



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

**Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin paylı mülkiyyətlə bağlı bəzi
müddələrinin tətbiqi məsələləri üzrə**

Q Ə R A R D A D

№ 02/2024

**6 dekabr 2024-cü il
Bakı şəhəri**

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya kollegiyaları,
Mülki kollegiyanın sədri Hacıyev Sənan Firudin oğlunun sədrliyi və hakimləri Əhmədova Mehparə Tofiq qızı, Əhmədov Əhməd Abbas oğlu, Nurməmmədov Əhməd Güləhməd oğlu, Vəliyeva Elşanə Rafiq qızı, Həsənov Vüqar Təvəkgül oğlu, Abbasov Aqil Əzizağa oğlu, Əliyev Zaur Əli oğlu, Şəfiyev İspəndiyar Əsəd oğlu, Xıdırov Əhliman Mehman oğlu, Babayev Zəki Baba oğlu, Baxışova Vüsələ Ələkbər qızı, Şamayev Elşad Yaquboviç,
Kommersiya kollegiyasının sədri Abiyeva Kəmalə Nəbi qızı və hakimləri Qəribov Bəhman Fərhad oğlu, Məmmədli Bəhram Məmməd oğlu və Qurbanov Rəqib Əliddin oğlundan ibarət tərkibdə,
Bayramova Fidan Rafiq qızının katibliyi ilə,

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin (bundan sonra – MPM) 418-1-ci maddəsinin tələblərinə müvafiq qaydada verdiyi 2024-cü il 3 iyul tarixli təqdimatı əsasında mübahisəli hüquqi məsələyə hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi məqsədi ilə baxaraq aşağıdakıları müəyyən etdi.

Mübahisəli hüquqi məsələnin məzmunu

1. Ali Məhkəmənin icraatında olan, əvvəllər müəyyən edilmiş hüquqi mövqələrdən fərqli yanaşmanın müzakirəsini zəruri edən mülki işin hallarına görə, iddiaçı cavabdehlə paylı mülkiyyətində olan daşınmaz əşyanın hərracdan satılmasını və əldə olunan vəsaitin paylarına mütənasib bölünməsinə xahiş etmişdir. İşə baxan birinci instansiya məhkəməsi iddianı təmin etməklə əmlakın hərracdan satış qiymətini müəyyən etmişdir. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi cavabdehin apellyasiya şikayətini təmin etməmiş, rayon məhkəməsinin qətnaməsini dəyişdirmədən saxlamışdır. Qətnamədən cavabdeh kassasiya şikayəti vermiş və kassasiya şikayətinin dəlilləri əsasən əmlakın hərracdan satış qiymətinin müəyyən edilməsi ilə bağlı olmuşdur.

2. İşə kassasiya qaydasında baxılarkən Ali Məhkəmənin ayrı-ayrı məhkəmə tərkibləri arasında mübahisəli məsələyə dair fərqli hüquqi yanaşmaların mövcud olduğu müəyyən edilmişdir.

3. Belə ki, Ali Məhkəmənin Mülki kollegiyasında analoji işlər üzrə bir sıra məhkəmə tərkibləri paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi və payın ayrılması anlayışlarına fərq qoymadan hər ikisinə dair iddia tələblərinin Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 220-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş ardıcılıq gözlənilməklə həll edilməsi mövqeyində olmuşlar.

4. Digər mövqeyə əsasən isə paylı mülkiyyətdə olan əşyadan payın ayrılması və əşyanın bölünməsi fərqli hüquqi prosedurlar olmaqla, Mülki Məcəllənin müvafiq olaraq 220 və 221-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydada həll edilməlidir.

5. Eyni zamanda bir sıra məhkəmə tərkibləri arasında bu kateqoriyadan olan mübahisələr üzrə qanunla müəyyən edilmiş mərhələlərdən birini və ya bir neçəsini istisna etməklə, birbaşa növbəti və ya sonuncu mərhələnin tətbiqinin mümkünlüyü və mübahisə predmeti olan əşyanın hərracdan ilkin satış qiymətinin qətnamə ilə müəyyən edilməli olub-olmaması barədə də fərqli hüquqi mövqələr mövcuddur.

6. Göründüyü kimi, qeyd edilən hüquqi məsələlərə dair qanunvericiliyin tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi zərurəti yaranmışdır.

7. MPM-in 418-1-ci maddəsinə müvafiq olaraq, Ali Məhkəmənin məhkəmə tərkibi işə kassasiya qaydasında baxarkən Ali Məhkəmənin digər məhkəmə tərkibinin əvvəllər qəbul etdiyi qərarda müəyyən edilmiş hüquqi mövqedən fərqli yanaşmanın tətbiq edilməsini zəruri hesab etdikdə, həmin mübahisəli hüquqi məsələyə hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi məqsədilə Ali Məhkəmənin mülki və kommersiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərdən ibarət tərkibdə baxılır.

8. Bu məqsədlə Ali Məhkəmənin sədri tərəfindən hazırda işə baxan Mülki kollegiyanın məhkəmə tərkibinin təqdimatı təmin edilərək, hüququn tətbiqi üzrə qeyd edilən mübahisəli hüquqi məsələ Mülki və Kommersiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərin müzakirəsinə çıxarılmış, mübahisəli hüquqi məsələ hüquq ictimaiyyətinin diqqətinə çatdırılmış, Xarici Təhsilli Hüquqşünaslar Assosiyasiyasının ("FELAS"), "Bureau 28a" MMC Hüquq firmasının və Bakı Dövlət Universitetinin Mülki proses və kommersiya hüququ kafedrasının yazılı formada əsaslandırılmış rəyləri (amicus curiae rəyi) Ali Məhkəməyə təqdim edilmiş, eyni zamanda xarici dövlətlərin bu məsələlərlə bağlı təcrübələri öyrənilmişdir.

Məhkəmə tərkibinin mövqeyi:

9. Mübahisəli hüquqi məsələnin həlli məqsədilə mülki qanunvericiliyin mülkiyyət hüququ, ümumi mülkiyyət hüququ, ümumi mülkiyyətdə olan əşyanın bölgüsü ilə bağlı müvafiq normaları nəzərdən keçirilməlidir.

10. Mülki Məcəlləyə əsasən mülkiyyət hüququ - subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququdur (Mülki Məcəllə, 152.1-ci maddə). İki və ya bir neçə şəxsin mülkiyyətində olan əşya onlara ümumi mülkiyyət hüququ əsasında mənsubdur. Əşya mülkiyyət hüququnda mülkiyyətçilərin hər birinin payı müəyyənləşdirilməklə (paylı mülkiyyət) və ya belə paylar müəyyənləşdirilmədən (birgə mülkiyyət) ümumi mülkiyyətdə ola bilər. Əşyaya ümumi mülkiyyət, qanunvericilikdə həmin əşyaya birgə mülkiyyət yaranmasının nəzərdə tutulduğu hallar istisna olmaqla, paylı mülkiyyətdir (Mülki Məcəllə, 213.1-213.3-cü maddələr).

11. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən ümumi mülkiyyətdə olan əşyanın ideal və real bölgüləri mümkündür. İdeal bölgü əşyanın fiziki cəhətdən bölünmədən əşya üzərində mülkiyyət hüququnda payların müəyyən edilməsini, real bölgü isə əşyanın fiziki cəhətdən mülkiyyətçilər arasında ideal paylarına müvafiq olaraq faktiki bölünməsinə nəzərdə tutur. İdeal bölgüdən fərqli olaraq, real bölgüdə hər bir mülkiyyətçi (və ya ayrılan mülkiyyətçi) öz hissəsi üzərində tam mülkiyyət hüququna malik olmaqla, fərdi mülkiyyətçi halına gəlir.

12. Qanunverici paylı mülkiyyətdə olan əşyanın real bölgüsündən əvvəl bütün mülkiyyətçilərin mənafeələrini nəzərə almaqla paylı mülkiyyətdə olan əşyaya sahiblik, ondan istifadə və ona (və ya konkret paya) sərəncam verilməsinə dair aralarındakı ittiqləflərin həll edilməsi ilə bağlı aşağıda sadalanan bir sıra fərqli hüquqi mexanizmlər müəyyən etmişdir ki, bu da mülkiyyət hüququnun toxunulmazlığı prinsipi çərçivəsində bütün payçıların mülkiyyət hüquqlarının əlverişli şəkildə müdafiəsinə xidmət edir.

13. *Ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyaya sahiblik və ondan istifadə qaydasının müəyyən edilməsi* – paylı ümumi mülkiyyətin mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətdə olan əşyaya sahiblik və ondan istifadə qaydası haqqında razılığa gələ bilərlər, razılaşma əldə edilmədikdə isə əşyaya sahiblik və ondan istifadə məhkəmənin müəyyənləşdirdiyi qaydada həyata keçirilir. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi ümumi əşyanın öz payına uyğun hissəsinin onun sahibliyinə və istifadəsinə verilməsi hüququna malikdir, bu mümkün olmadıqda isə onun payına düşən əşyaya sahiblik və ondan istifadə edən digər mülkiyyətçilərdən müvafiq əvəz ödəməyi tələb edə bilər (Mülki Məcəllə, 215.1-215.3-cü maddələr).

14. *Paylı mülkiyyətdə olan əşya üzərində mülkiyyət hüququndakı paya dair sərəncam verilməsi* - hər bir mülkiyyətçi öz payı üzərində sərəncam vermək hüququna malikdir. Bununla belə, fərdi mülkiyyətçilərdən fərqli olaraq, paylı mülkiyyətçilər sərəncam səlahiyyətlərinin həyata keçirilməsində bəzi qanuni məhdudiyyətlərə tabedirlər. Belə ki, paylı mülkiyyətin hər bir mülkiyyətçisi öz payını sata, bağışlaya, vəsiyyət edə, girov qoya bilər və ya ona dair başqa sərəncam verə bilər. Onu əvəzi ödənilməklə özgəninkiləşdirdikdə isə payı satın almaqda üstünlük hüququ ilə bağlı Mülki Məcəllənin 218-ci maddəsində müəyyən edilmiş qaydalara əməl etməlidir (Mülki Məcəllə, 215.5-215.6-cı maddələr).

15. Məhkəmə tərkibi qeyd edilən maddənin tətbiqi ilə bağlı təcrübədə fərqli hüquqi yanaşmaların olduğunu nəzərə alıb vurğulamağı zəruri hesab edir ki, ümumi paylı mülkiyyət hüququndakı pay satın almaqda üstünlük hüququ pozulmaqla satıldıqda hüququ pozulmuş

payçının hüquqlarının məhkəmədə müdafiəsi qaydası (qaldıracağı iddianın predmeti) qanunvericilikdə dəqiq müəyyənləşdirilmişdir.

16. Belə ki, Mülki Məcəllənin 218.3-cü maddəsinə əsasən pay satın almaqda üstünlük hüququ pozulmaqla satıldıqda paylı mülkiyyətin hər hansı digər iştirakçısının üç aylıq kəsic müddət ərzində hüququ vardır ki, alıcının hüquq və vəzifələrinin ona keçirilməsini məhkəmə qaydasında tələb etsin. Göründüyü kimi, satın almaqda üstünlük hüququ pozulmuş şəxs bu əsasa dayanaraq, həmin əqdin etibarsızlığı ilə bağlı deyil, alıcının hüquq və vəzifələrinin ona keçirilməsi barədə tələb irəli sürmək hüququ vardır.

17. *Paylı mülkiyyətdə olan əşyanın mülkiyyətçilər arasında bölünməsi və ya mülkiyyətçinin əşyadakı payının ayrılması* – bu məsələləri nizamlayan Mülki Məcəllənin 220 və 221-ci maddələrinin məzmunundan belə nəticəyə gəlmək olar ki, bölünmə və ayrılma anlayışları eynilik təşkil etməməklə, fərqli hüquqi mexanizmləri nəzərdə tutur. Paylı mülkiyyətdə olan əşyadan mülkiyyətçilərin birinin (və ya bir neçəsinin) payının ayrılması proseduru Mülki Məcəllənin 220.3-220.6-cı maddələri, ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi ilə əşya üzərində iştirakçıların paylı mülkiyyət hüquqlarına xitam verilməsi proseduru isə 221-ci maddəsi ilə tənzimlənir.

18. Hər iki prosedur ilk olaraq tərəflərin razılığı ilə, bu mümkün olmadıqda isə mübahisənin məhkəmədə həll olunmasını nəzərdə tutur (Mülki Məcəllə, 220.3-cü maddənin birinci cümləsi və 221-ci maddənin 2-ci cümləsi).

19. Qeyd olunan hüquqi prosedurlar arasındakı fərq isə ondan ibarətdir ki, paylı mülkiyyətdə olan əşyanın mülkiyyətçilər arasında bölünməsi maddənin başlığından da göründüyü kimi, bütün hallarda həmin şəxslərin əşya üzərində ümumi paylı mülkiyyət hüquqlarına xitam verilməsi ilə nəticələnir. Bu baxımdan əşyanın bölünməsi halı üçün Mülki Məcəllənin 221-ci maddəsində onun fiziki bölgüsü və hərracdan satışından ibarət iki ardıcıl hüquqi mexanizm müəyyən edilmişdir. Həmin maddə bütün paylı mülkiyyətçilər əşyanın bölünməsi ilə bağlı həmfikir olsalar da, aralarında paylı mülkiyyət hüququna xitam verilməsinin növü və ya forması (fiziki bölgü, hərracdan satış və s.) ilə bağlı mübahisə olduğu və ya payının ayrılmasını tələb etməyən mülkiyyətçi tək qaldığı, yəni ümumiliyin davam etdirilməsinin mümkün olmadığı hallarda tətbiq edilməlidir. Məsələn, bütün payçıların əşyanın paylarına uyğun bölünməsinə tələb etdikləri və ya iki payçıdan biri, üç payçıdan ikisi ayrılmaq istədiyi hallarda əşyanın bölünməsi mexanizmi işə düşür.

20. Əşya üzərində mülkiyyət hüququndakı payın ayrılması isə bütün hallarda ümumi paylı mülkiyyət hüququna xitam verilməsi ilə nəticələnir. Bu baxımdan əşyanın bölünməsi halından fərqli olaraq, payın ayrılması halı üçün Mülki Məcəllənin 220.2-220.6-cı maddələrində payın naturada ayrılması, bu mümkün olmadıqda kompensasiya ödənilməklə paya xitam verilməsi və əşyanın açıq hərracdan satışından ibarət üç ardıcıl hüquqi mexanizm müəyyən edilmişdir. Bu zaman həmin ardıcillıq gözlənilməklə payın naturada ayrılması baş tutduqda yalnız ayrılan şəxs(lər) ümumilikdən çıxaraq fərdi mülkiyyətçiyə çevrilir, bu mümkün olmadıqda isə kompensasiya ödənilməklə yalnız həmin şəxs(lər)in əşya üzərində mülkiyyət hüququna xitam verilir. Ayrılmayan iki və ya daha artıq payçı isə ümumi paylı mülkiyyət vəziyyətində qalmaqla davam edirlər. Məsələn, üç payçıdan birinin və ya dörd payçıdan ikisinin ayrılmaq istədiyi halda payın ayrılmasına dair prosedur tətbiq edilir. Yalnız əşyanın açıq hərracdan payçı olmayan digər şəxslərə satılması halında əvvəlki həmmülkiyyətçilərin əşya üzərində ümumi paylı mülkiyyət hüquqlarına xitam verilmiş olur.

21. Nəzərə alınmalıdır ki, paylı mülkiyyətçilər aralarındakı mübahisəli vəziyyətin həlli məqsədilə yuxarıda qeyd olunan hüquqi mexanizmlərdən (əşyaya sahiblik və ondan istifadə qaydasının müəyyən edilməsi, paylı mülkiyyətçinin öz payı üzərində sərəncam verməsi, paylı mülkiyyətdə olan əşyanın mülkiyyətçilər arasında bölünməsi və mülkiyyətçinin əşyadakı payının ayrılması) hər hansı birini seçməkdə sərbəstdirlər. Qanunverici bu mexanizmlərdən mərhələli şəkildə istifadə edilməsi ilə bağlı hər hansı imperativ qayda müəyyən etməmişdir. Paylı mülkiyyətçilər öz seçimləri əsasında onlardan mərhələli şəkildə istifadə edə və ya hər hansı birini seçməklə digərlərini aradan qaldıra bilərlər.

22. Məhkəmə təcrübəsindən görünür ki, paylı mülkiyyətçilər arasındakı müxtəlif məzmunlu mübahisələr üzrə iddia tələbləri bir qayda olaraq, ümumi mülkiyyətdən payın ayrılması və ya ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi formasında ifadə edilir. Halbuki tələbin bu şəkildə qeyd olunması bir çox hallarda tərəflərin həqiqi arzusunu əks etdirmir. Məsələn, iddiaçının əldə etmək istədiyi hüquqi nəticə payının dəyərinə uyğun vəsait əldə etməklə ümumi paylı mülkiyyətdən çıxmaq və əldə edəcəyi vəsaiti ehtiyacları üzrə başqa istiqamətlərə yönəltməkdən ibarət olsa da, payına sərəncam vermək imkanı barədə məlumatlı olmadığından payının ayrılması ilə bağlı iddia qaldırmaqla, bu tələb üzrə qanunvericilikdə imperativ şəkildə müəyyən edilmiş mərhələli həll qaydasına məcbur olur.

23. Bu baxımdan məhkəmələr bu kateqoriyadan olan işlərə baxarkən bütün payçıların qanunla qorunan hüquq və mənafeələrinin bərabər müdafiəsi məqsədilə ilk növbədə tərəflər arasındakı mübahisəli vəziyyətin nədən irəli gəldiyini, iddiaçının hazırkı iddia ilə əldə etmək istədiyi hüquqi nəticənin nədən ibarət olduğunu, çatmaq istədiyi hüquqi mənafeyə uyğun düzgün hüquqi mexanizm seçib-seçmədiyini aydınlaşdırmalı, uyğunsuzluq halında qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş bütün hüquqi müdafiə vasitələrindən istifadənin mümkünlüyünü tərəflərlə müzakirə etməlidirlər. Bu yolla paylı mülkiyyətçilər mülkiyyət hüquqlarının daha real və effektiv şəkildə realizəsinə nail olmaqla, aralarındakı mübahisənin buna zərurət olmadığı halda paya və ya bütünlükdə ümumi mülkiyyət hüquqlarına xitam verilməsi ilə nəticələnəcək şəkildə həllindən qorunmuş olurlar.

24. Bu məqsədlə hakim işi məhkəmədə baxılmağa hazırlayarkən qeyd edilən halları MPM-in 14.1 və 167.1-ci maddələrinə uyğun qaydada tərəflərlə müzakirə etməli, dəqiqləşdirmənin nəticələrini məhkəmənin iclas protokolunda aydın şəkildə əks etdirməlidir.

25. Məhkəmə iddiaçının çatmaq istədiyi hüquqi nəticənin ümumi mülkiyyətdə olan əşyadan payın ayrılması və ya əşyanın bölünməsindən ibarət olduğunu müəyyən edərsə, həmin tələbin qanuni əsasını təşkil edən Mülki Məcəllənin müvafiq olaraq 220.3-220.6-cı və 221-ci maddələrini tətbiq etməklə mübahisəni həll etməlidir.

26. Bu kateqoriya işlər üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyi baxımından həll edilməli ilk məsələ qeyd edilən maddələrdə göstərilən prosedurlara müvafiq olaraq, hər bir mərhələ üzrə ayrıca tələbin irəli sürülməsinin zəruri olub-olmaması ilə bağlıdır.

27. İddia irəli sürmək iddiaçının dispozitiv hüququdur və dispozitivlik prinsipinə əsasən müdafiə üçün məhkəməyə müraciət etmək və ya etməmək, iddia qaldırmaq və onu geri götürmək, yaxud da tələb olunan müdafiənin həcmi müəyyən etmək şəxsin özündən asılı olmalıdır. Bundan irəli gələrək, öz məqsədinə nail olmaq üçün prosessual vasitələri seçmək də onun sərbəst sərəncamında olmalıdır (*"Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 420-ci maddəsinin şərh edilməsinə dair"* Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin Plenumunun (bundan sonra - Konstitusiyaya Məhkəməsinin Plenumu) 2012-ci il 28 fevral tarixli qərarı).

28. Bununla belə nəzərə alınmalıdır ki, qanunvericilikdə bu kateqoriya işlər üzrə məcburi şəkildə mərhələli həll qaydası müəyyən edilmişdir.

29. Konstitusiyaya Məhkəməsinin Plenumunun "Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 220.6 və 221-ci maddələrinin bəzi müddələrinin şərh edilməsinə dair" 2014-cü il 4 aprel tarixli qərarında göstərilir ki, ...əmlakın açıq hərracdan satılaraq bölünməsindən əvvəl Mülki Məcəllənin 220.3-220.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydalara əməl edilməlidir. Həmin qaydalar paylı mülkiyyətdə olan əmlakın bölünməsi və ondan payın ayrılmasının mərhələli formada tənzimlənməsini nəzərdə tutur. İlk növbədə, əmlakın naturada bölünməsinin mümkünlüyü müəyyən edilməlidir. Əmlakın naturada bölünməsi mümkün olmadığı halda, ayrılan mülkiyyətçi öz payının dəyərinin paylı mülkiyyətin digər mülkiyyətçiləri tərəfindən ona ödənilməsinə tələb etmək hüququna malikdir. Digər mülkiyyətçilərin kompensasiya vermək imkanları olmadıqda və ya onlar kompensasiya vermək istəmədikdə, əmlakın məhkəmə qərarı əsasında hərracdan satılması məsələsinə baxıla bilər. Eyni zamanda payının naturada ayrılması mümkün olmadıqda və mülkiyyətçi payın əvəzinə pul kompensasiyasını almaqdan imtina etdikdə, həmin mülkiyyətçi əmlakın açıq hərracdan satılmasını tələb edə bilməz. Həmçinin paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi birbaşa əmlakın açıq hərracdan satılmasını tələb etmək hüququna malik deyil.

30. Bu iddialara baxılması zamanı mərhələli həll qaydasının müəyyən edilməsində məqsəd mülkiyyətçilərdən birinin (və ya bir neçəsinin) digər paylı mülkiyyətçiləri öz mülkiyyət hüquqlarından iradələrinə zidd şəkildə istədikləri vaxt istədikləri formada məhrum etmələrinə müəyyən məhdudiyyətlər qoymaqla, mülkiyyət hüququnun toxunulmazlığını qorumaqdan, həmçinin bütün mülkiyyətçilərin hüquqi mənafeələrinin balanslı müdafiəsinə nail olmaqdan ibarətdir. Məhz bu məqsədlə qanunverici bu kateqoriyadan olan mübahisələrin həlli zamanı qanunla müəyyən edilmiş mərhələlərdən birini və ya bir neçəsinin istisna etməklə, birbaşa növbəti və ya sonuncu mərhələnin tətbiqinin tələb edilməsini qadağan etmişdir. Bu baxımdan iddiaçının dispoziitivlik prinsipindən çıxış edərək, birbaşa növbəti və ya sonuncu mərhələnin tətbiqini tələb etməsi iddianın rədd olunması üçün əsasdır.

31. Göstərilənləri nəzərə alaraq, məhkəmə tərkibi hesab edir ki, iddia tələbinin hansı formada ifadə olunmasından asılı olmayaraq, qaldırılan iddianın predmeti ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi və ya payın ayrılmasından ibarət olduğundan, məhkəmə hər bir halda həmin tələbin qanuni əsasını təşkil edən maddənin dispoziisiya şərtlərinə uyğun olaraq mübahisənin qanunla müəyyən edilmiş ardıcılıq gözlənilməklə hər bir mərhələ üzrə həll edilməsinin mümkünlüyünü aydınlaşdırmalıdır. Bu, məhkəmənin qanundan irəli gələn xidməti vəzifəsi olmaqla, tələbdən kənara çıxma kimi qiymətləndirilə bilməz.

32. Beləliklə, iddia tələbləri natamam olduqda və ya aydın olmadıqda məhkəmə MPM-in 14.1 və 167.1-ci maddələrinə əsasən tərəflərlə bu iddiaların predmeti, həmin predmet çərçivəsində araşdırmanın qanunla müəyyən edilmiş məcburi mərhələləri barədə müzakirə aparmalı, bunların hüquqi nəticələrini tərəflərə izah etməli və tələb üzrə yekun arzu olunan nəticənin nədən ibarət olmasını dəqiqləşdirməlidir.

33. Müzakirənin nəticəsində iddiaçı tələb üzrə araşdırmanın Mülki Məcəllənin 220 və 221-ci maddələrində göstərilən müvafiq ardıcılıqla aparılmasına etiraz etməzsə, məhkəmə iddia tələbinin “payın ayrılması”, “paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi”, “payın dəyərinin ödənilməsi”, “əşyanın hərracdan satılması” və s. kimi ifadə olunduğu bütün hallarda qanunla müəyyən edilmiş ardıcılıq üzrə yoxlama aparmalıdır.

34. O da qeyd olunmalıdır ki, kreditorun tələbi üzrə borclunun ümumi mülkiyyətdəki payına tutmanın yönəldilməsi barədə tələblər də ümumi paylı mülkiyyətdən payın ayrılması və ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi ilə bağlı bu qərardaddakı hüquqi mövqelər nəzərə alınmaqla Mülki Məcəllənin 224-cü maddəsində göstərilmiş dispoziisiya şərtlərinə və ardıcılığa müvafiq olaraq həll edilməlidir.

35. Həmin maddənin tələbinə görə, paylı və ya birgə mülkiyyətçinin başqa əmlakı kifayət etmədikdə onun kreditoru borc üzrə tutmanın borclunun ümumi əşyadakı payına yönəldilməsi üçün həmin payın ayrılmasını tələb edə bilər. Əgər payın naturada ayrılması mümkün deyildirsə və ya paylı və ya birgə mülkiyyətin qalan iştirakçıları buna etiraz edərlərsə, kreditorun ixtiyarı var ki, borclunun öz payını bazar qiyməti ilə ümumi mülkiyyətin qalan iştirakçılarına satmasını və satışdan əldə edilmiş vəsaitin borcun ödənilməsinə yönəldilməsini tələb etsin. Ümumi mülkiyyətin qalan mülkiyyətçiləri borclunun payını almaqdan imtina etdikdə kreditorun ixtiyarı var ki, tutmanın borclunun ümumi mülkiyyət hüququndakı payına onun açıq hərracdan satılması yolu ilə yönəldilməsini məhkəmə qaydasında tələb etsin.

36. Nəzərə alınmalıdır ki, borclunun barəsində çıxarılmış qətnamənin icrası qaydasında tələbin onun ümumi mülkiyyətdəki payına yönəldilməsi fərdi mülkiyyətində olan əşyasına yönəldilməsindən fərqli olaraq, kreditorun tələbi üzrə iddia icraatı qaydasında həll edilməli məsələ olmaqla “İcra haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra – “İcra haqqında” Qanun) 53-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada qətnamənin icrası çərçivəsində həyata keçirilə bilməz.

Ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyadan payın ayrılması

37. İlk növbədə qeyd olunmalıdır ki, hər bir mülkiyyətçi yalnız özünə məxsus payın ayrılmasını tələb etmək hüququna malikdir. Digər mülkiyyətçinin payının naturada ayrılması və ya kompensasiya ödənilməklə ümumi mülkiyyətdəki payına xitam verilməsi barədə iddia qaldırıla bilməz. Bu qaydanın yeganə istisnası Mülki Məcəllənin 220.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuşdur. Həmin maddəyə əsasən mülkiyyətçinin payı cüzi olduqda, real

surətdə ayrılı bilmədikdə və ümumi əmlakdan istifadə edilməsində onun mühüm mənafeyi olmadıqda, məhkəmə həmin mülkiyyətçinin razılığı olmadan da paylı mülkiyyətin qalan iştirakçılarının öhdəsinə ona kompensasiya ödənilməsi vəzifəsini qoya bilər.

38. Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd edilən maddənin tətbiqi ilə bağlı vurğulamışdır ki, ümumi paylı mülkiyyətə pay hüququndan məhrum etmək yalnız müstəsna hallarda mümkündür (Mülki Məcəllə, 220.4-cü maddə). Ümumi paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisinin ümumi əmlakın istifadəsində mühüm mənafeyinin olub-olmaması məsələsi məhkəmələr tərəfindən hər bir konkret halda tərəflərin təqdim etdikləri sübutları məcmu şəklində tədqiq etməklə və qiymətləndirməklə həll olunur. Həmin maddənin üçüncü cümləsinin tətbiq olunması yalnız qanunverici tərəfindən sadalanan bütün şərtlərin eyni zamanda mövcud olması halında mümkündür: mülkiyyətçinin payı cüzi olduqda; naturada ayrılması mümkün olmadıqda; ümumi əmlakdan istifadə edilməsində onun mühüm mənafeyi olmadıqda. Bununla, Mülki Məcəllənin 220.4-cü maddəsində öz payının ümumi əmlakdan ayrılması tələbini irəli sürməyən mülkiyyətçinin əmlaka olan mülkiyyət hüququndan onun iradəsinə zidd olaraq digər mülkiyyətçilər tərəfindən kompensasiyanın ödənilməsi yolu ilə məhrum edilməsi nəzərdə tutulmamışdır, əks yanaşma mülkiyyət hüququnun toxunulmazlığı prinsipinə zidd olardı (*Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumunun "Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 220.6 və 221-ci maddələrinin bəzi müddələrinin şərh edilməsinə dair" 2014-cü il 4 aprel tarixli qərarı*).

39. Mülki Məcəllənin 220-ci maddəsinin məzmunundan və Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumunun həmin qərarındakı izahlardan müəyyən olunur ki, ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyadan payın ayrılması aşağıdakı üç mərhələdən ibarətdir:

- 1) ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyadan payın natura formasında ayrılması;
- 2) kompensasiya (payın dəyəri) ödənilməsi;
- 3) əşyanın məhkəmə qərarı ilə açıq hərracdan satılması və əldə olunan vəsaitin

paylara mütənasib surətdə mülkiyyətçilər arasında bölüşdürülməsi.

40. Bu tələblər üzrə hər növbəti mərhələnin yoxlanılmasına özündən əvvəlki mərhələnin tətbiqi mümkün olmadığı halda yol verilir. Yeni əgər payın naturada ayrılmasına yol verilmirsə və ya bu, ümumi mülkiyyətdə olan əşyaya tənəşsüz zərər vurmadan mümkün deyildirsə, ayrılan mülkiyyətçi öz payının dəyərinin digər mülkiyyətçilər tərəfindən ona ödənilməsinə tələb etmək hüququna malikdir. Bu qaydalara əsasən əvvəlki iki mərhələnin tətbiqi mümkün olmadığı halda isə əşya məhkəmə qərarı ilə açıq hərracdan satıla və əldə olunan vəsait paylara mütənasib surətdə mülkiyyətçilər arasında bölüşdürülə bilər.

41. Qeyd edilən məcburi qaydanın tətbiqi həm ayrılmaq istəyən paylı mülkiyyətçinin, həm də qalan mülkiyyətçilərin mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsinə yönəlmişdir. Belə ki, bununla bir tərəfdən mülkiyyətçiyə əmlakdakı payına sərəncam vermək, digər tərəfdən isə qalan mülkiyyətçilərə əşyanı ümumi paylı mülkiyyətlərində saxlamaq imkanı verilir. Ona görə də, bu mərhələlərin yoxlanılması formal xarakter daşıymamalı, tərəflər bundan istifadə etməklə bir-birinin hüquqlarını reallaşdırmağa maneə yaratmamalı, hüquqdan sui-istifadəyə yol verilməməlidir.

42. Birinci mərhələ üzrə məhkəmə tərəfindən ilk növbədə iddiaçının əşya üzərində mülkiyyət hüququndakı payının naturada bölgüsünün mümkün olub-olmadığı, ayrılan payın vahid daşınmaz əşya konsepsiyasına uyğun gəlib-gəlmədiyini istiqamətində araşdırma aparılmalıdır. Əşyanın xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla onun naturada bölgüsünün aşkar surətdə mümkünsüzlüyü halında məhkəmə hər hansı əlavə araşdırma aparmadan bu mərhələnin yoxlanılmasını yekunlaşdırmaqla, iddiaçının istəyinə uyğun olaraq ikinci mərhələyə keçid etməlidir.

43. Digər hallarda isə məhkəmə payın naturada ayrılmasının formaları barədə hər bir tərəfin təklifini dinləməli, mübahisəli məqamların alternativ həlli yolları ilə bağlı qarşılıqlı müzakirələr aparmalıdır. Bundan sonra yekun təkliflər əsasında, bunun mümkün olmadığı halda isə tərəflərin mənafeələrinə bərabər şəkildə xidmət edəcək ən əlverişli formada naturada ayrılmanın mümkünlüyünü prosessual qanunvericiliyin yol verdiyi imkanlardan istifadə etməklə araşdırılmalıdır.

44. Araşdırmanın nəticəsində payın naturada ayrılmasının mümkünlüyü müəyyən edilərsə, məhkəmə payın müəyyən etdiyi qaydada naturada bölgüsü barədə qətnamə qəbul etməlidir. İddiaçı məhkəmə tərəfindən müəyyən edilmiş naturada bölgünün qaydası ilə razı olmadıqda, qətnamədən apellyasiya və kassasiya şikayətləri vermək, eyni zamanda iddiadan imtina hüquqlarından istifadə edə bilər.

45. Bununla yanaşı, nəzərə alınmalıdır ki, Mülki Məcəllənin 220.4-cü maddəsinin ikinci cümləsində payın naturada ayrılmasının mümkünlüyü halında ayrılmanı tələb edən mülkiyyətçinin razılığı ilə naturada bölgünün əvəzinə qalan mülkiyyətçilər tərəfindən kompensasiyanın ödənilməsi imkanı da nəzərdə tutulmuşdur. Bu zaman məhkəmə yalnız kompensasiyanın məbləği ilə bağlı tərəflər arasında qarşılıqlı razılığın olduğu halda həmin məbləğin ödənilməsinə qəet edə bilər, əks halda isə müəyyən etdiyi qaydada naturada bölgü barədə qətnamə çıxarmalıdır.

46. İddiadan imtina edildiyi halda isə məhkəmə tərəfindən iddiaçıya yenidən eyni əşya barəsində eyni əsaslarla digər həmmülkiyyətçilərə qarşı payın naturada ayrılması, habelə payının dəyəri kimi kompensasiya ödənilməsi və ya əşyanın açıq hərracdan satılması barədə iddia qaldırmaq hüququnun olmadığı izah edilməlidir. İddiaçı qeyd edilən tələblərlə və ya onlardan biri ilə məhkəməyə müraciət edərsə, MPM-in 153.2.2-ci maddəsinə əsasən iddia ərizəsinin qəbulundan imtina olunmalı, iş səhvən icraata qəbul edildikdə isə MPM-in 261.0.2-ci maddəsinə əsasən iş üzrə icraata xitam verilməlidir.

47. Naturada ayrılma mümkün olmadıqda ikinci mərhələnin tətbiqi ilə bağlı Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumunun 2014-cü il 4 aprel tarixli qərarında göstərilmişdir ki, ...mülkiyyətçiyə düşən pay əvəzinə pul kompensasiyasının ödənilməsi yalnız payın naturada ayrılması mümkün olmadıqda və onun razılığı ilə həyata keçirilə bilər. Payın həcmindən asılı olmayaraq paylı mülkiyyətin istənilən mülkiyyətçisi pul kompensasiyasının ödənilməsi tələbini irəli sürmək hüququna malikdir. Əgər iddiaçı tərəfindən belə tələb irəli sürülməmişdirsə, məhkəmə öz təşəbbüsü ilə kompensasiyanın ödənilməsinə müəyyən edə bilməz. Belə ki, məhkəmə iddia tələbinin hədlərindən kənara çıxa bilməz. Ümumi paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi yalnız ona pul kompensasiyasının ödənilməsinə tələb edə bilər. Həmin mülkiyyətçi digər mülkiyyətçilərə pul kompensasiyasının ödənilməsinə tələb etmək hüququna malik deyil.

48. Göründüyü kimi, payın naturada ayrılması mümkün olmadıqda ikinci mərhələ üzrə məhkəmə araşdırmasının aparılması iddiaçının iradəsindən asılı olmaqla, yalnız o, digər mülkiyyətçilərdən payının dəyəri kimi ona kompensasiyanın ödənilməsinə tələb etdiyi halda mümkündür. İddiaçı payının dəyəri kimi kompensasiya ödənilməsinə tələb etmədiyi halda isə məhkəmə araşdırması yekunlaşdırılmaqla ümumi mülkiyyətdən payın naturada ayrılması barədə iddiası rədd olunmalı və ona gələcəkdə ikinci mərhələdən başlanmaqla müvafiq ardıcılıq üzrə iddia qaldırmaq hüququ izah edilməlidir.

49. Kompensasiyanın məbləği ilə bağlı tərəflər arasında mübahisə olmadığı halda məhkəmə iddianı təmin etməklə, tərəflərin qarşılıqlı razılaşmasına uyğun olan məbləği qəet etməlidir. Əks halda isə məhkəmə tələb edilən kompensasiyanın məbləğindən asılı olmayaraq, əşyanın bazar qiymətinə uyğun ədalətli kompensasiya məbləğini müəyyən etməli və cavabdeh tərəfin buna razılığı olduğu halda iddia tələbinə münasibətdə iddianın tam və yaxud qismən təmin olunmasına dair qətnamə qəbul etməlidir.

50. Nəzərə alınmalıdır ki, iddiaçının məhkəmə tərəfindən müəyyən edilmiş kompensasiyanın məbləği ilə razılaşmaması bu mərhələ üzrə araşdırmanın yekunlaşması və növbəti mərhələyə keçid edilməsi üçün əsas deyil. Məhkəmə hər bir halda cavabdehlərə iddiaçının payının dəyəri kimi müəyyən edilmiş kompensasiyanın ödənilməsinə təklif etməlidir. Əks yanaşmada ayrılan mülkiyyətçi hüquqdan sui-istifadə edərək payına görə tənəşsüz yüksək kompensasiya tələb etməklə qalan mülkiyyətçiləri ağır vəziyyətə sala, yaxud əşyanın məcburi şəkildə hərraca çıxarılmasına nail ola bilər ki, bu da payın dəyərini ödəməyə razı olan cavabdehlərin mülkiyyət hüquqlarına müdaxilə təşkil edir.

51. İddiaçı məhkəmə tərəfindən müəyyən edilmiş kompensasiyanın məbləği ilə razılaşmadıqda qətnamədən apellyasiya və kassasiya şikayətləri vermək, eyni zamanda iddiadan imtina hüquqlarından istifadə edə bilər. İddiadan imtina etdiyi halda məhkəmə tərəfindən bu qərardadın 46-cı bəndində qeyd edilən qaydalar eynilə tətbiq edilməlidir.

52. Cavabdehler və ya onlardan ən azı biri məhkəmə tərəfindən müəyyən edilmiş kompensasiyanın məbləğini ödəməyə razılıq verərsə, bu mərhələdə məhkəmə araşdırması tamamlanmış hesab olunmalı və kompensasiya ödənilməklə iddiaçının əşya üzərində mülkiyyət hüququndakı payına xitam verilməsi barədə qətnamə çıxarılmalıdır. Bu halda kompensasiya ödənilməsi vəzifəsi razılıq vermiş cavabdehin üzərinə qoyulmaqla, iddiaçının payı ona keçməlidir. Razılıq vermiş cavabdehlerin sayı birdən çox olduqda ayrılan pay aralarındakı razılığa müvafiq olaraq hər birinin ödədiyi kompensasiya məbləğinə mütənasib, razılıq olmadıqda isə bərabər şəkildə aralarında bölüşdürülməlidir.

53. Təcrübədən görünür ki, bəzi hallarda cavabdehler məhkəmə prosesində müəyyən edilmiş kompensasiyanın məbləğini ödəməyə razılıq versələr də, sonradan qətnamənin icrası mərhələsində maddi vəziyyətlərinin pisləşməsi, hüquqdan sui-istifadə və ya hər hansı digər səbəbdən vədlərini yerinə yetirmirlər. Bu kimi neqativ halların qarşısını almaq məqsədilə məhkəmə qətnamənin nəticə hissəsində onun icrası üsulunu və qaydasını dəqiq şəkildə müəyyən etməlidir.

54. Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu “Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 231.1-ci maddəsinin bəzi müddələrinin şərh edilməsinə dair” 2015-ci il 22 may tarixli qərarında izah etmişdir ki, məhkəmə qətnaməsinin icra üsulları iş üzrə tərəflərdən birinin pozulmuş hüquqlarının bərpasına yönəlmiş hərəkətlər sistemini nəzərdə tutur. Məhkəmə qətnaməsinin icra qaydası isə müvafiq məhkəmə aktının icra üsullarının məzmununu təşkil edən, müəyyən ardıcılıqla və müvafiq qaydalara riayət etməklə yerinə yetirilən hərəkətlərin məcmusudur. Qətnamənin icra qaydasının dəyişdirilməsi məhkəmə tərəfindən icra hərəkətlərinin yerinə yetirilməsi ardıcılığının (növbəliliyinin), yaxud göstərilən hərəkətlərin məzmununun (həyata keçirilməsi şərtlərinin) dəyişdirilməsində ifadə olunur.

55. Bu məqsədlə qətnamə qəbul edilənədək kompensasiyasının ödənilməsi müddəti ilə bağlı tərəflərlə müzakirə aparılmalı və hər iki tərəfin razılığı ilə müddət müəyyən olunmalıdır. Tərəflər arasında razılıq əldə edilmədikdə isə məhkəmə MPM-in 128.1-ci maddəsi baxımından “İcra haqqında” Qanunun 12.1-ci maddəsində bütün zəruri icra hərəkətlərinin həyata keçirilməsi üçün nəzərdə tutulmuş 2 aylıq müddət təyin etməlidir.

56. Bununla yanaşı, qətnamənin nəticə hissəsində cavabdehler tərəfindən kompensasiyanın ödənilməsi ilə iddiaçının paylı mülkiyyət hüququna xitam verilməsinin eyni vaxtda icra edilməli olması və müəyyən edilmiş müddət ərzində kompensasiya ödənişinin həyata keçirilmədiyi halda, tələbkarın istəyinə uyğun olaraq əşyanın açıq hərracdan satılması və əldə olunan vəsaitin mülkiyyətçilərin paylarına uyğun olaraq aralarında bölünməli olması da göstərilməlidir.

57. Məhkəmə araşdırması zamanı cavabdehlərdən heç biri kompensasiya ödəmək istəmədikdə və ya hər hansı səbəbdən ödəyə bilmədikdə iddiaçının tələbi əsasında məhkəmə üçüncü mərhələyə keçid etməklə əşyanın birbaşa açıq hərracdan satılmasını qətləndirir. İddiaçının əşyanın açıq hərracdan satılmasını tələb etmədiyi halda isə məhkəmə araşdırması yekunlaşdırılmaqla iddia rədd olunmalı və ona gələcəkdə yalnız üçüncü mərhələ üzrə iddia qaldırmaq hüququ izah edilməlidir.

58. Təcrübədə fikir ayrılığı yaradan məsələlərdən biri də mübahisə predmeti olan əşyanın açıq hərracdakı ilkin satış qiymətinin qətnamə ilə müəyyən edilməli olub-olmaması ilə bağlıdır.

59. Bununla bağlı ilk növbədə qeyd olunmalıdır ki, mülki qanunvericilikdə əşyanın açıq hərracdan satılması halında ilkin satış qiymətinin qətnamə ilə müəyyən edilməli olması barədə imperativ tələb yalnız ipoteka predmeti olan əşyaya münasibətdə nəzərdə tutulmuşdur (“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu, 39.3.3-cü maddə). Mülki Məcəllənin 220-ci maddəsində isə paylı mülkiyyətdə olan əşyanın açıq hərracdan satılması barədə qətnamə qəbul edilərkən ilkin satış qiymətinin məhkəmə tərəfindən müəyyən edilməli

olması birbaşa göstərilməsə də, Məcəllədə bununla bağlı qadağanedici norma da nəzərdə tutulmamışdır.

60. Odur ki, əşyanın ilkin satış qiyməti ilə bağlı qətnamənin icrası mərhələsində yaranacaq yeni mübahisələrin və tərəflərin sui-istifadə hallarının qarşısının alınması məqsədilə məhkəmə paylı mülkiyyətdə olan əşyanın müəyyən etdiyi bazar qiyməti ilə ilkin satış qiymətini qətnamənin icra qaydası kimi onun nəticə hissəsində göstərməli və izah etməlidir ki, qətnamənin icrası mərhələsində paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bazar qiymətinin əhəmiyyətli dərəcədə dəyişməsi səbəbindən tərəflər MPM-in 231-ci maddəsinin tələblərinə uyğun olaraq qətnamənin icra qaydasının dəyişdirilməsi barədə ərizə ilə məhkəməyə müraciət edərək, ilkin satış qiymətini yenidən müəyyənləşdirə bilərlər.

61. Paylı mülkiyyətdə olan əşyanın açıq hərracdan satılması proseduru isə "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 42-43-cü maddələrinin tələbləri nəzərə alınmadan Mülki Məcəllənin 415-ci maddəsinə, "İcra haqqında" Qanunun müvafiq müddəalarına, eyni zamanda Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya kollegiyalarının "İcra icraatı çərçivəsində borclunun əmlakının hərracdan satılması qaydası ilə bağlı qanunvericiliyin tətbiqi üzrə" 2021-ci il 24 noyabr tarixli 02/2021 nömrəli qərarında qeyd olunmuş hüquqi mövqelərə uyğun həyata keçirilməlidir.

Ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi

62. Mülki Məcəllənin 221-ci maddəsinin məzmunundan müəyyən olunur ki, əgər iştirakçılar (paylı mülkiyyətçilər) arasında ümumi paylı mülkiyyət hüququna xitam verilməsi növünə (fiziki bölgü, öz istəyi ilə satış və ya hərracdan satış və satış pulunun bölünməsi və ya bütün əşyanın bir və ya bir neçə iştirakçının adına qeydə alınması və qalan iştirakçılara əvəz verilməsi) dair razılıq olmazsa və ya payının ayrılmasını tələb etməyən mülkiyyətçi tək qalarsa, yəni ümumiliyin davam etdirilməsi mümkün olmazsa, ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi yuxarıda qeyd olunduğu kimi payın ayrılmasından fərqli olaraq aşağıdakı iki mərhələdən ibarətdir:

- 1) ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın naturada (fiziki) bölgüsü;
- 2) əşyanın məhkəmə qərarı ilə hərracdan satılması.

63. Birinci mərhələ (əşyanın fiziki bölgüsü) üzrə məhkəmə araşdırmasının predmeti ümumi mülkiyyətdə olan əşyadan payın ayrılmasının ilkin mərhələsi (əşyadan payın naturada ayrılması) ilə eynilik təşkil etdiyindən bu qərarın 42-44, 46-cı bəndlərində nəzərdə tutulan qaydalar nəzərə alınmalıdır.

64. Bu araşdırmanın nəticəsində əşyanın naturada bölgüsünün mümkün olmadığı müəyyən edilərsə, məhkəmə iddiaçıların tələbi əsasında ikinci mərhələyə keçid etməklə əşyanın hərracdan satılmasını qəti etməlidir. İddiaçıların əşyanın hərracdan satılmasını tələb etmədikləri halda isə digər tərəfin bununla bağlı qarşılıqlı tələbi yoxdursa, məhkəmə araşdırması yekunlaşdırılmaqla iddia rədd olunmalı və onlara gələcəkdə yalnız ikinci mərhələ üzrə iddia qaldırmaq hüquqları izah edilməlidir.

65. Ümumi mülkiyyətdə olan əşyadan payın ayrılması prosedurundan fərqli olaraq, əşyanın bölünməsi halında kompensasiya ödənilməsi mərhələsi olmadığından, əşya üzərində mülkiyyəti davam etdirmək niyyətində olan digər payçıların mülkiyyət hüquqlarının qorunması məqsədilə Mülki Məcəllənin 221-ci maddəsində qapalı hərracı ehtiva edən yalnız paylı mülkiyyətin iştirakçıları üçün hərracın keçirilməsi imkanı nəzərdə tutulmuşdur.

66. Hərracın forması tərəflərin mövqeləri nəzərə alınmaqla məhkəmə tərəfindən müəyyən olunmalıdır. Məhkəmə araşdırması zamanı bütün mülkiyyətçilərin və ya onlardan ən azı birinin əşya üzərində tam mülkiyyət hüququnu əldə etmək niyyətinin olduğu müəyyən edilərsə, qətnamənin nəticə hissəsində əvvəlcə yalnız paylı mülkiyyətin iştirakçıları üçün hərracın keçirilməsi, əşya həmin hərracda mülkiyyətçilərdən biri və ya bir neçəsi tərəfindən əldə edilmədiyi halda isə açıq hərracdan satılmalı olması göstərilməlidir.

67. Əşyanın ilkin satış qiyməti və hərracdan satılması proseduru ilə bağlı məsələlər isə bu qərarın 59-61-ci bəndlərində göstərilən qaydada həll olunmalıdır.

68. Şərh olunanları nəzərə alaraq, Ali Məhkəmənin Mülki və Kommersiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərdən ibarət məhkəmə tərkibi MPM-in 418-1.1-ci maddəsini rəhbər tutaraq

QƏRARA ALDI:

Ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyadan mülkiyyətçilərin birinin (və ya bir neçəsinin) payının ayrılması məsələsi Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 220.3 - 220.6-cı maddələri, ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi ilə əşya üzərində iştirakçıların paylı mülkiyyət hüquqlarına xitam verilməsi məsələsi isə həmin Məcəllənin 221-ci maddəsi tətbiq edilməklə, bu qərardadın əsaslandırıcı hissəsində qeyd olunan hüquqi mövqelərə uyğun həll olunmalıdır.

İddia tələbinin hansı formada ifadə olunmasından asılı olmayaraq, qaldırılan iddianın predmeti ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi və ya payın ayrılmasından ibarət olduğundan, məhkəmələr həmin tələbin qanuni əsasını təşkil edən maddənin dispozisiya şərtlərinə uyğun olaraq, mübahisənin qanunla müəyyən edilmiş ardıcılıq gözlənilməklə hər bir mərhələ üzrə həll edilməsinin mümkünlüyünü aydınlaşdırmalıdırlar.

Ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyadan payın naturada ayrılması mümkün olmadıqda, iddiaçının tələbi üzrə məhkəmələr əşyanın bazar qiymətinə uyğun ədalətli kompensasiya məbləğini müəyyən etməli və cavabdeh tərəfin buna münasibəti baxımından müvafiq qərar qəbul etməlidirlər.

Ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi və əşyadan payın ayrılması barədə işlərə baxılarkən məhkəmələr qətnamənin nəticə hissəsində icra qaydası qismində əşyanın bazar dəyərinə uyğun hərracdan ilkin satış qiymətini göstərməlidirlər.

Sədrlik edən

(İmza)

Sənan Hacıyev