



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

**Daşınmaz əşyalara dair əşya hüquqlarının əldə edilməsində üçüncü şəxslərin  
vicdanlılığı ilə bağlı qanunvericiliyin tətbiqi üzrə**

**Q Ə R A R D A D**

**№ 02/2026**

**18 may 2026-cı il  
Bakı şəhəri**

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya kollegiyaları,  
Mülki kollegiyanın sədri Hacıyev Sənan Firudin oğlunun sədrliyi, hakimləri Baxışova Vüsalə Ələkbər qızı, Əliyev Zaur Əli oğlu, Babayev Zəki Baba oğlu, Həsənov Vüqar Təvəkgül oğlu, Əhmədov Əhməd Abbas oğlu, Abbasov Aqil Əzizağa oğlu, Nurməmmədov Əhməd Güləhməd oğlu, Xıdırov Əhliman Mehman oğlu, Şamayev Elşad Yaquboviç və Həsənov Rəşad Məhəmməd oğlu,

Kommersiya kollegiyasının sədri Abiyeva Kəmalə Nəbi qızı, hakimləri Qəribov Bəhman Fərhad 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 2025-ci il 7 oktyabr 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, iddiaçının mülkiyyətində olmuş mənzil kirayəyə verdiyi şəxs (cavabdeh) tərəfindən saxta etibarnamə əsasında başqa şəxsin mülkiyyətinə keçirilmiş, bundan sonra mənzil eyni ildə qısa fasilələrlə iki ayrı şəxsə (digər cavabdehlərə) satılmışdır. İddiaçı mənzilə dair bağlanmış bütün alqı-satqı müqavilələrini mübahisələndirmiş, birinci instansiya məhkəməsi iddianı tam təmin etmiş, apellyasiya instansiyası məhkəməsi isə ilk müqavilə istisna olmaqla, sonrakı müqavilələrə aid hissədə alıcıları vicdanlı əldə edən hesab edərək iddianı rədd etmişdir. İddiaçı qətnamədən kassasiya şikayəti verərək, iddiasının tam təmin olunmasını xahiş etmişdir.

2. İşə kassasiya qaydasında baxılarkən Ali Məhkəmənin ayrı-ayrı məhkəmə tərkibləri arasında bu kateqoriyadan olan mübahisələr üzrə əşya hüquqlarının əldə edilməsi baxımından üçüncü şəxslərin vicdanlılığının xüsusiyyətləri, şərtləri, onu istisna edən hallarla bağlı, xüsusilə də sübutetmə yükü və standartları barədə fərqli hüquqi yanaşmaların mövcud olduğu müəyyən edilmişdir.

3. Belə ki, Ali Məhkəmənin Mülki kollegiyasında analoji işlər üzrə əvvəlki məhkəmə tərkibləri mülkiyyətindən məhrum olmuş iddiaçılar tərəfindən üçüncü şəxslərin vicdanlı olmadığına, yəni reyestrdəki qeydin əsassız olduğunu bildiklərinə dair təqdim edilmiş sübutları həmin halı birbaşa təsdiq edən düzünə sübutlar olmaması baxımından nəzərə alınmışdır.

4. Təqdimatla müraciət edən məhkəmə tərkibinin mövqeyi isə ondan ibarətdir ki, əşyaya dair adına əsassız qeydiyyat aparılmış şəxslə üçüncü şəxs arasındakı danışıqlarda mülkiyyətçinin iştirak etməməsi səbəbindən sonuncunun üçüncü şəxsin reyestrdəki qeydin düzgün olmadığını bildiyinə dair birbaşa sübutlar təqdim etməsi, bir qayda olaraq, mümkün olmur. Bu baxımdan üçüncü şəxsin vicdanlı əldə edən olmadığına dair iddianın əsaslılığı yalnız buna dair düzünə sübutlarla deyil, həmçinin mülkiyyətçinin təqdim etdiyi bu halın mövcudluğu qənaətinə gəlməyə əsas verən dolayı sübutların məcmusu ilə də təsbit oluna bilər.

5. Eyni zamanda məhkəmə tərkibləri arasında vicdanlı əldəetmə ilə bağlı qaydaların daşınmaz əşyanı əvəzsiz əldə edən üçüncü şəxslərə də tətbiq olunub-olunmaması ilə bağlı fərqli hüquqi mövqələr vardır.

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 əsasən Ali Məhkəmənin məhkəmə tərkibi işə kassasiya qaydasında baxarkən Ali Məhkəmənin digər məhkəmə tərkibinin əvvəllər qəbul etdiyi qərarla 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, Martin Lüter adına Halle-Vittenberq Universitetinin professoru Azər Əliyevin və ADA Universitetinin baş müəllimi Nicat Rəsulzadənin birgə rəyi, Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsinin Mülki hüquq kafedrasının dosenti, hüquq üzrə fəlsəfə doktoru Sərvər Süleymanlının, Ali Məhkəmə yanında Elmi-Məsləhət Şurasının üzvü Əsəd Mirzəliyevin və Vəkillər Kollegiyasının üzvü Arif Əyyubovun yazılı formada əsaslandırılmış rəyləri (amicus curiae rəyi) Ali Məhkəməyə təqdim edilmiş, eyni zamanda xarici dövlətlərin bu məsələlərlə bağlı təcrübələri öyrənilmişdir.

#### ***Qərardadın predmeti:***

9. Vicdanlılıq prinsipi (latınca “bona fides”, yəni xoş niyyət) mülki qanunvericiliyin fundamental prinsiplərindən biri olmaqla, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra - Mülki Məcəllə) bir çox normalarında öz əksini tapmışdır. Bu prinsip mülki hüquqların əldə edilməsi, itirilməsi, onlardan istifadə olunması, öhdəliklərin yaranması, həcmnin müəyyənləşdirilməsi və icrası, əqdin etibarlılığının müəyyən edilməsi, müqavilə şərtlərinin təfsir olunması və sair kimi məsələlərin həllində müxtəlif hüquqi funksiyalar yerinə yetirir.

10. Bu qərardadın predmetini yuxarıda sadalananlardan yalnız daşınmaz əşyalara dair əşya hüquqlarının əldə edilməsində üçüncü şəxslərin vicdanlılığı ilə bağlı mübahisəli hüquqi məsələlər təşkil edir.

#### ***Məhkəmə tərkibinin mövqeyi:***

11. Əşya hüquqları, şəxsin ona məxsus əşya üzərində birbaşa hakimiyyətini təmin edən və hər kəsə qarşı irəli sürülə bilən hüquqlardır. Bu hüquqlar əşya üzərində təmin etdiyi səlahiyyətlərin həcmi baxımından tam əşya hüququ (mülkiyyət) və məhdud əşya hüquqları (servitut, ipoteka və sair) kimi təsnif edilir.

12. Əsas və fundamental insan hüquqlarından biri kimi mülkiyyət hüququ əşya üzərində tam həcmdə səlahiyyət (sahiblik, istifadə və sərəncam) təmin etdiyindən tam əşya hüququ adlandırılır.

13. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının (bundan sonra – Konstitusiya) 13-cü maddəsinin I hissəsinə və 29-cu maddəsinin I və II hissələrinə əsasən Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə olunur. Hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır. Mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz

14. Qeyd olunmalıdır ki, Konstitusiya insan və vətəndaş hüquq və azadlıqlarına təminat verməklə yanaşı, bu hüquqların həyata keçirilməsinə mümkün qanuni və əsaslı müdaxilələri istisna etmir. Lakin hər hansı hüquqa, o cümlədən mülkiyyət hüququna müdaxilə qanuni olmalı, legitim məqsəd daşmalı və mütənasib olmalıdır, yəni cəmiyyətin və ya dövlətin ümumi maraqları ilə fərdin konstitusiya hüquqlarının qorunması arasında ədalətli tarazlığa nail olunmaqla həyata keçirilməlidir (Konstitusiyanın 71-ci maddəsinin II hissəsi).

15. Eyni hüquqi mövqə İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin (bundan sonra – Avropa Məhkəməsi) qərarlarında da əks olunmuşdur. Avropa Məhkəməsinin presedent hüququna əsasən “İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında” Konvensiyaya dair 1 sayılı Protokolun 1-ci maddəsinin mühüm tələblərindən biri ondan ibarətdir ki, mülkiyyətdən maneəsiz istifadə hüququna dövlət hakimiyyəti orqanı tərəfindən edilən istənilən müdaxilə qanuni olmalıdır. Qanunilik prinsipi onu da nəzərdə tutur ki, daxili qanunvericiliyin tətbiq edilə bilən normaları kifayət qədər əlçatan, dəqiq olsun və tətbiq edilərkən onların nəticələrini öncədən görmək mümkün olsun. Konvensiya tərəfindən tanınan hüququn və ya azadlığın həyata keçirilməsinə hər hansı müdaxilə qanuni məqsəd daşmalıdır. Mülkiyyətdən maneəsiz istifadə etmək hüququna müdaxilə zamanı cəmiyyətin ümumi maraqları ilə fərdin

əsas hüquqlarının müdafiəsi tələbləri arasında “ədalətli balans” gözlənilməlidir. Mülkiyyət hüququnun qanuni məhdudlaşdırılmasında proporsionallıq prinsipinin tələblərinə uyğun olaraq fərdin üzərinə qanunun məqsədlərindən kənar olan artıq yük düşməməlidir.<sup>1</sup>

**16.** Mülki Məcəllədə təsbit olunmuş vicdanlı əldəetmə institutu əşya hüquqlarına, o cümlədən mülkiyyət hüququna müdaxilənin qanuni əsaslarından birini təşkil edir. Bu institut yalnız əşya hüquqları (mülkiyyət, tikintiyə vərəsəlik, ipoteka və digər) üçün keçərlidir və reyestrə qeydə alınıb-alınmamasından asılı olmayaraq tələb hüquqları (məsələn, daşınmaz əşyanın icarəsi, çoxmənzilli yaşayış binasının tərkib hissəsinə dair podrat müqaviləsi və sair) ilə bağlı münasibətlərə tətbiq olunmur.

**17.** Əşya hüquqlarının əldə edilməsi baxımından vicdanlılıq dedikdə, vəziyyətin tələb etdiyi bütün diqqətin göstərdiyi halda, hüququn qazanılmasına dair hansısa maneənin varlığının obyektiv olaraq fərqiində olmamaq başa düşülür.

**18.** Nəzərə alınmalıdır ki, vicdanlı əldəetmə daşınmaz əşyalara dair sərəncamverici əqdlərdə yalnız özgəninkiləşdirənin adına aparılmış reyestr qeydinin əsassızlığı ilə bağlı etibarsızlıq halını aradan qaldırır, əqdin etibarsızlığına səbəb olan digər hüquqazidd hallara isə şamil edilmir. Məsələn, təmsilçinin etibarnaməsi saxta olduğu təqdirdə üçüncü şəxs özünün vicdanlı əldə edən olduğuna istinad edə bilməz. Çünki bu halda əqdin etibarsızlığı özgəninkiləşdirənin adına aparılmış reyestr qeydinin əsassızlığı ilə bağlı olmamışdır.

**19.** Vicdanlı əldəetmə ilə bağlı qaydalar hüquqi əməliyyatların etibarlı bir şəraitdə daha asan və sürətli realizəsinə şərait yaratmaqla, mülki dövriyyənin sabitliyinin və sürətliliyinin, eyni zamanda mülki hüquq subyektlərinin mənafeələrinin təmin olunmasına, eləcə də əşya hüquqlarından məhrum etmə ilə bağlı risklərinin bölüşdürülməsinə xidmət edir. Belə ki, bu kateqoriya mübahisələr üzrə eyni əşyaya dair qorunmalı iki mənafeə olur – həqiqi hüquqi vəziyyətə görə mülkiyyətçinin və vicdanlı əldə edən üçüncü şəxsin mənafeəyi. Onlardan biri üçün əşyaya olan hüququnu itirmək təhlükəsi qaçılmazdır.

**20.** Əşya hüquqları qazanmaq istəyən şəxs dövlət reyestrinə etimad etsə də, bəzi hallarda əldə olunan hüquqlar müəyyən risklərlə müşayiət olunur. Təcrübədən görünür ki, hətta hər şeydən xəbərsiz, əvvəlcədən sayıqlıq göstərmək imkanı olmayan, əşyaya sərəncam verilməsinə dair hər hansı şəkildə iradəsini ifadə etməmiş mülkiyyətçi də hüququndan məhrum olmaq riski ilə üzləşə bilər. Belə hallarda əsl mülkiyyətçi ilə müqayisədə üçüncü şəxsin riskləri idarə etmək imkanları daha genişdir. Çünki üçüncü şəxs əşya hüququnu əldə etməzdən öncə hüquqi araşdırma aparmaq, dövlət reyestrinin məlumatlarını yoxlamaq və əlavə təminatlar tələb etmək imkanına malikdir. Beynəlxalq təcrübə də göstərir ki, əşya hüquqları əldə edən şəxslər bu riskləri müxtəlif hüquqi və maliyyə vasitələri, o cümlədən sığorta mexanizmləri vasitəsilə minimallaşdırma bilərlər.

**21.** Risklərin hansı qaydada bölüşdürülməsi, yəni riskin mülkiyyətçinin, yoxsa əldə edən vicdanlı şəxsin üzərində qalacağı ilə bağlı seçim isə qanununvericiliyə aid olmaqla, daşınar və daşınmaz əşyalara münasibətdə onların xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla fərqli hüquqi tənzimləmələr nəzərdə tutulmuşdur.

**22.** Daşınmaz əşyalar mülki dövriyyədə yüksək iqtisadi dəyərə malik olmaqla mülki hüquq münasibətlərində mühüm yer tutur. Bu xüsusiyyətlər nəzərə alınaraq, qanunvericilikdə həmin əşyaların dövriyyəsi ilə bağlı xüsusi hüquqi təminat mexanizmləri müəyyən edilmişdir. Belə mexanizmlərə daşınmaz əşyalara dair müqavilələrin notariat qaydasında bağlanması, daşınmaz əşyalar üzərində hüquqların dövlət reyestrinin aparılması və bu reyestrə olan etimadın qorunması daxildir.

**23.** Bu mexanizmlərin mövcudluğu daşınmaz əşya üzərində hüquqların açıqlığını və hüquqi müəyyənliyi təmin edir. Bunun nəticəsi olaraq, mülki dövriyyə iştirakçıları dövlət reyestrinin məlumatlarının həqiqiliyinə və tamlığına etimad edir və qanunvericilik, bir qayda olaraq, həmin reyestrə güvənərək əşyanı vicdanlı əldə edən şəxslərin hüquqlarının

---

<sup>1</sup> İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin “Zvierzinski Polşaya qarşı” (2001) qərarı  
İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin “Broniovski Polşaya qarşı” (2004) qərarı  
İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin “Skordino İtaliyaya qarşı” (2006) qərarı  
İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin “Depalle Fransaya qarşı” (2010) qərarı

qorunmasını təmin edir. Əks halda daşınmaz əşyaların dövriyyəsi qeyri-sabit, riskli və etibarsız bir mühitdə həyata keçirilə bilər ki, bu da bütövlükdə iqtisadi münasibətlərin inkişafına mənfi təsir göstərir. Belə ki, əgər daşınmaz əşyalar üzərində hüquqların dövlət reyestrinə etimad prinsipi pozularsa, bu hal tək-cə ayrı-ayrı hüquq münasibətlərinə deyil, bütövlükdə mülki dövriyyənin sabitliyinə ciddi mənfi təsir göstərir, mülki dövriyyə iştirakçıları üçün hüquqi müəyyənlik zəifləyər və hər bir əqd üzrə əlavə yoxlamaların aparılması zərurəti yaranar ki, bunun nəticəsində əməliyyatların həyata keçirilməsi çətinləşərək daha çox resurs tələb edir. Bu isə şəxsləri daşınmaz əmlak bazarında iştirakdan çəkindirər və investisiya aktivliyinin azalmasına səbəb ola bilər.

**24.** Daşınmaz əşyalarla bağlı müqavilələrin notariat qaydasında təsdiq edilməsi tələbi bu əşyalara sərəncam verildikən mülki hüquq subyektlərini daha diqqətli olmağa sövq etməklə yanaşı, bağladıkları əqdin etibarlılığına dair əlavə bir təminat vermiş olur.

**25.** Sözügedən mübahisəli hüquq münasibətlərində, adətən, üç subyekt iştirak edir: 1) həqiqi hüquqi vəziyyətə görə mülkiyyətçi (əsl mülkiyyətçi); 2) daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində mülkiyyətçi kimi görünən şəxs (özgəninkiləşdirən); 3) sonuncudan əşya hüquqlarını əldə edən üçüncü şəxs. Vicdanlılığın qorunması bu subyektlərdən yalnız üçüncü şəxslərə münasibətdə tətbiq olunan qaydadır. Belə ki, onlardan yalnız üçüncü şəxs hüquqlar barədə reyestrin həqiqiliyi prezumpsiyasına etimad edərək əşyanı əldə edir və qanun da bu etimadın qorunmasını təmin edir.

**26.** Bununla belə, vicdanlı üçüncü şəxs statusu hüquq münasibətlərinin konkret mərhələsi və subyektlərin qarşılıqlı hüquqi vəziyyəti nəzərə alınmaqla qiymətləndirilməlidir. Belə ki, hüququndan məhrum olmuş mülkiyyətçi də həmin əşyaya dair əvvəlki hüquqi münasibətlər çərçivəsində öz hüquqi sələflərinə münasibətdə vicdanlı üçüncü şəxs qismində çıxış edə bilər. Bu baxımdan vicdanlı əldə etmə institutunun məqsədi yalnız sonrakı əldə edəni qorumaqdan ibarət olmayıb, bütövlükdə mülki dövriyyədə hüquqi müəyyənliyin, dövlət reyestrinə etimad prinsipinin təmin edilməsinə və mülkiyyət hüququnun müdafiəsinə xidmət edir.

**27.** Daşınmaz əşya üzərində mülkiyyət hüququnu öz iradəsindən kənar itirmiş şəxslər bu hüququn müdafiəsi məqsədi ilə Mülki Məcəllənin 141.1 maddəsində nəzərdə tutulmuş iddia tələbi ilə məhkəməyə müraciət edə bilərlər. Belə iddiaların predmetini daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydə düzəliş edilməklə mülkiyyət hüququnun onun adına bərpası təşkil edir. Əsl mülkiyyətçi əşyaya sahiblikdən də məhrum olduğu halda, Mülki Məcəllənin 157.2-ci maddəsinə uyğun olaraq əşyanın özgəsinin qanunsuz sahibliyindən geri tələb olunmasını da tələb edə bilər.

**28.** Reyestr qeydinin ləğv edilməsi və ya etibarsız sayılması barədə, habelə onun əsasında duran əqdin etibarsızlığına dair tələb mahiyyət-cə əsaslı olmayan qeydiyyatın düzəldilməsi barədə iddiadır və onun predmetini hüquq pozulmuş şəxsin mənafeyi (subyektiv hüququ) təşkil edir. Bu mənafeyin təmin olunması üçün irəli sürülən tələblərin hansı formada (ləğv, etibarsızlıq, silinmə və sair) ifadə olunmasından asılı olmayaraq, iddianın predmeti dəyişmir, belə tələblərin hər biri eyni predmet (daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeyddə düzəlişin aparılması) hesab edilir.

**29.** Bu baxımdan iddia tələblərinin əşyaya dair daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydə düzəliş edilməsi, yəni iddiaçının adına qeydin bərpa edilməsi şəklində qaldırılması yetərlidir. Bununla bağlı ayrıca tələb qoyulmasa da, məhkəmə əşyaya dair bağlanmış bütün əqdlərin etibarlılığını yoxlamalıdır. Bunun üçün iddiaçı əşyaya dair bağlanmış əqdlərin tərəflərini iş üzrə cavabdeh qismində göstərməli, əks halda məhkəmə həmin şəxsləri cavabdeh qismində cəlb etməyi iddiaçıya təklif etməli, sonuncu razılıq vermədikdə isə öz təşəbbüsü ilə müstəqil tələb irəli sürməyən üçüncü şəxs qismində işə cəlb etməlidir. Göstərilən tələblər üzrə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan orqanın cavabdeh qismində işə cəlb edilməsi tələb olunmur.

**30.** İrəli sürülən tələblərdə hər hansı natamamlıq olduqda məhkəmə, işi məhkəmədə baxılmağa hazırlayarkən bu halları MPM-in 14.1 və 167.1-ci maddələrinə uyğun qaydada tərəflərlə müzakirə etməli, zərurət olduqda iddia tələbinin dəqiqləşdirilməsi barədə təklif verməli və dəqiqləşdirmənin nəticələrini məhkəmənin iclas protokolunda aydın şəkildə əks etdirməlidir.

**31.** Bu iddia tələblərinə baxılarkən məhkəmələr tərəfindən Mülki Məcəllənin daşınmaz əşya üzərində mülkiyyət (tam əşya) hüquqlarının əldə edilməsi ilə bağlı 139, 139-1.1.3, 140, 144, 146, 148.2 və 149.2-ci maddələri nəzərdən keçirilməli və aşağıdakı şərtlər üzrə yoxlama aparılmalıdır: 1) iddiaçının həqiqi hüquqi vəziyyətə görə mülkiyyət hüququnun olması (əşyaya dair ləğv edilmiş reyestr qeydinin mövcudluğu, vərəsəlik hüququnun olması və digər); 2) üçüncü şəxsin adına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatın mövcudluğu; 3) üçüncü şəxslə bağlanmış etibarlı dövriyyə əqdinin mövcudluğu; 4) əşyanı üçüncü şəxsə özgəninkiləşdirənin adına reyestr qeydinin əsaslı olub-olmadığı; 5) qeyd əsassız olduqda, əldə edən üçüncü şəxsin vicdanlı olub-olmadığı.

**32.** Birinci şərt iddiaçının bu tələb üzrə iddia qaldırmaq üçün subyektiv hüququnun olub-olmadığını müəyyən edir. Bu şərtin ödənilməməsi digər şərtlərin yoxlanılmasına keçilmədən iddianın rədd edilməsi üçün əsasdır.

**33.** İkinci şərtin mövcudluğu müəyyən edilmədikdə üçüncü şəxsin mülkiyyət hüququnu əldə etmədiyi qənaətinə gəlinir. Belə ki, daşınmaz əşya üzərində mülkiyyət və sair əşya hüquqları müstəsna hallar xaricində dövlət reyestrində qeydiyyatın aparıldığı andan əmələ gəlir (Mülki Məcəllənin 14.3, 139.1 və 178.1-ci maddələri).

**34.** Bəzi hallarda üçüncü şəxslə daşınmaz əşyaya dair müqavilə bağlansa da, o, həmin müqavilədən irəli gələn hüququnu rəsmi reyestrə qeydə aldirmadığından mülkiyyət hüququnu əldə edə bilmir. Belə olan halda, üçüncü şəxsin mülkiyyəti qazanmadığından və qanunla yalnız mülkiyyət hüququ əldə etmiş vicdanlı şəxslərin hüquqları qorunduğundan iddia tələbi üzrə üçüncü şəxsə münasibətdə araşdırma yekunlaşdırılmalıdır.

**35.** Təcrübədən görünür ki, bəzən məhkəmələr səbəbindən asılı olmayaraq, hüququnu qeydə aldirmamış üçüncü şəxslərin bağladıkları əqdləri Mülki Məcəllənin 358-ci maddəsinə istinadən (satıcının sərəncam səlahiyyətinin olmaması əsası ilə) etibarsız hesab edirlər. Halbuki bu əqd sərəncam əqdi olmayıb, borclunun öhdəliyini yaradan borclandırıcı əqddir. Üçüncü şəxsin həmin əqddən irəli gələn tələb hüquqlarını, o cümlədən öhdəliyin icra edilməməsindən doğan zərərin əvəzinin ödənilməsini borcludan tələb edə bilər. Bu hüquq münasibətlərinin mübahisəli daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinin mənafeələrinə hər hansı təsiri yoxdur. Odur ki, bu halda məhkəmələr həmin əqdlərin göstərilən əsasla etibarsızlığı tələbini rədd etməklə, müqavilənin digər tərəfinə qarşı öhdəlik hüquq münasibətləri çərçivəsində tələb irəli sürmək hüququnu üçüncü şəxsə izah etməlidirlər.

**36.** İkinci şərt ödənilmədiyi halda üçüncü şərtin, yəni üçüncü şəxslə bağlanmış qanunda nəzərdə tutulmuş etibarlılıq şərtlərinə cavab verən mülki dövriyyə əqdinin mövcudluğu yoxlanılmalıdır.

**37.** İlk növbədə qeyd olunmalıdır ki, iqtisadi cəhətdən bir-birindən asılı olan eyni mənafeədən çıxış edən şəxslər arasında mülkiyyətin keçidinin baş verməsi mülki dövriyyə kimi qəbul edilmir. Belə ki, mülki dövriyyəni təmsil edə bilmək üçün əldə edən üçüncü şəxslə özgəninkiləşdirən arasında belə bağlılıq olmamalıdır. Bu hallara nümunə kimi ailə üzvləri və hüquqi şəxsin iştirakçıları arasında bağlanmış əqdləri göstərmək olar. Bununla belə, həmin şəxslər bir-birindən iqtisadi cəhətdən müstəqil olduqda isə daşınmaz əşyanın özgəninkiləşdirilməsinə dair onlar arasında bağlanmış əqdlər dövriyyə əqdi kimi çıxış edə bilər. Bu səbəbdən dövriyyə əqdinin olub-olmaması hər bir konkret hala münasibətdə müstəqil olaraq müəyyən edilməlidir.

**38.** Etibarlılıq şərtləri isə bir müqavilənin əsaslı hüquqi nəticələr yaratmasını təmin edən tələblərdir. Etibarsızlığı yaradan səbəblər baxımından onun aşağıdakı növləri fərqləndirilir: əhəmiyyətsiz əqdlər (məsələn, məcburi formaya uyğun olmaması, uydurma və ya yalan olması, əqdin məzmununun mümkünsüz olması), mübahisə edilən əqdlər (məsələn, iradə ifadələrinin zədələnmiş olması), müvafiq razılığın olmamasına görə etibarsız olan əqdlər (məsələn, yetkinlik yaşına çatmayanların qanuni nümayəndələrinin razılığı olmadan əşyaya sərəncam verməsi) və məhkəmə qərarı ilə etibarsız sayılan əqdlər (məsələn, hərəracın qanunsuzluğu).

**39.** Nəzərə alınmalıdır ki, vicdanlı əldə etmə ilə bağlı mübahisələr üzrə əsl mülkiyyətçi əşyaya dair üçüncü şəxsin bağladığı müqavilənin yalnız əhəmiyyətsizlik səbəbi ilə etibarsızlığı barədə tələb irəli sürmək üçün subyektiv hüquqa malikdir. O, üçüncü şəxslə bağlanmış

müqavilənin tərəfi olmadığından onların iradə ifadələrinin zədələnməsindən çıxış edərək, əqdi mübahisələndirə bilməz.

**40.** Bu mübahisələr üzrə məhkəmə təcrübəsində ən çox rast gəlinən etibarsızlıq halı uydurma əqdlərlə bağlıdır.

**41.** Mülki Məcəllənin 340.1-ci maddəsinə əsasən uydurma əqd ona uyğun hüquqi nəticələr yaratmaq niyyəti olmadan yalnız görünüş üçün bağlanmış əqddir. Uydurma əqd əhəmiyyətsizdir. Normanın məzmunundan göründüyü kimi, uydurma əqd reallıqda heç bir hüquqi nəticə (hüquq və öhdəlik) əmələ gətirmək niyyəti olmadan, sırf görünüş üçün bağlanan əqddir. Bu halda əqdin tərəfləri özləri üçün hüquq və öhdəliklər yaratmağı arzu etmir, əksinə belə nəticənin əmələ gəlməməsi barədə öz aralarında razılığa gəlmiş olurlar. Uydurma əqd, bir qayda olaraq, başqalarını (üçüncü şəxsləri) aldatmaq və həqiqətdə olmayan hüquq və öhdəlikləri sanki varmış kimi göstərmək məqsədilə bağlanır.

**42.** Qeyd olunan dispozişiyaya şərtləri əsasında əqdin həqiqətən arzu edilən hüquqi nəticəni yaratmaq niyyəti ilə, yoxsa belə niyyət olmadan başqa məqsədlərlə bağlandığı aydınlaşdırılmalıdır. Təcrübədən görünür ki, bu kateqoriya mübahisələr üzrə uydurma əqdlər əsasən "vicdanlı əldə edən görüntüsü" yaratmaqla əşyanın mülkiyyətçiyə qayıtmasının qarşısını almaq məqsədilə rəsmiləşdirilir.

**43.** Belə uydurma əqdlər üzrə "vicdanlı əldə edən görüntüsü" yaratmaq niyyəti aşağıda qeyd olunan faktların mövcudluğu ilə müəyyənləşdirilə bilər:

- əldə edənə əqdin qarşı tərəfi arasında əlbirliyə işarə edən qohumluq, dostluq, asılılıq və ya digər yaxınlıq münasibətlərinin olması;

- buna dair ağlabatan əsaslar olmadan əşya ilə bağlı müqavilənin həqiqi bazar dəyərindən dəfələrlə aşağı qiymətlə rəsmiləşdirilməsi;

- buna dair ağlabatan əsaslandırma olmadan əldə edənin müqavilənin bağlanmasından öncə və ya sonra əşyaya şəxsən (və ya nümayəndəsi və ya qohumu vasitəsilə) baxış keçirməməsi, əşyanın xüsusiyyətləri barədə məlumatsız olması;

- buna dair ağlabatan əsaslandırma olmadan əşyanın üçüncü şəxsin sahibliyinə verilməməsi, onun da əşyaya yiyələnməklə bağlı real cəhdlərinin olmaması, əşyanın yeni hüquqi əsaslar olmadan əsl mülkiyyətçinin sahibliyində qalmaqda davam etməsi;

- əldə edənin real alıcılıq qabiliyyətini istisna edən maddi vəziyyətinin və həyat şəraitinin onun adına rəsmiləşmənin formal olmasına işarə etməsi;

- buna dair ağlabatan əsaslar olmadan əşyanın dəyərinin notariusun depozit hesabına satıcı və ya onun təmsilçisi tərəfindən qoyulması və ya vəsaitin alıcının özü tərəfindən geri götürülməsi;

- cavabdehin həqiqi niyyətinin olmasına dair istinad etdiyi mühüm halların məhkəmə araşdırmasında təkzib olunması;

- əldə edənin əşyaya həqiqi marağının olmamasına işarə edən davranışları (lazımı qaydada məlumatlandırılmasına baxmayaraq, buna dair ağlabatan əsaslar olmadan məhkəmə proseslərinə gəlməməsi, ona qarşı verilmiş iddia ərizəsinə etiraz etməməsi, əleyhinə çıxarılmış məhkəmə aktlarından şikayət verməməsi və sair);

- əqdin görünüş üçün bağlandığına əsas verən digər hallar.

**44.** Əksər hallarda bu faktlardan yalnız birinin mövcudluğu əqdin görünüş üçün bağlanması qənaətinə gəlmək üçün kifayət etmir. Məsələn, əşyanın həqiqi dəyərindən aşağı qiymətə əldə edilməsinə dair təkbaşına halın mövcudluğu əqdin uydurma olmasının təsdiqi üçün yetərli deyil. Əks yanaşma Mülki Məcəllənin müqavilə azadlığına və müqavilə qiymətinin tərəflərin razılaşması ilə müəyyənləşdirilməsinə dair 390 və 398.1-ci maddələrinin tələblərinə zidd olardı. Bu baxımdan, məhkəmə iş üzrə bütün faktiki halları ayrı-ayrılıqda deyil, onların qarşılıqlı əlaqəsini nəzərə almaqla, sübutların məcmusu əsasında qiymətləndirməlidir. Xüsusilə dolaylı sübutlara əsaslanarkən bu sübutlar bir-birini tamamlamalı, uzlaşmalı və alternativ izahları istisna edən vahid məntiqi sistem yaratmalı, yəni onlar məcmu şəkildə yalnız bir nəticəyə - əqdin uydurma olması qənaətinə aparmalıdır. Bununla yanaşı, istisna hallarda elə bir yeganə faktın mövcudluğu da mümkün ola bilər ki, bu, özü-özlüyündə digər ağlabatan izahları aradan qaldıraraq mübahisə üçün həlledici əhəmiyyət kəsb etsin. Məsələn, alıcının real alıcılıq qabiliyyətini istisna edən maddi durumunun və həyat şəraitinin həddindən

artıq ağır olmasına baxmayaraq, kifayət qədər yüksək dəyəri olan qeyri-yaşayış sahəsi əldə etməsi və bunun formal olmamasına dair hər hansı ağılabatan əsaslandırma verə bilməməsi.

**45.** Bu qaydada aparılan qiymətləndirmə əsasında əqdin uydurma olması təsdiq edilərsə, məhkəmə digər şərtlərin yoxlanılmasına keçmədən araşdırmanı yekunlaşdırmalı və reyestrdə üçüncü şəxsin adına aparılmış qeydin ləğvi barədə iddia onunla bağlanmış müqavilənin etibarsız (əhəmiyyətsiz) olması səbəbindən təmin edilməlidir.

**46.** Əqdin digər əsaslarla etibarsız sayılması hallarında da (əqdi bağlayan şəxsin anlaqlı olmaması, qanunla müəyyən edilmiş formaya riayət edilməməsi və sair) məhkəmə əvvəlki bənddə ifadə olunmuş yanaşmaya uyğun qərar qəbul etməlidir.

**47.** Dördüncü şərt əşyanı özgəninkiləşdirənin adına reyestr qeydinin əsaslı olub-olmamasıdır. Bu şərt üçüncü şəxslə əqd bağlanarkən reyestrə adı görünən həmin şəxsin həqiqi hüquqi vəziyyətə görə mülkiyyətçi olmaqla, əşyaya sərəncam vermək səlahiyyəti ilə bağlıdır.

**48.** Bu şərtin yoxlanılması zamanı nəzərə alınmalıdır ki, vicdanlı əldə etmə yalnız dövlət reyestrində özgəninkiləşdirənin adına aparılmış qeydə etimad etmiş üçüncü şəxslərin hüquqlarını qoruyur. Ona görə də, bu növ mübahisələr üzrə əvvəlcə özgəninkiləşdirənin adına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində əşyaya dair qeydin olub-olmadığı yoxlanılmalıdır. Bu problemə daha çox dövlət reyestrində qeydə alınmamış əşyalara dair müqavilələrin (məsələn, çoxmənzilli yaşayış binasının tərkib hissəsinə dair podrat müqavilələri) bağlanması zamanı təsadüf edilir. Bu zaman alıcı rəsmi reyestrə qeydə alınmamış əşyanı yazılı müqavilə əsasında əldə etdiyindən reyestrə etimada əsaslanan vicdanlı əldə etmə halı yaranmır. Bəzən məhkəmə təcrübəsində səhvən həmin müqavilələr üzrə də əldə edən vicdanlılığı məsələsi araşdırılır, halbuki yuxarıda da qeyd edildiyi kimi, qanunverici vicdanlılıq institutu ilə yalnız reyestrdəki qeydə etimad edən üçüncü şəxslərin hüquqlarını qoruyur.

**49.** Əşyanı özgəninkiləşdirənin səlahiyyəti yoxlanılarkən Mülki Məcəllənin 178.5-ci maddəsinin tələbləri də nəzərə alınmalıdır. Belə ki, həmin maddəyə əsasən, əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində əsassız qeydə alınmış mülkiyyətçi qeydəalmanın əsassız olduğunu bilməyərək, torpaq sahəsinə 10 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, həmin şəxs bu torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi sayılır. Bu baxımdan daşınmaz əşyaya sərəncam verən, reyestr qeydi əsassız olan şəxs bu maddənin tələbinə uyğun mülkiyyət hüququnu əldə etdikdən sonra üçüncü şəxsə özgəninkiləşdirərsə, bu zaman onun reyestr qeydi əsaslı hala gəldiyindən əşyaya sərəncam vermək səlahiyyəti də əmələ gəlmiş olur və artıq digər şərtlərin yoxlanılmasına zərurət qalmır. Çünki bu zaman hər hansı hüquqazidlik halı yoxdur, yəni üçüncü şəxsin etimad etdiyi reyestr qeydi əsaslıdır.

**50.** Daşınmaz əşyaya sərəncam vermək səlahiyyəti bir qayda olaraq onun mülkiyyətçisinə məxsusdur. Daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisi ilə bağlı qanuni prezumpsiyaya (ehtimala) görə, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində adına qeydiyyat aparılmış şəxs əşyanın mülkiyyətçisi hesab olunur (Mülki Məcəllənin 139 və 178.1-ci maddələri). Digər prezumpsiya daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydin həqiqiliyi ilə bağlıdır. Mülki Məcəllənin 140-cı maddəsinin birinci cümləsinə əsasən əşyanın mülkiyyətçisinə dair qeyd əksi sübuta yetirilməyincə həqiqi hesab olunur. Bununla belə, əsl mülkiyyətçi bu prezumpsiyanın əksini, yəni həmin qeydin əsassız aparıldığını, bu səbəbdən əşyaya sərəncam verənin buna əslində səlahiyyətinin olmadığını iddia və sübut edə bilər. Sübut etdiyi halda, əsl mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququ qorunmaqla, onun adına olan reyestr qeydi bərpa olunur.

**51.** Bununla belə, əşyanın üçüncü şəxslərə özgəninkiləşdirildiyi hallarda özgəninkiləşdirənin adına reyestrdəki qeydin əsassızlığının sübuta yetirilməsi əsl mülkiyyətçinin hüququnun bərpası üçün yetərli olmur. Bu zaman iddiaçı Mülki Məcəllənin 140-cı maddəsinin ikinci cümləsində nəzərdə tutulmuş prezumpsiya baxımından əlavə olaraq beşinci şərti, yəni əşyanı əldə edən üçüncü şəxsin vicdanlı olmadığını da sübut etməlidir. Belə ki, həmin normaya əsasən əqd əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyata alınmış hər hansı bir hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrdəki qeyd, bu qeydə dair etirazın reyestrə daxil edildiyi və ya əldə edən şəxsin qeydin qeyri-dəqiq olmasını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.

**52.** Həmin Məcəllənin 148.2 və 149.2-ci maddələrində nəzərdə tutulmuşdur ki, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydə əsaslanaraq mülkiyyət hüququ və ya daşınmaz əmlaka başqa hüquqlar əldə etmiş hər bir şəxs bu hüquqları müdafiə edilməlidir. Əgər daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı əsassızdırsa və ya əgər düzgün qeydiyyat əsassız çıxarılmışsa və ya dəyişdirilmişsə, bunun nəticəsində daşınmaz əmlaka olan hüquqlarına toxunulmuş istənilən şəxs qeydiyyatın çıxarılması və ya dəyişdirilməsi haqqında iddia qaldıra bilər. Bunun nəticəsində vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsi üçün tələblərin irəli sürülməsi istisna edilmir. Bu zaman vicdanlı üçüncü şəxslərin qeydiyyatla əlaqədar əldə etdikləri hüquqları saxlanılır.

**53.** Göründüyü kimi, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydiyyat əsassız olsa belə, Mülki Məcəllənin 140-cı maddəsinin ikinci cümləsində nəzərdə tutulmuş istisnalar xaricində bu qeydə əsaslanaraq, əşya hüquqları əldə etmiş vicdanlı şəxslərin hüquqları qanunla qorunur.

**54.** Həmin maddədə daşınmaz əşyanı əldə edən üçüncü şəxsin vicdanlı hesab edilməsini istisna edən iki əsas nəzərdə tutulmuşdur:

- 1) özgəninkiləşdirənin adına aparılmış qeydə dair reyestrə etirazın daxil edilməsi;
- 2) əldə edənin reyestr qeydinin qeyri-dəqiq olduğunu bilməsi.

**55.** Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydə etirazın mövcudluğu əldə edənin vicdanlılığını birbaşa istisna edir. Yəni özgəninkiləşdirənin adına aparılmış qeydə dair reyestrə etiraz daxil edildiyi halda, hər hansı şərtdən, o cümlədən üçüncü şəxsin bu barədə məlumatlı olub-olmamasından asılı olmayaraq, əşya üzərində həqiqi mülkiyyətçinin hüquqları qorunmaqla, üçüncü şəxsin vicdanlılığı istisna olunur.

**56.** Belə ki, reyestrə etiraz daxil edilməsi institutu preventiv müdafiə vasitəsi kimi nəzərdə tutulmuşdur. Bu mexanizm vasitəsilə həqiqi mülkiyyətçi qabaqlayıcı tədbir kimi reyestrə əşyaya dair aparılmış əsassız qeydə etiraz daxil etdirməklə öz hüquqlarını gələcək risklərdən müdafiə etmiş olur. Bu institutun məqsədi mülkiyyətçinin hüquqlarının effektiv müdafiəsini təmin etmək, daşınmaz əşyanın üçüncü şəxslərə özgəninkiləşdirilməsi risklərinin qarşısını almaq və mümkün məhkəmə mübahisələri zamanı onu ağır sübut etmə yükündən azad etməkdən ibarətdir. Ona görə də, reyestrə etiraz daxil etmiş mülkiyyətçi ilə bunu etməyən mülkiyyətçiyə eyni münasibət göstərilməsi bu institutun mahiyyətinə zidd olardı.

**57.** İkinci əsasla bağlı qeyd olunmalıdır ki, daşınmaz əşyalar üzərində hüquqi vəziyyətin üçüncü şəxslərə açıqlanması daşınarlarda olduğu kimi əşyaya faktiki malik olmaqla deyil, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydiyyatla təmin olunur. Bu səbəbdən daşınar əşyalara sərəncam verən şəxsin buna səlahiyyətli olmadığını əldə edənin bilməsi ilə yanaşı, hal və şəraitə görə bilməli olması da vicdanlılığı aradan qaldırdığı halda (Mülki Məcəllənin 182.1-ci maddəsi), daşınmaz əşyalarda ikinci əlamət nəzərdə tutulmamışdır.

**58.** Məhkəmə təcrübəsindən görünür ki, əldə edənin reyestr qeydinin qeyri-dəqiq olduğunu bildiyinin sübuta yetirilməsi hər zaman asan olmur. Belə ki, mülki hüquq münasibətlərində “vicdanlılıq prezumpsiyadır” qaydası tətbiq olunur. Yəni əşyanı əldə edənin vicdanlı olduğu ehtimal edilir. Ona görə də, vicdanlılığın qorunması qaydasından yararlanan şəxs özünün vicdanlı olduğunu sübut etmək vəzifəsindən azaddır. Onun vicdanlı olmadığını sübuta yetirmək bundan fayda əldə edəcək tərəfin, yəni bunu iddia edənin üzərinə düşür.

**59.** İddiaçı (əsl mülkiyyətçi) reyestrə adına əsassız qeydiyyat aparılmış şəxslə üçüncü şəxs arasındakı sövdələşmədə iştirak etmədiyindən, onun üçüncü şəxsin reyestrdəki qeydin düzgün olmadığını bildiyinə dair birbaşa sübutlar əldə etməsi əksər hallarda çətin olur. Bununla bağlı irəli sürdüyü dəlillər və sübutlar isə dolayı xarakter daşımaqla, əksər hallarda üçüncü şəxsin həmin halı (maneəni) bildiyini birbaşa təsdiq edə bilmir. Üçüncü şəxs isə “vicdanlı əldə edən görüntüsü” yaratmaq məqsədilə bağlanan uydurma əqdlərdən fərqli olaraq əşyanı əldə etməklə bağlı həqiqi niyyəti olsa da, buna dair hüquqi maneəni (qeydin əsassızlığını) bildiyini adətən gizlədir.

**60.** Bu baxımdan mübahisənin həlli üçün əhəmiyyət kəsb edən hallara münasibətdə sübut etmə yükü və standartları ilə bağlı aşağıdakıların qeyd olunması zəruridir.

**61.** Məlum olduğu kimi, mülki prosesdə sübut edilməli faktla sübut arasında bağlılığa görə sübutların iki növü fərqləndirilir: birbaşa sübutlar və dolayı sübutlar.

**62.** Birbaşa sübutlar sübut edilən faktla birmənalı bağlıdır, yəni həmin faktın varlığı (və ya yoxluğu) barədə güvənli nəticə çıxarmağa əsas verir (məsələn: tərəflərin imzaladığı təhvil-təslim aktı əşyanın verilməsini təsdiq edən düzünə sübutdur). Dolayı sübutlar isə sübut edilən fakt haqqında ehtimalla bir neçə nəticə çıxartmağa imkan verən sübutlardır. Onlar faktın varlığını ehtimal etməyə əsas verir.

**63.** Dolayı sübutlardan o vaxt istifadə edilir ki, iş üzrə düzünə sübutlar ümumiyyətlə və ya kifayət qədər olmur. Bundan əlavə, birbaşa sübutlarda olan məlumatların həqiqiliyi mübahisələndirildiyi hallarda da dolayı sübutların istifadəsi qaçılmaz olur. Dolayı sübutlardan istifadə edilən zaman faktla bağlı bütün sübutlar birgə tədqiq olunmalıdır. Çünki hər bir dolayı sübut bir neçə versiya əsasında və bir neçə ehtimalla nəticəyə gəlmək imkanı yaradır.

**64.** Əldə edənin bildiyini sübut etmək üçün bu sübutların məcmusu elə xarakter daşmalıdır ki, onun qeydin əsassız olduğunu bilməsindən ("əldə edən bilirdi") başqa qənaətə gəlmək və bu qənaəti hər hansı ağılabatan alternativ izahlarla zəiflətmək mümkün olmasın. Başqa sözlə, həmin sübutlar yalnız bir nəticəyə - əldə edənin bilməsi faktına aparmalı, hakimdə bu haqda qəti və birmənalı qənaət formalaşdırmalıdır.

**65.** Bu baxımdan məhkəmələr dolayı sübutlar əsasında nəticəyə gələrkən aşağıdakı şərtləri nəzərə almaqla onları birlikdə qiymətləndirməlidirlər:

- əsasən bir yox, bir neçə dolayı sübut olmalıdır;
- həmin sübutların mötəbərliyi şübhə doğurmamalıdır;
- sübutlar bir-birini təsdiq etməli, tamamlamalı və bir-birilə uzlaşmalıdır;
- onlar məcmu şəkildə sübut olunan faktın varlığı barədə birmənalı nəticə çıxarmağa əsas verən sistem yaratmalıdır.

**66.** Vicdanlılığın yoxlanılması zamanı da birbaşa sübutlar olmadığı halda, dolayı sübutetmə konsepsiyasından çıxış edilərək, əldə edənin qeydin əsassız olmasını bildiyi qənaətinə gəlinə bilər. Belə qənaət isə öz növbəsində bu qərardadın 43-cü bəndində sadalanan, habelə digər əhəmiyyətli faktların sübut olunması ilə formalaşdığından həmin faktların mövcudluğunu təsdiq edən sübutlar əldə edənin bildiyi faktına münasibətdə dolayı sübutlar qismində çıxış edir. Belə ki, bu qərardadın 43-cü bəndində sadalanan faktların əksəriyyəti həm də əldə edənin vicdanlılığının yoxlanılması zamanı reyestrədə qeydin əsassızlığını bildiyinə işarə edən faktlardır. Sadəcə olaraq, yuxarıda qeyd edildiyi kimi "vicdanlı əldə edən görüntüsü" yaratmaq məşqədilə bağlanan uydurma əqdlərdən fərqli olaraq bu halda üçüncü şəxsin əşyanı əldə etməklə bağlı həqiqi niyyəti olsa da, buna dair hüquqi maneəni (qeydin əsassızlığını) bildiyini gizlədir.

**67.** Qanunvericiliyin əsl məqsədi isə ilk baxışda formal olaraq vicdanlı görünən şəxsi deyil, həqiqətən vicdanlı olan şəxsi qorumaq olduğuna görə, mübahisənin səthi şəkildə araşdırılması və ya formal yanaşma əsasında həlli qəbul edilməzdir. Əks yanaşma həm mülkiyyətlə bağlı konstitusion hüquqi qorunma mexanizminə, həm də vicdanlı əldə etmə institutunun mahiyyətinə zidd olmaqla yanaşı, subyektləri hüquqazidd niyyət və əməllə başqalarının mülkiyyət hüquqlarını pozaraq haqsız əmlak nemətləri əldə etməyə sövq və təşviq edə bilər.

**68.** Vicdanlılığın qiymətləndirilməsi zamanı o da nəzərə alınmalıdır ki, doktrinada vicdanlılıq obyektiv və subyektiv meyarlara görə qiymətləndirilir. Obyektiv vicdanlılıq hüquq münasibətlərində iştirak edən şəxsdən gözlənilən çoxluğun qəbul etdiyi dürüst niyyət və düşüncə standartına uyğun hərəkəti nəzərdə tutur. Subyektiv vicdanlılıq isə konkret şəxsin hüquqi vəziyyətə dair bu standartdan kənar olsa da, qanunsuzluğu bilməməsi və ya bilməli olmaması ilə xarakterizə olunan özünəməxsus dürüst niyyət və düşüncəsini ehtiva edir.

**69.** İddiaçı tərəfindən təqdim edilən dolayı sübutların mövcudluğu halında əşyanı əldə edən üçüncü şəxs də prosessual fəallıq göstərməklə, həmin hallara dair öz münasibətini bildirə, onun vicdanlılığını şübhə altına almayan ağılabatan səbəbləri və bununla bağlı sübutları məhkəməyə təqdim edə bilər.

**70.** Beləliklə, bu kateqoriya işlər üzrə birbaşa sübutların olmadığı halda, dolayı sübutlar əsasında yuxarıda göstərilən qaydada qiymətləndirmə aparılmaqla, üçüncü şəxsin reyestrədəki qeydin düzgün olmadığını bildiyi nəticəsinə gəlmək olar. Bu zaman məhkəmənin gəldiyi nəticə aydın və sistemli şəkildə əsaslandırılmalı və anlaşılan olmalıdır. Əks yanaşma iddiaçını

prosessual baxımdan mümkünsüz və həddən artıq ağır sübutetmə yükü altında qoymuş olar.

**71.** Əldə edənin bildiyinin yoxlanılması zamanı həmçinin nəzərə alınmalıdır ki, təmsilçinin vicdanlı olmaması əldə edənin də (təmsil olunanın) vicdanlı hesab olunmasını istisna edir. Belə ki, təmsilçi hüququn əldə edilməsində üçüncü şəxsin adından onun mənafeyi üçün çıxış etdiyindən, onun vicdanlı olmaması təmsil olunanın da vicdanlı hesab olunmaması nəticəsini əmələ gətirir.

**72.** Hüququn birgə əldə edilməsi zamanı da birgə əldə edənlərdən birinin vicdanlı olmaması digərlərinin də vicdanlı əldə edən hesab olunmasını istisna edir. Çünki həmin şəxslər ikitərəfli münasibətlərdə tərəflərdən birini təşkil edirlər. Yəni əldə edən tərəfin bir neçə şəxsdən ibarət olması hüquqi baxımdan əldə edənin birdən çox olması mənasına gəlmir və onlar bir əşya üzərində vahid mülkiyyət hüququ əldə etmiş olurlar. Ona görə də, ən azı birinin vicdanlı olmaması digərlərinin də vicdanlılığını istisna edəcəkdir.

**73.** Beləliklə, yuxarıda qeyd olunan qaydada aparılan qiymətləndirmə əsasında Mülki Məcəllənin 140-cı maddəsinin mətnində göstərilən istisna hallar müəyyən edilmədikdə həmin Məcəllənin 148.2 və 149.2-ci maddələrinə əsasən əşyanı vicdanlı əldə edən üçüncü şəxslərin hüquqları qorunur.

**74.** Bununla belə, aşağıda sadalanan bəzi hallarda həmin normaların da tətbiqi istisna olunur.

a) Ər-arvadın birgə mülkiyyətində olan daşınmaz əşyalara sərəncam verilməsi zamanı müvafiq qaydada razılığın alınmaması Mülki Məcəllənin 225.6-cı maddəsinə əsasən heç bir əlavə şərtədən asılı olmadan əqdin etibarsızlığına səbəb olur və bu qayda əldə edənin vicdanlı olduğu hallara da şamil edilir. Nəzərə alınmalıdır ki, bu maddə ər-arvaddan birinin razılığı olmadan sərəncam əqdi bağlandığı halda, əldə edənin vicdanlılığını istisna edir. Əgər bu əqd əsasında üçüncü şəxsin adına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat aparılmışsa və sonradan onun tərəfindən əşyaya dair yeni sərəncam əqdi bağlanmışsa, sonuncu əqd üzrə əldə edənin vicdanlılığına bu qərardadda göstərilən meyarlar üzrə qiymət verilməli və vicdanlı olduğu müəyyən edilərsə, hüquqları qorunmalıdır. Çünki bu halda sərəncam əqdinin tərəfləri ər-arvaddan biri deyil, reyestrdəki mülkiyyətçi və qeydə etimad edən digər subyektlərdir.<sup>2</sup>

b) Mülkiyyətçinin reyestrdəki qeydi silinmədən (ləğv edilmədən) eyni əşyaya dair başqa bir şəxsin mülkiyyət hüququnun qeydiyyatına alınması (ikili qeydiyyat) halında da sonrakı qeydiyyat üzrə mülkiyyətçi kimi görünən şəxsdən əşya hüquqları əldə edən şəxslər vicdanlı əldə etmə qaydalarına istinad edə bilməzlər. Ona görə ki, bu halda əvvəlki və sonrakı qeydiyyatdan deyil, ikili qeydiyyatdan söhbət gedir və üçüncü şəxslərin mənafeələrinin toqquşduğu şəxs, reyestr qeydi silinmiş əvvəlki mülkiyyətçi deyil, bu hüququ reyestrde, ümumiyyətlə, ləğv edilməmiş mövcud mülkiyyətçidir. Bu vəziyyətdə vicdanlı əldə edənin hüquqlarının qorunması ilə bağlı qaydanın tətbiqi istisna olunur. Bu halda mübahisə tərəflərin mülkiyyət hüququnun qeydə alınmasına əsas olan hüquqmüəyyənedici sənədlərin həqiqiliyi və qanuniliyinin yoxlanılması əsasında həll edilməlidir.

c) Xüsusi (özəl) mülkiyyət üçün əlverişli olmayan daşınmaz əşyalara dair bağlanmış əqdlər üzrə əldə edən üçüncü şəxslərin vicdanlılığı da istisna olunur. Belə ki, həmin əşyalar mülki dövriyyədə iştirak etmədiklərin, başqa sözlə mülki hüquqi mənada əşya sayılmadıqlarından onların xüsusi mülkiyyət kimi özgəninkiləşdirilməsi mümkün deyil. Məsələn, Azərbaycan Respublikasının ərazisində beynəlxalq, respublika və bölgə əhəmiyyətli xüsusi mühafizə olunan təbiət əraziləri və obyektləri hər hansı fiziki və ya hüquqi şəxslərin hüquqlarına və mənafeələrinə xələl gətirmədən Azərbaycan dövlətinə mənsubdur və özgəninkiləşdirilə bilməz ("Xüsusi mühafizə olunan təbiət əraziləri və obyektləri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 4-cü maddəsi).

d) Məhkəmə təcrübəsində bəzi hallarda vicdanlı əldə etmə institutuna dair qaydaların daşınmaz əşyalar üzərində əşya hüquqlarını əvəzsiz əqdlər əsasında (məsələn, bağışlama yolu ilə) əldə edən üçüncü şəxslərə də şamil edilməsi müşahidə olunur. Lakin qeyd edilməlidir ki, mülki qanunvericilikdə daşınar əşyalardan fərqli olaraq, daşınmaz əşyaları əvəzsiz əldə

---

<sup>2</sup> Ali Məhkəmənin Plenumunun "Ər-arvadın ümumi əmlakının bölünməsi ilə bağlı mübahisələrdə qanunvericiliyin tətbiqi təcrübəsi haqqında" 1/2024 №-li 12 mart 2024-cü il tarixli qərarı

edənlərin vicdanlı əldə etmə qaydaları çərçivəsində qorunmamasını birbaşa təsbit edən xüsusi norma nəzərdə tutulmasa da, bu hal onların hüquqi baxımdan qorunmalı olması nəticəsinə gətirib çıxarmır. Əks yanaşma qanunvericinin bu institutla qorumaq istədiyi məqsədlərə, onun hüquqi mahiyyətinə və təyinatına uyğun olmazdı. Belə ki, vicdanlı əldə etmə institutu ilk növbədə mülki dövriyyənin sabitliyini və təhlükəsizliyini təmin etmək məqsədilə əvəzli əsaslarla əşya hüquqları əldə edən şəxslərin maraqlarının qorunmasına yönəlmişdir. Əvəzsiz əqdlər isə mülki dövriyyə əqdi hesab olunmur. Bu baxımdan əvəzsiz əqdlər üzrə əşya əldə edən şəxslər iqtisadi dövriyyədə risk daşıyan subyektlər hesab olunmadığından, onların əşyanı əvəzli əldə edən şəxslərlə eyni səviyyədə qorunması üçün əsas mövcud deyildir. Bu səbəbdən belə şəxslər əsl mülkiyyətçinin tələbləri qarşısında üstün hüquqi mövqedə çıxış edə bilməzlər.

**75.** Bu kontekstdə xüsusi vurğulanmalıdır ki, əşyanı reyestrə adına əsassız dövlət qeydiyyatı aparılmış şəxsdən vərəsəlik yolu ilə əldə edən şəxslərin hüquqları da vicdanlı əldə etmə institutunun tətbiq dairəsinə daxil edilmir. Belə ki, vərəsələr həmin əşyanı müstəqil mülki dövriyyə əqdi əsasında deyil, qanun və ya vəsiyyətnamə əsasında hüquq varisliyi qaydasında miras qoyanın əşya üzərində hüquqi vəziyyətini olduğu kimi qəbul etdiklərindən, onların hüquqi statusu vicdanlı üçüncü şəxs kimi qiymətləndirilə bilməz.

**76.** Digər tərəfdən, vərəsəlik hüququnun predmeti yalnız mirasqoyana məxsus olan hüquq və vəzifələrdən ibarət olduğundan, mübahisə halında həmin şəxsin adına əsassız qeydiyyata alındığı müəyyən edilən əşya onun miras kütləsinin tərkib hissəsi hesab edilə bilməz. Bu səbəbdən həmin əşyaya hüququn vərəsəlik qaydasında ötürülməsi hər hansı hüquqi nəticə doğurmur.

**77.** Eyni məntiqdən çıxış edərək qeyd olunmalıdır ki, əgər əşyanı əldə etmiş üçüncü şəxs vicdanlı əldə edən kimi tanınmırsa, əşyanı onun mirası kimi vərəsəlik qaydasında əldə etmiş şəxslərin (vərəsələrin) də vicdanlı əldə etmə institutunun təmin etdiyi hüquqi müdafiədən yararlanması mümkün deyil.

**78.** Əşya hüquqlarının vicdanlılıq sayəsində əldə edilməsi baxımından vicdanlılığın tələb olduğu an da xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Təcrübə göstərir ki, daşınmaz əşyalar baxımından vicdanlılığın hansı anda - əşyaya dair sərəncam əqdinin bağlanması, yaxud üçüncü şəxsin adına reyestrə qeydiyyat aparılması zamanı tələb olunması ilə bağlı ziddiyyətli fikirlər mövcuddur. Vicdanlılıq hüququn qazanıldığı anda mövcud olmalıdır. Hüququn yaranmasından sonra üçüncü şəxsin sözügedən maneəni öyrənməsi onun əldə etdiyi hüquqa təsir etmir. Qanunvericiliyə əsasən daşınmaz əşyalar üzərində əşya hüquqları əldə edəninin adına rəsmi dövlət reyestrində qeydiyyat aparıldığı anda yarandığından, vicdanlılıq məhz həmin anda mövcud olmalıdır. Məsələn, üçüncü şəxsin alqı-satqı müqaviləsi bağlanarkən satıcının adına aparılmış qeydiyyatın əsassız olmasından xəbəri olmasa da, sonradan mülkiyyətçi kimi reyestrə adına qeydiyyat aparılanadək bundan xəbərdar olması onun vicdanlılığını istisna edir. Adına qeydiyyatın aparılmasından sonra məlumatı olması isə üçüncü şəxsin hüququna təsir etmir.

**79.** Beləliklə, yuxarıda qeyd olunan şərtlər əsasında aparılan yoxlama nəticəsində üçüncü şəxsin vicdanlı əldə edən olduğu müəyyən edilərsə və onun vicdanlılığı qanunla qorunarsa, əsl mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydə düzəliş edilməsi barədə iddiası rədd olunmalıdır. Əks halda, yəni üçüncü şəxsin vicdanlı əldə edən olmadığı, yaxud vicdanlılığının qorunmadığı hallarda isə Mülki Məcəllənin 141-ci maddəsinə uyğun olaraq əsl mülkiyyətçinin tələbi təmin edilməlidir. Hər iki halda hüququ pozulmuş şəxslərə vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsinə tələb etmək hüququ izah edilməlidir.

**80.** Bu qərardadda mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi baxımından vicdanlılıqla bağlı verilən izahlar digər əşya hüquqlarının əldə edilməsi zamanı vicdanlılığın yoxlanılması hallarına da eynilə tətbiq olunur. Məsələn, Mülki Məcəllənin girov (ipoteka) ilə bağlı 271.1-ci maddəsində göstərilir ki, əşyanı girov qoyan (ipoteka qoyan) yalnız onun mülkiyyətçisi ola bilər. Mülkiyyətçi olmayan şəxsdən ipoteka (girov) hüququnun əldə edilməsinin hüquqi nəticələri bu Məcəllənin 140 və 182-ci maddələrinin müddələrinə uyğun olaraq müəyyən edilir.

## ***Daşınmaz əşyalara dair hüquqların əldə edilməsində qeydiyyat orqanının və notariat sisteminin rolu:***

**81.** Daşınmaz əşya üzərində hüquqların əldə edilməsi prosesində daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini tərtib edən və aparın orqanın fəaliyyəti mühüm əhəmiyyət kəsb edir. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 2-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı Mülki Məcəlləyə uyğun olaraq daşınmaz əmlaka hüquqların əmələ gəlməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyün) başqasına keçməsinin və bu hüquqlara xitam verilməsinin dövlət tərəfindən tanınması və təsdiq edilməsi barədə hüquqi aktdır və daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılır. Yuxarıdakı bəndlərdə də qeyd edildiyi kimi dövlət reyestrinin əsas məqsədi daşınmaz əmlaka dair hüquqların rəsmi tanınmasını, onların dəqiqliyini və açıqlığını təmin etməkdən ibarətdir. Reyestrde aparılan qeydlər mülki dövriyyə iştirakçıları üçün əşyanın hüquqi vəziyyəti barədə əsas informasiya mənbəyi olduğundan, bu məlumatların düzgünlüyü və vaxtında daxil edilməsi mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsi və vicdanlı əldə etmə institutunun tətbiqi baxımından həlledici rol oynayır.

**82.** Bu səbəbdən qeydiyyat orqanı formal qeydiyyat funksiyasını həyata keçirməklə kifayətlənməməli, qeydiyyat üçün hüquqi əsasların mövcudluğunu və ziddiyyətli halların olub-olmamasını diqqətlə yoxlamalı, aşkar uyğunsuzluqlar və ya hüquq pozuntularına işarə edən hallar mövcud olduqda qanunla nəzərdə tutulmuş müvafiq tədbirlər görməlidir.

**83.** Qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsləri dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatının dəqiqliyinə və vaxtında aparılmasına, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasına cavabdehirlər ("Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanunun 23.1-ci maddəsi). Mülki Məcəllənin 146.8-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əşyalara dair müqavilələrin dövlət reyestrində qeydə alınmamasına, qeydiyyatın düzgün olmamasına və ya natamam olmasına görə, qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsləri məsuliyyət daşıyırlar.

**84.** Vicdanlı əldə etmə institutu baxımından qeydiyyat orqanının məsuliyyətinə səbəb ola biləcək xarakterik pozuntular əsasən daşınmaz əşya üzərində hüququ olmayan şəxsin adına təqsirli şəkildə (qəsdən və ya ehtiyatsızlıqla) əsassız qeydiyyatın aparılması; daşınmaz əşyanı əldə edən üçüncü şəxsin hüququnun əsassız olaraq qeydiyyata alınmaması, yaxud gecikdirilməsi və bu müddət ərzində əldə edən reyestr qeydinin əsassız olduğunu bilməsi nəticəsində vicdanlılığının istisna olunması; eyni daşınmaz əşya üzərində ayrı-ayrı şəxslərin hüquqlarının paralel şəkildə qeydiyyata alınması (ikili qeydiyyat); daşınmaz əşya üzərində hüquqlara dair etirazın reyestrə daxil edilməməsi, yaxud gec daxil edilməsi nəticəsində əldə edən vicdanlı hesab olunması əsası ilə əsl mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququndan məhrum olması və yol verilmiş qanunverciliyə zidd digər hallarla bağlı olur.

**85.** Daşınmaz əşyalarla bağlı hüquqların əldə edilməsində notariatın da rolu böyükdür. Belə ki, notariatın məqsədi hüquqi münasibətlərdə etibarlılığın, hüquqi müəyyənliyin və tərəflərin hüquqlarının qorunmasının təmin edilməsindən ibarətdir. Notarius tərəfindən təsdiq edilmiş sənədlər hüquqi baxımdan daha etibarlı olduğundan, onun effektiv fəaliyyəti gələcəkdə mübahisələrin yaranması ehtimalını da azaltmalıdır. Göründüyü kimi, notariat məhkəməyə qədər mərhələdə hüquq münasibətlərinin qanunauyğun və dürüst qurulmasına yardım edir və sonradan mübahisələrin yaranma riskini minimuma endirir.

**86.** Bu baxımdan daşınmaz əşyalara dair müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqi zamanı notariusların üzərinə düşən vəzifələr, habelə onların vicdanlı əldə etmə ilə bağlı münasibətlərdə yerinə yetirdikləri funksiyalar xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

**87.** Belə ki, əşyanı özgəninkiləşdirənin adına reyestrdeki qeyd, onun yüklülüyü və ya bu qeydə dair etirazların mövcudluğu barədə məlumatlara əşyanı əldə etmək istəyən şəxslərin ilkin əlçatanlığı, adətən, müqavilənin rəsmiləşdirilməsi çərçivəsində notariat orqanında təmin edilir. Məhz bu səbəbdən, notariusun fəaliyyəti daşınmaz əşyalarla bağlı hüquqi əməliyyatların qanunauyğun aparılmasına, şəffaflığın və dürüstlüyün təmin olunmasına xidmət etməlidir. Bu baxımdan notarius əşyaya dair dövlət reyestrindəki məlumatları diqqətlə yoxlamalı və olduğu kimi tərəflərə açıqlamalıdır.

**88.** Mülki Məcəllənin 144.1-ci maddəsində də nəzərdə tutulmuşdur ki, notarius daşınmaz əşyalara sərəncam verilməsi haqqında müqavilələri təsdiq edərkən ilk növbədə əşyaya dair sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnu və müqavilənin qanunauyğunluğu ilə bağlı digər şərtlərin mövcudluğunu yoxlamalıdır.

**89.** Sərəncam hüququnun yoxlanılması zamanı nəzərə alınmalıdır ki, Mülki Məcəllənin 144.2-ci maddəsinə əsasən bu hüquq sərəncam verən tərəfin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə əsasən bu hüquqa malik olması və ya ixtiyarlı şəxsin ona həmin səlahiyyəti qanunla müəyyən edilmiş qaydada verməsi ilə təsdiqlənir.

**90.** Müqavilənin qanunauyğunluğunun yoxlanılması yalnız sərəncam səlahiyyəti (reyestr qeydinin, etibarnamənin olması və sair) və digər formal tələblərin (reyestrdə qeydə dair etirazın, əşya üzərində yüklülüklerin olub-olmaması, əşyanın birgə nikah dövründə əldə edilib-edilməməsi və sair) mövcudluğunun müəyyən edilməsindən ibarət olmayıb, həmçinin tərəflərin həqiqi iradə ifadələrinin səlahiyyətləri çərçivəsində aydınlaşdırılmasını da əhatə edir.

**91.** Tərəflərin iradə ifadəsi əqdin əsas qurucu ünsürü olduğundan, qanunverici əqdin məzmununun tərəflərin həqiqi niyyətinə uyğun olmadığı halları notariat hərəkətlərini aparmaqdan imtina edilməsi əsası kimi nəzərdə tutmuşdur ("Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 40-cı maddəsi).

**92.** Bu baxımdan, notarius tərəflərin iradəsinin həqiqi olduğunu müəyyən etmək üçün onlarla (və ya nümayəndələri ilə) birbaşa ünsiyyət quraraq, müqavilə bağlamaq niyyətlərini, hərəkətlərinin mahiyyətini və nəticələrini, o cümlədən əqdin mühüm şərtlərini qavrayıb-qavramadıqlarını, hədə-qorxu, aldatma və ya yanılma altında olub-olmadıqlarını və bu kimi digər mühüm halların mövcudluğunu öz səlahiyyətləri çərçivəsində aydınlaşdırmalıdır.

**93.** Təcrübədən görünür ki, bəzi hallarda mülki dövriyyənin iştirakçıları daxil olduqları hüquq münasibətlərini onların həqiqi məzmununa uyğun olaraq lazımi qaydada yazılı şəkildə rəsmiləşdirmir və ya rəsmiləşdirə bilmirlər. Bu da əsasən bağlamaq istədikləri, qanunvericiliyə zidd olmayan, notariat təcrübəsi formalaşmamış əqdlərin rəsmiləşdirilməsindən notariuslar tərəfindən əsassız şəkildə imtina edilməsi ilə bağlı olur. Bu baxımdan notarius tərəflərin həqiqətdə hansı müqaviləni bağlamaq niyyətlərinin olmasını aydınlaşdırmaq üçün səlahiyyətləri çərçivəsində bütün zəruri addımları atmalı və tərəflərin arzu etdikləri müqavilə növünü təklif etməklə, rəsmiləşdirilməsini təmin etməlidir.

**94.** Notarius əqdin təmsilçi vasitəsilə bağlanıldığı zaman sərəncam səlahiyyətinin formal olaraq mövcudluğunu yoxlamaqla kifayətlənməməli, həmçinin etibarnamənin etibarlı olub-olmadığını da qiymətləndirməli, o cümlədən aparılan hüquqi əməliyyatın təmsil olunanın (mülkiyyətçinin) mənafeyinə zidd olmasına açıq şəkildə işarə edən halları aşkar etdikdə onun həqiqi iradəsinin müəyyən edilməsi üçün zəruri tədbirlər görməlidir. Məsələn, ər-arvadın nikah dövründə bir-birinə verdikləri etibarnamədən boşanmadan sonra istifadə olunması, daşınmaz əşyanın dəyərindən dəfələrlə ucuz qiymətə satılması və ya xarici ölkədə verilmiş fiziki etibarnamə əsasında daşınmaz əşyanın özgəninkiləşdirilməsi zamanı etibarnamə verən şəxslə telefonla, videogörüntü ilə danışmaqla və ya digər mümkün üsullarla onun həqiqi niyyəti müəyyən edilməlidir.

**95.** Bununla belə nəzərə alınmalıdır ki, etibarnamə birtərəfli əqd olmaqla daşınmaz əşyalara münasibətdə təmsil olunanın iradə ifadəsi yoxlanıldıqdan sonra notarius tərəfindən təsdiq olunur. Təmsil olunan təmsilçini seçməkdə, habelə etibarnamənin məzmununu və müddətini müəyyən etməkdə sərbəstdir və istənilən vaxt onu ləğv edə bilər. Bu qərardadın 94-cü bəndində göstərilən aşkar hallar istisna olmaqla, digər hallarda notarius tərəfindən təmsil olunanın iradəsinin hər dəfə yenidən dəqiqləşdirilməsi tələb olunmur. Bu baxımdan təmsil olunan şəxs tərəfindən verilmiş və ləğv olunmamış etibarnamə əsasında həyata keçirilən əməliyyatlar birbaşa təmsil olunan şəxsin risk dairəsinə aid hallardır. Odur ki, etibarnamə verildikdən şəxslər onun məzmununu və müddətinə xüsusi diqqət etməli, habelə rəsmiləşdirməni aparan notarius tərəfindən də bu əməliyyatın hüquqi nəticələri onlara izah edilməlidir.

**96.** Müqavilə bağlamaq niyyəti yoxlanılarkən notarius öz səlahiyyətləri çərçivəsində bu qərardadın 43-cü bəndində göstərilən əqdin hüquqi nəticə yaratmadan, yalnız görünüş üçün bağlanılmasına, habelə əqdin yanılma, hədə-qorxu, aldadılmanın təsiri altında və ya pis niyyətlə razılığa gəlməklə bağlanılmasına, yaxud tərəflərin iradəsinin zədələnməsinə təsir

göstərən digər əsasların mövcudluğuna dair aşkar hallar olduqda rəsmiləşdirmənin aparılmasından imtina etməlidir. Bu zaman imtinanın səbəbləri əsaslandırılmalı və notariuslar tərəfindən sui-istifadə hallarına yol verilməməlidir.

**97.** Əldə edənin həqiqi niyyəti şübhə doğurmadıqda isə notarius əməliyyatın riskli olmasına dair aşkar halların mövcudluğu barədə onu məlumatlandırmalıdır. Nəzərə alınmalıdır ki, bu qərardadın 43-cü bəndində sadalanan faktların əksəriyyəti həm də əldə edənin reyestrədə qeydin əsassızlığını bildiyinə işarə edən faktlara aid olduğundan onların mövcudluğu əməliyyatı riskli edə bilər. Bu barədə lazımi qaydada xəbərdar edilməsinə baxmayaraq, əqdin rəsmiləşdirilməsində israr etdiyi təqdirdə, gələcəkdə əşyaya dair hüquqları ilə bağlı riskləri əldə edən özü daşıyacaqdır. Mübahisə halında əldə edənin vicdanlılığına bu məqamlar və işin digər diqqətəlayiq halları əsasında məhkəmə tərəfindən qiymət verilməkdir.

**98.** Notariusun üzərinə qoyulmuş vəzifələrin icrası üçün qanunvericilikdə zəruri imkanlar da nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, notariusun notariat hərəkətlərinin aparılması üçün lazım olan məlumat və sənədləri idarələrdən, müəssisə və təşkilatlardan tələb etmək, habelə elektron informasiya sistemləri vasitəsi ilə real vaxt rejimində əldə etmək hüququ vardır (Mülki Məcəllənin 148.3-cü və "Notariat haqqında" Qanunun 36-cı maddələri).

**99.** Mülki Məcəllənin 144.1-ci və "Notariat haqqında" Qanunun 11-ci maddələrinə əsasən notarius qanunsuz hərəkətləri nəticəsində vurulmuş zərərə görə mülki məsuliyyət daşıyır. Notarius qarşı zərər tələbinin maddi hüquqi əsası qismində istinad edilən normalarla yanaşı, Mülki Məcəllənin mülki hüququ pozuntusu (delikt) ilə bağlı müddəaları da çıxış edir.

**100.** Məhkəmələr bu tələblərə baxarkən deliktə bağlı dispozişiyaya şərtlərinə uyğun yoxlama aparmalıdırlar. Bu zaman hüquqazidd əməl qismində notariusun peşəkar funksiyalarını qəsdən lazımi qaydada yerinə yetirməməsi, yaxud səhlənkarlığı, səhvi və ya yol verdiyi digər qüsurlar başa düşülür.

**101.** Notariusun hərəkətlərinin (hərəkətsizliyinin) hüquqazidd olub-olmadığına qiymət verilmədən yol verilmiş pozuntunun xarakteri nəzərə alınmalıdır. Belə ki, notarius tərəfindən müqavilənin rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı formal tələblərə riayət olunmaması birbaşa hüquqazidd əməl sayıldığı halda, tərəflərin həqiqi niyyətinin müəyyən edilməsi zamanı yol verdiyi pozuntuların hüquqaziddliyi onun rəsmiləşdirəcəyi əqdin etibarsızlığına səbəb olan aşkar halların mövcudluğunu əvvəlcədən bildiyi və ya bilməli olmasının sübuta yetirilməsi ilə şərtlənir. Tərəflərin gizlətdiyi iradə qüsurlarının (aldatma, hədə-qorxu və sair) sonradan məhkəmə icraatında sübuta yetirilməsi notariusun məsuliyyətinə səbəb ola bilməz.

**102.** Yuxarıda göstərilən hallarda təqsirin formasından (qəsd və ya ehtiyatsızlıqdan) asılı olmayaraq, notarius vurulmuş zərərə görə zərərçəkən qarşısında digər zərərvuranlarla birgə tam maddi məsuliyyət daşıyır. Zərərçəkən öz seçiminə uyğun olaraq birgə məsuliyyətlilərdən birinə, bir neçəsinə və ya eyni vaxtda hamısına qarşı iddia qaldıra bilər. Notariusun məsuliyyəti sığortalandığı hallarda, vurulmuş zərərin ödənilməsi tələbi üzrə cavabdeh qismində notariusla yanaşı, sığortaçı da qoyula bilər. Bununla yanaşı, iddiaçı tərəfindən cavabdeh qismində göstərilməmiş digər zərərvuranlar da məhkəmə tərəfindən iş üzrə müstəqil tələb irəli sürməyən üçüncü şəxs qismində cəlb olunmalıdırlar.

**103.** Birgə vurulmuş zərər nəticəsində zərərin əvəzini ödəmiş notarius (onun əvəzindən sığortaçı) Mülki Məcəllənin 1114.2-ci maddəsinə əsasən zərərin yaranmasında təqsiri olan digər şəxslərə qarşı onların təqsirinin dərəcəsinə uyğun məbləğdə reqres tələb irəli sürə bilər.

**104.** Qeyd edilənlər baxımından daşınmaz əşyalara dair sərəncam əqdlərinin etibarsızlığı ilə bağlı işlərə zəruri hallarda, yəni onların mənafeyi ilə bağlı məsələ həll edilərsə, müqaviləni rəsmiləşdirmiş notarius da cəlb olunmalıdır. Belə ki, notariusun gələcəkdə onlara qarşı yönəldilə biləcək zərər tələblərindən qorunmaq üçün əqdin rəsmiləşdirilməsi zamanı qanundan irəli gələn vəzifələrini lazımi qaydada icra etdiyinə dair mülahizələrini, habelə zərurət olduqda buna dair sübutlarını məhkəməyə təqdim etmək imkanı olmalıdır.

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

## **QƏRARA ALDI:**

**1.** Daşınmaz əşyalara dair əşya hüquqlarının əldə edilməsi ilə bağlı mübahisələr üzrə iddianın predmetini əşyaya dair dövlət reyestrindəki qeydə iddiaçının xeyrinə düzəlişin edilməsi təşkil etdiyindən, məhkəmələr tələbdən asılı olmayaraq həmin qeydin aparılmasına əsas olmuş əqdlərin etibarlılığını yoxlamalıdır.

**2.** Daşınmaz əşyalara dair əşya hüquqlarının əldə edilməsində üçüncü şəxslərin vicdanlılığı ilə bağlı məsələlər (üçüncü şəxslərin vicdanlılığının müəyyən edilməsi, qorunması, vicdanlılığın istisna olunduğu hallar, sübutetmə standartları və digər) bu qərardadın əsaslandırıcı hissəsində göstərilən hüquqi mövqelərə uyğun həll edilməlidir.

**Sədrlik edən**

**(imza)**

**Sənan Hacıyev**