

**RESPUBLİKA MƏHKƏMƏLƏRİ TƏRƏFİNDƏN MƏNZİL
QANUNVERİCİLİYİNİN TƏTBİQİ TƏCRÜBƏSİ HAQQINDA - (Qüvvədən
düşmüşdür)**

**RESPUBLİKA MƏHKƏMƏLƏRİ TƏRƏFİNDƏN MƏNZİL QANUNVERİCİLİYİNİN T
ƏTBİQİ TƏCRÜBƏSİ HAQQINDA**

**Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun
16 oktyabr 1992-ci il tarixli 2 №-li
QƏRARI**

Əlavə dəyişikliklər:

1. — 20 may 1994, № 4;

2. — 25 dekabr 1998, № 4.

Vətəndaşların Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası ilə təminat verilən mənzil hüquqlarının məhkəmə qaydasında müdafiəsi mənzildən daha səmərəli istifadə olunmasına, onun qorunub saxlanmasına, mənzil hüquqlarının pozulmasının qarşısının alınmasına, müəssisə və idarə, təşkilatların mənafeələrinin müdafiəsinə, vətəndaşların birgə yaşayış qaydalarına riayət olunmasına kömək edir.

Məhkəmə təcrübəsinin ümumiləşdirilməsinin nəticələrini müzakirə edərək Respublika Ali Məhkəməsinin Plenumu qeyd edir ki, yaşayış sahəsinin bölünməsi, dəyişdirilməsi, mənzildən çıxarılma mübahisələrinin həlli ilə əlaqədar işlərə baxılması, eləcə də mənzil mübahisələrinin ziddiyyətli məsələləri üzrə məhkəmələrin fəaliyyətində nöqsanlara və çatışmazlıqlara yol verilir, məhkəmə baxışının vaxtı və yeri barədə lazımlıca xəbərdar edilmədikləri üçün tərəflərin iştirakı olmadan mənzil mübahisələrinə baxılır, işlərin baxılma müddətləri pozulur. Bu qəbildən olan işlər üzrə məhkəmə təcrübəsi nadir hallarda təhlil olunur, məhkəmədə tərəfindən kifayət qədər profilaktik iş aparılır.

Mənzil qanunvericiliyi normalarının tətbiqi ilə əlaqədar məhkəmə təcrübəsində meydana çıxan məsələlərin izaha ehtiyacı olmasını nəzərə alaraq Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Plenumu

— Q Ə R A R A — A L I R:

— 1. Məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, onlar dövlət, ictimai və fərdi mənzil fondlarının evlərində kirayədarla kirayəçi, kirayəçilərlə, onların ailə üzvləri arasında yaranan mənzil mübahisələrini, vətəndaşlarla mənzil tikinti kooperativləri arasında mənzil hüquq münasibətləri ilə əlaqədar yaranan mübahisələri və digər mənzil mübahisələrini, o cümlədən mənzil tikinti kooperativlərinin özlərinin və ya vətəndaşlara mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan evlərin yaşayış sahəsini, həmçinin qeyri yaşayış sahəsini və binasını özbaşına tutmuş şəxslərin çıxarılması ilə əlaqədar yaranan mübahisələri; həmin evlərin uçmaq təhlükəsi varsa, onlardan çıxarmağa; rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanlarının qərarlarına əsasən sökülməli olan özbaşına tikilmiş evlərdən çıxarmağa; mülki hüquqi öhdəliklərə əsaslanan (evin sökülməsi, əsaslı təmiri, evin qeyri yaşayış sahəsinin binasına çevrilməsi və sairə ilə əlaqədar) tələblər üzrə yaşayış sahəsinin verilməsinə; yaşayış sahəsi verilməsi üçün məlumat verilməklə müdiriyyətin və ya müvafiq ictimai təşkilatın orqanının həmkarlar ittifaqının birgə qərarı ilə verilmiş yaşayış sahəsinə rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanı order verməkdən imtina etdikdə, order verilməsinə dair mübahisələri həll edir.

— Respublikanın qanunvericiliyinə müvafiq olaraq, növbədən kənar yaşayış sahəsi verilməli olan şəxslərin, o cümlədən mənzil sahəsi qanunda nəzərdə tutulmuş müddətdə verilməyən şəxslərin yaşayış sahəsi verilməsinə dair tələbləri üzrə mübahisələri də məhkəmələrə aiddir.

— Məhkəmələr həll edilməsi başqa orqanların səlahiyyətinə daxil olan vətəndaşların mənzil şəraitini yaxşılaşdırmağa ehtiyacı olduğuna görə yaşayış sahəsi verilməsinə, olduqları yaşayış sahəsindən az ölçülü yaşayış sahəsi verilməsinə və bu kimi tələblərinə baxmağa haqlı deyillər.

— 2. Mənzil fonduna daxil olmayan binaların (istehsalat binaları, sökülüb yığılan qurğular, vaqonlar və s.) boşaldılmasına dair tələblər məhkəmə tərəfindən əmlak kirayəçini tənzimləyən mülki qanunvericiliyin normaları tətbiq olunmaqla həll edilməlidir.

— 3. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 51-ci maddəsinə əsasən dövlət və ictimai mənzil fondunun evlərində yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi orderə əsasən bağlanır. Əgər qanuna zidd olaraq yaşayış sahəsinə köçürmə order verilmədən həyata keçirilmişsə, onda yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi məhkəmə tərəfindən etibarsız hesab edilə bilər.

— 4. İstifadə hüququ başqa şəxsə məxsus olan yaşayış sahəsinə order verilməsinə görə order etibarsız hesab edildikdə və yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi ləğv edildikdə Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsinin (1) 99-cü maddəsinin 2-ci hissəsinin mənasına görə, həmin orderə əsasən köçürülmüş şəxslərin onlara orderlə verilmiş mənzilin ölçüsünə və abadlığına müvafiq olaraq başqa yaşayış sahəsi verilməklə çıxarılmasına səbəb olur.

— Orderin etibarsız hesab edilməsi barədə vətəndaşın tələbinə və ya prokurorun iddia (1) ərizəsinə baxılarkən məhkəmə səlahiyyətli orqanı (icra hakimiyyəti orqanı, müəssisə) əlavə cavabdeh qismində işə cəlb etməli və onların üzərinə köçürülən şəxslərə başqa yaşayış sahəsi verilməsi vəzifəsini qoymalıdır.

— Məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, orderin etibarsız hesab edilməsi barədə iddianı bu orderin verilməsi noticəsində hüquqları pozulmuş vətəndaşlar, prokurorlar, ixtiyarında mübahisəli yaşayış sahəsi olan və orderin qanunvericiliyinə zidd verildiyini hesab edən səlahiyyətli icra hakimiyyəti orqanları, nazirliklər, dövlət komitələri, müvafiq müəssisələr, idarələr və təşkilatlar qaldıra bilər. Belə işlərdə yerli icra hakimiyyəti orqanları, order almış vətəndaşlar, mübahisəli yaşayış sahəsi ixtiyarında olan nazirliklər, dövlət komitələri, idarələri, müəssisələri və təşkilatlar cavabdeh qismində işə cəlb edilməlidirlər (1).

— 5. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 47-ci maddəsinə əsasən dövlət müəssisələri, idarələri, təşkilatları tərəfindən rayon (şəhər) icra hakimiyyəti aparatının verilmiş evlərdə boşalmış yaşayış sahələri, həmçinin müəssisələrin, idarələrin, təşkilatların pay vəsaiti qaydasında cəlb edilməsilə tikilmiş evlərdə boşalmış yaşayış sahələri birinci növbədə həmin müəssisələrin, idarələrin, təşkilatların mənzilə ehtiyacı olan işçilərinə verilir. Rayon (şəhər) icra hakimiyyəti aparatı tərəfindən göstərilən qaydanın pozulması ilə verilmiş order maraqlı müəssisələrin, idarələrin, təşkilatların iddiası ilə etibarsız hesab edilir.

— 6. Mənzildə tərid olunmuş yaşayış sahəsini özbaşına tutmuş vətəndaşların oradan çıxarılması məsələsi məhkəmə qaydasında həll edilir. Çünki onların hərəkətləri Mənzil Məcəlləsinin 43-cü maddəsindən irəli gələn tələblərlə əsaslandırılır.

— Mənzildə boşalmış, tərid olunmuş yaşayış sahəsinin həmin mənzildə yaşayan digər kirayəçinin istifadəsinə verilməsi məsələsini həll edərkən məhkəmələr Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 43-cü maddəsinin müddəalarından çıxış etməlidirlər. Boşalmış yaşayış sahəsi mənzildə yaşayan kirayəçilərdən birinə verilmişdirsə, bu başqa kirayəçilərə məhkəmə qaydasında order verilməsinə mübahisə etmək və yaşayış sahəsinin onlara verilməsinə tələb etmək hüququndan məhrum etmir.

— Buna qədər qəsdən özünün yaşayış şəraitini pisləşdirən (məsələn, yaşayış sahəsinin dəyişdirilməsi, bölünməsi halları ilə) tələbləri təmin oluna bilməz.

— Respublika Mənzil Məcəlləsinin 43-cü maddəsinin yaşayış sahəsinin verilməsinə dair qaydaları xidməti yaşayış sahələrinə kirayə müqaviləsi bağlanması hallarına tətbiq olunmur.

— Vətəndaşların «Bakı şəhərində mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasına ehtiyacı olan vətəndaşların uçotu və mənzillərin bölüşdürülməsi Qaydaları»nın 52-ci bəndinin 4-cü və 5-ci hissələrində sadalanan yaşayış sahəsinin verilməsinə dair tələbləri mülki hüquq öhdəçiliklərdən irəli gəlmədiyinə görə, həyət tipli köhnə evlərdə və ya tarixi qoruq olan «İçəri Şəhər»də boşalmış ayrı-ayrı mənzilləri özbaşına tutmuş şəxslər inzibati qaydada çıxarılmalıdırlar.

— Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 43-cü maddəsinin tələbləri dəhliz tipli evlərdə yerləşən yaşayış sahələrinə tətbiq olunmur.

— Dəhliz tipli evlərdə Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin tətbiqi ilə əlaqədar mübahisələri həll edərkən mənzilin anlayışından (bu anlayış «Mənzil fondunun texnoloji inventarlaşmasının aparılması qaydası haqqında» təlimatın 2.1.5-ci bəndində də göstərilmişdir) çıxış etmək lazımdır.

— Belə ki, yardımçı sahələr, mətbəx, vanna otağı və s. otağın qapısının açıldığı dəhlizdə yerləşirsə və bu sahə pilləkənə qapaqlı çıxışa malikdirsə, onda belə sahə ümumilikdə mənzildir və Mənzil Məcəlləsinin 43-cü maddəsi tətbiq edilməlidir.

— Bununla yanaşı, ümumi dəhlizə yardımçı sahələri olan texniki cəhətdən müstəqil mənzillərin də çıxışı ola bilər. Bu halda Mənzil Məcəlləsinin 43-cü maddəsi yalnız həmin mənzildə otaq boşaldıqda tətbiq edilir və həmin otaq müəyyən şərtlər olduqda göstərilən mənzildə yaşayan kirayəçiyə verilməlidir.

— 7. Mənzil Məcəlləsinin 53-cü maddəsinə görə kirayəçi ilə birlikdə yaşayan ailə üzvləri onunla bərabər yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsindən irəli gələn bütün hüquqlara malikdirlər və bütün vəzifələri yerinə yetirməlidirlər. Yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvləri göstərilən müqavilədən irəli gələn öhdəliklər üzrə kirayəçi ilə müştərək əmlak məsuliyyəti daşıyırlar.

— Kirayəçinin ailə üzvləri hesab olunan şəxslərin dairəsi yuxarıda göstərilən maddə ilə müəyyən olunur.

— Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 53-cü maddəsinə əsasən digər şəxslərin mənzilə hüququnun olmasına dair mübahisələrə baxarkən, məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, kirayəçinin ailə üzvləri sırasına bu şəxslər o zaman daxil ola bilərlər ki, onlar kirayəçinin yaxın qohumu, yaxud əmək qabiliyyətini itirməsi ilə əlaqədar onun öhdəsində olmuş olsunlar. Ayrı-ayrı hallarda kirayəçi ilə birgə yaşayıb ümumi təsərrüfatı birgə idarə edən və sırf ailə münasibətlərində olan başqa şəxslər də ailə üzvləri sırasına daxil ola bilərlər.

— Göstərilən cəhətlərdən biri mövcud olmadıqda başqa şəxslər kirayəçinin ailə üzvü hesab oluna bilməzlər.

— Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 54-cü maddəsində göstərilmiş şəxslər kirayəçi və onun ailə üzvləri ilə birlikdə yaşayış sahəsinə hüququ, onların həmin sahəyə köçürülməsinə bütün ailə üzvlərinin razılığı olduqda əldə edirlər. Əgər yetkinlik yaşına çatmamış ailə üzvlərinin mənafeyini yaşayış sahəsində yaşamayan valideynləri, qəyyumları, himayəçilər təmsil edərsə, onda onların da belə razılığı tələb olunur.

— Müəyyən edilmiş qaydada köçürmə dedikdə, bir qayda olaraq, yaşayış sahəsinə pasport qaydalarına əməl olunmaqla köçürmə başa düşülür. Lakin, pasport qeydiyyatına alınmaqdan əsassız olaraq imtina edildikdə, məhkəmə mənzilə köçürülən şəxsin yaşayış sahəsinə hüququnu tanıya bilər.

— Ərin (arvadın) yaşayış sahəsinə hüququ haqqında mübahisəni həll edərkən məhkəmə işin konkret hallarını nəzərə almaqla kirayəçinin və onun yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin ər (arvad) mənzilə köçürülərkən etiraz etmədiklərini faktiki razılıq kimi qəbul edib, onların mənzilə pasport qeydiyyatı olmadığı hallarda belə, yaşayış sahəsinə hüquqlarını tanıya bilər.

— 8. Mənzil Məcəlləsinin 60-cü maddəsinə əsasən, qanunda daha uzun müddət nəzərdə tutulmamışdırsa, müvəqqəti olaraq başqa yərə getmiş kirayəçisinin və onun ailə üzvlərinin yaşayış sahəsinə hüququ altı ay müddətində saxlanılır.

— Şəxsin müəyyən edildiyindən artıq müddətə başqa yərə getməsi nəticəsində yaşayış sahəsindən istifadə hüququnu itirmiş hesab edilməsi, bununla əlaqədar mübahisə yarandıqda maraqlı şəxslərin iddiaları üzrə məhkəmə tərəfindən həyata keçirilir. Məhkəmə kirayəçisinin və ya onun ailə üzvünün üzürlü səbəblərdən müəyyən edildiyindən artıq müddətə başqa yərə getdiyini müəyyən etdikdə iddianı təmin etmir.

— Vətəndaş işinin xarakterinə və şəraitinə görə, həmçinin təhsillə əlaqədar müvəqqəti olaraq başqa yərə getdikdə yaşayış sahəsindən istifadə hüququ həmin işin görülməsi və ya təhsil

müddətində, həmçinin daimi yaşayış yerində onun daimi istifadəsinə digər yaşayış sahəsi verilmədiyi hallarda saxlanılır.

— Məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, uşaq müəssisələrindən və yaxud qohumlarının, qəyyumlarının yanından qayıtmış uşaqlar (Mənzil Məcəlləsinin 60-cı maddəsinin 4-cü bəndi) onların yaşadıkları mənzil başqa vətəndaşlara verilmişdirsə və yaxud orada yaşamaq başqa səbəblər üzündən mümkün deyilsə, səlahiyyətli icra orqanları tərəfindən digər mənzillə təmin olunmalıdırlar. Yaşayış sahəsi verilməkdən imtina edildikdə müvafiq tələblə məhkəməyə müraciət edilə bilər.

— Məhkəmələr mütləq nəzərə almalıdırlar ki, azadlıqdan məhrum etmə, sürgün və yaxud köçürmə cəzalarına məhkum olunmuş 18 yaşına qədər olan şəxslər üçün, 50 yaşından yuxarı kişilər, 45 yaşından yuxarı qadınlar və yetkinlik yaşına çatmayan uşaqları olan qadınlar üçün məcburi əməyə cəlb olunmaqla azadlıqdan məhrum etmə, sürgün və yaxud köçürmə cəzalarına məhkum olunmuş 18 yaşına qədər olan şəxslər üçün, 50 yaşından yuxarı kişilər, 45 yaşından yuxarı qadınlar və yetkinlik yaşına çatmayan uşaqları olan qadınlar üçün, məcburi əməyə cəlb olunmaqla azadlıqdan şərti olaraq məhrum edilmiş, eləcə də ehtiyatsızlıq üzündən törədilmiş cinayətlərə görə azadlıqdan məhrum edilmiş şəxslər üçün yaşayış sahəsi cəza müddəti qurtarana kimi saxlanılır (Mənzil Məcəlləsinin 60-cı maddəsinin 9-cü bəndi).

— 9. Kirayəçinin və onun ailə üzvlərinin daimi yaşamaq üçün başqa yerə getmələri ilə əlaqədar kirayə müqaviləsinin ləğv edilməsinə dair mübahisəni həll edərkən, məhkəmə kirayəçinin başqa yerə köçməsinə və ya həmin yaşayış məntəqəsinin başqa yaşayış sahəsinə köçməsinə sübut edən sənədləri tələb etməyə bəzələndir. Belə sübutlara yaşayış sahəsindən qeydiyyatdan çıxmaqla, iş yerindən çıxıb yeni yaşayış sahəsinə işə düzəlməyə, yeni iş yerindən mənzillə təmin edilməyə və sair sənədlər aid ola bilər. Mənzil Məcəlləsinin 87-ci maddəsinə əsasən belə hallarda yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi kirayəçinin və onun ailə üzvlərinin başqa yerə köçdükləri gündən pozulmuş hesab edilir.

— 10. Kirayəçinin və onun ailə üzvlərinin tələblərinə əsasən yaşayış sahəsinin bölünməsinə dair mübahisələri həll edərkən məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, mənzil kirayə müqaviləsinin belə dəyişdirilməsi yalnız Mənzil Məcəlləsinin 84-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş şərtlər olduqda mümkündür.

— Məhkəmə sanitariya və texniki tələbləri nəzərə alaraq bir neçə mənzil kirayə müqaviləsinin bağlanması mümkün olmadığı nəticəsinə gəldikdə, bir mənzildə yaşayış sahəsinin bölünməsinə rədd edə bilər.

Kirayəçinin ailə üzvü həmin mənzildə payına düşən yaşayış sahəsinin ölçüsündən az sahəyə malik olan ayrıca otaq üçün kirayə müqaviləsinin bağlanmasını tələb etməyə haqlıdır. Bu zaman onun mənzil hüququ mühüm dərəcədə pozulmazsa, məhkəmə belə tələbi təmin edə bilər.

— 11. Yaşayış sahəsinin dəyişdirilməsinə (Mənzil Məcəlləsinin 68-ci maddəsi) dair mübahisəni həll edərkən məhkəmə dəyişmə üçün hansı yaşayış sahəsinin təklif edildiyini və Mənzil Məcəlləsinin 69-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş dəyişməyə yol verməyən şərtlərin olub olmadığını yoxlayır.

— Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti tərəfindən 10.06.63-cü ildə 398 №-li qərarı ilə təsdiq edilmiş siyahıda göstərilmiş müəssisə, idarə, təşkilatın evlərində yerləşən yaşayış sahəsi dəyişdirilmişsə, onda dəyişmə mane olan halların mövcud olması ilə yanaşı, evin sahibinin dəyişməyə razılığı olduqda da etibarsız hesab edilir. Əgər kirayəçi və onun ailə üzvləri Mənzil Məcəlləsinin 95-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş əsaslara görə yaşayış sahəsindən köçürülməli deyildirsə, onda belə dəyişmə həyata keçirilə bilər və bu, həyata keçirilmişsə, iddia rədd olunmalıdır.

— Dəyişmə əqdlərinin etibarsız hesab edilməsi üçün mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş əsaslara görə də (məsələn, əqdin saxta olması, yanıma, aldatma nəticəsində bağlanması) etibarsız hesab edilə bilər.

Yaşayış sahəsinin gizli qüsurlarının aşkara çıxarılması ilə əlaqədar dəyişmənin etibarsız hesab edilməsinə dair mübahisələrə baxarkən, məhkəmələr dəyişmə həyata keçirilərkən həmin qüsurların həqiqətən məlum olub olmadığını, mütəxəssislərin rəyi alınmaqla onların aradan

qaldırılması üçün texniki imkanın olub-olmadığını, onun vasitə və yollarını müəyyən etməlidirlər.

Mübahisə dəyişmə barəsində razılığa gələ bilməmiş ailə üzvləri arasında yaranmışdırsa, məhkəmə yaşayış sahəsində yaşayan şəxslərin mənafeyini və diqqəti cəlb edən dəlillərini nəzərə almağa bələdirdur.

Yaşayış sahəsinin dəyişdirilməsi yalnız hər iki tərəf dəyişməyə dair order aldıqda başa çatdırılmış hesab olunur. Ona görə də tərəflərin biri belə order almadıqda və ya bundan imtina etdikdə dəyişmə məhkəmə qaydasında etibarsız hesab edilir və dəyişmə nəticəsində tərəflərdən biri digər yaşayış sahəsinə köçmüşdürsə, ordan çıxarılır.

Dəyişməyə dair mübahisələrə baxarkən məhkəmələr dəyişmənin Mənzil Məcəlləsinin 68 və 97-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş növlərini bir-birindən fərqləndirməlidirlər. Həmin məcəllənin 68-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş dəyişmə ilə əlaqədar məhkəmə tərəflərin mühüm əhəmiyyət kəsb edən tələblərini (yaşayış sahəsinin sanitariya və texniki tələblərə cavab verməsi, onun iş yerinə yaxın olması, yerləşdiyi mərtəbə və s.) nəzərə almağa bələdirdur. Lakin Mənzil Məcəlləsinin 97-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş dəyişmə birdə yaşayış qaydalarını pozan vətəndaşlara münasibətdə sanksiya olduğunda, dəyişmə nəticəsində həmin şəxslərin mənzil şəraitinin pisləşməsi nəzərə alınmaya da bilər.

12. Yaşayış sahəsinin bölünməsi və ya dəyişdirilməsinə dair iddialara baxarkən məhkəmələr kirayəçinin və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin yaşayış sahəsindən istifadə üzrə bərabər hüquqa malik olmalarından çıxış etməlidir. Əgər kirayəçi və yaşayış sahəsinə eyni və yaxud ayrı-ayrı vaxtlarda köçmüş ailə üzvləri arasında yaşayış sahəsindən istifadənin başqa qaydası barədə razılığa gəlinmişdirsə, məhkəmə bu halları nəzərə ala bilər.

Əlavə yaşayış sahəsi ayrıca otaq şəklində ailə üzvlərindən birinə verilmişsə və ailənin başqa üzvləri bu otaqdan istifadə etməmişlərsə, o, bölünməli olan yaşayış sahəsinin ümumi sahəsinə daxil edilməməlidir.

13. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən dövlət və ictimai mənzil fonduna daxil olan evlərin yaşayış sahəsindən istifadəyə görə haqq və kommunal xidmətlərdən istifadəyə görə haqq müəyyən edilmiş müddətdə kirayəçi və ya onun ailə üzvləri tərəfindən keçirilmədikdə notariat orqanlarının icra qeydlərinə əsasən, icra qeydinin qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş müddəti keçdikdə isə məhkəmə tərəfindən tutulur. Mənzil kirayəsinin hesablanması əsaslarına və miqdarına, həmçinin kommunal xidmətlərdən istifadəyə görə haqqa dair mübahisələrə məhkəmə qaydasında baxılır.

14. Yaşayış sahəsinin kirayəçinin ailə üzvləri arasında, həmçinin kirayəçi ilə kirayədarın arasında buna səlahiyyətli icra hakimiyyəti orqanının razılığı olduqda yaşayış və yardımçı sahələrin yenidən qurulması və yenidən planlaşdırılması ilə əlaqədar mübahisələr məhkəməyə aiddir. Belə iddiaya baxarkən məhkəmə eyni zamanda yaşayış sahəsinin bölünməsinə dair tələbi də həll etməyə haqlıdır.

15. Vətəndaşların onlara başqa abad yaşayış sahəsi verilməklə məhkəmə qaydasında mənzildən çıxarılması (Mənzil Məcəlləsinin 94-cü maddəsi) zamanı məhkəmə verilən sahəsinin həmin yaşayış məntəqəsinin şəraitinə nisbətən abadlıq dərəcəsinə cavab verib-vermədiyini nəzərə almağa bələdirdur. Bu zaman yalnız dövlət və ictimai fonda daxil olan evlərin abadlığı nəzərə alınır. Verilən yaşayış sahəsi həmin yaşayış məntəqəsinin ərazisində yerləşməlidir. Kirayəçi ayrıca mənzildə yaşamışsa, ona ayrıca mənzil verilməlidir. Yaşayış sahəsi ölçüsünə görə kirayəçinin əvvəlki sahəsindən, əlavə yaşayış sahəsi də daxil olmaqla (buna hüququ vardırsa və faktiki olaraq ondan istifadə etmişsə), qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş yaşayış sahəsinin və əlavə yaşayış sahəsinin normaları nəzərə alınmaqla az olmamalıdır (Mənzil Məcəlləsinin 40-cü maddəsi).

Yaşayış məntəqəsində qüvvədə olan normadan az ölçüsü olan yaşayış sahəsindən çıxarma zamanı çıxarılan həmin norma nəzərə alınmaqla yaşayış sahəsi verilir.

Verilən otaqların sayı haqda həmin məsələni həll edərkən nəzərə almaq lazımdır ki, Mənzil Məcəlləsinin 42-ci maddəsinin 1-ci hissəsinə əsasən bir otağa ər-ərvaddan başqa 9 yaşından yuxarı mxtəlif cinsli şəxslərin köçürülməsinə yol verilmir. Həmçinin çıxarılan şəxslərin səhhətinin vəziyyəti və verilən evdən istifadəni çətinləşdirən digər diqqəti cəlb edən halları nəzərə almaq lazımdır.

Məhkəmələrə izah edilsin ki, qanunda nəzərdə tutulmuş əsaslara görə vətəndaşların digər yaşayış sahəsi verilməklə mənzildən çıxarılması barədə iddia yalnız mənzilin verilməsi məsələsi həll edildikdən sonra qaldırıla bilər.

Əks təqdirdə Azərbaycan Respublikası MPM-nin 132-ci maddəsinə əsasən iddiaçıya buraxılmış nöqsanı aradan qaldırması üçün vaxt verilməklə kirayədarın iddia ərizəsi hərəkətsiz saxlanılır. Müəyyən edilmiş müddətdə buraxılmış nöqsan aradan qaldırılmadıqda ərizə verilməmiş hesab edilərək iddiaçıya qaytarılır.

Başqa yaşayış sahəsi verilməklə vətəndaşların mənzildən çıxarılmasına dair qətnamə çıxararkən məhkəmə bütün hallarda onlara verilmiş olan mənzilin konkret ünvanını, otaqların sayını, yaşayış sahəsinin ölçüsünü dəqiq göstərməlidir.

16. Fəhlə və qulluqçuların Mənzil Məcəlləsinin 96-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada başqa yaşayış sahəsi verilməklə həmin maddədə göstərilmiş müəssisə, idarə, təşkilatlara məxsus olan evlərdən və ya onların icarəyə götürdükləri evlərdən çıxarılmasına yalnız əmək müqaviləsinin göstərilən maddədə nəzərdə tutulmuş əsaslara görə xitam edildiyi hallarda yol verilir. Verilən yaşayış sahəsi həmin yaşayış məntəqəsində olmalı və yaşayış sahəsinin sanitariya və texniki tələblərinə cavab verməlidir, o əvvəlkindən az ölçülü, az abad ola bilər, lakin köçürülən şəxsin mənzil şəraitini yaxşılaşdırmağa ehtiyacı olan vətəndaş hesab edilməsini istisna edən tələblərə cavab verməlidir.

Həmin maddədə nəzərdə tutulmuş çıxarmanın şərtləri və qaydaları fəhlə və qulluqçuların iştirakı ilə tikilmiş xidməti yaşayış evlərinə də şamil edilir. Çünki həmin evlərin tikilmə üsulu onun hüquqi vəziyyətini dəyişmir.

Həmin qaydalar torpağın dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün ayrılması ilə əlaqədar sökülməli olan özbaşına tikilmiş evlərdən çıxarma zamanı da tətbiq edilməlidir.

17. Kirayəçiyə yaşayış sahəsi verilərkən kirayəçinin ailə üzvləri orderə daxil edilmişlərsə və yeni verilən yaşayış sahəsində yaşamaq üçün yazılı razılıq vermişlərsə və yaxud işin halları onların yeni yaşayış sahəsinə köçmələrinə razılıq vermələrini mübahisəsiz təsdiq edərsə, ailə üzvləri də yaşayış sahəsinə köçürülürlər.

Göstərilən hallar kirayəçinin ailə üzvlərinin razılığının olmasına görə yaşayış sahəsinin dəyişmə orderinin etibarsız hesab edilməsinə dair iddiaya baxıldıqda da nəzərə alın bilər.

18. Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə Uzar Şərq və ona bərabər tutulan yerlərdə işləmək üçün müqavilə bağlamış, həmçinin qanunda nəzərdə tutulmuş başqa hallarda şəxslərin yaşayış sahəsi bronlandığından, həmin şəxslər mühafizə şəhadətnaməsinin (bronun) qüvvədə olduğu müddətdə və ya onun müəyyən edilmiş qaydada vaxtından əvvəl ləğv edildiyi vaxta kimi Mənzil Məcəlləsinin 95-ci maddəsində göstərilən əsaslara görə çıxarıla bilməzlər.

Məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, bronlamanın qaydası və şərtləri

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Sovetinin 21 oktyabr 1986-cı il tarixli 340№-li qərarı ilə təsdiq edilmiş «Yaşayış sahələrinin bronlama qaydaları haqqında Təlimat»da göstərilmişdir.

19. Əmək münasibətlərini kəsmiş fəhlə və qulluqçuların xidməti yaşayış sahəsindən başqa yaşayış sahəsi verilmədən çıxarılmasına, həmçinin kolxoz üzvlüyündən çıxarılmış və ya kolxozdan öz təşəbbüsləri ilə çıxmış vətəndaşların çıxarılmasına dair iddialara baxılarkən, məhkəmələr həmin sahələrin müəyyən edilmiş qaydada xidməti sahələrə daxil edilib-edilmədiyini, cavabdehin əmək münasibətinin xarakterinə görə başqa yaşayış sahəsi verilməli olan işçilərin kateqoriyasına daxil olub-olmadığını yoxlamalıdırlar. Bu zaman nəzərə almaq lazımdır ki, Mənzil Məcəlləsinin 105-ci maddəsində göstərilən şəxslər yalnız həmin yaşayış məntəqəsində sanitariya və texniki tələblərə cavab verən başqa yaşayış sahəsi verilməklə çıxarıla bilər.

Xidməti yaşayış sahəsinin işdən azad olunmuş kirayəçisinin ailəsində müharibə əlilləri və SSRİ-nin, Azərbaycan Respublikasının müdafiəsində və ya digər hərbi xidmət vəzifəsini yerinə

yetirərkən yaralanma, kontuziya və ya şikəstlik nəticəsində və yaxud cəbhədə xəstələnməklə əlaqədar əlil olmuş digər hərbi qulluqçular, döyüşən ordunun tərkibində olmuş Böyük Vətən müharibəsinin iştirakçıları, Daxili İşlər Nazirliyi orqanlarının sırayı və rəis heyətindən olan, xidməti vəzifəsini yerinə yetirərkən yaralanma, kontuziya və ya şikəstlik nəticəsində əlil olmuş şəxslər, 1 və 2-ci qrup əmək əlilləri, hərbi qulluqçular sırasından 1 və 2-ci qrup əlillər və onlara bərabər tutulan şəxslər olduqda başqa yaşayış sahəsi verilməklə çıxarılır.

SSRİ-nin və Azərbaycan Respublikasının müdafiəsi və ya digər hərbi xidmət vəzifəsini yerinə yetirərkən həlak olmuş və ya xəbərsiz itkin düşmüş hərbi qulluqçuların və partizanların ailə üzvlərinin çıxarılması məsələsi həll edilərkən qüvvədə olan qanunvericiliyə görə belə ailənin üzvünə həlak olanın və ya xəbərsiz itkin düşənin himayəstində olub buna görə pensiya alanlar, valideynlər, pensiya almasından asılı olmayaraq başqa nigaha girməmiş ər (arvad), öz ailəsi olmayan və ya ailəsi olsa da, yetkinlik yaşına çatana kimi əlil olmuş uşaqlar, həmçinin ailəsi olan, lakin hər iki valideyni həlak olmuş və ya itkin düşmüş uşaqlar daxil edilməlidir.

Mənzil Məcəlləsinin 105-ci maddəsinə müvafiq olaraq yalnız şəxslər, istər kirayəçi, istərsə də onun çıxmasından sonra yetkinlik yaşına çatmamış uşaqları ilə yaşayan ailə üzvü başqa yaşayış sahəsi verilmədən çıxarıla bilməzlər. Belə şəxslərin siyahısına sonradan ailə qurmamış tənha analardan başqa ər (arvad) çıxdıqdan sonra mənzildə yaşamaqda davam edən boşanmış ər (arvad), dul qalmış ər (arvad), övladlığa götürən, qəyyum (himayəçi) də daxil edilə bilər.

20. Əmək münasibətlərini kəsdiyə görə işçilər işdən çıxana kimi yaşayış sahəsi xidməti mənzilə daxil edilməmiş xidməti yaşayış sahəsindən çıxarıla bilməzlər.

21. Sovxoz evlərinin yaşayış sahəsindən sovxozla əmək münasibətlərini kəmiş şəxslərin çıxarılmasına dair mübahisələri həll edərkən nəzərə almaq lazımdır ki, əgər kirayəçi ilə birlikdə sovxozla əmək münasibətində olan ailə üzvü yaşayırsa və yaxud ailədə qanunun tələbinə görə sovxozun evində mənzil verilməli olan kənd yerlərində yaşayan və işləyən müəllim, həkim və başqa mütəxəssislər varsa, iddia təmin olunmamalıdır.

Sovxozda işləməklə əlaqədar fəhlə və qulluqçulara verilən evlər xidməti evlər olduğundan onlardan istifadə şərtlərinə xalq təsərrüfatının mühüm sahələrinin müəssisə, idarə, təşkilatlarının evlərində kirayə münasibətlərini tənzim edən müddəalar tətbiq edilə bilməz.

22. Mənzil Məcəlləsinin 95-ci maddəsində göstərilən müəssisə, idarə, təşkilatların evlərində, həmçinin xidməti yaşayış sahələrində və yataqxanalarda yaşayan şəxslər öz təşəbbüsləri ilə işdən çıxdıqda və yaşayış sahəsini vermiş müəssisə, idarə, təşkilatda işə qayıtmaqdan imtina etdikdə mənzildən çıxarılmalıdır.

Əgər məhkəmə iclasında işdən çıxana kimi xidməti yaşayış sahəsində yaşamış cavabdeh işə qayıtmaq istədiyini bildirərsə, bu yalnız onda nəzərə alınmalıdır ki, ona əvvəlki işi və ya xidməti yaşayış sahəsində yaşamaqla bağlı digər iş vermək mümkün olsun.

Mənzil Məcəlləsinin 95-ci maddəsində göstərilən müəssisə, idarə, təşkilatın evlərindən çıxarma işdən azad olunan kirayəçinin ailə üzvlərindən biri kirayədarla əmək münasibətində olduqda öz işinin xarakterinə görə ona xidməti yaşayış sahəsi verilməlidirsə, həyata keçirilmir.

23. Mənzil Məcəlləsinin 95, 105 və 108-ci maddələrində nəzərdə tutulan və çıxarma istisna edən şərtlər məhkəmə tərəfindən istər onların əmək münasibəti kəsilməyə kimi, istərsə də sonra, çıxarma işinin məhkəmədə həll edildiyi vaxta kimi yarandığı hallarda nəzərə alınır.

24. Məhkəmə sanitari və texniki tələblərə cavab verən başqa yaşayış sahəsinə köçürməklə çıxarmaya (Mənzil Məcəlləsinin 95, 105 və 108-ci maddələri) dair iddialara baxarkən cavabdehin verilən yaşayış sahəsinə köçürülməsinin mümkünlüyünü təsdiq edən sübutlara tələb etməyə bəreludur. Zəruri olduqda məhkəmə müvafiq orqana (məsələn, sanitari-epidemioloji xidmətinə) yaşayış sahəsini tədqiq edib onun yaşayış üçün yararlı olması barədə rəy verilməsinə həvalə edə bilər. Belə rəy digər sübutların məcmusu ilə birlikdə qiymətləndirilir.

25. Kolxoz evlərindən çıxarılan vətəndaşlara başqa yaşayış sahəsi (Mənzil Məcəlləsinin 95 və 105-ci maddələri) əgər ev şəhər və ya şəhər tipli qəsəbədə yerləşirsə, həmin yaşayış məntəqəsində, kənd yerlərində yerləşirsə, onda qəsəbə, kənd Sovetinin ərazisində və ya bir neçə qəsəbə, kənd Sovetinin ərazisində yerləşən kolxoz və ya sovxozun təsərrüfat sərhədinin daxilində verilməlidir.

26. Yaşayış sahəsinin əsaslı təmiri ilə əlaqədar yaranan münasibətləri həll edərkən nəzərə almaq lazımdır ki, belə təmir nəticəsində kirayəçinin yaşadığı yaşayış sahəsi saxlanıla bilməzsə və ya ölçüsü mühüm dərəcədə çoxalarsa, kirayəçiyə və onun ailə üzvlərinə təmir başlayana qədər başqa abad yaşayış sahəsi verilməlidir. (Mənzil Məcəlləsinin 82-ci maddəsinin 5-ci hissəsi). Yaşayış sahəsinin ölçüsünün çoxalması onda mühüm hesab edilir ki, onun yaşayış və əlavə sahəsinin (buna hüquq olduqda) ölçüsü müvafiq respublikanın qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulan normadan artıq olur.

Yaşayış sahəsinin ölçüsü mühüm dərəcədə azaldıqda əsaslı təmir başlayana qədər kirayəçiyə başqa abad yaşayış sahəsi verilməlidir. Əsaslı təmir müddətində verilən yaşayış sahəsi sanitariya və texniki tələblərə cavab verməklə yaşayış üçün yararlı olmalıdır.

27. Yaşayış sahəsinin dağıdılması, korrupsiyası ilə əlaqədar ziyanın ödənilməsinə dair iddialara baxılarkən məhkəmələr Mənzil Məcəlləsinin 140-ci maddəsinin vətəndaşların yaşayış evlərinin qorunmasını təmin etmək, evdə sanitariya-texniki və digər avadanlıqlara, abadlıq obyektlərinə qayğı ilə yanaşmaq vəzifələrinə dair müddəalarından çıxış etməli və ziyanı tam həcmdə tutmalıdırlar.

Mənzil Məcəlləsinin 97-ci maddəsinin 1-ci hissəsinə əsasən kirayəçi, onun ailə üzvləri, onlarla birgə yaşayan digər şəxslər yaşayış sahəsini müntəzəm dağıtsalar və korlasalar, əvvəllər onların haqqında görülmüş xəbərdarlıq və ictimai təsir tədbirləri bir nəticə vermədikdə, məhkəmə tərəfindən başqa yaşayış sahəsi verilmədən çıxarıla bilər.

28. Orderin etibarsız hesab edilməsi və yaşayış sahəsinin iera müqaviləsinin pozulmasına dair tələblərə Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 73-cü maddəsində nəzərdə tutulan 3 illik iddia müddəti şamil edilir. Mülki Məcəllənin 85-ci maddəsinə müvafiq olaraq işə vətəndaşların qanunsuz yiyələnib mülkiyyətlərinə daxil etdikləri mənzillərin qaytarılmasına dair tələblərə iddia müddəti şamil edilmir. (2).

Mənzil Məcəlləsinin 95, 105 və 108-ci maddələrində nəzərdə tutulan əsaslara görə çıxarma zamanı iddia müddətinin axımını ömək münasibətlərinin kəsildiyi vaxtdan hesablamaq lazımdır. Müvəqqəti sakinlərin və əsas kirayəçidən kirayəyə götürülənlərin yaşayış sahəsindən çıxarılmasına dair tələblərə iddia müddəti tətbiq edilmir, çünki onlar yaşayış sahəsində yaşadıkları müddətdən asılı olmayaraq hüquq əldə etmirlər.

29. İşlərə düzgün və vaxtında baxılmasını təmin etmək məqsədilə məhkəmələr onların məhkəmə baxışına lazımı qaydada hazırlanmasını həyata keçirməli, hər işin həqiqi hallarının, tərəflərin hüquq və vəzifələrinin hərtərəfli, tam və obyektiv araşdırılması üçün tədbirlər görməlidirlər. Məhkəmə qətnaməsi səlahiyyətli iera hakimiyyəti orqanlarının, dövlət və ictimai orqanların, müəssisə, idarə, təşkilatların və yaxud kolxoz və sovxozların mənafələrinə toxunarsa, məhkəmə onları işə cəlb etməyə bəreludur.

Çıxarma, yaşayış sahəsinin bölünməsi, dəyişdirilməsi, yaşayış hüququnun itirilməsinə dair işlər üzrə məhkəmələr kirayəçi ilə yaşayan bütün yetkinlik yaşına çatmış şəxslərin, habelə qanunda nəzərdə tutulan hallarda yetkinlik yaşına çatmayanların nümayəndəsinin məhkəmədə iştirakını təmin etməlidirlər.

Mənzil işlərinə baxılarkən və işlər məhkəmə baxışına hazırlanarkən məhkəmələr tərəflərin barışdırılmasına hərtərəfli kömək etməlidirlər.

30. Mənzil qanunvericiliyinin pozulmasını (mənzilə qanunsuz köçürülmə, başqa şəxslərin hüquqlarının pozulması, mənzil kirayə müqaviləsindən irəli gələn vəzifələrin lazımı qaydada iera edilməməsi, çıxarmaya dair açıq-əşkar əsassız iddialar verilməsi və s.) müəyyən etdikdə, məhkəmə xüsusi qərardadla müvafiq təşkilatın və ya vəzifəli şəxsin diqqətini buna cəlb etməli, zəruri hallarda işə təqsirli şəxslərin məsuliyyətə cəlb edilməsi məsələsini qaldırmalıdır.

31. Bu qərarın qəbul olunması ilə əlaqədar olaraq Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun «Vətəndaşların mənzilə köçürülməsinə dair iddiaları üzrə məhkəmə təcrübəsi haqqında» 21 iyul 1972-ci il tarixli 2 №-li qərarı və «Azərbaycan SSR məhkəmələri tərəfindən

Mənzil qanunvericiliyinin tətbiq olunması təcrübəsi haqqında» 12 aprel 1985-ci il tarixli 3 №-li qərarı qüvvəsini itirmiş hesab edilsin.

—
Ali Məhkəmənin sədri

~~*T.Z.KƏRİMLİ*~~

— *Plenumun katibi, Ali Məhkəmənin üzvü*

~~*V.Q.HƏŞİMOV*~~