

DOI: 10.30546/120124.2024.1.035.

MƏNZİL MÜNASİBƏTLƏRİNDƏ İSTİFADƏ HÜQUQU: NORMATİV MƏZMUNU VƏ HƏLLİ PERSPEKTİVLƏRİ

Əliyev Şəhriyar İbrahim oğlu
Bakı şəhəri Xətai rayonu Məhkəməsinin hakimi, hüquq elmləri doktoru
al.shahriyar@mail.ru

Xülasə

Məqalədə mənzil münasibətlərində istifadə hüququnun əsas xüsusiyyətləri onun normativ məzmunu və həlli perspektivləri istiqamətindən beynəlxalq və milli hüquq normaları, o cümlədən hüquq ədəbiyyatında olan mövcud fikir müxtəlifliyi əsasında ətraflı təhlil edilmişdir. Bu zaman mənzildən istifadə hüququnun konstitusion hüquqi təminatı, bu sahədə mövcud problemlər, mənzildən istifadə hüququnda məhkəmə müdafiəsi institutunun rolu, mənzildən istifadə hüququ sahəsində yanlış məhkəmə təcrübələrinə dair bir sıra məsələlər, mövcud problemlərin həlli istiqamətində yaşayış sahəsindən istifadə hüququna dair mübahisələrə baxılmasının maddi və prosessual hüquqi xüsusiyyətləri, o cümlədən digər aktual məsələlər ətraflı nəzərdən keçirilmişdir. Qeyd edilmişdir ki, yaşayış sahəsinə istifadə hüququ barədə işlərə məhkəmədə baxılarkən maddi və prosessual hüquqi xüsusiyyətlər ətraflı öyrənilməli, təşəkkül tapmış məhkəmə təcrübəsi diqqətlə nəzərdən keçirilməli, Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi və Konstitusiya Məhkəməsinin hüquqi mövqeyi, Ali Məhkəmənin tövsiyə etdiyi məhkəmə təcrübəsi hökmən nəzərə alınmalıdır. Başqa cür yanaşma isə formal olaraq vahid (oxşar) hüquqi mövqələrin rəsmiləşdirilməsinə, lakin faktiki olaraq tək cəhətli və ədalət haqqında təşəkkül tapmış təsəvvürlərlə deyil, həm də yazılı hüquq normaları ilə ziddiyyət təşkil edən hüquqazidd vahid hüquqi mövqələrin möhkəmlənməsinə gətirib çıxara bilər.

Açar sözlər: mənzil münasibətləri, istifadə hüququ, məhkəmə təcrübəsi, insan hüquqları, prosessual hüquqi xüsusiyyətlər, hüquqi mövqe.

Mənzildən istifadə hüququnun konstitusion hüquqi təminatı. İnsan hüquqlarının qorunmasını dövlətin ali məqsədi hesab edən Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası ilə insan hüquqlarının, onun məzmununa toxunulmadan, beynəlxalq hüquqla müəyyən olunmuş standartlara uyğun qəbul edilməsi, tətbiq edilməsi, inzibati və məhkəmə qaydasında müdafiəsinə təminat verilmişdir. Əgər beynəlxalq sənədlərin realizəsi ilə bağlı atılmış addımlar bir tərəfdən dövlət öhdəlikləri ilə bağlıdırsa, digər tərəfdən Azərbaycan xalqının Ümummilli Lideri Heydər Əliyev fəaliyyətinin əsası olan insan hüquqları amilidir və bunun bariz nümunəsidir ki, bilavasitə onun təşəbbüsü ilə kifayət qədər normativ sənədlər qəbul edilmişdir və bu ənənə hazırda da Azərbaycan Respublikasının Prezidenti İlham Əliyev tərəfindən uğurla davam etdirilir. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2021-ci il 2 fevral tarixli Sərəncamı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan 2030: sosial-iqtisadi inkişafa dair Milli Prioritetlər” qüdrətli dövlət və yüksək rifah cəmiyyəti naminə ölkənin inkişaf etdirilməsi istiqamətində mühüm əhəmiyyətli mənbə kimi qəbul edilməlidir. Həmin sənəddə qeyd edilir ki, “uğurlu sosial-iqtisadi və siyasi nailiyyətlər, milli və multikultural dəyərlər qarşdakı illərdə Şərqlə Qərbin qovşağı olan Azərbaycanın qüdrətinin daha da artacağına əminlik yaradır. Bu imkanlar 2030-cu ilə qədər olan mərhələdə Azərbaycanın iqtisadi suverenliyinin möhkəmləndirilməsinə və müasir həyat standartlarına əsaslanan yüksək sosial rifah cəmiyyətinə malik qüdrətli dövlətə çevrilməsinə zəmanət verir”. Təkcə ölkəmizin müstəqilliyini qazandığı qısa müddət ərzində dünyada 20 ən islahatçı ölkə sırasında yer alması və dövlətin və rəhbərliyin

uzunmüddətli strategiyasına görə Azərbaycanın dünya miqyasında 10-cu, rəhbərliyin islahatlara meyillilik səviyyəsinə görə isə 5-ci yerdə olması barədə nüfuzlu beynəlxalq təşkilatların hesabatları ilə elan olunmuş uğurlarımız dediklərimizin əyani sübutudur. İnsanın sosial hüquqları sistemində təşəkkül tapmış mənzil hüququ da dövlətin ali məqsədləri sırasında dayanır. Çünki bu hüquq insanın layiqli həyat və azad inkişafının təmin edilməsinin mühüm şərtlərindən biridir və hər kəsin varlığının əsasını təşkil edir. Hüquq ədəbiyyatında haqlı olaraq deyildiyi kimi “insanların yatmaq üçün yer tapmadıqları təqdirdə “təhsil”, “səhiyyə”, “rifah halı” kimi anlayışlar haqqında danışmaq heç düzgün deyil”, “insanlar siyasətlə, elmlə, incəsənətlə məşğul olmazdan əvvəl, ilk növbədə yeməli, içməli, mənzilə malik olmalı və geyinməlidirlər” (8, c.27).

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının “Mənzil hüququ” adlı 43-cü maddəsinə görə “heç kəs yaşadığı mənzildən qanunsuz məhrum oluna bilməz və dövlət yaşayış binalarının və evlərin tikintisinə rəvac verir, insanların mənzil hüququnu gerçəkləşdirmək üçün xüsusi tədbirlər görür”. Göründüyü kimi, Konstitusiya əsasında mənzil hüququ: şəxsin yaşayış yeri kimi mənzildən qanunsuz çıxarılmasının yolverilməzliyi və xüsusi tədbirlər görülməklə mənzilə sahib olmaq hüquqlarının məcmusundan ibarətdir ki, bu da dövlət-hüquqi təminatlarla bilavasitə bağlıdır. Başqa cür desək, mənzil hüquq münasibətləri mənzil subyektlərinin hüquq və vəzifələri ilə bilavasitə bağlı olduğundan mənzildən istifadə hüququ da konstitusiya ilə elan olunan mənzil hüququ fonunda “heç kəsin yaşadığı mənzildən qanunsuz məhrum olunmasının yolverilməzliyi”nə hesablanmış qanunvericlik təminatı kimi çıxış edir.

Mənzildən istifadə hüququnun (mənzil hüququ kontekstində) beynəlxalq hüquqi əsasları və Azərbaycan Respublikasının mənzil siyasətinin əsas istiqamətləri. Mənzil hüququ universal səviyyədə Birləşmiş Millətlər Təşkilatı (bundan sonra - BMT) və Beynəlxalq Əmək Təşkilatı (bundan sonra - BƏT), həmçinin əksər regional təşkilatların qəbul etdikləri 10-dan artıq sənəddə ifadə olunur: ÜİHB (m.25), Mülki və siyasi hüquqlar haqqında Beynəlxalq Pakt (m.12, b.1; m.17); İqtisadi, sosial və mədəni hüquqlar haqqında Beynəlxalq Pakt (m.11); BMT-nin Əhali məntəqələri üzrə Proqramı (1978); İnkişaf Hüququ Haqqında Bəyannamə (1986) (m.8); Yeni minillikdə şəhərlər və digər əhali məntəqələri haqqında Bəyannamə (2001); Sosial siyasətin əsas məqsəd və normaları haqqında Konvensiya (m.5(2)); Müstəqil ölkələrdə yerli xalq və tayfa həyatı keçirən xalqlar haqqında Konvensiya (m.14, 16-17); “Əməkçilərin lazımi mənzil tikintisi haqqında” 115 sayılı Tövsiyə (1961); Qaçqınların statusu haqqında Konvensiya (1951, m.21); İrqi ayrı-seçkiliyin bütün formalarının ləğv olunması haqqında Konvensiya (1965, m.5e); Qadınlara münasibətdə bütün ayrı-seçkilik formalarının ləğv olunması haqqında Konvensiya (1979, m.14.b.2, m.15.b.2); Bütün əməkçi-miqrantların və onların ailə üzvlərinin müdafiəsi haqqında Konvensiya (1990, m.43b.1d); Əlillərin hüquqları haqqında Konvensiya (2006, m.9; m.28), Uşaq hüquqları haqqında Konvensiya (1989, m.16.b.1, m.27.b.3); Sosial Təminat Xartiyası (1982); İnsan Hüquq və Əsas Azadlıqlarının Müdafiəsi Haqqında Avropa Konvensiyası (m.8), Dəyişdirilmiş ASX (m.23); MDB-nin Əlillərin sosial müdafiəsi haqqında Model Qanunu (2008, fəsil 7); İnsan hüquqları üzrə Afrika Xartiyası (m. 14, 16, 18) və s. belə sənədlərdən biri də BMT Baş Assambleyasının 2015-ci il 25 sentyabr tarixli A/RES/70/1 nömrəli qətnaməsi ilə təsdiq olunmuş 17 məqsəd və 169 hədəfdən ibarət “Dünyamızın transformasiyası: 2030-cu ilədək dayanıqlı inkişaf sahəsində Gündəlik”dir. 2030-cu ilədək hamı üçün adekvat, təhlükəsiz və sərfəli mənzil təminatına və əsas xidmətlərə çıxış təmin etmək və xarabalıqları abadlaşdırmaq 11-ci hədəf kimi qarşıya qoyulmuşdur.

Respublikamız BMT-nin üzvü olan dövlətlərin 2015-ci il tarixli Dayanaqlı İnkişaf Sammitində 2016-2030-cu illər üçün təsdiqlənmiş Dayanaqlı İnkişaf Məqsədlərinə qoşulmuş, 2016-cı ildə Azərbaycan Respublikasının Prezidenti BMT-nin Azərbaycan hökumətinə göstərdiyi dəstəyin əlaqələndirilməsi üçün əsas tərəfdaş kimi fəaliyyət göstərən Dayanıqlı İnkişaf üzrə Milli Əlaqələndirmə Şurasının yaradılmasına dair Fərman imzalayıb. BMT ilə tərəfdaşlıq nəticəsində Azərbaycan dayanıqlı inkişafın iqtisadi, sosial və ekoloji aspektlərini əhatə edən 17 DİM-i, 88 hədəfi və 119 göstəricini prioritetləşdirib. Son beş il ərzində Azərbaycan 2030 Gündəliyinə nail olmaq istiqamətinə sadiqliyini nümayiş etdirib. Eyni zamanda Azərbaycan DİM-ləri milli səviyyədə

sürətləndirmək üçün atıla biləcək konkret siyasət və proqramlaşdırma addımlarını əks etdirən MAPS (2030 Gündəliyi naminə aktuallaşdırma, sürətləndirmə və siyasətə dəstək) missiyasını həyata keçirən ilk ölkələrdən biri olub və ölkə təcrübəsini 2018-ci ildə keçirilən Dayanıqlı İnkişaf üzrə Bakı Forumunda təqdim edib. Həyata keçirilən təşkilati hüquqi tədbirlər nəticəsində əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması və mənzillərin güzəştəldə edilməsi məqsədilə dövlət hesabına mənzil alan və yaşayış şəraitini yaxşılaşdıran ailələrin sayı 2001-ci illə müqayisədə 5 dəfə artaraq 2020-ci ildə 5610-a çatmışdır, bu göstərici 2021-ci ildə 3258, 2022-ci ildə 1794 və 2023-cü ildə 2827 ailə təşkil etmişdir. Onlardan Qarabağ müharibəsi iştirakçılarının, əlillərin, həlak olanların və həqiqi hərbi xidmətdə olanların ailələri 2020-ci ildə 1567, 2021-ci ildə 1522, 2022-ci ildə 1173 və 2023-cü ildə 1426 ailə təşkil etmişdir. 2020-2023-cü illər üzrə 23 ailə gənc ailələrə, həmin illər üzrə 18 ailə çoxuşaqlı ailələrə aiddir. Mənzilləri güzəştəldə edən ailələrin sayı isə 2018-ci ildə 278, 2019-cu ildə 1112, 2020-ci ildə 898, 2021-ci ildə 1163, 2022-ci ildə 991 və 2023-cü ildə 1344 ailə təşkil etmişdir. 44 günlük Vətən müharibəsindən sonra şəhid ailələri və müharibə ilə əlaqədar əlilliyi olanların mənzil və fərdi evlə təminatı proqramı 5 dəfə genişlənilib. Hazırda təqdim edilən mənzillər də daxil olmaqla şəhid ailələri və müharibə ilə əlaqədar əlilliyi olanlara 2023-cü ildə artıq 1100, postmüharibə dövründə 5600, ümumilikdə ötən dövrdə 14 400 mənzil və fərdi ev verilib (19).

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, Mənzil Məcəlləsi, “Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanun (1993), “Məcburi köçkünlərin və onlara bərabər tutulan şəxslərin sosial müdafiəsi haqqında” Qanun (1999, m.4 və 5), “Gənclər siyasəti haqqında” Qanun (2002, m.9), “Veteranlar haqqında” Qanun (1994, m.11 və 12) və s. Azərbaycan Respublikasında mənzil siyasətinin mühüm istiqamətlərini və mənzil hüququnun xüsusi normalarını müəyyən edir və burada ifadə olunan məzmun beynəlxalq hüquq və mövcud hüquq ədəbiyyatına uyğun nəticələrlə təzahür olunur.

Mənzil hüququna nəzəri yanaşmalar. Mənzil hüququ öz hüquqi təbiətinə görə dövlət-hüquqi instituttur, çoxaspektli xarakterə malikdir, hər kəsə anadan olduğu andan məxsusdur və insanın sosial hüquqlarına aiddir, qanunla nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, dövlət tərəfindən alınır və ya ona məhdudiyyət qoyula bilməz. Həmçinin bu hüquq müəyyən əsaslara görə yarana bilər və həmişə özü-özlüyündə müxtəlif ictimai münasibətləri (mənzil fondunun istismarı və idarə edilməsi, müəyyən əsaslar üzrə yaşayış yerinin istifadə olunması və s.) əhatə edən mənzil hüquq münasibətlərinin elementidir (7, s.215-219). Hüquq ədəbiyyatında mənzil hüququnun məzmununda bir sıra hüquqi imkanlar fərqləndirilir: vətəndaşın öhdəsində olan yaşayış yerindən sabit istifadə etməsi; özbaşına mənzildən məhrum olunmasının yolverilməzliyi; digər yaşayış yeri əldə etmək yolu ilə mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması (9, s.29). Digər yanaşmalarda mənzil hüququnun əsas iki elementi fərqləndirilir: yaşayış yeri hüququnun əldə olunması hüququ və yaşayış yerindən istifadə edilməsi hüququ (8, s.27). Başqa cür desək, mənzil hüququnun normativ məzmunu, əmlak hüququ kontekstində mənzilə sahib olmaqla ondan istifadə etmək imkanını və yaşayış yerindən məhrumolmanın yolverilməzliyini ifadə edir.

Hüquq ədəbiyyatında mənzildən istifadə hüququna dair verilmiş anlayış onun məzmunu və mahiyyəti baxımdan düzgün təcəssüm olunur. Belə ki, mənzildən istifadə, mənzil hüquq münasibətlərinin tərkib hissəsi olaraq, mənzildə faktiki yaşamaqla ifadə olunan, qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada və hallarda mənzilə olan ehtiyacın ödənilməsinə yönəlmiş, əldə edilməsi və itirilməsi qanunla müəyyən olunan və məhkəmə müdafiəsi təminatlarını özündə ehtiva edir. Mənzildən istifadə imkanının öz təbiət və məzmununa görə hüquqi xarakter daşması isə dövlət vəzifəsi yarada bilməsi ilə izah olunmaqla, ümumilikdə hakimiyyətə müəyyən tələblər kimi dövlətin şəxsin yaşayış təminatlarına kömək edilməsinə, şəxsiyyətin ləyaqət və mənəvi inkişafına aid olan vəzifələri kimi özünü təsdiq edir.

Mövcud problemlər. Mənzil hüququnun təminatı sahəsində geniş beynəlxalq normativ hüquqi əsaslar (həm universal, həm də regional) mövcud olmasına baxmayaraq, dünyada bu sahədə vəziyyət ürəkaçan deyil. BMT-Habitat Proqramının 2023-cü il tarixdə qəbul edilən hamı üçün adekvat mənzillə bağlı qərar layihəsində qeyd olunmuşdur ki, layiqli həyat səviyyəsi

hüququndan irəli gələn adekvat mənzil hüququ bütün dünyada əksər insanlar üçün həyata keçirilmir. Hesablamalara görə, hazırda 1,6 milyarddan çox insan keyfiyyətsiz mənzillərdə yaşayır və ya evsizliklə üzləşir və ya birbaşa evsizlik riskinə məruz qalır, həmçinin qeyri-adekvat mənzil, əlçatmaz mənzil, həddən artıq sıxlıq və ya risk altında olan yaşayış məntəqələrində yaşamaq məcburiyyətindədirlər. Hər il təqribən 15 milyon insan zorla evindən çıxarılır və təxminən 150 milyon insan evsiz qalır. Evsizlik və qeyri-adekvat mənzil şəraiti nəticəsində hər il milyonlarla insan ölür və daha çox insan bunun mənfi nəticələrini yaşayır (20). Evsizliyə səbəb olan amillər isə fərqlidir: yoxsulluq; işsizlik; sosial təminat sisteminin olmaması; məcburi köçürülmə; yerdəyişmə; miqrasiya artımı; müharibə və münaqişələr; təbii fəlakətlər, o cümlədən pandemiya və s.

Bundan başqa, mənzilin insan həyatında nə qədər böyük əhəmiyyət kəsb etməsinə baxmayaraq, hüquq ədəbiyyatında mənzil hüququnun anlayışı, məzmunu və təbiəti kifayət qədər öyrənilməmişdir və bu istiqamətdə edilən cəhdlər mənzil hüququnun yalnız keçmiş və indiki konstitusiya normalarının təhlil edilməsinə (11, s.3-13) və ya müasir şəraitdə mənzilə olan konstitusiya hüququnun anlayışı və hüquqi təbiətinə (10, s.31-40) yönəlmişdir. Mənzil münasibətlərində mənzildən istifadə hüququ istiqamətində elmi-nəzəri araşdırmaların səthi mənzərəsi genişlənən ictimai münasibətlər fonunda yeni mübahisələrə yol açır. Mənzil qanunvericiliyində mənzil münasibətlərini tənzimləyən normalarda boşluqların olması və bir sıra qeyri-müəyyənlik də mübahisələrin qanuni əsası kimi çıxış edir. Bu, onda ifadə olunur ki, qanunvericiliklə mənzildən istifadə hüququnun normativ məzmunu müəyyən deyil; istifadə hüququnun yaranması və xitam olunması əsasları və halları təfəssilatlı formada göstərilməmişdir; mənzildən istifadə hüququ və buna dair müdafiə təminatları sistemli formada deyil, ayrı-ayrı maddələrin müddəaları tərkibində verilmişdir; ailə üzvlərinin istifadə hüququ tanındığı halda, digər şəxslərin, o cümlədən mənzildən daimi əsaslarla istifadə edən şəxslərin mənzil münasibətləri üzrə hüquq və vəzifələri dəqiq ifadə olunmur; mənzildən istifadə edən ailə üzvlərinin və digər şəxslərin mənzildən istifadə hüquqlarının həcmi və həddi müəyyən deyil; kompensasiya məbləğinin müəyyən olduğu meyarlar və ya digər əvəzləşmə üsulları məlum deyil və s. Həmçinin qanunvericiliklə digər şəxslərin istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması mütləq şərt kimi nəzərdə tutulsa da, mülkiyyətçinin və sosial kirayə müqaviləsi üzrə kirayəçinin ailə üzvlərinin istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması nəzərdə tutulmamışdır. Bununla bərabər, qanunvericiliklə mənzil fondunu təşkil etməyən mənzil istifadəçilərinin mənzil hüquq münasibətlərinin tənzimlənməməsi də hüquq və vəzifələrin həcminə əhəmiyyətli dərəcədə təsir edir. Son illərdə dünyada baş vermiş maliyyə-iqtisadi böhranlar, çuğlan edən pandemiya, müharibə və münaqişələr, iqtisadi sanksiyaların siyasi məqsədlər üçün istifadə olunması insan hüquqlarının pozulmasıdır və beynəlxalq əməkdaşlığın əsaslarını sarsıdır (12) və belə təsir aləti, bütövlükdə ölkə iqtisadiyyatının və ya onun ayrı-ayrı sektorlarının stabilliyini pozmaqla, beynəlxalq iqtisadi münasibətləri məhdudlaşdırır, iri korporasiyaların fəaliyyətinə əhəmiyyətli dərəcədə təsir edir ki, bu da mənzil siyasətinin uğurlu həlli üçün ciddi maneədir.

Mənzildən istifadə hüququnda məhkəmə müdafiəsi institutunun rolu.

Etibarlı təminat hüquqi dövlət prinsiplərinin formalaşdırılması və daha da möhkəmləndirilməsi, qanunçuluq rejiminin bərqərar olması və onların realizəsində mühüm rol olan məhkəmə hakimiyyətinin üzərinə düşür. Çünki insan hüquqlarının müdafiəsinin ən səmərəli üsulu məhkəmələrdir (4, s.313) və buna görə də insan və vətəndaş hüquqlarının və azadlıqlarının pozulması ilə əlaqədar mübahisələri məhkəmələr həll edir. Avropa İnsan Haqları Məhkəməsi "məsələləri ictimai maraq çərçivəsində ictimai-siyasi əsaslarla həll etmək, bu yolla insan hüquqlarının qorunması ilə bağlı ümumi standartları yüksəltmək və Konvensiyanın iştirakçısı olan Dövlətlərdə insan hüquqları sahəsindəki məhkəmə təcrübəsini yaymağı (5) Konvensiya sisteminin missiyası kimi elan edir. Bu məqsədlə də, iştirakçı olan hər bir dövlət hüquqi müdafiə tələb edən istənilən şəxsin belə müdafiə hüququnun səlahiyyətli məhkəmə, inzibati və qanunverici hakimiyyət orqanları tərəfindən və yaxud dövlətin hüquq sistemində nəzərdə tutulan digər səlahiyyətli orqan tərəfindən müəyyən edilməsini təmin etməyi və məhkəmə müdafiəsi imkanlarını inkişaf etdirməyi öz öhdəsinə götürməklə (6), insan hüquqlarının müdafiəsində dövlət hakimiyyətinin idarə edilməsi fəaliyyətinin səmərəliliyinin artırılmasına təminat verir.

Bu məqsədlə də Azərbaycan Respublikasının Prezidenti İlham Əliyevin “Məhkəmə-hüquq sistemində islahatların dərinləşdirilməsi haqqında” 2019-cu il 3 aprel tarixli Fərmanı ədliyyə və məhkəmə sisteminin inkişafının “yol xəritəsi” olmaqla onun icrası üzrə görülən ardıcıl tədbirlərin daha səmərəli perspektivlərini müəyyənləşdirməyə imkan yaratmışdır.

Fərmanda məhkəmə hüquq islahatları çərçivəsində digər həlli vacib məsələlərin görülməsi ilə yanaşı, məhkəmə təcrübəsində sistemli xarakter daşıyan nöqsanların aradan qaldırılması üçün müvafiq mexanizmin yaradılması vəzifəsi qarşıya qoyulmuşdur ki, bu da məhkəmə qərarlarına dair meyarların təkmilləşdirilməsi, onların hüquqi dövlət konsepsiyası baxımından daha da inkişaf etdirilməsini zəruri edir.

Mənzildən istifadə hüququ sahəsində yanlış məhkəmə təcrübələri. Etiraf olunmalıdır ki, yeni mənzil qanunvericiliyi mənzil hüquq münasibətlərini nə qədər əhatəli ifadə etsə də, bu növ mübahisələr hələ də mövcuddur və məhkəmə iş yükünün az olmayan hissəsini təşkil edir. Məhkəmə təcrübəsi göstərir ki, mübahisələrin həllində məhkəmələr əsasən vahid təcrübədən çıxış etmir, qəbul edilən qərarların böyük qismi yuxarı instansiya məhkəmələrində mübahisələndirilir, hətta məhkəmələr və ayrı-ayrı şəxslər bu hüquq münasibətləri üzrə müvafiq məsələlərin həlli məqsədilə Konstitusiya Məhkəməsinə müraciət etmək məcburiyyətində qalırlar (1999-cu ildən 2023-cü ilə qədər 40-a qədər müraciətlə bağlı qərar qəbul olunmuşdur: 12.03.1999; 02.03.2000, 14.04.2000, 12.07.2000, 30.10.2000, 27.07.2001, 31.01.2003, 12.04.2004, 17.06.2004, 19.11.2004, 28.01.2005, 31.01.2006, 22.03.2006, 04.04.2006, 26.09.2007, 27.05.2008, 18.07.2008, 14.11.2008, 25.12.2009, 15.01.2010, 02.04.2010, 02.12.2010, 21.12.2012, 08.10.2013, 11.07.2014, 16.12.2014, 29.12.2015, 29.03.2016, 12.07.2016, 18.12.2017, 19.04.2018, 30.11.2018, 30.11.2018, 31.05.2020, 22.09.2020, 24.09.2020, 23.06.2021, 21.12.2021 və 07.02.2022-ci il Qərarları), Avropa Məhkəməsinə müraciət də istisna deyil. Məhkəmə səhvləri isə məsələlərin həllində müxtəlif xarakterli yanaşmalarla müşayiət olunur. Məhkəmələr tərəfindən Konstitusiyanın 43-cü maddəsinin I hissəsi ilə bağlı Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun hüquqi mövqələrinin nəzərə alınmaması, “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Konstitusiya Qanununun 90.4-cü maddəsinə istinad edilməklə qanuna şərh verilməsi, habelə iş üzrə tətbiq edilməli olan Mənzil Məcəlləsinin normalarının deyil, tətbiq edilməli olmayan “Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında” Qanunun normalarına istinad edilməsi, Konstitusiyanın 43-cü maddəsinə geniş şərh verməklə insanların yaşamaq məqsədilə istifadə etdiyi bütün obyektlər, o cümlədən özbaşına inşa olunan tikililərin mənzil hesab edilməsi barədə yanlış məhkəmə mövqələrinə rast gəlinir (17; 30.11.2018-ci il Qərarı). Bir neçə kirayəçinin yaşadığı biri digərindən təcrid olunmamış, məhdud kommunal şəraitli mənzillərin özəlləşdirməsi ilə bağlı mübahisələrə baxarkən məhkəmələrin heç bir araşdırma aparmadan, yalnız başqa kirayəçilərin buna razılıq verməməsini əsas götürərək iddiaları təmin etməmələri, nəticədə isə Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 60-cı maddəsinin I hissəsində təsbit olunmuş hər kəsin hüquq və azadlıqlarının məhkəmədə müdafiəsinin təminatının, həmçinin kirayəçilərin qeyri-bərabər vəziyyətə salınmaqla Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 25-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş bərabərlik hüququnun pozulması barədə məhkəmə təcrübəsi ifadə olunur (17; 30.10.2000-ci il tarixli Qərar). Belə misalları Konstitusiya Məhkəməsi və hətta kassasiya instansiyasının çoxsaylı yanaşmaları ilə də genişləndirmək olar. Əlbəttə ki, davamlı xarakter daşıyan bu münasibətlər, o cümlədən subyektiv hüquq və vəzifələrin əmələ gəlməsi və xitamı, qanunvericiliyin dinamik inkişaf etməsi və dövrü olaraq yenilənməsi fonunda yeni məzmun əldə edir və bu da hüquq pozuntularından etibarlı təminat tələb etməklə daha səmərəli müdafiə sisteminə ehtiyac doğurur.

Əlbəttə, bu yanaşma mənzil hüquq münasibətlərinin hüquqi təbiətinin olduqca mürəkkəb və ziddiyyətliyi ilə bilavasitə bağlıdır. Bununla bərabər, hüquq normalarında istifadə hüququnun məzmununun dəqiq ifadə olunmaması da qeyri-müəyyən və eyni xarakterli mübahisələrə dair ziddiyyətli nəticələrə yol açmaqla vahid məhkəmə təcrübəsinin formalaşmasında çətinliklər yaradır. Bu, digər faktorlarla da izah oluna bilər: insan hüquqlarının müdafiə təminatı baxımından mənzil münasibətləri kontekstində mənzildən istifadə hüququ və mülkiyyət hüququnun qarşılıqlı

təfsiri barədə vahid yanaşma mövcud deyil; qanunverici mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsini mənzilin texniki cəhətdən saz vəziyyətdə saxlanması, qonşuların (digər yaşayış evlərinin mülkiyyətçiləri və ya qanuni sahibləri) hüquqlarına və qanuni mənafeələrinə hörmət edilməsi və mənzil istifadəsini tənzimləyən qaydalara riayət etmək öhdəliyi ilə ümumi formada əlaqələndirir; mülkiyyətçi yaşayış sahəsini üçüncü şəxslərin hüquqları ilə yükləmək hüququna malikdir ki, bu zaman digər şəxslərin istifadə imkanlarında məhdudiyətlər yaradır; daşınmaz əmlak obyektini kimi mənzil yalnız qəti şəkildə yaşayış məqsədilə istifadə edilə bilmək üçün nəzərdə tutulduğundan həmin sahədən istifadə imkanlarına dair hədlər asanlıqla və təfəssilatlı dərəcədə müəyyən edilmir; mülkiyyətçinin hüquqlarının müdafiə zəruriliyi və s. Mübahisə şəxslərinin subyektiv tərkibi, mübahisənin predmeti və hüquq münasibətlərinin xarakteri də qeyri-müəyyən hüquqi mövqələrin aradan qaldırılmasında ciddi əngəllər yaradır.

Qanunvericiliklə özbaşına tikililərə dair mübahisələri həll etmək üçün birbaşa tətbiq edilən, həmçinin də belə yerlərdən istifadə hüququna dair normaların qanunvericiliklə nəzərdə tutulmaması hüquq münasibətləri qeyri-müəyyənliyə, hətta məhkəmə təcrübəsində fərqli nəticələrə gətirib çıxarır: konkret normanın olmaması məhkəmə təcrübəsində bu qəbildən olan iddialar üzrə qanunun analogiyasının tətbiqi ilə bağlı fərqli yanaşmalarla müşayiət olunur, hətta təcrübədə hüquq münasibətlərini tənzimləyən normaların olmamasına görə, iddiadan imtina və ya onun rədd olunması hallarına da rast gəlinir. Həmçinin özbaşına tikililərə koçürməyə dair iddialar əsasən təmin olunsada, bəzi hallarda belə tikililərin hüquqmüəyyənedici sənədlərinin olmamasına görə iddialar rədd edilir. Mənzil hüquq münasibətləri üzrə qanunvericiliyin zamana görə tətbiqi məsələləri də mübahisəyə yol açan hallar kimi qeyd edilməlidir.

Bundan başqa, insan hüquqları anlayışının çoxtərəfli bir xüsusiyyətə malik olduğu qədər məna və məzmun baxımından da son dərəcə zənginliyi (1, s.19) bu hüquqların eyni cür dərk edilməsində və hüquq tətbiqi prosesində ciddi problemlər yaradır. Hətta bu iş “səriştəli biliklərə sahib olmaq üçün uzun və çətin təhsilin tələb olunduğu şəraitdə qanunlar sahəsində kifayət qədər səriştəli olan insanlar” tərəfindən yerinə yetirilməli olsa belə. Çünki məhkəmədə olan hər bir işdə vəzifələri müəyyən edən və göstərən ciddi qayda və presedentlərə dair qeydlərin çox böyük həcmdə yığılması artıq qəbul edilmişdir (13, s.276) və hakim vəzifəsində çalışanlar kifayət qədər səriştəli olsada, onların səhvləri istisna olunmur. Bunun nəticəsidir ki, insan hüquqları pozuntularının sayında azalma müşahidə edilmir, yəni də bu hüquqların müdafiəsi ilə məşğul olan beynəlxalq qurumlara hüquqların bərpası məqsədilə müraciətlər eyni tezlikdə və oxşar səbəblərlə davam edir. Mövcud problemlər məhkəmə mübahisələri doğurmaqla xeyli dərəcədə iş yükü yaradır: təkəcə 2022-ci ildə ancaq Ali Məhkəmənin Mülki kollegiyasında ümumilikdə baxılmış 5334 işin 11,8 faizini (629 iş) mənzil mübahisələri təşkil etmişdir ki, bunun da 25 faizi (158 iş) ləğv olunaraq yeni baxışa göndərilməsi ilə nəticələnmişdir (21). 2023-cü ildə bu göstərici xeyli azalmışdır: baxılmış 4024 işin mənzil mübahisələri təşkil etdiyi 457 işdən (11,4 faiz) 97-si (21,2 faiz) ləğv olunaraq yeni baxışa göndərilməmişdir (22). Elə bunun nəticəsidir ki, ixtisasartırma kurslarında hər il üçün bu mövzular, əsasən də “Yaşayış sahəsinə istifadə hüququ ilə bağlı qanunvericiliyin tətbiqinin bəzi məsələləri” mövzusu hakimlər və digər hüquq peşəsi üzrə çalışanlar üçün aktual olaraq qalır.

Mövcud problemlərin həlli istiqamətində yaşayış sahəsindən istifadə hüququna dair mübahisələrə baxılmasının maddi və prosessual hüquqi xüsusiyyətləri (Konstitusiyaya Məhkəməsinin hüquqi mövqeyi əsasında). Mənzildən istifadə hüququnun müdafiəsi. Mənzildən istifadə hüquqlarının müdafiəsi qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada və hallarda məhkəmə qaydasında və digər üsullarla həyata keçirilir. Buraya mənzil hüququnun tanınması; mənzil hüququnun pozulmasınadək mövcud olan vəziyyətin bərpası və bu hüququ pozan və ya onun pozulması təhlükəsini yaradan hərəkətlərin qarşısının alınması; mənzil münasibətlərinə xitam verilməsi və s. üsullar daxildir. Qüvvədən düşmüş Mənzil Məcəlləsində də məhkəmələr: dövlət, ictimai və fərdi mənzil fondlarının evlərində kirayədarla kirayəçi, kirayəçilər, onların ailə üzvləri arasında yaranan mənzil mübahisələrini, vətəndaşlarla mənzil-tikinti kooperativləri arasında mənzil

hüquq münasibətləri ilə əlaqədar yaranan mübahisələri və digər mənzil mübahisələrini, o cümlədən mənzil-tikinti kooperativlərinin özlərinin və ya vətəndaşlara mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan evlərin yaşayış sahəsini, həmçinin qeyri-yaşayış sahəsini və binasını özbaşına tutmuş şəxslərin çıxarılması ilə əlaqədar yaranan mübahisələri; həmin evlərin uçmaq təhlükəsi varsa, onlardan çıxarmağa; rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanlarının qərarlarına əsasən sökülməli olan özbaşına tikilmiş evlərdən çıxarmağa; mülki-hüquqi öhdəliklərə əsaslanan (evin sökülməsi, əsaslı təmiri, evin qeyri-yaşayış sahəsinin binasına çevrilməsi və sairə əlaqədar) tələblər üzrə yaşayış sahəsinin verilməsinə və s. mübahisələri həll edir. Mənzil fonduna daxil olmayan və qanunsuz tikililərə köçürmə və boşaldılmaya dair tələblər, o cümlədən mənzildə təcrid olunmuş yaşayış sahəsini özbaşına tutmuş vətəndaşların oradan çıxarılması məsələsi məhkəmə qaydasında həll edilir.

Mənzil hüquqlarını həyata keçirərkən və mənzil münasibətlərindən irəli gələn vəzifələrini yerinə yetirərkən fiziki və hüquqi şəxslər digərlərinin hüquqlarını, azadlıqlarını və qanuni mənafeələrini pozmamalıdır. Mənzil münasibətləri çərçivəsində hüquq və vəzifələrin yerinə yetirilməməsi nəticəsində öz əməlinin (mənfi) hüquqazidd nəticələrinin aradan qaldırılması zərurəti şəraitində məsuliyyət yaranır. Bu məsuliyyət mülki-hüquqi xarakter kəsb etməklə, hüquq münasibətləri üzrə: əvvəlki vəziyyətin bərpa edilməsində - mənzildən istifadə hüququnun həyata keçirilməsində yaradılmış maneələrin aradan qaldırılmasında; mövcud hüququn həyata keçirilməsində; kompensasiya ödənilməsində və s. ifadə olunur. Məsələn, əgər mənzil mülkiyyətçisi mənzilə istifadə hüququ olan şəxsin öz hüququnun həyata keçirilməsinə maneə olursa, o, mülki hüquq məsuliyyəti daşıyır və s. Çünki mənzil qanunvericiliyi mahiyyət cəhət mülki hüququn tərkib hissələrindən biridir.

Mənzil hüquq münasibətləri Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin xüsusi normaları ilə tənzimlənir və buraya: yaşayış sahələrinin verilməsi, onlardan istifadə olunması, belə istifadəyə xitam verilməsi, mənzil fondunun idarə olunması, onun saxlanılmasının təmin olunması, habelə mənzil sahəsində qanunçuluğun möhkəmləndirilməsi ilə bağlı olan hüquqi münasibətləri daxildir ki, bu da məhkəmə müdafiə hüququnu nəzərdə tutur.

Sahiblik və istifadə hüquqlarını həyata keçirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanının mövcud olması əmlak sahibinin hüquqlarının da mülkiyyətçinin hüquqları ilə bərabər həddə müdafiə olunması zərurətini doğurur. Əks yanaşma mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsi ilə bağlı konstitusiya prinsiplərinin, mülki qanunvericiliyin bir sıra prinsip və müddələrinin pozulmasına gətirib çıxara bilər. Lakin istifadə hüququ əsaslarının aradan qalxması halında bu əmlakın yüklülyünün davam etdirilməsi mülkiyyət hüququnun əsassız məhdudlaşdırılması ilə pozulmasına səbəb olur.

Mənzilin (evin) mülkiyyətçisi olmayan, lakin özəlləşdirilmə zamanı kirayəçi ilə birlikdə faktiki yaşayan onun ailə üzvlərinin özəlləşdirilən mənzilə əvvəllər əldə olunmuş yaşamaq hüquqları konstitusiya əhəmiyyətli dəyərlərdən irəli gəldiyindən müdafiə olunmalıdır. Mülkiyyətçi mənzilə mülkiyyət hüququndan ona bəslənən etimada zidd şəkildə istifadə edərək özəlləşdirməyə razılıq vermiş digər ailə üzvlərini həmin mənzildə yaşamaq imkanından məhrum edə bilməz. Əks hal hüququn hamılıqla qəbul edilən ümumi prinsiplərindən biri olan "hüquqdan sui-istifadə qadağası"na zidd olar. Lakin hər bir halda bu, mütənasib şəkildə, özəlləşdirilən mənzilin mülkiyyətçisinin mülkiyyət hüquqları nəzərə alınmaqla həyata keçirilməlidir.

Mənzildən istifadə hüququ üzrə məhkəməyə müraciət etmək hüququ olan şəxslərin dairəsi. Mülki Prosesual Məcəllənin 4.1, 5.1, 5.2 və 5.3-cü maddələrinin tələbləri baxımdan, mənzildən istifadə hüququ üzrə məhkəmə müdafiəsi hüququ, müraciətdənin mənzil münasibətlərindən irəli gələn hüquq və vəzifələrin həcmi ilə bilavasitə bağlıdır. Şəxsin mənzil hüquq və vəzifələrinin əsası müqavilə və əqddən yaranır ki, bunlar da hüquq və vəzifələrin MPM qaydasında təsdiqi zamanı mübahisə predmetini təşkil etməklə yanaşı, subyektlər dairəsinin müəyyən edilməsini şərtləndirir. Mənzil Məcəlləsinin "Mənzil münasibətlərinin iştirakçıları" adlanan 7-ci maddəsinin normativ

məzmunundan görünür ki, mənzil münasibətlərinin iştirakçıları Azərbaycan Respublikası, Naxçıvan Muxtar Respublikası, bələdiyyələr, fiziki və hüquqi şəxslər, o cümlədən əcnəbilər, vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici ölkələrin hüquqi şəxsləridir. Bu tərkibdə yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvlərinə həmin mülkiyyətçi ilə ona məxsus olan yaşayış sahəsində birlikdə yaşayan mülkiyyətçinin arvadı (əri), habelə onun uşaqları və valideynləri aid edilir. Digər qohumlar, mülkiyyətçinin himayəsində olan əmək qabiliyyəti olmayanlar mülkiyyətçi tərəfindən ailə üzvləri kimi yaşayış sahəsinə köçürüldükdə, onun ailə üzvləri hesab edilə bilərlər. Mənzil Məcəlləsinin 30.1-ci maddəsinin ikinci cümləsinin “digər qohumlar” dairəsində Azərbaycan Respublikası Ailə Məcəlləsinin 15-ci Fəslində göstərilən şəxslər çıxış edirlər: oğul və qızlar, ögey oğul və qızlar, valideynlər, qardaş və bacılar, baba və nənə, nəvə, yetkinlik yaşına çatmayan uşaqları faktik tərbiyə etmiş və saxlamış əmək qabiliyyəti olmayan və yardıma ehtiyacı olan şəxslər, faktik tərbiyəçilər, əmək qabiliyyəti olmayan və yardıma ehtiyacı olan ögey ata və ana.

Ərazi məhkəmə aidiyyəti. Mənzildən istifadə hüququ barədə tələblərə ümumi iddia icraatı qaydasında, müstəsna aidiyyət üzrə mənzilin olduğu yerin məhkəməsinə verilir. Belə mübahisələrin hüquqi nəticələri mənzildən çıxarılma, mənzilə köçürmə, maneələrin aradan qaldırılması və bu növ digər icra tədbirlərinə səbəb olduğundan qətnamənin icrasının daha asan və vaxt baxımdan qısa müddət ola biləcəyi ilə bağlıdır. Bundan başqa, sübutların əldə edilməsi, o cümlədən yerində müayinə və s. halların müəyyən edilməsi məqsədilə də prosessual müddət qənaətli idarə olunur. Qanunverici hər hansı bir şəxsin yaşayış və olduğu yerin müəyyən olunması üçün heç bir məhdudiyət qoymadan onun əsas diqqətini özünə daimi və ya müvəqqəti yaşamaq üçün seçdiyi ünvan üzrə qanunla müəyyən olunmuş qaydada qeydiyyatdan keçmək zərurətinə yönəldir. Vətəndaşın yaşadığı yerə gəldikdə isə bunun müəyyən edilməsi üçün ilk növbədə onun faktiki yaşayış yeri, o cümlədən yaşayış yeri və olduğu yer nəzərə alın bilər. Belə ki, Mülki Məcəllənin 27.1-ci maddəsinə əsasən fiziki şəxsin adətən yaşadığı yer onun yaşayış yeri sayılır.

İddia ərizəsinin mümkünlüyünün yoxlanılması. Belə tələblərdə diqqət yetirilməsi zəruri olan məsələlər kimi: iddia ərizəsinin forma və məzmununa düzgün riayət edilib-edilməməsinin yoxlanılması; iddia bir neçə cavabdehə qarşı verildikdə onların hər birinə qarşı yönələn tələbin nədən ibarət olması, bu tələbin əsası kimi istinad edilən fakt və halların göstərilməsi; geri qaytarmaq üçün əsas olan əlavə olunan sənədlərin yoxlanılması; müqavilədən irəli gələn mübahisədirsə, pretenziya qaydasına əməl olunub-olunmaması. Məhkəmə sənədlərinin cavabəhə çatdırılması işinin təşkil edilməsi üçün cavabdehin rəsmi qeydə alındığı yer müəyyən olunmalıdır (çünki iddia ərizəsi müstəsna aidiyyət qaydalarına uyğun olaraq mənzilin olduğu yerin məhkəməsinə verilməklə bəzən cavabdehin də ünvanı eyniləşdirilir).

Bəzən predmet baxımdan iddia tələbləri işin mülki məhkəmə icraatı qaydasında baxılmasını mümkün etmir. Bu, o halda yaranır ki, eyni iddia ərizəsində tələb həm istifadə hüququna xitam verilməsi, həm də pasport qeydiyyatından çıxarılmanı nəzərdə tutur. Mənzildən istifadə hüququna dair məsələlərin həlli ümumi məhkəmələrin səlahiyyətlərinə aid olsa da, pasport qeydiyyatında çıxarılma barədə mübahisələrin həlli inzibati icraata aid olduğundan, iddia ərizəsinin mülki məhkəmə icraatı mümkün olmayacaqdır.

Bundan başqa, bu növ iddia ərizəsinin icraata qəbulu zamanı tərəflər arasında mübahisənin olub-olmaması barədə xüsusi tələblər də yoxlanılmalıdır. Nəzərə alınmalıdır ki, iddia icraatı qaydasında işə baxılması o zaman mümkündür ki, tərəflər arasında hüquq və mənafelərə dair mübahisə vardır. Bu MPM-in “Mübahisələrin məhkəməyə aidiyyəti” adlı 24.1-ci maddəsinin tələblərindən irəli gəlir. Ona görə də mənzil münasibətləri üzrə mənzildə yaşamaqda davam edən və bu barədə mübahisə olmayan halda “mənzildən istifadə hüququnun tanınması” barədə iddia tələbi, mənzilin özgəninkiləşdirilməsi ilə orada yaşamayan şəxslərə qarşı “mənzildən istifadə hüququna xitam olunması barədə” iddiaların məhkəmə predmeti olub-olmaması məhkəmə tərəfindən qiymətləndirilməlidir (mübahisə olmaması əsası ilə).

İşin məhkəmədə baxılmağa hazırlanması

İş məhkəmə baxışına hazırlanarkən, mübahisə tələbi üzrə işlərin xüsusiyyəti nəzərə alınmalıdır ki, bu da işdən-işə fərqlənir. Bu zaman sübutetmə predmeti nəzərdən keçirilməlidir. Hakim çəkişmə prinsipinə əməl etməklə işin hallarından və iddia tələbindən asılı olaraq: mənzillə bağlı hansı sənədlərin olması; şəxsin mənzildə yaşayıb-yaşamaması; əmlakın tam mülkiyyət hüququ ilə qeydiyyatı alınmış-almamaması; əmlaka dair hüquqların həcmi; pasport qeydiyyatına dair məlumatlar; mübahisənin motivi; mənzilin özəlləşdirilməsi; yaradılmış maneələr; qohumluq əlaqələri; münasibətin xarakteri; yaşayış sahəsində altı ay və daha uzun müddətdə yaşamamağın səbəbləri; hüquq münasibətlərinin bütün iştirakçıların hüquq və maraqları; yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququ həyata keçirilməməsinin səbəbləri; keçmiş ailə üzvünün yaşayış sahəsindən istifadə etmək zərurətinin mövcudluğu; özgəninkiləşdirilən yaşayış mənzilinə dair razılığının olub-olmaması; keçmiş ailə üzvünün yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə etmək ehtiyacının olub-olmaması; yaşayış sahəsinin mülkiyyət formasının dəyişməsi; kompensasiya məbləğinin mütənasibliyi; kommunal xidmət müqaviləsinin olması və müvafiq qeydlər və digər xüsusiyyətlər öyrənilməli və bu barədə sübutların əldə edilməsi istiqamətində qanunla yol verilən bütün mümkün prosessual tədbirlər həyata keçirilməlidir.

Məhkəmə qətnaməsinin mənafeələrinə toxunan bütün şəxslərin işə cəlb edilməsi tələb olunur (belə şəxslər kimi: mənzil mülkiyyətçisi, o cümlədən sosial kirayə müqaviləsi tərəfi kimi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya hər hansı hüquqi şəxs, Dövlət Reyestr Xidməti və s.). Mənzildən çıxarılma, maneələrin aradan qaldırılması, yaşayış sahəsinin bölünməsi, istifadə hüququnun itirilməsinə dair işlər üzrə məhkəmə qətnaməsi yetkinlik yaşına çatmamış şəxslərin mənafeyinə toxunduğu halda, onların nümayəndəsinin məhkəmədə iştirakı təmin edilməlidir.

Mənzildən istifadə hüququ barədə işlər üzrə qanunla nəzərdə tutulmuş bütün sübutetmə vasitələrindən istifadə etmək olar: tərəflərin və işdə iştirak edən şəxslərin izahatları, şahid ifadələri, yazılı və maddi sübutlar, səs və videoyazı, ekspert, mütəxəssis və dövlət orqanlarının rəyləri və s. Ümumilikdə sübutetmə yükü iddiaçının üzərində olsa da, mənzil mübahisələri barədə işlərdə sübutetmə yükü iddianın predmetindən asılı olaraq dəyişir. Məsələn, mənzildən istifadə hüququnun həyata keçirilməsinə yaradılmış maneələrlə bağlı sübutetmə yükü iddiaçının üzərindədir və o, sübut etməlidir ki, maneələr nədən ibarətdir və kim tərəfindən törədilir. Məhkəmə MPM-in 14.3-cü maddəsinin tələbləri baxımdan, işlər məhkəmə baxışına hazırlanarkən tərəflərin barışdırılmasına hərtərəfli kömək etməlidir.

Mənzildən istifadə hüququnu tənzimləyən qanunvericilik norması

“Yaşayış sahələri yalnız mülki dövriyyənin predmeti olduqda mülki qanunvericilik onlara sahiblik, onlardan istifadə və onlara dair sərəncam verməklə bağlı məsələləri tənzimləyir. Yaşayış sahəsindən istifadə, onun istismarı və bir sıra başqa məsələlər mənzil qanunvericiliyi ilə tənzimlənməlidir. Başqa hallarda isə Mülki Məcəllənin mənzil sahəsində mövcud münasibətlərinə yönələn normaları, o cümlədən MM-in 228-ci maddəsi əsas rol oynayır. Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət və yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüquqlarının həyata keçirilməsi ilə bağlı yaranmış mübahisələrin həlli zamanı həm beynəlxalq hüquq normaları, həm də milli qanunvericiliyin müddəaları nəzərə alınmalıdır.

2000-ci il sentyabrın 1-dən sonra mülkiyyətdə olan yaşayış evindən (mənzildən) istifadə edilməsi ilə əlaqədar yaranan hüquq münasibətləri ilə bağlı mübahisələr Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrinin qaydalarına uyğun, bu tarixədək yaranmış hüquq münasibətləri ilə bağlı mübahisələr isə Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsinin qaydalarına uyğun həll edilməlidir. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə digər ailə üzvləri və ailə münasibətlərinə xitam verildikdən sonra mülkiyyətçinin keçmiş ailə üzvünün həmin sahədən istifadə hüququ ilə bağlı məsələlərə baxılarkən 2000-ci il sentyabrın 1-dən 2009-cu il oktyabrın 1-dək yaranmış münasibətlərə Mülki Məcəllənin 228-ci maddəsinin, həmin tarixdən sonra yaranan münasibətlərə isə Mənzil Məcəlləsinin 30-cu maddəsinin müddəaları tətbiq edilməlidir. Mülki Məcəllənin 228.2-ci maddəsi yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququna xitam verilməsi haqqında razılaşma olmadıqda bu hüquqa

mülkiyyətçinin məhkəmə qaydasında tələbinə əsasən bazar qiyməti ilə müvafiq kompensasiya verilməsi yolu ilə xitam verilməsinin mümkünliyünü əks etdirir.

Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsində istifadə hüququnun mahiyyət etibarilə servitut olduğu nəzərə alınaraq qeyd olunmalıdır ki, bu hüququn kompensasiya ödəmədən xitamı zamanı Mülki Məcəllənin “Servituta xitam verilməsi” adlanan 262-ci maddəsinin müddələrinin analogiya üzrə tətbiq edilməsi mümkün sayılmalıdır.

Qüvvədən düşmüş Mənzil Məcəlləsinin 60-cı maddəsinin I hissəsi məhkəmələr tərəfindən tətbiq edilərkən nəzərə alınmalıdır ki, Mənzil Məcəlləsinin 87-ci maddəsində və Azərbaycan Respublikasının digər qanunvericilik aktlarında göstərilən əsaslar müəyyən edilmədikdə, icarədar və ya onun ailə üzvlərinin müvəqqəti, o cümlədən altı ay və daha uzun müddətə başqa yerə getməsi həmin şəxsləri yaşayış sahəsinə olan hüquqlarından məhrum etmir. Həmin norma tərəflərin öz hüquqlarından sui-istifadə hallarının qarşısını almağa yönəlir, onlara imkan verir ki, məhkəmə vasitəsi ilə öz qanuni hüquqlarının qorunmasını, qarşılıqlı hüquq və vəzifələrdən yaranan oxşar münasibətlərin tənzimlənməsini həyata keçirsinlər. Hər bir halda hüququn məhdudlaşdırılmasının qanuni əsası olmalıdır. Burada diqqət yetirilməli məsələlər kimi həmin şəxsin icarədarın ailə üzvləri sırasında olub-olmamasıdır.

Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddəsinin məzmununa görə yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə onun ailə üzvləri arasında həmin yaşayış sahəsindən istifadə qaydalarını tənzimləyən razılışma bağlanmışdırsa, bu maddənin müddəaları tətbiq olunmur. Bu cür razılışmada hər hansı şərtin müəyyənləşdirilməməsi onun iştirakçılara geniş sərbəstlik vermişdir. Məhz bu səbəbdən belə razılışma qismində həm mülki (məsələn, əmlak kirayəsi müqaviləsi və ya əvəzsiz istifadə haqqında müqavilə), həm də ailə qanunvericiliyi (nikah müqaviləsi və ya alimentin ödənilməsinə dair razılıq) ilə nəzərdə tutulan bu və ya digər müqavilə, yaxud razılıq, habelə qüvvədə olan qanunvericiliyə zidd olmayan digər razılıq növü çıxış edə bilər. Göstərilən münasibətlər razılışma ilə tənzimlənmədikdə, ailə münasibətlərinə xitam verilməsi keçmiş ailə üzvü tərəfindən yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun itirilməsi üçün əsasdır, bu da öz növbəsində Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddəsi ilə nəzərdə tutulmuş digər qaydaların tətbiqini mümkün edir.

Mənzildən istifadə hüququna dair elə mübahisələrə rast gəlinir ki, iddia predmet baxımdan məsələnin həlli üzrə hüquq normasının tətbiqində problemlər yaranır. Belə mübahisələr kimi qanunsuz tikililərə köçürmə və s. misal çəkmək olar. Belə hallarda ümumi yurisdiksiyalı məhkəmələr tərəfindən mənzil qanunvericiliyində normanın mövcud olmamasına görə iddianın rədd olunması və konkret mübahisənin həllindən faktiki imtina edilməsi yolverilməzdir. Mənzil qanunvericiliyində müəyyən münasibətlərin tənzimlənməməsi, öz əlamətlərinə görə mülki hüququn predmetinə aid mülki münasibətlərin mövcudluğu və mülki qanunvericilikdə oxşar münasibətləri tənzimləyən normanın olması bütövlükdə dövlətin iradəsinin ifadəsindən çıxış edərək boşluğun tamamlanması məqsədilə qanunun analogiyasının tətbiqi üçün əsas götürülə bilər.

Məhkəmə araşdırması və məhkəmələr tərəfindən nəzərə alınmalı hallar. Əsaslandırma. Yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququnun yaranmasının bir neçə əsası ola bilər (məsələn, əşya hüququnun, mülkiyyətçi və digər şəxslər arasında müqavilə münasibətlərinin, ailə münasibətlərinin mövcudluğu). Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrində nəzərdə tutulan yaşayış binasının tərkib hissəsindən “istifadə hüququ”nun mahiyyəti və həcmi Mənzil Məcəlləsinin 30.2-ci maddəsində nəzərdə tutulan yaşayış sahəsindən “istifadə etmək hüququ”nun mahiyyəti və həcmindən fərqlidir. Hər iki məcəllədə yaşayış sahəsindən istifadə etmək imkanı nəzərdə tutulsa da, bu istifadəni təmin edən hüquqi əsaslar fərqlidir (17; 16.12.2014-cü il Qərarı). Ailə üzvlərinin mənzildən mülkiyyətçi ilə bərabər istifadə hüququ etibarlı ailə əlaqələri əsasında yaranır ki, bu hüquq mülkiyyətçinin icazəsi ilə yaşayış binasının tərkib hissəsinə köçərək orada daimi yaşamasından asılıdır. Mülkiyyətçinin iradəsi nəzərə alınmadan yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququ hələ 1982-ci il 8 iyul tarixində qəbul olunmuş Mənzil Məcəlləsində öz əksini tapmışdır. O dövrdə Azərbaycan Respublikası keçmiş SSRİ-nin tərkibində ittifaq respublikası idi, onun qanunvericiliyi

sovet qanunvericiliyinin bir hissəsi kimi çıxış edirdi və üstünlüyü dövlət mülkiyyətinin müdafiəsinə yönəlirdi.

Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrində nəzərdə tutulan yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququnun əmələ gəlməsi, həyata keçirilməsi şərtləri və xitamı şəxsin mülkiyyətində olan və daşınmaz əmlak sayılan bütün yaşayış evlərinə aid olduğundan daşınmaz əmlaka dair qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş bütün hüquqlar notariat qaydasında təsdiq olunmalı və dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

Yaşayış sahəsindən istifadəyə xitam verilməsi məsələsi məhz yaşayış sahəsindən istifadə qaydasına aid olunan məsələlərdən biri olduğundan icarədarın və ya onun ailə üzvlərinin müvəqqəti olaraq, o cümlədən altı ay və daha uzun müddətdə yaşayış sahəsindən getməsi onların yaşayış sahəsinə olan hüquqlarının itirilməsinə yönələn əsas kimi qəbul edilə bilməz. Tərəflər arasında yaranmış bu mübahisələr məhkəmə tərəfindən baxılarkən yaşayış sahəsində altı ay və daha uzun müddətdə yaşamağın səbəbləri araşdırılmalı, bu xüsusat digər hallarla birlikdə məcmu qaydada tədqiq olunmalı və məhkəmənin müvafiq qərarında əsaslandırılmalıdır. Bu, azadlıqdan məhrum etmə və s. cəzalara məhkum olunmuş şəxslər üçün, 18 yaşa qədər olan, yanında azyaşlı uşağı olan və digər qrup şəxslərə münasibətdə daha həssaslıqla nəzərdən keçirilməlidir. Altı aydan çox müddətə azadlıqdan məhrum olunmuş şəxsin yaşayış sahəsindən birmənalı məhrum olması bu qəbildən olan şəxslərin gələcək taleyinə maddi, mənəvi və psixoloji zərbə kimi qiymətləndirilməlidir və məhkum olunmuş şəxslərin yaşayış sahəsinə olan hüquqları onların bütün cəza çəkdiyi müddət ərzində saxlanmalıdır. İcarədar və ya onun ailə üzvlərindən hər hansı birinin məhkum olunması həmin şəxsləri yaşayış sahəsinə olan hüquqlarından məhrum edə bilməz. Bu müddəə ömürlük azadlıqdan məhrum etmə cəzasına məhkum olunmuş şəxslərə tətbiq edilmir.

Şəxsin müəyyən edildiyindən artıq müddətə başqa yerə getməsi nəticəsində yaşayış sahəsindən istifadə hüququnu itirmiş hesab edilməsi zamanı şəxsin işinin xarakterinə və şəraitinə görə, təhsillə əlaqədar, həmçinin digər zəruri hallarda başqa yerə getməsi daimi yaşayış yerini tərk etməsi kimi qiymətləndirilə bilməz. Nəzərə alınmalıdır ki, istifadə hüququ mövcud olmadığı halda ona xitam verilməsi məsələsindən də söhbət gedə bilməz.

Yaşayış sahəsinin mülkiyyət formasının dəyişdirilməsinin, yəni xüsusi mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması anı həmin yaşayış sahəsində yaşayan şəxslər və mülkiyyətçi arasında mövcud olan hüquq və vəzifələrin həcminin dəyişilməsinə səbəb olur. Bu halda, xüsusi mülkiyyət hüququ əsasında dövlət qeydiyyatına alınan belə yaşayış sahəsinə digər ailə üzvlərinin yaşayış hüququnun yaranması Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrində və ya qüvvədə olan Mənzil Məcəlləsinin 30-cu maddəsində müəyyən edilmiş əsaslara və qaydalara uyğun olaraq həll olunmalıdır.

Mənzil Məcəlləsinin 30.2-ci maddəsi ailə üzvünün yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququnun yaranmasını ailə münasibətlərinin mövcudluğu ilə şərtləndiyindən həmin hüququn yaranması və həyata keçirilməsi üçün notariat qaydasında müqavilənin bağlanması və onun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması zərurəti yoxdur.

Mənzil Məcəlləsinin 30.1 və 30.2-ci maddələrində göstərilən ailə münasibətləri əşya hüquqlarına aid edilmir. Şəxsin ailə qanunvericiliyi əsasında yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə birlikdə yaşamaq və yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisindən özünün saxlanılmasını tələb etmək hüququ varsa və mülkiyyətçi ilə birlikdə yaşayırsa, həmin şəxs Mənzil Məcəlləsinin 30.1-ci maddəsində nəzərdə tutulan "ailə üzvləri" anlayışının əhatə dairəsinə daxildir. Bunun əksi istifadə hüququnu istisna edir.

Qüvvədə olan Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddəsinin tətbiqi zamanı məhkəmələr Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun "Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddələrinin şərh edilməsinə dair" 2013-cü il 8 oktyabr tarixli Qərarında əks olunmuş hüquqi mövqeləri də nəzərə almalı (17; 11.07.2014-cü il Qərarı), o cümlədən mülkiyyətçinin keçmiş ailə üzvlərinin həmin yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun saxlanması üçün hüquqi əhəmiyyət kəsb edən bütün halları yoxlamalı, bundan sonra

onların mənzildən çıxarılmasının mümkünlüyünə baxmalıdırlar.

Mənzil qanunvericiliyi mənzil mülkiyyətçisinin keçmiş ailə üzvünün yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun saxlanmamasının əsası kimi yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə ailə münasibətlərinə xitam verilməsidir və belə vəziyyətdə onların istifadə hüququ müvəqqəti müddətə məhkəmənin qərarı əsasında saxlanıla bilər. Bu normada söhbət istifadə hüququnun itirilməsindən deyil, onun saxlanılmasından gedir. Başqa sözlə desək, qeyd edilən norma üzrə istifadə hüququnun itirilməsi mübahisə predmeti deyil və onun əsası kimi ailə münasibətlərinə xitam verilməsi barədə hüquqi fakt çıxış edir. Deməli, həmin norma mənzildən istifadə hüququna xitam verilməsi barədə iddia tələblərinin qanuni əsası kimi çıxış edə bilməz.

Digər ailə üzvləri ilə yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi arasında ailə münasibətlərinə xitam verilməsi mütləq qaydada keçmiş ailə üzvü üçün yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun itirilməsi ilə nəticələnir. Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddəsi bir neçə halda bu hüququn saxlanılması imkanını nəzərdə tutur. Belə ki, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin keçmiş ailə üzvünün yaşayış sahəsini əldə etməyə və ya yaşayış sahəsindən istifadə hüquqlarını həyata keçirməyə əsasları olmadıqda, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin keçmiş ailə üzvünün maddi vəziyyəti və diqqətəlayiq digər hallar özünü yaşayış sahəsi ilə təmin etməyə imkan vermədikdə, keçmiş ailə üzvünün göstərilən mülkiyyətçiyə məxsus olan yaşayış sahəsindən müəyyən müddətə istifadə hüququ məhkəmənin qərarı əsasında saxlanıla bilər. Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddəsi mənzil ehtiyaclarının təmin olunması üçün heç bir başqa imkanı və vəsaiti olmayan keçmiş ailə üzvlərinin bu ehtiyaclarının ödənilməsi məqsədilə yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin hüquqlarının müəyyən müddətə məhdudlaşdırılmasına yol verir.

Bundan fərqli olaraq, həmin Məcəllənin 30.5-ci maddəsi keçmiş ailə üzvünün istifadə hüququna xitam verilməsini müəyyən edir və bunun əsası kimi onun istifadə hüququnun saxlanılması barədə məhkəmənin müəyyən etdiyi müddətin başa çatması, məhkəmənin qərarı ilə belə hüququn saxlanılmasına əsas olmuş halların aradan qalxması, mülkiyyətçinin yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququna xitam verilməsi təşkil edir. Bu isə o mübahisələrə əsas yaradır ki, qanunvericiliklə istifadə hüququna xitam verilməsi əsasları ilə şəxs mənzildən mülkiyyətçi ilə hüquq əsasında yaşamaqda davam edir.

Mülkiyyət hüququ və yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququ müxtəlif hüquqi kateqoriyalar kimi fərqlənir və buna görə də hər iki hüquq müəyyən mənada mütənəsis şəkildə tarazlaşdırılmaqla təmin olunmalıdır. Ailə üzvləri və onlara bərabər tutulan şəxslər arasında yaranan mübahisələrin həlli zamanı mülkiyyət hüququ və yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququnun təbiəti və qüvvədə olan Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi nəzərə alınmalıdır. Obyekti yaşayış sahəsi olan mülkiyyəti tənzimləyən hüquqi normaların düzgün tətbiqi üçün qanunvericiliyin mülki hüquq və mənzil hüququ sahələri arasında xətt keçirilməlidir. Mülkiyyətçinin ailə üzvlərinin yaşayış binasının tərkib hissəsindən onunla bərabər istifadə hüququ mənzil hüququnun (obyekti) predmeti kimi nəzərdən keçirilməli və ailə üzvlərinin bu hüququ onlardan birinin mülkiyyətində mövcud olan yaşayış sahəsində onunla bərabər istifadə etməyi ehtiva edən kimi qiymətləndirilməlidir. Həmin əmlakın özgəninkilləşdirilməsinə və ya mülkiyyətçi tərəfindən sərəncam hüququnun başqa yolla həyata keçirilməsinə isə bu hüququn mövcudluğu təsir etmir, ona görə ki, yaşayış binasının tərkib hissəsindən mülkiyyətçinin ailə üzvlərinin onunla bərabər istifadə etmək hüququ mülkiyyət hüququnun Mülki Məcəllənin 152.1-ci maddəsində nəzərdə tutulan elementlərindən biri olan istifadə hüququnu təşkil etmir. Yaşayış binasının tərkib hissəsindən (mülkiyyət hüququnun tərkib hissəsi olan) istifadə hüququnun yaranması üçün Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrinə riayət edilməsi tələb olunur. Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələri isə yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququnun əmələ gəlməsinin onun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması, habelə ailə üzvləri və digər şəxslərlə mülkiyyətçi arasında bağlanan yazılı razılaşmanın notariat qaydasında təsdiqlənməsi ilə şərtləndirir. Hər bir halda istifadə hüququnun tanınması ilə mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququ məhdudlaşdırılarkən, belə məhdudiyyət qarşıya qoyulmuş məqsədə ağılabatan şəkildə mütənəsis

olmaqla mülkiyyətçinin üzərinə fərdi və həddən artıq yük qoymamalıdır.

Yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun qanunverici tərəfindən tənzimlənməsi yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə müvafiq hüquq münasibətlərinin bütün iştirakçılarının hüquq və maraqlarının ədalətli və ağlabatan tarazlığı əsasında həyata keçirilməlidir. Bu konstitusion məqsədə çatmaq üçün belə tənzimləmə həm də məhkəmələr tərəfindən konkret işin faktiki hallarının müəyyənləşdirilməsi və araşdırılması, bu halların əsasında yaranan və ya yarana biləcək müxtəlif halların nəzərə alınması və nəticə etibarilə konstitusiya hüquq və azadlıqlarının əsassız və həddən artıq məhdudlaşdırılmaması fərqli yanaşmanın tətbiq edilməsini mümkün etməlidir. Bundan əlavə, müvafiq hüquq münasibətlərinin iştirakçılarının maraqlarının ədalətli və ağlabatan tarazlaşdırılması qüvvədə olan hüquqi tənzimləmə sisteminin əsasında, bütün hüquq sahələrinin normaları nəzərə alınmaqla həyata keçirilməlidir. Yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququ həyata keçirilmədikdə, onun səbəbləri aydınlaşdırılmalı, bu xüsusat digər hallarla birlikdə məcmu qaydada tədqiq olunmalı və məhkəmənin müvafiq qərarında əsaslandırılmalıdır. Bu mənada xüsusilə qeyd olunmalıdır ki, keçmiş ailə üzvünün yaşayış sahəsindən istifadə etmək zərurətinin mövcudluğuna baxmayaraq, mülkiyyətçinin və digər mənzil sakinlərinin onun bu hüququndan istifadə etməsini mümkün etdiyi qanunazidd hallar müəyyən olunduqda, keçmiş ailə üzvünün istifadə hüququna kompensasiya ödənilmədən xitam verilə bilməz. Məhkəmələr Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsi ilə keçmiş ailə üzvünün yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququna müvafiq kompensasiya ödənilmədən xitam verilməsi həmin hüququn əldə edilməsini zəruri edən əsas (yaşayış sahəsinə ehtiyac) aradan qalxdıqda mümkündür.

Belə mübahisələrə baxılarkən məhkəmələr tərəfindən işin faktiki halları, o cümlədən istifadə hüququnun həyata keçirilməməsinin səbəbləri dəqiq və hərtərəfli araşdırılmalı və məhkəmə aktında əsaslandırılmalıdır. Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsində əks olunmuş “mülkiyyətçinin razılığı” müddəası hüquqi mənasına görə həmin Məcəllənin 228.2-ci maddəsinin tələbləri baxımından tətbiq edilməli, mülkiyyətçinin razılığı yazılı şəkildə bağlanan notariat qaydasında təsdiqlənən razılışmada ifadə edilməlidir (17; 18.07.2008-ci il Qərarı). Mənzil özəlləşdirilərkən ailə üzvlərinin öz mülkiyyətə gözləntilərindən imtina etməklə bu hüququn onlardan birinə keçməsi barədə razılığı, mənzildən daha səmərəli istifadə etmək imkanının reallaşdırılması məqsədlərinə xidmət etdiyindən onların mənzildə yaşamaq hüququna da hər hansı bir formada təsir etmir. Əvvəlki MM-in 4, 9.2. və 10-cu müddəası baxımından mənzilin (evin) özəlləşdirilməsi ilə bağlı şəxsin müvafiq qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydalara uyğun olaraq hərəkətlər etməsi də (zəruri sənədlərin toplanaraq səlahiyyətli orqanlara təqdim olunması) şəxsin hüquq qabiliyyətindən irəli gəlməklə iradə ifadəsinin göstəricisidir və müsbət keyfiyyətli hüquqi nəticəyə nail olmaq məqsədi güdür. Lakin özəlləşdirmə hüququnun faktiki olaraq onun reallaşdırılması mərhələsindən çıxmaqla subyektiv hüquqa transformasiya etməsinə (mənzilə (evə) mülkiyyət hüququ barədə qeydiyyat vəsiqəsinin alınmaması) iradədən asılı olmayan bioloji faktor kimi ölümün manee törətməsi, digər tərəfdən isə ölənlərin şəxsi barədə mənzilin (evin) özəlləşdirilməsindən imtina edilməsinə dair qanunvericilikdə nəzərdə tutulan əsasların mövcud olmaması xüsusi mülkiyyət hüququnun artıq formalaşması kimi dəyərləndirilməlidir.

2000-ci il sentyabrın 1-dən sonra mənzildən istifadə edilməsi ilə əlaqədar yaranmış hüquq münasibətlərinin mövcudluğunda notarius tərəfindən özgəninkiləşdirilən yaşayış mənzilində kimlərin yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olması barədə arayışın tələb edilməməsi və daimi qeydiyyatda olan yetkinlik yaşına çatmış bütün ailə üzvlərinin razılığının alınmaması alqı-satqı müqaviləsinin aldatma yolu ilə bağlanması və Mülki Məcəllənin 339.2 və 339.3-cü maddələrinə istinadən bu əqdin etibarsız hesab edilməsi üçün səbəb ola bilməz. Eyni zamanda qanunvericiliyin tələblərini pozmadığına görə aldatmanın olmadığı və əqdin etibarlı olduğunu sübut etmək cəhdləri də əsassızdır.

Mənzildən istifadə hüququnun itirilməsi. Mənzildən çıxarılma.

İstifadə hüququnun həyata keçirilməməsi öz-özlüyündə həmin hüququn xitamı üçün əsas deyil,

lakin yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququnun sahibinin yaşayış sahəsinə ehtiyacı, keçmiş ailə üzvünün daimi olaraq yaşayış sahəsinə könüllü surətdə köçməsi, ev və ya digər yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ əldə etməsi, nikaha daxil olaraq ər-arvadın evinə köçməsi və s. əsaslarla aradan qalxdıqda həmin hüquqa xitam verilməsinin kompensasiya ödəmədən mümkünlüyü istisna olunmur və bu hallar uzun müddət ərzində və davamlı olaraq bu hüquqdan könüllü istifadə edilməməsi servitutun qoyulduğu əsasların aradan qalxdığı faktının müəyyən olunması üçün xüsusi əhəmiyyət daşıyır.

Hər hansı bir hüququ əmələ gətirən əsasın aradan qalxması həmin hüququn xitamı ilə nəticələnir. Bu hal Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsində nəzərdə tutulan keçmiş ailə üzvünün yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququna xitam verilməsi üçün də əsasdır.

Mülkiyyətçinin keçmiş ailə üzvünün yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun saxlanması müddətinin (davamlılığının) müəyyənləşdirilməsi məsələsini məhkəmənin mülahizəsinə buraxaraq, Mənzil Məcəlləsi hər bir halda müvafiq yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin keçmiş ailə üzvlərinin həmin yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun saxlanması üçün həqiqətən də əsasların olub-olmamasının yoxlanılmasının vacibliyini nəzərdə tutur, həmin şəxslərin istifadədə olan yaşayış sahəsindən çıxarılması isə yalnız işin hüquqi əhəmiyyət kəsb edən bütün hallarının məhkəmə tərəfindən yoxlanılmasından sonra mümkündür (17; 08.10.2013-cü il Qərarı).

Mənzil Məcəlləsinin 34.1-ci maddəsinə əsasən, “Şəxsin yaşayış sahəsindən istifadə hüququna bu Məcəllə, digər qanunlar, müqavilədə nəzərdə tutulmuş əsaslara görə və ya məhkəmə qərarı əsasında xitam verildikdə, şəxs həmin yaşayış sahəsinə boşaltmalıdır (ondan istifadəni dayandırmalıdır). Əgər müvafiq yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi tərəfindən müəyyən edilmiş müddət ərzində şəxs göstərilən yaşayış sahəsinə boşaltmırsa, o, mülkiyyətçinin tələbi ilə məhkəmə qərarı əsasında yaşayış sahəsindən çıxarılmalıdır”.

Mənzilə müvəqqəti yaşamaq üçün, habelə kirayə (sosial kirayə istisna olmaqla) müqaviləsi əsasında mənzilə köçmüş şəxslərin mənzilə istifadə hüququ olmadığından onların mənzildən çıxarılması, tərəflər arasında başlanmış müqavilə şərtləri nəzərə alınmaqla mülki qanunvericiliyə uyğun olaraq həll edilməlidir.

Yaşayış sahəsindən çıxarılma məsələsi qiymətləndirilərkən şəxsin mənzillə bilavasitə bağlı olduğu, həmin mənzildən istifadə mümkünlüyünü hüquqi cəhətdən təmin edən imkanlar nəzərdən keçirilməlidir. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi həmin yaşayış sahəsi üzrə qeydiyyatda olub orada yaşayan şəxsin qeydiyyatdan çıxarılması üçün məhkəmədə sonuncunun yaşayış sahəsindən çıxarılması haqqında iddia qaldırılmalıdır. Bu halda şəxsin yaşayış sahəsindən çıxarılması haqqında məhkəmə qətnaməsi şəxsin yaşayış yeri üzrə qeydiyyatdan çıxarılması üçün əsas kimi çıxış edir. Yaşayış sahəsindən istifadə hüququna xitam verilməsi barədə qətnamələr şəxsin yaşayış sahəsindən istifadə hüququ mövcud olduğu hallarda belə iddialara baxılması ilə əlaqədardır. Bu zaman şəxsin yaşayış yeri üzrə qeydiyyatdan çıxarılması onun həmin yaşayış sahəsindən istifadə hüququna xitam verilməsi ilə baş verir.

Şəxsin yaşayış yeri üzrə qeydiyyatı onun yaşadığı yerin dövlət tərəfindən rəsmi qaydada qeydə alınmasını təmin edən vasitədir və bu məhdud əşya hüququ mənasında istifadə hüququnu ehtiva etmir. Bu, o şəxslərə aid edilir ki, onlar MM-in 228-ci maddəsində nəzərdə tutulan digər ailə üzvləridir və onların mənzilə köçməsi mülkiyyətçinin şifahi razılığı əsasında baş vermişdir.

Şəxsin başqa abad yaşayış sahəsi verilməklə məhkəmə qaydasında mənzildən çıxarılması zamanı məhkəmə verilən sahənin yaşayış standartlarına cavab verib-vermədiyi, tərəflərin qarşılıqlı razılığının olub-olmaması, yaşayış sahəsinin yerləşdiyi ərazinin münasibliyi, kirayəçinin ayrıca mənzildə yaşayıb-yaşamaması, yaşayış sahəsinin əvvəlki ilə müqayisədə ölçüsü, orderdə adların olan şəxslərin razılıqları, köçürülən şəxslərin birgə qalmaqlarının mümkünlüyü və digər diqqətəlayiq hallar, çıxarılan şəxslərin səhhətinin vəziyyəti və verilən evdən istifadəni çətinləşdirən hallar nəzərə alınmalıdır. Xüsusilə qeyd edilməlidir ki, yeni mənzil verilərək mənzildən çıxarılma zamanı köçürülməsi nəzərdə tutulan mənzilin yaşayış üçün tam hazır vəziyyətdə olması da vacib amillərdən hesab olunur.

Mənzilə köçürülmə

Şəxsin mənzilə köçürülməsi dedikdə, onun istifadə hüququ olan yaşayış yerinə köçürülməsi başa düşülür. Bu hüquq məhkəmə qaydasında və digər əsaslarla müəyyən oluna bilər. Nəzərə alınmalıdır ki, bilavasitə “Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında” Qanunun 2-ci maddəsinə istinad etməklə mənzilə köçürülmə məsələlərinin həll edilməsi yolverilməzdir. “Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında” Qanun mənzillə bağlı münasibətləri tənzimləmir və yaşayış sahəsinə qeydiyyata alınmış şəxsin həmin yaşayış sahəsinə mütləq köçürülməsi üçün əsas deyildir. Həmçinin xüsusi mülkiyyətçinin ona məxsus olan yaşayış sahəsinə başqa şəxslərin köçürülməsinin mənzil sahəsi norması ilə məhdudlaşdırılması və köçürülən şəxslərin qeydiyyata alınmasından bu əsasla imtina edilməsi də yolverilməzdir.

İcarədarın özü ilə birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin razılığı ilə hər hansı şəxsləri mənzilə köçürmək hüququnun məhdudlaşdırılması yolverilməzdir. Köçürmədən sonra yaranan hüquqi münasibətlər (qeydiyyat, vergi, sosial və s.) Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan müvafiq qanunları və digər normativ hüquqi aktlarla tənzimlənilir.

Kompensasiya

Kompensasiya institutu istifadəçiyə mənzilin bölünməsi və onun dəyərindən müəyyən payın ödənilməsinə tələb etmək hüququnu verməyə də, o, yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququnun adi xitamını deyil, onun elə bir əvəzləndirilməsini nəzərdə tutur ki, mülkiyyətçinin hesabına istifadəçiyə davamlı surətdə və müəyyən müddət daxilində başqa yerdə əvvəlki mənzildə ona xas olmuş şəraitlə müqayisədə oxşar yaşamaq imkanı versin. Bütün bunlar tərəflərin hüquqlarının həyata keçirilməsi üçün daha imtiyazlı hüquqi rejim yaradır.

Mənzil Məcəlləsində yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququna xitam verilməsi ilə bağlı kompensasiya nəzərdə tutulmamışdır. Bundan fərqli olaraq, tərəflərin hüquqlarının və qanunla qorunan mənafelərinin daha yüksək müdafiəsini təmin etmək məqsədilə Mülki Məcəllə (m.228.2) bu hüquqa mülkiyyətçinin məhkəmə qaydasında tələbinə əsasən bazar qiyməti ilə müvafiq kompensasiya verilməsi yolu ilə xitam verilməsinin mümkünlüyünü nəzərdə tutur.

Keçmiş ailə üzvünün yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə etmək ehtiyacının olmasına baxmayaraq, mülkiyyətçi və (və ya) mənzilin digər sakinləri onun həmin yaşayış sahəsindən istifadəsini mümkün etmədiyi hallarda, bu hüquqa yalnız müvafiq kompensasiyanın ödənilməsi şərti ilə xitam verilə bilər. Nəzərə almaq lazımdır ki, Mülki Məcəllənin 228.2-ci maddəsində nəzərdə tutulan yaşayış sahəsindən istifadə hüququna kompensasiya verməklə xitam verilməsi mülkiyyətçinin subyektiv hüququdur. Bu halda kompensasiya tələb kimi yox, yalnız təklif kimi çıxış edir.

Birinci instansiya məhkəməsi bazar qiymətinə uyğun olaraq kompensasiya verilməsi yolu ilə istifadə hüququna xitam verilməsi haqqında iddianı təmin edərkən mülkiyyətçinin həmin məbləğin ödənilməsi barədə razılığını nəzərə almalıdır. Bazar qiymətinə uyğun olaraq kompensasiya məbləğinin ödənilməsinə dair iddiaçının razılığı nəzərə alınmadan iddianın təmin edilməsi onun məhkəməyə müraciət etməsini əhəmiyyətsiz edər və dispoitiv hüququ pozmuş olar. Məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, kompensasiya məbləğinin bazar qiymətinə uyğun olması birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən mülki prosesual qanunvericiliyin tələblərinə əsasən tədqiq olunmuş sübutlar əsasında müəyyən edilir. Bu baxımdan yuxarı instansiya məhkəmələri birinci instansiya məhkəməsinin müəyyən etdiyi kompensasiya məbləğini yalnız Mülki Prosesual Məcəllə ilə nəzərdə tutulan səlahiyyət hədləri çərçivəsində dəyişdirə bilərlər. Mülki Məcəllənin 228.2-ci maddəsində nəzərdə tutulan yaşayış sahəsindən istifadə hüququna xitam verilməsi üçün kompensasiyanın məbləği iddianın predmetinə daxil deyildir. Birinci instansiya məhkəməsi belə işlərə baxarkən, iddia ərizəsində kompensasiya məbləğinin göstərilib-göstərilməməsindən asılı olmayaraq, kompensasiyanın məbləğini bazar qiymətinə uyğun olaraq müəyyən etməlidir. Bazar qiymətinə uyğun olaraq kompensasiya verilməsi yolu ilə istifadə hüququna xitam verilməsi haqqında iddianı təmin edərkən məhkəmə, mülkiyyətçinin həmin məbləğin ödənilməsinə dair razılığını nəzərə almalıdır.

Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsi bir tərəfdən mülkiyyətçiyə ona məxsus olan yaşayış sahəsindən ailə üzvlərinin və başqa şəxslərin istifadə etmək hüquqlarına xitam verməyə qadağa qoymur, digər tərəfdən isə yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüquqlarının kompensasiya verilməklə xitamını da istisna etmir. Həmin maddə qeyri-müəyyən olsa da, yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququna kompensasiya verilməklə xitam verilməsi mülkiyyətçinin könüllü iradəsi əsasında mümkündür. Yaşayış sahəsindən istifadə hüququna xitamla bağlı kompensasiya verilməsi məsələsinin həlli isə istifadəçinin və ya məhkəmənin mülahizəsindən deyil, mülkiyyətçidən asılıdır. Kompensasiya verilməklə istifadə hüququna xitam verilməsi barədə iddianın predmetini iddiaçının mülkiyyət hüququ təşkil edir və iddiaçı başqasının istifadə hüququ ilə yüklü olan evini yüklülükdən azad etməklə ev üzərindəki mülkiyyət hüququnu müdafiə etmək istəyir. Bu səbəbdən kompensasiyanın məbləğinin iddianın predmetinə aid edilməsini düzgün hesab etmək olmaz. Həmçinin kompensasiya verməklə istifadə hüququna xitam verilməsi barədə iddia verərkən mülkiyyətçi maddi nemət əldə etməyə çalışmır. Odur ki, kompensasiya həmin iddianın obyektini sayıla bilməz və Mülki Prosesual Məcəllənin 53-cü maddəsində nəzərdə tutulan iddia tələbinin həcmünün artırılması və ya azaldılması kompensasiyanın məbləği ilə əlaqədar deyildir.

Kommunal və digər xərclərdə iştirak

Çoxmənzilli binaların sahə mülkiyyətçisinin mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin üzvü olmaması onları ümumi əmlakın saxlanması və təmiri üzrə xərclərin və kommunal xidmətlərin ödənilməsindən azad etmir. Belə müqavilələrdə müəyyən olunan xərclər və xidmət haqları görülən işlərə və xidmətlərə uyğun hesablanmalı, real qiymətləri əks etdirməlidir, eləcə də sahə mülkiyyətçilərinin sosial, iqtisadi və maddi vəziyyətlərini nəzərə alınmaqla aydın və ağılabatan olmalıdır. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti, hətta çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı təbii inhisarda olan malların təminatı ilə (qaz, elektrik, su və s.) bağlı kommunal xidmətlərin satış qiymətini müəyyən etmək səlahiyyətində deyildirlər. Məhkəmələr çoxmənzilli binalarda kommunal xidmətləri həyata keçirən idarəedici təşkilatların fəaliyyəti ilə bağlı yaranan mübahisələri həll edərkən, həmin təşkilatlar tərəfindən ümumi istifadədə olan sahələrdə sərf edilən təbii inhisarda olan malların qiymətinin Tarif Şurası tərəfindən müəyyən edilmiş satış qiymətlərinə müvafiq olaraq kommunal xidmətlərə daxil edilməsinə xüsusi diqqət yetirməlidirlər. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti tərəfindən idarə olunan çoxmənzilli binalarda kommunal xidmətlərdən istifadəyə görə yaranmış borcların ödənilməsinə dair işlərin düzgün araşdırılması üçün vacib əhəmiyyət daşıyan hallar sırasına Mənzil Məcəlləsinin 128.0.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydaya riayət olunması faktının yoxlanılması daxildir.

Nəticə

Nəzərə alınmalıdır ki, yaşayış sahəsinə istifadə hüququ barədə işlərə məhkəmədə baxılarkən maddi və prosesual hüquqi xüsusiyyətlər öyrənilməli, təşəkkül tapmış məhkəmə təcrübəsi nəzərdən keçirilməli, Avropa Məhkəməsinin və Konstitusiya Məhkəməsinin hüquqi mövqeyi, Ali Məhkəmənin tövsiyə etdiyi məhkəmə təcrübəsi nəzərə alınmalıdır. Başqa cür yanaşma formal olaraq vahid (oxşar) hüquqi mövqelərin rəsmiləşdirilməsinə, lakin faktiki olaraq tək cə haqq və ədalət haqqında təşəkkül tapmış təsəvvürlərlə deyil, həm də yazılı hüquq normaları ilə ziddiyyət təşkil edən hüquqazidd vahid hüquqi mövqelərin möhkəmlənməsinə gətirib çıxara bilər (3, s.66-77).

Beləliklə də mənzil münasibətlərində istifadə hüququ ilə bağlı mübahisələrin düzgün və vaxtında həlli məqsədilə bir sıra təkliflər irəli sürülə bilər:

1. Mənzil Məcəlləsinin normativ məzmununda yaşayış sahəsinə istifadə hüququnun tərkib elementlərinin müəyyən olunması və təminatların möhkəmləndirilməsi; - Xüsusi prinsipləri ehtiva edən normaların qəbulu; - Mənzildən istifadə hüququnun əldə edilməsi üçün əsasların müəyyən olunması; - Xüsusi mülkiyyətçinin ailə üzvlərinin və digər şəxslərin mənzildən istifadə hüququna xitam verilməsi üçün əsasların müəyyən olunması; - Sosial kirayə müqaviləsi üzrə mənzildə yaşayan şəxslərin mənzildən istifadə hüququna xitam verilməsi halları; - Mənzildən istifadə hüququna məhkəmə qaydasında xitam verilməsi halları; - Şəxslərin mənzildən istifadə hüququna

kompensasiya və (və ya) digər yaşayış sahəsi verilməklə xitam verilməsi halları və s. (3, s.66-77).

2. Məhkəmə qətnaməsinin qanuni və əsaslılığı bilavasitə məhkəmə icraatının idarə edilməsi vəziyyətindən asılı olduğundan, məhkəmə icraatı prosesində çıxarılmış məhkəmə qətnamələri də ədalət mühakiməsinin mənzərəsini elə təcəssüm etdirməlidir ki, məhkəmə icraatının aparılmasının prosesual gedişi izlənilə bilsin, ədalətlik, qanunilik və əsaslılıq tələblərinin gözlənilməsi mümkün, yuxarı instansiya məhkəmələri tərəfindən işin yoxlanılması asan olsun. Bu isə bir tərəfdən vahid məhkəmə təcrübəsinin yaradılması ilə əlaqələndirilməklə, digər tərəfdən məhkəmə fəaliyyətinin idarə edilməsinin müasir dövrün inkişaf xüsusiyyətlərinə cavab verən daha təkmil metodlarının yaradılması, o cümlədən birinci instansiya məhkəməsində icraatın aparılmasının verilənlər bazası əsasında elektron idarəedilməsi və məhkəmə qətnaməsinin forma və məzmunu barədə meyarların (tələblərin) genişləndirilməsi ilə müasir dövrün elmi-texniki inkişaf resursları bazasında təkmilləşdirməklə onun elektron idarəedilməsi sisteminin yaradılmasından asılıdır. Bu məqsədlə məhkəmə qətnaməsi 7 hissədə təsnif olunur: giriş (A); təsviri (B); “vəsətətlərin həlli” (C); əsaslandırıcı (D); tətbiq olunan maddi və prosesual hüquq normaları (E); xərclər (Ə); nəticə (J).

3. Mənzil hüququ, o cümlədən yaşayış sahəsinə istifadə hüququna dair məhkəmə təcrübəsi üzrə elektron verilənlər bazasının formalaşdırılması.

İstifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısı:

1. Anıl Çeçen, İnsan haqları. Ocaq 2015 (Ankara).
2. Əliyev Ş.İ., Rzayev R. Vahid məhkəmə təcrübəsi hüquqi dövlətin zəruri şərti kimi.//Azərbaycan Hüquq Jurnalı. №2, 2020.
3. Əliyev Ş.İ., Misirzadə N.Ə., Əzimli S.Ş. Mənzildən istifadə hüququnun bir sıra nəzəri problemləri. // Qanun. Elmi hüquq jurnalı. №02 (328), 2022.
4. İnsan hüquqları. E.A.Lukaşevanın redaktəsi ilə. Tərcümə edən Ş.İ.Əliyev. Bakı, Şirvanneşr, 2005.
5. Konstantin Markin Rusiyaya qarşı (BP), &89. (Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin qərarı).
6. Mülki və siyasi hüquqlar haqqında Beynəlxalq Pakt, M.2.b.3(b)
7. Гражданское право. Ч.II.Учебник/ Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева. М., 1997, 784 с.
8. Левицкий Л. К бездомным аисты не залетают // Российская Федерация сегодня. 2006. № 16.с.26-29.
9. Скрипко В.3. Право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право 1996, №2. С.29-35.
10. Скрипко В.3. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право. 2002, №12, с.31-40.
11. Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. 2001, №3, с. 3-13
12. Эксперт ООН выступает против экономических санкций, направленных на смену режима: [Электронный ресурс] / Новости ООН. – 6 мая 2019.
13. Luis Henkin, Gerald L, Numan, Diane F, Orentliçer, David V, Libron. İnsan hüquqları. Luis Henkin, 2008. Səh, 276.

14. Velieva N.İ., Aliyev Sh. Electronic management of litigation based on database. // Proceedings of the 6 th International Conference on Control and Optimization with Industrial Applications (COIA 2018) Volume II, 11-13 July, 2018.
15. S.İ.Aliyev, R.S.Rzayev. Advancement of court proceeding as a guarantee for the effective protection of human rights. // Proceedings of the 7 th International Conference on Control and Optimization with Industrial Applications (COIA 2022) Volume II, 24-26 August, 2022, Baku.
16. R.S.Rzayev, S.İ.Aliyev, The need to apply E-Governance in appellate proceedings. // Proceedings of the 8 th International Conference on Control and Optimization with Industrial Applications (COIA 2018) Volume II, 11-13 July, 2018.
17. <https://constcourt.gov.az/az> Konstitusiyaya Məhkəməsinin Qərarları: 12.03.1999; 14.04.2000; 30.10.2000; 27.07.2001; 31.01.2003; 12.04.2004; 17.06.2004; 19.11.2004; 4.04.2006; 26.09.2007; 27.05.2008; 18.07.2008; 14.11.2008; 15.01.2010; 02.04.2010; 21.12.2012; 08.10.2013; 11.07.2014; 16.12.2014; 29.12.2015; 29.03.2016; 12.07.2016; 18.12.2017; 19.04.2018; 30.11.2018; 31.05.2020; 22.09.2020; 24.09.2020; 07.02.2022.
18. <https://www.stat.gov.az> > source > healthcare
19. <https://sosial.gov.az/media/xeberler/sehid-aileleri-ve-muharibe-ile-elaqedar-elilliyi-olan-sexslere-250-menzil-verildi?hl=az>
20. https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/06/2310566r_1_1.pdf
21. <https://news.un.org/ru/story/2019/05/1354681/>
21. <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/79/mulki-kollegiya-hesabat-2022.pdf>
22. <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2013/mulki-kollegiyanin-hesabati-2023-sayt-ucun-1.pdf>
23. Dünya Bankının “Doing Business 2020” və Davos Ümumdünya İqtisadi Forumunun yeni hesabatı

THE RIGHT TO USE IN HOUSING RELATIONS: NORMATIVE CONTENT AND SOLUTION PERSPECTIVES

Shahriyar Aliyev
Judge of Khatai District Court of Baku city, doctor of legal sciences
al.shahriyar@mail.ru

In the article, the main features of the right of use in housing relations are analyzed in detail based on the perspective of its normative content and solution, based on international and national legal norms, including the existing diversity of opinions in the legal literature. At this time, the constitutional legal guarantee of the right to use housing, the existing problems in this area, the role of the institution of judicial protection in the right to use housing, a number of issues related to the wrong judicial practices in the field of the right to use housing, the material and procedural legal features of considering disputes about the right to use housing in order to solve existing problems, including other relevant issues were reviewed in detail. It was noted that when dealing with the right to use a residential area, material and procedural legal features should be studied in detail, established judicial practice should be carefully considered, the legal position of the Supreme Court and the Constitutional Court of the Republic of Azerbaijan, and the judicial practice recommended by the Supreme Court should be taken into account.

A different approach may lead to the formalization of formally unified (similar) legal positions, but actually to the strengthening of illegal uniform legal positions that are in conflict not only with the formed ideas about rights and justice, but also with written legal norms.

Key words: housing relations, right of use, constitutional legal guarantee, court practice, human rights, procedural legal features, legal position.

Шахрияр Алиев

Судья Хатаинского районного суда города Баку, доктор юридических наук

al.shahriyar@mail.ru

ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЯХ: НОРМАТИВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РЕШЕНИЯ

В статье подробно анализируются основные особенности права пользования в жилищных отношениях, его нормативное содержание и перспективы решения на основе международных и национальных правовых норм, включая существующие различные мнения в юридической литературе. В это время подробно рассмотрены конституционно-правовые гарантии права пользования жильем, существующие проблемы в этой сфере, роль института судебной защиты права пользования жильем, ряд вопросов, связанных с неправильной судебной практикой о праве пользования жильем, материально-процессуальные правовые особенности рассмотрения споров о праве пользования жилой площадью в направлении решения существующих проблем, в том числе иные соответствующие вопросы. Было отмечено, что при рассмотрении дел о праве пользования жилым помещением в суде необходимо детально изучать материальные и процессуально-правовые особенности, сложившуюся судебную практику, а также необходимо принять во внимание правовую позицию Верховного суда Азербайджанской Республики и Конституционного суда, рекомендованную Верховным судом судебную практику. Иной подход может привести к формализации формально единых (сходных) правовых позиций, но фактически к усилению нелегальных единых правовых позиций, противоречащих не только сформировавшимся представлениям о правах и справедливости, но и писанным правовым нормам.

Ключевые слова: жилищные отношения, право пользования, конституционно-правовая гарантия, судебная практика, права человека, процессуально-правовые особенности, правовая позиция.

Məqalənin redaksiyaya daxil olma tarixi: 12.06.2024

Çapa qəbul tarixi: 23.08.2024