

Ailə üzvlərinin yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququ dövlət qeydiyyatına alına bilər

Mübahisəli hüquqi məsələnin qısa məzmunu ondan ibarətdir ki, qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qətnamələri ilə iddiaçıların bağ evinə istifadə hüquqları tanınmış və bağ evinə köçürülmüşlər. İddiaçılar həmin bağ evindən istifadə hüquqlarının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınması ilə bağlı müvafiq inzibati orqana müraciət etsələr də, sonuncu bundan imtina etmiş və imtinasını onunla əsaslandırılmışdır ki, istifadə hüququnun tanınması ilə bağlı qəbul edilmiş məhkəmə aktlarında inzibati orqanın üzərinə heç bir öhdəlik qoyulmamışdır.

Mahiyyəti üzrə mübahisəni həll edən birinci instansiya məhkəməsi iddianı təmin etsə də, apellyasiya instansiya məhkəməsi inzibati orqanın və üçüncü şəxsin (bağ evinin mülkiyyətçisi) şikayətlərini təmin etmiş, birinci instansiya məhkəməsinin qərarını ləğv etmiş və iddianı rədd etmişdir.

Məhkəmə mövqeyini onunla əsaslandırılmışdır ki, iddiaçıların həmin evə dair istifadə hüququnun ailə münasibətləri əsasında yaranması halı qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qətnaməsi əsasında müəyyən edilməklə, işin mübahisəsiz halıdır. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun qərarında əks olunmuş hüquqi mövqeyə əsasən daşınmaz əmlak üzərində ailə münasibətləri əsasında yaranan istifadə hüququ ilə mülki qanunvericilik normasının tələbinə əsasən yaranmış istifadə hüququ anlayışları mahiyyət etibarilə fərqli anlayışlar qismində çıxış edir. Ailə münasibətləri mülki qanunvericiliyin tələbi baxımından əşya hüququnun bir növü kimi çıxış etməməklə, əşya hüququ mənasında bu hüququn yaranması əsası hesab edilmir. Əmlak üzərində istifadə hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması üçün həmin hüququn əşya hüququnun növü kimi məhdud əşya hüququ kimi yaranması zəruri şərtidir. Başqa sözlə, daşınmaz əmlak üzərində istifadə hüququ ailə münasibətləri əsasında yarandıqda, bu hüquq əşya hüququnun növü kimi məhdud əşya hüququ kimi çıxış etmədiyindən, mülki qanunvericiliyin tələbi baxımından həmin hüququn daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması zərurəti mövcud deyildir.

Kassasiya instansiya məhkəməsi bu mövqə ilə razılaşmayaraq qərarı ləğv etmiş və iş üzrə yeni qərar qəbul edərək iddianı təmin etmişdir.

Ali Məhkəmə ailə üzvlərinin yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması ilə bağlı vahid məhkəmə təcrübəsini müəyyən edən qərarında Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin Plenumunun qərarlarında sərgilənən “mülkiyyət hüququna mümkün məhdudluqların hədləri” ilə bağlı mövqeləri sadalamış və həmin mövqelərə əsaslanaraq qeyd etmişdir ki, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun qanunverici tərəfindən tənzimlənməsi yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin ailə üzvləri də daxil olmaqla müvafiq hüquq münasibətlərinin bütün iştirakçılarının hüquq və maraqlarının ədalətli və əqləbatan tarazlığı əsasında həyata keçirilməlidir. Bu konstitusiya məqsədinə 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 məqsədilə differensiasiyalaşdırılmış (fərqli) yanaşmanın tətbiq edilməsini mümkün etməlidir.

Bundan əlavə, Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.1 və 228.2-ci və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.1

və 30.2-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair” 16 dekabr 2014-cü il tarixli Qərarında Mülki Məcəllədə “istifadə” sözünün mahiyyətə müxtəlif institutlarla bağlı müddəalarda geniş şəkildə işlədilməsini qeyd edərək, “istifadə hüququ” ifadəsinin əmlak hüquqlarının hər hansı bir növünü deyil, müəyyən bir hüququn həyata keçirilmə şəklini (formasını) ifadə etdiyini göstərmişdir.

Həmçinin qeyd olunmuşdur ki, “Mülki Məcəllənin 228-ci maddəsində yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə etmək səlahiyyətini təmin edən hüquq, mülki qanunvericilikdə məhdud əşya hüquqlarına dair nəzərdə tutulan bütün xüsusiyyətləri özündə əks etdirdiyinə görə, məhdud əşya hüququdur. Bu hüququn hansı növ məhdud əşya hüququ olduğunun müəyyən edilməsi məsələsinə gəldikdə isə Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab etmişdir ki, Mülki Məcəllənin 228-ci maddəsində nəzərdə tutulan hüquq mahiyyət etibarilə servituttur.

Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyinə görə, servitut bir qayda olaraq daşınmaz əşyanın digər daşınmaz əşya mülkiyyətçisinin xeyrinə elə yüklü edilməsidir ki, bu zaman, servitut sahibi öz mülkiyyətində olan daşınmaz əşyasından başqa daşınmaz əşyanın servitutla yüklü hala gəlməsi hesabına istifadə etməkdə güzəşt və üstün imkanlara malik olur (Mülki Məcəllənin 255.1 və 255.6-cı maddələri). Bunun tək istisnası, Mülki Məcəllənin 255.8-ci maddəsində nəzərdə tutulan şəxsi servituttur.

Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrində nəzərdə tutulan "istifadə hüququ" Mülki Məcəllənin 255.8-ci maddəsində nəzərdə tutulan şəxsi servitutla eyni hüquqi mahiyyətə malikdir. Bu nəticəni Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddələrinin şərh edilməsinə dair” 8 oktyabr 2013-cü il tarixli Qərarına əsasən faktiki qüvvədən düşmüş Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsinə də aid etmək olar.

Həmin maddədə nəzərdə tutulan "istifadə hüququ"nun qüvvədə olan mülki qanunvericilikdə nizamlanan şəxsi servituttan tək fərqi mahiyyət baxımından deyil, sırf əmələ gəlmə forması baxımındandır. Belə ki, Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsində nəzərdə tutulan "istifadə hüququ" notariat qaydasında müqavilə bağlanılmadan, başqa sözlə, yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin iradəsi xaricində və reyestrdə qeydiyyat aparılmadan yaranırdı. Bu maddənin məzmununa görə ailə üzvlərinin yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququnun əmələ gəlməsi üçün iki təməl şərt tələb olunur:

- yaşayış binasının tərkib hissəsinin mülkiyyətçisi ilə birgə yaşayan şəxslərlə onun arasında etibarlı ailə əlaqələrinin mövcudluğu. Bununla bağlı Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci maddəsinə dair” 27 oktyabr 2008-ci il tarixli Qərarında göstərilmişdir ki, mülkiyyətçi ilə birgə yaşayan ailə üzvlərinin yaşayış binasının tərkib hissəsindən onunla bərabər istifadə hüququ mülkiyyətçi ilə bağlanan müqavilədən deyil, onunla etibarlı ailə əlaqələri əsasında yaranır;

- yaşayış sahəsinə olan ehtiyacını bu mülkiyyətçinin evindən istifadə etməklə qarşılamaq məcburiyyətində olması. Belə ki, Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsinin məzmununa müvafiq olaraq, yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququ mülkiyyətçi ilə ailə münasibətlərinə xitam verildiyi halda da saxlanılır.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun qərarındakı hüquqi mövqeyi nəzərə alan Ali Məhkəmə hesab etmişdir ki, iş üzrə iddiaçıların qanuni qüvvəsini almış məhkəmə aktları ilə Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsinə əsasən yarandığı təsdiq olunan istifadə hüququnun servitut xarakterli məhdud əşya hüququ olduğunu mübahisəsiz hala gətirdiyi üçün həmin istifadə hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması Mülki Məcəllənin 256.1 və 258.2-ci maddələri ilə tənzimlənmişdir.

Bundan əlavə, indiki vəziyyətdə iddiaçıların Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsinə əsasən yaranmış istifadə hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatının aparılması bir tərəfdən istifadə hüquqlarının mövcudluğu qanuni qüvvəsini almış məhkəmə aktları ilə təsdiq olunmuş şəxslərin bu hüquqlarının daha etibarlı şəkildə qorunmasını təmin etmiş olur, digər tərəfdən daşınmaz əmlaka sərəncam verilərkən həmin əmlakın məhdud əşya hüququ ilə yüklü olduğuna dair üçüncü şəxslərin məlumatlı olmasına xidmət etmiş olur. Bu zaman daşınmaz əmlakın hansı hüquqi vəziyyətdə olması barədə dövlət reyestrindəki məlumat əlçatan olmaqla yanaşı, həm də mülki dövriyyədə müəyyənliyin təmin edilməsi məqsədi daşıyır.

Bu baxımdan, iddiaçıların dövlət reyestrində qeyd alınmasını tələb etdikləri "istifadə hüququ" mahiyyət etibarilə "servitut" olduğu üçün onun məhdud əşya hüququ olaraq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeyd alınması tələbi həm də "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanunun 8.0.4-cü maddəsi ilə əsaslandırıldığı üçün onun təmin edilməsi qanuni baxımdan da məqsədemüvafiq hesab olunur. Əksinə, iddiaçıların Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsinə əsasən yaranmış "istifadə hüququ"nun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeyd alınmasından imtina qanunvericinin iradəsinə və Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun yuxarıda adları çəkilən qərarlarında formalaşdırdığı hüquqi mövqeyə zidd qiymətləndirilir.

Kassasiya instansiya məhkəməsi daşınmaz əmlak üzərində iddiaçıların istifadə hüququnun qeyd alınmasından imtina edilərkən işin hallarının obyektiv araşdırılması prinsipinin pozulması ilə yanaşı, cavabdeh inzibati orqan tərəfindən vətəndaşların məhkəmə qərarlarına olan inam və etimadına da ciddi zərbə vurulduğu qənaətinə gəlmişdir, hansı ki bu inzibati icraatda yolverilməzdir.