Projeden Dairede Değer Farkı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	24.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/840	2026/409	HMK 24, HUMK 429

ÖZET

Projeden iki daire alan kişiye yeni kat irtifakında farklı daireler verilmiş, değer farkı istenmiştir. İlk hükümde bir daire için fark yok denmiş, davacı temyiz etmemiştir. HGK, bunun davalı lehine usuli kazanılmış hak doğurduğunu, yalnız diğer dairedeki 80.000 TL farka hükmedileceğini belirtmiştir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/projeden-daire-deger-farki-usuli-kazanilmis-hak-hgk-2026-409/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Hukuk Genel Kurulu 2025/840 E. , 2026/409 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2025/94 E., 2025/151 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 03.10.2024 tarihli ve

2023/4563 Esas, 2024/2788 Karar sayılı BOZMA kararı

1. Taraflar arasındaki tazminat davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İstanbul Anadolu 30. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davalı ... yönünden davanın sıfat yokluğu nedeniyle reddine, diğer davalı şirket yönünden davanın kısmen kabulüne ilişkin karar davalı şirket vekilinin temyizi üzerine Yargıtay 3. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davalı şirket vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği düşünüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi

4. Davacı vekili; müvekkilinin dava dışı müteahhitten iki adet daireyi 31.10.2008 tarihinde henüz proje aşamasındayken satın aldığını ve tapuların teslim edildiğini, dava dışı müteahhidin cezaevine girmesi üzerine daire sahiplerinden habersiz olarak inşaatı tüm haklarıyla birlikte davalı şirkete devrettiğini, inşaata devam eden davalı şirketin daire sahiplerinden belediye ve tapudaki işlemleri hızlandırmak amacıyla ve inşaatla ilgili tüm yetkileri içeren geniş kapsamlı bir vekâletname aldığını, müvekkilinin de bu nedenle şirket yetkilisi olan davalı ...'a 24.02.2011 tarihli vekâletname verdiğini, alınan vekâletname ile belediye ve tapudaki işlemlerin bitirildiğini ancak müvekkiline daha önceki dairelerin yerine başka iki dairenin verildiğini, önceki daireler ile yeni daireler arasında konum ve metrekare açısından ciddi farklar bulunduğunu ileri sürerek davalıların vekâlet yetkisini kötüye kullanarak farklı daireler teslim etmeleri nedeniyle uğranılan zarara karşılık fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 20.000,00 TL maddi tazminatın davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmesini talep etmiş; ıslah dilekçesiyle talebini 270.000,00 TL'ye yükseltmiştir.

Davalılar cevabı

5. Davalılar vekili; vekâletin kötüye kullanımının söz konusu olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin Birinci Kararı

6. İstanbul Anadolu 30. Asliye Hukuk Mahkemesinin 22.02.2018 tarihli ve 2017/252 Esas, 2018/93 Karar sayılı kararı ile; hükme esas alınan 27.12.2015 tarihli bilirkişi raporunda, davacının daha önce satın aldığı 11 No.lu daire ile yeni kurulan kat irtifakına göre buna mukabil olarak davacı adına tescil edilen D blok 65 No.lu daire değerlerinin birbirine denk olduğunun, satın alınan diğer 56 No.lu daire yerine adına tescil edilen 2 No.lu daire arasında ise 270.000,00 TL değer farkı bulunduğunun tespit edildiği raporun hükme esas almaya elverişli olduğu gerekçesiyle davalı şirket yönünden davanın kabulü ile 20.000,00 TL değer kaybının faizsiz olarak, bakiye 250.000,00 TL bedelin ise ıslah tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı şirketten tahsili ile davacıya verilmesine, davalı ... yönünden davanın sıfat yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir.

Özel Daire Birinci Bozma Kararı

7. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı şirket vekili tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

8. Yargıtay (Kapatılan) 13. Hukuk Dairesinin 14.11.2019 tarihli ve 2018/3467 Esas, 2019/11327 Karar sayılı kararı ile; "...Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, temyiz eden davalının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.

Davacı eldeki dava ile vekâlet yetkisi kötüye kullanılarak, satın aldığı 2 adet daire yerine değeri daha düşük dairelerin verilmesi nedeni ile uğradığı zararın tazminini istemiştir. Davalılar, davacı ile aralarında sözleşme bulunmadığı gibi imar planı değişikliği nedeni ile yeni proje yapılaması gerektiğinden mevcut kat irtifakı bozulup yeniden kat irtifakı tesisi için alınan vekâletin bu amaçla

kullanıldığını ve davacının da süreçten haberdar olduğunu savunarak davanın reddini istemiştir. Mahkemece, alınan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın şirket yönünden kabulüne, şirket yetkilisi yönünden reddine karar verilmiştir. Hükme esas alınan bilirkişi heyet raporunda; davacının satın aldığı iki dairenin imar planı değişikliği nedeniyle yapılan yeni projede birebir tesliminin fiilen imkânsız hâle geldiği, davacının satın aldığı B1 Blok 11 nolu daire ile teslim edilen D Blok 65 nolu dairenin bedel olarak denk olduğu, ancak davacının satın aldığı A1 Blok 4. kattaki daire ile teslim edilen G Blok 2 nolu dairenin bedeli arasında 270.000,00 TL değer farkı bulunduğu belirtilmiştir. Ne var ki, söz konusu heyet raporunda dairelerin belirlenen değerlerine ne şekilde ulaşıldığı gösterilmemiş olup, rapor bu hali ile denetime ve hüküm kurmaya elverişli olmadığı gibi davalının rapora karşı itirazları da karşılanmamıştır. Mahkemece, davacının satın aldığı daireler ile kendisine teslim edilmek istenen daireler arasında değer farkı bulunup bulunmadığının belirlenmesi bakımından büyüklük, cephe, kat, konum gibi bir dairenin değerine etki edebilecek tüm hususları gözetilerek ve davalının rapora itirazlarını karşılar mahiyette taraf, Mahkeme ve Yargıtay denetimine elverişli yeni bir bilirkişi heyetinden alınacak rapor sonrasında hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir....” gerekçesiyle karar bozulmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin İkinci Kararı

9. Mahkemenin 10.05.2023 tarihli ve 2020/104 Esas, 2023/443 Karar sayılı kararı ile; bozma kararına uyularak yapılan yargılama sonunda, hükme esas alınan 12.04.2023 tarihli bilirkişi raporunda, davacının daha önce satın aldığı 11 No.lu daire ile yeni kurulan kat irtifakına göre buna mukabil olarak adına tescil edilen 65 No.lu daire arasında 150.000,00 TL, satın alınan 56 No.lu daire yerine tescil edilen 2 No.lu daire arasında ise 80.000,000 TL değer farkı bulunduğunun tespit edildiği gerekçesiyle davanın davalı şirket yönünden kısmen kabulü ile toplam 230.000,00 TL’nin, 210.000,00 TL’sine ıslah tarihinden itibaren yasal faiz işletilmek suretiyle davalı şirketten tahsili ile davacıya ödenmesine, davalı ... yönünden sıfat yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir.

Özel Daire İkinci Bozma Kararı

10. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı şirket vekili tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

11. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 03.10.2024 tarihli ve 2023/4563 Esas, 2024/2788 Karar sayılı kararı ile; “...Bozulmasına karar verilen karara esas alınan bilirkişi raporunda, davacının başta satın aldığı 11 nolu daire ile yeni kurulan kat irtifakında buna mukabil olarak adına tescil edilen D blok 65 numaralı dairenin değerlerinin birbirine denk olduğu; satın aldığı diğer 56 nolu daire yerine adına tescil edilen 2 numaralı daire arasında ise 270.000,00 TL değer farkı bulunduğu tespit edilmiştir. Mahkemece bozmaya uyularak verilen karara esas alınan 12.04.2023 tarihli raporda ise davacının başta satın aldığı 11 nolu daire ile yeni kurulan kat irtifakında buna mukabil olarak adına tescil edilen 65 numaralı daire arasında 150.000,00 TL, diğer satın aldığı 56 nolu daire yerine adına tescil edilen 2 nolu daire arasında ise 80.000,000 TL değer farkı bulunduğu tespit edilmiştir.

Mahkemece verilen ilk karar, yalnızca davalı şirket tarafından temyiz edilmiş olduğundan, Mahkemece bozmaya uyulmuş olmakla davacının ilk projeden satın aldığı 11 numaralı daire yerine

yeni projeden verilen 65 numaralı daire arasında değer farkı bulunmadığı yönünde davalı lehine usuli kazanılmış hak oluşmuştur.

Buna göre, Mahkemece yalnızca davacının ilk projeye göre satın aldığı 56 numaralı daire ile yeni projeden buna mukabil olarak verilen 2 numaralı daire arasındaki bilirkişi tarafından tespit edilen değer farkına (80.000,00 TL'ye) hükmedilmesi gerekirken, davalının usuli kazanılmış hakkı göz ardı edilerek her iki taşınmaz yönünden tespit edilen toplam değer farkına hükmedilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup kararın bu nedenle davalı şirket yararına bozulması gerekmiştir" gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Direnme Kararı

12. Mahkemenin 26.02.2025 tarihli ve 2025/94 Esas, 2025/151 Karar sayılı kararı ile; önceki karar gerekçesi yanında, ilk bozma kararında iki daire yönünden de değer tespiti yapılması gerektiği belirtildiğinden her iki daire yönünden değer farkı tespiti için yapılan incelemede hukuka aykırılık olmadığı, ayrıca ikinci verilen kararda ilk karardan toplam olarak daha düşük bedele hükmedildiği, dava dilekçesinde her iki daire yönünden ayrı ayrı talepte bulunulmadığı, ilk raporda belirlenen bedel esas alınarak ıslah dilekçesi sunulduğu, talebi tamamen kabul edilen davacının temyiz kanun yoluna başvurmaması hâlinde söz konusu kararda yalnızca gerekçeli karar içeriğinde belirtilen talebinin bir kısmının kabul edilmediğine dair tespitin davalı yönünden usuli kazanılmış hak oluşturmayacağı gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi

13. Direnme kararı süresi içinde davalı şirket vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

14. Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda, davacının ilk projeden satın aldığı 11 No.lu daire yerine yeni projeden verilen 65 numaralı daire arasında değer farkı bulunmadığı yönünde davalı lehine usuli kazanılmış hak oluşup oluşmadığı, buradan varılacak sonuca göre Mahkemece, her iki taşınmaz için tespit edilen toplam değer farkı yerine yalnızca ilk projeye göre satın alınan 56 No.lu daire ile yeni projeden buna mukabil olarak verilen 2 No.lu daire arasındaki değer farkına (80.000,00 TL) hükmedilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

15. Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle usuli kazanılmış hak kavramının açıklanması gerekmektedir.

16. Anlam itibariyle, bir davada mahkemenin ya da tarafların yapmış olduğu bir usul işlemi ile taraflardan biri lehine doğmuş ve kendisine uyulması zorunlu olan hakkı ifade eden "kazanılmış hak", Türk Hukuk Lûgatında daha önce yürürlükte olan hükümlere göre bir kişi yararına kazanılmış olan hak şeklinde açıklanmıştır (doktrindeki bir esere atıf).
17. Hemen belirtmek gerek ki, gerek mülga 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda (HUMK), gerekse 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda (HMK) usuli kazanılmış hak

kavramına ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu kurum davaların uzamasını önlemek, hukuki alanda istikrar sağlamak ve kararlara karşı genel güvenin sarsılmasını önlemek amacıyla Yargıtay uygulamaları ile geliştirilmiş, öğretide kabul görmüş ve usul hukukunun vazgeçilmez, ana ilkelerinden biri hâline gelmiştir. Örneğin mahkemenin Yargıtay bozma kararına uymasıyla bozma kararı lehine olan taraf bakımından kazanılmış hak doğar (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 09.05.1960 tarihli ve 1960/21 Esas, 1960/9 Karar sayılı kararı). Bununla birlikte bazı konuların bozma kararı kapsamı dışında kalması yolu ile de usuli kazanılmış hak gerçekleşebilir (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 04.02.1959 tarihli ve 1957/13 Esas, 1959/5 Karar sayılı kararı).

18. Yargısal ve bilimsel içtihatlarda “usuli kazanılmış hak” ya da “usuli müktesep hak” olarak adlandırılan bu ilke Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 10.02.1988 tarihli ve 1987/2-520 Esas, 1988/89 Karar sayılı kararında “Mahkemenin bozma kararına uymasıyla meydana gelen bozma gereğince işlem yapma ve hüküm verme durumu, taraflardan birisinin lehine ve diğeri aleyhine hüküm verme neticesini doğuracak bir durumdur ve buna usuli kazanılmış hak denilmektedir...” şeklinde tanımlanmaktadır.

19. Yargıtay içtihatları ile kabul edilen usuli kazanılmış hak olgusuna yine Yargıtay içtihatları ile istisnalar getirilmiştir. Mahkemenin bozmaya uymasından sonra yeni bir içtihadı birleştirme kararı (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 09.05.1960 tarihli ve 1960/21 Esas, 1960/9 Karar sayılı kararı) ya da geçmişe etkili yeni bir kanun çıkması karşısında Yargıtay bozma kararına uyulması ile oluşan usuli kazanılmış hak hukukça değer taşımayacaktır. Benzer şekilde uygulanması gereken bir kanun hükmünün hüküm kesinleşmeden önce Anayasa Mahkemesince iptaline karar verilmesi hâlinde usuli kazanılmış hakka göre değil Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra oluşan yeni duruma göre karar verilmesi gerekmektedir (doktrindeki bir esere atıf; Hukuk Genel Kurulunun 20.12.2017 tarihli ve 2017/5-2575 Esas, 2017/1906 Karar; 21.01.2004 tarihli ve 2004/10-44 Esas, 2004/19 Karar sayılı kararı).

20. Bu belirtilenlerin dışında ayrıca görev, hak düşürücü süre, kesin hüküm itirazı, harç ve maddi hataya dayanan bozma kararlarına uyulmasında olduğu gibi kamu düzeni ile ilgili konularda da usuli kazanılmış haktan söz edilemez (doktrindeki bir esere atıf).

21. Usuli kazanılmış hakkın hukuki sonuç doğurabilmesi için bir davada ya taraflar ya mahkeme ya da Yargıtay tarafından açık biçimde yapılmış olan ve yine içtihatlarla geliştirilen istisnalar arasında sayılmayan bir usul işlemi ile taraflardan biri lehine doğmuş ve kendisine uyulması zorunlu olan bir hakkın varlığından söz edilebilmesi gerekir.

22. İlk olarak yukarıda belirtilen 1959 tarihli Yargıtay içtihadı birleştirme kararına dayandırılan usuli kazanılmış hak, 1960 yılında verilen ikinci içtihadı birleştirme kararı ile genişletilmiş bir usul hukuku kurumudur. Sözü edilen Yargıtay içtihadı birleştirme kararlarından hareketle usuli müktesep hakkın bozma kararının kapsamı dışında kalan hususların kesinleşmesi ve bozma kararına uyma ile ilk derece mahkemesi ve ilk derece mahkemesinden sonra dosya yeniden önüne gelen Yargıtayın bozma kararı doğrultusunda karar verilmesine yönelik ortaya çıktığını söylemek mümkündür. Ancak her ne kadar bu kavram ilk olarak Yargıtayın bozma kararı vermesi üzerine yapılacak

yargılamanın hangi doğrultuda ve hangi sınırlar çerçevesinde yürütüleceği hususunu aydınlatmak amacıyla kullanılmışsa da zamanla kanunda cevabı bulunmayan usuli problemleri çözmek amacıyla da kullanılarak uygulama alanının genişletilmeye çalışıldığı görülmektedir. Ancak bu kadar geniş uygulama alanı bulması doğru olmadığı gibi bu içtihadı birleştirme kararlarının usuli sorunları çözmeye gerçek anlamda elverişli olduğunu söylemek de mümkün değildir (doktrindeki bir esere atıf).

23. Bu aşamada yargılamada taraf hâkimiyetini ifade eden ilkeler arasında yer alan tasarruf ilkesine kısaca değinilmelidir.

24. Medeni usul hukuku alanında doğru ve adil bir yargılama için bazı temel ilkeler kabul edilmiştir. Bir davanın gerek tarafları gerekse mahkeme için bağlayıcı olan ve yargılamaya yön veren bu ilkeler, mahkemelerde sağlıklı bir sonuca ulaşılabilmesini sağlayan en temel unsurlardır. Bu kuralların yargılamanın her kesitinde gözetilmesi, hatta usul hükümleri yorumlanırken bu ilkelere aykırı ve onlarla çelişkili olacak şekilde yorum yapılmaması gerekir. Medeni yargılama hukukuna hâkim olan ilkelerin bir bölümü HMK'da açık olarak düzenlenmiş olup bunlardan biri tasarruf ilkesidir.

25.Tasarruf ilkesi HMK'nın 24. maddesinde;

"1) Hâkim, iki taraftan birinin talebi olmaksızın, kendiliğinden bir davayı inceleyemez ve karara bağlayamaz.

(2) Kanunda açıkça belirtilmedikçe, hiç kimse kendi lehine olan davayı açmaya veya hakkını talep etmeye zorlanamaz.

(3) Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri dava konusu hakkında, dava açıldıktan sonra da tasarruf yetkisi devam eder" şeklinde düzenlenmiştir.

26. Özel hukuk, taraflara kendi hakları üzerinde tasarruf yetkisi ve imkânı vermiştir. Tasarruf ilkesi, taraflara dava üzerinde tümüyle tasarruf edebilme, davanın açılması konusundaki insiyatifi davacıya tanıma, dava konusunu (müddeabihi) belirleme, dilekçeler vermek suretiyle davaya etki etme ve bu bağlamda mahkemenin karar vermesine gerek kalmaksızın davayı sona erdiren işlemler yapılabilmesini kapsamaktadır. Bu bağlamda tasarruf yetkisi davayı açma ve sona erdirme yetkisini büyük ölçüde tarafların verecekleri karara bırakmıştır. Hak sahibi, uyuşmazlık konusu hakkını dava edip etmemekte, dava ettikten sonra davalı ile yargılama içinde ya da dışında uzlaşmakta, arabulucuya gitmekte, sulh olmakta veya açtığı davadan feragat etmekte serbesttir. Taraflar uyuşmazlığı başlatmak, uyuşmazlık konusunu belirlemek ve uyuşmazlığı sürdürmek veya sona erdirmek hakkına sahiptirler (doktrindeki bir esere atıf).

27. Başka bir anlatımla özel hukuk bağlamında bir davanın açılmasının, açılan bir davanın takibinin yapılmasının, dava konusunun ve davanın sona ermesinin tarafların iradesine tabi olması medeni usul hukuku anlamında tasarruf ilkesi olarak adlandırılır (doktrindeki bir esere atıf).

28. Nitekim aynı ilkelere Hukuk Genel Kurulunun 06.05.2026 tarihli ve 2025/10-180 Esas, 2026/194 Karar sayılı kararında değinilmiştir.

29. Yukarıdaki açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; davacının, dava dışı müteahhitten henüz proje aşamasındayken iki adet daire satın aldığı ancak imar planının iptal edilmesi üzerine yeni imar planına göre yeni bir proje ve kat irtifakı kurulması gerektiği, bu aşamada yüklenicinin inşaatı davalı şirkete devrettiği, diğer davalının şirketin temsilcisi olduğu, anılan temsilci tarafından davacı ile dava dışı maliklerden inşaatın tamamlanması ve tüm işlerin görülmesi için vekâletname alınarak yeni bir proje ile kat irtifakı kurulduğu, davacının ilk projeye göre satın aldığı birisi B1-5 blok 1. kat 11 numaralı, diğeri A1-5 blok 4. kat 56 numaralı dairelerin yeni proje ve kat irtifakına göre adına tescil edilen biri G blok zemin kat 2 numaralı, diğeri D blok 8. kat 65 numaralı dairelerin büyüklük ve konum itibariyle eş değer özelliklerde olmadığı iddiasıyla aradaki değer farkının tahsilini istediği anlaşılmaktadır.
30. Mahkemece verilen ilk kararda; davanın davalı şirket yönünden kabulüne, diğer davalı ... yönünden sıfat yokluğundan reddine karar verilmiş, kararın yalnızca davalı şirket vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Özel Dairece, hükme esas alınan bilirkişi raporunun denetime ve hüküm kurmaya elverişli olmadığı ve davalının itirazlarının karşılanmadığı gerekçesiyle karar bozulmuştur.

31. Mahkemece bozmaya uyularak yapılan yargılamada alınan 27.12.2015 tarihli bilirkişi raporunda; davacının daha önce satın aldığı 11 No.lu daire ile yeni kurulan kat irtifakında buna karşılık olarak adına tescil edilen D blok 65 numaralı daire değerlerinin birbirine denk olduğunun, satın alınan 56 No.lu daire yerine adına tescil edilen 2 numaralı daire arasında ise 270.000,00 TL değer farkı bulunduğunun tespit edildiği, anılan bilirkişi raporuna göre davanın ıslah edildiği, Mahkemece bilirkişi raporu benimsenmek suretiyle hüküm kurulduğu ve davacının anılan kararı temyiz etmediği, yalnızca davalı şirket vekilinin temyiz yoluna başvurduğu anlaşılmıştır.

32. Mahkemece bozmaya uyularak yeniden yapılan yargılamada ise; davacının satın aldığı 11 No.lu daire ile yeni kurulan kat irtifakında buna karşılık olarak adına tescil edilen 65 numaralı daire arasında 150.000,00 TL, 56 No.lu daire yerine adına tescil edilen 2 No.lu daire arasında ise 80.000,000 TL değer farkı bulunduğunu belirten 12.04.2023 tarihli bilirkişi raporu benimsenmek suretiyle toplam 230.000,00 TL'nin davalı şirketten tahsiline karar verilmiştir.

33. Yukarıda yapılan açıklamalar kapsamında tasarruf ilkesi gereğince, davacı tarafından satın alınan 11 No.lu daire ile daha sonra tescil edilen 65 No.lu daire arasında değer farkı bulunmadığı yönündeki mahkeme kararının davacı vekilince temyiz edilmemesiyle anılan daire yönünden bu hususun davacı tarafından benimsendiği ve dolayısıyla bu durumun davalı açısından usuli kazanılmış hak oluşturduğunun kabulü gerekir. Burada usuli kazanılmış hakkın gerçekleşmesine engel olacak istisnai bir durum bulunmadığına göre artık önceki kararda hükmedilen miktar davacı açısından kesinleşmiştir. Usuli kazanılmış hak ilkesi kamu düzeniyle ilgili olup temyiz aşamasında kendiliğinden dikkate alınması gerekir.

34. Bu durumda, Mahkemece yalnızca davacının ilk projeye göre satın aldığı 56 numaralı daire ile yeni projeden buna karşılık olarak verilen 2 numaralı daire arasında bilirkişi tarafından tespit edilen değer farkına (80.000,00 TL'ye) hükmedilmelidir.

35. Hâl böyle olunca, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

36. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

IV. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı şirket vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanun'un 30. maddesi ile HMK'ya eklenen "Geçici Madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı HUMK'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Aynı Kanun'un Geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan HMK'nun 440. maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,

24.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.