**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ADINDAN**

**Azərbaycan Respublikası**

**Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun**

**Q Ə R A R I**

*“Poleks” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 17 noyabr 2020-ci il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair*

**23 iyun 2021-ci il Bakı şəhəri**

Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu Fərhad Abdullayev (sədr), Sona Salmanova, Humay Əfəndiyeva (məruzəçi-hakim), 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 “Poleks” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 17 noyabr 2020-ci il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair konstitusiya işinə baxdı.

İş üzrə hakim H.Əfəndiyevanın məruzəsini, ərizəçinin şikayətini və iş materiallarını araşdırıb müzakirə edərək, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**MÜƏYYƏN ETDİ:**

“Poleks” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti (bundan sonra – “Poleks” MMC) Səkinə Babayevaya qarşı yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bazar qiymətlərinə uyğun qiymətləndirilib, ədalətli kompensasiyanın müəyyən edilərək cavabdehə ödənilməsi tələbi ilə məhkəməyə müraciət etmişdir. S.Babayeva isə “Poleks” MMC-yə qarşı qeyri-yaşayış sahəsinin sökülməsinin qanunsuz hesab edilməsi, kompensasiyanın, əldən çıxmış faydanın, faizlərin və mənəvi zərərin əvəzinin ödənilməsi barədə qarşılıqlı iddia qaldırmışdır.

Bakı şəhəri Nərimanov Rayon Məhkəməsinin 3 sentyabr 2019-cu il tarixli qətnaməsi ilə ilk iddia tam, qarşılıqlı iddia qismən təmin edilərək “Poleks” MMC tərəfindən S.Babayevaya 347 600 manat pul vəsaitinin ödənilməsi qət edilmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 27 fevral 2020-ci il tarixli qətnaməsi ilə S.Babayevanın apellyasiya şikayəti qismən təmin edilərək birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi qarşılıqlı iddianın təmin olunması hissəsində ləğv olunmuşdur. Həmin hissədə qarşılıqlı iddia qismən təmin olunaraq, “Poleks” MMC-nin S.Babayevaya məxsus qeyri-yaşayış sahəsinin sökülməsi ilə bağlı hərəkətlərinin qanunsuz hesab edilməsi, ümumilikdə 816 500 manat maddi ziyan və 10 000 manat mənəvi ziyana görə kompensasiyanın tutularaq S.Babayevaya ödənilməsi qət edilmişdir.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının (bundan sonra – Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası) 17 noyabr 2020-ci il tarixli qərarı ilə “Poleks” MMC-nin kassasiya şikayəti təmin olunmamış, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 27 fevral 2020-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

“Poleks” MMC Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsinə (bundan sonra – Konstitusiya Məhkəməsi) şikayətlə müraciət edərək Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 17 noyabr 2020-ci il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının (bundan sonra – Konstitusiya) 60-cı maddəsinin I hissəsinə, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Prosessual Məcəllə) 416, 418.1 və 418.2-ci maddələrinə uyğun olmayan hesab olunması barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Şikayətdə göstərilmişdir ki, “Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə haqqında” Azərbaycan Respublikasının 2012-ci il 29 iyun tarixli Qanununun tətbiqi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 4 sentyabr tarixli 695 nömrəli Fərmanının 1.8-ci bəndinə əsasən, Bakı şəhərinin bir sıra 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 Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti 25 fevral 2016-cı il tarixli, 86 nömrəli “Bakı şəhərinin Suraxanı, Nəsimi, Xətai, Nərimanov, Nizami, Yasamal, Səbail, Pirallahı və Xəzər rayonlarının sosial-iqtisadi inkişafının sürətləndirilməsinə dair əlavə tədbirlər barədə” Qərar (bundan sonra – Nazirlər Kabinetinin Qərarı) qəbul etmişdir.

Həmin Qərarın icrasını təmin etmək və Bakı şəhəri Nərimanov rayonunun Tələt Şıxəliyev, Qarabağ, Əhmədbəy Ağaoğlu küçələri və Xətai prospektinin kəsişməsində yeni hündürmərtəbəli, çoxmənzilli yaşayış binalarının tikintisinin təmin edilməsi məqsədilə, Bakı şəhəri Nərimanov Rayon İcra Hakimiyyətinin başçısı 24 oktyabr 2016-cı il tarixli 84 nömrəli Sərəncam (bundan sonra – Bakı şəhəri Nərimanov Rayon İcra Hakimiyyəti başçısının Sərəncamı) vermişdir. Sərəncama əsasən Nərimanov rayonunun Tələt Şıxəliyev, Qarabağ, Əhmədbəy Ağaoğlu küçələri və Xətai prospektinin kəsişməsində 2,99 ha torpaq sahəsi “Poleks" MMC-nin daimi istifadəsinə verilmişdir.

30 oktyabr 2016-cı il tarixində Nərimanov Rayon İcra Hakimiyyəti ilə "Poleks" MMC arasında Nazirlər Kabinetinin Qərarının icrasının təmin edilməsi məqsədilə müqavilə imzalanmışdır. Müqaviləyə əsasən sözügedən ərazidə qəzalı vəziyyətdə olan, şəhərsalma prinsiplərinə cavab verməyən yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin sökülməsi, yaşayış evlərində yaşayan sakinlərin köçürülməsi, bununla əlaqədar olaraq onlara aylıq kirayə haqqının ödənilməsi, hər bir mənzil mülkiyyətçisinin inşa ediləcək çoxmərtəbəli yaşayış binasında sökülən mənzillərin sahəsindən 20% artıq olmaqla yaşayış sahəsi ilə təmin edilməsi və digər xidmətlərin göstərilməsi "Poleks" MMC-yə həvalə edilmişdir.

Şikayətdə həmçinin qeyd edilmişdir ki, Bakı şəhəri Nərimanov rayonu Xətai prospekti ev 29 ünvanında yerləşən, yaşayış sahələri 19 kv.m olan iki mənzil S.Babayevanın adına xüsusi mülkiyyət kimi qeydiyyatdan keçmiş, həmin ünvanda yerləşən 49,4 kv.m qeyri-yaşayış sahəsi qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada S.Babayeva tərəfindən satın alınmışdır. Lakin S.Babayeva ümumi sahəsi 240 kv.m olması iddia edilən, mülkiyyət hüququ əsasında ona məxsus olması və bu hüququn dövlət reyestrində qeydiyyata alınması müəyyən edilməyən, faktiki istifadəsində olan qeyri-yaşayış sahəsinin sökülməsinə görə kompensasiya tələb etmişdir. Halbuki, Bakı şəhəri Nərimanov Rayon İcra Hakimiyyəti başçısının Sərəncamına əsasən, "Poleks" MMC yalnız sahə mülkiyyətçiləri qarşısında müvafiq öhdəliklər daşıyır.

Ərizəçinin qənaətinə görə, məhkəmələr tərəfindən ümumilikdə 816 500 manat (o cümlədən mübahisəli 152,6 kv.m sahənin dəyəri 648 500 manat) maddi ziyana görə və 10 000 manat mənəvi ziyana görə kompensasiyanın “Poleks” MMC-dən tutularaq S.Babayevaya ödənilməsinin qət edilməsi əsassız olmuşdur. Özbaşına tikiliyə görə kompensasiyanın ödənilməsi əsaslı deyil və hətta belə bir kompensasiya təyin olunarsa da, tikilinin hüquqi vəziyyəti ödəniləcək məbləğə təsir etməlidir. Həmçinin, məhkəmələr tərəfindən mübahisəli sahəyə dair icarə müqaviləsinin mövcud olması müəyyən edilsə də, özbaşına tikinti aparmış şəxsin onu icarəyə vermək və digər əqdlər bağlamaq səlahiyyətinin olub-olmamasına Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəllənin 180.2-ci maddəsinin tələbləri baxımından hüquqi qiymət verilməmişdir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu şikayətlə bağlı ilk növbədə mülkiyyət hüququnun yaranması əsaslarını və qaydalarını müəyyən edən qanunvericilik normalarının nəzərdən keçirilməsini zəruri hesab edir.

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 (Konstitusiyanın 13-cü maddəsinin I hissəsi, 29-cu maddəsinin I və II hissələri).

 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 amillərdəndir. 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, şəxsiyyətin inkişafı və azad sahibkarlıq üçün zəruri şərtdir. Dövlət mülkiyyət hüququnun səmərəli həyata keçirilməsinə qanunsuz müdaxilələrdən çəkinməli və onların qarşısını almalıdır (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).

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 139.1-ci maddəsinə əsasən, mülkiyyət hüququ və daşınmaz əmlaka digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Mülkiyyət hüququ, istifadə hüququ, ipoteka, servitutlar, habelə daşınmaz əmlaka digər hüquqlar bu Məcəllədə və qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda qeydə alınmalıdır.

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatına alınmasının məcburiliyinin qanunvericilikdə təsbit edilməsi daşınmaz əmlakın konkret şəxsə məxsus olmasının müəyyən edilməsində dövlətin publik hüquqi marağının mövcudluğundan irəli gəlir. Bu maraq şəxslərin hüquqlarının səmərəli müdafiəsi və mülki dövriyyənin sabitliyinin təmin edilməsində ifadə olunur.

 “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 (yüklülüyünün) başqasına keçməsinin və bu hüquqlara xitam verilməsinin dövlət tərəfindən tanınması və təsdiq edilməsi barədə hüquqi aktdır. Lakin nəzərə alınmalıdır ki, bu akt özlüyündə əmlak hüququnun yaranması, dəyişdirilməsi və ona xitam verilməsinin əsasını təşkil etmir.

Belə ki, Mülki Məcəllənin mülki hüquqların və vəzifələrin əmələ gəlməsinin ümumi əsaslarını müəyyən edən 14-cü maddəsinə görə, mülki hüquqlar və vəzifələr mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulan əsaslardan, habelə fiziki və hüquqi şəxslərin qanunvericilikdə nəzərdə tutulmasa da, mülki qanunvericiliyin prinsiplərinə görə mülki hüquqlar və vəzifələr doğuran hərəkətlərindən əmələ gəlir. Mülki hüquqların və vəzifələrin əmələ gəlməsi əsasları Məcəllənin 14.2-ci maddəsində sadalanmışdır. Həmin Məcəllənin 14.3-cü maddəsinə əsasən, əgər qanunla əmlak hüquqlarının yaranması üçün ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, dövlət qeydiyyatına alınmalı əmlak hüquqları onların qeydə alındığı andan əmələ gəlir. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar isə Məcəllənin 139-1-ci maddəsində əks olunmuşdur.

Mülki Məcəllənin 146.1-ci maddəsinə müvafiq olaraq, daşınmaz əmlaka sahiblik və istifadə hüququ onun barəsində əqdin notariat qaydasında təsdiq edildiyi andan əmələ gəlir (məhkəmə qərarı və ya digər qanuni qüvvəyə malik olan və barəsində şikayət verilə bilməyən qərar əsasında yaranan hüquq istisna olmaqla). Məcəllənin 146.2-ci maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlak üzərində sərəncam vermək hüququ həmin əmlakın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində ərazilər üzrə qeydiyyatı tarixindən əmələ gəlir.

Eyni zamanda, Mülki Məcəllənin Mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi və itirilməsi adlanan 9-cu fəslinin 1-ci paraqrafı ilə daşınmaz əşyalara mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi qaydaları tənzimlənmişdir.

Həmin paraqrafda yer alan 180-cı maddəyə əsasən, tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımi icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş yaşayış evi, digər tikili, qurğu və ya başqa daşınmaz əmlak özbaşına tikinti sayılır. Özbaşına tikinti aparmış şəxs ona mülkiyyət hüququ əldə etmir. Onun tikintiyə dair sərəncam vermək - onu satmaq, bağışlamaq, icarəyə vermək, digər əqdlər bağlamaq ixtiyarı yoxdur. Özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ məhkəmə tərəfindən o şəxs üçün tanına bilər ki, tikinti aparılmış torpaq sahəsi onun mülkiyyətində olsun. Əgər tikintinin saxlanması digər şəxslərin hüquqlarını və qanunla qorunan mənafelərini pozursa və ya fiziki şəxslərin həyatı və sağlamlığı üçün təhlükə yaradırsa, göstərilən şəxsin özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ tanına bilməz. Tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımi icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş bina və qurğular müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının və ya maraqlı tərəfin müraciəti üzrə qəbul edilmiş məhkəmənin qərarı əsasında sökülə bilər

Beləliklə, qanunverici özbaşına tikililərə dair hüquqi tənzimləmə qaydalarını təsbit edərək onun üzərində mülkiyyət hüququnun yaranması şərtlərini müəyyən etmişdir. Bunlara tikinti aparılan torpaq sahəsinin tikən şəxsin mülkiyyətində olması, tikilinin saxlanılmasının digər şəxslərin hüquq və qanunla qorunan maraqlarını pozmaması və ətrafdakıların həyat və sağlamlığı üçün təhlükə yaratmamasıdır. Bu şərtlərdən birinin mövcud olmaması məhkəmələr tərəfindən özbaşına tikili üzərində mülkiyyət hüququnun tanınmasını istisna edir.

Göstərilən şərtlər mövcud olarsa, məhkəmə özbaşına tikili üzərində mülkiyyət hüququnu tanıya bilər və belə tanıma Mülki Məcəllənin 139-1.1.4-cü maddəsinə uyğun olaraq, daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsası təşkil edir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd edir ki, Mülki Məcəllənin 180.3-cü maddəsində qeyd edilən “torpaq sahəsinin tikintini aparan şəxsin mülkiyyətində olması” ifadəsi nəinki daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınmış torpaq sahələrini, həm də qanuni əsaslarla şəxslərin sahibliyində olan sahələri ehtiva edir. Belə yanaşma Mülki Məcəllənin 157.8-ci maddəsinin mənasından irəli gəlir. Belə ki, göstərilən maddəyə əsasən, mülkiyyətçi hüquqları mülkiyyətçi olmasa da, bu Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulan əsasla əmlaka sahiblik edən şəxsə də mənsubdur.

O da qeyd edilməlidir ki, şəxsin lazımi icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla mülkiyyətində olan tikililərə artırılmaların aparılması da özbaşına tikili hesab edilir.

 Mülki işin məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilmiş hallarından görünür ki, Bakı şəhəri Nərimanov rayonu Xətai prospekti 29 ünvanında yerləşən, ümumi sahələri 19 kv.m olan 3 və 4 saylı mənzillər, həmçinin eyni ünvanda zirzəmidə yerləşən ümumi sahəsi 49,4 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsi S.Babayevanın mülkiyyətində olmuşdur. Müxtəlif dövrlərdə rekonstruksiya işləri aparılmış və həmin sahələr faktiki artırılaraq 240 kv.m olmuşdur.

Birinci instansiya məhkəməsinin özbaşına tikili kimi müəyyən etdiyi mübahisəli qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi statusunun tənzimlənməsinə dair apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən tətbiq edilən Mülki Məcəllənin 157.8 və 158.4-cü maddələri ilə bağlı Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu aşağıdakıları qeyd etməyi zəruri hesab edir.

Qeyd olunduğu kimi, Mülki Məcəllənin 157.8-ci maddəsinə əsasən, mülkiyyətçi hüquqları mülkiyyətçi olmasa da, bu Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulan əsasla əmlaka sahiblik edən şəxsə də mənsubdur. Həmin Məcəllənin 158.4-cü maddəsinə görə, mülkiyyətçi olmayan şəxsin əmlak hüquqları istənilən şəxs, o cümlədən mülkiyyətçi tərəfindən pozulmaqdan müdafiə edilir.

Beləliklə, Mülki Məcəllənin 157.8-ci maddəsinin mətnindən göründüyü kimi, bu normanın tətbiq edilməsi üçün şəxsin əmlaka bu Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulmuş əsaslarla sahiblik etməsi, 158.4-cü maddəsinin mətninə görə isə mülkiyyətçi olmayan şəxsin müdafiə olunması üçün onun əmlak hüquqlarının olması tələb olunur.

İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin bir sıra qərarlarında formalaşdırdığı hüquqi mövqeyə əsasən, tələbin xarakteri əmlak maraqlarının mövcudluğunu nəzərdə tutduğu hallarda, belə maraq yalnız o zaman “əmlak” hesab oluna bilər ki, daxili qanunvericilikdə onun əsasları müəyyən edilsin (*Kopecky Slovakiyaya qarşı iş üzrə* 2004-cü il 28 sentyabr tarixli, *Belane Nagy Macarıstana qarşı iş üzrə* 2016-cı il 13 dekabr tarixli, *Radomilja və digərləri Xorvatiyaya qarşı iş üzrə* 2018-ci il 20 mart tarixli Qərarlar).

Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun formalaşdırdığı hüquqi mövqeyə əsasən, əşya ilə əlaqədar yaranan əmlak hüquqlarının təkcə mülkiyyətçiyə deyil, həm də əmlaka qanuni əsaslarla sahiblik edən şəxsə də mənsub ola bilməsi, qanunvericilikdə bu hüquqların istənilən şəxs, o cümlədən mülkiyyətçi tərəfindən pozulmaqdan müdafiə edilməsinin nəzərdə tutulması  qanuni sahiblərin də əmlak hüquqları ilə bağlı mənafelərinə dəyən zərərə görə tələb hüququnun olmasını göstərir (N.Qədirovun şikayəti üzrə2017-ci il 18 dekabr tarixli Qərar).

  Lakin apellyasiya instansiyası məhkəməsi mübahisəli tikili üzərində həyata keçirilən sahibliyin qanuni olub-olmamasını, həmin binaya dair hansı əmlak hüquqlarının mövcud olduğunu araşdırmadan və gəldiyi nəticəni əsaslandırmadan Mülki Məcəllənin yuxarıda göstərilən normalarını tətbiq etmişdir.

Bununla əlaqədar olaraq Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd edir ki, Mülki Prosessual Məcəllənin 217.1-ci maddəsinə görə, məhkəmənin qətnaməsi qanuni və əsaslı olmalıdır. Həmin Məcəllənin 218.1-ci maddəsinə əsasən, qətnamə çıxarıldıqda hakim sübutları qiymətləndirir, iş üçün əhəmiyyətli olan nə kimi halların müəyyən edildiyini, nə kimi halların müəyyən edilmədiyini, tərəflərin hansı hüquqi münasibətdə olmalarını, həmin iş üzrə hansı qanunun tətbiq edilməli olduğunu və iddianın təmin olunub-olunmadığını müəyyən edir.

Məhkəmələr səlahiyyətləri çərçivəsində qanuna uyğun, dəqiq, hər hansı üstünlüyə, ayrı-seçkiliyə və ya qərəzə yol vermədən, tərəflərin bərabərliyi və çəkişmə prinsiplərinə əməl etməklə, işlərə hərtərəfli baxaraq hər kəsin ədalətli məhkəmə araşdırılması hüququnu təmin etməlidirlər. Məhkəmənin qətnaməsi qanuni və əsaslı olmalıdır. Qətnamə iş üzrə müəyyən edilmiş həqiqi hallara və tərəflərin qarşılıqlı münasibətinə uyğun əsaslandırılmalıdır (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun İ.Ağayevin şikayəti üzrə 2013-cü il 22 yanvar tarixli Qərarı).

 Kassasiya instansiyası məhkəməsinin əsas təyinatını və həmin instansiyada işə baxmanın hədlərini müəyyənləşdirən Mülki Prosessual Məcəllənin 416-cı maddəsinə əsasən, bu məhkəmə apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

Lakin Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası hazırkı iş üzrə apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməməsinə lazımi diqqət yetirməmiş, 17 noyabr 2020-ci il tarixli qərarı ilə Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 27 fevral 2020-ci il tarixli qətnaməsini dəyişdirmədən saxlamışdır.

Kassasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyi ondan ibarət olmuşdur ki, “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra – “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanun) 7.3.2-ci maddəsinə əsasən, siyahıya alma dövründə yazılı sənədlərlə təsdiq edilən torpaqla bağlı qanuni, lakin dövlət qeydiyyatına alınmamış mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüquqları olan şəxslər (Bu Qanun qüvvəyə minənədək torpaq üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüquqlarının əmələ gəlməsi üçün əsas olan dövlət orqanının və bələdiyyənin aktlarının və müqavilənin qanunvericiliyin tələblərinə riayət etməməklə qəbul edilməsi və ya bağlanması şəxsin torpaqla bağlı hüquqlarının qanunsuz hesab edilməsi üçün əsas ola bilməz), 7.3.3-cü maddəsinə görə isə ikinci əldən icarəyə verən qismində icarəçi, üçüncü şəxslərə istifadəyə verən qismində istifadəçi və ya istifadəçi ilə şifahi və ya yazılı həqiqi sübutla təsdiq edilən razılaşma əsasında torpağı qısa müddətli istifadə edən şəxslər alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslər hesab edilirlər və bu Qanunla müəyyən edilmiş qaydada itki və məhrumiyyətlər nəzərə alınmaqla kompensasiya almaq hüququna malikdir.

Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının qənaətinə görə, “hətta torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması nəzərdə tutulan hallarda hüquqi qeydiyyatdan keçməyən tikililərin istifadəçilərinə dövlət kompensasiya ödəməyi öhdəsinə götürür. Belə olan təqdirdə cavabdehin mülkiyyətində olan (icarəyə verilən) qeyri-yaşayış sahəsini sökərək yerində hündürmərtəbəli bina inşa edən (kommersiya məqsədləri üçün istifadə edən) şirkət əmlakın əvəzini ödəməlidir”.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, kassasiya instansiyası məhkəməsi tətbiq etdiyi “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanunun təyinatını düzgün qiymətləndirməmiş və həmin Qanunun fərqli hüquq münasibətlərini tənzimlədiyini nəzərə almamışdır.

Eyni zamanda o da qeyd edilməlidir ki, “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanun 20 aprel 2010-cu il tarixində qüvvəyə mindiyindən, onun 7.3.2-ci maddəsi ilə nəzərdə tutulan şərt hər bir halda hazırkı işdə mübahisələndirilən özbaşına tikiliyə münasibətdə tətbiq edilə bilməzdi. Belə ki, məhkəmələrin istinad etdiyi “Daşınmaz Əmlakın İnventarlaşdırılması Xidməti” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin 5 dekabr 2012-ci il tarixli fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsində olan əmlakın qiymətləndirilməsi və torpaqların inventarlaşdırılmasına dair hesabat cədvəlinə əsasən həmin tikili 2011-ci ildə inşa edilmişdir.

Həmçinin S.Babayevanın qanuni, lakin dövlət qeydiyyatına alınmamış mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüquqları olan şəxs, ikinci əldən icarəyə verən qismində icarəçi, üçüncü şəxslərə istifadəyə verən qismində istifadəçi və ya istifadəçi ilə şifahi və ya yazılı həqiqi sübutla təsdiq edilən razılaşma əsasında torpağı qısa müddətli istifadə edən şəxs olması məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilməmişdir.

Bununla yanaşı kassasiya instansiyası məhkəməsinin qərarında qeyd edilmişdir ki,  ərazidə mövcud olan və sakinlərin istifadə etdiyi tikililərin qanuni və ya özbaşına inşa edilməsi ilə bağlı təftiş aparmaq şirkətlərin deyil, müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının səlahiyyətinə aiddir.

Lakin bu zaman “Poleks” MMC-nin qanunsuz tikili ilə bağlı Nərimanov Rayon İcra Hakimiyyətinə müraciət edib-etməməsi, S.Babayevanın mübahisəli tikintinin aparılması üçün müvafiq icazə alıb-almaması məhkəmələr tərəfindən araşdırılmamış,  tikintinin sifarişçisi Nərimanov Rayon İcra Hakimiyyəti işə üçüncü şəxs qismində cəlb edilməmişdir ki, bu da işin tam və hərtərəfli tədqiq olunmamasına dəlalət edir.

Məhkəmənin həqiqətə nail olması üçün işin hərtərəfli, tam və obyektiv tədqiqinə lazımi şəraitin yaradılmaması, sübutlara obyektiv, qərəzsiz, hərtərəfli və tam baxdıqdan sonra onların tətbiq edilməli hüquq normalarına müvafiq olaraq qiymətləndirilməməsi nəticəsində qəbul edilən məhkəmə aktları qanunilik və əsaslılıq meyarlarına cavab vermədiyindən onların ədalətli olması şübhə altına alınır (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun F.Cavadov və V.Aslanovun şikayəti üzrə 2008-ci il 30 dekabr tarixli, X.Xəlilovun şikayəti üzrə 2009-cu il 16 yanvar tarixli, N.Manafovun şikayəti üzrə 2009-cu il 13 iyul tarixli, A.Şoşanovun şikayəti üzrə 2015-ci il 11 fevral tarixli və s. Qərarları).

Maddi və prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması, o cümlədən maddi və prosessual hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin pozulması apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və qərardadının ləğv edilməsi üçün əsasdır. Prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması qətnamənin yaxud qərardadın ləğv edilməsi üçün o vaxt əsas ola bilər ki, bu pozuntu düzgün qətnamə qəbul edilməməsi ilə nəticələnsin və ya nəticələnə bilsin (Mülki Prosessual Məcəllənin 418.1 və 418.3-cü maddələri).

Beləliklə, Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası qanunvericilik normalarının düzgün tətbiq edilmədiyini və kompensasiyanın ödənilməsi əsaslarının səhv təfsir olunduğunu nəzərə almayaraq apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsini dəyişdirmədən saxlamışdır. Bununla da ərizəçinin Konstitusiyanın 60-cı maddəsində təsbit olunmuş hüquq və azadlıqların məhkəmə təminatı hüququ pozulmuşdur.

O da qeyd edilməlidir ki, hər bir konkret halda mülki hüquqi məsuliyyət tədbirləri tətbiq edilərkən, onların törədəcəyi nəticələr (həm zərərçəkən, həm də zərərvuran şəxslərə münasibətdə) dəymiş zərərə mütənasib olmalı, eyni zamanda fərdi və ümumi maraqların tarazlığı təmin edilməlidir. Əks yanaşma mülki hüququn ümumi əsaslarına zidd olmaqla, ədalət və mütənasiblik prinsiplərinin pozulmasına səbəb olar.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, hər bir halda mütənasiblik prinsipi baxımından, məhkəmələr sökülən özbaşına tikililərə görə kompensasiya müəyyən edərkən həmin tikilinin Mülki Məcəllənin 180.3-cü maddəsinə əsasən qanuniləşdirilməsinin mümkünlüyünü və bununla əlaqədar olaraq tikinti aparan şəxsin “gözləntilərinin” olmasını, tikilinin hüquqi statusunu və işin digər hallarını nəzərə almalıdır. Belə ki, özbaşına tikili ilə qanuni əsaslarla əldə edilən əmlak üçün kompensasiyanın həcminin eyni meyarlara əsasən hesablanması bu sahədə sui-istifadələrin artmasına, ədalət prinsipinin pozulmasına gətirib çıxarar.

Yuxarıda göstərilənləri nəzərə alaraq Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu belə nəticəyə gəlir ki, “Poleks” MMC-nin S.Babayevaya qarşı yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bazar qiymətlərinə uyğun qiymətləndirilib, ədalətli kompensasiyasının müəyyən edilərək cavabdehə ödənilməsi tələbinə dair iş üzrə Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 17 noyabr 2020-ci il tarixli qərarı Konstitusiyanın 60-cı maddəsinə, Mülki Prosessual Məcəllənin 416, 418.1 və 418.3-cü maddələrinə uyğun olmadığından qüvvədən düşmüş hesab edilməlidir. İşə bu Qərarda əks olunmuş hüquqi mövqelərə 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

**QƏRARA ALDI:**

1. “Poleks” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin Səkinə Babayevaya qarşı yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bazar qiymətlərinə uyğun qiymətləndirilib, ədalətli kompensasiyasının müəyyən edilərək cavabdehə ödənilməsi tələbinə dair iş üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 17 noyabr 2020-ci il tarixli qərarı Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 60-cı maddəsinə, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 416, 418.1 və 418.3-cü maddələrinə uyğun olmadığından qüvvədən düşmüş hesab edilsin. İşə bu Qərarda əks olunmuş hüquqi mövqelərə 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**