**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ADINDAN**

**Azərbaycan Respublikası**

**Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun**

**Q Ə R A R I**

*“Pilot İnşaat-A” Mənzil-Tikinti Kooperativinin şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 6 aprel 2021-ci il tarixli qərarının Azərbaycan
Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair*

**7 fevral 2022-ci il Bakı şəhəri**

Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu Fərhad Abdullayev (sədr), Sona Salmanova (məruzəçi-hakim), Humay Əfəndiyeva, 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 “Pilot İnşaat-A” Mənzil-Tikinti Kooperativinin şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 6 aprel 2021-ci il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair konstitusiya işinə baxdı.

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

**MÜƏYYƏN ETDİ:**

C.Rzayev “Pilot İnşaat-A” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə (bundan sonra – “Pilot İnşaat-A” MMC) qarşı mülkiyyətində olan evindən və istifadəsində olan həyətyanı torpaq sahəsindən məhrum edilməsi nəticəsində ona vurulmuş maddi və mənəvi ziyanın, habelə xərclərin ödənilməsi tələbinə dair iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət etmişdir.

Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 13 iyun 2018-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia qismən təmin edilərək, evin sökülməsi ilə bağlı vurulmuş maddi ziyana görə 288 000 manat məbləğində pulun “Pilot İnşaat-A” MMC-dən alınaraq iddiaçıya ödənilməsi qət edilmiş, iddia qalan hissədə təmin edilməmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 2 avqust 2019-cu il tarixli qətnaməsi ilə C.Rzayevin apellyasiya şikayəti təmin edilməmişdir. “Pilot İnşaat-A” MMC-nin apellyasiya şikayəti qismən təmin edilərək Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 13 iyun 2018-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmiş, cavabdehdən alınmalı olan maddi ziyanın məbləği 229 000 manat müəyyən edilmiş, qətnamə qalan hissədə dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının (bundan sonra – Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası) 13 yanvar 2020-ci il tarixli qərarı ilə C.Rzayevin kassasiya şikayəti qismən təmin edilərək apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi ləğv edilmiş və iş yenidən baxılması üçün həmin məhkəməyə göndərilmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 1 sentyabr 2020-ci il tarixli qətnaməsi ilə C.Rzayevin apellyasiya şikayəti qismən təmin olunmuş, onun istifadəsində olan həyətyanı torpaq sahəsindən məhrum edilməsi nəticəsində dəymiş maddi zərərə görə 165 322,5 manat, mənəvi zərərin əvəzi qismində 500 manat məbləğində pulun “Pilot İnşaat-A” MMC tərəfindən ödənilməsi qət edilmiş, iddia tələbi qalan hissədə təmin edilməmişdir. Həmçinin “Pilot İnşaat-A” MMC-nin apellyasiya şikayəti qismən təmin edilərək C.Rzayevin mülkiyyətində olan evin sökülməsi ilə bağlı vurulmuş maddi ziyana görə 283 200 manatın alınaraq ona ödənilməsi müəyyən edilmiş, qətnamə qalan hissədə dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 6 aprel 2021-ci il tarixli qərarı ilə tərəflərin kassasiya şikayətləri təmin edilməmiş, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin 1 sentyabr 2020-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır*.*

Ali Məhkəmənin 29 iyul 2021-ci il tarixli qərardadı ilə “Pilot İnşaat-A” MMC-nin əlavə kassasiya şikayətinin Ali Məhkəmənin Plenumunun baxışına çıxarılmasından imtina olunmuşdur.

 Təşkilati-hüquqi forması dəyişən hazırkı iş üzrə cavabdeh - “Pilot İnşaat-A” Mənzil-Tikinti Kooperativi (bundan sonra – “Pilot İnşaat-A” MTK) Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsinə (bundan sonra – Konstitusiya Məhkəməsi) şikayətlə müraciət edərək Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 6 aprel 2021-ci 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 Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 5.3, 14, 16.1, 139.1, 178, 180, 238.1 və 560.2-ci maddələrinin, “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra – “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanun) 2.2-ci maddəsinin tələbləri nəzərə alınmamış, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Prosessual Məcəllə) 2.1, 14.1, 416, 417.1.3 və 418.1-ci maddələrinin tələblərinə riayət edilməmiş, nəticədə onun Konstitusiyanın 13, 29 və 60-cı maddələrində təsbit edilmiş mülkiyyət, hüquq və azadlıqların inzibati və məhkəmə təminatı hüquqları pozulmuşdur.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu 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 (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun V.Quliyevin şikayəti üzrə 2017-ci il 7 sentyabr tarixli Qərarı).

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 (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).

Konstitusiyada mülkiyyət hüququ təsbit edilməklə yanaşı, onun ümumi və xüsusi məhdudiyyətlərinin hədləri də müəyyən olunmuşdur (Konstitusiyanın 13-cü maddəsinin III hissəsi, 29-cu maddəsinin VI 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 məqsədilə 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 qayğısının 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, 5 və 12-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair” 2012-ci il 21 dekabr tarixli Qərarı).

İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsi (bundan sonra – Avropa Məhkəməsi) bir sıra qərarlarında qeyd etmişdir ki, “İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında” Konvensiyanın 1 saylı Protokolunun 1-ci maddəsi dövlət orqanlarının əmlakdan dinc istifadəyə hər hansı müdaxiləsinin qanuni olmasını tələb edir. Həmin maddənin birinci bəndinin ikinci cümləsi əmlakdan məhrumetmənin “qanunda nəzərdə tutulmuş şərtlərə uyğun olaraq” həyata keçirilməsinə icazə verir (*İatridis Yunanıstana qarşı* iş üzrə 1999-cu il 25 marttarixli Qərar § 58; *Yunanıstanın keçmiş kralı və digərləri Yunanıstana qarşı* iş üzrə 2000-ci il 23 noyabr tarixli Qərar; *Broniovski Polşaya qarşı* iş üzrə 2004-cü il 22 iyun tarixli Qərar*).*

Mülkiyyətə müdaxilənin qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada həyata keçirilmə şərti dövlətdaxili hüquq normalarında özbaşınalıqdan müdafiəni təmin edən kifayət qədər əlçatan və dəqiq normaların mövcud olmasını və onlara riayət edilməsini tələbedir *(Lithgow Birləşmiş Krallığa qarşı* iş üzrə 1986-cı il 8 iyul tarixli Qərar § 110; *Vistins və Perepjolkins Latviyaya qarşı* iş üzrə 2012-ci il 25 oktyabr tarixli Qərar § 95).

Avropa Məhkəməsinin presedent hüququna əsasən, 1 saylı Protokolun 1-ci maddəsinə xas olan “ədalətli balans” prinsipi isə 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).

Beləliklə,yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun qanunverici tərəfindən tənzimlənməsi yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə 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 münasibətlərinin iştirakçılarının maraqlarının ədalətli və ağlabatan tarazlaşdırılması qüvvədə olan hüquqi tənzimetmə sisteminin əsasında, bütün hüquq sahələrinin normaları nəzərə alınmaqla həyata keçirilməlidir (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddələrinin şərh edilməsinə dair” 2013-cü il 8 oktyabr tarixli Qərarı).

Mülki işin məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilmiş hallarından görünür ki, Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti “Bakı şəhərinin Suraxanı, Nəsimi, Xətai, Nərimanov, Nizami, Yasamal, Səbail, Pirallahı, Xəzər rayonlarının sosial-iqtisadi inkişafının sürətləndirilməsinə dair əlavə tədbirlər barədə” 2016-cı il 25 fevral tarixli 86 nömrəli Qərar (bundan sonra – Nazirlər Kabinetinin Qərarı) qəbul etmişdir.

 Bakı şəhəri Nəsimi Rayon İcra Hakimiyyətinin başçısı Nazirlər Kabinetinin Qərarını rəhbər tutaraq, onun icrası məqsədi ilə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsindən Rayon İcra Hakimiyyətinə ünvanlanmış 19 iyul 2016-cı il tarixli Şəhərsalma əsaslandırılması barədə məktuba əsaslanaraq həmin rayonun Ş.Əzizbəyov, S.Vurğun, Mərdanov qardaşları və S.Əsgərova küçələrinin kəsişməsindəki məhəllədə yerləşən torpaq sahəsində mövcud yaşayış və qeyri-yaşayış obyektlərinin tikintisinin layihələndirilməsi üçün torpaq sahəsinin icarə əsasında “Pilot İnşaat-A” MMC-nin istifadəsinə verilməsi barədə 3 noyabr 2016-cı il tarixli 208 nömrəli Sərəncamı (bundan sonra – Sərəncam) qəbul etmişdir.

Həmin Sərəncamın 2.2-ci bəndinə əsasən, ərazidə yerləşən yaşayış və qeyri-yaşayış tikililərinin sökülməsi, eyni zamanda qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq, qəzalı vəziyyətdə olan binaların sökülməsindən sonra 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 tikiləcək yaşayış binasında müvafiq mənzillərin ayrılması qarşılıqlı razılaşma əsasında “Pilot İnşaat-A” MMC-yə tapşırılmışdır.

Ş.Əzizbəyov küçəsi dalan 15 ev 7 ünvanında yerləşən mübahisəli ev və torpaq sahəsi də “Pilot İnşaat-A” MMC-nin icarəsinə verilmiş söküntüyə məruz qalan əraziyə daxil olmuşdur.

Qeyd edilməlidir ki, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin (bundan sonra – Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi) 4.1-ci maddəsinə görə, 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 ya ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsindən, tarix və mədəniyyət abidələrinin qorunmasından ibarətdir.

Həmin Məcəllənin 4.2-ci maddəsində 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 istiqamətləri kimi göstərilmişdir.

Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 17.5-ci maddəsinə əsasən, ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması zamanı ictimai və fərdi maraqlar ədalətli şəkildə tarazlaşdırılmalıdır.

Nazirlər Kabinetinin adıçəkilən Qərarı da insanların yaşaması və ya istifadəsi üçün nəzərdə tutulmuş tikinti obyektlərində sağlam və təhlükəsiz yaşayışın təmin edilməsi məqsədini daşıyır. Bu istiqamətdə hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətində və ya istifadəsində olan torpaq sahələrinin mülki qanunvericiliyə uyğun olaraq onların razılığı ilə dəyəri ödənilməklə əldə edilməsinə və ya həmin torpaq sahələrinin əvəzləşdirilməsinə şəraitin yaradılması tikinti şirkətlərinin üzərinə bir vəzifə kimi qoyulur.

Eyni zamanda qeyd edilməlidir ki, Mülki Məcəllənin 139.1-ci maddəsinə müvafiq olaraq, 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 əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanunun 2-ci maddəsinə görə, daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə 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.

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 (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Poleks” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin şikayəti üzrə 2021-ci il 23 iyun tarixli Qərarı).

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il 13 yanvar tarixli 439 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin Siyahısı”nın (bundan sonra – Siyahı) 1.11-ci bəndinə əsasən, Azərbaycan SSR Kommunal Təsərrüfatı Nazirliyi tərəfindən verilmiş şəxsi mülkiyyət hüququ ilə evlərin inventarizasiya və qiymətləndirilməsinə aid pasportlar evlərə dair mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənəd kimi müəyyən edilmişdir.

Xüsusilə vurğulanmalıdır ki, üzərində mülkiyyət hüquqları qeydiyyata alınmış yaşayış evinin torpaq sahəsinə münasibətdə hüquqmüəyyənedici sənəd kimi texniki inventarlaşdırma orqanları tərəfindən 2001-ci il yanvarın 1-dək tərtib olunmuş texniki pasport (həyətyanı torpaq sahəsinin ölçüsü göstərildiyi halda) göstərilmişdir (Siyahının 2.4-cü bəndi).

Beləliklə, Azərbaycan SSR-in qanunvericiliyinə əsasən Azərbaycan SSR-in ərazisində səlahiyyətli orqanlar tərəfindən yaşayış və bağ evləri, habelə onların altında olan və ya belə evlərin tikintisi üçün ayrılmış torpaq sahələrinə dair mülkiyyət hüququ evlərin inventarizasiya və qiymətləndirilməsinə aid pasportlar ilə müəyyən edildiyi halda, mülkiyyət hüquqları qeydiyyata alınmış həmin yaşayış evinin torpaq sahəsinə münasibətdə isə bu sənəd kimi (həyətyanı torpaq sahəsinin ölçüsü göstərildiyi halda ) texniki pasport çıxış edir.

Mülki işin məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilmiş hallarından görünür ki, Şəxsi mülkiyyət hüququ ilə evlərin texniki inventarizasiya və qiymətləndirilməsinə aid pasport ilə C.Rzayevin mülkiyyətinin yerləşdiyi ünvanda torpağın ümumi sahəsi 332,7 kv.m (tikilinin altında olan və həyətyanı sahə ilə birlikdə), açıq torpaq sahəsi 140,7 kv.m, tikintinin sahəsi isə 192,0 kv.m göstərilmişdir.

Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti (bundan sonra – Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti) tərəfindən verilmiş Çıxarışa əsasən Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu Ş.Əzizbəyov küçəsi dalan 5 ev 7 ünvanında yerləşən fərdi yaşayış evinin ½ hissəsi 14 noyabr 2009-cu ildən C.Rzayevin xüsusi mülkiyyətinə, 0,01844 ha torpaq sahəsi isə ½ hissədə onun istifadəsinə verilmişdir.

Qeyd edilməlidir ki, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 2 avqust 2019-cu il tarixli qətnaməsi ilə C.Rzayevin həyətyanı torpaq sahəsindən məhrum edilməsinə görə maddi ziyan tələbinə dair apellyasiya şikayəti təmin edilməmişdir. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi mövqeyini onunla əsaslandırmışdır ki, Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən verilmiş Çıxarışda göstərilənlərdən əlavə ona başqa ölçüdə həyətyanı torpaq sahəsinin məxsus olması mötəbər sübutlarla təsdiq olunmur.

Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası 13 yanvar 2020-ci il tarixli qərarı ilə C.Rzayevin kassasiya şikayətini qismən təmin edərək göstərmişdir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi mübahisəli evin texniki pasportunun göstəricilərini nəzərə almamışdır. Məhkəmənin qənaətinə görə, Texniki İnventarlaşdırma və Mülkiyyət hüquqlarının Qeydiyyatı İdarəsinin 1996-cı ilin iyun ayında tərtib etdiyi Şəxsi mülkiyyət hüququ ilə evlərin texniki inventarizasiya və qiymətləndirilməsinə aid pasport ilə mülkiyyət hüquqları qeydiyyata alınmış yaşayış evinin torpaq sahəsi üzərində də hüquqların əldə edilməsinə əsas verildiyindən, həmin torpaq sahəsi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınmasa da, C.Rzayevin qanuni istifadəsində olan torpaq sahəsi hesab olunmalıdır.

Kassasiya instansiyası məhkəməsinin göstərişinə əsasən işə yenidən baxan Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası 1 sentyabr 2020-ci il tarixli qətnaməsində 1996-cı ilin iyun ayında tərtib edilmiş texniki pasportun mövcud olub-olmamasına, həqiqiliyinə və mötəbərliyinə hüquqi qiymət vermədən C.Rzayevə 140.7 kv.m. həyətyanı sahənin ½ hissəsinin məxsus olması nəticəsinə gəlmişdir.

Bununla bağlı Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu aşağıdakıları qeyd edir.

Mülki Prosessual Məcəllənin 217-ci maddəsinə müvafiq olaraq, məhkəmənin qətnaməsi qanuni və əsaslı olmalıdır. Qətnamə iş üzrə müəyyən edilmiş hallara və tərəflərin qarşılıqlı münasibətinə uyğun əsaslandırılmalıdır. Məhkəmə (hakim) öz qətnaməsini yalnız məhkəmə iclasında tədqiq olunmuş sübutlarla əsaslandırır.

Həmin Məcəllənin 218.1-ci maddəsinə görə, 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.

Qeyd olunan maddələrin tələblərinə görə, qətnamə çıxarıldıqda hakim mülki iş üzrə toplanmış, həmin iş üzrə əhəmiyyət kəsb edən, məhkəmə iclasında tədqiq olunmuş sübutları qiymətləndirməlidir. Bunun üçün işin konkret halları və həmin halları təsdiq və ya inkar edən, işin düzgün həlli üçün əhəmiyyətə malik olan sübutlar müəyyən olunmalıdır. İş üçün əhəmiyyəti olan hallar dedikdə isə hər bir tərəfin öz tələblərinin və ya etirazlarının əsası kimi istinad etdiyi və məhkəmə iclasında tədqiq olunmuş sübutlarla təsdiq və ya rədd olunan hallar başa düşülür (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.2-ci maddəsinin Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 53, 149.2.3 və 218-ci maddələri ilə əlaqəli şəkildə şərh edilməsinə dair” 2016-cı il 12 iyul tarixli Qərarı).

Eyni zamanda sübutetmənin son mərhələsi məhkəmə tərəfindən bütün sübutların yoxlanılması əsasında verilən yekun hüquqi qiymətdir. İş üzrə qərarın əsasında yalnız obyektiv, qərəzsiz, hərtərəfli və tam yoxlanılmış sübutlar dayana bilər. Sübutların bu cür qiymətləndirilməsi məhkəmə iclasında sübutetmə predmetinə daxil olan tərəflərin bildirdiyi bütün faktların hərtərəfli, tam və qərəzsiz tədqiqi əsasında və yalnız qanuna əsaslanaraq hakim tərəfindən həyata keçirilir. Hər bir sübut aidiyyət, mümkünlük, mötəbərlik nöqteyi- nəzərindən, bütün sübutların məcmusu isə iş üzrə sübut edilməli olan faktların yetərliliyi baxımından qiymətləndirilir. Heç bir sübut məhkəmə üçün əvvəlcədən müəyyən edilmiş qüvvəyə malik deyil (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 125-ci maddəsinin VII hissəsinin Azərbaycan Respublikasının mülki prosessual qanunvericiliyi baxımından şərh edilməsinə dair” 2019-cu il 18 mart tarixli Qərarı).

Beləliklə, Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, məhkəmə tərəfindən istinad edilən sübutlar və dəlillər, rəhbər tutulan normalar qətnamədə göstərilməklə, onların hüquqi cəhətdən əsaslandırılmasının vacibliyi xüsusilə vurğulanmalıdır. Məhkəmə sübutlara istinad etməklə kifayətlənməməli, hər bir sübutun, o cümlədən mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədin məzmununu qətnamədə şərh etməli, sübutlar əlaqələndirilməli, araşdırılan sübutların qəbul edilib-edilməməsinin səbəbləri aydın göstərilməlidir. Məhkəmə qətnaməsinin əsaslandırılmış olması məhkəmənin iş üzrə gəldiyi nəticə üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edən hüquqi sənədlərin araşdırılmasını və qətnamədə göstərilən nəticələrin həmin sübutlarla təsdiq olunmasını ehtiva edir.

Yuxarıda göstərildiyi kimi, Siyahının 1.11-ci bəndinə müvafiq olaraq, şəxsi mülkiyyət hüququ ilə evlərin inventarizasiya və qiymətləndirilməsinə aid pasport həyətyanı torpaq sahəsinə deyil, evlərə dair mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənəddir.

“Torpaq islahatı haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra – “Torpaq islahatı haqqında” Qanun) 9-cu maddəsinə əsasən isə vətəndaşların qanuni istifadəsindəki fərdi yaşayış evlərinin, həyətyanı sahələrin, fərdi, kollektiv və kooperativ bağların, dövlət bağçılıq təsərrüfatının idarəçiliyindəki bağların altında olan torpaqlar qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada əvəzsiz olaraq onların mülkiyyətinə verilir. Yəni vətəndaş tərəfindən həyətyanı sahələrin qanuni istifadəsinin yalnız texniki pasport ilə təsdiq edilməsi bu ərazinin əvəzsiz olaraq onun mülkiyyətinə verilməsini ehtiva edir.

Lakin Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası 1 sentyabr 2020-ci il tarixli qətnaməsində Şəxsi mülkiyyət hüququ ilə evlərin texniki inventarizasiya və qiymətləndirilməsinə aid pasportun həqiqiliyini və mötəbərliyini (müxtəlif tarixli həmin sənədlərin surət olmaqla lazımi qaydada təsdiq olunub-olmamasını və s.) araşdırmadan, mübahisəli həyətyanı sahə üzərində həyata keçirilən istifadə hüququnun qanuni olub-olmamasını tədqiq etmədən, Siyahının 2.4-cü bəndini və “Torpaq islahatı haqqında” Qanunun 9-cu maddəsini tətbiq etmişdir.

Halbuki, mülki prosessual qanunvericilik mübahisələrin həlli zamanı məhkəmələrə aşağıdakı imkanları təqdim etmişdir:

* işə baxılarkən kömək üçün zəruri texniki, digər bilik və düşüncəyə malik olan şəxslərə - mütəxəssislərə müraciət etmək;
* yazılı və ya maddi sübutları məhkəməyə təqdim etmək mümkün olmadıqda və ya məhkəməyə gətirmək çətin olduqda onları olduğu və ya saxlandığı yerdə müayinə və tədqiq etmək;
* işə baxılarkən xüsusi bilik tələb olunan sualları izah etmək üçün işdə iştirak edən şəxsin vəsatəti və ya öz təşəbbüsü ilə ekspertiza təyin etmək və s. (Mülki Prosessual Məcəllənin 64.1, 79.1 və 97.1-ci maddələri).

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası isə iş üzrə həyətyanı torpaq sahəsinin ½ hissəsi ilə bağlı həqiqətə nail olmaq üçün qanunvericiliyin ona verdiyi mümkün vasitələrdən istifadə etməmiş və mübahisənin qanuni həllinə yönəlmiş yuxarıda göstərilən müvafiq maddi və prosessual hüquq normalarının tətbiqində səhvə yol vermişdir.

Göstərilənlərlə yanaşı qeyd edilməlidir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən verilmiş Çıxarışı nəzərə almamaqla yanaşı, mübahisəni həll edərkən həmin sənədə hansı səbəblə istinad etməməsini də göstərməmişdir.

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).

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.

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).

Mülki Prosessual Məcəllənin 418.2-ci maddəsinə görə, bu Məcəllənin 386-cı maddəsində göstərilən hallarda maddi hüquq normaları pozulmuş və ya düzgün tətbiq olunmamış hesab edilir. Həmin Məcəllənin 386-cı maddəsinə əsasən, maddi hüquq normaları o halda pozulmuş və ya düzgün tətbiq edilməmiş hesab edilir ki, məhkəmə hüququn tətbiq edilməsində səhv buraxsın, tətbiq edilməli olan qanunu və ya digər normativ hüquqi aktı tətbiq etməsin, yaxud qanunu səhv təfsir etsin.

Lakin Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyası hazırkı iş üzrə apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilmədiyinə, habelə normaların səhv təfsirinə lazımi diqqət yetirmədən, 6 aprel 2021-ci il tarixli qərarı ilə Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 1 sentyabr 2020-ci il tarixli qətnaməsini dəyişdirmədən saxlamışdır ki, nəticədə ərizəçinin Konstitusiyanın 60-cı maddəsində təsbit olunmuş hüquq və azadlıqların məhkəmə təminatı hüququ pozulmuşdur.

Yuxarıda göstərilənləri nəzərə alaraq Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu belə nəticəyə gəlir ki, C.Rzayevin “Pilot İnşaat-A” MMC-yə qarşı mülkiyyətində olan evindən və istifadəsində olan həyətyanı torpaq sahəsindən məhrum edilməsi nəticəsində vurulmuş maddi və mənəvi ziyanın, habelə xərclərin ödənilməsi tələbinə dair mülki iş üzrə Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasının 6 aprel 2021-ci il tarixli qərarı “istifadəsində olan həyətyanı torpaq sahəsindən məhrum edilməsi nəticəsində 165 322,5 manatın “Pilot İnşaat-A” MMC-dən alınaraq C.Rzayevə ödənilməsinə dair” hissəsində Konstitusiyanın 60-cı maddəsinə, Mülki Prosessual Məcəllənin 416, 418.1-418.3-cü maddələrinə uyğun olmayan hesab edilməli, müvafiq məhkəmə aktı həmin hissədə icra edilməməli və işə həmin hissədə bu Qərarda əks olunmuş hüquqi mövqelərə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının mülki prosessual qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada 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. C.Rzayevin “Pilot İnşaat-A” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə qarşı mülkiyyətində olan evindən və istifadəsində olan həyətyanı torpaq sahəsindən məhrum edilməsi nəticəsində vurulmuş maddi və mənəvi ziyanın, habelə xərclərin ödənilməsi tələbinə dair mülki iş üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 6 aprel 2021-ci il tarixli qərarı “istifadəsində olan həyətyanı torpaq sahəsindən məhrum edilməsi nəticəsində 165 322,5 manatın “Pilot İnşaat-A” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətindən alınaraq C.Rzayevə ödənilməsinə dair” hissəsində Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 60-cı maddəsinə, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 416, 418.1-418.3-cü maddələrinə uyğun olmayan hesab edilsin, müvafiq məhkəmə aktı həmin hissədə icra edilməsin və işə həmin hissədə bu Qərarda əks olunmuş hüquqi mövqelərə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının mülki prosessual qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada yenidən baxılsın.
2. Qərar dərc olunduğu gündən qüvvəyə minir.
3. Qərar Azərbaycan Respublikasının rəsmi dövlət qəzetlərində və “Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Məlumatı”nda dərc edilsin, habelə Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin rəsmi internet saytında yerləşdirilsin.
4. Qərar qətidir, heç bir orqan və ya şəxs tərəfindən ləğv edilə, dəyişdirilə və ya rəsmi təfsir oluna bilməz.

**Sədr Fərhad Abdullayev**