



**Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin
Kommersiya və Mülki kollegiyaları**

**“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 59.4-cü
maddəsinə dair qanunvericiliyin tətbiqi məsələləri üzrə**

Q Ə R A R D A D

№ 02/2023

“22” iyun 2023-cü il

Bakı şəhəri

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Kommersiya və Mülki kollegiyaları,
Kommersiya Kollegiyasının sədri Abiyeva Kəmalə Nəbi qızının sədrliyi və hakimlər Dadaşov İlqar Ağababaş oğlu, Qəribov Bəhman Fərhad oğlu və Məmmədli Bəhram Məmməd oğlu,

Mülki Kollegiyasının sədri Hacıyev Sənan Firudin oğlu və hakimlər Əliyev Ələsgər Əliabbas oğlu, Əhmədova Mehparə Tofiq qızı, Əhmədov Əhməd Abbas oğlu, Nurməmmədov Əhməd Güləhməd oğlu, Həsənov Vüqar Təvəkgül oğlu, Hüseynov Abiddin Qabil oğlu, Abbasov Aqil Əzizağa oğlu, Əliyev Zaur Əli oğlu, Şəfiyev İspəndiyar Əsəd oğlu, Məmmədov Vidadi Məmməd oğlu, Babayev Zəki Baba oğlundan ibarət tərkibdə,

Məmmədova Nərgiz Nəsimi qızının katibliyi ilə,

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Kommersiya kollegiyasının Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 418-1-ci maddəsinin tələblərinə müvafiq qaydada verdiyi 2023-cü il 28 mart tarixli təqdimatı əsasında mübahisəli hüquqi məsələyə hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi məqsədi ilə baxaraq aşağıdakıları müəyyən etdi.

Mübahisəli hüquqi məsələnin məzmunu

1. Hazırda Ali Məhkəmənin icraatında əvvəllər müəyyən edilmiş hüquqi mövqedən fərqli yanaşmanın tətbiqini zəruri edən “kredit müqaviləsi üzrə yaranmış borcun ödənilməsi və tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi” tələblərinə dair kommersiya mübahisəsi vardır.

2. İşin halları ondan ibarətdir ki, kredit vermiş bank ipoteka ilə təmin edilmiş kredit müqaviləsi üzrə öhdəliklərin yerinə yetirilməməsi, bunun nəticəsində də borcun yaranması ilə əlaqədar iki cavabdeh fiziki şəxsə qarşı kredit müqaviləsi üzrə yaranmış borcun ödənilməsi və tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi, ipoteka predmeti olan fərdi yaşayış evi satıldıqdan sonra ipoteka qoyan cavabdehin və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvünün yaşayış sahəsini ən gec bir ay ərzində tərk etmədikdə və yaşayış sahəsindən çıxmıqda, həmin şəxslərin fərdi yaşayış evindən məcburi qaydada çıxarılmaları və fərdi yaşayış evinin boşaldılması ilə bağlı iddia qaldırmışdır.

3. Birinci instansiya məhkəməsi iddianı qismən əsaslı hesab edərək, cavabdehlərdən kredit borcunun iddiaçının xeyrinə tutulması, tutmanın ipotekaya qoyulmuş torpaq sahəsində yerləşən fərdi yaşayış evinə yönəldilməsi, həmin evin açıq hərrac yolu ilə satılması və satıqdan əldə olunan vəsaitin kredit borcuna yönəlməsini qəti etmiş, iddia tələbi qalan hissədə təmin olunmamışdır.

4. Apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi ilə iddiaçının apellyasiya şikayəti təmin edilmiş, birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi iddianın təmin edilmədiyi hissədə ləğv edilərək, iddia tələbi həmin hissədə təmin edilmiş, ipoteka predmeti olan fərdi yaşayış evinə tutma yönəldildikdən və satıldıqdan sonra cavabdehlər yaşayış sahəsini ən gec bir ay ərzində tərk etmədikdə və yaşayış sahəsindən çıxmıqda, həmin cavabdehlərin fərdi yaşayış evindən məcburi qaydada çıxarılması və fərdi yaşayış evinin boşaldılması qəti edilmişdir.

5. Apellyasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyi belə olmuşdur ki, ipoteka qoyulmuş fərdi yaşayış evinə və ya mənzilə tutma yönəldildikdə və o satıldıqda, ipoteka qoyan və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri və digər şəxslərin yaşayış sahəsini ən gec bir ay ərzində boşaltmaları ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi qaydasının ayrılmaz tərkib hissəsidir və bu qayda ipoteka predmetinin hərracda realizə olunmasını asanlaşdırır. Bu zaman nəzərə alınır ki, iddiaçının belə bir tələbi olmadığı təqdirdə də, tələbin ipoteka predmetinə yönəldilməsi barədə icra sənədinə əsasən ipoteka predmeti

satıldıqdan bir ay ərzində cavabdehlərin ipoteka predmetini boşaltmaları qanunda təsbit olunmuşdur.

6. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi ipoteka predmetinin hərəcda üçüncü şəxs tərəfindən alın biləcəyi, belə olduğu halda isə evin iddiaçıya deyil, onu hərəcdən alan şəxsə veriləcəyinə dair birinci instansiya məhkəməsinin mövqeyinə münasibətdə qeyd etmişdir ki, hazırkı iş üzrə tələb ipoteka predmeti hərəcda satıldıqdan sonra, onun iddiaçıya təhvil verilməsi ilə bağlı deyil, ipoteka qoyan və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvünün ipoteka predmeti satıldıqda, onların yaşayış sahəsini ən gec bir ay ərzində boşaltmaları ilə bağlıdır. Belə tələb üzrə isə, ipoteka predmetinin açıq hərəcda kimin əldə etməsinin hər hansı bir əhəmiyyəti mövcud deyildir.

7. Cavabdehin qətnamədən verdiyi kassasiya şikayətinə baxılarkən müəyyən edilmişdir ki, eyni kateqoriyadan olan mübahisələr üzrə Ali Məhkəmənin Kommersiya və Mülki kollegiyalarının bir sıra məhkəmə tərkiblərində fərqli hüquqi yanaşmalar mövcuddur.

8. Analoji işlərə baxılması təcrübəsi göstərir ki, məhkəmələr sözügedən iddia tələblərinə bir qayda olaraq mahiyyəti üzrə baxmış, Ali Məhkəmənin kommersiya və mülki kollegiyaları apellyasiya instansiyası məhkəmələrinin belə qəbildən olan qətnamələrini dəyişdirmədən saxlamışdır. Digər hüquqi mövqe isə ondan ibarətdir ki, bu tələblərə məhkəmədə baxılmalı olmaması səbəbindən həmin tələblərə dair hissədə iş üzrə icraata xitam verilməlidir.

9. Göründüyü kimi, yuxarıda qeyd edilən mübahisələr üzrə hüquqi məsələlərə dair qanunvericiliyin tətbiqi ilə bağlı mövqələr müxtəlifdir. Odur ki, "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 59.4-cü maddəsinə uyğun olaraq, ipoteka qoyan və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri və digər şəxslərin yaşayış sahəsini ən gec bir ay ərzində boşaltmalarına dair iddia tələblərinə məhkəmələr tərəfindən mahiyyəti üzrə baxılması və ya həmin tələblər üzrə icraata xitam verilməsi məsələləri ilə bağlı vahid məhkəmə təcrübəsinin təmin edilməsinə zərurət yaranmışdır.

10. Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Prosesual Məcəllə) 418-1-ci maddəsinə müvafiq olaraq, Ali Məhkəmənin məhkəmə tərkibi işə kassasiya qaydasında baxarkən Ali Məhkəmənin digər məhkəmə tərkibinin əvvəllər qəbul etdiyi qərarla müəyyən edilmiş hüquqi mövqedən fərqli yanaşmanın tətbiq edilməsini zəruri hesab etdikdə, həmin mübahisəli hüquqi məsələyə hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi məqsədilə Ali Məhkəmənin mülki və kommersiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərdən ibarət tərkibdə baxılır.

11. Bu məqsədlə hazırda işə baxan Kommersiya kollegiyasının məhkəmə tərkibinin təqdimatı təmin edilərək, hüququn tətbiqi üzrə qeyd edilən mübahisəli hüquqi məsələ Kommersiya və Mülki kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərin müzakirəsinə çıxarılmışdır.

Məhkəmə tərkibinin mövqeyi

12. Əvvəla, qeyd olunmalıdır ki, ipoteka qoyulmuş yaşayış evinə və ya mənzilə tutma yönəldildikdə və o satıldıqda ipoteka qoyanın, onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin və digər şəxslərin tutduqları yaşayış sahəsini ən gec bir ay ərzində tərk etməli olmaları "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra - "İpoteka haqqında" Qanun) 59.3-cü maddəsinin tələblərindən irəli gəlir. Həmin maddənin tələbləri baxımından, bunun üçün aşağıdakı 2 şərtədən ən azı birinin mövcud olması zəruridir:

- yaşayış evi və ya mənzilin ipoteka müqaviləsi üzrə kreditin qaytarılması üçün ipoteka qoyulması və ya;

- ipoteka qoyanla birlikdə yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvləri və digər şəxslərin ipoteka müqaviləsi bağlanarkən həmin evə (mənzilə) tutma yönəldildikdə və o satıldıqda onu tərk etmək barədə notariat qaydasında təsdiq edilmiş öhdəlik götürmüş olmaları. İpoteka müqaviləsi bağlandıqdan sonra həmin evə və ya mənzilə qeydiyyatda alınmış şəxslər belə öhdəlik götürmüş sayılırlar.

13. Beləliklə, tək cə fərdi yaşayış evi və ya mənzilin ipoteka müqaviləsi üzrə kreditin qaytarılması üçün ipoteka ilə yüklü edilməsi "İpoteka haqqında" Qanunun 59.3-cü maddəsindəki dispozisiya şərtinin reallaşması üçün yetərlidir. Bu zaman, ipoteka qoyanla birlikdə yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvləri və digər şəxslərin ipoteka müqaviləsi bağlanarkən həmin evə (mənzilə) tutma yönəldildikdə və o satıldıqda onu tərk etmək barədə notariat qaydasında təsdiq edilmiş öhdəlik götürmələri tələb olunmur.

14. İpoteka müqaviləsi kredit müqaviləsinin deyil, digər müqavilələrin (podrat və s.) təminatı üçün bağlandığı hallarda isə "İpoteka haqqında" Qanunun 59.3-cü maddəsindəki vəzifənin reallaşması üçün mütləq ipoteka qoyanla birlikdə yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvləri və digər şəxslər ipoteka müqaviləsi bağlanarkən həmin evə (mənzilə) tutma yönəldildikdə və o satıldıqda onu tərk etmək barədə notariat qaydasında təsdiq edilmiş öhdəlik götürmüş olmalıdırlar.

15. İpoteka predmeti olan fərdi yaşayış evindən və ya mənzildən, orada yaşayan şəxslərin çıxarılmasının ipoteka saxlayan tərəfindən tələb olunması qaydası "İpoteka haqqında" Qanunun hazırda qüvvədə olan redaksiyasının 59.4-cü maddəsində təsbit olunmuşdur.

16. Həmin normaya əsasən, bu Qanunun 59.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş müddətdə ipoteka qoyan və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri və digər şəxslər ipoteka qoyulmuş yaşayış sahəsindən və yaşayış yeri üzrə qeydiyyatdan çıxmıdıqda, həmin şəxslər evdən (mənzildən) və yaşayış yeri üzrə qeydiyyatdan ayrıca məhkəmə qərarı tələb olunmadan ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə icra sənədi əsasında 10 təqvim günü müddətində məcburi qaydada çıxarılırlar.

17. Göründüyü kimi, "İpoteka haqqında" Qanunun 59.4-cü maddəsində ipoteka qoyanın, onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri və digər şəxslərin ipoteka predmeti olan yaşayış sahəsindən məcburi qaydada çıxarılması üçün ayrıca məhkəmə qərarının verilməsi qanunda nəzərdə tutulmamışdır. Yəni, ipoteka saxlayan yalnız ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə icra sənədi əsasında icra haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq ipoteka predmeti olan yaşayış evi və ya mənzilin boşaldılmasına məhkəmədən kənar qaydada nail ola bilər.

18. Bununla yanaşı, nəzərə alınmalıdır ki, "İpoteka haqqında" Qanunun 59.4-cü maddəsinin 2018-ci il 28 dekabr tarixinədək mövcud olmuş redaksiyasında bu Qanunun 59.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş müddətdə ipoteka qoyan və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri və digər şəxslər ipoteka qoyulmuş yaşayış sahəsindən çıxmıdıqda həmin şəxslərin evdən və ya mənzildən müvafiq olaraq tutmanın yönəldilməsi barədə notariusun icra qeydi və ya məhkəmə qərarı əsasında məcburi qaydada çıxarılması nəzərdə tutulurdu.

19. Qeyd edilənlərdən belə nəticə hasil olur ki, "İpoteka haqqında" Qanunun 59.4-cü maddəsinin əvvəlki redaksiyası ipoteka qoyanın və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri və digər şəxslərin ipotekaya qoyulmuş yaşayış sahəsindən çıxarılması ilə əlaqədar ipoteka saxlayan üçün alternativ iki sənəddən biri (tutmanın yönəldilməsi barədə notariusun icra qeydi və ya məhkəmə qərarı) ilə öz tələb hüququnu həyata keçirməyə imkan yaradırdı. Lakin sözügedən tarixdən sonra qanunverici bu proseduru sadələşdirərək, ipoteka qoyanın, onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri və digər şəxslərin ipoteka predmeti olan yaşayış sahəsindən və qeydiyyatdan məcburi qaydada çıxarılmasını yalnız ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə icra sənədi əsasında mümkün hesab etmişdir.

20. Mülki Prosesual Məcəllənin 217.2-ci maddəsinə əsasən, qətnamə mübahisəli hüquq münasibətinin yarandığı zaman qüvvədə olan maddi hüquq normalarına və işin baxılması zamanı qüvvədə olan prosesual hüquq normalarına uyğun çıxarılmalıdır.

21. Odur ki, sözügedən iddia tələblərinə dair mübahisələrə baxılarkən ilk növbədə tərəflər arasında mübahisəli hüquq münasibətinin yaranma tarixlərinə diqqət yetirilməlidir.

22. Əgər tərəflər arasında ipoteka müqaviləsi 2018-ci il 28 dekabr tarixinədək, yəni "İpoteka haqqında" Qanunun 59.4-cü maddəsinə bu Qərardadın 16-cı bəndində göstərilən düzəliş edilənədək bağlanmışdırsa, ipoteka predmeti olan yaşayış evlərindən və mənzillərdən cavabdehlərin məcburi qaydada çıxarılmasına dair tələblərə mahiyyəti üzrə hüquqi qiymət verilməlidir.

23. Tərəflər arasında mübahisəli ipoteka müqaviləsi 2018-ci il 28 dekabr tarixindən sonra bağlanmışdırsa, sözügedən iddia tələblərinə məhkəmələrdə baxıla bilməz. Belə olan halda Mülki Prosesual Məcəllənin 153.2 və 153.2.1-ci maddələrinə uyğun olaraq iddia ərizəsinin ipoteka qoyan və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri və digər şəxslərin ipoteka qoyulmuş yaşayış sahəsindən və qeydiyyatdan çıxarılması hissəsində icraata qəbul edilməsindən imtina edilməli, əgər iddia artıq icraata qəbul edilmişdirsə, Mülki Prosesual Məcəllənin 261.0 və 261.0.1-ci maddələrinə uyğun olaraq iş üzrə icraata həmin hissədə xitam verilməli, iddiaçıya sözügedən tələblər üzrə icra qurumuna müraciət edə bilmələri bu Qərardadın 24-cü bəndinə uyğun şəkildə izah edilməlidir.

24. Belə ki, "İpoteka haqqında" Qanunun 59.4-cü maddəsinin məzmunundan göründüyü kimi, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə icra sənədi, ipoteka qoyanın, onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri və digər şəxslərin "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununu ilə müəyyən edilmiş qaydada icra məmurları tərəfindən ipoteka predmeti olan yaşayış sahəsindən və qeydiyyatdan məcburi qaydada çıxarılması üçün hüquqi əsasdır.

25. Şərh olunanları nəzərə alaraq, Ali Məhkəmənin Kommersiya və Mülki kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərdən ibarət məhkəmə tərkibi Mülki Prosesual Məcəllənin 418-1.1-ci maddəsinə rəhbər tutaraq

QƏRARA ALDI:

1. Tərəflər arasında ipoteka müqaviləsi 2018-ci il 28 dekabr tarixinədək bağlanmışdırsa, ipoteka qoyulmuş fərdi yaşayış evinə və ya mənzilə tutma yönəldildikdə və o satıldıqda "ipoteka qoyan və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin və digər şəxslərin tutduqları yaşayış sahəsindən ən gec bir ay ərzində çıxarılmaclarına dair" iddia tələblərinə mahiyyəti üzrə baxılmalıdır.

2. Tərəflər arasında ipoteka müqaviləsi 2018-ci il 28 dekabr tarixindən sonra bağlanmışdırsa, ipoteka qoyulmuş fərdi yaşayış evinə və ya mənzilə tutma yönəldildikdə və o satıldıqda "ipoteka qoyan və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin və digər şəxslərin tutduqları yaşayış sahəsini ən gec bir ay ərzində tərk etmələrinə və qeydiyyatdan çıxarılmaclarına dair" iddia tələbləri hissəsində iddia ərizəsinin icraata qəbulundan Mülki Prosesual Məcəllənin 153.1 və 153.2.1-ci maddələrinə əsasən imtina olunmalı, əgər iddia artıq icraata qəbul edilmişdirsə, Mülki Prosesual Məcəllənin 261.0 və 261.0.1-ci maddələrinə uyğun olaraq iş üzrə icraata həmin hissədə xitam verilməlidir.

Sədrlik edən

Kəmalə Abiyeva