**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ADINDAN**

**Azərbaycan Respublikası**

**Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun**

**Q Ə R A R I**

*N.Hacıyevanın şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 7 avqust 2019-cu il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair*

**10 mart 2020-ci il Bakı şəhəri**

Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu Fərhad Abdullayev (sədr), Sona Salmanova, Südabə Həsənova, Rövşən İsmayılov, Ceyhun Qaracayev, Rafael Qvaladze, İsa Nəcəfov və Kamran Şəfiyevdən (məruzəçi-hakim) ibarət tərkibdə,

məhkəmə katibi Fəraid Əliyevin,

ərizəçinin nümayəndəsi Aslan Ramazanov və vəkili Ayxan Rüstəmzadənin,

ekspert Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsinin Mülki hüquq kafedrasının dosenti, hüquq üzrə fəlsəfə doktoru Sərvər Süleymanlının iştirakı ilə, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin V hissəsinə müvafiq olaraq konstitusiya məhkəmə icraatı qaydasında açıq məhkəmə iclasında N.Hacıyevanınşikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 7 avqust 2019-cu il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair konstitusiya işinə baxdı. İş üzrə hakim K.Şəfiyevin məruzəsini, ərizəçinin vəkilinin çıxışını, ekspertin rəyini dinləyib, iş materiallarını araşdırıb müzakirə edərək, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**M Ü Ə Y Y Ə N E T D İ:**

Şahin Murquzov cavabdehlər “Topaz” Mənzil-Tikinti Kooperativi (bundan sonra – “Topaz” MTK), Aftandil Əliyev və Nərmin Hacıyevaya (İskəndərliyə) qarşı alğı-satqı müqavilələrinin və əmlaka dair qeydiyyatın etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət etmişdir.

Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 19 aprel 2017-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia təmin edilməmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 16 oktyabr 2017-ci il tarixli qətnaməsi ilə birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının (bundan sonra – Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası) 12 mart 2018-ci il tarixli qərarı ilə apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi ləğv edilmiş və iş yeni apellyasiya baxışına göndərilmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 27 iyun 2018-ci il tarixli qətnaməsi ilə Ş.Murquzovun apellyasiya şikayəti yenidən təmin edilməyərək birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 4 dekabr 2018-ci il tarixli qərarı ilə apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi ləğv edilmiş və iş yenidən baxılması üçün həmin məhkəməyə göndərilmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 11 mart 2019-cu il tarixli qətnaməsi ilə Ş.Murquzovun apellyasiya şikayəti qismən təmin edilərək, “Topaz” MTK ilə A.Əliyev arasında bağlanmış 7 sentyabr 2009-cu il tarixli alğı-satqı müqaviləsi etibarsız hesab edilmiş, A.Əliyev ilə N.Hacıyeva arasında bağlanmış 5 dekabr 2014-cü il tarixli alğı-satqı müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi hissəsində iddia təmin edilməmişdir.

Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 7 avqust 2019-cu il tarixli qərarı ilə Ş.Murquzovun kassasiya şikayəti təmin edilərək apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi iddianın təmin olunmayan hissəsində ləğv edilmiş, həmin hissədə iş üzrə yeni qərar qəbul edilməklə A.Əliyev və N.Hacıyeva arasında bağlanmış 5 dekabr 2014-cü il tarixli alğı-satqı müqaviləsi etibarsız hesab edilmişdir.

N.Hacıyeva Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsinə (bundan sonra – Konstitusiya Məhkəməsi) şikayətlə müraciət edərək  Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 7 avqust 2019-cu il tarixli qərarının  Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına (bundan sonra – Konstitusiya) və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasını xahiş etmişdir.

Ərizəçi şikayətini onunla əsaslandırmışdır ki, işə baxan kassasiya instansiyası məhkəməsi onun müqaviləsini etibarsız hesab edərkən daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyasını, o cümlədən vicdanlı alıcı olmasını nəzərə almamış, nəticədə onun Konstitusiyanın 13, 29 və 60-cı maddələrində təsbit edilmiş hüquqları pozulmuşdur.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu şikayətlə bağlı aşağıdakıların qeyd edilməsini zəruri hesab edir.

Konstitusiyanın 13 və 29-cu maddələrinin tələblərinə görə, 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. Mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz.

Ayrılmaz və bölünməz əsas insan və vətəndaş hüquq və azadlıqlarından biri kimi bu hüquqa verilən təminat da mülki hüquq münasibətləri iştirakçılarına onu hüquqi bərabərlik, mülkiyyətin toxunulmazlığı prinsiplərinə uyğun əmlak müstəqilliyi, iradə azadlığı şəraitində həyata keçirmək imkanının yaradılmasını, pozulduğu təqdirdə isə məhkəmədə müdafiəsini nəzərdə tutur (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun K.Qəribovanın şikayəti üzrə 2008-ci il 8 may tarixli Qərarı).

Konstitusiyanın 60-cı maddəsinin I hissəsinə əsasən, hər kəsin hüquq və azadlıqlarının inzibati qaydada və məhkəmədə müdafiəsinə təminat verilir.

Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun formalaşdırdığı hüquqi mövqeyə görə, məhkəmə müdafiəsi hüququ əsas insan və vətəndaş hüquqları və azadlıqları sırasında olmaqla yanaşı, Konstitusiyada təsbit edilmiş digər hüquq və azadlıqların təminatı qismində də çıxış edir. Məhkəmə təminatı bir tərəfdən hər kəsin pozulmuş hüquq və azadlıqlarının bərpası məqsədilə məhkəməyə müraciət etmək hüququnu, digər tərəfdən isə məhkəmələrin həmin müraciətlərə baxmaq və onlara dair ədalətli qərar qəbul etmək vəzifəsini müəyyən edir.

Mülki işin məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilmiş hallarından görünür ki, Ş.Murquzov ilə “Topaz” MTK arasında Bakı şəhəri Nəsimi rayonu Dilarə Əliyeva küçəsi 251 A ünvanında yerləşən yaşayış binasında ümumi sahəsi 240 kv.m olan 6 otaqlı 245 və 245 m saylı mənzillərin tikintisinə və satışına dair 8 oktyabr 2003-cü il tarixli müqavilə bağlanmışdır.

Ş.Murquzovun “Topaz” MTK-ya ünvanladığı razılıq ərizəsi əsasında həmin MTK ilə A.Əliyev arasında 7 sentyabr 2009-cu il tarixli yuxarıda qeyd olunmuş mənzillərin tikintisinə və satışına dair müqavilə bağlanmışdır. “Topaz” MTK tərəfindən verilmiş 12 may 2010-cu il tarixli maliyyə arayışına əsasən A.Əliyev mənzillərin dəyərini tam ödəmiş və ona mülkiyyət hüququna dair 2 dekabr 2014-cü il tarixli çıxarış verilmişdir.

Bundan sonra A.Əliyev ilə N.Hacıyeva arasında həmin mənzillərin alğı-satqısına dair 5 dekabr 2014-cü il tarixli müqavilə bağlanmış və N.Hacıyevaya mülkiyyət hüququna dair 16 dekabr 2014-cü il tarixli çıxarış verilmişdir.

Ş.Murquzov iddia tələbini belə əsaslandırmışdır ki, onun təsisçisi olduğu “Artım İnşaat” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti (bundan sonra – “Artım İnşaat” MMC) 18 may 2010-cu il və 24 dekabr 2011-ci il tarixlərində “Bank Standard” Kommersiya Bankı Qapalı Səhmdar Cəmiyyəti (bundan sonra – “Bank Standard” KB QSC) ilə kredit müqavilələri imzalamışdır. Kredit müqaviləsinin təminatı kimi bank, ondan mənzili ipoteka qoymağını istəmiş, lakin mənzilə dair mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınmadığına görə ipoteka müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi mümkün olmamış, bu səbəbdən sözügedən mənzili “Bank Standard” KB QSC-nin əməkdaşı A.Əliyevin adına rəsmiləşdirməyə məcbur olmuşdur. Nəticədə Ş.Murquzovun razılığı ilə 2011-ci ilin dekabr ayında “Topaz” MTK ilə A.Əliyev arasında mübahisəli mənzilin tikintisi və satışına dair müqavilə bağlanmışdır.

Ş.Murquzov iddia ərizəsində göstərmişdir ki, müqavilə həqiqətdə təsisçisi olduğu “Artım İnşaat” MMC-nin banka olan kredit borcunun təminatı kimi bağlanmışdır. Lakin belə bir əqdi qanuni şəkildə bağlamaq imkanı olmadığı üçün bu əqdi pərdələmək məqsədi ilə “Topaz” MTK ilə A.Əliyev arasında mübahisə predmeti olan mənzilə dair alğı-satqı müqaviləsi bağlanmışdır.

Birinci instansiya məhkəməsi Ş.Murquzovun iddiasını bir illik müddətin ötürülməsi əsası ilə təmin etməmişdir. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi N.Hacıyevanı vicdanlı alıcı hesab edərək iddianı rədd etmiş, kassasiya instansiyası məhkəməsi isə N.Hacıyevanın mənzilin qanuni əsaslarla alıcısı olmadığı qənaətinə gələrək Ş.Murquzovun iddiasını təmin etmişdir. Kassasiya instansiyası məhkəməsi hesab etmişdir ki, A.Əliyevə mənzil üzərində hüquq verən 7 sentyabr 2009-cu tarixli müqavilə etibarsız olduğuna görə 5 dekabr 2014-cü tarixində həmin mənzilin A.Əliyev tərəfindən N.Hacıyevaya satılması barədə alğı-satqı müqaviləsi də etibarsızdır. Məhkəmə bu nəticəyə gələrkən həmçinin N.Hacıyevanın mənzili bazar dəyərindən ucuz qiymətə almasına və aldıqdan sonra “ötən dövr ərzində mənzilə baxıb yiyələnməməsi” faktına əsaslanmışdır.

Şikayətdən və ona əlavə edilmiş sənədlərdən isə görünür ki, A.Əliyev ilə N.Hacıyeva arasında alğı-satqı müqaviləsi bağlanan zaman  Azərbaycan Respublikası  Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı Şəhər Ərazi İdarəsi tərəfindən verilmiş 2 dekabr 2014-cü il tarixli dövlət reyestrindən çıxarışa əsasən satılan əmlaka mülkiyyət hüququ satıcı A.Əliyevə məxsus olmuş və mübahisəli mənzilə dair alğı-satqı müqaviləsi məhz dövlət tərəfindən verilmiş bu çıxarışa etimad və güvən əsasında bağlanmışdır.

Göstərilənlərlə əlaqədar Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd edir ki, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 139-cu maddəsinə uyğun olaraq, mülkiyyət hüququ və daşınmaz əmlaka digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Mülki Məcəllənin və bütövlükdə mülki qanunvericiliyin əsas məqsədi mülki dövriyyə azadlığını təmin etməkdir. Da­şın­maz əş­ya­lar isə öz iq­ti­sa­di dəyər­lə­ri ba­xı­mın­dan mül­ki döv­riy­yə­də çox bö­yük əhə­miy­yət və funk­si­yaya malikdir. Odur ki, mül­ki döv­riy­yə­nin in­ki­şa­fın­da da­şın­maz əş­ya­la­rla bağlı əş­ya hüq­uqla­rının mövcudluğu, ma­hiy­yə­ti və mən­su­biy­yə­ti ba­xı­mın­dan hü­qu­qi eti­ma­dın tə­min olunması olduqca zəruridir.

Da­şın­maz əş­ya­lar üzə­rin­də­ əş­ya hüquq­la­rı­nın şəf­faf­lı­ğı da­şın­maz əş­ya­la­rın döv­lət re­yest­rin­də­ki qeydiyyatla tə­min edi­lir. Belə ki, da­şın­maz əş­ya üzərində əş­ya hüquq­la­rı­nın qey­diy­ya­tı­nı döv­lət özü apa­rır və qə­bul et­di­yi qa­nun­lar va­si­tə­si­lə də şəxs­lə­ri özü­nün apar­dı­ğı bu qeydiyya­ta gö­rə hə­rə­kət et­mə­yə va­dar və məc­bur edir. Bu sə­bəb­dən də mül­ki hü­quq sub­yekt­lə­ri döv­lət tə­rə­fin­dən apa­rı­lan bu qey­diy­ya­ta ar­xa­yın ola­raq da­şın­maz əş­ya ilə bağ­lı əş­ya hüquqlarını əl­də et­dik­lə­ri­ni güman etməkdə tam haq­lı­ hesab olunurlar.

Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun əvvəlki qərarlarında da formalaşdırdığı hüquqi mövqeyə görə, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində təsbit edilmiş mülkiyyət hüququnun təminatı mexanizmi məhz daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı əsasında həyata keçirilir. Daşınmaz əmlaka aid olan məlumatların vahid dövlət reyestrində qeydiyyatı həm dövlət, həm də mülkiyyətçilərin mənafelərinin qorunması baxımından vacibdir. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatının nəticəsində şəxsin qanuni əsaslarla əldə etdiyi müvafiq daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun tanınması bu hüququn pozulmasının və mübahisə edilməsinin qarşısını alır. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı əmlaka dair mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənədlərin həqiqiliyinə və əsaslılığına təminat kimi qiymətləndirilir. Dövlət orqanlarının bu istiqamətdəki fəaliyyətinin əsas məqsədlərindən biri isə hər kəsin hüquq və qanuni mənafelərinin qorunmasıdır (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsinin şərh edilməsinə dair” 2010-cu il 25 oktyabr tarixli Qərarı).

**Mülki Məcəllənin 140-cı maddəsi, eləcə də  “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra** – **“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanun) 16.6-cı maddəsində dövlət reyestrinin açıqlığı prinsipindən irəli gələrək daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin məzmununun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası öz əksini tapmışdır. Belə ki, reyestrin məzmununun qeyri-dəqiqliyi sübuta yetirilməyincə, həmin məzmunun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. 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.**

**Dövlət reyestrinin məzmununun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası dövlət orqanının həyata keçirdiyi reyestrə ictimai inam və hüquqi etimadın təmin edilməsi məqsədi daşıyır.**

**“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanunun 2-ci maddəsinə görə, daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı Mülki Məcəlləyə uyğun olaraq daşınmaz əmlaka hüquqların əmələ gəlməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) başqasına keçməsinin və bu hüquqlara xitam verilməsinin dövlət tərəfindən tanınması və təsdiq edilməsi barədə hüquqi aktdır. Belə  hüquqi akta ictimai güvənin və etimadın təmin edilməsi üçün daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin məzmununun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qəbul edilmişdir. Bu prezumpsiyaya əsasən, dövlət orqanının həyata keçirdiyi reyestrə və verdiyi hüquqi aktın məzmununa inanaraq əşya üzərində hüquqlar əldə edən vicdanlı üçüncü şəxslərin hüquqları dövlət tərəfindən qorunur (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Xalq** Bank” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin şikayəti üzrə 2018-ci il 18 iyul tarixli Qərarı).

Mülki Məcəllənin 148.2-ci maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydə əsaslanaraq mülkiyyət hüququ və ya daşınmaz əmlaka başqa hüquqlar əldə etmiş hər bir şəxsin bu hüquqları qorunmalıdır.

Həmin Məcəllənin 182.1-ci maddəsinə görə isə əşyanı özgəninkiləşdirənin onun mülkiyyətçisi olmadığı, lakin bu fakt barədə vicdanlı əldə edən olduğu hallarda da əldə edən əşyanın mülkiyyətçisi olur. Əgər əldə edən özgəninkiləşdirənin mülkiyyətçi olmadığını bilirmişsə və ya bilməli idisə, vicdanlı əldə edən sayılmır. Vicdanlılıq faktı əşya verilənə qədər mövcud olmalıdır.

Əmlakı başqa şəxslərdən əldə edən hər bir alıcıda əqdin legitimsizliyi barədə şübhə yaranmadıqda, o vicdanlı alıcı qismində qəbul olunur. Bundan başqa, əldə olunmuş əmlaka üçüncü şəxslərin mümkün iddialarından xəbəri olmadığı hallarda da alıcı, vicdanlı hesab edilir. Mülkiyyət hüququna dair dövlət reyestrindəki yazının qanuniliyinin yoxlanılmasından sonra deyil, məhz həmin yazının mövcudluğu faktına əsasən vicdanlı alıcı əmlakın mülkiyyətçisi kimi tanınır. Gələcəkdə əqdin bağlanması anında ona mane olan hər hansı halların müəyyən olunması isə vicdanlı alıcının əmlak hüquqlarının pozulması səbəbini  təşkil etməməlidir (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun S.N.Məmmədovanınşikayəti üzrə 2004**-cü** il 27 oktyabr tarixli Qərarı).

Mülki qanunvericiliyə əsasən, əgər mülkiyyətçi tərəfindən alğı-satqı müqaviləsinin və onun alıcı üçün verilmiş əmlakının geri qaytarılması formasında doğurduğu nəticələrin etibarsız sayılması haqqında iddia irəli sürülürsə və bu cür mübahisəyə baxılan zaman məhkəmə tərəfindən alıcının vicdanlı sahib olduğu müəyyən edilirsə, iddianın təmin olunmasından imtina edilməlidir (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun H.Cəfərovun şikayəti üzrə 2014-cü il 15 sentyabr tarixli Qərarı).

Kassasiya instansiyası məhkəməsinin A.Əliyev ilə N.Hacıyeva arasında bağlanmış alğı-satqı müqaviləsinin etibarsız olması, sonuncunun isə vicdanlı alıcı olmaması qənaətinə gələrkən əsaslandığı hallardan biri N.Hacıyevanın mənzilə sahiblik etməməsi olmuşdur. Bununla əlaqədar qeyd edilməlidir ki, daşınmaz əşya üzərində mülkiyyət hüququna dair dövlət reyestrindəki rəsmi qeydiyyat, xeyrinə qeydiyyat aparılmış şəxsin həmin daşınmaz əşyanın sahibi olduğuna dair qanuni ehtimal və əsas verir (Mülki Məcəllənin 166.3-cü maddəsi). Yəni o şəxslər daşınmaz əşyanın sahibi hesab olunur ki, həmin şəxslərin xeyrinə dövlət reyestrində müvafiq qeydiyyat vardır.

Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 7 avqust 2019-cu il tarixli qərarındakı mübahisəli mənzilin bazar dəyərindən ucuz qiymətə satılmasına dair qeydi ilə bağlı isə vurğulanmalıdır ki, qanunvericilik baxımından satıcının satış qiymətini özü üçün müəyyənləşdirmək azadlığı vardır.

Kassasiya instansiyası məhkəməsinin qərarındakı A.Əliyev ilə N.Hacıyeva arasında bağlanmış 5 dekabr 2014-cü il tarixli alğı-satqı müqaviləsinin görünüş üçün bağlanmasına dair mövqeyi ilə əlaqədar qeyd edilməlidir ki, mülki işin məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilmiş hallarından görünür ki, A.Əliyevlə N.Hacıyeva arasında bağlanmış olan müqavilə üzrə tərəflər öz öhdəliklərini yerinə yetirmişlər. Yəni satıcı qismində çıxış edən A.Əliyev satış predmeti olan mənzili alıcı N.Hacıyevanın mülkiyyətinə vermiş, N.Hacıyeva isə bunun müqabilində müqavilədə nəzərdə tutulan pul məbləğini ödəmişdir. Bu isə tərəflərin alğı-satqı müqaviləsi üzrə yaranacaq nəticə ilə bağlı hüquqi niyyətlərinin və iradə ifadələrinin mövcudluğunu göstərir. Hər hansı müqavilənin sırf görünüş üçün bağlanması ilə bağlı nəticəyə gəlinməsi üçün isə zəruri olan hal tərəflərin müqaviləyə uyğun nəticələrin yaranması ilə bağlı hüquqi niyyətlərinin olmamasıdır (Mülki Məcəllənin 340.1-ci maddəsi).

Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası iş üzrə yeni qərar qəbul edib A.Əliyev ilə N.Hacıyeva arasında bağlanmış müqaviləni etibarsız hesab edərkən o hala da istinad etmişdir ki, “Topaz” MTK ilə A.Əliyev arasında bağlanmış və sonuncuya mübahisəli mənzil üzərində hüquq verən 7 sentyabr 2009-cu il tarixli müqavilə yalan əqd kimi etibarsız olduğundan A.Əliyev ilə N.Hacıyevə arasında bağlanmış alğı-satqı müqaviləsi də etibarsızdır.

Bununla bağlı qeyd edilməlidir ki, Mülki Məcəllənin 340.2-ci maddəsinə əsasən, yalan əqd başqa əqdi pərdələmək məqsədi ilə bağlanan əqddir. Qeyd olunan normanın məzmunundan göründüyü kimi, yalan əqd yalnız müqavilə tərəflərinin bilərəkdən məqsədli şəkildə yol verdikləri hüquqa zidd bir hərəkətdir. Buna görə də mülki hüquq subyektlərinin bu şəkildə əqd bağlamaqla meydana gətirdikləri hüquqi görünüşə etimad göstərən üçüncü şəxs qismində çıxış edən mülki dövriyyənin digər iştirakçılarının maraqları qanunvericilik tərəfindən xüsusi olaraq qorunur.

Eləcə də Mülki Məcəllənin 199.2-ci maddəsinə görə, əgər borclu borc öhdəliyi barədə

sənəd vermişsə, borc öhdəliyinin təqdim edilməsi üzrə tələbin güzəşti zamanı o, yeni kreditor qarşısında buna istinad edə bilməz ki, öhdəlik münasibətlərinə girməsi və onların təsdiqi yalnız görüntü yaratmaq üçün edilmişdir və ya ilkin kreditorla razılaşmaya görə güzəşt istisna edilmişdir, amma güzəşt zamanı yeni kreditorun işin təfsilatını bildiyi və ya bilməli olduğu hallar istisna təşkil edir. Göründüyü kimi, görünüş üçün yazılı olaraq əmələ gətirilən öhdəlik münasibətindən irəli gələn hüququn başqasına verilməsi halında tərəflər əldə edənə qarşı həmin öhdəlik münasibətinin görüntü yaratmaq üçün olduğunu əsas göstərib kreditorun tələbini yerinə yetirməkdən imtina edə bilməzlər.

Göstərilənlərə əsasən Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, kassasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən iş üzrə yeni qərar qəbul edilərkən reyestrin məzmununun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyasının nəzərə alınmaması, mübahisənin vicdanlı sahiblik, əqdlərin etibarsızlığı ilə bağlı mülki qanunvericilikdə müəyyən edilmiş yuxarıda göstərilən müddəaların məzmununa və legitim məqsədinə uyğun həll edilməməsi N.Hacıyevanın yaşayış sahəsinə qanuni əsaslarla yaranmış mülkiyyət hüququnu əhəmiyyətsiz etmişdir. Bu isə öz növbəsində ərizəçinin Konstitusiyanın 29 və 60-cı maddələrində təsbit olunmuş hüquqlarının pozulmasına gətirib çıxarmışdır.

Kassasiya instansiyası məhkəməsinin əsas təyinatını və həmin instansiyada işə baxılmasının hədlərini müəyyənləşdirən Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin (bundan sonra - Mülki Prosessual Məcəllə) 416-cı maddəsinə əsasən, bu məhkəmə apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

Prosessual qanunvericiliyə müvafiq olaraq, kassasiya instansiyası məhkəməsi işə baxarkən apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qərardadını tamamilə, yaxud qismən ləğv edib apellyasiya instansiyası məhkəməsində müəyyən edilmiş hallar və sübutlar əsasında yeni qərar qəbul edə bilər. Belə qərar yalnız o halda qəbul edilir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi hüquq normaları pozulmuş və ya düzgün tətbiq edilməmiş olsun (Mülki Prosessual Məcəllənin 417.1.4 və 417.2-ci maddələri).

Mülki Prosessual Məcəllənin 417.1.4-cü maddəsinin tətbiqi müstəsna olaraq kassasiya instansiyası məhkəməsinin hüquqi statusu və səlahiyyət hədləri çərçivəsində qanuni hesab edilə bilər və heç bir halda həmin məhkəmənin apellyasiya instansiyası məhkəməsinin səlahiyyətlərini öz üzərinə götürməsi ilə nəticələnməməlidir. Mülki Prosessual Məcəllənin 407.1.4, 408.1.5 və 416-cı maddələrinə görə, kassasiya instansiyası məhkəməsinin vəzifəsi apellyasiya məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsinin yoxlanılmasından ibarətdir. Həmin Məcəllənin 407.2-ci maddəsinə əsasən, kassasiya şikayətində işin hallarının sübut olunmamasına, məhkəmənin gəldiyi nəticə üçün əhəmiyyətli olan bütün faktiki halların aydınlaşdırılmamasına və yaxud qətnamə və qərardadda ifadə olunan nəticələrin işin faktiki hallarına uyğun olmamasına istinad edilməsinə yol verilmir.

Əks yanaşma Azərbaycan Respublikasında kassasiya qaydasında ədalət mühakiməsini həyata keçirən Ali Məhkəmənin konstitusiya hüquqi statusunu müəyyən edən Konstitusiyanın 131-ci maddəsinin məzmununa uyğun olmazdı. Oxşar hüquqi mövqelər Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun 2004-cü il 12 aprel, 2004-cü il 21 may, 2004-cü il 3 avqust, 2004-cü il 28 oktyabr, 2010-cu il 21 iyun, 2012-ci il 28 fevral, 2014-cü il 18 fevral və 2014-cü il 15 sentyabr tarixli Qərarlarında da öz əksini tapmışdır.

Lakin hazırkı iş üzrə kassasiya instansiyası məhkəməsi Mülki Prosessual Məcəllənin 417.1.4 və 417.2-ci maddələrini onların konstitusiya-hüquqi məzmununa uyğun olmayan qaydada tətbiq etməklə son nəticədə həmin hüquq normalarının tələblərini pozmuşdur.

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu belə nəticəyə gəlir ki, Ş.Murquzovun “Topaz” MTK, A.Əliyev və N.Hacıyevaya (İskəndərliyə) qarşı alğı-satqı müqavilələrinin və əmlaka dair qeydiyyatın etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair iş üzrə Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 7 avqust 2019-cu il tarixli qərarı Konstitusiyanın 29 və 60-cı maddələrinə, Mülki Prosessual Məcəllənin 416, 417.1.4 və 417.2-ci maddələrinə uyğun olmadığından qüvvədən düşmüş hesab edilməlidir. İşə bu Qərara uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının mülki prosessual qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada və müddətdə yenidən baxılmalıdır.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin V və IX hissələrini, “Konstitusiya Məhkəməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 52, 62, 63, 65-67 və 69-cu maddələrini rəhbər tutaraq, Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**Q Ə R A R A A L D I:**

1. Şahin Murquzovun “Topaz” Mənzil-Tikinti Kooperativi, Aftandil Əliyev və Nərmin Hacıyevaya (İskəndərliyə) qarşı alğı-satqı müqavilələrinin və əmlaka dair qeydiyyatın etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair iş üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 7 avqust 2019-cu il tarixli qərarı Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 29 və 60-cı maddələrinə, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 416, 417.1.4 və 417.2-ci maddələrinə uyğun olmadığından qüvvədən düşmüş hesab edilsin. İşə bu Qərara uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının mülki prosessual qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada və müddətdə yenidən baxılsın.

2. Qərar dərc olunduğu gündən qüvvəyə minir.

3. Qərar “Azərbaycan”, “Respublika”, “Xalq qəzeti”, “Bakinski raboçi” qəzetlərində və “Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Məlumatı”nda dərc edilsin.

4. Qərar qətidir, heç bir orqan və ya şəxs tərəfindən ləğv edilə, dəyişdirilə və ya rəsmi təfsir oluna bilməz.

**Sədr Fərhad Abdullayev**