



AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ
ALİ MƏHKƏMƏSİ



PRESS-RELİZ

19 avqust 2024

Qeydiyyat orqanı maraqlı şəxsin adına müvafiq reyestr kitabında olan qeydiyyatın qanunsuz və ya əsassız aparıldığını sonradan aşkar etdikdə, həmin qeydiyyatı ləğv və ya ona düzəlişlər etmək hüququna malikdir. Lakin bu zaman inzibati orqan həm də qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş tələblərə və təminatlara riayət etməlidir.

XXX-in (bundan sonra - iddiaçı) daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan inzibati orqana qarşı "çıxarışın verilməsi" tələbinə dair inzibati iş

İşin halları:

İddiaçı reyestr vəsiqəsi və texniki pasport aldıqdan sonra ərizə ilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan inzibati orqana müraciət edərək Beyləqan şəhərində yerləşən qeyri-yaşayış binası üzərində mülkiyyət hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınmasını xahiş etmişdir. Cavabdeh müraciətin təmin olunmasından imtinasını onunla əsaslandırmışdır ki, qeyd olunan daşınmaz əmlaka dair qeydiyyat vəsiqəsinin hazırlanmasına əsas olmuş hər hansı bir hüquq müəyyənədiçi sənəd idarənin arxiv əsaslarında aşkarlanmamışdır. Bundan başqa, müraciətdə göstərilən qeyri-yaşayış binasının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan inzibati orqanın balansında olan dövlət əmlakına aid olduğu müəyyən olunmuşdur.

Bundan sonra iddiaçı məhkəməyə müraciət edərək Beyləqan rayonunda onun adına bütövlükdə özəlləşən fəhlə yeməxanası və onun torpaq sahəsinə cavabdeh tərəfindən dövlət reyestrindən çıxarışın verilməsinə dair qərar çıxarılmasını xahiş etmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsinin 31 may 2020-ci il tarixli qərarı ilə iddia qismən təmin edilmiş, cavabdehin üzərinə qeyri-yaşayış binasına (yeməxanaya) iddiaçının adına müvafiq orqan tərəfindən verilmiş qeydiyyat vəsiqəsi və texniki pasporta uyğun hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışın və texniki pasportun verilməsi öhdəliyi qoyulmuş, iddia qalan hissədə təmin edilməmişdir. Birinci instansiya məhkəməsi hesab etmişdir ki, daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin dövlət qeydiyyatı üçün qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada 2006-cı il iyulun 6-dək müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən verilmiş daşınmaz əmlak üzərində qeydiyyat vəsiqələri mülkiyyət hüququnun qeydiyyata alınması əsas hesab olunduğundan, hazırda qüvvədə olan və hər hansı qaydada ləğv olunmamış 2005-ci il 22 mart tarixli qeydiyyat vəsiqəsi və texniki pasport Beyləqan şəhərində yerləşən qeyri-yaşayış binasının dövlət reyestrində qeydiyyata alınması üçün hüquq müəyyənədiçi sənəddir. Ona görə də iddiaçıya məxsus yeməxananın cavabdeh tərəfindən qeydiyyata alınması məqsədə müvafiqdir. Lakin iddiaçı Beyləqan şəhərində yerləşən qeyri-yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsinin ona məxsus olmasına dair məhkəməyə heç bir hüquqmüəyyənədiçi sənəd təqdim etməmişdir.

Cavabdeh apellyasiya şikayəti verərək qərarın ləğv edilməsini xahiş etmişdir. Apellyasiya instansiya məhkəməsinin 30 mart 2021-ci il tarixli qərarı ilə apellyasiya şikayətləri təmin edilməmiş, birinci instansiya məhkəməsinin qərarı dəyişdirilmədən saxlanılmışdır. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi birinci instansiya məhkəməsinin hüquqi mövqeyi ilə razılaşmışdır.

Cavabdeh kassasiya şikayəti verərək qərarın ləğv edilməsini və iddianın rədd olunması barədə yeni qərar qəbul olunmasını xahiş etmişdir. Üçüncü şəxs Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti kassasiya şikayəti verərək qərarın ləğv edilməsini və iddia tələbinin təmin olunmamasını xahiş etmişdir.

Kassasiya instansiya məhkəməsinin mövqeyi:

Məhkəmə kollegiyası qeyd etmişdir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən işə baxılan zaman prosessual hüquq normalarının tələblərinə riayət edilmiş, habelə mübahisəli hüquq münasibətlərinə maddi hüquq normaları düzgün tətbiq olunmuşdur. Apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qərarının ləğv edilməsi və ya dəyişdirilməsi üçün əsaslar mövcud deyildir. Məhkəmə kollegiyası qeyd etməyi zəruri hesab etmişdir ki, iddiaçının tələbi üzrə daşınmaz əmlakın reyestrində əmlakın qeydiyyatına alınması ilə əlaqədar qanunvericilikdə konkret şərtlər öz əksini tapmışdır. “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanunun 10-cu maddəsinə əsasən, əmlakın reyestrə qeydiyyatına alınması üçün bu Qanunun 8-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş əsaslardan biri olmalı, əlavə olaraq torpaq sahəsinin plan və ölçüsü, torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakının (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan və cizgisi, həmçinin dövlət rüsumunun ödənilməsi ilə bağlı sənəd təqdim olunmalıdır. Kollegiya qeyd etmişdir ki, hazırkı mübahisəyə münasibətdə həlledici amil kimi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydiyyat çıxış edir. Belə ki, iddiaçının adına Beyləqan şəhəri SMD-42 qəsəbəsində yerləşən qeyri-yaşayış binasına 22 mart 2005-ci il tarixli Qeydiyyat vəsiqəsinin və Texniki pasportun verilməsinə dair dövlət reyestr kitabında qeydiyyat mövcuddur. Həmin qeydiyyatın mövcudluğunu cavabdeh də təsdiq edir. Bu halda, Mülki Məcəllənin 140-cı maddəsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin məzmununun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir.

Məhkəmə kollegiyası hesab etmişdir ki, belə vəziyyətdə Mülki Məcəllənin 140-cı maddəsinə istinadla reyestrin həqiqiliyi və tamlığı prezumpsiyası əsas götürülməklə iddiaçının qeydiyyat vəsiqəsinin mötəbərliyi və onun əsasında hüququn qeydə alınmalı olduğu təsdiq edilməlidir. “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri” haqqında Qanunun 8.0.5-ci maddəsi iddiaçının tələbini təmin etmənin qanuni əsasını təşkil edir. Həmin maddəyə görə, 2006-cı il iyulun 6-dək müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən verilmiş daşınmaz əmlak üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələr daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatın aparılması üçün əsas təşkil edir.

Kassasiya şikayətlərinin əsas dəlilləri həm də ondan ibarət olmuşdur ki, iddiaçının adına mübahisəli əmlaka dair daşınmaz əmlakın dövlət reyestr kitabında qeydiyyat mövcud olsa da, həmin qeydiyyatın hansı hüquq müəyyənedici sənədlər əsasında aparıldığına dair sənədlər arxivdə aşkar edilməmişdir, eləcə də iddiaçı daha sonra həmin əmlakın özəlləşdirilməsi ilə bağlı keçirilmiş hərracda iştirak etmiş, hərracın nəticələrinə əsasən müəyyən məbləğdə vəsait ödəsə də, əmlakı tam mülkiyyətinə keçirmək üçün tələb olunan bütün məbləği sonradan ödəməmişdir.

Qeyd edilən dəlilləri kollegiya aşağıdakılara əsasən əsassız hesab etmişdir. Yuxarıda da göstəriləndi kimi həlledici olan reyestr kitabındakı qeydiyyat və onun yaratdığı hüquqi nəticələndir. Sözügedən qeydiyyat mülkiyyət hüquqlarını qeydə almağa səlahiyyətli orqan tərəfindən aparıldığına görə, qeydiyyatın aparıldığı vaxt buna əsas verən sənədlərin mövcud olduğu “a priori” qəbul edilməlidir. Digər tərəfdən, qeydiyyatın aparılmasına dair sənədlərin saxlanılmasını təmin etmək ilk növbədə qeydiyyatı aparın orqanın borcudur. Odur ki, cavabdeh qeydiyyatın aparılmasına dair sənədlərin saxlanılmadığı halına öz xeyrinə istinad edə bilməz, eləcə də həmin sənədlərin saxlanması yükü iddiaçının üzərinə qoyulmaqla bu hala istinadla hüququn qeydə alınmasından imtina oluna bilməz. İddiaçının hərracda iştirak etməsi də, vəziyyəti onun ziyanına dəyişmişdir. Belə ki, qeyd edilən hərrac reyestr kitabında iddiaçının adına qeydiyyat olduğu halda

aparılmışdır. Həmin qeydiyyat və onun qanunvericiliklə qorunan hüquqi nəticələri davam etdiyi halda, iddiaçı hazırkı tələblə çıxış etməkdə haqlıdır.

Kollegiya hazırkı mübahisəyə münasibətdə həmçinin aşağıdakıların qeyd olunmasını zəruri hesab edir.

Qeydiyyat orqanı maraqlı şəxsin adına müvafiq reyestr kitabında olan qeydiyyatın qanunsuz və ya əsassız aparıldığını sonradan aşkar etdikdə, prinsipcə, həmin qeydiyyatın ləğvi və ya onun düzəlişlər etmək hüququna malikdir. Lakin bu zaman inzibati orqan həm də, qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş tələblərə və təminatlara riayət etməlidir. Həmin məsələ “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanunla yanaşı, həm də “İnzibati icraat haqqında” Qanunun normaları nəzərə alınmaqla həll edilməlidir. Belə ki, “İnzibati icraat haqqında” Qanunun 1.2-ci maddəsinə görə bu Qanunun müddəaları inzibati orqanların fiziki və ya hüquqi şəxslərə münasibətdə faktiki xarakterli digər fəaliyyətinə (hərəkətlərinə) də şamil olunur. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydiyyatlarda inzibati orqanların faktiki xarakterli hərəkətlərini təşkil edirlər. Odur ki, inzibati aktların ləğvi və ya dəyişdirilməsi ilə bağlı “İnzibati icraat haqqında” Qanunda nəzərdə tutulmuş müddəalar müvafiq olaraq inzibati orqanların faktiki xarakterli hərəkətlərinə münasibətdə də eyni qaydada şamil olunmaqla tətbiq edilməlidir.

İnzibati orqan, reyestrə aparılmış qeydiyyatı ləğv etmək və ya dəyişdirmək istədiyi bütün hallarda, əvvəlki icraat nəticəsində aparılmış qeydiyyatın ləğvi əsaslarının və şərtlərinin, eləcə də ləğvini və ya dəyişdirilməsini istisna edən halların mövcudluğunu müəyyən etməyə, onların müəyyən olunduğu təqdirdə ilkin qeydiyyatı ləğv edərək həmin qeydiyyatın qəbulu üzrə icraatı “İnzibati icraat haqqında” Qanunun 35-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydaya uyğun olaraq təzələməyə, yeni inzibati icraat aparmağa, maraqlı şəxsləri icraata cəlb etməyə və onların dinlənilmə hüququnu təmin etməyə, qanunvericiliyin tələbinə uyğun aparılmış icraat nəticəsində yeni qeydiyyat aparmağa borcludur. “İnzibati icraat haqqında” Qanunda təsbit edilmiş bu prosedura qaydalar və tələblər, bir tərəfdən, dövlət idarəçiliyində hüquqi sabitliyin və müəyyənliyin bərqərar olmasına, digər tərəfdən isə şəxsin hüquqi təhlükəsizliyinin təmin olunması məqsədlərinə xidmət edir. Beləliklə, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydiyyatlarda ləğvi və dəyişdirilməsi məsələsi qeydin əsasını təşkil edən hüquq müəyyənedici sənədlərin mübahisələndirilib-mübahisələndirilmədiyi də nəzərə alınmaqla “İnzibati icraat haqqında” Qanunun 35-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada həll olunmalıdır. Qeydin ləğvi və ya dəyişdirilməsi ilə bağlı məsələyə baxarkən həm də “İnzibati icraat haqqında” Qanunun 67 və 68-ci maddələrinin normaları da nəzərə alınmalıdır.

Yekun məhkəmə aktı:

Cavabdeh inzibati orqan və üçüncü şəxs tərəfindən verilmiş kassasiya şikayətləri təmin edilməmiş, apellyasiya instansiyaya məhkəməsinin qərarı dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

**Bu xülasə məhkəmə qərarının anlaşılın olmasında yardımçı olmaq məqsədilə tərtib edilmişdir və məhkəmə qərarının tərkib hissəsi olmamaqla, onun qısa mətnini təşkil edir. Yalnız məhkəmə tərəfindən qəbul edilmiş və tərtib edilmiş məhkəmə aktı rəsmi sənəddir və rəsmi olaraq yalnız ona istinad edilə bilər. Məhkəmə aktının tam mətni ilə tanış olmaq üçün aşağıdakı linkə keçid edə bilərsiniz.*

https://sc.supremecourt.gov.az/storage/Inzibat/2024/9_810+03.07.2024.pdf

Qeyd: ★★★ (üç ulduz) – Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin hüququn tətbiqi üzrə vahid məhkəmə təcrübəsini müəyyən edən və inkişaf etdirən məhkəmə aktına təyin edilən fərqləndirici nişandır.