



Tapu Sicilindeki Gerçek Kişilere Ait Kayıtların Paylaşılmasının Aleniyet İlkesi, Özel Hayatın Gizliliği Hakkı, Bilgi Edinme Hakkı ve Kişisel Veri Kavramı Çerçevesinde Değerlendirilmesi^(*)

Within the Framework of the Principle of Publicity, the Right to Privacy, the Right to Information and the Concept of Personal Data, The Review of Real Person's Records in the Land Registry

Dr. Tuğçem SEÇER^(**)

Öz

Tapu sicilinde yer alan, gerçek kişilere ait kayıtlar, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında kişisel veri olarak değerlendirilebilir mi? Bu değerlendirmeye olumlu cevap verilmesi durumunda, bu bilgilerin ilgili kanun kapsamında nasıl bir korumaya tâbi kınması gerekir? Bu koruma tapu siciline hâkim olan ilkelere aleniyetle çelişir mi? Benzer şekilde, tapu sicilinin aleni olması durumunda, tapu sicilinde yer alan gerçek kişilere ait bilgilerin paylaşılması özel hayatın gizliliği ilkesine aykırılık teşkil eder mi? Bu bilgilerin 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu çerçevesinde talep edilmesi mümkün müdür? Bu soruların yanıtı aranırken aleniyet ilkesi ile özel hayatın gizliliği ve kişisel veri kavramları arasında yaşanan çatışmalara değinmek gerekir. Zira tapu sicilinde yer alan kayıtların incelenmesi bakımından mutlak aleniyetin kabul edilmesi, kişisel verilerin hukuka aykırı olarak ele geçirilmesine neden olabileceği gibi özel hayatın gizliliğini de ihlal edebilir. Başka bir ifadeyle, aleniyetin varlığı kulağa hoş gelse de somut olay bakımından her zaman olumlu sonuç doğurmayabileceğinden hukuk düzeni, aleniyeti her durumda mutlak olarak sağlamak zorunda bırakılmamalıdır.

Anahtar Kelimeler

Kişisel Veri, Aleniyet, Tapu Sicili, Bilgi Edinme Hakkı, Özel Hayatın Gizliliği.

^(*) Araştırma Makalesi / Makale Geliş Tarihi: 24.04.2023 - Makale Kabul Tarihi: 13.08.2023
DOI: 10.56701/shd.1287139

^(**) Başkent Üniversitesi, Öğretim Görevlisi, Ankara - Türkiye
E-posta: tugcemsahin@baskent.edu.tr
Orcid No: <https://orcid.org/0000-0001-7121-1217>

Abstract

May the records that belong to real persons in the land registry be considered as personal data within the scope of the 6698 numbered Law on Protection of Personal Data? Should this information be protected under the relevant law? Does this situation contradict the publicity which is one of the most important principles of land registry? Similarly, if the land registry is regulated as public, would sharing this information of real persons violate the principle of privacy? Is it possible to request this information within the framework of the 4982 numbered Law on the Right to Information? While discussing these questions' answers, it is essential to state the contradictions between the principle of publicity, the right to privacy and the concepts of personal data. Because in case of absolute acceptance of publicity, unlawful request of personal data may occur, as well as the right to privacy may be violated. In other words, publicity may sound judicious, however it may not always produce positive results. Therefore, to protect the rights of individuals, the legal order should not be obliged to ensure publicity in any case.

Keywords

Personal Data, Publicity, Land Registry, Right to Information, Right to Privacy.

GİRİŞ

Aynı hak, niteliği gereği herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklardanır ve bir hakkın herkese karşı ileri sürülebilmesi için herkes tarafından bilinir olması gerekir.¹ Bu amaçla, eşya üzerindeki aynı hakkın varlığının belirlenmesinde, bilinmesinde ve hukuki güvenilirliğin sağlanmasında aleniyet ilkesi kabul edilir.²

Hukumumuzda aleniyet, taşınırlarda zilyetlik ve taşınmazlarda tapu sicili ile sağlanır. Çünkü zilyetlik, taşınmazlar üzerindeki aynı hakların açıklanmasında, devredilmesinde ve korunmasında yetersiz kalır. Bu nedenle, bir taşınmazın malikinin belirlenmesinde dış dünyadaki görünümüne başvurmak, hayatın olağan akışına uygun olmaz. Bu nedenle hukuk düzeni kimi zaman, eşya üzerinde aleniyetin sağlanması için birtakım araçlara ihtiyaç duyar.³ Böylece taşınmazlar için kabul edilen aleniyet ilkesi, üçüncü kişilerin hak sahipliği hususunda bilgilendirilerek hak sahibinin hakkına tecavüz edilmesini önlemeyi amaçlar.

¹ Yakuppur Sendi, Tapu Kütüğüne Güven İlkesi, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık: 2016), 10; Sirmen Lale, Eşya Hukuku, (Ankara: Yetkin Yayınları: 2021), 1.

² Antalya Gökhan, "Eşya Hukukunda Hâkim İlkelerden Aleniyet İlkesi", *MÜHF-HAD Prof. Dr. Bülent Tahiroğlu'na Armağan 23/3* (2017), 420; Ayan Mehmet, Eşya Hukuku I: Zilyetlik ve Tapu Sicili, (Konuya: Mimoza Yayınları: 2013), 181.

³ Örneğin taşınırlarda aleniyetin sağlanabilmesi amacıyla 4721 sayılı Kanun'un 764. maddesine göre "mülkiyeti saklı tutma kaydıyla devir sözleşmesi sicili", 6750 sayılı Kanun'un 8. maddesinin 1. fıkrasında "rehinli taşınır sicili (TARES)", 6102 sayılı Kanun'un 954 ila 995. maddeleri arasında "gemi sicili", 2920 sayılı Kanun'un 50. maddesinde "uçak sicili" düzenlenir. Taşınmazlarda aleniyetin sağlanması amacıyla, 4721 sayılı Kanun'un 1021. maddesi uyarınca "tapu sicili" ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 11. maddesine göre "kat mülkiyeti sicili" düzenlenir.

Bu çerçevede, 4721 sayılı Medeni Kanun⁴, taşınmazlar üzerindeki aynı hakların açıklanması amacıyla “*tapu sicili*” sistemini araç olarak benimser.⁵ 4721 sayılı Medeni Kanun’un 997. maddesine göre taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur. Kanun’daki düzenlemeye paralel olarak, Tapu Sicili Tüzüğü’nün⁶ 5. maddesinde tapu sicili, devletin sorumluluğu altında tescil ve aleniyet ilkelerine göre taşınmazlarla üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicil olarak tanımlanır.

4721 sayılı Medeni Kanun’un 1020. maddesinde tapu sicilinin aynı hakları alenileştirme fonksiyonu yer alır. Hükme göre tapu sicili herkese açıktır ve kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez. İlgisini inanılır kılan herkes⁷, tapu sicilindeki kayıtları inceleyebilir. Bu düzenlemeye bağlı olarak, 4721 sayılı Kanun’un 1023. maddesi uyarınca tapu siciline güvenerek aynı hak kazanan kişinin kazanımı korunur. Başka bir ifadeyle tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin kazanımı korunur.

Görüleceği üzere hukukumuzda tapu sicili herkese açık olarak düzenlenmişse de hüküm uyarınca sınırlandırılmış bir aleniyet söz konusudur. Buna karşın, hükümde aleniyete bağlanan sonuçlar bakımındansa bir sınırlandırma öngörülmemiştir. Yani kanun gereğince kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceği için, tapu siciline ulaşmadığını iddia ederek sorumluluktan kurtulamaz.⁸ Bu nedenle, tapu sicilinde yer alan kayıtların özel hayatın gizliliği ve kişisel veri kavramları ile ilişkilendirilebilmesi için öncelikle tapu sicili için öngörülen aleniyetin sınırlarının irdelenmesi gerekir.

I. TAPU SİCİLİNİN ALENİYETİNİ SINIRLANDIRAN HALLER

Tapu sicil hukuku, sözleşmeler hukukundan farklı bazı temel ilkeler üzerine kuruludur. Çünkü tapu sicilinin düzgün tutulması ve yeknesak sicil düzeninin

⁴ RG; 08.12.2001, 24607.

⁵ 4721 sayılı Medeni Kanun’da zilyetliğin ve tapu sicilinin bir arada düzenlenmesi, her iki kuruma da benzer işlevler yüklenmesinden kaynaklanır. Her iki kurum da aynı hakları açıklamayı ve aynı hakların kazanılmasını sağlamayı amaçlar. Sirmen, *Eşya Hukuku*, 39.

⁶ RG; 17.08.2013, 28738.

⁷ 4721 sayılı Medeni Kanun’un bu düzenlemesinde yer alan “*ilgisini inanılır kılan kişi*” ifadesinin tam olarak hangi koşulları ve durumları kapsadığına ilişkin mevzuatta bir açıklama yer almaz. Bu nedenle kimlerin tapu sicilinde yer alan kayıtları inceleme hakkı olduğunun tespitine ilişkin farklı görüşler mevcuttur. Ancak bu husus çalışma konusu kapsamı dışında kaldığı için ayrıntılı inceleme yapılmayacaktır. Ancak detaylı bilgi için bkz. Güleş Bedia, “İnanılır İlgî Kavramı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Bilimsel Çalışmalara Açıklığı”, *KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3/2 (2018), 96-100.

⁸ “*Sınırlı yetki ancak sınırsız sorumluluk gibi bir denklem*” söz konusudur. Güleş, “İnanılır İlgî”, 96; “*İlgisini inanılır kılamamış dolayısıyla da tapu sicilindeki kayıtları görmemiş olsa bile herkes tapu sicilindeki kayıtları bilmekle yükümlüdür.*” Aybay Rona, “Tapu Sicili ‘Herkese Açık’ Mıdır? Çelişkiler Yumağı Bir Madde: MK 1020”, *İstanbul Barosu Dergisi* 87/2 (2013), 16.

sağlanması için devletin bazı ilkelere bağlı kalması gerekir.⁹ Hukukumuz bakımından bu ilkeler; tapu siciline güven, aleniyet, devletin kusursuz sorumluluğu, tescile bağlı doğma, tescilin sebebe bağlılığı ve aynı sistemdir.¹⁰ Özellikle bu ilkeler arasından çalışmanın konusu olan aleniyet ilkesi ve sicile güven ilkesi mutlak olarak korunmaları bakımından sıkça irdelenmişlerdir.¹¹

Aleniyet ilkesi, eşya ile hak arasındaki ilişkiyi görünür hale getirmeyi amaçlar.¹² Zira aynı hakkın sahibinin dış dünyada korunabilmesi için hakkın ve hakkın sahibinin, üçüncü kişilerce belirlenebilmesinin sağlanması gerekir. Taşınır bir eşya üzerindeki mülkiyet hakkının belirlenmesinde, şeye zilyet olan kimse onun maliki kabul edilir. Başka bir ifadeyle taşınır eşyayı elinde bulunduran kişi, dış dünyadaki görünüm gereğince onun malikidir. Örneğin kalemi kim elinde tutuyorsa kural olarak malik o kişidir. Ancak bu belirleme taşınmazlar söz konusu olduğunda bu kadar açık ve basit olmayabilir. Bu nedenle, tapu sicil hukukunda aleniyet ilkesine ihtiyaç duyulmuştur.

Tapu siciline güven ilkesi, kişilerin tapuda yer alan kayıtların doğruluğuna güvenerek aynı hak kazanmaları durumunda, onlara tapuda yer alan kayıtlar gerçek ve fiili durumu yansıtmıyor olsa bile koruma sağlar. Çünkü aksinin kabulü halinde, devlet tarafından tutulan resmi sicile güvenerek hukuki işlem yapan kişilerin korunmamaları devlete ve hukuka olan güveni zedeler.¹³

Görüleceği üzere aleniyet ilkesi ve sicile güven ilkesi birbirinin tamamlayıcısıdır. Aleniyetin sağlanamadığı bir sistemde tapu siciline güven ilkesinin de işletilmesi mümkün olmaz.¹⁴ Çünkü tapu sicilinin, fiili durumu doğru yansıtmaması beklenir. Ancak kimi zaman sicilde yanlış ya da eksik kayıtların bulunması mümkün olabilir, bu durumda tapu siciline güven ilkesi gereğince iyi niyetli üçüncü kişilerin aynı hak kazanımı devlet tarafından korunmalıdır.¹⁵

Bu çerçevede, hak kazanan üçüncü kişinin tapu sicilinde yer alan bir kayda güvendiğini kabul etmek için bu kişinin tapu sicilinde yer alan kayıtlara ulaşabiliyor olması gerekir. Kişinin bu kayıtlara ulaşmasının anahtarı olan aleniyetin

⁹ Van Erp Sjef J. H. M., "Contract and Property Law: Distinct, but not Separate", *European Property Law Journal* 2/3 (2013), 245.

¹⁰ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 117-119; Yakuppur, *Tapu Kütüğüne Güven*, 10; Ayan, *Eşya Hukuku*, 30.

¹¹ Sicile güven ilkesinin mutlak olarak korunmasının adaletli olmadığı, 4721 sayılı Medeni Kanun'un 1023. maddesinde istisna boşluğunun bulunduğu ve iyiniyetli yeni malikin zararının karşılanması kaydıyla gerçek hak sahibine yasal bir geri alma hakkı tanınması gerektiği konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Albaş Hakan, "Tapu Kütüğüne Tescilin Olumlu Etkisinde İyiniyetlilerin Korunmasında Bir İstisna Boşluğu", *İstanbul Barosu Dergisi* 87/3 (2013), 138-147.

¹² Antalya, "Aleniyet ilkesi", 421-422.

¹³ Ayan, *Eşya Hukuku*, 183-184.

¹⁴ Yakuppur, *Tapu Kütüğüne Güven*, 13.

¹⁵ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 118.

sağlanması bu bakımdan önemlidir. Görüleceği üzere aleniyet ilkesi ve sicile güven ilkesi doğrudan bir neden sonuç ilişkisi içerisindedir.

İfade edildiği üzere, 4721 sayılı Medeni Kanun'un 1020. maddesi uyarınca tapu sicili aleni olduğundan ilgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.¹⁶ Bu nedenle kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.¹⁷

Benzer biçimde, Mehaz İsviçre Medeni Kanunu'nun 970. maddesinde¹⁸ de ilgisini inanılır kılan kimsenin tapu sicilindeki kayıtları inceleyebileceği ve örnek alabileceği düzenlenir. Ancak maddenin ikinci fıkrasında farklı olarak ilgisi olmayan herhangi bir kimsenin dahi tapu siciline yer alan bazı bilgilere ulaşabileceği düzenlenir. Buna göre herkes, taşınmazın belirleyici bilgilerini, malikin adını ve kimliğini, taşınmazın kazanım tarihini ve şeklini öğrenme hakkına sahiptir. Görüleceği üzere bu sistemde, sicilde yer alan bilgilerden bir kısmı ilgisi olsun ya da olmasın herkese ulaşılabilir kılınmıştır.¹⁹ Başka bir ifadeyle sicilde yer alan bazı kayıtlar için mutlak bir biçimde aleniyet benimsenmişken bazı kayıtlar için aleniyet sınırlandırılmıştır. Mehaz İsviçre Medeni Kanunu'ndan farklı olarak hukukumuzda tapu siciline yer alan kayıtların incelenmesi ya da örneğinin alınması mutlak aleniyete tâbi kılınmaz. Yalnızca hukuken korunmaya değer bir yararı bulunan kişinin ilgisini inanılır kılması halinde bu bilgilerin paylaşılabilirliği düzenlenir.²⁰ Bu çerçevede hukukumuzda, tapu siciline yer alan kayıtların sınırlandırılmış bir aleniyete tâbi olduğu ifade edilebilir. Yani, aleniyet tapu sicilindeki verilere sınırsız ve çekincesiz bir ulaşım imkânı sağlamaz.²¹

Bu noktada, taşınmazlar üzerinde, içerisinde hem aleniyeti hem de belirlilik ilkesini barındıran “*saydamlık ilkesi*” olarak adlandırılan bir ilkenin geçerli olduğundan bahsedilebilir. Üçüncü kişilerin taşınmaz üzerindeki bir haktan kendi iradelerine ihtiyaç duyulmaksızın etkilenebilecekleri öngörüldüğünden, aleniyet ilkesi gereğince en azından onlara söz konusu hakka ilişkin olarak bilgi toplama imkânı sağlanmalıdır.

¹⁶ Kişinin ilgisini inanılır kılması için kesin kanıtlar sunmasına gerek yoktur; bir kanaat uyandırması yeterlidir. Erkan, Umut Vehbi-Özsoy, Rabia, “Bilgi Edinme Hakkı ve Özel Hayatın Gizliliği Çerçevesinde Tapu Sicilinin Açıklığı İlkesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 72/1(2023), 102.

¹⁷ Tapu sicilinin aleni olduğu varsayımının ciddi ve kabul edilmiş olması için tapu siciline yer alan bilgilerin kamuya açık olması gerekir. Aybay Rona, “Bilgi Edinme Hakkı Kanunu MK 1020/II’yi Yürürlükten Kaldırdı mı?”, *TBB Dergisi* 53/1 (2004), 217.

¹⁸ Hükmün tamamı için bkz. https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de#art_970 (Son Erişim Tarihi: 10.03.2023)

¹⁹ Başpınar Veysel, “Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken, Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 57/3 (2008), 101.

²⁰ Antalya, “Aleniyet İlkesi”, 429; Ayan, *Eşya Hukuku*, 182; Güleş, “İnanılır İlgi”, 91.

²¹ Arthur W. Michael, “Publicity and Privacy in Land Registration in Scotland”, (Glasgow: School of Law College of Social Sciences University of Glasgow: 2018), 36.

Ayrıca belirlilik ilkesi kapsamında söz konusu hakkın hangi taşınmaza ilişkin olduğunun belirlenebilir olması gerekir.²² Aksi takdirde üçüncü tarafın yeterli bir şekilde bilgi toplama imkânı olduğundan bahsedilemez.²³ Zira saydamlık ilkesinin kabul edilmesi iki farklı gerekçe ile ilişkilendirilir. İlk olarak saydamlık, devletin taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve diğer hakları gözlemleyebilmesi, milli gelirin hesaplanması ya da istatistiki verilerin toplanmasını sağlar. İkinci olarak, taşınmaz üzerindeki hakların aleniliğini sağlar. Çünkü kamu yararı gereğince taşınmaz mülkiyetinde aleniliğin korunması maliklerin katlanması gereken bir sorumluluktur.²⁴ Bu çerçevede, saydamlık ilkesi, tapu sicili sisteminde taşınmazlara ilişkin mutlak aleniliği öngördüğünden hukukumuzda kabul edilmesi uygun değildir. Çünkü bu ilke, tapu sicilinde yer alan bilgilerin paylaşılmasının özel hayatın gizliliği ve kişisel veri çerçevesinde sınırlandırılmasının kamu yararına aykırı olduğunu ve bu kayıtların paylaşılmasının taşınmaz maliki olmanın getirdiği sorumluluk çerçevesinde değerlendirilmesini savunur. Hukukumuzda sınırlı bir aleniyet kabul edilir ve tapu sicilinde yer alan kayıtların ancak “*ilgisini inanılır kılan*” kimselerle paylaşılabilceği düzenlenir. Bu düzenlemenin temel gerekçelerinin tapu sicilinde yer alan bilgilerin kişisel veri olarak kabulü ve bu bilgilerin özel hayatın gizliliği çerçevesinde kişisel bilgi olduğu söylenebilir.

A. TAPU SİCİLİNDEKİ KAYITLARIN KİŞİSEL VERİ OLARAK KABUL EDİLMESİ

Sağlam bir elektronik tapu sicili sisteminin kurulması birçok yönden faydalı ve gereklidir. Avrupa Birliği Ekonomik Komisyonu tarafından hazırlanan tapu idaresi rehberinde bu faydalar özellikle örneklendirilmiştir. Komisyona göre arazi mülkiyetine, kullanımına ya da arazi üzerindeki diğer haklara ilişkin bir sistem kurulması piyasa ekonomisinin düzgün ilerlemesi ve arazi kaynaklarına ilişkin sürdürülebilirliğin sağlanması açısından zorunludur. Sağlam bir sistem kurulması; mülkiyet hakkının güvence altına alınması, taşınmazların vergilendirilmesinin desteklenmesi ve kolaylaştırılması, kredilendirme için güvenliğin sağlanması, piyasa ekonomisinin gelişmesi, kamu taşınmazlarının korunması, taşınmazlara ilişkin uyuşmazlıkların çözümlenmesi, arazi reformlarının kolaylaştırılması, çevre yönetiminin desteklenmesi ve istatistiksel verilerin toplanması bakımından olumlu sonuçlar doğurur.²⁵ Bu doğrultuda ülkemizde TAKBİS ismi verilen elektronik tapu sicili sistemi kurul-

²² Van Erp, “Contract and Property Law”, 10. Metnin tamamı için bkz. <https://poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=663088101094066105122106094110118006019074041037048078090070011097016007119004006122107117023039103016043126075016072018077010031015032054022018-112018005104007007010086011000029110099000085009029127020004079115029012017029113083119092098064016122005&EXT=pdf> (Son Erişim Tarihi: 10.03.2023)

²³ Ayan, *Eşya Hukuku*, 30.

²⁴ Arthur, *Publicity and Privacy in Land Registration*, 22.

²⁵ ECE/HBP/96 Economic Commission for Europe Geneva Land Administration Guidelines with Special Reference to Countries in Transition United Nations New York and Geneva, 1996, <http://www.unece.org/fileadmin/dam/hlm/documents/publications/land.administration.guidelines.e.pdf> (Son Erişim Tarihi: 10.03.2023)

muştur. Aslında sistem, verilerin elektronik olarak işlenmesinden ziyade mevcut ve kâğıt üzerindeki verilerin elektronik ortamda bir kaydının tutulması olarak tasarlanmıştır. Yani TAKBİS, tapu siciline ilişkin tüm verilerin elektronik ortamda toplandığı, kaydedildiği, depolandığı ya da işlendiği bir sistem değildir.²⁶ Tapu siciline ilişkin kayıtların elektronik ortama geçirilmesiyle birlikte sicilde yer alan kayıtlar daha ulaşılabilir hale gelmiştir. Özellikle TAKBİS²⁷ ile mahkemeler, cumhuriyet savcılıkları, icra müdürlükleri, kamu kurumları ve avukatlar²⁸ tapu sicili kayıtlarına UYAP²⁹ üzerinden kolaylıkla ulaşabilmektedir.³⁰

Ancak bu bilgilerin herkesin sınırsız ulaşımına açılması kanunda kabul edilen “*ilgisini inanılır kılmak*” sınırlamasına aykırılık teşkil eder. Çünkü tapu sicilinin herkese açık olması, isteyen herkesin her zaman sicile bakabileceği anlamına gelmez.³¹ Özellikle tapu sicilinde yer alan kayıtların TAKBİS üzerinden ulaşımına açılması, özel hayatın gizliliği ve kişisel verilerin korunması kavramlarını gündeme getirmiştir.

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu’nun³² “*tanımlar*” başlıklı 3. maddesinde kişisel veri, kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin

²⁶ “Türkiye genelinde Tapu ve Kadastro kayıtlarındaki mülkiyet verilerinin elektronik ortama aktarılması ve işlemlerin elektronik ortamda yürütülmesi, takip ve kontrolünün etkin ve hızlı bir şekilde yapılması amacıyla oluşturulmuş e-devlet projesidir.” Bkz. <https://www.tkgm.gov.tr/bt-db/tapu-ve-kadastro-bilgi-sistemi-takbis#:~:text=T%C3%BCrkiye%20genelinde%20Tapu%20ve%20Kadastro,amac%C4%B1yla%20olu%C5%9Fturulmu%C5%9F%20e%2Ddevlet%20projesidir> (Son Erişim Tarihi: 10.03.2023).

²⁷ TAKBİS, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün tapu ve kadastro tekniği ile ilgili işlemlerini standartlaştırarak Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinde yürütülen işlemlerin mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlayan bütünleşmiş bir bilgi sistemidir. Ayrıntılı bilgi için bkz. <http://takbisbilgi.tkgm.gov.tr/takbis.portal> (Son Erişim Tarihi: 10.03.2023).

²⁸ 01.01.2019 tarihinden itibaren avukatlar da UYAP Avukat Portalı üzerinden TAKBİS sorgulaması yapabilmektedir.

²⁹ UYAP; günümüzün gerekli tüm teknolojik gelişmelerini kullanarak, Adalet Bakanlığı merkez ve taşra teşkilatının, bağlı ve ilgili kuruluşlarının, adli ve idari tüm yargı ve yargı destek birimlerinin donanım ve yazılım olarak otomasyonunu ve benzer şekilde bilgi otomasyonu sistemlerini kurmuş kamu kurum ve kuruluşları ile dış birim entegrasyonunu sağlayan ve e-Dönüşüm sürecinde e-Adalet ayağını oluşturan bir bilişim sistemidir. Ayrıntılı bilgi için bkz. <http://www.uyap.gov.tr/Genel-Bilgi>; <http://takbisbilgi.tkgm.gov.tr/takbis.portal> (Son Erişim Tarihi: 10.03.2023).

³⁰ Hâlihazırda çevrimiçi olarak veri paylaşımı yapılan kurumlar şunlardır: Başbakanlık Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğü (SOYBİS), Adalet Bakanlığı (UYAP), Maliye Bakanlığı, Mali Suçları Araştırma Kurumu, Gelir İdaresi Başkanlığı (VEDOP), Millî Emlak Genel Müdürlüğü, Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü, Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu (BTK), Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK), Türkiye Petrolleri A.O. (TPAO), Millî Savunma Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. (TEİAŞ), Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ), Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ), Belediyeler. <https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/tapu-ve-kadastro-bilgi-sistemi-takbis> <http://takbisbilgi.tkgm.gov.tr/takbis.portal> (Son Erişim Tarihi: 10.03.2023).

³¹ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 118; Yakuppur, *Tapu Kütüğüne Güven*, 11; Erkan-Özsoy, “Bilgi Edinme Hakkı”, 101; “*Sadece merak kişilere tapu sicilini inceleme yetkisi vermez.*” Ayan, *Eşya Hukuku*, 181.

³² RG, 07.4.2016, 29677

her türlü bilgi olarak tanımlanır. Kişisel verilerin işlenmesi ise kişisel verilerin tamamen veya kısmen otomatik olan ya da herhangi bir veri kayıt sisteminin parçası olmak kaydıyla otomatik olmayan yollarla elde edilmesi, kaydedilmesi, depolanması, muhafaza edilmesi, değiştirilmesi, yeniden düzenlenmesi, açıklanması, aktarılması, devralınması, elde edilebilir hâle getirilmesi, sınıflandırılması ya da kullanılmasının engellenmesi gibi veriler üzerinde gerçekleştirilen her türlü işlemi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, tapu sicil kütüğünde yer alan verilerin kişisel veri olarak kabul edilmesi gerekir. Çünkü burada yer alan kayıtlar, kimliği belirli bir kişiye ait olan bilgilerin kaydedilmesi, depolanması, muhafaza edilmesi, değiştirilmesi, yeniden düzenlenmesi ve sair nedenlerle tutulur. Öte yandan, 6698 sayılı Kanun'un 28. maddesinde istisnalar düzenlenmiştir. Ancak bu istisnalar arasında tapu sicili açıkça düzenlenmemiştir. Bu nedenle tapu sicilinde yer alan kayıtların, kişisel veri olarak kabul edilmemesi için de herhangi bir neden yoktur.

Kişinin sahip olduğu malvarlığı değerleri kişisel veri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Bu nedenle tapu sicilinde yer alan kayıtlar, kişisel veri olarak kabul edilmelidir.³³ Çünkü tapu sicilinde taşınmazın niteliğine ilişkin bilgilerin dışında kişinin özel hayatına ilişkin bilgiler de yer alabilir. Örneğin kişinin adı, aile bilgileri hatta kişinin resmi dahi kişisel veri olarak değerlendirilebilir.

Bu noktada tapu sicilinde yer alan hangi kayıtların kişisel veri olarak kabul edileceği hangi kayıtların aleni olması gerektiği tartışılabilir.³⁴ Özellikle tapu sicilinde yer alan kayıtların TAKBİS³⁵ üzerinden ulaşma açılmasıyla birlikte, kişisel

³³ Aynı yönde bkz. Başpınar, "Elektronik Tapu Sicili", 116; Erkan-Özsoy, "Bilgi Edinme Hakkı", 109-110. Cavoukian Ann, "Balancing Access and Privacy: How Publicly Available Personal Information is Handled in Ontario, Canada", *Symposium on the Protection of Information in Local Governments, Tokyo 2000*, 15, Tam metin için bkz. <https://www.ipc.on.ca/wp-content/uploads/Resources/tokyo-00.pdf> (Son Erişim Tarihi: 01.05.2023)

³⁴ Başpınar, "Elektronik Tapu Sicili", 116.

³⁵ Tapu Sicil Tüzüğü'nün 12. maddesine göre, Tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulması hâlinde, ana ve yardımcı siciller TAKBİS içerisinde saklanır ve yönetilir. TAKBİS'te saklanan ve güvenliği sağlanan taşınmaza ilişkin bilgiler, sicilde esas alınır. Tüzüğü'nün 14. maddesine göre ise, Mahkemeler, Cumhuriyet başsavcılıkları, icra ve iflas müdürlükleri ile kamu kurum ve kuruluşlarının görevleriyle ilgili taşınmaz verilerine erişimi protokol düzenlenerek sağlanabilir. Erişim hakkına sahip kuruluşlar, taşınmaz ile ilgili verileri TAKBİS üzerinden alırlar. Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile taşınmaza ilişkin konularda faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişiler kendi işleriyle sınırlı olmak üzere, düzenlenecek protokol kapsamında gerekli verilere erişebilirler. TAKBİS üzerinden sorgulama yapılabilmesi için, Genel Müdürlük tarafından belirlenecek sözleşme imzalanır. Bu sözleşmede, erişimin türü ve şekli, erişim kontrolü, verilerin kullanım amacı, üçüncü kişilere kullandırılmasına ilişkin sınırlamalar ve amacı dışında kullanımın sonuçları yer alır. Taşınmaz malikleri ile taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlar, düzenlenecek sözleşme şartları dâhilinde verilere erişebilirler. Tapu sicilinde kayıtlı taşınmazın tanımlayıcı bilgileri herkes tarafından sözleşme şartları kapsamında sorgulanabilir. Tüzüğü'nün 15. maddesine göre de, TAKBİS üzerinden yapılacak her türlü sorgulama ve sorgulayan bilgisi kayıt altına alınır. Bu kayıtlar iki yıl süreyle saklanır.

veri olarak kabul edilebilecek kayıtların korunması gerekliliği doğmuştur. Ancak bu kayıtlar, kişisel veri olarak kabul edilse dahi tapu sicilinde yer alan kayıtların resmi sicile işlenmiş olmaları nedeniyle alenileştiği, bu nedenle paylaşımına açıldığı da kabul edilebilir. Örneğin Çek Cumhuriyeti'nde, 2002 yılından itibaren internet üzerinde kurulan bir hizmet sağlayıcı üzerinden tüm kadastro bilgileri, ücretli olarak ulaşımına açılmıştır. Kişilerin kadastro bilgilerine ulaşabilmesi için öncelikle sisteme kaydolması ve bir güvence bedeli yatırması öngörülmüştür. Uygulamada ise sisteme genellikle mahkemeler, avukatlar, noterler, bankalar, kadastro büroları ve emlakçılar kaydolmuştur. Hatta, 2003 yılının sonuna kadar ülke genelinde neredeyse üç bin kişi sisteme dahil olmuştur. Bu gelişmeler üzerine Çek Cumhuriyeti'nde 2004 yılından itibaren yeni bir hizmet sağlayıcı açılarak bazı kadastro bilgilerine ücretsiz ulaşım sağlanmaya başlanmıştır.³⁶ Sistem üzerinden ücretsiz olarak ulaşılabilen bilgiler malik bilgileri (malikin kimlik bilgileri, posta adresi gibi) ve parsel bilgileri (parsel numarası, metrekare, parsel tipi, kullanım türü, parsel üzerinde bina olup olmadığı gibi) olarak sınırlandırılmıştır. Bahsedilen yeni sisteme geçilmesiyle birlikte söz konusu bilgilere daha kolay ve hızlı bir şekilde ulaşım sağlama imkânı doğmuştur. Çek Cumhuriyeti'nde bu yeni hizmet vatandaşlar tarafından oldukça olumlu karşılanmışsa da kişisel veri tartışmalarının doğması engellenememiştir.³⁷ Tartışmalar sonucunda Çek Cumhuriyeti'nde, kadastro kayıtlarında yer alan kayıtların kişisel veri olduğu ancak bu verilerin resmi sicilde kayıtlı olması nedeniyle alenileştiği ve gizliliğinin kalmadığı gerekçesiyle internet üzerinden yayınlanmasının, verilerin korunmasına ilişkin Avrupa Parlamentosu ve Konseyi'ni 95/46/EC³⁸ sayılı direktifine aykırı olmadığı kabul edilmiştir.³⁹

Görüleceği üzere tapu sicil kayıtlarında yer alan verilerin kişisel veri olarak kabul edilmesi, bu kayıtların aleni olmasına engel değildir. Bazı veriler, resmi sicillerde yer almaları nedeniyle alenileştirilebilir. Başka bir ifadeyle, aleniyetin üçüncü kişilerin tapu siciline bağlanan sonuçlardan etkilenmesini önlemeyi amaçladığının kabul edilmesi durumu ile aleniyetin mutlak hakların doğrudan bir sonucu olması durumu farklıdır.

Aleniyetin üçüncü kişilerin tapu siciline bağlanan sonuçlardan etkilenmesini önlemeyi amaçladığının kabul edilmesi durumunda resmi sicillerde yer alan bu

³⁶ Servisi denemek ve incelemek için bkz. www.cuzk.cz. (Son Erişim Tarihi: 10.02.2023).

³⁷ Pesi Ivan- Rydval Jiri- Slaboch Vaclav, "Free Internet Access to Cadastral Data: First Experience in the Czech Republic", *FIG Working Week, Athens/Greece, 22-27 May 2004*, 3-4. Tam metin için bkz. https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/athens/papers/ts01/ts01_7_pesl_et_al.pdf (Son Erişim Tarihi: 10.02.2023).

³⁸ Tam metin için bkz. <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31995L0046:en:HTML> (Son Erişim Tarihi: 10.02.2023).

³⁹ Pesi-Rydval-Slaboch, "Free Internet Access to Cadastral Data", 7.

verilerin alenileştirilmesi hukuka uygun kabul edilebilir. Çünkü kanunun katı bir biçimde, herkesin tapu sicilinde yer alan kayıtları bildiğini varsaydığı bir sistemde, tapu sicilinde yer alan kayıtlara ulaşımın sınırlandırılması hakkaniyete aykırıdır. Bu nedenle mehzaz İsviçre Medeni Kanunu'nun 970. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ve herhangi bir ilgisi olmayan bir kimsenin dahi tapu sicilinde yer alan bazı bilgilere ulaşabilmesine cevaz veren düzenleme oldukça isabetlidir. Çünkü aksi durumda hukukumuzda olduğu üzere tapu sicili sınırlandırılmış bir aleniyete tabi kılınmışken, üçüncü kişiler için aleniyete bağlanan sonuçlar ve sorumluluk sınırlandırılmamakta ve bu durum haksızlıklara yol açabilmektedir.

Aslında olması gereken hukuk ve toplum düzeni bakımından tapu sicilinde yer alan kayıtların kamu ile paylaşılması gerekir. Özellikle sicile güven ilkesi gereğince üçüncü kişilere yüklenen sorumluluk düşünüldüğünde bu paylaşım oldukça gereklidir. Ancak süregelen uygulamada bu kayıtların paylaşımının kötüye kullanıldığı da görülmüştür. Bu nedenle, tapu sicilinde yer alan bazı temel bilgilerin sınırlandırılmaksızın üçüncü kişilerle paylaşılması gerekirken diğer bazı bilgilerin ise kişisel verilerin korunması ve özel hayatın gizliliği çerçevesinde sınırlandırılarak paylaşılması gereklidir. Yani burada bilginin niteliğine göre sınırlandırılmış bir aleniyet söz konusu olmalıdır.

B. TAPU SİCİLİNDEKİ KAYITLARIN ÖZEL HAYATIN GİZLİLİĞİ HAKKI KAPSAMINA ALINMASI

Anayasa'nın kişinin hakları ve ödevlerinin düzenlendiği ikinci bölümünün 20. maddesinde özel hayatın gizliliği ve korunması yer alır. Hükme göre herkes, kendisiyle ilgili kişisel verilerin korunmasını isteme hakkına sahiptir. Bu hak, kişinin kendisiyle ilgili kişisel veriler hakkında bilgilendirilme, bu verilere erişme, bunların düzeltilmesini veya silinmesini talep etme ve amaçları doğrultusunda kullanılıp kullanılmadığını öğrenmeyi kapsar. Bu kapsamda, kişisel veriler, ancak kanunda öngörülen hallerde veya kişinin açık rızasıyla işlenebilir.

Öte yandan, 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'nun⁴⁰ 4. maddesine göre herkes bilgi edinme hakkına sahiptir. Ancak bilgi edinme hakkının sınırlarının da çizilmesi bir gerekliliktir. Özellikle kişisel veri kabul edilebilecek bilgilerin bilgi edinme hakkı çerçevesinde değerlendirilmesi önemli bir meseledir.

Bu çerçevede, 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle, 4721 sayılı Medeni Kanun'un 1020. maddesinin halen yürürlükte olup olmadığı konusu gündeme gelmiştir. Çünkü, 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'nun 5. maddesinin 2. fıkrasına göre diğer kanunların çelişen hükümleri yürürlükten kalkacağından lafzi yorum yapılacak olursa 4721 sayılı Medeni Kanun'un yalnızca ilgisini inanılır kılan kişiye bilgi temin eden hükmü de yürür-

⁴⁰ RG; 24.10.2003, 25269.

lükten kalkmalıdır. Bu bağlamda bu yöndeki görüşe göre, 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu uyarınca herkes bilgi edinme hakkına sahiptir; oysa 4721 sayılı Medeni Kanun'da tapu siciline ilişkin bilgi edinme hakkı sınırlandırılmıştır. Bu nedenle 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'nda yer alan hüküm uyarınca tapu sicilinde yer alan bilgiler herhangi bir sınırlamaya tâbi olmaksızın aleni kabul edilmelidir.⁴¹ Karşı görüşe göre ise her ne kadar herkes bilgi edinme hakkına sahip olsa da 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'nun devamı maddelerinde bilgi edinme hakkının sınırları çizilmiştir. Çünkü mutlak ve sınırsız olarak bilgi edinme hakkının korunması kişilerin özel hayatının gizliliğini ihlal edebilir. Bu çerçevede 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'nun 21. maddesinde özel hayatın gizliliği düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre, 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. Ayrıca kişinin malvarlığı değerleri de özel hayatın gizliliği kapsamında değerlendirilmelidir.⁴² Bu nedenle, tapu sicilinde yer alan bilgilere herhangi bir sınırlamaya tâbi olmaksızın ulaşmak söz konusu değildir.

1998 tarihli Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin⁴³ 8. maddesinde özel hayata saygı hakkı düzenlenir. Düzenlemeye göre, herkes özel ve aile hayatına, konutuna ve yazışmasına saygı gösterilmesi hakkına sahiptir. Bilindiği üzere, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nde düzenlenen hakların bir kısmı mutlak haklardan olduğu için, bu hakların sınırlandırılması mümkün değildir. Ancak özel hayata ve aile hayatına saygı hakkı mutlak haklardan kabul edilmemiştir. Zira hükme göre bu hakkın kullanılmasına, ancak müdahalenin yasayla öngörülmüş ve demokratik bir toplumda ulusal güvenlik, kamu güvenliği, ülkenin ekonomik refahı, düzenin korunması, suç işlenmesinin önlenmesi, sağlığın veya ahlakın veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması için gerekli bir tedbir olması durumunda bir kamu makamının müdahalesi söz konusu olabilir.

Özel hayatın gizliliği hakkı, kişinin hayatını en az dış müdahale ile yaşamasına olanak sağlar.⁴⁴ Ancak nedense özel hayatın gizliliği, genellikle bir şeyleri saklama ya da gizleme ile bağlantı görülür. Başka bir ifadeyle, kişinin bir şey-

⁴¹ Aybay, "Bilgi Edinme Hakkı", 220; Aybay, "Tapu Sicili", 23; Güleş, "İnanılır İlgi", 93-94.

⁴² Başpınar, "Elektronik Tapu Sicili", 117; Aynı yönde Şengül, 120; 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'nun doğuş amacı devletin işlemlerinin ve faaliyetlerinin denetimini ve demokratik devlet düzenini sağlamaktır. Bu nedenle, Kanun'un amacı esasen kişilerin özel bilgilerini açıklamak değildir. Erkan-Özsoy, "Bilgi Edinme Hakkı", 113.

⁴³ Sözleşmenin orijinal metni için bkz. <http://www.unesco.org/education/edurights/media/docs/e25aa4bc217eb36d75471f751fb531874ce1fe8d.pdf>; sözleşmenin çeviri metni için bkz. <http://www.danistay.gov.tr/upload/avrupainsanhaklarisozlesmesi.pdf> (Son Erişim Tarihi: 10.02.2023).

⁴⁴ Arthur, *Publicity and Privacy in Land Registration*, 59.

leri gizli tutma isteği genellikle yanlış bir şey yaptığı ve bunu saklamak istediği yönünde yorumlanır. Aslında, kişinin kendi ile ilgili bilgileri açıklamasının kendi takdirine bırakılması gerekirken, bu şekilde bir yorumlama mahremiyetin korunmasına engel oluşturur. Bu nedendir ki tapu sicilinin alenileştirilmesi fikri beraberinde yolsuzluklarla mücadele, rüşvet ve irtikâp gibi suçların tespiti, hatta kişilerin uygunsuz özel hayatlarının deşifre edilmesi fikirlerini getireceğinden yukarıda anılan kamu makamının müdahalesini meşru kılmaya yönlendirir.

Öte yandan tapu sicilinde yer alan kayıtların sınırsız bir biçimde üçüncü kişilerle paylaşılmasının kötüye kullanılması da olağandır. Örneğin Ontario/Kanada'da tapu sicilinde yer alan kayıtlara sınırsız erişimin meydana getirebileceği ihtimalleri doğrulayan bir uyuşmazlık doğmuştur. Somut olayda, Ontario'da yer alan tapu sicili bilgileri toplanarak bir kredi kuruluşuna satılmıştır. Bu bilgiler içerisinde ipotek yenileme tarihleri, ipotek borçlusu, konut kredisi veren kuruluş, kredi oranları, kredi sözleşmesi gibi bilgiler yer almaktadır. Sicile kayıtlı taşınmazların malikleri, bu bilgilerin başka bir kredi kuruluşuna paylaşılması nedeniyle kişisel verilerinin hukuka aykırı olarak paylaşıldığı ve tapu idaresinin kamu yararı gereğince her ne kadar tapu siciline ilişkin kayıtları toplama ve saklama hakkı bulunsun da bu kayıtları sınırsız biçimde üçüncü kişilerle paylaşma hakkı bulunmaması gerektiği gerekçesiyle tapu idaresine başvuruda bulunmuştur.⁴⁵ Bu çerçevede ifade edilmesi önemlidir ki toplanan verilerin, toplanma amacına uygun olarak paylaşılması ve kullanılması gerekir.⁴⁶ Bu nedenle, tapu sicilinde yer alan kayıtların reklam amacıyla paylaşılması hem kişilerin özel hayatının gizliliğine hem de kişisel verilerin korunmasına aykırıdır.⁴⁷

Öte yandan tapu sicilindeki kayıtların herkesle sınırsız bir aleniyetle paylaşılması kimlik hırsızlığına da sebep olabilir.⁴⁸ Çünkü tapu sicilindeki kayıtlarda yer alan kişisel veri niteliğindeki bilgilerle sahtecilik yapılması son derecede kolay ve olasıdır. Zira mutlak aleniyetin sağlandığı bir sicil sisteminde, tapu sicilinde yer alan bir taşınmaz üzerinden kişinin adı, soyadı, kimlik bilgileri, anne adı gibi veriler kolaylıkla öğrenilebilir. Bu şekilde üçüncü kişiler tarafından kolaylıkla ulaşılabilen bilgilerle hazırlanan sahte belgelerle dolandırıcılık yapılması

⁴⁵ Cavoukian, "Balancing Access and Privacy" 17-18.

⁴⁶ Taus Mihai, "Protection of Personal Data in the Context of Registration of the Real Rights", *European Land Registry Association, 7th Annual Publication*, 4. Tam metin için bkz. <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2017/02/5.-Mihai-Taus-Protection-of-personal-data-in-the-context-of-registration-of-the-real-rights.pdf> (Son Erişim Tarihi: 01.05.2023).

⁴⁷ 6698 sayılı Kanun'un 4. maddesine göre kişisel veriler ancak kanunda yer alan belirli amaçlarla ve usullerle işlenebilir. Kişisel verilerin işlenmesinde; hukuka ve dürüstlük kurallarına uygun olma, doğru ve gerektiğinde güncel olma, belirli, açık ve meşru amaçlar için işlenme, işlendikleri amaçla bağlantılı, sınırlı ve ölçülü olma, ilgili mevzuatta öngörülen veya işlendikleri amaç için gerekli olan süre kadar muhafaza edilme kuralları uygulanır.

⁴⁸ Arthur, *Publicity and Privacy in Land Registration*, 64-65.

ihtimal dahilindedir. Örneğin taşınmaza ilişkin tüm bilgileri öğrenen kötüniyetli üçüncü kişi hazırladığı sahte tapu belgesi ile bankadan kredi çekebilir.⁴⁹ Hatta tapu sicilindeki bilgiler ünlülerin mal varlığına ilişkin magazin haberi yapılmak üzere dahi kullanılabilir. Yine, malike ait tüm kimlik bilgilerini öğrenen kişilerce hazırlanan sahte vekâletname ile taşınmazın satılması mümkündür. Hâli hazırda uygulamada, tapu sicilindeki verilerin sınırlandırılmış olmasına rağmen sıkça sahte vekâletname ile dolandırıcılık yapıldığı deneyimlenmektedir.⁵⁰

Öte yandan tapu sicilin aleniyeti ile özel hayatın gizliliği hakkının tam ters bir bakış açısından değerlendirilmesi de mümkündür. Zira kişilerin, tapu sicilinde yer alan bilgileri öğrenebilmek için ilgilerini inanılır kılmalarının beklenmesi de özel hayatın gizliliği hakkını ihlal edebilir. Çünkü kişi, ilgisini inanılır kılmak adına tapu sicilinde yer alan bilgiye neden ulaşmak istediğini açıklamak zorunda bırakılır.⁵¹

Görüldüğü üzere aleniyet ile özel hayatın gizliliği arasındaki çizgi net değildir. Mutlak olarak aleniyetin korunması ya da mutlak olarak özel hayatın gizliliğinin korunması adaleti sağlamayabilir. Zaten aleniyet ve tapu siciline güven ilkeleri tapu sicilinde yer alan tüm kayıtların sınırsız bir biçimde ulaşımına açılmasını gerektirmez.⁵² Başka bir ifadeyle bilgi edinme hakkı ile özel hayatın gizliliği hakkının birbirinden üstün tutulmaması gerekir.⁵³ Aksine her iki hakkın dengeli bir biçimde korunması gerekir. Bu durum, tapu sicilinde yer alan bazı temel bilgilerin sınırlandırılmaksızın üçüncü kişilerle paylaşılması ve diğer bazı belirlenmiş bilgilerin özel hayatın gizliliği çerçevesinde sınırlandırılarak paylaşılması ile mümkün olabilir. Çünkü tapu sicilinde yer alan her bilgi, 4982 sayılı Kanun'un 21. maddesi çerçevesinde özel hayatın gizliliği kapsamında değerlendirilemez. Örneğin taşınmaza malik olan kişinin yalnızca adının baş harflerinin açıklanması kişinin özel ve aile hayatına, şeref ve haysiyetine, meslekî ve ekonomik değerlerine haksız müdahale oluşturacak bir bilgi değildir.

⁴⁹ Matthews Paul, "Registered Land, Fraud and Human Rights", *Law Quarterly Review*, 124/1 (2008), 351.

⁵⁰ Yargıtay 1. HD, T: 20.11.2018 ve E: 2015/15790, K: 2018/14683 K; Yargıtay 1. HD T: 04.10.2018, E: 2015/17149, K: 2018/13203; Yargıtay 16. HD, T: 06.11.2018, E: 2016/18214, K: 2018/6358; Yargıtay 1. HD, T: 18.09.2018, E: 2015/17118, K: 2018/12462; Yargıtay 1. HD, T: 13.09.2018, E: 2018/2636, K: 2018/12296, Kararların tam metinleri için bkz. <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html> (Son Erişim Tarihi: 01.05.2023).

⁵¹ Aybay, "Tapu Sicili", 21.

⁵² Arthur, *Publicity and Privacy in Land Registration*, 93.

⁵³ Aybay, 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle 4721 sayılı Medeni Kanun'un 1020. Maddesinin yürürlükten kaldırıldığını savunur. Ancak Aybay, aksinin kabulü halinde bile ilgisini inanılır kılma koşulunun geniş yorumlanması gerektiğini ifade eder. Aybay, "Tapu Sicili", 20.

SONUÇ

Tapu sicilinde yer alan gerçek kişilere ait kayıtlar, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında kişisel veri olarak değerlendirilir. Bu nedenle bu kayıtların anılan kanun kapsamında korunması gerekir. Ancak bu kayıtların kişisel veri olarak değerlendirilmesi, kayıtların aleniliğini etkilemez. Çünkü resmi sicillerde yer alan bazı kayıtların alenileştirilmesi ve bu sayede kamu ile sınırsız olarak paylaşılması mümkündür. Ancak bu kayıtlar alenileştirilirken, kişisel verilerin korunması ve özel hayatının gizliliği haklarının sınırlarına dikkat edilmelidir.

Tapu sicilinin aleni olması durumunda tapu sicilinde yer alan gerçek kişilere ait bazı bilgilerin paylaşılması özel hayatın gizliliği ilkesine aykırılık teşkil etmezken, bazı bilgilerin ise sınırlandırılarak paylaşılması gerekir. Sınırlı olarak paylaşılması öngörülen bu bilgilerin ise 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu çerçevesinde talep edilmesi mümkün olmamalıdır. Bu bilgilere ancak 4721 sayılı Medeni Kanun'da yer aldığı üzere yetkili makamlar önünde ilgisini inanılır kılan kişiler ulaşabilmelidir. Çünkü tapu sicilinde yer alan kayıtların incelenmesinde mutlak bir biçimde aleniyetin kabul edilmesi durumunda, kişisel verilerin hukuksal olarak aykırı olarak ele geçirilmesi söz konusu olabileceği gibi özel hayatın gizliliği hakkı da ihlal edilebilir. Bu nedenle kişilerin sahip olduğu hakların korunması amacıyla hukuk düzeni aleniyeti her durumda mutlak olarak sağlamak zorunda bırakılmamalı, sadece merak tapu sicilini incelemek için yeterli olmamalıdır.

Aslında olması gereken hukuk ve toplum düzeni bakımından tapu sicilinde yer alan kayıtların kamu ile paylaşılması gerekir. Özellikle sicile güven ilkesi gereğince üçüncü kişilere yüklenen sorumluluk düşünüldüğünde bu paylaşım oldukça gereklidir. Ancak süregelen uygulamada bu kayıtların paylaşımının kötüye kullanıldığı görülmüştür. Bu nedenle, tapu sicilinde yer alan bazı temel bilgilerin sınırlandırılmaksızın üçüncü kişilerle paylaşılması gerekirken diğer bazı bilgilerin ise kişisel verilerin korunması ve özel hayatın gizliliği çerçevesinde sınırlandırılarak paylaşılması mümkün kılınmalıdır.

KAYNAKÇA

- Albaş, Hakan. “Tapu Kütüğüne Tescilin Olumlu Etkisinde İyiniyetlilerin Korunmasında Bir İstisna Boşluğu”, İstanbul Barosu Dergisi 87/3 (2013), 138-147.
- Antalya, Gökhan. “Eşya Hukukunda Hâkim İlkelere Aleniyet İlkesi”, MÜHF-HAD Prof. Dr. Bülent Tahiroğlu’na Armağan 23/3 (2017), 419-440.
- Arthur, W. Michael. “Publicity and Privacy in Land Registration in Scotland”, (Glasgow: School of Law College of Social Sciences University of Glasgow: 2018).
- Ayan, Mehmet. Eşya Hukuku I: Zilyetlik ve Tapu Sicili, 9. Tıpkı Baskı. Konya: Mimoza Yayınları, 2013.
- Aybay Rona. “Bilgi Edinme Hakkı Kanunu MK 1020/II’yi Yürürlükten Kaldırdı mı?”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi 53/1 (2004), 216-220.
- Aybay Rona. “Tapu Sicili ‘Herkes Açık’ Mıdır? Çelişkiler Yumağı Bir Madde: MK 1020”, İstanbul Barosu Dergisi 87/2 (2013), 15-31.
- Başpınar, Veysel. “Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken, Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 57/3 (2008), 97-132.
- Cavoukian, Ann. “Balancing Access and Privacy: How Publicly Available Personal Information is Handled in Ontario, Canada”, Symposium on the Protection of Information in Local Governments, Tokyo, Ekim, 2000.
- Erkan, Umut Vehbi - Özsoy, Rabia. “Bilgi Edinme Hakkı ve Özel Hayatın Gizliliği Çerçevesinde Tapu Sicilinin Açıklığı İlkesi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 72/1 (2023), 97-120.
- Güleş, Bedia. “İnanılır İlgil Kavramı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Bilimsel Çalışmalara Açıklığı”, KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2/3 (2018), 85-101.
- Matthews, Paul. “Registered Land, Fraud and Human Rights”, Law Quarterly Review 124/1 (2008), 351-355.
- Oğuzman, Kemal-Seliçi, Özer-Oktay Özdemir, Saibe. Eşya Hukuku, 11. Baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2006.
- Pesl, Ivan-Rydval, Jiri-Slaboch, Vaclav. “Free Internet Access to Cadastral Data: First Experience in the Czech Republic”, FIG Working Week, Athens/Greece, 22-27 May 2004.
- Sirmen, Lale. Eşya Hukuku, 10. Baskı. Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları, 2021.
- Taus, Mihai. “Protection of Personal Data in the Context of Registration of the Real Rights”, European Land Registry Association, 7th Annual Publication.
- Van Erp, Sjeff J. H. M. “Contract and Property Law: Distinct, but not Separate”, European Property Law Journal 2/3 (2013), 240-259.
- Yakuppur, Sendi. Tapu Kütüğüne Güven İlkesi. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.

