



AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ  
ALİ MƏHKƏMƏSİ



**PRESS-RELİZ**

**2 oktyabr 2024**

**İpoteka predmeti olan əşyaya mülkiyyət hüququna xitam verildikdə və ipoteka qoyana başqa əşya və (və ya) müvafiq əvəz verildikdə ipoteka saxlayanın üstün təminat almaq hüququ vardır.**

### ***İşin halları:***

İddiaçı bankla borcalan arasında bağlanmış kredit müqaviləsi üzrə iddiaçının tələb hüququnun təminatı kimi borcalana məxsus olan qeyri-yaşayış sahəsi ipoteka ilə yüklü edilmişdir. Bununla belə, ipoteka qoyan, tikinti şirkəti (MMC) ilə bağladığı barışıq sazişi əsasında həmin sahəni MMC-nin mülkiyyətinə verməyi, MMC isə inşa etdiyi binada bir neçə mənzili və qeyri-yaşayış sahəsini, eləcə də pul vəsaitini ipoteka qoyanın mülkiyyətinə verməyi öhdəsinə götürmüşdür.

İddiaçı bank məhkəməyə müraciət edərək, kredit müqaviləsi üzrə borcun girov obyektinin əvəzində ipoteka qoyana verilmiş əmlaka yönəldilməsini xahiş etmişdir.

Bu tələbi rədd edən birinci instansiya məhkəməsi ipoteka predmeti olan qeyri-yaşayış sahəsinin məhv edildiyinə əsaslanaraq bildirmişdir ki, ipoteka predmeti məhv olduqda ipoteka müqaviləsinə xitam verilir.

Birinci instansiya məhkəməsi ilə razılaşan apelyasiya məhkəməsi qeyd etmişdir ki, borcun ipoteka predmetinin əvəzinə verilmiş əmlaka yönəldilməsi tələbi baxımından Mülki Məcəllənin 269.10-cu maddəsi əhəmiyyət kəsb etmir.

### ***Kassasiya instansiya məhkəməsinin mövqeyi:***

Hansı əsasla yaranmasından asılı olmayaraq, mülki dövriyyədə girov və ya ipoteka saxlayanın məhdud əşya hüququnun təmin edilməsi və qorunması üçün qanunvericilikdə bir sıra müddəalar nəzərdə tutulmuşdur.

Belə ki, girovla təminat altına alınmış əsas öhdəlik icra edilmədikdə girov saxlayanın girov predmetini məcburi satdırmaq hüququ, eləcə də alacağın girov predmeti hesabına ödənilməsində girov saxlayanın üstünlük hüquqları təsbit edilmişdir.

Üstünlük hüququ dedikdə, girov saxlayanın girov predmetinin mülkiyyətçisinin digər kreditorlarına nisbətən üstün qaydada təminat almaqla (Mülki Məcəllə, maddə 269.7) yanaşı, girov əmlakın çevrildiyi digər maddi dəyərlərdən də üstün təminat almaq imkanı başa düşülür.

Mülki Məcəllənin bu cür hüquq münasibətlərini tənzimləyən 290.1-ci, 269.8-ci, 269.10-cu, 287-ci, habelə "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununun 32.1-ci maddələrinin ortaq cəhəti ondan ibarətdir ki, girov (ipoteka) predmeti sıradan çıxdığı bütün hallarda girov saxlayanın əvəz almaqla predmetin yerinə keçən əmlaka üstün hüquqa malik olan şəxs kimi tutma yönəltmək hüququ vardır.

Baxılan iş üzrə tərəflər arasında bağlanmış ipoteka müqaviləsində şərtləşdirilmişdir ki, ipoteka qoyan, ipoteka predmeti üzərindəki mülkiyyət hüququna xitam verildikdə onu eyni dəyərli digər təminatla əvəz etmək öhdəliyi daşıyır (bənd 6.5). Bu şərt girov əmlaka mülkiyyət hüququnun aradan qalxacağı halda onu başqa əmlakla əvəz edəcəyinə dair ipoteka qoyanın ipoteka saxlayana notarial əqd əsasında razılıq verməsinə dələlət edir.

Eyni zamanda ipoteka qoyanın bağladığı sazişlə sözügedən ipoteka predmeti üzərindəki mülkiyyət hüququnu MMC-yə verməsi, qeyri-yaşayış sahəsinin sökülməsi və bunun əvəzində ipoteka qoyanın başqa əmlak alması işin mübahisə olunmayan hallarıdır.

Belə olan təqdirdə ipoteka predmeti üzərində mülkiyyət hüququna xitam verilməsinin qarşılığı olaraq ipoteka qoyana verilən əmlakdan ipoteka saxlayanın (iddiaçının) əvəz istəməklə alacağını həmin əmlaka yönəltmək tələbinin yuxarıda sadalanan maddi hüquq normalarına və müqavilə şərtinə uyğun olub-olmamasına mübahisəyə mahiyyəti üzrə baxan məhkəmə tərəfindən hüquqi qiymət verilməlidir.

Kassasiya məhkəməsi onu da qeyd etmişdir ki, ipoteka predmetini əvəzləmək barədə ipoteka qoyanın üzərinə qanun norması və özünün razılıq verdiyi müqavilə şərti ilə qoyulan öhdəlik yerinə yetirilmədikdə onun icrasına məcbur etmə ipoteka saxlayanın qaldırdığı iddia üzrə məhkəmənin qərarı əsasında həyata keçirilməlidir.

### ***Yekun məhkəmə aktı:***

Ali Məhkəmənin Mülki kollegiyasının qərarı ilə kassasiya şikayəti təmin edilib, apelyasiya instansiya məhkəməsinin 2023-cü il 12 dekabr tarixli qətnaməsi ləğv olunub və iş yeni apellyasiya baxışına göndərilib.

*\*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/Mulki/2024/2\\_1323+20.05.2024.pdf](https://sc.supremecourt.gov.az/storage/Mulki/2024/2_1323+20.05.2024.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.