ 13, 22 I GBO) ya da müdürlük itiraz usulüne göre düzeltilmektedir (§ 53 I GBO)³¹.

Elektronik tapu sicili oluşturulmasında idari organizasyon açısından verimliliği arttırmak adına aynı zamanda klasik tapu sicili uyarınca var olan ilan yükümlülüğü (§ 55 GBO) elektronik tapu sicilinin doğası ve uygulamaya konma amacı gereği ortadan kalkmış olup, yapılan duyurular sadece bilgilendirme amacı taşımaya yönelik hale gelmiştir³².

GBO § 127 1. fıkrasının 1 ve 2. bentleri sadece elektronik tapu sicili döneminde yürürlükte iken, 3 ve 4. bentler veri bankası tapu sicili ile birlikte gelmiş hükümlerdir. Bu anlamda belli bir eyalette yer alan tapu müdürlüklerinin aynı eyaletteki diğer tapu müdürlüklerinin yetki alanında bulunan taşınmazlar ile ilgili hukuki işlem tesis etmesi gibi yetkiler düzenlenmiştir.

§ 127 fıkra 1 bent 3 GBO uyarınca tapu müdürlüklerine, kendi bölgeleri dışındaki taşınmazlar ile ilgili bir düzeltme söz konusu olduğunda, bu düzeltme işlemini elektronik ortamda kayda geçirebilme yetkisi verilmiştir. Bu şekilde iş yükünün hafifletilmesi amaçlanmaktadır. Bu durumda belirli tescil, terkin, tadil talepleri söz konusu olduğunda her müdürlük yetki alanındaki taşınmaz için ayrı başvuru yapılması değil, tek bir başvurunun yapılması işlemleri hızlandırmaktadır³³.

29 FRENZ, DNotZ 1994, s. 165.

30 WILSCH, BeckOK GBO, § 127, N. 1 vd.

31 HOLZER, NJW 1994, s. 484.

32 BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 80.

33 WILSCH, BeckOK GBO, § 127, N. 4

Benzer şekilde § 127 fıkra 1 bent 4 GBO yine işlemlerin daha hızlı ve verimli ilerlemesini sağlamak adına belirli durumlarda bir eyalet içinde tek tapu sicil müdürlüğünün yetkili olacağı konuları düzenlemektedir. Farklı tapu müdürlüklerine bağlı birden fazla taşınmazı ilgilendiren işlemler söz konusu olduğunda, tek bir tapu sicil müdürlüğünün bütün işlemler için yetkili olacağını belirtmiştir. Toplu hakların tescili, silinmesi veya değiştirilmesi söz konusu olduğunda, resmi olarak başvuruda bulunulmuş olan ilk tapu sicil müdürlüğünün yetkili sayılması söz konusudur. Bu şekilde işlemlerin tek elden ve daha hızlı bir şekilde kaydı mümkün olmaktadır.

§ 127 fıkra 1 bent 3 ve 4 GBO için özellikle belirtmek gerekir ki, bu hükümlerin amacına uygun bir şekilde uygulanması, tapu sicili işlemlerinin resmi olarak elektronik hukuki işlemler şeklinde yapılabileceğinin eyaletlerce kabulüne bağlıdır³⁴.

§§ 135-141 GBO bu anlamda elektronik hukuki işlemler başlığı altında, elektronik ortamda tapu müdürlüklerine resmi başvuru şekillerini açıklamıştır. Elektronik tapu sicili kapsamında, yine eyaletlerin tüzük ile elektronik hukuki işlemleri resmi şekil olarak kabul edilebileceği ilgili kanun (ERVGBG)³⁵ ile hükme bağlanmıştır. Bu bölüm altında elektronik belgelerin tapu müdürlüklerine elektronik olarak ulaşma zamanına dair detaylar, elektronik formun içerikleri, evrakların elektronik ortama transferi, bu elektronik belgelerin incelenmesi, çağırılması ve resmi nüshasının oluşturulması gibi konular düzenlenmiştir.

Hukuki işlemlerin tapu sicilleri açısından daha hızlı bir şekilde ilerleyebilmesi için eyaletlerin elektronik hukuki işlemlerin resmi şekilde uygulamaya sokmuş olmaları gerekmektedir. Bunun ötesinde bazı işlemlerin amacına uygun şekilde uygulamaya sokulabilmesi için ayrıca veri bankası tapu siciline de geçilmiş olmasının gerekliliği belirtilmiştir³⁶. Eyaletler gerektiğinde noterlerin sadece elektronik ortamda hukuki işlemleri yürütmesi gerektiğine karar verebilmektedir. 4 Eyaletin noterler için elektronik işlemleri zorunlu kıldığı görülmektedir³⁷. Taşınmaz satış işlemlerinin noterlerde gerçekleştirilmesi ve noterlerin gerekli tescil işlemlerini elektronik belgeler aracılığı ile tapu müdürlüklerine resmi olarak iletme imkanlarının olması, hukuki işlemlerin daha hızlı yürütmesi ve iş yükünün azaltılması açısından verim sağlanması gibi olumlu sonuçları ortaya çıkarmaktadır³⁸.

V. ELETRONİK TAPU SİCİLİNİN OLUŞTURULMASI

Klasik tapu sicilinden elektronik tapu siciline resmi olarak geçiş § 128 GBO'da düzenlenmiştir. Verilerin veri deposuna kayıt edilmiş olması ile geçiş otomatik olarak kendiliğinden

34 BT-Dr. 17/12635, 06.03.2013, s. 22.

35 ERVGBG (Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register – und kostenrechtlicher Vorschriften), 11.08.2009, BGBl. I s. 2713.

36 BT-Dr. 17/12635, 06.03.2013, S. 21.

37 BÜTTNER/FROHN, DNotZ-Sonderheft 2016, s. 158, Badem-Württemberg, Sachsen, Schleswig-Holstein ve Rheinland-Pfalz eyaletleri.

38 GASSEN/MÖDL, ZRP 2009, s. 79 vd; MEYER/MÖDL, DNotZ 2009, s. 755 vd.

sağlanmamaktadır, bunun için veriler elektronik ortamda aktarıldıktan sonra verilen onay neticesinde yürürlüğe sokulabilmektedir³⁹. Ancak elektronik tapu sicili oluşturulurken eyaletlere iş yükünden ve zamandan tasarruf etmek amaçlı üç farklı yöntem § 67 GBV ve devamında gösterilmiştir.

Bu yöntemler sırasıyla şu şekilde düzenlenmiştir: 1) **Kaydın değiştirilerek yazılması** (§ 68 GBV) 2) **Kaydın yeniden oluşturulması** (§ 69 GBV) 3) **Kaydın dönüştürülmesi** (§ 70 GBV).

1. Kaydın değiştirilerek yazılması (Umschreibung) şeklindeki aktarımlarda, klasik tapu sicilinde güncel içerikler veri olarak elektronik ortamda yeni bir sayfa oluşturularak aktarılmakta, silinmiş olan tescil kayıtlarının aktarımına istisnai olarak gerek duyulmaktadır. Bu aşamada güncel haklar için geçerli olan kayıtlar hariç gerekli olmayan kayıtların geçirilmemesi (veya silindi şeklinde bir ibare konması) ve bir anlamda kayıtların düzenlenmesi söz konusu olmaktadır. Bu nedenle de en fazla zaman ve çalışma gerektiren yöntem olarak ortaya çıkmaktadır. Avantajlı yönü ise veri bankası tapu siciline geçiş bakımından kolaylık sağlamasıdır.

2. Kaydın yeniden oluşturulması (Neufassung) yöntemi ise ilk yöntemin alt kategorisini oluşturmaktadır. Güncel olan bütün kayıtlar kodlu olarak elektronik ortama aktarılabilen ve silinmiş olan kayıtlar ise geçirilmemektedir. Bu yöntem ile yeni bir kütük sayfası oluşturulmaktadır.

3. Kaydın dönüştürülmesi (Umstellung) yöntemi ise en çok zaman tasarrufu sağlayan yöntem olarak ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda güncel ve silinmiş olan eski kayıtlar ile ilgili bir hukuki durum düzenlemesi yapılmamakta, sadece ilgili tapu sicili kayıtları elektronik fotokopi ile bir veri deposuna aktarılmaktadır.

Elektronik tapu siciline geçişte bu üç yöntemden birinin seçimi eyaletlere bırakılmıştır. Seçilen yöntem ile elektronik ortama aktarılan veriler, hepsinin aktarımı bitip gerekli kontroller yapıldıktan sonra verilen onay ile resmi olarak o zamana kadar olan kütük sayfasının yerini almaktadır. Bütünlük ve doğruluk esaslarına uygun olarak kayıtların elektronik ortamda depolanmış olması ve gerektiğinde de veri deposundan erişilebilir olması gerekmektedir. Bu koşulların incelendiğinin ve bu şekilde de düzenlenen elektronik tapu sicilinin yürürlüğe girmesine onay verildiğinin de kayıt altına alınması gerekmektedir.

Elektronik tapu sicilinin düzenlenmesinin daha hızlı bir şekilde ilerlemesini sağlamak için kanun koyucu genel olarak bir bölgeye ait tapu kütüğünün tümünün tamamlanmasını aramamakta, bireysel kütük sayfalarının tek başlarına elektronik ortama aktarılarak etkili bir şekilde yürürlüğe sokulabileceğini belirtmektedir⁴⁰. Bu anlamda usulüne uygun olarak veri deposuna kayıt edilmiş ve onaylanarak erişime mümkün kılınan veriler, eski klasik tapu sicil sayfasının yerine geçmektedir. Dolayısıyla ilgili bölgeye ait taşınmazlara ilişkin bütün kayıtların elektronik ortama aktarılana kadar beklenmesi zorunluluğu söz konusu değildir⁴¹.

39 BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 80 vd.

40 BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 80.

41 HOLZER, NJW 1994, s. 484.

Onay ile erişim iznine açılan elektronik tapu kütüğü sayfası resmi olarak yürürlüğe sokulduktan sonra, § 128 II GBO uyarınca klasik tapu kütüğündeki taşınmaza ait sayfanın resmi olarak kapatılması ve durumu belirten kaydın da yetkili kişilerce imzalanması gerekmektedir. Bu usul tek bir sayfa için ya da bir tapu kütüğü bandı için de geçerli olabilmektedir.

Eğer ki veri bankası tapu sicilinin kullanımı söz konusu ise, bu kapsamda veri bankası tapu sicili söz konusu olduğunda oluşturulacak verilerin sadece § 69 GBV uyarınca *kaydın yeniden oluşturulması* yöntemi ile işlenmesi gerekliliği § 71a GBV'de belirtilmiştir. Veri bankası tapu sicilinin doğası gereği, taşınmaz sayfasındaki bilgilerin yeni teknik veriler halinde, yeniden yapılandırılmış olarak sisteme sunulması gerekmektedir.

VI. TESCİL KAYITLARININ HUKUKİ GEÇERLİLİĞİ

§ 129 GBO tapuda oluşturulan tescil kayıtlarının hukuki geçerliliği ile ilgili hükümleri içermektedir. Elektronik tapu sicilinde bir kaydın hukuken geçerli olabilmesi için § 128 GBO uyarınca usulüne uygun olarak düzenlenip, onay verilmiş şekilde açılan elektronik tapu sicili sayfasına ait kayıtların öncelikle *veri deposuna yüklenerek kayıt edilmiş* olması ve ikinci olarak da *sürekli olarak değiştirilmeden okunabilir olması* gerekmektedir.

Klasik tapu sicilinde gereken imza, elektronik tapu sicilinde farklı bir şekil almaktadır. Tescil kayıtlarını değiştirmeye yetkili kişi adına verilmiş özel elektronik imza ile (§ 75/I GBV) ilk önce aynı işgününe ait kayıtlar çalışma belleğine kayıt edilmektedir. Burada amaç belgelerin kim tarafından imzalandığının takip edilmesi ve doğruluk bakımından da denetlenebilir olmasını sağlamaktır; yani klasik tapu sicilinde olduğu gibi tapu sicilinin güvenli şekilde yürütülmesinin sağlanması hedeflenmiştir⁴².

Ancak ne atılan elektronik imza ne de bu kayıt işlemi tek başına tescil kayıtlarının hukuki etkisinin doğmasına ve dolayısıyla kayıtların tek başına yürürlüğe girmesini sağlamaz. Hukuki etkisinin doğacak şekilde yürürlüğün gerçekleşmesi için aynı işgünü içinde oluşturulan tescil kayıtlarının toplu halde mesai bitiminde tapu kütüğü için oluşturulmuş ana belleğe kayıt edilmesi gerekmektedir. Bu asıl kayıt işlemine kadar yetkili tapu memuru daha önce ara kaydını oluşturmuş olduğu tescil kayıtlarını değiştirebilir ya da geri alabilir⁴³. Bu asıl kayıt işleminin aynı gün yapılması öngörülmüş ise de, daha geç bir tarihte yapılmasını engelleyen bir hüküm yoktur. Elektronik tapu sicilinde ilgili günün tescil kayıtlarının toplu halde, *sürekli olarak değiştirilmeden okunabilir olacak* şekilde yüklenmesi artık o kayıtların hukuki etkisinin doğması sonucunu doğurur. Kural olarak toplu halde geçerli kayıtları elektronik tapu siciline aktarılmış olması aransa da, § 126 GBO bu işlemin *derhal* yapılması gerektiğini vurguladığı için ilgili tescil kayıtlarının anında geçerli bir şekilde elektronik tapu siciline kayıt edilip, sürekli olarak değiştirilmeden okunabilir bir biçimde görüntülenmesine engel bir hüküm söz konusu değildir⁴⁴.

42 SCHMIDT-RÄNTSCH, VIZ 1997, s. 87.

43 HOLZER, NJW 1994, s. 484; WILSCH, BeckOK GBO, § 129 N.2.

44 BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 82.

§ 129 (I) GBO 2. cümlesinde bu ana belleğe kayıt edilen tescil kayıtlarının, aynı zamanda kaydeden kişi tarafından hem doğruluk ve bütünlük açısından incelemesinin yapılması gerektiğini⁴⁵ hem de kayıtların içeriğinin olduğu gibi görüntülenebilir olduğu durumunun kontrol edilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Ancak kontrol yükümlülüğünün yetkili kişi tarafından yerine getirilmemiş olması, uygun şekilde hukuki etkili hale gelen tescil kayıtlarına herhangi bir etki yapmaz⁴⁶.

Esas olarak elektronik tapu siciline değiştirilmeden okunacak şekilde kayıt edilip, toplu işleme yürürlüğe sokulmuş kayıtların, bilgisayar tarafından aynı günün tarihini alması, klasik tapu sicilinde imza atılıp geçerli bir tescil kaydı haline gelmesi durumunu oluşturur. Bilgisayar sistemi tarafından otomatik olarak verilen tarih kaydın geçerlilik tarihidir. Daha önceki bir tarih bu durumda oluşturulamaz. Elektronik sistemin getirisi olarak, daha önce § 44 GBO uyarınca yetkili memur izni ile tescil kaydını oluşturan uygulayıcı memurun görev ayrımı ortadan kalkarak, § 74 GBV uyarınca sadece yetkili memurun işlemi yürütmesi mümkün hale gelmektedir. Bu durumda iki imza yerine sadece tek bir elektronik imza ile işlemler yapılabilmektedir.

SOLUM-Star projesi örnek olarak alındığında, tescil kaydı oluşturmaya ya da değiştirmeye yetkili memur, oluşturduğu kayıtları öncelikle taslak olarak kaydetmektedir; bu taslak halindeki tescil kayıtları henüz incelemeye açmadığı için geçerlilik kazanmamıştır. Daha sonra toplu ya da seri şekilde yapılan kayıt ile geçerli hale gelmektedir. Sistemde bu taslak kayıtların, asıl kayıt işlemi için incelemeye sunulmasına kadar bekletilmesi mümkündür. İlgili kayıtlar elektronik imza ya da dijital imza ile korunmaktadır. Bu imza içeriğinde tescil kaydına dair bir takım bilgiler yer almaktadır: yetkili kişi, tescil kayıt tarihi, kayıt içeriği ve yetkiliye ait elektronik anahtar⁴⁷ gibi. Kayıtların doğruluğunu ispatı açısından bu detayların elektronik imzada bulunması gereklidir. Tapu kütüğü sayfası sadece görüntülenmek istendiğinde, yetkilinin elektronik imzası da aynı anda görüntülenmemekte, elektronik imzanın doğruluğu özel bir incelemeye tabi tutularak ortaya çıkmaktadır⁴⁸. Ancak imzası bulunan yetkili ismin kayıtlarda gözükmesi gerektiği, ancak bu şekilde kullanıcılar açısından güvence oluşturacağı, ayrıca belgenin kontrolü sırasında da ismin gözükmesinin kolaylık sağlayacağı belirtilmiştir⁴⁹. Elektronik imza her ne kadar belgenin güvenliğini ve doğruluğunu sağlasa da, sisteme girilen kayıtların hukuki geçerliliği açısından bir şart oluşturmamaktadır; bu etki ancak yapılan elektronik tapu sicili kaydının ilgili sisteme kayıt edilerek saklanması ve ve tekrar görüntülenebilir olması ile ortaya çıkmaktadır⁵⁰.

VII. ELEKTRONİK TAPU SİCİLİNİN İNCELENMESİ

§ 132 GBO ise elektronik tapu sicilinin incelenmesini düzenlemektedir. Elektronik tapu sicili oluşturulurken, klasik tapu sicili ilkeleri bağlı kalmış ve sadece elektronik sicile geçiş

45 FRENZ, DNotZ 1994, s. 162.

46 WILSCH, BeckOK GBO, § 129 N.4.

47 BREDL, MittBayNot 1997, s. 75.

48 SCHMİDT-RÄNTSCH, VIZ 1997, s. 87; BREDL, MittBayNot 1997, s. 75.

49 SCHMİDT-RÄNTSCH, VIZ 1997, s. 87; BREDL, MittBayNot 1997, s. 75; BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 83.

50 WILSCH, BeckOK GBO, § 130 N.4.

hedeflenmiştir⁵¹; bu nedenle § 12 GBO uyarınca haklı bir ilginin/menfaatin (berechtigtes Interesse) olduğu durumlarda inceleme izni verilmektedir. Bu haklı menfaat ise ilgili olgular hakkında makul bilgi verilmesini gerektirmektedir. Elektronik tapu sicilinde yer alan kayıtların incelenmesi ile ilgili düzenleme § 131 ve § 132 GBO'da ortaya konmuştur.

İnceleme istemi söz konusu olduğunda farklı şekilde inceleme yapılabilmektedir. Bu anlamda ilgili tapu kütüğü sayfasını tapu sicil müdürlüğünün bilgisayar ekranında görüntüleme (wiedergabe) şeklinde olabileceği gibi çıktı (Ausdruck) alma şeklinde de olabilir. İlgilinin tapu sicil sayfasını kendisinin online görüntülemesi için gereken teknik şartların mevcut olması aranır; bunun için inceleme izni verilen tapu sicil sayfası dışında inceleme sınırı aşılmamalı ve tapu sicil sayfasından herhangi bir değişiklik yapılamamalıdır (§ 79 GBV)⁵².

Klasik tapu sicilinde yer alan nüsha (Abschrift) talep etme durumu, elektronik tapu siciline çıktı (Ausdruck) talebi olarak düzenlenmiştir. Klasik tapu sicilindeki *Onaylı nüsha* (beglaubigten Abschrift) yerini ise *resmi çıktı* (amtlicher Ausdruck) kavramı almıştır. Basit çıktı söz konusu olduğunda kayıtların görüntülediği tarih olması yeterliyken, tescil kayıt durumu gösteren bilgi de yer alabilir (§ 78 III GBO). Resmi çıktılar söz konusu olduğunda ise herhangi bir imza şartı aranmamaktadır, basılan çıktı için resmi mühür gerekmektedir; bu mühür bilgisayar çıktısı alırken de basılabileceği gibi form halinde resmi çıktı alımı da mümkündür⁵³. Bu mühürlü resmi çıktı hukuki işlemler açısından etki doğurmaktadır⁵⁴.

§ 132 GBO 2. cümlesi uyarınca ilgili kişilerin inceleyebileceği taşınmazlar açısından, inceleme talebinin sunulduğu tapu sicil müdürlüğüne ait bölge dışında kalan taşınmazlar ile ilgili tapu sicili bilgilerinin de incelenmesine izin verilmesi söz konusu olabilir.

Bu anlamda elektronik tapu sicilinin en önemli yeniliklerinden biri online-veri çağırımı olmuştur. Bu durumda § 133 GBO uyarınca tapu sicil verilerinin veri aktarımı yolu ile otomatik prosedür çerçevesinde edinilmesinin yolu açılmıştır⁵⁵. Bu prosedür uyarınca da gerçekleştirilmesi gereken bazı temel şartlar vardır. Yine klasik tapu sicilinde olduğu gibi § 12 GBO uyarınca online veri aktarımı ile incelemede haklı bir menfaatin/ilginin var olması gerekmektedir (§ 133 I 1 GBO) ve inceleme aşamasında inceleme yetkisinin sınırları aşılmamalıdır. Diğer şart ise veri aktarımının bir protokol çerçevesinde kontrolünün sağlanabilir olmasıdır (§ 133 I 2 GBO). Bu protokol ilgili tapu sicil müdürlüğü ve ilgili tapu sayfasını ve verinin kimin tarafından aktarıldığının bilgisini içermelidir⁵⁶. Bu güvenlik şartlarının temelinde yatan amaç elektronik tapu sicilinde kurumsal kontrolün kaybedilmemesi, ve tapu sicilinin incelenmesi söz konusu olduğundan § 12 GBO şartlarına uyulmasının sağlanmasıdır⁵⁷.

51 WILSCH, BeckOK GBO, § 132 N 1.

52 FRENZ, DNotZ 1994, s. 163.

53 BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, s. 83; SCHMIDT-RÄNTSCH, VIZ 1997, s. 87.

54 WILSCH, BeckOK GBO, § 131 N 2 vd.

55 HOLZER, NJW 1994, s. 485.

56 WILSCH, BeckOK GBO, § 133 N. 3.

57 BT-Dr. 12/5553, 12.08.1993, S.84.

Bu protokol uyarınca online tapu verilerine ulaşımı sağlayabilecek ilgililer sayılmıştır. § 133 II GBO uyarınca mahkemeler, idari merciler, noterler, resmi ölçüm yapan mühendisler, aynı hak sahipleri, aynı hak sahipleri tarafından görevlendirilmiş temsilciler, Berlin Devlet Bankası ilgili kişiler olarak belirtilmiştir. Burada belirtilen ilgililer sınırlı sayıda, ancak ulaşım sağlayabilecekleri siciller sınırlandırılmamıştır, bu durumda yardımcı sicilleri de inceleme yetkisine sahiptirler.

Yukarıda sayılan kişi ve kurumlara ek olarak ayrıca sınırlı şekilde verilere ulaşım imkanı sağlanan kişiler de belirtilmiştir. § 82 II GBV uyarınca taşınmaz üzerinde bir hak söz konusu ise ya da malikin vermiş olduğu izin ile cebri icra durumunda da belirli kişilerin sınırlı şekilde verileri görüntüleyebilme yetkisi bulunmaktadır. Bunlar malik tarafından yetki verilmiş kişiler olabileceği gibi Bankalar, Sigorta şirketleri, cebri icrayı yürüten kişiler de olabilir. Taşınmaz üzerinde hak sahibi olan kişiler de aynı şekilde elektronik tapu sicili verilerine sınırlı ulaşım sağlayabilmektedirler. Bunun dışında tedarik firmaları (Enerji, gas, telekomünikasyon ve su gibi) aynı şekilde sınırlı inceleme yetkisine sahip olabilmektedir. Bu kişilerin inceleme yapması için haklı menfaatlerini kodlanmış şekilde sistem üzerinde açıklamaları gerekmektedir. Asıl tapu sicili dışında yardımcı sicillere de ulaşmaları söz konusu değildir. Bunların dışında apartman yönetiminin menfaati daha daha üstün gözükmediği için online inceleme izni alabilmeleri uygun görülmemiştir.

Elektronik tapu sicili açısından verilerin otomatik olarak çağırımı ve görüntülenmesi prosedürü çerçevesinde § 133 II GBO olması gereken temel şartları ortaya koymuştur.

- İlk olarak aynı hak sahiplerinin korunması gereken menfaatleri de dikkate alınarak, çok sayıda belge aktarımı ve ivedilik ihtiyacı açısından uygun görülmesi söz konusu ise, bu durumda karşı karşıya gelen menfaatlerin dengesinin gözetilmesi gerekmektedir.
- Ayrıca usulüne uygun bir bilgi işlem sisteminin temel şartlarının içerik alan tarafça sağlanması gerekmektedir. (§ 126 GBO olması gereken temeli açıklamaktadır.)
- Elektronik tapu sicilini yürüten taraf açısından ise teknik anlamda bu prosedürün kurulmasının mümkün olması ve tapu sicilinin düzgün ve güvenli bir şekilde yürütülmesine bir engel teşkil etmemesi aranmaktadır.

Otomatik görüntüleme prosedürünün kurulması için ilgili eyalet adalet bakanlığından onay alınması gerekmektedir. Alınan bu onay ayrıca bütün eyalet için de geçerli olmaktadır. Ancak § 133 III GBO uyarınca verilen bu onay yukarıda sayılan şartların mevcudiyetini sürdürmemesi halinde geri alınabileceği gibi, bu inceleme izninin kötüye kullanılması durumunda da geri alınabilir. Bu haller için haklı bir menfaat olmadan inceleme, haklı bir menfaatin aldatıcı ve yanlış ortaya konması ya da inceleme izninin görev dışında bir amaç için kullanılması sayılabilir⁵⁸. Verilen onayın geri alınması yine onay veren merciinin takdirine bırakılmıştır.

58 WILSCH, BeckOK GBO, § 133 N. 17

§ 133a GBO uyarınca da idari iş yükünü hafifletmek amacı ile ayrıca noterlere de 3. kişilerin tapu sicilini noter aracılığı ile inceleyebilmesinin yolu açılmıştır. Noterlere, aleniyet ilkesi çerçevesinde, aynı şekilde haklı bir menfaatin söz konusu olduğu hallerde, 3. kişilere tapu sicili ile alakalı bilgi verme yetkisi verilmiştir. Sözlü ve yazılı şekilde bilgi verilebileceği gibi, ayrıca tapu sicil müdürlüğü tarafından resmi çıktıya denk olan onaylı nüshanın da verilmesi mümkündür. Bunun dışında noterler tarafından tutulması gereken protokol koşulları daha minimum düzeyde düzenlenmiştir. Kanunun sınırsız inceleme yetkisi verdiği kurumlar ve kişilerin incelemelerinin protokole bağlanması gerekliliği yoktur, aynı şekilde taşınmaz malikin de incelemesi protokole bağlanmamaktadır. Diğer üçüncü kişilere verilen bilgiler ve onaylı nüshalar ise protokole bağlanmak durumundadır. Taşınmaz üzerinde aynı hak sahibi olan kişiler de aynı şekilde bu protokoller hakkında bilgi edinme hakkına sahiptir⁵⁹. Noterden edinilen belgelerin hatalarından dolayı sorumluluk noterlerde değildir, verilerin elektronik olarak sistem üzerinden çağırılmasından dolayı sorumluluk tapu sicil müdürlüğüne aittir.

VIII. ONLINE İNCELEME VE VERİ GÜVENLİĞİ

§§ 133 ve 133a GBO kapsamında tapu sicil verilerini elektronik ortamda inceleme ve araştırma yetkisi verilen kişiler tapu sicil kayıtlarını değiştirme yetkisine haiz değillerdir⁶⁰. Ancak bazı kişilere ve kurumlara verilen inceleme hakkı her ne kadar aleniyet ilkesi kapsamında uygulanabilir olsa da, kişinin mutlak hakkı olan malvarlığı hakkının, özel hayat kapsamına girmesi ve kişinin özel hayatına ait olan bilgilerin nasıl kullanılacağı ve kim ile paylaşılacağına dair kararın kendisine olmasını gerektirir. Bu nedenle elektronik tapu sicilini aleniyet ilkesi ile bağlantılı olarak online incelenmesi, kişilik haklarının ihlaline yol açmamalıdır.

Yukarıda da belirtildiği üzere elektronik tapu sicilinde online inceleme hakkı sınırsız değildir. Sadece belirli kurumlara ve kişilere elektronik tapu sicilini inceleme yetkisi verilmiştir. Bu yetkinin verilmesinde ortaya çıkan kamusal menfaatler göz önünde bulundurulurken, diğer taraftan da taşınmaz malikin menfaatleri ve kişisel bilgilerinin kullanımını belirleme hakkının dahil olduğu self-determinasyon hakkı ile ilgili çatışmalar ilgili hukuki düzenlemeler yapılırken dikkate alınmalıdır. Tapu sicil müdürlüğü her ne kadar online inceleme yetkisi verilen kişileri güvenlik adına protokole bağlamış olsa da, bu yetkinin geçerliliği müdürlük tarafından sonradan kontrole tabi tutulmaktadır. Bu şekilde tapu sicil kayıtlarını online inceleme yetkisi çerçevesinde (§ 133 I (1) ve (2) GBO) sınırsız bir şekilde bilgilere ulaşım imkanı sağlanmıştır. Bu anlamda da ilgili bilgilerin amacı dışında kullanımını engelleyecek bir mekanizmanın yokluğu risk arz etmektedir. Bu durum da şekli anlamda aleniyet ilkesini (§§ 891-893 BGB) zedelemektedir. § 12 GBO uyarınca inceleme talep eden kişinin hukuki ilişkide yer alması söz konusu olan taşınmaz ile ilgili hukuki bir alakasının bulunması gerekmektedir. Bu hukuki bağ ise haklı bir menfaatin varlığı ile ortaya konmaktadır. Ancak yetkili kurum ve noterlere bu online olarak verilen inceleme yetkisi, onlara haklı bir menfaat olmadan tapu sicil kayıtlarını inceleme yetkisi vermemektedir.

59 BÖHRINGER, DNotZ 2014, s. 21 vd.

60 BAŞPINAR, AÜHF 2008, s. 109 vd.

Tapu sicil müdürlüğü yine aynı şekilde haklı menfaatin olmadığı durumlarda incelemeye engel olmak durumundadır. Ancak güvenlik protokolünün sonradan gözden geçirilmekte olması, tapu sicilini kısmen açık bir sicil haline getirmiştir⁶¹.

§ 133 (5) GBO uyarınca taşınmaz malikine ya da benzeri aynı hak sahiplerine ait verilerin kimler tarafından incelendiğine ait protokoller malik tarafından incelenebilir ve kim tarafından bilgilerine ulaşıldığı belirlenebilir. Ancak devleti ilgilendiren güvenlik ve benzeri konular söz konusu olduğunda buna ait protokol bilgilerinin gizli tutulması söz konusu olabilmektedir. Bu protokollerin saklanma süreleri kanunda 2 yıl olarak öngörülmüştür.

§ 133a GBO özel olarak noterlerin tapu sicil kayıtlarını inceleme yetkisini düzenlemektedir. Bu özel madde ile de haklı bir menfaat ya da ilgisi (§ 12 GBO) olan kimselere noterler tapu sicil kaydı ile ilgili bilgi verebilmektedirler. Bunun yanında resmi çıktı dengi onaylı belgeleri de ilgilere verebilmektedirler⁶². Yukarıda değinilen veri güvenliği hususundaki bilgiler aynı şekilde noterler için önem arz etmektedir. Noterler tapu sicil kayıtlarının incelenmesini bir protokole bağlamak durumundadırlar ve talep halinde aynı hak sahibinin bu protokolü inceleme hakkı mevcuttur. Daha önce noterlerin tapu sicil kayıtlarını elektronik olarak inceleme yetkisi resmi işleri ile alakalı durumlarda söz konusu olduğu açıkça belirtilmiş iken, tapu sicil kayıtlarını inceleme hakkı olan kişilerin talepleri doğrultusunda noterlerin nasıl davranacağı konusunda hukuki bir netlik olmadığından, 2013 yılında getirilen bu özel madde ile de bu konu açıklığa kavuşturulmuştur⁶³. Bu şekilde noterlerin de elektronik tapu sicil kayıtlarını ilgililere sunma yetkisi sayesinde iş yükünün dağılım ile hafifletilmesi amaçlanmıştır. Ancak sadece ilgisini kanıtlayanların noterlerde incelemesi söz konusudur, bunun dışında kamu yararı ve bilimsel amaçlar ile incelemeye izin verme yetkisi tapu sicil müdürlüklerinde bulunmaktadır⁶⁴. Ayrıca noterlere verilen bu inceleme yetkisinin genişletilmesi çerçevesinde ve noterlerin resmi suret vermeleri söz konusu olduğundan, hukuki işlemlerin daha hızlı bir şekilde yürütülmesine bu hüküm ile zemin hazırlanmıştır.

IX. SONUÇ VE TÜRK HUKUKU AÇISINDAN DEĞERLENDİRMELER

Alman hukukundaki elektronik tapu sicilinin gelişimi ve düzenlenmesinde görüldüğü üzere, elektronik tapu siciline geçiş bir anda olmamış, bu geçişe alt yapı sağlayacak pilot projelerin yavaş yavaş uygulamaya sokulması ve bu projelerin uygulamaya geçirilirken çeşitli kanunların, Tapu Sicil Tüzüğü'nü (GBO) ve Tapu Sicili Uygulama Yönetmeliği'ni (GBV) değiştirerek, elektronik tapu sicilinin hukuki gelişimi açısından yasal dayanak oluşturduğu görülmektedir. Elektronik tapu siciline geçilirken de, veri bankası tapu siciline geçilirken de çeşitli pilot projelerin gerçek hayattaki tapu sicili sistemini ve ihtiyaçlarını destekleyici olup olmayacağı, verilerin güvenilirliği

61 HOLZER, NJW 1994, s. 484 vd.

62 BÖHRINGER, DNotZ 2014, s.16.

63 BT-Dr. 17/13136, 17.04.2013, s. 20.

64 BÖHRINGER, DNotZ 2014, s. 17 vd.

ve kişisel veri niteliğinde bilgilere kimler tarafından, hangi koşullarda ulaşılacağı, gelişen teknolojinin de dikkate alınarak elektronik tapu sicilinin en verimli şekilde uygulamaya geçirilmesi hedeflenmiştir.

Bu alt yapı çalışmaları yapılmadan, tapu sicilinin yürütülmesi için gerekli asgari güvenlik önlemleri alınmadan, klasik tapu sicilinin resmi şekilde yürürlükten kaldırılması ve yerine elektronik tapu sicilinin yürürlüğe sokulması hukuki güvenlik açısından bir risk teşkil etmektedir. Dolayısıyla aleniyet ve tapuya güven ilkesi çerçevesinde hangi sicilin resmi sicil olduğunun net bir şekilde belirtilmesi ve bunun usul ve esaslarının da ilgili tüzük ve yönetmelikler çerçevesinde detaylı düzenlenmesi önem taşımaktadır.

Yukarıda da görüldüğü üzere, Alman hukuku kapsamında tapu sicil kayıtları elektronik ortama aktarılırken minimum güvenlik önlemlerinin çerçeveleri çizilmiş, aktarma yöntemlerinin ne şekilde olabileceği ve çeşitli aktarım teknikleri detaylı bir biçimde öngörülmüştür. Bu detaylı düzenlemelerin yansira verilere hangi kişi ve kuruluşların, hangi koşullarda erişebileceği ve bu erişimin sınırları yine yasal düzenlemelerle net bir şekilde çizilmiştir.

Bu sınırları kanun ile net bir şekilde çizilmiş olmasının önemi tapu sicili kayıtlarının aleniyet ilkesi uyarınca ne derece kamuya açık olması gerektiğinin sınırları, kişilik haklarının korunması gerektiği durumlarda belirginleşmektedir. Teknoloji ile birlikte kamuya açıklık ilkesinin daha genişlediğini görülmekte⁶⁵, ancak yine de kişilik hakları kapsamında özel hayatın gizliliği ile ilgili konunun önemi neticesinde, tapu sicil verilerinin de elektronik ortamda kimlerle paylaşılacağı ve bu inceleme araştırma yetkisinin kimler tarafından, hangi çerçevede kullanılacağı çerçevesi yine kişisel hakların korunması gerekliliği düşüncesi ile ilgili kanunlarda düzenlenmiştir.

Çeşitli kurum ve kişiler açısından kişisel veri niteliğinde olan tapu sicil verilerine sınırsız erişim, araştırma ve inceleme yetkisinin verilmesinde, bu tür bilgilere gündelik işleyiş açısından sürekli şekilde ihtiyaç duyulması dolayısıyla, bilgiye daha hızlı ulaşımın sağlanması kamu menfaati için gerekli görüldüğü hallerde, özel hayatın gizliliğinin korunmasının sınırları bir nevi yumuşatılmıştır. Buna rağmen kişilerin ilgili düzenlemeler çerçevesinde, kimlerin bilgilerine ulaştığını, ilgili protokolleri inceleyerek takip etme ve verilen yetkinin amacı dışında kullanımı söz konusu olduğunda bu durumu ortaya çıkarma imkanları vardır.

Noterlerin elektronik tapu siciline etki eden resmi işlemleri yapabilmesi ve resmi elektronik işlemlerin geçerli hale gelmesi, neticesinde yapılan her işlemin daha hızlı bir şekilde hukuki geçerlilik kazanması, gelişen teknolojiye ve bilime ayak uydurulmasının zorunlu hale geldiği gerçeğini ortaya koyar. Alman hukuku bu nedenle sadece elektronik tapu siciline geçildiğinde gelişimi noktalamamış, daha ileri teknoloji ile veri tabanı tarzında sistemlerin akıllı bağlantıları ile bilgilere kategorik olarak ulaşılmasının, böylece işlem veriminin ve hızının da gelişen teknoloji ile doğru orantılı olarak artmasının önünü açmıştır. Teknoloji ilerledikçe ve toplum tarafından

65 HERBERT, MDR 2013, s. 436.

benimsenip, kullanımı daha yaygın ve kolay uygulanabilir hale geldikçe, bu gelişimin bir sistematığe oturmuş olan çeşitli hukuki ilişkileri etkilememesi gibi bir yaklaşım hayatın olağan akışına aykırı olur. Bu nedenle de Alman hukuku, elektronik tapu sicilinde alınması gereken minimum önlemler açısından dahi güncel teknolojik ilerlemeleri dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir.

Ancak bu teknolojik gelişmelere uyumlu geçiş sırasında tapu sicilinin yürütülmesi gibi sistemler değiştirilmeye çalışılırken, ön planda hukuk güvenliği tutulmuş ve elektronik tapu siciline geçiş için gereken temel usul ve esaslar uzun yıllar süren çalışma ve biriken tecrübe ile ortaya konmuştur; dolayısıyla da gerek hukuki işlemler, gerek aleniyet ilkesi, gerekse de kişilik haklarına ait temel alanların belli ölçüde sınırlanması konusunda belirli ilkeler önceden belirlenerek, çeşitli menfaat çatışmalarının çözümü kanuni düzenlemeler ile öngörülü bir şekilde aşılmaya çalışılmıştır.

Alman hukukunda elektronik tapu siciline geçişte yaşanan gelişmeler ve bu geçişin sistematikliğinin hukuk güvenliği açısından önemi Türk hukuk sisteminde elektronik tapu sicili konusunda da aydınlatıcı olmalıdır.

Türkiye’de, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) çerçevesinde, tapu sicil verilerinin elektronik ortamda tutulmaya başlanmasına geçiş öncelikle temel kanuni dayanak yokluğunda, sonrasında ise sadece mülga Tapu Sicil Tüzüğü’nün 6. maddesi⁶⁶ uyarınca, genel bir hüküm ile gerçekleşmiştir. Elektronik veri aktarımına, yeterli usul ve esaslar belirtilmeden geçilmeye başlanmıştır. Bu anlamda Alman hukukunda olduğu gibi, verilerin nasıl aktarılacağı, nasıl sunulacağı ve güvenliği, elektronik verilerin hukuki geçerliliğinin koşulları ve benzeri konular detaylı düzenlenmeden bir elektronik tapu sicilinden çok, klasik tapu sicilinin bilgisayar destekli olarak yürütülmesi anlamında bir etkisi söz konusu olmuştur⁶⁷.

2013 senesinde yürürlüğe girmiş olan Tapu Sicil Tüzüğü’nün (TST) ise 3. bölümde, *Tapu Sicilinin Elektronik Ortamda Tutulması* başlığı altında TAKBİS hükümlerinin düzenlendiği görülmektedir. Bu düzenlemeler çerçevesinde yine elektronik tapu sicilinin tutulması ve verilere erişim anlamında temel güvenlik önlemlerinin neler olduğu, verilerin hangi usul ve esaslara göre elektronik ortama aktarılacağı düzenlenmemiştir. Bu verilerin doğru olarak aktarılması ve bu aktarımın kontrolünün detaylı usule bağlanması, aleniyet ilkesi kapsamında tapu sicil kayıtlarını doğru olması gerekliliği önemli bir konudur; aksi halde devletin sorumluluğunun doğması söz konusu olur.

Bunun yanı sıra aleniyet ilkesi ve özel hayatın gizliliği konularında nasıl bir dengenin sağlandığı çok net değildir. Alman hukukunda verilere hangi kişi ve kuruluşların, hangi sınırlamalar kapsamında erişim sağlayabileceği kanunla düzenlenmiştir. Ancak TST madde 14 uyarınca düzenlenen elektronik ortamda verilere erişim hakkı konusundaki düzenlemenin geniş tutulduğu, mahkemeler, cumhuriyet başsavcılıkları, icra ve iflas müdürlükleri ile kamu kurum

66 07.6. 1994 tarih ve 21953 sayılı mülga Tapu Sicil Tüzüğü Md. 6: *Genel Müdürlük gerekli gördüğü yerlerde sicillerin bir kısmını ya da tamamını karteks şeklinde veya bilgisayar ortamında tutturmaya yetkilidir.*

67 BAŞPINAR, AÜHFD 2008, s. 112 vd.

ve kuruluşlarının yanında, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile taşınmaza ilişkin konularda faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişiler denerek, genel müdürlük tarafından sözleşme ya da protokol ile verilecek olan erişim hakkının, özel hayatın gizliliği kapsamında nasıl sınırlanması gerektiği hakkında düzenlemeler yapılmamıştır. Bu amaçla Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik⁶⁸ ile verilerin paylaşımı konusunda dikkat edilmesi gereken esaslar belirtilmiştir. Tapu ve kadastro paylaşım sistemi (TAKPAS) uyarınca sözleşme ve protokoller çerçevesinde tapu sicili veri paylaşımının temel nitelikleri sayılmış, Yönetmeliğin 6. maddesinde ise TAKPAS'ın işletilmesinde, paylaşılmasında ve kullanılmasında, özel hayatın gizliliği konusundaki ilgili mevzuatın esas alınacağı belirtilmiştir. Ancak yine aynı şekilde kişi ve kuruluşlara verilecek erişim hakkına niceliksel bir sınırlama getirilmemiş, nitelik olarak görevleri ile ilgili olması halinde verilere erişim hakkına sahip olacakları vurgulanmıştır. Bu anlamda erişim hakkına sahip kişi ve kuruluşların, sadece yetkileri çerçevesinde elektronik tapu sicil kayıtlarına ulaşabileceği vurgulanmıştır.

Yine aynı yönetmelik uyarınca verilerin güvenliği ile ilgili genel düzenlemeler yapılarak, genel müdürlüğün bu konuda yetkili olduğu belirtilmiştir. Verilerin hangi esaslara göre korunacağını ve her erişim hakkına sahip kişi ve kuruluşun, minimum uygulaması gereken güvenlik standardının ne olacağı, verilerin zarar görmesi ya da kaybı (Savaş, doğal afet vb.) riskine karşı nasıl ek önlemlerin alınması gerektiği konularında da, örneğin yedek hafıza deposunun oluşturulması gibi, detaylı düzenlemeye ihtiyaç vardır. Verilere erişimde güvenliğin sağlanması ve erişimin kimler tarafından nasıl kullanıldığını takip için TST md. 15 uyarınca bütün sorgulama ve sorgulayan bilgileri kayıt altına alınmakta ve iki yıl süre ile saklanmaktadır. Ancak yine özel hayatın gizliliği kapsamında, taşınmaz üzerinde hak sahibi olan kişilerin bu protokollerini inceleme hakkına dair herhangi bir düzenlemenin yapıldığı görülmemektedir. Anayasa ile koruma altına alınan kişilik haklarının, kamu menfaati çerçevesinde sınırlanması konusunda⁶⁹ yapılacak düzenlemelerin de detaylı, net olması ve konunun taşıdığı önem bakımından, kanuni düzenleme olarak yürürlüğe konması gerekir.

TAKBİS oluşumu ele alındığında elektronik tapu siciline ait verilerin, sicilin elektronik ortamda tutulmaya başlandığı tarihte aktif olan ve bu tarihten sonra oluşan bilgileri içerdiği görülmektedir (TST Md. 12 (2), TAKPAS Yönetmelik Md. 5 (2)). TAKBİS kapsamında elektronik ortama aktarılan veriler dikkate alındığında sadece pasif kayıtlara, elektronik ortam aracılığı ile ulaşılmadığı görülmektedir. Pasif kayıtlara ihtiyaç halinde klasik tapu sicilinin incelenmesi söz konusudur. Bunun dışında, TST madde 12 – (1) *Tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulması hâlinde, ana ve yardımcı siciller TAKBİS içerisinde saklanır ve yönetilir. TAKBİS'te saklanan ve*

68 7.03.2015 tarih ve 29288 sayılı Yönetmelik.

69 AYM, 19.10.1968, E. 1963/336, K. 1967.29, “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 bütünlüğüne 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 dokunulmamak gerekir. Fakat her temel hak gibi bu temel hak da Anayasa'nın 11. maddesi hükmünce, özüne dokunmamak şartı ile, kamu yararı ve kamu düzeni gereği kanunla sınırlanabilir.**”

güvenliği sağlanan taşınmaza ilişkin bilgiler, sicilde esas alınır, diyerek, elektronik tapu sicilindeki bilgilerin esas alınması ifadesinde, elektronik tapu sicilinin resmi sicil olması konusunda bir açıklık yoktur. Ayrıca, klasik tapu sicili ile elektronik tapu sicili arasında çelişkili ve hatalı bilgiler söz konusu olduğunda, hangisinin resmi olarak dikkate alınacağı konusunda da bir netlik söz konusu değildir. Alman hukukunda herhangi bir tapu sayfası elektronik ortama aktarıldığında, klasik tapu sicili sayfasının resmi şekilde kapatılması öngörülmüş ve elektronik tapu sicilinin bu şekilde tek resmi tapu sicili olması sağlanmıştır. Türk hukukundaki düzenlemeler söz konusu olduğunda, elektronik ortama aktarılmış tapu sicil sayfalarının akıbeti konusunda bir düzenleme yapılmadığı görülmektedir, bu nedenle klasik tapu sicili hukuken varlığını ve geçerliliğini sürdürmekle beraber, elektronik tapu sicil bilgilerinin de sicilde esas teşkil edeceği hususu hukuken net değildir. Bu nedenler ile Almanya'da olduğu gibi, Türk hukuku açısından elektronik tapu sicilinin, klasik tapu sicilini ikame edecek şekilde yürürlükte olduğunu söylemek mümkün değildir.

Veri bankası şeklinde hazırlanmış ve Türkiye'deki bütün tapu sicil müdürlüğü bölgelerini kapsamına alarak genişlemeyi planlayan proje, bir yandan geliştirilmekte, diğer yandan da usul ve esasları detaylı bir biçimde oluşturulmadan, yeterli denemeler yapılmadan yürürlüğe sokulmaktadır. Ancak klasik tapu sicil sayfalarının yürürlüğü de paralel olarak devam etmektedir. Bu anlamda tapu sicili bir anlamda Bilgisayar Destekli Tapu Sicili olarak uygulamada devam etmektedir.

Elektronik tapu sicilinin kullanıma sokulmasındaki amaçların gerçekleştirilmesi için resmi işlemlerin de elektronik imza ile elektronik işlemler olarak yapılabilmesinin imkanları geliştirilmelidir. Almanya'da noterlerin taşınmaz satışı ile ilgili işlemleri yaparak gerekli tescil başvurularını tapu müdürlüklerine elektronik ortamdan iletme imkanlarının olması, hukuki işlemlerin çok daha hızlı ilerleyebilmesini sağlamaktadır. Türk Hukuku açısından 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. maddesinin 2. fıkrası uyarınca *Kanunların resmî şekle veya özel bir merasime tabi tuttuğu hukukî işlemler ile teminat sözleşmeleri güvenli elektronik imza ile gerçekleştirilemez* şeklinde yapılmış olan düzenlemenin de, elektronik hukuki işlemleri daha uygulanabilir hale getirmek amacı ile yeniden düzenlenmesi gerekliliği söz konusudur. Tapu müdürlüklerine hangi şekilde ve kimler tarafından elektronik belgelerin gönderilip, hangi koşullarda resmi bir işlemin söz konusu olacağını, noterlere tapu sicili ile ilgili elektronik işlemler kapsamında verilebilecek yetki sınırlarının da düzenlemeye tabi tutulması, elektronik tapu sicilinin amacına uygun ve verimli bir şekilde kullanıma sokulmasını saplayacaktır. Elektronik tapu sicilinin, internet aracılığı ile taşınmaz konusunda bilgi alınması kolaylaştırıcı fonksiyonu yanında, tapu müdürlüklerinin çeşitli işlemlerini kendi aralarında elektronik ortamda yürütebilmesi imkanını sağlaması⁷⁰, elektronik işlemler aracılığı ile tapu siciline çeşitli resmi elektronik başvuru yollarının oluşturulması ile elektronik tapu sicilinin hukuki işlemlere daha fazla hız ve verim katabilme imkanı vardır.

70 Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, Resmi Gazete Tarihi: 30.04.2011 Resmi Gazete Sayısı: 27920.

Ancak elektronik tapu sicilinin getirdiği tüm avantajlardan yararlanabilmek için teknik anlamda güvenlik risklerinin de çok dikkatli usul ve esaslar çerçevesinde ele alınması gerekmektedir. Diğer yandan, hukuki açıdan tapu sicilinin aleniyeti ilkesi karşısında kişilik haklarını ilgilendiren alanlarda menfaat dengesinin hassas olması hususu da değerlendirmeye alınmalıdır. Bu tür teknik ve hukuki konular, elektronik tapu sicilini, resmi anlamda klasik tapu sicilinin yerini alması açısından, kolay uygulanabilir olmaktan uzaklaştırmaktadır. Bu nedenlerden dolayı, çeşitli pilot projeler aracılığı ile edinilen tecrübeler değerlendirilip, yeterli derecede teknik ve hukuki altyapı oluşturulduktan sonra, elektronik tapu sicilinin uygulamaya sokulması gerekmektedir.

Alman hukukundaki gelişim ve elektronik tapu sicili oluşumu dikkate alındığında, elektronik tapu sicilinin resmi sicil halini alması uzun zaman süren çalışmalara dayalı tecrübeler ile gerçekleşmiştir. Bu tecrübelerle ilgili olarak, elektronik tapu sicili kayıtlarının oluşturulması ve güvenliğini konusunda ayrıntılı düzenlemelere yer verilerek, teknik açıdan güvenlik riski en aza indirilmeye çalışılmıştır. Ayrıca çeşitli elektronik işlemlerin kanunla düzenlenmiş ve resmi şekilde uygulanabilir olması, elektronik tapu sicilinden gerçek anlamda alınan yararın artmasını sağlamış, dolayısıyla iş yükü azaltılarak, hız ve verim arttırılmıştır. Bu nedenle elektronik tapu sicili kavramının sistematik bir yasal düzenleme kapsamında uygulamaya geçirilmesi gerekmektedir. Bu şekilde elektronik kayıtların hukuken geçerli sayılmasının şartları ve geçerli elektronik işlemlerin usulleri düzenlenerek, elektronik tapu sicilinin, klasik tapu sicili yerine geçen resmi sicil olması için gerekli hukuki dayanak oluşturulmuş olacak ve hukuk güvenliği açısından da netlik sağlanabilecektir.

KAYNAKÇA

- BAŞPINAR**, Veysel, Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken, Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler, AÜHFĐ 3/2008, 97-132.
- BÖHRINGER**, Walter, Neue Entwicklungen im Grundbuchbereich, insbesondere beim "Computer-Grundbuch", BWNotZ 2/1994, 25-27.
- BÖHRINGER**, Walter, Isolierte Grundbucheinsicht durch Notar für Dritte, DNotZ 1/2014 16-39.
- BREDL**, Walther, SOLUM-STAR – Das maschinell geführte Grundbuch, MittBayNot, 2/1997, 72-78.
- BÜTTNER**, Walter/**FROHN**, Matthias, Elektronischer Rechtsverkehr in Grundbuchsachen, DNotZ-Sonderheft 1/2016, 157-166.
- FRENZ**, Norbert, Ein Jahrhundert-Gesetz für die freiwillige Gerichtsbarkeit, DNotZ 3/1994, 153-168.
- GASSEN**, Dominik /**MÖDL**, Robert, Der elektronische Rechtsverkehr in Grundbuchsachen, ZRP 3/2009, 77-80.
- HERBERT**, Grziwotz, Das Recht auf Grundbucheinsicht, MDR 8/2013, 433-436.
- HOLZER**, Johannes, Das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz, NJW 8/1994, 481-488.
- MEYER**, Matthias/**MÖDL**, Robert, Die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs im Grundbuchverfahren, DNotZ 10/2009, 743-760.
- SCHMIDT-RÄNTSCH**, Jürgen, Das EDV-Grundbuch, VIZ 2/1997, 83-88.
- SCHNEIDER**, Wolfgang, Verwalter und Grundbuch, ZWE 10/2014, 349-353.
- SPRAU**, Hartwig, Rationalisierung im Grundbuchbereich, MittBayNot 3/1987, 117-121.
- WIGGERS**, Frauke, Das Gesetz für Einführung eines Datenbankgrundbuchs und seine Auswirkungen für die Praxis, FGPrax 6/2013, 235-238.
- WILSCH**, Harald, Beck'scher Online Kommentar GBO, Hrsg: HÜGEL, Stefan, 33. Ed. München 2018.
- ZEISER**, Andreas, Beck'scher Online Kommentar GBO, GBV, Hrsg: HÜGEL, Stefan, 33. Ed. München 2018.