

MEDENİ HUKUKU

(EŞYA)

Nokta Atışı Soru Tahminleri

Furkan Hoca Diyor Ki;

Ortak Odak

- Zilyetliğin Türleri Ve Teslimsiz Kazanılma (Devri) Yolları
- Sınırlı Ayni Haklar : Üst, İntifa Ve Oturma (Sükna) Hakları
- Taşınır Mülkiyetinin Kazanılması Ve Taşınır Davası Süreleri
- Tapu Sicili, Geçici Tescil Şerhi Ve Tapuya Güven İlkesi
- Bütünleyici Parça (Mütemmim Cüz) Ve Eklenti (Teferruat)

MEDENİ HUKUK (EŞYA HUKUKU) ÇIKMIŞ SORULAR ANALİZİ

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

HMGS Odak Noktaları ve Çıkmış Soru Türleri

HMGS, Eşya Hukuku kapsamında kavram tanımlarına, aynı hakların kural ve istisnalarına, kanunda geçen net sürelerle ve sınıflandırmalara odaklanır.

Öne Çıkan Detaylar

- Zilyetlik Türleri ve Kazanımı:** Kişinin eşya üzerindeki fiili hâkimiyeti ve zilyet olma iradesi zilyetliği doğurur. Eşyayı kiralayan malik "asli ve dolaylı zilyet", kiracı ise "fer'i ve dolaysız zilyet"tir. Kısa elden teslim veya hükmen teslim gibi teslimsiz zilyetlik kazanma yolları kavram olarak sıkça test edilir.
- Bütünleyici Parça ve Eklenti Ayrımı:** Bütünleyici parça, asıl şey yok edilmedikçe veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılamayan unsurdur ve asıl şeyden ayrı aynı hakka konu olamaz. Eklenti ise asıl şeyin işletilmesi veya korunması için özgülenen "taşınır" maldır (örneğin gözlüğün kılıfı, televizyon kumandası) ve aksi belirtilmedikçe ana malla devredilir.
- Taşınır Davası ve Süreler:** Sahibinin elinden rızası dışında çıkan taşınır eşyalar için iyiniyetli zilyede karşı 5 yıl içinde taşınır davası açılabilir. Ancak para ve hamiline yazılı senetleri iyiniyetle edinen kişiye karşı bu dava hiçbir zaman açılmaz.
- Mülkiyetin Tescilsiz Kazanıldığı Haller:** Taşınmaz mülkiyeti kural olarak tescille kazanılsa da; miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal ve kamulaştırma hallerinde mülkiyetin tescilden önce (aslen) kazanıldığı kuralı mutlak surette bilinmelidir.

Soru Türleri

Kanun metnindeki süreleri, zilyetlik sıfatlarını veya eşya niteliklerini doğrudan soran kavramsal sorulardır. Örn: "Aşağıdakilerden hangisi bütünleyici parçanın özelliklerinden biridir?", "Taşınır davası hak düşürücü süresi ne kadardır?"

ZORLUK DERESESİ: ORTA

Hakimlik Odak Noktaları ve Çıkmış Soru Türleri

Hâkimlik sınavı, iyi niyetin aynı hak kazanımına etkilerini, yolsuz tescil senaryolarını, zilyedin iade borcunun kapsamını ve paylı mülkiyetteki teknik detayları çok taraflı olay kurguları üzerinden test eder.

Öne Çıkan Detaylar

- Tapuya Güven İlkesi ve Yolsuz Tescil:** Tapu kütüğündeki "yolsuz tescile" güvenerek aynı hak (mülkiyet veya rehin) kazanan iyiniyetli 3. kişinin korunması en favori konudur. Ancak, yolsuz tescil malikinden "kira" gibi kişisel bir hak kazanan iyiniyetli kişinin bu kazanımının korunmayacağı ayrımı çok güçlü bir çeldiricidir.
- İyiniyetli ve Kötüniyetli Zilyedin İade Borcu:** İyiniyetli zilyet eşyaya gelen zararlardan sorumlu tutulmaz ve yaptığı "zorunlu ve faydalı" masrafları geri isteyebilir. Kötüniyetli zilyet ise eşyanın kaza sonucu yok olmasından dahi sorumludur ve sadece "zorunlu" masrafları talep edebilir.
- Paylı Mülkiyette Yasal Önalım (Şufa) Hakkı:** Bir paydaşın payını 3. kişiye satması durumunda diğer paydaşların sahip olduğu bu hak; mutlaka dava yoluyla kullanılmalıdır ve satışın bildirilmesinden itibaren **3 ay** ile her hâlükârda satıştan itibaren **1 yıllık** hak düşürücü sürelerle tabidir. Sözleşmeden doğan önalım hakkında bu süreler 3 ay ve 1 yıldır.
- İpotek ve Sabit Derece İlkesi:** Aynı taşınmaz üzerinde birden fazla ipotek varsa bunların önceliğinin kuruldukları tarihe göre değil, "buldukları dereceye" göre belirlendiği kuralı (sabit derece ilkesi) kritik önem taşır.

Soru Türleri

"(A)'nın çaldığı eşyayı (B) iyiniyetle satın alıp (C)'ye kiralamıştır..." gibi mülkiyetin, zilyetliğin ve hak karinelerinin iç içe geçtiği kurgusal pratik sorular ile kimin kime hangi davayı (istihkak, taşınır davası, sebepsiz zenginleşme) hangi sürelerde açabileceğini analiz ettiren ileri seviye sorulardır.

ZORLUK DERESESİ: ORTA

2026 HMGS SORU TAHMİNLERİ

MEDENİ HUKUK (EŞYA HUKUKU)

1

Zilyetliğin Türleri ve Teslimsiz Kazanılma (Devri) Yolları

Ortak Odak: Asli ve fer'i zilyetlik ayrımları, dolaylı ve dolaysız zilyetlik tanımları ile eşyanın fiilen teslim edilmeden zilyetliğinin devredilmesini sağlayan yollar (zilyetliğin havalesi, kısa elden teslim, hükmen teslim).

HMGS Odak Noktaları: Zilyetliğin havalesi (eşyanın üçüncü bir kişide kalmaya devam etmesi ancak zilyetlik sıfatının alıcıya geçmesi) ve kısa elden teslim kavramları HMGS'nin temel odaklarıdır. Nitekim 2024 Eylül HMGS'de, antika saati tamircideyken arkadaşına satan ve teslimi oradan almasını bildiren kişinin yaptığı işlem olan "zilyetliğin havalesi" doğrudan sorulmuştur.

HMGS Soru Türleri: "A, saatini B'ye tamire vermişken C'ye satmıştır..." gibi kısa ve standart bir olay örgüsü üzerinden, taraflar arasındaki zilyetlik devri türünü (veya asli/fer'i sıfatlarını) eşleştiren doğrudan net bilgi sorularıdır.

Adli Yargı Odak Noktaları: Zilyet yardımcılığı, dereceli zilyetlik ve birden fazla kişinin zilyetlik çekişmeleri sorulur.

Soru Türleri

Zilyetlikten doğan hak karinelerinin (mülkiyet karinesi vb.) kimler tarafından kime karşı ileri sürülebileceğini ve zilyetliğin gaspı durumunda açılacak iade davalarını test eden karmaşık senaryo sorularıdır.

2

Sınırlı Aynı Haklar: Üst, İntifa ve Oturma (Sükna) Hakları

Ortak Odak: Sınırlı aynı hakların kapsamı, kimlerin lehine kurulabileceği, süre sınırları ve hakların devredilip devredilemeyeceği (kişiye sıkı sıkıya bağlı olup olmama) durumu.

HMGS Odak Noktaları: Bu hakların yasal süreleri ve devredilebilirlik özellikleri HMGS'nin en çok yaklaştığı konudur. 2024 ve 2025 sınavlarında ardi ardına; üst hakkının en az **30 yıl** süreli ise bağımsız ve sürekli nitelik kazanarak tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebileceği, tüzel kişilerin intifa hakkının en çok **100 yıl** devam edeceği ve oturma (sükna) hakkının başkasına devredilemeyeceği ile mirasçılara geçmeyeceği doğrudan sorulmuştur.

HMGS Soru Türleri: Kanun metnindeki süreleri (30 yıl, 100 yıl) ve hakkın özelliklerini öncüller (I, II, III) halinde vererek "Hangileri doğrudur/yanlıştır?" şeklinde doğrudan kural hatırlama sorularıdır.

Adli Yargı Odak Noktaları: İpotek, rehin hakları, anapara ipoteğinin sağladığı güvencenin kapsamı, sabit derece ilkesi ve rehin derecelerinde boşalan dereceye ilerleme sözleşmeleri öne çıkar.

Soru Türleri

"Aynı taşınmaz üzerinde 1., 2. ve 3. derecede ipotek kuran alacaklılardan taşınmazın icrada satılmasıyla paranın nasıl paylaşılacağı"ni teknik hesaplama kurgusuyla soran pratik olay problemleridir.

3

Taşınır Mülkiyetinin Kazanılması ve Taşınır Davası Süreleri

Ortak Odak: Sahibinin elinden rızası dışında çıkan (çalınan, kaybolan) eşyaların mülkiyetinin akıbeti, aslen kazanma yolları ve iade (taşınır) davası.

HMGS Odak Noktaları: Kaybedilmiş (bulunmuş) eşyada mülkiyetin aslen kazanılabilmesi için gerekli olan "kolluğa veya muhtara bildirimden itibaren **5 yıl** geçmesi" kuralı (2025 Nisan HMGS) ile rızası dışında mal elinden çıkan zilyedin, iyiniyetli yeni zilyede karşı açacağı "taşınır davasının" **5 yıllık hak düşürücü süreye** tabi olduğu kuralı kesinlikle bilinmelidir.

HMGS Soru Türleri: Mülkiyetin aslen veya devren kazanılması yollarındaki mutlak kanuni süreleri (5 yıl kuralı) ve kazanım şartlarını ölçen sade kurgulu zaman aşımı/hak düşürücü süre sorularıdır.

Adli Yargı Odak Noktaları: İyiniyetli ve kötüniyetli zilyedin eşyayı asıl malike iade ederken doğan sorumluluğunun kapsamı (mala gelen hasar, elde edilmeyen semereler, lüks veya zorunlu masrafların talebi) çok sık test edilir.

Soru Türleri

Hırsızlık malını alan bir kişinin eşyaya yaptığı faydalı ve lüks masraflardan hangilerini geri isteyebileceğini veya malın kaza sonucu yanmasından sorumlu olup olmayacağını yorumlatan derin hukuki sonuç sorularıdır.

4

Tapu Sicili, Geçici Tescil Şerhi ve Tapuya Güven İlkesi

Ortak Odak: Tapu sicilinin tutulması kuralları, yolsuz tescile dayanan iyi niyetli üçüncü kişinin korunması (TMK m. 1023) ve şerhlerin aynı hakka etkisi.

HMGS Odak Noktaları: Tapu kütüğünün herkese açık olduğu (aleniyet) ilkesi, mülkiyetin kural olarak tescille kazanılacağı ve aynı hakkın korunması için geçici tescil şerhinin (örneğin tasarruf yetkisi eksik belgelerin sonradan tamamlanması amacıyla) verilebileceği kuralları (2024 ve 2025 HMGS) doğrudan sorulmuştur.

HMGS Soru Türleri: Tapu siciline hakim olan temel ilkelerin şıklar halinde verildiği ("Aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?" — Örn: Tapu sicilinin açıklığı ilkesi gereği isteyen herkes inceleyebilir şıkkı gibi) ezbere dayalı ve doğrudan metin bilgisini tespit ettiren sorularıdır.

Adli Yargı Odak Noktaları: Mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı haller (miras, mahkeme kararı, cebri icra vb.) ile "şahsi hakların tapuya şerhi" (etkisi kuvvetlendirilmiş nispi haklar) arasındaki farklar.

Soru Türleri

Tapuda yolsuz tescil malikinden mülkiyet edinen kişi ile sadece kira (şahsi hak) sözleşmesi yapan kişinin yasal korumalarının çatıştırıldığı, iyiniyetli 3. kişi karinesini teknik olarak kullandıran sorularıdır.

5

Bütünleyici Parça (Mütemmim Cüz) ve Eklenti (Teferruat)

Ortak Odak: Asıl eşyanın ayrılmaz bir unsuru olan mallar ile asıl eşyanın sadece işletilmesine özgülenmiş olan malların hukuki durumları ve aynı hakka konu olma kapasiteleri.

HMGS Odak Noktaları: Bütünleyici parçanın, asıl şey yok edilmedikçe veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça olduğu (örn. binanın çatısı) ve asla asıl şeyden ayrı bir aynı hakka konu olamayacağı kuralı temeldir. Eklentinin ise her zaman "taşınır" bir eşya olması gerektiği ve aksi belirtilmedikçe asıl şeyin (örn. otomobilin) devriyle birlikte devredileceği hususu bilinmelidir.

HMGS Soru Türleri: İki kavramın tanımının veya aynı hak kapsamındaki kaderinin (ayrıca rehnedilip edilemeyeceği gibi) sorulduğu düz kavram/kural ayrımı sorularıdır.

Adli Yargı Odak Noktaları: Haksız inşaat, taşkın yapı kuralları ve başkasının arazisine kendi malzemesiyle bina yapan (veya kendi arazisine başkasının malzemesiyle yapı yapan) kişinin mülkiyet hakları.

Soru Türleri

Taşkın yapı durumunda, yapıyı yapanın iyiniyetli olup olmamasına göre yapının sökülmesi, uygun tazminatın ödenmesi veya arazinin o kısmının mülkiyetinin devredilmesi taleplerini karmaşık bir olay içinde bulduran ileri düzey analiz sorularıdır.

✓ Bu 5 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.