

BORÇLAR HUKUKU ÖZEL HÜKÜMLER

Nokta Atışı Soru Tahminleri

Taha Hoca Diyor Ki;

Ortak Odak

- Yarar Ve Hasarın Geçışı İle Ayıptan Sorumluluk
- İade Süreleri Ve Özel Durumlar
- Fer'ilik İlkesi Ve Sorumluluğun Kesin Sınırları
- Ayıptan Sorumluluk Ve Ağır Kusur Zamanaşımı
- Özen Ve Sadakat Borcu İle Sorumsuzluk Anlaşması Yasağı
- Sona Erme, Tahliye Yasağı, Fesih Ve Geçersiz Kayıtlar

BORÇLAR HUKUKU (ÖZEL HÜKÜMLER) ÇIKMIŞ SORULAR ANALİZİ

Sınav türlerine göre odak noktaları, soru tipleri ve zorluk dereceleri karşılaştırması

1. SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Taşınır satışlarında yarar ve hasarın kural olarak ziyetliğin devri ile; taşınmazlarda ise tapu siciline tescil ile alıcıya geçtiği **net kuralı** sıklıkla sorulur. Parça veya cins borcu ayrımları yapılarak hasarın durumu test edilir.

Soru Türleri: Kanun metnine dayalı, hasarın geçiş anını veya satıcının temerrüdü sonrası seçimlik hakları tespit eden bilgi sorulardır.

2. BAĞIŞLAMA SÖZLEŞMESİ

Sınırlı ehliyetlilerin, yasal temsilcisinin izni olmaksızın, kendilerini borç altına sokmayan **"şartsız bağışlamaları"** kabul edebileceği kuralı. Bağışlama sözü verme sözleşmesinin mutlaka **"yazılı şekilde"** yapılması gerektiği, taşınmazlarda ise bunun resmi şekilde olması zorunluluğu.

Soru Türleri: Bağışlama sözleşmesinin geçerlilik ve şekil şartlarını doğrudan soran teorik sorulardır.

3. KİRA SÖZLEŞMESİ

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracının vermekle yükümlü olduğu güvence bedelinin (depozito) en fazla **"3 aylık kira bedeli"** olabileceği çok net bir bilgidir. Ayrıca, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sürenin bitimiyle sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisinin kural olarak **"sadece kiracıya"** ait olduğu hususu öne çıkar.

Soru Türleri: Kanundaki emredici mutlak süreleri, oranları ve fesih ihbar sürelerini ölçen doğrudan hafıza sorulardır.

4. KULLANDIRMA SÖZLEŞMELERİ: ARİYET VE KARZ

Ariyette (Kullanım Ödücü), ödünç alanın mali bedelsiz kullanıp aynen iade ettiği; bu esnada **"olağan masrafların"** ödünç alana, **"olağanüstü masrafların"** ise ödünç verene ait olduğu kuralı. Karz (Tüketim Ödücü) sözleşmelerinde ise; **"adi işlerde faizsiz, ticari işlerde faizli"** olma kuralı temel ayrımdır.

Soru Türleri: Hangi masrafın kime ait olduğu veya hangi sözleşmede faizin kendiliğinden yürüdüğünü soran kavramsal sorulardır.

ZORLUK: ORTA

5. ESER (İSTİSNA) SÖZLEŞMESİ

Eser sözleşmesinin nesnel bir sonuç yaratmayı (eser meydana getirmeyi) garanti ettiği; vekalet sözleşmesinden en büyük farkının bu **"sonuç taahhüdü"** olduğu kuralı belirleyicidir. İş sahibinin, eserin tesliminden sonra ayıbı ihbar süresi ve eserdeki gizli/açık ayıp ayrımları genel olarak test edilir.

Soru Türleri: Bir ilişkinin eser mi, vekalet mi yoksa hizmet mi olduğunu soran tanım ve kavram (eşleştirme) sorulardır.

ZORLUK: ORTA

6. VEKALET SÖZLEŞMESİ

Vekilin, bir eserdeki gibi **"sonucu"** değil, işi yaparken **"özen ve sadakati"** borçlandığı kuralı. Vekilin işi kural olarak şahsen yerine getirmekle yükümlü olması ve aldığı talimatlara uyma zorunluluğu doğrudan kanun kuralı olarak sorulur.

Soru Türleri: Vekilin özen borcunun kapsamını ölçen düz bilgi sorulardır.

ZORLUK: ORTA

7. KEFALET SÖZLEŞMESİ

Kefalet sözleşmesinin geçerliliğinin asıl borcun geçerliliğine bağlı olması (**fer'ilik ilkesi**); asıl borç sona erdiğinde kefaletin de kendiliğinden sona ermesi. Ayrıca kefilin sorumlu olacağı azami miktarın, kefalet tarihinin ve (kural olarak) eş rızasının zorunluluğu HMGS'nin en temel ölçüm noktalarıdır.

Soru Türleri: "Kefaletin fer'iliği ne anlama gelir?" veya "Hangisi kefalet sözleşmesinin geçerlilik şartlarındandır?" tarzı ezber bilgileridir.

ZORLUK: ORTA

Satılan malın üçüncü bir kişi tarafından elden alınması (**Zapt**) durumunda satıcının sorumluluğu derinlemesine incelenir. Tam zapta satıcının kusursuz olsa dahi alıcının uğradığı doğrudan zarardan sorumlu olduğu; ancak dolaylı zararlar için satıcının **"kusurlu"** olmasının arandığı teknik detay en belirleyici konulardır. Ayıba karşı tekeffülde alıcının seçimlik haklarının (dönme, indirim, onarım, misliyle değişim) kullanım şartları kurgulanır.

Soru Türleri: Zapttan veya ayıptan doğan karmaşık olay (pratik) sorulardır.

Bağışlananın, bağışlayandan önce ölmesi durumunda bağışlanan şeyin bağışlayana dönmeye şartı (**dönme koşullu bağışlama**) ve bağışlayanın ağır kusuru dışındaki zararlardan sorumlu tutulamayacağı kuralı.

Soru Türleri: Sözleşmenin hangi hallerde geçmişe etkili olarak ortadan kalktığını irdeleyen sonuç odaklı sorulardır.

Kiraya verenin **"Hapis Hakkı"**: 1 yıllık ve işlemekte olan 6 aylık kira alacağına güvence altına almak için kiralananda bulunan eşyalar üzerinde hapis hakkı kurulabilmesi ve bu eşyaların üçüncü bir kişiye ait olması durumunda **"iyiniyet"** tartışmaları çok önemlidir. Ayrıca tahliye davası açılabilmesi için kiracıya aynı kira yılı içinde **"iki haklı ihtar"** çekilmesi ve ihtar sürelerinin (konutlarda en az 30 gün) teknik analizi yapılır.

Soru Türleri: Kiracının temerrüdü, depozito banka kuralları ve hapis hakkının sınırlarını bir arada kullandıran zorlayıcı olay senaryolarıdır.

Karz sözleşmesinde ayıba karşı tekeffül durumunda satış sözleşmesi hükümlerinin kıyasen uygulanması ile ödünç alanın sözleşmeyi fesih bildirimi süreleri (**ilk talepten 6 hafta geçmedikçe iade zorunluluğunun olmaması**).

Soru Türleri: Ödünç ilişkisinde malın yok olması durumunda sorumluluk rejimini detaylı irdeleyen sorulardır.

ZORLUK: YÜKSEK

Alt yüklenici (taşeron) ilişkisi ve hasarın geçişi: Müteahhit eseri bir alt yükleniciye yaptırıyorsa, kural olarak **"iş sahibi ile alt yüklenici arasında hiçbir hukuki ilişki bulunmadığı"**; eserin teslimden önce beklenmedik olay sonucu yok olması durumunda yüklenicinin yaptığı işin ücretini istemeyeceği (hasar ve yarar kuralı). Ayrıca eserin sökülüp kaldırılmasının aşırı zarar doğurması halinde iş sahibinin **"sözleşmeden dönme"** hakkını kullanamayacağı, sadece bedel indirimi veya onarım isteyebileceği hususu ağır olay sorularının kurgusudur.

Soru Türleri: Malzemeyi iş sahibinin sağladığı, işin teslimden önce yandığı çetrefilli hasar/risk dağıtım problemleridir.

ZORLUK: ÇOK YÜKSEK

Vekilin ve yardımcılarının her türlü kusurundan dolayı meydana gelebilecek zarardan **"sorumlu olmayacağına dair yapılan sorumsuzluk anlaşmalarının geçersiz olduğu"** kuralı. Ayrıca yetkisiz temsil ve alt vekalet sınırlarında oluşan zararların rücu mekanizmaları test edilir.

Soru Türleri: Kapsamlı vekaletnamelerin içerdiği özel yetkilerin (sulh, tahkim vb.) ihlal edildiği senaryolarıdır.

ZORLUK: YÜKSEK

"Kefalet benzeri garanti": Hata veya ehliyetsizlik sebebi ile asıl borçlunun sorumlu olmadığı bir borca kefil olan kişinin, sözleşmedeki sakatlığı biliyorsa bu durumun kefalet değil **"garanti sözleşmesi"** sayılacağı kuralı. Adi kefalette, alacaklinin borçluya başvurmadan kefile başvurması durumunda kefilin **"tartışma def'i (peşin dava def'i)"** ve **"rehnin paraya çevrilmesi def'i"** hakkını kullanabilmesi; kefilin asıl borçluya ait def'ileri ileri sürmek zorunda olması (aksi halde rücu hakkını kaybedeceği) ağır teknik meseleler olarak sorulur.

Soru Türleri: Kefilin asıl borçlu ile alacaklı arasındaki bir takas veya zamanaşımı def'isini ileri sürüp süremeyeceği, sürerse iç/dış ilişkide ne olacağı gibi kompleks savunma (def'i) senaryolarıdır.

ZORLUK: ÇOK YÜKSEK

2026 HMGS SORU TAHMİNLERİ

BORÇLAR HUKUKU (ÖZEL HÜKÜMLER)

1

SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Yarar ve Hasarın Geçiş İle Ayrıptan Sorumluluk

Satış sözleşmesinde bir malın yarar ve hasarının taraflara ne zaman geçeceği sınavın vazgeçilmezlerindedir. Satılanın yarar ve hasarı, taşınır satışlarında kural olarak zilyetliğin devri anına kadar, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir. En önemli kural ise, satıcının alıcının isteği üzerine satılanı ifa yerinden başka bir yere göndermesi hâlinde yarar ve hasarın kural olarak satılanın bağımsız taşıyıcısı teslim edildiği anda alıcıya geçmesidir. Ayrıptan sorumluluk kapsamında, satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurluysa ayrıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan her türlü anlaşmanın kesin olarak hükümsüz olacağı kuralı öne çıkar.

Soru Türleri

"Yarar ve hasar hangi anda kural olarak alıcıya geçer?" veya ayrıptan sorumluluğu sınırlayan sözleşme hükümlerinin akibetini (hükümsüzlük) soran doğrudan kural ve zaman bildiren ezber sorulardır.

2

KİRA SÖZLEŞMESİ

Sona Erme, Tahliye Yasağı, Fesih ve Geçersiz Kayıtlar

Konut ve çatılı iş yeri kiralarda kiracıyı koruyan emredici kurallar en temel hedeftir. Sözleşmeye yazılan "kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde sonraki kira bedellerinin muaccel olacağı" (muacceliyet yasağı) şeklindeki kayıtlar kural olarak geçersizdir. Kiraya veren, gereksinim amacıyla (ihtiyaç sebebiyle) kiralananın boşaltılmasını sağladığında haklı sebep olmaksızın kiralanana kural olarak en az 3 yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi halinde, sözleşmenin feshi için verilecek sürenin kural olarak en az 30 gün olduğu unutulmamalıdır. Ayrıca iflas eden kiracıya güvence verilmemesi durumunda fesih bildirim süresine uymaksızın sözleşmenin hemen feshedilebilmesi doğrudan test edilir.

Soru Türleri

Kanun metnindeki 30 gün veya 3 yıl gibi mutlak koruyucu sürelerin hatırlandığı, sayılara ve geçersiz sözleşme kayıtlarına dayalı kesin bilgi sorulardır.

3

KULLANDIRMA SÖZLEŞMELERİ (ARİYET VE KARZ)

İade Süreleri ve Özel Durumlar

Kullanım ödüllü (Ariyet) ile tüketim ödüllü (Karz) sözleşmelerinin süre kuralları belirleyicidir. Tüketim ödüllü (Karz) sözleşmesinde ödüllü geri verilmesi konusunda belirli bir gün kararlaştırılmamışsa ödüllü alanın, ilk istemden başlayarak kural olarak en fazla 6 hafta geçmedikçe ödüllü geri vermekle yükümlü olmadığı kuralı banko sorulardandır. Kullanım ödüllü (Ariyet) sözleşmesinde ise, kullanım için bir süre kararlaştırılmış olsa dahi ödüllü verenin önceden bilinmeyen ivedi (acil) bir gereksiniminin ortaya çıkması hâlinde ödüllü konusunu süresinden önce geri isteyebileceği net olarak sorulmaktadır.

Soru Türleri

İade taleplerindeki istisnai durumların hangileri olduğunu listeden tespit ettiren veya "en fazla kaç hafta?" tarzı hak düşürücü emredici süreleri soran kural sorulardır.

4

KEFALET SÖZLEŞMESİ

Fer'ilik İlkesi ve Sorumluluğun Kesin Sınırları

Kefalet sözleşmesinin geçerliliği ve asıl borca olan fer'i (bağılı) niteliği sıkça test edilir. Borçlunun iflasi sebebiyle asıl borç daha önce muaccel olduğu takdirde, kural olarak belirlenen vadeden önce kefile karşı takibat yapılamayacağı kuralı ayırt edicidir. Kefilin sorumluluğunun, kefalet sözleşmesinin kesin geçerlilik koşulu olan azami miktarla sınırlı olduğu ve kefilin, asıl borç ilişkisinin hükümsüz hâle gelmesinin sebep olduğu zarardan sorumlu olacağına ilişkin anlaşmaların kesin olarak hükümsüz olduğu kuralı HMGS'nin ana hedeflerindedir.

Soru Türleri

Kefaletin fer'iliği ilkesinin sonuçlarını öncüllerle sıralayan ve "kefile karşı ne yapılamaz?" kurgusu üzerinden ilerleyen yasa metni (doktrin) odaklı sorulardır.

5

ESER (İSTİSNA) SÖZLEŞMESİ

Ayrıptan Sorumluluk ve Ağır Kusur Zamanaşımı

Eser sözleşmesinde yüklenicinin (müteahhidin) bağımsız bir nesnel sonucu garanti ettiği ve eseri teslim etme borcu altında olduğu temel kuraldır. Sözleşmede zamanaşımı süreleri oldukça kritiktir; yüklenicinin taşınmaz yapılarda ağır kusuru varsa eserin niteliğine bakılmaksızın bu sebeple iş sahibi tarafından açılacak davaların kural olarak 20 yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrayacağı doğrudan test edilmiştir.

Soru Türleri

Farklı zamanaşımı sürelerini (2, 5, 10, 15, 20 yıl) şıklar halinde sunan, taşınmaz ile ağır kusur kavramlarının birleştiği istisnai 20 yıllık uzamış süreyi teşhis ettiren net ve bilgi dayalı sorulardır.

6

VEKÂLET SÖZLEŞMESİ

Özen ve Sadakat Borcu ile Sorumsuzluk Anlaşması Yasağı

Vekilin, eser sözleşmesinden farklı olarak nesnel bir sonuç meydana getirmeyi değil; işi yaparken bizzat özen ve sadakat göstermeyi borçlanması en önemli farkıdır. Vekilin veya yardımcılarının her türlü kusurundan dolayı (hafif kusur dâhil olmak üzere) meydana gelebilecek zarardan sorumlu olmayacağına dair yapılan sorumsuzluk anlaşmalarının geçersiz olduğu kuralı en belirleyici ölçüm noktasıdır. Vekilin kural olarak işi bizzat (şahsen) ifa etme yükümlülüğü bulunduğu unutulmamalıdır.

Soru Türleri

"Vekilin borçları nelerdir?" formatında veya eser sözleşmesi ile vekâlet sözleşmesinin özen borcu arasındaki farkı (sonuç taahhüdü - özen taahhüdü ayrımı) soran kavramsal test sorulardır.

☑ Bu 6 konu, her iki sınavda da en yüksek soru yoğunluğuna sahip başlıklardır. Özellikle yeter sayı silsileleri ve süreler ezber gerektiren kritik detaylardır — mutlaka tekrar ediniz. Sınavda şimdiden başarılar dileriz.