**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ADINDAN**

**Azərbaycan Respublikası**

**Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun**

**Q Ə R A R I**

*“Fortis-Bayıl” Mənzil-Tikinti Kooperativinin şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 11 oktyabr 2019-cu il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair*

**31 may 2020-ci il Bakı şəhəri**

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

məhkəmə katibi Fəraid Əliyevin iştirakı ilə,

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin V hissəsinə, “Konstitusiya Məhkəməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 27.2 və 34-cü maddələrinə və Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Daxili Nizamnaməsinin 39-cu maddəsinə müvafiq olaraq, konstitusiya məhkəmə icraatının yazılı prosedur qaydasında keçirilən məhkəmə iclasında “Fortis-Bayıl” Mənzil-Tikinti Kooperativininşikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 11 oktyabr 2019-cu il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair konstitusiya işinə baxdı.

İş üzrə hakim S.Salmanovanın məruzəsini, ərizəçinin vəkili Zaur Abbasovun yazılı çıxışını, mütəxəssis Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin hakimi Abiddin Hüseynovun yazılı rəyini,  iş materiallarını araşdırıb müzakirə edərək, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**M Ü Ə Y Y Ə N E T D İ:**

Violetta Mir-Bağırova cavabdehlər “Fortis-Bayıl” Mənzil-Tikinti Kooperativi (bundan sonra – “Fortis-Bayıl” MTK), Bakı şəhəri Səbail Rayon İcra Hakimiyyəti və Səbail Rayon Polis İdarəsinə qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək mənzil və mülkiyyət hüququ pozuntularının tanınması və dəymiş ziyana görə kompensasiya ödənilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Bakı şəhəri Səbail Rayon Məhkəməsinin 21 may 2018-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia qismən təmin edilərək cavabdeh “Fortis-Bayıl” MTK-dan dəymiş maddi ziyana görə 146.000 manat, 2016-cı ilin avqust ayından 2018-ci ilin may ayına qədər aylıq icarə haqqı 400 manat olmaqla cəmi 8.400 manat və mənəvi ziyanın əvəzi olaraq 1000 manat, ümumilikdə 155.400 manat məbləğində pulun iddiaçının xeyrinə tutulması, 2018-ci ilin may ayından qətnamə icra olunanadək aylıq 400 manat məbləğində icarə haqqı ödənilməsi öhdəliyinin cavabdeh “Fortis-Bayıl” MTK-nın üzərinə qoyulması, iddia tələbinin qalan hissədə təmin edilməməsi qət edilmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 17 sentyabr 2018-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddiaçının apellyasiya şikayəti təmin edilməmiş, cavabdeh “Fortis-Bayıl” MTK-nın apellyasiya şikayəti isə qismən təmin edilərək birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi ləğv edilmiş və iş üzrə yeni qətnamə qəbul edilmişdir. Həmin qətnamə ilə iddiaçı V.Mir-Bağırovanın iddia tələbi qismən təmin edilərək, Bakı şəhəri Səbail rayonu Qurban Abbasov küçəsi ev 27 ünvanında yerləşən 25 saylı mənzilin sökülməsi müqabilində “Fortis-Bayıl” MTK tərəfindən V.Mir-Bağırovaya 2016-cı ilin avqust ayından sökülmüş tikililərin əvəzinə kooperativ tərəfindən tikiləcək yaşayış binasında ona yeni mənzil təhvil verilənədək hər ay 300 manat məbləğində mənzil kirayəsinin ödənilməsi, kooperativin üzərinə yeni tikiləcək yaşayış binasında müvafiq qaydada iddiaçının mülkiyyətində olmuş mənzilin ümumi sahəsindən 20% artıq olmaqla yeni mənzil verilməsi öhdəliyinin qoyulması, iddia tələbinin qalan hissədə təmin edilməməsi qət edilmişdir.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının (bundan sonra – Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası) 7 mart 2019-cu il tarixli qərarı ilə iddiaçının kassasiya şikayəti qismən təmin edilərək apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi ləğv edilmiş və iş yenidən baxılması üçün həmin məhkəməyə göndərilmiş, cavabdeh “Fortis-Bayıl” MTK-nın kassasiya şikayəti isə təmin edilməmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 15 may 2019-cu il tarixli qətnaməsi ilə iddiaçı və cavabdehin apellyasiya şikayətləri təmin edilməyərək birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 11 oktyabr 2019-cu il tarixli qərarı ilə apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

“Fortis-Bayıl” MTK Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsinə (bundan sonra – Konstitusiya Məhkəməsi) şikayətlə müraciət edərək Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 11 oktyabr 2019-cu il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına (bundan sonra – Konstitusiya) və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasını xahiş etmişdir.

Şikayət onunla əsaslandırılmışdır ki, kassasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən Azərbaycan Respublikası Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin (bundan sonra – Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi) 4.2.1 və 4.2.2-ci maddələri, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 21, 152.1, 211, 1115-ci maddələri, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Prosessual Məcəllə) 102, 103.2, 416, 417.1.4 və 417.2-ci maddələri və “Bakı şəhərinin Suraxanı, Nəsimi, Xətai, Nərimanov, Nizami, Yasamal, Səbail, Pirallahı, Xəzər rayonlarının sosial-iqtisadi inkişafının sürətləndirilməsinə dair əlavə tədbirlər barədə” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2016-cı il 25 fevral tarixli 86 nömrəli Qərarı (bundan sonra – Nazirlər Kabinetinin Qərarı) düzgün tətbiq edilməmiş, nəticədə ərizəçinin Konstitusiyanın 60-cı maddəsinin I hissəsində nəzərdə tutulmuş hüquq və azadlıqların inzibati və məhkəmə təminatı hüququ pozulmuşdur.

V.Mir-Bağırova Konstitusiya Məhkəməsinə ünvanladığı etiraz ərizəsində “Fortis-Bayıl” MTK tərəfindən məhkəmə qətnaməsinin könüllü icra olunduğunu, pulun ödənildiyini göstərmiş və konstitusiya işinin icraatına xitam verilməsini xahiş etmişdir.

“Fortis-Bayıl” MTK isə əlavə ərizə ilə Konstitusiya Məhkəməsinə müraciət edərək, Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının mübahisələndirilən qərarı dərhal qanuni qüvvəyə mindiyindən və məcburi icraya yönəldiyindən, eyni zamanda iddiaçı V.Mir-Bağırovanın maddi durumunun ağır olmasını, evsiz qalmasını, habelə COVİD-19 pandemiyasına görə tətbiq edilmiş karantin rejimini nəzərə alaraq 19 mart 2020-ci il tarixində könüllü olaraq məhkəmə qətnaməsi ilə müəyyən edilən vəsaiti tam şəkildə iddiaçının şəxsi bank hesabına köçürdüyünü göstərmiş, lakin Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun qərarının bu kateqoriyadan olan işlərə təsiri baxımından konstitusiya işi üzrə icraatın dayandırılmamasını və yekun qərarın qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu göstərilənləri nəzərə alaraq şikayətlə əlaqədar aşağıdakıları qeyd etməyi 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. Dövlət ehtiyacları üçün mülkiyyətin özgəninkiləşdirilməsinə yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə yol verilə bilər.

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.

Mülkiyyət hüququnun məzmunu Konstitusiyanın 13-cü maddəsinin müddəaları nəzərə alınmaqla başa düşülməlidir. Vətəndaş cəmiyyətinin mühüm institutu olan mülkiyyət iqtisadiyyatın inkişafının əsasını təşkil edən ən vacib amillərdən biridir. Buna görə də mülkiyyət Konstitusiyanın 13-cü maddəsi ilə toxunulmaz elan olunaraq dövlət tərəfindən qorunur. Mülkiyyət hüququ isə cəmiyyətdəki hər bir fərdin azadlığının əsası kimi çıxış edir və şəxsiyyətin inkişafı üçün zəruri şərtdir. Bununla belə, qeyd olunan hüququn əhəmiyyətinə baxmayaraq, o, mütləq deyil və məhdudlaşdırıla bilər. Nəzərə almaq lazımdır ki, mülkiyyət insanın xüsusi maraqlarının həyata keçirilməsində vacib funksiya daşımaqla yanaşı, Konstitusiyanın 15-ci maddəsinin məzmununa əsasən, sosial yönümlü dövlətdə həm də mühüm sosial funksiyaya malikdir (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 107-2.1 və 107-5.1-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair” 2011-ci il 16 dekabr tarixli Qərarı).

Həmçinin nəzərə almaq lazımdır ki, Konstitusiyada mülkiyyət hüququ təsbit edilməklə yanaşı, onun ümumi və xüsusi məhdudiyyətlərinin hədləri də müəyyən olunmuşdur (Konstitusiyanın 13-cü maddəsinin III hissəsi, 29-cu maddəsinin II hissəsi və 71-ci maddəsinin II hissəsi, “Azərbaycan Respublikasında insan hüquq və azadlıqlarının həyata keçirilməsinin tənzimlənməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Qanununun 3.3-cü maddəsi). Belə ki, mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması qanunçuluğun tələbinə cavab verməli, başqa şəxslərin hüquq və azadlıqlarının müdafiəsi məqsədi ilə tətbiq edilməli, mütənasib olmalı və bu konstitusion hüququn mahiyyətini dəyişməməlidir. Bu cür məhdudiyyətin mümkünlüyü və onun xarakteri layiqli həyat səviyyəsi də daxil olmaqla konstitusion əhəmiyyətli dəyərlərin müdafiəsi ilə şərtləndirilməlidir. Vətəndaşın sosial müdafiəsi və layiqli həyat səviyyəsinin qayğısı dövlətin sosial sahədə konstitusion məqsədləri sırasında göstərilməsi və Konstitusiyada heç kəsin yaşadığı mənzildən qanunsuz məhrum olunmasının mümkünsüzlüyünün müəyyən edilməsi mənzil münasibətləri sahəsində dövlətin siyasətinin vacibliyinə və konstitusiya əhəmiyyətli olduğuna dəlalət edir. Ona görə, konstitusiya əsasları olan dövlətin mənzil siyasəti üzrə qəbul etdiyi qərarlar Konstitusiyadan irəli gələn şərtlərə riayət olunmaqla, mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması üçün əsas kimi çıxış edə bilər. Lakin hər bir halda belə məhdudiyyət qarşıya qoyulmuş məqsədə ağlabatan şəkildə mütənasib olmaqla mülkiyyətçinin üzərinə fərdi və həddən artıq yük qoymamalıdır (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 1-ci, 5-ci və 12-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair” 2012-ci il 21 dekabr tarixli Qərarı).

İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsi (bundan sonra – Avropa Məhkəməsi) də bu məsələyə dair oxşar hüquqi mövqelər ifadə etmişdir. Məhkəmə mülkiyyət hüququna müdaxilə ilə bağlı qeyd etmişdir ki, “İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında” Konvensiyanın 1 saylı Protokolunun 1-ci maddəsinin ən mühüm və əsas tələbi ondan ibarətdir ki, dövlət orqanı tərəfindən mülkiyyətə istənilən müdaxilə tam qanuni olmalıdır. Konvensiya baxımından qanunçuluq tələbi dövlətdaxili hüquq normalarının qanunun aliliyi prinsipi ilə uzlaşması deməkdir (*“Kuşoğlu Bolqarıstana qarşı”* iş üzrə 2007-ci il 10 may tarixli Qərar).

Avropa Məhkəməsinin presedent hüququna əsasən, Konvensiyanın 1 saylı Protokolunun 1-ci maddəsinə xas olan “ədalətli balans” prinsipi özlüyündə cəmiyyətin ümumi marağının mövcudluğunu nəzərdə tutur. Mülkiyyətdən maneəsiz istifadə etmək hüququna müdaxilə zamanı cəmiyyətin ümumi maraqları ilə fərdin əsas hüquqlarının müdafiəsi tələbləri arasında “ədalətli balans” gözlənilməlidir. Konkret olaraq, dövlət istənilən tədbiri tətbiq edərkən, ... tətbiq edilən vasitələrlə qarşıya qoyulan məqsəd arasında ağlabatan mütənasiblik əlaqəsi olmalıdır *(“Broniovski Polşaya qarşı”* iş üzrə 2004-cü il 22 iyun tarixli Qərar, §148, 150; “*Skordino İtaliyaya qarşı”* iş üzrə 2006-cı il 29 mart tarixli Qərar, § 93).

Göstərilən hüquqi mövqelərə əsaslanaraq qeyd olunmalıdır ki, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun qanunverici tərəfindən tənzimlənməsi müvafiq hüquq münasibətlərinin bütün iştirakçılarının hüquq və maraqlarının ədalətli və ağlabatan tarazlığı əsasında həyata keçirilməlidir. Bu konstitusion məqsədə çatmaq üçün belə tənzimləmə, həm də məhkəmələr tərəfindən konkret işin faktiki hallarının müəyyənləşdirilməsi və araşdırılması, bu halların əsasında yaranan və ya yarana biləcək müxtəlif halların nəzərə alınması və nəticə etibarilə konstitusiya hüquq və azadlıqlarının əsassız və həddən artıq məhdudlaşdırılmaması fərqli yanaşmanın tətbiq edilməsini mümkün etməlidir. Bundan əlavə, müvafiq hüquq münasibətləri iştirakçılarının maraqlarının ədalətli və ağlabatan tarazlaşdırılması qüvvədə olan hüquqi tənzimetmə sisteminin əsasında, bütün hüquq sahələrinin normaları nəzərə alınmaqla həyata keçirilməlidir.

Mülki işin məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilmiş hallarından görünür ki, Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyi Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyi “Azərdövlətlayihə” Dövlət Baş Layihə İnstitutu tərəfindən verilmiş “Bakı şəhəri Səbail rayonu Qurban Abbasov küçəsi 27 ünvanında yerləşən yaşayış binasında keçirilən vizual texniki baxışın nəticəsi haqqında” 7 mart 2016-cı il tarixli Rəyə (bundan sonra – “Azərdövlətlayihə” DBLİ-nin Rəyi) əsasən, sözügedən ünvanda yerləşən bina ümumiyyətlə mövcud tikinti norma və qaydalarına, şəhərin ümumi görünüşünə, mövcud şəhərsalma tələblərinə cavab vermir. Yaşayış binasının mövcud vəziyyəti texniki cəhətdən qəzalıdır, istismar üçün təhlükəlidir. Binada təmir, bərpa və gücləndirmə işlərinin aparılması texniki və iqtisadi cəhətdən məqsədəuyğun hesab edilmir. Qeyd olunanlara əsasən Rəydə aşağıdakı tədbirlərin yerinə yetirilməsi göstərilmişdir: 1) binanın istismarının dayandırılması və bu barədə əlaqədar təşkilatların məlumatlandırılması; 2) sakinlərin təcili olaraq binadan çıxarılması; 3) binadakı bütün kommunikasiya xətlərinin kəsilməsi; 4) binaya girişin qadağan edilməsi; 5) binanın təcili olaraq çəpərlənməsi və xəbərdarlıq nişanlarının qoyulması.

Nazirlər Kabinetinin Qərarı ilə Bakı şəhəri Səbail Rayon İcra Hakimiyyətinə 5 il müddətinə mülki, mənzil, şəhərsalma və tikinti qanunvericiliklərinin tələblərinə əməl etməklə, şəhərin ümumi görünüşünə xələl gətirən, qəzalı vəziyyətdə və mövcud şəhərsalma normalarına cavab verməyən Səbail rayonu üzrə 1819 nəfərin yaşadığı 535 mənzildən ibarət 41 yaşayış binasının, habelə bu rayonun ərazisində yaşayış üçün yararsız olan digər binaların, sosial və digər təyinatlı qeyri-yaşayış obyektlərinin sökülməsi və yenidən qurulması, ərazi və ərazi hissələrinin yenidən qurulması üçün tələb olunan ərazi planlaşdırılma sənədlərinin hazırlanması (tikinti layihələrinin işlənməsindən əvvəl) və Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi ilə razılaşdırılmaqla təsdiqi, habelə yeni tikiləcək yaşayış binalarının və qeyri-yaşayış obyektlərinin istismarına icazənin verilməsi, bu məqsədlə dövlət mülkiyyətində olan torpaqların daimi istifadəyə və icarəyə verilməsinin təmin edilməsi, həmçinin qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq qəzalı vəziyyətdə olan binaları sökərək, onların yerində yeni yaşayış binası tikməyi öhdəsinə götürən tikinti şirkətlərinə yeni yaşayış binası tikilənədək bu binalardan köçürülən sakinlərin müvəqqəti olaraq kirayə edilmiş mənzillərdə yerləşdirilməsi üçün lazımi maliyyə vəsaitinin ödənilməsi və həmin sakinlərə sökülmüş tikililərin yerində yeni tikiləcək yaşayış binasında müvafiq mənzillərin ayrılması tapşırılmışdır.

Nazirlər Kabinetinin bu Qərarına uyğun olaraq, “Azərdövlətlayihə” DBLİ-nin Rəyi və “Fortis-Bayıl” MTK-nın 21 mart 2016-cı il tarixli müraciətini nəzərə alaraq Səbail Rayon İcra Hakimiyyəti Başçısının 2016-cı il 28 mart tarixli 42 nömrəli Sərəncamı ilə Bakı şəhəri Səbail rayonu Qurban Abbasov küçəsi 27 ünvanında yerləşən iki mərtəbəli yaşayış binasının söküntüsünün həmin MTK tərəfindən yerinə yetirilməsinə və çoxmərtəbəli yaşayış binasının layihələndirilməsinə və tikintisinə icazə verilməsi, ərazidə yerləşən yaşayış və qeyri-yaşayış tikililərinin sökülməsi, eyni zamanda qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq, yeni yaşayış binası tikilənədək bu binalardan köçürülən sakinlərin müvəqqəti olaraq kirayə edilmiş mənzillərdə yerləşdirilməsi üçün lazımi maliyyə vəsaitinin ödənilməsinin və həmin sakinlərə sökülmüş tikililərin yerində tikiləcək yaşayış binasında müvafiq qaydada mənzillərin ayrılmasının “Fortis-Bayıl” MTK-nın vəsaiti hesabına həyata keçirilməsi qərara alınmışdır.

Bununla əlaqədar Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin hüquqi əsaslarını, prinsiplərini, eləcə də dövlətin, bələdiyyələrin, fiziki və ya hüquqi şəxslərin şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində hüquq və vəzifələrini müəyyən edən Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin bir sıra maddələrinin nəzərdən keçirilməsini məqsədəmüvafiq hesab edir.

Qeyd edilən Məcəllənin 3.0.20-ci maddəsinə görə, tikinti obyektinin yenidən qurulması (rekonstruksiyası) – obyektin mövcud təyinatının dəyişdirilməsi və ya istismar keyfiyyətinin müasirləşdirilməsi məqsədilə müvafiq layihə əsasında yeni texnologiyaların tətbiqi, yaxud yeni bina və ya qurğuların inşası, o cümlədən mühəndis-kommunikasiya təminatı xətlərinin quraşdırılması ilə bağlı tikinti-quraşdırma və buraxılış-sazlama işlərinin yerinə yetirilməsidir.

Həmin Məcəllənin 4.1 və 4.2-ci maddələrinə əsasən, şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin məqsədi ərazilərin və yaşayış məntəqələrinin sosial-iqtisadi inkişafının təmin edilməsindən, fərdi maraqların qorunmasından, insanların həyatına, sağlamlığına, əmlakına*,* həmçinin dövlətin əmlak maraqlarına təhlükə yaranmasının və ya zərər vurulmasının qarşısının alınmasından, ekoloji təhlükəsizliyin və ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsindən, tarix və mədəniyyət abidələrinin qorunmasından ibarətdir. Azərbaycan Respublikası ərazisinin və ərazi hissələrinin planlaşdırılması yolu ilə ərazilərin inkişaf istiqamətlərinin müəyyən edilməsi, ərazilərdən səmərəli istifadənin və ərazilərin dayanıqlı inkişafının təmin edilməsi, həmçinin Azərbaycan Respublikası ərazisində insan üçün əlverişli və sağlam yaşayış, iş və istirahət mühitinin yaradılması baxımından fərqlərin azaldılması və tədricən aradan qaldırılması şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin əsas istiqamətlərindəndir.

Ərazi planlaşdırılması dövlət ehtiyacları və ya şəhərsalmanın məqsədləri baxımından həyata keçirilir. Ərazi planlaşdırılması şəhərsalmanın nizamlı inkişafını və torpaqların sosial baxımdan ədalətli istifadəsini təmin etməli, ictimaiyyətin rifahına uyğun olmalı, insan üçün əlverişli və sağlam ətraf mühitin təşəkkül tapmasına, həyat üçün zəruri təbii əsasların qorunmasına və inkişaf etdirilməsinə xidmət etməlidir. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması zamanı ictimai və fərdi maraqlar ədalətli şəkildə tarazlaşdırılmalıdır (Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 17-ci maddəsi).

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu xüsusilə vurğulayır ki, Azərbaycan Respublikasında torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması, bununla bağlı kompensasiya məbləğinin hesablanması və ödənilməsi qaydaları, habelə bu sahədə tərəflər arasında yaranan digər münasibətləri tənzimləyən normalar “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu və Mülki Məcəllə ilə müəyyən edilmişdir. Həmin Qanunun 3-cü maddəsində torpağın alına biləcəyi dövlət ehtiyacları sadalanmışdır. Bu maddəyə əsasən, yalnız dövlət əhəmiyyətli yolların və digər kommunikasiya xətlərinin (magistral neft və qaz boru kəmərlərinin, kanalizasiya, yüksək gərginlikli elektrik xətlərinin, hidrotexniki qurğuların) çəkilməsi və quraşdırılması, sərhədboyu zolaqda dövlət sərhədinin etibarlı mühafizəsinin təmin edilməsi, müdafiə və təhlükəsizlik əhəmiyyətli obyektlərin tikilməsi, dövlət əhəmiyyətli dağ-mədən sənayesi obyektlərinin tikilməsi və dəniz limanının ərazisinin artırılması hallarında torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınmasına yol verilir.

Nazirlər Kabinetinin Qərarı “Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə haqqında” Azərbaycan Respublikasının 2012-ci il 29 iyun tarixli 392-IVQ nömrəli Qanununun tətbiqi barədə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin [2012-ci il 4 sentyabr tarixli 695 nömrəli](http://e-qanun.az/framework/24234)  Fərmanının 1.8-ci bəndinə əsasən, Bakı şəhərinin Suraxanı, Nəsimi, Xətai, Nərimanov, Nizami, Yasamal, Səbail, Pirallahı, Xəzər rayonlarının ərazisində abadlıq-quruculuq işlərinin davam etdirilməsi, qəzalı vəziyyətdə olan binaların sökülərək, yerində müasir tələblərə uyğun yenilərinin tikilməsi və qəzalı vəziyyətdə olan binalarda yaşayan sakinlərin mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması məqsədi ilə qəbul edilmişdir. Bu Qərar qəzalı vəziyyətdə olan əmlakın mülkiyyətçidən alınması deyil, insanların yaşaması və ya istifadəsi üçün nəzərdə tutulmuş tikinti obyektlərində sağlam və təhlükəsiz yaşayışın təmin edilməsi üçün əmlakın yenidən qurulub, istismara yararlı vəziyyətə salınıb mülkiyyətçinin istifadəsinə qaytarılması məqsədi daşıyır. Eyni zamanda qeyd olunmalıdır ki, məhkəmələr tərəfindən mübahisəli məsələyə baxılarkən həmin normativ hüquqi akt qüvvədə olmuşdur.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən isə hazırkı mübahisəyə baxılarkən Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin (bundan sonra – Mənzil Məcəlləsi) 28.3 və 28.4-cü maddələri tətbiq edilmişdir.

Bununla bağlı Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu aşağıdakıları qeyd edir.

Konstitusiyanın 43-cü maddəsinin I hissəsi mənzil hüququnu neqativ formada ifadə edir. Belə ki, həmin maddəyə əsasən, heç kəs yaşadığı mənzildən qanunsuz məhrum edilə bilməz.

Konstitusiyada təsbit olunmuş bu hüquq hər kəsin qanunla müəyyən edilmiş şərtlərə əməl etməklə daimi yaşayış sahəsinə malik olmasını və həmin sahədən maneəsiz istifadə edə bilməsini ifadə edir. Mənzil hüququnun əsas xüsusiyyəti mənzil münasibətləri iştirakçılarının bu hüququ öz mülahizələrinə və qanuni mənafelərinə uyğun, azad və sərbəst həyata keçirmələrinin mümkünlüyündən ibarətdir. Bu maddənin II hissəsi isə mənzil hüququnun reallaşdırılması üçün dövlət hakimiyyəti orqanlarını istiqamətləndirir ki, dövlət yaşayış binalarının və evlərin tikintisinə rəvac versin, insanların mənzil hüququnu gerçəkləşdirmək üçün xüsusi tədbirlər görsün.

Göstərilən konstitusiya normasından irəli gələrək mənzil münasibətlərinin hüquqi tənzimlənməsi öz əksini Mənzil Məcəlləsində tapmışdır.

Mənzil hüququ əsasən yaşayış sahələrinin qanunla müəyyən olunmuş qaydada (növbə, bəzi kateqoriyalı vətəndaşlar üçün isə növbədənkənar) və normalar üzrə dövlət mənzil fondundan verilməsi, habelə yaşayış sahələrinin mülkiyyətçidən razılaşdırılmış şərtlərlə (kirayə, əvəzsiz istifadə və s.) götürülməsi və ya əvəzli (alğı-satqı, dəyişmə və s. üzrə) və yaxud əvəzsiz (miras, bağışlama və s. üzrə) əldə edilməsi yolları ilə təmin olunur. Hər bir halda mənzil hüququnun əmələ gəlməsi üçün qüvvədə olan mənzil və mülki qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş müvafiq qaydalara riayət olunması tələb olunur.

Mənzil Məcəlləsi yaşayış sahələrinin verilməsi, onlardan istifadə olunması, belə istifadəyə xitam verilməsi, mənzil fondunun idarə olunması, onun saxlanılmasının təmin olunması, habelə mənzil sahəsində qanunçuluğun möhkəmləndirilməsi ilə bağlı olan hüquqi münasibətləri xüsusi normalarla tənzimləyir.

Mənzil Məcəlləsinin 28.1-ci maddəsinə əsasən, mülkiyyətçi ona məxsus mənzilin (yaşayış binasının) qəza vəziyyətinə düşməməsi üçün onu vaxtlı-vaxtında əsaslı təmir etmək, mənzil (yaşayış binası) təbii fəlakət və ya mülkiyyətçidən asılı olmayan digər səbəblərdən qəza vəziyyətinə düşdükdə isə onu mümkün olan ən qısa müddət ərzində təmir və bərpa etmək vəzifəsini daşıyır. Həmin Məcəllənin 28.3-cü maddəsinə müvafiq olaraq, mənzilin (yaşayış binasının) mülkiyyətçisi bu Məcəllənin 28.1-ci maddəsində göstərilən vəzifəsini yerinə yetirmədikdə kirayəçilərin, qonşuların və ya digər maraqlı şəxslərin, həmçinin müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqanın (qurumun) iddiası əsasında mənzilin (yaşayış binasının) qəza vəziyyətində olması barəsində məhkəmə tərəfindən qərar qəbul edilə bilər. Həmin qərarda qəza vəziyyətində olan mənzilin (yaşayış binasının) təmiri üçün ağlabatan müddət müəyyən olunmalıdır. Bu təmir qəza vəziyyətində olan mənzilin (yaşayış binasının) mülkiyyətçisi tərəfindən və onun hesabına həyata keçirilir.

Məcəllənin 28.4-cü maddəsinə görə, qəza vəziyyətində olan mənzilin (yaşayış binasının) mülkiyyətçiləri bu Məcəllənin 28.3-cü maddəsində nəzərdə tutulan məhkəmə qərarını müəyyən edilmiş müddətdə icra etmədikdə və ya ümumiyyətlə dərhal tələb olunan təmirdən imtina etdikdə, qəza vəziyyətində olan mənzil (yaşayış binası) məhkəmənin qərarı ilə açıq hərracda tələb olunan təmiri həyata keçirməyə razılıq verən şəxsə satılmalıdır. Həmin məhkəmə qərarında, həmçinin məhkəmə tərəfindən müstəqil qiymətləndiricinin təklifləri nəzərə alınmaqla mənzilin (yaşayış binasının) açıq hərraca çıxarılacaq qiyməti müəyyən olunur.

Göründüyü kimi, Mənzil Məcəlləsinin qeyd edilən maddələri məhz qəza vəziyyətində olan mənzilin (yaşayış binasının) mülkiyyətçisi tərəfindən yenidən qurulmasının və (və ya) yenidən planlaşdırılmasının əsaslarını və qaydalarını tənzimləyir. Həmin maddələr Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin müddəalarına uyğun olaraq həyata keçirilən və əsas məqsədlərindən biri insanların həyatına, sağlamlığına, əmlakına təhlükə yaranmasının və ya zərər vurulmasının qarşısının alınması olan şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin reallaşdırılması və qəzalı mənzil fondunun yenidən qurulması prosesində tətbiq ediləcək norma kimi qəbul edilə bilməz.

Əsas insan və vətəndaş hüquq və azadlıqları sırasında olan və Konstitusiyada təsbit edilmiş digər hüquqların təminatı kimi çıxış edən hüquq və azadlıqların inzibati və məhkəmə təminatı Konstitusiyanın 60-cı maddəsində təsbit olunmuşdur. Həmin maddənin I hissəsinə müvafiq olaraq, hər kəsin hüquq və azadlıqlarının inzibati qaydada və məhkəmədə müdafiəsinə təminat verilir.

Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun formalaşdırdığı hüquqi mövqeyə görə, məhkəmə müdafiəsi hüququ yalnız məhkəməyə müraciətlə məhdudlaşmır, habelə pozulmuş hüquqları və azadlıqları səmərəli bərpa etmək iqtidarında olan ədalət mühakiməsini də nəzərdə tutur. Ədalət mühakiməsi mahiyyət etibarı ilə ədalət anlayışına cavab verməli və pozulmuş hüquqların bərpa olunmasını təmin etməlidir.

Mülki Prosessual Məcəllənin 416-cı maddəsinə əsasən, kassasiya instansiyası məhkəməsi apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır. Həmin Məcəllənin 418.1 və 418.2-ci maddələrinin tələblərinə görə, maddi və prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və qərardadının ləğv edilməsi üçün əsasdır. Bu Məcəllənin 386-cı maddəsində göstərilən hallarda maddi hüquq normaları pozulmuş və ya düzgün tətbiq olunmamış hesab edilir.

Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası isə apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən yuxarıda qeyd olunan maddi hüquq normalarının pozulmasına lazımi diqqət yetirməmiş, iş üzrə həmin məhkəmənin 15 may 2019-cu il tarixli qətnaməsini dəyişdirmədən saxlamaqla Mülki Prosessual Məcəllənin 416, 418.1 və 418.2-ci maddələrinin tələblərinə uyğun olmayan 11 oktyabr 2019-cu il tarixli qərar qəbul etmişdir. Nəticədə ərizəçinin Konstitusiyanın 60-cı maddəsinin I hissəsində nəzərdə tutulmuş hüquq və azadlıqların inzibati və məhkəmə təminatı hüququ pozulmuşdur.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu onu da qeyd etməyi vacib hesab edir ki, mövcud qanunvericilikdə Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin müddəalarına uyğun olaraq ərazi planlaşdırılması, mənzil fondunun yenilənməsi məqsədi ilə qəzalı vəziyyətdə olan tikililərin yenidən qurulmasına dair qaydalar aydın göstərilməmişdir. Bu qaydaların dəqiq müəyyən olunmaması bəzi hallarda mülkiyyətçilərin öz əmlak hüquqlarından sui-istifadə etməsi, sökülən mənzillərin əvəzinə bazar qiymətinə uyğun olmayan yüksək kompensasiya tələb etməsi ilə nəticələnir. Mülkiyyətçilərlə razılığın əldə olunmasının qeyri-mümkünlüyü isə digər mülkiyyətçilərin hüquqlarının pozulmasına, söküntü və tikinti işlərinin əsassız uzanmasına və nəticədə mülkiyyət hüququna müdaxilə ilə bağlı mütənasiblik prinsipinin pozulmasına səbəb olur.

Bu baxımdan şəhərsalma və tikinti sahəsində dövlət siyasətinin əsas istiqamətləri üzrə fəaliyyətin, o cümlədən insanların sağlam və təhlükəsiz yaşayış şəraitinin təmin edilməsi və bu sahədə məskunlaşma sisteminin maneəsiz həyata keçirilməsi məqsədi ilə belə münasibətlərin iştirakçılarının hüquq və vəzifələrinin qanunverici tərəfindən dəqiq müəyyənləşdirilməsinə və normativ tənzimləmənin təkmilləşdirilməsinə zərurət vardır.

Göstərilənlərə əsasən Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu aşağıdakı nəticələrə gəlir:

- V.Mir-Bağırovanın cavabdehlər “Fortis-Bayıl” MTK, Bakı şəhəri Səbail Rayon İcra Hakimiyyəti və Səbail Rayon Polis İdarəsinə qarşı hüquq pozuntularının tanınması və dəymiş ziyana görə kompensasiya ödənilməsi tələbinə dair mülki iş üzrə Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 11 oktyabr 2019-cu il tarixli qərarı Konstitusiyanın 60-cı maddəsinin I hissəsinə, Mülki Prosessual Məcəllənin 416, 418.1 və 418.2-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;

- Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin normalarına uyğun olaraq şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin əsas istiqamətlərindən olan ərazi planlaşdırılması, mənzil fondunun yenilənməsi, insan üçün əlverişli və sağlam yaşayış mühitinin yaradılması məqsədi ilə qəzalı vəziyyətdə olan tikililərin yenidən qurulmasına dair qaydaların bu Qərarın təsviri-əsaslandırıcı hissəsində əks olunan hüquqi mövqelər nəzərə alınmaqla təkmilləşdirilməsi Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisinə tövsiyə olunmalıdır;

- Qeyd edilən qaydalar təkmilləşdirilənədək hüquq tətbiqedici tərəfindən bu kateqoriyadan olan mübahisələr üzrə Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun hazırkı Qərarında əks olunmuş hüquqi mövqelər rəhbər tutulmalıdır.

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. V.Mir-Bağırovanın cavabdehlər “Fortis-Bayıl” Mənzil-Tikinti Kooperativi, Bakı şəhəri Səbail Rayon İcra Hakimiyyəti və Səbail Rayon Polis İdarəsinə qarşı hüquq pozuntularının tanınması və dəymiş ziyana görə kompensasiya ödənilməsi tələbinə dair mülki iş üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 11 oktyabr 2019-cu il tarixli qərarı Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 60-cı maddəsinin I hissəsinə, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 416, 418.1 və 418.2-ci maddələrinə uyğun olmadığından qüvvədən düşmüş hesab edilsin. İşə bu Qərara uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının mülki prosessual qanunvericiliyi ilə müəyyən olunmuş qaydada və müddətdə yenidən baxılsın.

2. Azərbaycan Respublikası Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin normalarına uyğun olaraq şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin əsas istiqamətlərindən olan ərazi planlaşdırılması, mənzil fondunun yenilənməsi, insan üçün əlverişli və sağlam yaşayış mühitinin yaradılması məqsədi ilə qəzalı vəziyyətdə olan tikililərin yenidən qurulmasına dair qaydaların bu Qərarın təsviri-əsaslandırıcı hissəsində əks olunan hüquqi mövqelər nəzərə alınmaqla təkmilləşdirilməsi Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisinə tövsiyə olunsun.

3. Qeyd edilən qaydalar təkmilləşdirilənədək hüquq tətbiqedici tərəfindən bu kateqoriyadan olan mübahisələr üzrə Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun hazırkı Qərarında əks olunmuş hüquqi mövqelər rəhbər tutulsun.

4. Qərar dərc olunduğu gündən qüvvəyə minir.

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

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

**Sədr Fərhad Abdullayev**