



**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ADINDAN**

**Azərbaycan Respublikası**

**Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya Kollegiyaları**

**İcra icraatı çərçivəsində borclunun əmlakının  
hərracdan satılması qaydası ilə bağlı qanunvericiliyin tətbiqi üzrə**

**Q Ə R A R D A D**

**№ 02/2021**

**24 noyabr 2021-ci il**

**Bakı şəhəri**

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

Kommersiya kollegiyasının sədri Abiyeva Kəmalə Nəbi qızı və hakimləri Dadaşov İlqar Ağababaş oğlu, Qəribov Bəhman Fərhad oğlundan ibarət tərkibdə, Əkbərli Əkbər Eldar oğlunun katibliyi ilə,

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin (*bundan sonra - MPM*) 418-1-ci maddəsinin tələblərinə müvafiq qaydada verdiyi 2021-ci il 24 may 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 “hərracın yekunlarına dair protokolun etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair” mülki iş vardır.

2. Mülki işin hallarından görüldüyü kimi, icra məmuru tərəfindən notariusun icra qeydinin icra edilməsi məqsədi ilə borclunun icra qaydasında üzərinə həbs qoyulmuş əmlakının hərracda satılmasına dair hərrac təşkilatına sifariş məktubu göndərilmişdir. Hərrac təşkilatı qeyd edilən sifariş əsasında hərracı “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununda (*bundan sonra “İpoteka haqqında” Qanun*) müəyyən edilmiş qaydada keçirmişdir. Belə ki, ilkin hərrac baş tutmadığından əmlak ilkin satış qiymətindən müəyyən faizlə aşağı qiymətə təkrar hərraca çıxarılmışdır. Təkrar hərrac da baş tutmadığından ilkin satış qiymətinə əlavə faiz endirimi tətbiq edilməklə tələbkara təklif edilmiş və tələbkər tərəfindən əmlak həmin qiymətə əldə edilmişdir.

3. İddiaçı tərəf kassasiya şikayəti verərək, icra sənədi üzrə borca görə tutmanın ipoteka predmeti olmayan əmlaka yönəldilməsi zamanı hərracın “İpoteka haqqında” Qanunda müəyyən edilmiş qaydada keçirilməsinin qanunsuz olduğuna istinad etmişdir.

4. İşə kassasiya qaydasında baxılarkən kassasiya şikayətinin dəlili təşkil edən məsələyə münasibətdə Ali Məhkəmənin ayrı-ayrı məhkəmə tərkibləri arasında fərqli hüquqi yanaşmaların mövcud olduğu müəyyən olunmuşdur.

5. Belə ki, Ali Məhkəmənin Mülki kollegiyasının bir sıra məhkəmə tərkibinin əvvəllər oxşar mübahisələr üzrə qəbul etdiyi qərarlarında işə baxan məhkəmə tərkibindən fərqli hüquqi mövqe ilə çıxış edilərək, hazırki işdə olduğu kimi ipoteka predmeti olmayan, icra icraatı çərçivəsində tutmanın yönəldildiyi borclunun əmlakının qanunun analogiyası üzrə “İpoteka haqqında” Qanunda müəyyən edilmiş qaydaya uyğun keçirilmiş hərracdan satılması qanuni hesab edilmişdir.

6. Digər hüquqi mövqe isə ondan ibarətdir ki, icra sənədinin icrası qaydasında borclunun mülkiyyətində olan ipoteka predmeti olmayan əmlakının analogiya üzrə “İpoteka haqqında” Qanunda müəyyən edilmiş hərrac qaydalarına uyğun olaraq satılması qanunvericiliyə ziddir. Belə ki, ipoteka predmeti olmayan əmlaka icra sənədi üzrə tutmanın yönəldilməsi və hərracdan satılması qaydası “İcra haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (*bundan sonra “İcra haqqında” Qanun*) və Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin (*bundan sonra Mülki Məcəllə*) müvafiq müddəaları ilə tənzimlənir.

7. Görüldüyü kimi, məhkəmə tərkibləri arasında fərqli hüquqi yanaşmaların mövcud olduğundan qeyd edilən hüquqi məsələyə dair qanunvericiliyin tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi zərurəti yaranmışdır.

8. MPM-in 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 kommərsiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərdən ibarət tərkibdə baxılır.

9. 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 Kommərsiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərin müzakirəsinə çıxarılmışdır.

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

### ***Məhkəmə tərkibinin mövqeyi***

11. Məhkəmə tərkibi hesab edir ki, icra sənədi üzrə tutmanın borclunun mülkiyyətindəki ipoteka predmeti olmayan əmlakına yönəldilməsi zamanı hərracın qanunun analogiyası üzrə “İpoteka haqqında” Qanunda müəyyən edilmiş qaydalara uyğun aparılmasının mümkünlüyünə qiymət vermək üçün, ilk növbədə hərracla bağlı qanunvericiliyin müəyyən etdiyi bütün mümkün qaydalar nəzərdən keçirilməlidir.

12. Qanunvericiliyin təhlili onu göstərir ki, qüvvədə olan qanunvericilik hərracın keçirilməsinin müxtəlif qaydalarını müəyyən etmişdir və bu qaydalar biri-birindən əsasən əmlakın ilkin satış qiyməti, keçirilməsi mümkün olan hərracların sayı, hərracın baş tutmaması səbəbi ilə keçirilən növbəti hərracda qiymət endiriminin tətbiqinin mümkünlüyü və digər xüsusiyyətləri ilə fərqlənir.

13. Belə ki, “İpoteka haqqında” Qanunun 42, 43-cü maddələrinə əsasən ipoteka predmeti olan əmlakın likvid qiymətlə satışa çıxarılması, ümumilikdə 2 hərracın keçirilməsi imkanı, üstəlik birinci və təkrar hərrac baş tutmadığı halda ilkin satış qiymətinin ardıcıl olaraq 15 və 25 faiz azaldılması və ən nəhayət təkrar hərracın baş tutmadığı halda ipoteka saxlayanın əmlakı 30 gün müddətində əldə etməsi imkanı nəzərdə tutulmuşdur.

14. Girov predmeti olan qiymətli kağızlara münasibətdə isə hərracın keçirilməsi qaydaları Mülki Məcəllənin 1078-23-cü maddəsi və maliyyə bazarlarına nəzarət orqanının “Qiymətli kağızların girovunun qeydiyyatı, ona xitam verilməsi və girov predmetinə tutmanın yönəldilməsi Qaydası”na əsasən tənzimlənməklə, fond birjası vasitəsilə girov müqaviləsində göstərilən qiymətlə, müqavilədə qiymət müəyyən edilmədikdə isə qiymətli kağızların nominal dəyər ilə satışa çıxarılması, satılmadıqda girov saxlayana təklif olunması nəzərdə tutulmuşdur.

15. Vergi borcu üzrə tutmanın vergi ödəyicisinin siyahıya alınmış əmlakına yönəldilməsi üzrə hərracın keçirilməsi isə Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin (*bundan sonra Vergi Məcəlləsi*) 90-cı maddəsi ilə tənzimlənməklə, həmin əmlakın bazar qiyməti ilə satışa çıxarılmasını, 3 dəfə hərracın keçirilməsi imkanını, habelə hərracların baş tutmadığı hər növbəti halda qiymətin müvafiq olaraq 20 və 40 faiz azaldılması imkanını nəzərdə tutmuşdur.

16. Ən nəhayət Mülki Məcəllənin 415-ci maddəsi ilə, habelə “İcra haqqında” Qanunun 53, 61, 62-ci maddələri ilə icra sənədi üzrə tələbin yönəldiyi əmlakın satışı üzrə hərracın keçirilməsi qaydaları müəyyən edilir ki, bu qaydalara əsasən də əmlakın bazar qiyməti ilə hərraca çıxarılması, hərracların keçirilməsi müddətləri, hərracın keçirilməsindən əvvəl, həm də hərracın baş tutmamasından sonra əmlakın tələbkara təklif edilməsi imkanı nəzərdə tutulmuşdur.

17. Göründüyü kimi, istinad edilən mümkün hərrac qaydalarının fərqliliyinin əsasını məhz satışa çıxarılan əmlakın hüquqi statusu təşkil edir.

18. Bu baxımdan icra sənədi üzrə tutmanın borclunun mülkiyyətindəki ipoteka predmeti olmayan əmlakına yönəldilməsi zamanı hərracın qanunun analogiyası üzrə “İpoteka haqqında” Qanunda müəyyən edilmiş qaydalara uyğun aparılmasının mümkünlüyü qənaətinə gəlinməsi üçün girov predmeti olan əmlakların bu statusa malik olmayan əmlaklara münasibətdə fərqləndirici xüsusiyyətlərinə diqqət yetirilməlidir.

19. Mülki Məcəlləyə əsasən girov və ipoteka hüququ girov qoyanın əşyası barəsində girov saxlayanın əşya hüququdur və eyni zamanda borclunun girov saxlayan qarşısında pul və ya başqa öhdəliyinin icrasının təmin edilməsi üsuludur. Girov və ya ipoteka qoyan müqavilə əsasında kreditorun şəxsi borcluya qarşı tələb hüququna öz əmlakı ilə təminat verməklə həmin əmlak üzərindəki mülkiyyət hüququnu məhdudlaşdırır. Belə ki, şəxsi borclu öz öhdəliyini yerinə yetirmədiyi halda kreditor girov qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlakın satılmasını və dəyərindən alacağına qarşılınmasını təmin etmək imkanına malik olur. Bu baxımdan girov (*ipoteka*), kreditorun (*girov saxlayanın*) əsas tələb hüququna bağlı olan əlavə (aksesor) əşya hüququ sayılır.

20. Girov (*ipoteka*) olmadıqda isə, icra sənədi üzrə borclunun əmlakı barəsində tələbkarın məhdud əşya hüququ da olur. Həmin tələbkarın öz alacağını borclunun əmlakının satılması hesabına əldə etmək hüququ "İcra haqqında" Qanundan irəli gəlir. Belə ki, icra icraatı çərçivəsində tələbin borclunun əmlakına yönəldilməsi məcburi icra tədbiridir. Bu qaydada yönəltmə əmlakın üzərinə həbs qoyulmasından, götürülməsindən və satılmasından ibarətdir. Tələbkarın tələblərinin təmin edilməsi üçün borclunun yetərli pul vəsaitləri olmadıqda, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq tələbin yönəldilə bilmədiyi əmlak istisna olmaqla, tələb borcluya məxsus olan digər əmlaka yönəldilir.

21. Göründüyü kimi, hüququn ümumi prinsiplərinə əsasən statusları yüklülük baxımından eyni olmayan əmlaklarla bağlı münasibətlərə qanunverici ayrı-ayrı qaydalar tətbiq edir. Belə ki, ilk növbədə "İpoteka haqqında" Qanun xüsusi olaraq mülki hüquqi müqavilələrdən irəli gələn öhdəliklərin icrasının təmin edilməsi ilə bağlı ipotekanın yaranması əsaslarını, onun dövlət qeydiyyatını, təmin olunmuş borcun və digər mülki hüquqi öhdəliyin ipoteka hesabına ödənilməsi qaydalarını, tərəflərin hüquq və vəzifələrini müəyyən edir, habelə bu sahədə digər münasibətləri tənzimləyir. Bu baxımdan, "İpoteka haqqında" Qanunun 42, 43-cü maddələri, hərracın Mülki Məcəllənin 415-ci maddəsindən fərqlənən xüsusiyyətlərini özündə əks etdirməklə, yalnız ipoteka predmeti olan əmlakın hərracda satılmasının xüsusi qaydasını müəyyən edir.

22. İpoteka predmeti olmayan əmlaka icra sənədi üzrə tutmanın yönəldilməsi və hərracdan satılması proseduru isə Mülki Məcəllənin 415-ci və "İcra haqqında" Qanunun müvafiq müddəaları ilə tənzimlənir. Mülki Məcəllənin 415-ci maddəsi hərracın keçirilməsinin ümumi qaydasını müəyyən edir. "İcra haqqında" Qanunun 45.6-cı maddəsinə əsasən icra qanunvericiliyinə əsasən tələbkarın tələblərinin təmin edilməsi üçün borclunun yetərli pul vəsaitləri olmadıqda tələb borcluya məxsus olan digər əmlaka yönəldilir. Həmin Qanunun 53-cü maddəsinə əsasən üzərinə həbs qoyulmuş həmin əmlak tələbkara təklif olunur, o, bundan imtina etdikdə həmin əmlak imtina günündən üç ay müddətində hərrac yolu ilə satılır. Əmlak satılmadıqda, həmin əmlak yenidən tələbkara təklif olunur. Tələbkar əmlakdan imtina etdikdə, əmlak borcluya, icra sənədi isə icra sənədini vermiş məhkəmə və ya digər orqana qaytarılır.

23. Yuxarıda göstərilənləri birlikdə təhlil edərək məhkəmə tərkibi mübahisəli hüquqi məsələyə münasibətdə qeyd edir 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.

24. İpoteka predmeti olmayan əmlakın hərracının "İpoteka haqqında" Qanunun tələblərinə uyğun keçirilməsi həmin tələbkarın ipoteka saxlayanla eyniləşdirilməsi anlamına gəlir. Eyni yanaşma borclunun vergi ödəyicisi kimi siyahıya alınmış əmlakına və girov predmeti olan qiymətli kağızlarına aid olmayan əmlaklarına da aiddir. Belə ki, istinad edilən kateqoriyaya aid olmayan əmlaklara digər qanunlarda nəzərdə tutulmuş xüsusi normaların tətbiqi borclu şəxslərin qanunda xüsusi bir göstəriş olmadığı halda müəyyən məhrumiyyətlərə məruz qalmasına səbəb olur. Halbuki, hər kəsin hüquq və azadlıqları Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında (*bundan sonra Konstitusiya*) və qanunlarında müəyyən edilmiş əsaslarla, habelə digərlərinin hüquq və azadlıqları ilə

məhdudlaşır. Hüquq və azadlıqların məhdudlaşdırılması dövlət tərəfindən gözlənilən nəticəyə mütənasib olmalıdır (*Konstitusiyanın 71-ci maddəsinin II hissəsi*).

25. Mülki Məcəllənin 11.1-ci maddəsinə görə mülki hüquq münasibətləri mülki qanunvericiliklə və ya tərəflərin razılaşması ilə birbaşa tənzimlənmədikdə və onlara tətbiq edilə bilən işgüzar adət olmadıqda həmin münasibətlərə, əgər bu, onların mahiyyətinə zidd deyildirsə, yalnız o zaman oxşar münasibətləri tənzimləyən mülki qanunvericilik normaları tətbiq edilir (*qanunun analogiyası*).

26. Beləliklə, məhkəmə tərkibi belə qənaətə gəlir ki, icra icraatı çərçivəsində borclunun ipoteka predmetinə, vergi ödəyicisi kimi siyahıya alınmış əmlak 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.

27. Bununla yanaşı qeyd edilməlidir ki, icra sənədi üzrə tələbin borclunun əmlakına yönəldilməsi icra məmuru tərəfindən bu məqsədlə keçirilməli olan qiymətləndirmənin qanunvericiliyə uyğun təşkil edilməklə, həmin əmlakın hərraca qanunla nəzərdə tutulmuş satış qiyməti ilə çıxarılmasını tələb edir. İpoteka predmetinə və girov predmeti olan qiymətli kağızlara aid olmayan əmlakın ipoteka haqqında qanunvericiliyə və ya digər qanunvericilik aktlarına analoji qaydada hərracdan bazar dəyərindən fərqlənən likvid qiymətlə satılması borclunun əmlak vəziyyətinin əsassız olaraq pisləşməsinə səbəb olur. Belə ki, həyata keçirilən məcburi icra tədbirləri borclunun mülkiyyət hüquqlarına ədalətsiz, qeyri-mütənasib müdaxiləyə rəvac verməməli, tələbkərin qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarının icrası ilə bağlı ədalətli məhkəmə araşdırması hüququ ilə borclunun mülkiyyət hüquqlarının tarazlığı gözlənilməlidir.

28. "İcra haqqında" Qanunun 61.1 və 61.2-ci maddələrinə əsasən borclunun əmlakının satılması üzrə hərraclər, bu Qanunun 53.2-ci maddəsində göstərilən ixtisaslaşdırılmış müəssisələr tərəfindən müvafiq müqavilə əsasında təşkil edilir və keçirilir. İxtisaslaşdırılmış müəssisələr hərracı icra məmurunun sifarişi əsasında keçirirlər. Həmin sifarişdə hərraca qoyulan əmlakın ilkin qiyməti göstərilir. Lakin "İpoteka haqqında" Qanundan fərqli olaraq, "İcra haqqında" Qanunda hərraca qoyulan əmlakın ilkin satış qiymətinin hansı meyarla müəyyən olunması qeyd olunmamışdır. Yalnız Qanunun 51.1-ci maddəsinin birinci cümləsində təsbit olunmuşdur ki, borclunun əmlakının "İpoteka haqqında" Qanuna əsasən tərəflərin razılığı, yaxud məhkəmənin qərarı ilə qiymətləndirildiyi, habelə tənzimlənən qiymətlərin tətbiq olunduğu hallar istisna olmaqla, borclunun əmlakının qiymətləndirilməsinin "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa (*bundan sonra "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Qanun*) uyğun olaraq qiymətləndirici tərəfindən həyata keçirildiyi qeyd edilir. Eyni zamanda, istinad edilən qanunda qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabatda əmlakın bazar və ya digər dəyərlərinin müəyyən olunmasından bəhs edilir.

29. Qeyd olunanları ümumiləşdirilərək belə nəticəyə gəlmək olar ki, əmlakın hərracdan ilkin satış qiymətinin onun likvid dəyəri ilə müəyyən olunması "İpoteka haqqında" Qanunla ipoteka predmetlərinə münasibətdə təsbit edildiyindən, icra icraatı çərçivəsində borclunun ipoteka predmeti olmayan əmlakı hərracdan satılarkən onun ilkin satış qiyməti likvid deyil, bazar dəyəri ilə müəyyən olunmalıdır. Girov predmeti olan qiymətli kağızlara münasibətdə də Mülki Məcəllənin 1078-23-cü maddəsi və maliyyə bazarlarına nəzarət orqanının qəbul etdiyi "Qiymətli kağızların girovunun qeydiyyatı, ona xitam verilməsi və girov predmetinə tutmanın yönəldilməsi Qaydası"nda əmlakın girov müqaviləsində göstərilən qiymətlə, müqavilədə qiymət müəyyən edilmədikdə isə qiymətli kağızların nominal dəyər ilə satışa çıxarılması nəzərdə tutulduğu nəzərə alınmalıdır.

30. Prosedura gəldikdə isə, ipoteka predmeti olmayan əmlak hərracdan Mülki Məcəllənin 415-ci və "İcra haqqında" Qanunun 51, 53, 61, 62-ci maddələri ilə müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirilməlidir. Belə ki, "İcra haqqında" Qanunun 51-ci maddəsinə əsasən əmlakın üzərinə həbsin qoyulmasından sonra icra məmuru əmlakın qiymətləndirilməsini həyata keçirərək, həmin Qanunun 53-cü maddəsinə əsasən tələbkəre təklif etməlidir. Tələbkərin əmlakı qəbul etməkdən imtina etdikdə isə, həmin

əmlak tələbkarın imtina etdiyi gündən üç ay müddətində (*icra məmurundan müvafiq sifarişin alındığı gündən ən gec iki ay müddətində*) Mülki Məcəllənin 415-ci maddəsində müəyyən edilən qaydada hərrac yolu ilə satılmalıdır. Göründüyü kimi, qanunvericilik ipoteka predmetinə, vergi ödəyicisinin siyahıya alınmış əmlakına və girov predmeti olan qiymətli kağızlara aid olmayan əmlakın icra icraatı çərçivəsində açıq hərracdan satılması üçün 3 aylıq müddət müəyyən etsə də, “İpoteka haqqında” Qanunda, “Vergi Məcəlləsində” və “Qiymətli kağızların girovunun qeydiyyatı, ona xitam verilməsi və girov predmetinə tutmanın yönəldilməsi Qaydası”nda olduğu kimi digər xüsusiyyətlərini müəyyən etməmişdir. Bu baxımdan, məhkəmə tərkibi belə qənaətə gəlir ki, icra icraatı çərçivəsində ipoteka predmetinə, vergi ödəyicisinin siyahıya alınmış əmlakına və girov predmeti olan qiymətli kağızlara aid olmayan əmlaka münasibətdə hərrac 3 aylıq müddət çərçivəsində hərracın keçirilməsi qaydasını pozmadan keçirməyə imkan verən sayda keçirilməlidir.

31. Qiymətin mübahisələndirilməsi qaydası ilə bağlı isə qeyd edilməlidir ki, “İcra haqqında” Qanunun 51-ci maddəsindən, habelə yuxarıda qeyd edilən digər müddəələrindən belə qənaət hasil olur ki, icra icraatı çərçivəsində borclunun ipoteka predmeti olmayan əmlakının, notariusun icra qeydi əsasında tutma yönəldilmiş ipoteka predmeti olan əmlakının, habelə vergi ödəyicisi kimi siyahıya alınmış əmlakının ilkin (*başlanğıc*) satış qiyməti qiymətləndiricilərdən alınan rəylər əsasında icra məmuru tərəfindən müəyyənləşdirilir.

32. Bu baxımdan, məhkəmə tərkibi hesab edir ki, borclunun ipoteka predmeti olmayan əmlakının, notariusun icra qeydi əsasında tutma yönəldilmiş ipoteka predmeti olan əmlakının, habelə vergi ödəyicisi kimi siyahıya alınmış əmlakının ilkin (*başlanğıc*) satış qiyməti hərracın keçirilməsində olan dövr ərzində iddia icraatı qaydasında deyil, icra icraatı çərçivəsində hərracı bu qiymət əsasında sifariş etmiş icra məmurunun hərəkətlərindən verilmiş şikayət qaydasında mübahisələndirilməlidir. Belə ki, “İcra haqqında” Qanunun 51-ci maddəsində icra məmurunun müvafiq qiymətləndiricini dəvət etmək səlahiyyəti nəzərdə tutulmuşdur. Bu baxımdan dəvət edilmiş qiymətləndiricinin rəyindəki müvafiq (*başlanğıc*) qiymətlə əmlakın hərraca çıxarılmasına dair sifariş vermək hüququ da icra məmuruna aiddir. Belə olan halda, hərrac keçirilənədək həmin qiymət, onu öz sifarişində əsas götürən icra məmurunun hərəkətindən verilən şikayət qaydasında mübahisələndirilə bilər. Hərrac keçirildikdən sonra isə qiymət “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunun 8-ci maddəsinə uyğun olaraq iddia icraatı qaydasında mübahisələndirilməlidir.

33. Beləliklə, Ali Məhkəmənin Mülki və Kommersiya kollegiyalarının hakimlərindən ibarət məhkəmə tərkibi MPM-in 418-1.1-ci maddəsinə rəhbər tutub kassasiya instansiyası məhkəməsində icraat zamanı aşkar edilmiş mübahisəli hüquqi məsələyə baxaraq

#### **Q Ə R A R A A L D I:**

İcra 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 Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 415-ci və “İcra haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 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.

İcra icraatı çərçivəsində borclunun ipoteka predmetinə və girov predmeti olan qiymətli kağızlarına aid olmayan əmlaklarına tutmanın yönəldilməsi zamanı əmlakın hərraca çıxarılan ilkin (*başlanğıc*) satış qiyməti onun bazar dəyəri ilə müəyyən olunur.

Borclunun ipoteka predmeti olmayan əmlakının, notariusun icra qeydi əsasında tutma yönəldilmiş ipoteka predmeti olan əmlakının, habelə vergi ödəyicisi kimi siyahıya alınmış əmlakının ilkin (*başlanğıc*) satış qiyməti hərracın keçirilməsində olan dövr ərzində icra icraatı çərçivəsində hərracı bu qiymət əsasında sifariş etmiş icra məmurunun hərəkətlərindən verilmiş şikayət qaydasında aidiyyəti məhkəmədə mübahisələndirilir. Hərrac keçirildikdən sonra isə qiymət “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 8-ci maddəsinə uyğun olaraq iddia icraatı qaydasında mübahisələndirilir.

Qərardad Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin rəsmi internet səhifəsində və Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Bülletenində dərc edilsin.

**Sədrlik edən**

**Sənan Hacıyev**