



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

**“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 43.8-ci maddəsinə dair
qanunvericiliyin tətbiqi məsələləri üzrə**

Q Ə R A R D A D

№ 04/2022

**14 dekabr 2022-ci il
Bakı şəhəri**

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya kollegiyaları, Mülki Kollegiyanın sədri Hacıyev Sənan Firudin oğlunun sədrliyi və hakimləri Xəlilov İsmayıl Kamil oğlu, Əliyev Ələsgər Əliabbas oğlu, Əhmədova Mehparə Tofiq qızı, Əhmədov Əhməd Abbas oğlu, Nurməmmədov Əhməd Güləhməd oğlu, Vəliyeva Elşanə Rafiq qızı, Həsənov Vüqar Təvəkgül oğlu, Hüseynov Abiddin Qabil oğlu, Şamayev Elşad Yaquboviç, Abbasov Aqil Əzizağa oğlu, Əliyev Zaur Əli oğlu, Şəfiyev İspəndiyar Əsəd oğlu,

Kommersiya Kollegiyasının sədri Abiyeva Kəmalə Nəbi qızı və hakimləri Dadaşov İlqar Ağababaş oğlu, Qəribov Bəhman Fərhad oğlu və Məmmədli Bəhram Məmməd oğlundan ibarət tərkibdə,

Şükürov Royal Elman oğlunun katibliyi ilə,

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Mülki kollegiyasının Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 418-1-ci maddəsinin tələblərinə müvafiq qaydada verdiyi 2021-ci il 10 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 "ipotekaya xitam verilməsi" tələbinə dair mülki iş vardır.

2. İşin halları ondan ibarətdir ki, qanuni qüvvəsini almış məhkəmə qətnaməsi ilə tələbin ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlaka yönəldilməsi barədə bankın iddiası qismən təmin edilərək, borcun tutulması və ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlaka yönəldilməsi, həmin əmlakın açıq hərracda satılmaqla, əldə olunan vəsaitdən borcun ödənilməsi, yaşayış evinə tutma yönəldikdən və o satıldıqdan sonra keçmiş mülkiyyətçinin yaşayış sahəsini ən gec bir ay ərzində tərk etmədikdə oradan məcburi qaydada çıxarılması qət edilmiş, qətnamə qanuni qüvvəsini alaraq icraya yönəldilmişdir. 2017-ci ildə ipoteka predmetinin satılması üçün iki dəfə hərrac keçirilsə də, əmlak satılmamış, tələbkar da onu əldə etməmişdir. İcra məmuru 2019-cu ilin 14 yanvar tarixli qərarı ilə icra vərəqəsini "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun (*bundan sonra "İcra haqqında" Qanun*) 23.1.5-ci və "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun (*bundan sonra "İpoteka haqqında" Qanun*) 43-cü maddələrinə əsasən icra olunmadığından geri qaytarmışdır. Bundan sonra ipoteka qoyan təkrar hərracdən sonra keçən müddət ərzində tələbkarın əmlakı mülkiyyətinə qəbul etməməsini əsas tutaraq ipotekaya xitam verilməsi ilə bağlı mübahisə açmışdır.

3. Birinci instansiya məhkəməsi ipotekaya xitam verilməsi, həmin evə dair ipotekanın dövlət qeydiyyatının ləğv olunması qənaətinə gəlmişdir. Məhkəmə iddianı təmin edərkən ona əsaslanmışdır ki, ipoteka predmetinin satılması ilə bağlı 2017-ci ilin 27 mart və 1 may tarixlərdə iki dəfə hərrac keçirilmiş, kütləvi informasiya vasitəsində ikinci hərracın baş tutmaması barədə elan verilmişdir. Buna baxmayaraq, tələbkar "İpoteka haqqında" Qanunun 43.8-ci maddəsinə əsasən əmlakı 30 gün ərzində əldə etmədiyi üçün ipotekaya xitam verilməlidir.

4. Bankın apellyasiya şikayəti əsasında işə baxan apellyasiya instansiyası məhkəməsi qətnaməni ləğv edərək, iddianın rədd edilməsi barədə yeni qətnamə çıxarmışdır.

5. Apellyasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyi belə olmuşdur ki, hərracın keçirilməsi ilə bağlı bildirişlərin tələbkara çatmasına dair sübutlar təqdim edilməmiş, əmlak hərracda satılmadığı halda, tələbkara təklif olunması barədə qaydalara riayət edilməmişdir. Məhkəmə "İpoteka haqqında" Qanunun 43.4 - 43.8 və 48-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası Məhkəməsi Plenumunun (*bundan sonra Konstitusiyası Məhkəməsi*) 2014-cü il 28 oktyabr tarixli qərarına, eləcə də "İcra haqqında" Qanunun 53.3-cü maddəsinə istinad etmişdir.

6. İddiəçinin qətnamədən verdiyi kassasiya şikayətinə baxılarkən müəyyən edilmişdir ki, Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının bir sıra məhkəmə tərkibləri eyni kateqoriyadan olan mübahisələr üzrə qəbul etdiyi qərarlarında fərqli hüquqi mövqelərdən çıxış etmişlər.

7. Belə ki, "İpoteka haqqında" Qanunun 43-cü maddəsi hərracın baş tutmamış elan edilməsi qaydalarını nizamlayır. Həmin normaya görə hərracın təşkilatçısı hərracın baş tutmadığı barədə hərracın keçirilməsinə dair elanın verildiyi kütləvi informasiya vasitəsində və özünün rəsmi internet saytında məlumat dərc etdirir. Qanunun 43.8-ci maddəsinə əsasən ipoteka saxlayan təkrar hərrac baş tutmamış elan edildikdən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka predmetini əldə etməzsə, ipotekaya xitam verilir.

8. Analoji işlərə baxılması təcrübəsi göstərir ki, məhkəmələr qeyd olunan 30 günlük müddəti hərrac təşkilatının və yaxud icra qurumunun ipoteka saxlayana əmlakı mülkiyyətinə qəbul etməsi ilə bağlı göndərdiyi təklifin alındığı gündən hesablayırlar.

9. Eyni zamanda, qeyd olunan əsaslarla ipotekaya xitam verilməsi tələbi araşdırılarkən ipoteka saxlayan iddianın əsassız olmasını hərracın qanunsuz keçirilməsi barədə etirazlar ilə əsaslandırıldıqda, bu barədə ayrıca iddia irəli sürülməsi təcrübəsindən istifadə olunur. Hazırkı işdə isə apellyasiya məhkəməsi belə tələb olmadan ipoteka saxlayanın məhkəmə baxışı zamanı hərracın etibarsızlığına dair vermiş olduğu etirazları yoxlayaraq, onları əsas götürməklə iddianı rədd etmişdir. Məhkəmə bu barədə mövqeyini onunla əsaslandırmışdır ki, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (*bundan sonra Mülki Məcəllə*) 416.1-ci maddəsinə görə, hərrac maraqlı şəxsin iddiası üzrə etibarsız sayıla bilər.

10. Bundan başqa, analoji işlərə baxılması təcrübəsi göstərir ki, təkrar hərracın baş tutmaması barədə elan verildikdən sonra 30 gün ərzində ipoteka saxlayan ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlakı öz mülkiyyətinə götürmək barədə təklifi müsbət cavablandırmış olsa da, qanunda nəzərdə tutulan qaydalara riayət edilməklə əmlakın rəsmiləşdirilməsi həmin müddət ərzində başa çatmır.

11. Məlum olduğu kimi, "İpoteka haqqında" Qanunun 43.7-1-ci maddəsinə əsasən təkrar hərrac baş tutmamış elan edildikdə, ipoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunması barədə ipoteka saxlayan və hərracın təşkilatçısı 30 təqvim günü ərzində protokol imzalayırlar; bu protokol müqavilə qüvvəsinə malikdir.

12. Bu qəbildən olan mübahisələrə baxılarkən məhkəmələr bu normanın tətbiqi ilə bağlı da fərqli mövqelər nümayiş etdirirlər. Bir sıra hallarda bütün prosedurların 30 gün ərzində başa çatması mövqeyindən çıxış edilir, digər hallarda isə ipoteka saxlayanın əmlakı öz mülkiyyətinə götürmək barədə təklifi müsbət cavablandırması kifayət hesab edilir.

13. Göründüyü kimi, yuxarıda qeyd edilən mübahisələrə baxılarkən hüquqi məsələlərə dair qanunvericiliyin tətbiqi ilə bağlı mövqelər müxtəlifdir.

14. Odur ki, ipotekaya xitam verilməsi tələbinə baxılarkən ipoteka saxlayanın iddia tələbi olmadığı halda hərracın keçirilməsi qaydalarına riayət olunmamasına dair tərəfin etirazı əsasında hərracların qanuniliyinə qiymət verməklə iddianın rədd edilməsinin, həmin əsasla iddia tələbi rədd olunduğu təqdirdə icra sənədinin yenidən icraya yönəldilməsinin mümkünlüyü, təkrar hərracın baş tutmamasından sonra tələbkara rəsmi təklifin göndərilməsinin zəruri olub-olmaması, təkrar hərracdən keçən 30 gün ərzində tələbkar təklifə müsbət cavab verdikdən sonra əmlakın rəsmiləşdirilməsi baş vermədikdə həmin əsasla ipotekaya xitam verilməsinin mümkünlüyü məsələləri ilə bağlı vahid məhkəmə təcrübəsinin təmin edilməsinə zərurət yaranmışdır.

15. 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 edilməsinin zəruri hesab edildikdə, həmin mübahisəli hüquqi məsələyə hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi məqsədilə Ali Məhkəmənin mülki və kommertiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərdən ibarət tərkibdə baxılır.

16. Bu məqsədlə Ali Məhkəmənin sədri tərəfindən hazırda işə baxan Mülki kollegiyanın məhkəmə tərkibinin təqdimatı təmin edilərək, hüququn tətbiqi üzrə qeyd edilən mübahisəli hüquqi məsələ Mülki və Kommersiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərin müzakirəsinə çıxarılmışdır.

17. Mübahisəli hüquqi məsələ hüquq ictimaiyyətinin diqqətinə çatdırılmış, yazılı formada əsaslandırılmış rəylər (*amicus curiae rəyi*) Ali Məhkəməyə təqdim edilmişdir.

Məhkəmə tərkibinin mövqeyi

18. İlk növbədə qeyd edilməlidir ki, ipoteka saxlayanın təkrar hərrac baş tutmamış elan edildikdən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka predmetini əldə etmək hüququ olduğu kimi, ipoteka qoyanın da ipoteka saxlayanın sözügedən hüququndan istifadə etmədiyi və ya vaxtında istifadə etmədiyi halda ipotekaya xitam verilməsi ilə bağlı tələb irəli sürmək hüququ vardır. Nəzərə alınmalıdır ki, hüquq tətbiqetmə təcrübəsində vətəndaşın qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş imkanlardan istifadəsinin mümkünsüz hala gətirilməsi həmin imkanı özündə əks etdirən normanın deklarativ xarakter daşmasına gətirib çıxara bilər. Bu səbəbdən hər kəs qanunvericilikdə təsbit olunmuş hüquqlarının toxunulmazlığından, eləcə də qanunla müəyyən olunmuş qaydalara, o cümlədən ipoteka saxlayan tərəfindən ipoteka predmetinin təkrar hərracın baş tutmamış elan olunmasından sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka predmetini əldə etmədiyi və ya həmin müddətdən sonra əldə etdiyi halda mülkiyyətçi kimi ipotekaya xitam verilməsini tələb etmək imkanının mövcudluğundan əmin olmalıdır. Sonuncu xüsusat qanunun aliliyinin əsas elementlərindən biri kimi çıxış edən hüquqi müəyyənlik prinsipindən irəli gəlir.

19. Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin prinsipial hüquqi mövqeyi ondan ibarətdir ki, qanun, qanunverici normaların kifayət qədər dəqiq ifadə olunmasını, bu və ya digər hərəkətin hansı nəticələrə səbəb olacağını görməyə imkan verməsini tələb edən müəyyən olunmuş standartta cavab verməlidir (*Deryus Litvaya qarşı iş üzrə 2000-ci il 31 iyul tarixli qərarı, Baranovski və Braniovski Polşaya qarşı iş üzrə 2000-ci 28 mart və 2004-cü il 22 iyul tarixli qərarları*).

20. Konstitusiya Məhkəməsinin ifadə etdiyi hüquqi mövqeyə görə də konstitusiya hüququnun doktrinası hüquqi müəyyənlik prinsipini Konstitusiyanın Preambulasında öz əksini tapan qanunun aliliyinin əsas elementlərindən biri kimi tanıyır. Hüquqi müəyyənlik prinsipi isə mövcud hüquqi vəziyyətə aid aydınlığı və müəyyənliyi nəzərdə tutur (*«Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci maddəsinə dair» Konstitusiya Məhkəməsinin 2008-ci il 27 may tarixli Qərarı*).

21. "İpoteka haqqında" Qanunda yuxarıda qeyd edilən əsasla ipotekaya xitam verilməsi göstərsə də, bunun prosedur qaydası, yəni ipotekaya hansı orqan (*məhkəmə və ya digər orqan*) tərəfindən, hansı icraat qaydasında (*iddia icraatı və ya məhkəmə qərarlarının icrası qaydasında*) xitam verilməli olması qeyd olunmamışdır. Lakin "İpoteka haqqında" Qanunun 43.4-43.8 və 48-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair Konstitusiya Məhkəməsinin 2014-cü il 28 oktyabr tarixli Qərarında həmin məsələyə aydınlıq gətirilərək qeyd edilmişdir ki, ikinci hərrac keçirildikdən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka saxlayan ipoteka predmetini əldə etmədikdə, ipoteka qoyan mülki məhkəmə icraatı qaydasında ipotekaya xitam verilməsini tələb edə bilər.

22. "İpoteka haqqında" Qanunun 43.8-ci maddəsi öhdəliyin təminatı olaraq ipotekaya qoyulmuş əmlakın açıq hərrac vasitəsilə satılmasının mümkün olmadığı və ipoteka saxlayanın əmlakı əldə etmədiyi halda işə düşür. Ona görə də qeyd olunan normanın dispozisiya şərtlərinin yaranması üçün aşağıdakı zəruri əsaslar məcmu halda mövcud olmalıdır: 1) ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlak barəsində iki hərracın keçirilməsi; 2) hər iki hərracın baş tutmamış elan olunması; 3) təkrar hərracın baş tutmamış elan olunmasından 30 təqvim günü ərzində ipoteka saxlayanın ipoteka predmetini əldə etməməsi.

23. Həmin əsaslardan hər hansı birinin mövcud olmaması istinad olunan normanın tətbiqini istisna edir.

24. Odur ki, məhkəmələr “İpoteka haqqında” Qanunun 43.8-ci maddəsinə əsaslanan ipotekaya xitam verilməsi tələbinin təmin edilməsi üçün bu şərtlərin məcmu halda mövcudluğunun müəyyən edilməsi ilə kifayətlənməlidirlər.

25. İpotekaya xitam verilməsi tələbinə baxılan zaman istinad edilən şərtlərin qanuniliyinin yoxlanılmasının mümkünüyü ilə bağlı isə aşağıdakılar qeyd edilməlidir.

26. Mülki Məcəllənin 416.1-ci maddəsinə əsasən bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş qaydaları pozmaqla keçirilən hərrac maraqlı şəxsin iddiası üzrə məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər. Həmin Məcəllənin 416.2-ci maddəsinə əsasən hərracın etibarsız sayılması hərracı udmuş şəxslə bağlanan müqavilənin etibarsızlığına səbəb olur.

27. Maddənin məzmunu onu deməyə əsas verir ki, qanunverici hərracın və onun nəticələrinə dair müqavilənin etibarsız sayılmasını yalnız məhkəmə qaydasında maraqlı şəxsin iddiası üzrə mümkün hesab edir. Lakin istinad edilən maddədə nəzərdə tutulan iddianın müstəqil tələblə yanaşı iddaya etirazı da ehtiva edib-etməməsi aydınlaşdırılmalıdır.

28. Qeyd edilən məsələyə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya kollegiyalarının 2022-ci il 10 iyun tarixli 02/2022 nömrəli Qərarında qiymət verilmişdir. Belə ki, həmin Qərardada ifadə edilmiş hüquqi mövqeyə görə hərrac protokolunun etibarsızlığı daxil olmaqla, etibarsız sayılması üçün məhkəmə qərarı tələb olunan əqdlərlə bağlı mübahisələrə baxılarkən də qarşı tərəfin əqdin etibarsızlığı barədə dəlilləri məhkəmə tərəfindən əsaslı hesab edildiyi və əqdin etibarsızlığı müəyyən olduğu halda son nəticədə əqd məhkəmə qərarı əsasında etibarsız hesab edilmiş olur. Mülki qanunvericilikdə belə əqdlərin maraqlı şəxsin iddiası üzrə etibarsız sayıla bilməsi barədə norma (*məsələn: Mülki Məcəllə, maddə 416.1*) prosessual mənada iddianın irəli sürülməsini deyil, maddi hüquqi mənada əqdin etibarsızlığına dair istənilən formada iradənin bildirilməsini ehtiva edir.

29. Göründüyü kimi, “İpoteka haqqında” Qanunun 43.8-ci maddəsi çərçivəsində mübahisəyə baxılarkən hərracların və onların nəticələrinin qanuniliyinin yoxlanılması ipoteka saxlayanın tələbləri və ya buna bərabər tutulan etirazları əsasında mümkündür. Belə bir tələbin və ya etirazın olmadığı halda məhkəmənin öz təşəbbüsü ilə həmin məsələni yoxlaması isə Mülki Prosessual Məcəllənin 5.1-ci maddəsində açıqlanan dispozitivlik prinsipinə və hərracların etibarsızlığına dair Mülki Məcəllənin 416.1-ci maddəsinə ziddir.

30. Məhkəmə tərkibi qeyd edir ki, ipoteka saxlayan öz etirazlarını bildirdikdə məhkəmə bu Qərardadın 24-cü bəndində göstərilən qiymətləndirmə ilə kifayətlənməyərək, hərracın qanuniliyini etirazın dəlilləri baxımından yoxlamalı və hərracın qanunvericiliyə zidd şəkildə keçirildiyi öz təsdiqini tapdığı halda, ipotekaya xitamın verilməsi tələbinə dair iddianı təmin etməməlidir.

31. Qeyd olunan əsaslarla ipotekaya xitam verilməsi barədə iddia tələbi təmin olunmadığı təqdirdə, icra edilməyən və ya qismən icra edilmə əsası ilə məhkəməyə qaytarılmış icra sənədi ipoteka saxlayanın müraciəti əsasında yenidən icraya yönəldilməlidir. Belə ki, “İcra haqqında” Qanunun 23.3-cü maddəsinə əsasən icra sənədinin qaytarılması bu Qanunun 23.1-ci maddəsində nəzərdə tutulan əsaslar (*icra sənədini vermiş məhkəməyə və ya digər orqana qaytarılması əsasları*) aradan qalxdıqdan sonra tələbkar müraciət etdikdə sənəd yenidən icraya yönəldilir.

32. Həmçinin, ipotekaya xitam verilməsi tələbi hərracların müəyyənləşdirilmiş qaydaları pozulmaqla keçirilməsi əsası ilə təmin edilmədiyi təqdirdə, həmin əmlaklarla bağlı hərraclar keçirilməmiş hesab edildiyi üçün onların yenidən təşkili “İpoteka haqqında” Qanunun 43-cü maddəsinin (*yalnız iki hərracın keçirilməsi*) tələblərinə zidd olmayacaqdır.

33. “İpoteka haqqında” Qanunun 43.8-ci maddəsinə əsasən ipotekaya xitam verilmənin təkrar hərracın baş tutmamış elan edilməsindən 30 təqvim günü ərzində əldə edilməməsi şərti ilə bağlı isə qeyd edilməlidir ki, bu şərt özü-özlüyündə 2 məsələyə aydınlıq gətirilməsini tələb edir: 30 günlük müddətin axımının başlanması anı və ipoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə edilmə qaydası.

34. Bununla bağlı ilk növbədə qeyd edilməlidir ki, təkrar hərracın baş tutmaması barədə elan verildikdən sonra əmlakın əldə edilməsi üçün ipoteka saxlayana ayrıca sənəd şəklində təklifin göndərilməsi qanunvericilikdə nəzərdə tutulmamışdır.

35. Belə ki, "İpoteka haqqında" Qanunun 43.7-1-ci və 43.8-ci maddələrinə əsasən təkrar hərrac baş tutmamış elan edildikdə, ipoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunması barədə ipoteka saxlayan və hərracın təşkilatçısı 30 təqvim günü ərzində protokol imzalayırlar; bu protokol müqavilə qüvvəsinə malikdir. İpoteka saxlayan təkrar hərrac baş tutmamış elan edildikdən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka predmetini əldə etməzsə, ipotekaya xitam verilir.

36. "İpoteka haqqında" Qanunun 43.1-ci maddəsində deyilir ki, hərracın təşkilatçısı hərraca iki nəfərdən az alıcı gəldikdə, hərracın iştirakçısı olmadıqda, hərracı udmuş iştirakçı hərracın nəticələri barədə protokol imzalamaqdan imtina etdikdə, hərracı udmuş iştirakçı bu Qanunla müəyyən olunmuş müddətdə alış qiymətini tamamilə ödəmədikdə (*bu şərtlə ki, ipoteka saxlayanın razılığı ilə həmin müddət uzadılmasın*) hərracın baş tutmadığı barədə hərracın keçirilməsinə dair elanın verildiyi kütləvi informasiya vasitəsində və özünün rəsmi internet saytında məlumat dərc etdirir.

37. Göründüyü kimi, qanunverici hərrac təşkilatları tərəfindən hərracın yekunlarına dair elanların həm hərracın keçirilməsinə dair elanın verildiyi kütləvi informasiya vasitəsində (*media subyektlərində*), həm də özünün rəsmi internet saytında dərc edilməsini tələb edir.

38. "İpoteka haqqında" Qanunun 43.8-ci maddəsini həmin Qanunun 43.1-ci maddəsinin məzmunu baxımından təhlil etdikdə belə qənaət hasil olur ki, təkrar hərracın baş tutmamış elan edilməsi anı hərrac təşkilatının media subyektlərində və özünün rəsmi internet saytında bununla bağlı məlumatı dərc etdirdiyi gün hesab olunur və ipoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə edilməsi üçün nəzərdə tutulmuş 30 günlük müddət növbəti gündən (Mülki Məcəllə, Maddə 368) hesablanmağa başlayır.

39. O da nəzərə alınmalıdır ki, ipoteka predmetini əldə etmə müddəti hüququn mahiyyətinə uyğun olaraq kəsici müddətdir. Çünki, ipoteka saxlayan təkrar hərracın baş tutmadığı elan edildikdən sonra 30 gün ərzində bu imkandan istifadə etməzsə həm predmeti əldə etmək, həm də ipoteka hüququnu itirir. Odur ki, ipoteka saxlayan müvafiq elanın dərc olunduğu vaxtdan keçən 30 gün ərzində ipoteka predmetini əldə etməlidir.

40. Analoji mübahisələrə baxılarkən məhkəmələrin "İcra haqqında" Qanunun ipoteka saxlayana əmlakı qəbul etməsi ilə bağlı təklifin göndərilməsinə dair 53.3-cü maddəsinə əsaslanması maddi hüquq normalarının düzgün tətbiq olunmaması kimi qiymətləndirilməlidir. Belə ki, "İcra haqqında" Qanunun 53-cü maddəsi ipoteka predmetinə tutma qaydalarını deyil, üzərinə həbs qoyulmuş əmlakın satılması məsələlərini nizama salır.

41. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya kollegiyalarının "İcra icraatı çərçivəsində borclunun əmlakının hərracdan satılması qaydası ilə bağlı qanunvericiliyin tətbiqi üzrə" 2021-ci il 24 noyabr tarixli 02/2021 nömrəli Qərardadının 23-cü bəndində məhkəmə tərkibi qeyd etmişdir ki, qanunverici kreditorların yönəltmə hüquqlarının mahiyyətini nəzərə alaraq, icra sənədi üzrə borclunun əmlakına yönəltmə ilə bağlı hərracın keçirilməsi qaydalarını (*Mülki Məcəllənin 415-ci maddəsi, habelə "İcra haqqında" Qanunun 45.6, 53, 61, 62-ci maddələri*) ipoteka predmeti olan əmlakın hərracda satışı qaydalarından (*"İpoteka haqqında" Qanunun 42, 43-cü maddələri*) fərqli şəkildə tənzimləmişdir.

42. Həmin Qərardada əsasən icra icraatı çərçivəsində borclunun ipoteka predmetinə, vergi ödəyicisi kimi siyahıya alınmış əmlaka və girov predmeti olan qiymətli kağızlara aid olmayan əmlaklarına tələbin yönəldilməsi və hərracdan satılması qaydaları Mülki Məcəllənin 415-ci və "İcra haqqında" Qanunun 45.6, 45.7, 51, 53, 61, 62-ci maddələri ilə tənzimlənir və bu münasibətlərə qanunun analogiyası üzrə digər qanunvericilik aktlarında nəzərdə tutulmuş hərrac qaydaları tətbiq edilməməlidir.

43. Beləliklə, "İpoteka haqqında" Qanunun 43.8-ci maddəsinə əsasən, ipoteka saxlayanın təkrar hərrac baş tutmamış elan edildikdən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka predmetini əldə etməməsi ipotekaya xitam verilməsi üçün qanuni əsas yaradır.

Bununla bağlı tərəflər arasında mübahisə olduqda ipotekaya xitam verilməsi haqqında məhkəmədə iddia qaldırıla bilər.

44. İpoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə edilmə qaydası ilə bağlı isə ilk növbədə qeyd edilməlidir ki, qanunverici hərəcdən əmlakın əldə edilməsinin əsas qaydası kimi hərəcin nəticələrinə dair müqavilə qüvvəli yekun protokolun imzalanmasını nəzərdə tutmuşdur.

45. Belə ki, Mülki Məcəllənin 415.5-ci maddəsinə əsasən hərəci udmuş şəxs və hərəcin təşkilatçısı auksionun və ya müsabiqənin keçirildiyi gün hərəcin nəticələri haqqında protokol imzalayırlar; bu protokol müqavilə qüvvəsinə malikdir.

46. Qanunverici "İpoteka haqqında" Qanunun 42.6-cı maddəsi ilə ipoteka predmetinin hərəcdən əldə edilməsi üçün də eyni qaydanı müəyyən etmişdir.

47. Xüsusi ilə vurğulanmalıdır ki, hərəcdən ipoteka predmeti olan və yaxud olmayan əmlakın əldə edilməsi qaydası qanunvericilikdə aydın şəkildə tənzimlənsə də, "İpoteka haqqında" Qanunun ilkin redaksiyasında ipoteka saxlayanın təkrar hərəcin baş tutmamış elan edilməsindən sonra ipoteka predmetini əldə etməsi qaydası müəyyən edilməmişdi. Lakin sonradan həmin qanuna edilmiş dəyişikliklə belə əldə etmə də əmlakın hərəcdən əldə edilməsinə dair müəyyən edilmiş ümumi qaydaya uyğun nizamlanmışdır.

48. Belə ki, "İpoteka haqqında" Qanuna 2021-ci il 25 may tarixli 327-VİQD nömrəli Qanunla əlavə edilmiş yeni 43.7-1-ci maddəyə əsasən təkrar hərəc baş tutmamış elan edildikdə, ipoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunması barədə ipoteka saxlayan və hərəcin təşkilatçısı 30 təqvim günü ərzində protokol imzalayır və bu protokol müqavilə qüvvəsinə malikdir.

49. Göründüyü kimi, qanunverici təkrar hərəc baş tutmamış elan edildikdən sonra ipoteka predmetinin əldə etməyə müstəsna hüququ olan ipoteka saxlayanın həmin əmlakı əldə etməsi ilə bağlı xüsusi qaydasını əmlakın ümumi qaydada hərəcdən əldə edilməsi ilə eyniləşdirmişdir.

50. Qanunvericinin mövqeyinə görə ipoteka predmetinin əldə edilməsi və bununla bağlı iradə ifadəsi hər hansı bir təklif məktubu və ya onun cavablandırılması ilə deyil, məhz tərəflər arasında təkrar hərəcin baş tutmamış elan edildikdən 30 təqvim günü ərzində bununla bağlı müqavilə qüvvəsinə malik protokolun imzalanması ilə şərtləndirilmişdir.

51. Əmlakın hərəcdən əldə edilməsinin ipoteka saxlayanın bununla bağlı hərəc təşkilatçısına ünvanlanmış iradə ifadəsinin çatdırılması (*təklifin göndərilməsi*) ilə deyil, məhz yekun protokolun imzalanması ilə şərtləndirilməsi "İpoteka haqqında" Qanunun 46.1-ci maddəsi ilə də öz təsdiqini tapır. Belə ki, həmin maddəyə əsasən təkrar hərəc baş tutmamış elan edildikdə, ipoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunması barədə protokol imzalananaqədər əsas öhdəlik üzrə borclu və (və ya) ipoteka qoyan, yaxud hər hansı üçüncü şəxs ipoteka saxlayanın əsas öhdəlik üzrə bütün tələbini ödəyərək ipoteka predmetinə tutma yönəldilməsinə və onun satışına xitam verə bilər. Bu hüququ məhdudlaşdıran razılaşma əhəmiyyətsizdir.

52. Göründüyü kimi, qanunverici yekun protokolun imzalanmasınadək ipoteka qoyanın mülkiyyətçi statusunda qalmasını qəbul edərək, ona ipoteka saxlayanın əsas öhdəlik üzrə bütün tələbini ödəməklə ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsinə xitam vermək hüququnu vermişdir. Bu hüququn mövcudluğu isə hərəcin təkrar baş tutmamış elan olunmasından sonra ipoteka saxlayan tərəfindən əmlakın əldə edilməsinə dair göndərdiyi təklifin əmlakın əldə edilmə anı kimi qiymətləndirilməsini istisna edir.

53. Bundan başqa, "İpoteka haqqında" Qanunun 42.8-ci maddəsinə əsasən hərəcin nəticələri haqqında protokol ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanına ipotekaya xitam verilməsi və yeni mülkiyyətçi haqqında qeydlərin müvafiq reyestrə daxil edilməsi üçün əsas hesab olunur. Həmçinin, "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun (*bundan sonra "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanun*) 8.0.2-ci maddəsinə əsasən qanunla müəyyən edilmiş qaydada ixtisaslaşdırılmış təşkilatlar tərəfindən keçirilən açıq hərəcin nəticələrinə dair yekun protokol, habelə təkrar hərəc baş tutmamış elan edildikdə, ipoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunmasına

dair protokol daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (*yüklülüyünün*) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün əsasdır.

54. Göründüyü kimi, istər “İpoteka haqqında” Qanun, istərsə də “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanun ipotekaya xitam verilməsi, yeni mülkiyyətçi haqqında qeydlərin müvafiq reyestrə daxil edilməsi, eləcə də daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (*yüklülüyünün*) və xitam verilməsinin əsası kimi ipoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunmasına dair protokolun mövcudluğunu nəzərdə tutur.

55. Məhkəmə təcrübəsində ipoteka saxlayanın əmlakın əldə edilməsi ilə bağlı ipoteka haqqında qanunvericilikdə müəyyən edilmiş 30 təqvim günü ərzində onun iradəsindən asılı olmayan səbəblərdən (hərrac təşkilatının protokolu imzalamaqdan yayınması və ya imtina etməsi) hərrac protokolunun imzalanmaması hallarına rast gəlinir.

56. Hərrac təşkilatçısının hərrac protokolunu imzalamaqdan imtinasının hüquqi nəticələri və hərracın qalibi elan olunmuş tərəfin hüquqi müdafiə vasitələri Mülki Məcəllənin 415.5 və 415.7-ci maddələrində nəzərdə tutulsa da, “İpoteka haqqında” Qanunda hərrac təşkilatçısının ipoteka saxlayanın təkrar hərracın baş tutmamış elan edilməsindən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka predmetini əldə etməsinə dair protokolu imzalanmasından imtinasının və ya yayınmasının hüquqi nəticələri ilə bağlı xüsusi qayda müəyyən edilməmişdir.

57. Bu baxımdan qeyd olunmalıdır ki, təkrar hərracın baş tutmamış elan edilməsindən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka predmetinin əldə edilməməsi ipotekaya xitam verilməsinin qanuni əsası kimi çıxış etdiyindən, hərrac təşkilatının protokolu imzalamaqdan əsassız imtina etməsi və yaxud yayınması zamanı da ipoteka saxlayana onun pozulmuş hüququnun real bərpası imkanı tanınmalıdır. Məhkəmə tərkibi hesab edir ki, belə hallarda ipoteka saxlayan ipoteka predmetinin hərracdan əldə edilməsinə dair “Protokolun qanunla müəyyən edilmiş 30 günlük müddət ərzində imzalanmış hesab edilməsi və (və ya) zərərin əvəzinin ödənilməsi haqqında” iddia qaldıra bilər.

58. Nəzərə alınmalıdır ki, müqavilənin hərracda bağlanması mülki qanunvericiliyin müqavilənin bağlanmasına dair ümumi qaydalarından fərqlənən xüsusi bir prosedurdur (*Mülki Məcəllə, maddə 414*). Digər tərəfdən, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi əmlakın hərracdan könüllü deyil, qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məcburi satışını ehtiva edir. Könüllü keçirilən hərraclardan fərqli olaraq, belə hərracla zamanı hərrac təşkilatçısı əmlakın mülkiyyətçisi, və ya əmlak hüququnun sahibi ilə müqavilə əsasında deyil, məcburi icra tədbirləri çərçivəsində icra məmurunun sifarişi əsasında hərəkət edir. Hərrac təşkilatçısı hərracın qanunla müəyyən edilmiş qaydalara uyğun keçirilməsini təmin etməklə, qaydalara uyğun keçirilmiş hərracın nəticələrinə dair protokolu imzalamaq vəzifəsini daşıyır. Bu baxımdan, qanunla müəyyən edilmiş qaydada protokolu imzalamaq vəzifəsinin hərrac təşkilatının üzərinə qoyulması müqavilə bağlamağa məcburetmə deyil, qanunla hərrac təşkilatının üzərinə qoyulmuş vəzifənin icra etməyə məcburetmə kimi qiymətləndirilməlidir. Bu isə, Mülki Məcəllənin müqavilə bağlamağa məcburetməni qadağan edən 390.3-cü maddəsi ilə hər hansı ziddiyyət təşkil etmir.

59. Protokolun qanunla müəyyən edilmiş 30 günlük müddət ərzində imzalanmış hesab edilməsi tələbinə dair iddialara baxılarkən məhkəmələr ipoteka saxlayanın ipoteka predmetinin əldə edilməsi üçün qanunla nəzərdə tutulmuş müddət ərzində bütün zəruri tədbirləri gördüyünü və protokolu qanunla müəyyən edilmiş şərtlərlə imzalamağa razılığını ifadə etdiyini, lakin yekun protokolun ondan asılı olmayan səbəblərdən imzalanmadığını müəyyən edərlərsə hərrac təşkilatçısının hərəkətini (*hərəkətsizliyi*) qanunsuz hesab etməklə, iddianı təmin edə bilərlər.

60. Bu zaman qəbul edilmiş məhkəmə aktı qanuni qüvvəsini aldıqdan sonra hərracın yekunlarına dair protokolu əvəz etməklə, “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanunun 8.0.4-cü maddəsinə əsasən ipoteka predmetinin ipoteka saxlayanın adına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması əsasını təşkil etdiyi üçün məhkəmə

qətnaməsində əmlakın ipoteka saxlayan tərəfindən hansı şərtlərlə əldə edildiyi dəqiq göstərməlidir. Həmçinin qeyd olunmalıdır ki, bu cür məhkəmə qətnamələri ilə ipoteka saxlayanın ipoteka predmetini qanunla müəyyən edilmiş 30 günlük müddət ərzində əldə etməsi müəyyən olunduğundan, bu hal həmin müddətin kəsici müddət olması ilə bağlı yuxarıda ifadə edilmiş hüquqi mövqe ilə hər hansı ziddiyyət təşkil etmir.

61. Bununla yanaşı, hüquqi müəyyənliklə bağlı yuxarıda nümayiş etdirilmiş hüquqi mövqelərdən çıxış edilərək vurğulanmalıdır ki, ipoteka predmetini əldə etmək istəyən ipoteka saxlayan hərrac təşkilatçısı onunla protokolun imzalanmasından imtina etdiyi və ya yayındığı halda hərrac təşkilatına qarşı müstəqil iddia ilə məhkəməyə Mülki Prosesual Məcəllədə müəyyən edilmiş qaydada və vicdanlılığın tələb etdiyi tərzdə müraciət etməlidir.

62. Mülki Məcəllənin vicdanlılıq prinsipini özündə ehtiva edən 425-ci maddəsinə əsasən öz hüquqlarını həyata keçirərkən və vəzifələrini icra edərkən tərəflərdən hər biri vicdanlılığın tələb etdiyi tərzdə, yəni şərtləşdirilmiş vaxtda və yerdə lazımi şəkildə, öhdəliyin şərtlərinə və bu Məcəllənin tələblərinə müvafiq surətdə, belə şərtlər və tələblər olmadıqda isə işgüzar adətlərə və ya adətən irəli sürülən digər tələblərə müvafiq surətdə hərəkət etməlidir.

63. Konstitusiya Məhkəməsinin 2014-cü il 28 oktyabr tarixli Qərarında da qeyd olunduğu kimi, "İpoteka haqqında" Qanunun 43.8-ci maddəsi hüquq münasibətlərinin müəyyənliyini və sabitliyini yaratmaq, habelə ipoteka saxlayanı öz hüquqlarından vaxtında istifadə etməsi üçün intizamlandırmaq məqsədini daşıyır.

64. Beləliklə, ipoteka saxlayan protokolun imzalanmış hesab edilməsi tələbinə dair müstəqil iddia ilə məhkəməyə müraciət etmədiyi halda, ipoteka qoyanın "İpoteka haqqında" Qanunun 43.8-ci maddəsinə əsasən ipotekaya xitam vermə tələbi, bu Qərardadın 24-cü bəndində qeyd edildiyi kimi, yəni həmin maddənin dispozisiya şərtlərinin mövcud olması əsası ilə təmin edilməlidir. Xüsusi olaraq vurğulanmalıdır ki, protokolun imzalanmış hesab edilməsi tələbi müstəqil iddia şəklində buna cavab verməli olan hərrac təşkilatçısına qarşı qaldırılmalı olduğundan, bununla bağlı verilmiş etirazlar ipoteka qoyana qarşı qaldırılmış ipotekaya xitam verilməsi tələbi çərçivəsində araşdırıma predmeti və iddianın rədd olunması üçün əsas ola bilməz.

65. "İpoteka haqqında" Qanunun 43.8-ci maddəsinə əsasən ipotekaya xitam verilməsi tələbinə baxılarkən başqa məhkəmənin icraatında hərrac protokolunun imzalanmış hesab edilməsinə dair mülki işin olması Mülki Prosesual Məcəllənin 254.1.4-cü maddəsinə əsasən icraatın dayandırılması, həmin iddianın təmin edilməsinə dair qanuni qüvvəsinə almış məhkəmə aktının olması isə iddianın rədd edilməsi üçün əsas olacaqdır.

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

Q Ə R A R A A L D I:

1. İpoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə edilməsi üçün "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 43.8-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş müddətin axımı hərrac təşkilatçısı tərəfindən hərracın keçirilməsinə dair elanın verildiyi kütləvi informasiya vasitəsində (*media subyektlərində*) və özünün rəsmi internet saytında təkrar hərracın baş tutmaması barədə elanların dərc edilməsindən sonrakı gün başlayır və 30-cu günün sonunda başa çatır. Bu müddətin başlanması üçün ipoteka saxlayana təkrar hərracın baş tutmaması barədə ayrıca məlumatın verilməsi və ya ipoteka predmetinin ona təklif olunmasına dair bildirişin göndərilməsi tələb olunmur.

2. İpoteka predmeti təkrar hərracın baş tutmamış elan edilməsindən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka saxlayanla hərrac təşkilatçısı arasında "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 43.7-1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş müqavilə qüvvəsinə malik olan protokolun imzalanması ilə əldə edilir.

3. "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 43.8-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş 30 günlük müddət kəsici müddətdir və həmin müddət ərzində ipoteka saxlayan tərəfindən ipoteka predmetinin əldə edilməməsi ipotekaya xitamın verilməsi üçün əsasdır. Tərəflər arasında bununla bağlı mübahisə olduqda ipotekaya xitam verilməsi haqqında məhkəmədə iddia qaldırıla bilər.

4. Hərrac təşkilatının protokolu imzalamaqdan imtina etməsi, və yaxud yayınması zamanı ipoteka saxlayan ipoteka predmetinin hərracdan əldə edilməsinə dair protokolun qanunla müəyyən edilmiş 30 günlük müddət ərzində imzalanmış hesab edilməsi və (və ya) zərərin əvəzinin ödənilməsi haqqında iddia qaldıra bilər.

5. Protokolun qanunla müəyyən edilmiş 30 günlük müddət ərzində imzalanmış hesab edilməsi barədə məhkəmə qətnaməsinin qanuni qüvvəyə minməsi "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 8.0.4-cü maddəsinə əsasən ipoteka predmetinin ipoteka saxlayanın adına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması üçün əsasdır.

Sədrlik edən

Sənan Hacıyev