**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ADINDAN**

**Azərbaycan Respublikası**

**Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun**

**Q Ə R A R I**

*Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin*

*1-hissəsinin və 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsinin Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 719.1 və 719.4-cü maddələri ilə*

*əlaqəli şəkildə şərh edilməsinə dair*

**16 iyun 2023-cü il Bakı şəhəri**

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

məhkəmə katibi Fəraid Əliyevin iştirakı ilə,

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin VI hissəsinə, “Konstitusiya Məhkəməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 27.2 və 33-cü maddələrinə və Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Daxili Nizamnaməsinin 39-cu maddəsinə müvafiq olaraq, xüsusi konstitusiya icraatının yazılı prosedur qaydasında keçirilən məhkəmə iclasında Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin müraciəti əsasında Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsinin və 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsinin Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 719.1 və 719.4-cü maddələri ilə əlaqəli şəkildə şərh edilməsinə dair konstitusiya işinə baxdı.

İş üzrə hakim R.İsmayılovun məruzəsini, maraqlı subyektlər Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin və Azərbaycan Respublikası Milli Məclisi Aparatının mülahizələrini, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin, Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin, Azərbaycan Respublikası Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin, Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi Bələdiyyələrlə İş Mərkəzinin, Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidmətinin və Azərbaycan Respublikası Vəkillər Kollegiyasının mütəxəssis mülahizələrini, ekspertlər Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsinin Mülki hüquq kafedrasının dosenti, hüquq üzrə fəlsəfə doktoru S.Süleymanlının, Martin Lüter adına Halle-Vittenberq Universitetinin Beynəlxalq iqtisadi hüquq və müqayisəli hüquq üzrə professoru A.Əliyev və Azərbaycan Diplomatik Akademiyasının doktorantı A.Abbasovun rəylərini, iş materiallarını araşdırıb müzakirə edərək, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**MÜƏYYƏN ETDİ:**

Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsinə (bundan sonra – Konstitusiya Məhkəməsi) müraciət edərək Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin (bundan sonra – Torpaq Məcəlləsi) 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsinin və 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsinin Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 719.1 və 719.4-cü maddələri ilə əlaqəli şəkildə şərh edilməsini xahiş etmişdir.

Müraciətdən görünür ki, “Kapitol” firması ilə Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti arasında 30 dekabr 2002-ci il və 3 avqust 2004-cü il tarixli torpağın icarəyə verilməsi müqavilələri bağlanmışdır. Hər iki müqavilədə qeyd olunmuşdur ki, torpaq sahəsi yaşayış evinin tikintisi üçün verilir və icarə müddəti 49 il təşkil edir.

Həmin torpaq sahələrində yaşayış binaları inşa edilmiş və Dövlət Qəbul Komissiyasının “Tikintisi başa çatmış obyektin istismara qəbul edilməsi haqqında” aktlarına əsasən istismara qəbul edilmişlər. Bu aktlar Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti başçısının sərəncamları ilə təsdiq edilmişdir.

Bundan sonra “Kapitol” firması Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətinə müraciət edərək, sözügedən müqavilələrə xitam verilməsini xahiş etmişdir. Həmin müraciətlərə müsbət cavab verilməmişdir.

“Kapitol” firması Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətinə qarşı iddia ilə məhkəməyə müraciət edərək, qeyd olunan müqavilələrə xitam verilmiş hesab edilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

İddiaçının öz tələblərinin əsası kimi istinad etdiyi hallar ondan ibarət olmuşdur ki, inşa edilmiş yaşayış binalarındakı mənzillər və qeyri-yaşayış sahələri müxtəlif fiziki şəxslərin mülkiyyətinə verilib, “Kapitol” firmasının həmin binalarda mülkiyyətində və istifadəsində olan sahəsi yoxdur. Bu səbəbdən də, icarəsində olan torpaq sahələrindən könüllü imtina edərək bu barədə cavabdehə yazılı müraciət etmişdir. İddiaçı iddiasının hüquqi əsası kimi Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsi və 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsinə istinad etmişdir.

Bakı Kommersiya Məhkəməsinin 27 yanvar 2022-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia rədd edilmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi gəldiyi nəticəni onunla əsaslandırmışdır ki, Torpaq Məcəlləsində torpaq icarəsi müqaviləsinin ləğv edilməsi qaydası nəzərdə tutulmamışdır. Lakin həmin Məcəllənin 48-ci maddəsinin 1-ci hissəsində göstərilmişdir ki, hüquqi və fiziki şəxslərin torpaq sahəsi üzərində hüquqları həmin hüquqların bu Məcəllə, Mülki Məcəllə, digər normativ-hüquqi aktlar və torpaqla bağlı əqdlərə dair müqavilələr ilə müəyyən edilmiş həcminə görə fərqlənir. “Torpaq icarəsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra – “Torpaq icarəsi haqqında” Qanun) 15-ci maddəsinə əsasən, torpaq icarəsi müqaviləsinin dəyişdirilməsi, uzadılması, vaxtından əvvəl ləğv edilməsi və xitamı Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində və müqavilədə nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada həyata keçirilir. Beləliklə, sadalanan qanunvericilik normalarının tələblərinə görə, torpaq icarəsi müqaviləsinin ləğv edilməsi yalnız Mülki Məcəllədə nəzərdə tutulmuş qaydada aparılmalıdır. Müqavilələrin ləğv edilməsinin ümumi qaydası həmin Məcəllənin Ümumi hissəsində, xüsusi olaraq torpaq icarəsi müqaviləsindən irəli gələn münasibətlərin tənzimlənməsi qaydası isə Məcəllənin Xüsusi hissəsində nəzərdə tutulmuşdur. Bununla da məhkəmənin gəldiyi nəticə ondan ibarət olmuşdur ki, iddia tələbinə münasibətdə Mülki Məcəllənin normaları tətbiq olunmalıdır.

İddiaçı “Kapitol” firması həmin qətnamədən apellyasiya şikayəti vermişdir.

İşə baxan Bakı Apellyasiya Məhkəməsi belə qənaətə gəlmişdir ki, müvafiq münasibətləri tənzimləyən normativ hüquqi aktlardakı normalar bir-birindən fərqlənir. Belə ki, Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsində torpaq sahəsi və ya onun bir hissəsi üzərində mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququna xitam verilməsi əsasları göstərilmiş və həmin əsaslardan biri kimi torpaq sahəsindən könüllü imtina müəyyən edilmişdir.

Torpaq Məcəlləsinin 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsində göstərilmişdir ki, qanunvericilikdə başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququnun xitamı bu barədə məhkəmə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə tərəfindən qərar qəbul edildiyi tarixdən, torpaq mülkiyyətçisi, istifadəçisi və ya icarəçisi torpaqdan və ya onun bir hissəsindən könüllü imtina etdikdə isə müvafiq ərizə verilən tarixdən baş verir.

Mülki Məcəllənin 719.1-ci maddəsinə görə isə torpaq icarəsi müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinə müqavilənin bağlandığı müddət qurtardıqda xitam verilir.

Mülki Məcəllənin 719.4-cü maddəsində göstərilmişdir ki, icarə müqaviləsi 30 ildən çox müddətə bağlandıqda müqavilənin istənilən iştirakçısı 30 ildən sonra müqavilənin ləğvinə dair bildirişi icarənin növbəti ilinin sonu üçün qüvvəyə minməklə icarənin hər hansı ilinin üçüncü iş günündən gec olmayaraq verə bilər. Əgər müqavilə icarəyə verənin və ya icarəçinin bütün ömrü üçün bağlanmışdırsa, ləğvetməyə yol verilmir.

Müraciətedən göstərir ki, Torpaq Məcəlləsinin qeyd olunan müddəalarında icarəçinin torpaq sahəsindən imtina hüququ nəzərdə tutulmuş və bu hüququn realizə edilməsi hər hansı müddətlə məhdudlaşdırılmamışdır.

Mülki Məcəllədə isə torpaq sahəsinin icarəçisinin belə bir hüququ nəzərdə tutulmamış, eyni zamanda 30 ildən çox müddətə bağlanmış icarə müqaviləsinin vaxtından əvvəl ləğv edilməsi üçün ən azı 30 il müddətin keçməsi şərti müəyyən edilmişdir.

Bununla əlaqədar olaraq torpaq sahəsinin icarəsi müqaviləsinə xitam verilməsi ilə bağlı mübahisələrə hansı maddi hüquq normalarının tətbiq edilməsi məsələsində fikir ayrılığı mövcuddur.

Belə ki, Azərbaycan Respublikasında dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqların icarəyə verilməsinin və icarə münasibətlərinin hüquqi əsaslarını müəyyən edən “Torpaq icarəsi haqqında” Qanunda şərh olunan məsələlər tənzimlənmir.

Həmin Qanunun 15-ci maddəsində qeyd olunmuşdur ki, torpaq icarəsi müqaviləsinin dəyişdirilməsi, uzadılması, vaxtından əvvəl ləğv edilməsi və xitamı Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində və müqavilədə nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada həyata keçirilir.

Torpaq Məcəlləsinin 75-ci maddəsinin 6-cı hissəsinə görə, torpaq üzərində hüquqlara xitam verilmə qaydası bu Məcəllə ilə nəzərdə tutulmadıqda, Mülki Məcəllə ilə müəyyən edilir.

Mülki Məcəllənin 2.3-cü maddəsinə əsasən isə ailə, əmək münasibətləri, təbii ehtiyatlardan istifadə, ətraf mühitin mühafizəsi, müəlliflik hüququ və əlaqədar hüquqlar ilə bağlı münasibətlər, əgər ailə, əmək, torpaq, təbiəti mühafizə, müəlliflik və digər xüsusi qanunvericilikdə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, mülki qanunvericilik və başqa hüquqi aktlar ilə tənzimlənir.

Yanaşmalardan birinə görə, qeyd olunan maddələrin tələblərinə müvafiq olaraq torpaq sahəsinin icarəsi müqaviləsinə xitam verilməsi ilə bağlı mübahisələrə Torpaq Məcəlləsinin müddəaları tətbiq olunmalıdır.

Digər mövqeyə əsasən isə torpaq sahəsinin icarəsi müqaviləsinə xitam verilməsi ilə bağlı məsələləri tənzimləyən Mülki Məcəllə və Torpaq Məcəlləsinin müddəaları arasında ziddiyyət, yəni normativ hüquqi aktların kolliziyası mövcuddur və ona görə də, həmin mübahisələrə Mülki Məcəllənin müddəaları tətbiq olunmalıdır.

Belə ki, “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Qanununun (bundan sonra – “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Konstitusiya Qanunu) 1.0.12-ci maddəsinə müvafiq olaraq, eyni ictimai münasibətləri tənzimləyən qüvvədə olan normativ hüquqi aktların ziddiyyəti (uyğunsuzluğu) normativ hüquqi aktların kolliziyasıdır.

Həmin Konstitusiya Qanununun 2.5-ci maddəsinə görə, Mülki Məcəllə mülki hüquq normalarını əks etdirən digər Məcəllə və qanunlarla ziddiyyət təşkil etdikdə Mülki Məcəllə tətbiq edilir.

“Normativ hüquqi aktlar haqqında” Konstitusiya Qanununun 10.1-ci maddəsinə əsasən, normativ hüquqi aktların kolliziyası həll edilərkən bu Konstitusiya Qanununun 2-ci maddəsinin tələbləri nəzərə alınır.

Müraciətedən hesab edir ki, qeyd olunan fərqli yanaşmalar və qeyri-müəyyənlik eyni xarakterli mübahisələr üzrə müxtəlif məhkəmə aktlarının qəbul edilməsi, hüquqi müəyyənlik prinsipinin, fiziki və hüquqi şəxslərin Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının (bundan sonra – Konstitusiya) 25 və 60-cı maddələrində təsbit edilmiş hüquq və azadlıqlarının məhkəmə müdafiəsi hüququnun pozulması ilə nəticələnə bilər.

Odur ki, Bakı Apellyasiya Məhkəməsi hüquqi müəyyənliyin təmin edilməsi və vahid məhkəmə təcrübəsinin formalaşdırılması məqsədi ilə Konstitusiya Məhkəməsinə müraciət etmək qərarına gəlmişdir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu müraciətlə əlaqədar, ilk növbədə, aşağıdakıları qeyd edir.

31 avqust 1999-cu il tarixində qüvvəyə minmiş Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsində torpaq sahəsi və ya onun bir hissəsi üzərində icarə hüququna xitam əsasları sırasında torpaq sahəsindən könüllü imtina edilməsi müəyyən olunmuşdur. Həmin Məcəllənin 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsinə əsasən, qanunvericilikdə başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququnun xitamı bu barədə məhkəmə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə tərəfindən qərar qəbul edildiyi tarixdən, torpaq mülkiyyətçisi, istifadəçisi və ya icarəçisi torpaqdan və ya onun bir hissəsindən könüllü imtina etdikdə isə müvafiq ərizə verilən tarixdən baş verir.

2000-ci il sentyabr ayının 1-dən qüvvəyə minmiş Mülki Məcəllənin 719.1-ci maddəsinə görə, torpaq icarəsi müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinə müqavilənin bağlandığı müddət qurtardıqda xitam verilir. Məcəllənin 719.4-cü maddəsinin birinci cümləsində isə göstərilir ki, icarə müqaviləsi 30 ildən çox müddətə bağlandıqda müqavilənin istənilən iştirakçısı 30 ildən sonra müqavilənin ləğvinə dair bildirişi icarənin növbəti ilinin sonu üçün qüvvəyə minməklə icarənin hər hansı ilinin üçüncü iş günündən gec olmayaraq verə bilər.

Göründüyü kimi, Mülki Məcəllənin 719.4-cü maddəsinə müvafiq olaraq, icarə müqaviləsi 30 ildən çox müddətə bağlandıqda istənilən iştirakçı yalnız 30 ildən sonra müqavilənin ləğvinə dair bildirişi verə bilər. Digər tərəfdən isə Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsi ilə torpaq sahəsi üzərində icarəyə xitam vermək hüququnu icarəçiyə hər hansı bir müddətlə məhdudlaşdırmadan, istənilən vaxt həyata keçirmək hüququ verilmişdir.

Beləliklə, eyni məsələni tənzimləyən göstərilən normalar bir-birindən fərqli iki qayda müəyyən etdiyindən, qanunvericilikdə kolliziya yaranmışdır.

Normativ hüquqi aktların kolliziyası, yəni ictimai münasibətləri tənzimləyən normativ hüquqi aktlarda olan ziddiyyətin mahiyyəti ondan ibarətdir ki, bu münasibətləri tənzimləyən iki və ya daha çox hüquq norması mövcud olduğu halda, onlardan birinin tətbiqi digərlərinin tətbiq edilməsini istisna edir.

Hüquq kolliziyalarının mövcudluğu istənilən qanunvericilik sisteminin mürəkkəbliyi və çoxşaxəliliyi ilə izah edilir. Məhz buna görə uzun illər ərzində müxtəlif ölkələrin hüquq təcrübəsində hüquq kolliziyalarını həll edən bir sıra prinsiplər formalaşmışdır. Bu prinsiplərə ilk növbədə iyerarxiya (Lex superior derogat legi inferiori), zaman (Lex posterior derogat legi priori) və məzmun (Lex specialis derogat legi generali) prinsiplərini aid etmək olar. Fərqli hüquqi qüvvəyə malik olan hüquqi aktlar arasında kolliziyalar iyerarxiya prinsipi ilə, eyni hüquqi qüvvəyə malik olan normativ hüquqi aktların normaları arasında kolliziyalar isə digər iki prinsipin tətbiqi ilə aradan qaldırılır (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).

Bir sıra ölkələrdə bu prinsiplər qanunvericilikdə ifadə olunmuşdur. Bu mənada Azərbaycan Respublikası istisna təşkil etmir. Belə ki, müstəqillik əldə edildikdən sonra Azərbaycan Respublikasında bu prinsipləri əks etdirən üç qanun qəbul edilmişdir: 1994-cü və 1999-cu il tarixli “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Qanunlar və 2011-ci il tarixli “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Konstitusiya Qanunu.

Həmin prinsiplərin təyinatı hüquq tətbiqetmə orqanları, xüsusən məhkəmələr tərəfindən hüququn şərh edilməsi zamanı yaranan kolliziyaların aradan qaldırılmasından ibarətdir.

Qeyd edilməlidir ki, konkret iş üzrə faktiki halların araşdırılması və qanunvericiliyin təfsiri əsasında tətbiq olunmalı olan normaların seçiminin, ilk növbədə, Konstitusiyanın 147-ci maddəsinin II hissəsinin və 149-cu maddəsinin müvafiq müddəalarına uyğun həyata keçirilməsi və iyerarxiya prinsipinin tətbiq edilməsi ümumi yurisdiksiyalı məhkəmələrin hüquq tətbiqedici fəaliyyətinin təzahürü kimi qəbul edilməlidir.

Eyni hüquqi qüvvəyə malik olan normativ hüquqi aktların normaları arasında ziddiyyət yarandıqda isə məhkəmələr bu məsələni məzmun və zaman prinsipinə uyğun olaraq müstəqil həll etməlidirlər.

“Normativ hüquqi aktlar haqqında” Konstitusiya Qanununun 11-ci maddəsində də normativ hüquqi aktların kolliziyasının aradan qaldırılmasında üstünlük, ilk növbədə, iyerarxiya, prinsipinə verilmişdir, kolliziya aradan qaldırılmadıqda isə ikinci növbədə ardıcıl olaraq Konstitusiya Qanununun 10.2-10.5-ci maddələrinin normaları tətbiq edilir.

İyerarxiya prinsipinin məzmunu, Konstitusiyanın 148 və 149-cu maddələrinin müddəalarına müvafiq olaraq Konstitusiya Qanununun 2-ci maddəsində təsbit olunmuşdur.

Digər tərəfdən, həmin Konstitusiya Qanununun 2.5-ci maddəsində göstərilmişdir ki, Mülki Məcəllə mülki hüquq normalarını əks etdirən digər məcəllə və qanunlarla ziddiyyət təşkil etdikdə Mülki Məcəllə tətbiq edilir. Göründüyü kimi, bu norma mülki hüquq münasibətlərini tənzimləyən eyni növ normativ hüquqi aktlar sırasından Mülki Məcəlləni ayırır və onun digər qanunlara nisbətən üstün hüquqi qüvvəyə malik olduğunu müəyyən edir.

Lakin nəzərə almaq lazımdır ki, “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Konstitusiya Qanunu 17 fevral 2011-ci il tarixindən qüvvəyə minmiş və Konstitusiya Qanununda onun geriyə qüvvəsi nəzərdə tutulmamışdır. Buna görə 17 fevral 2011-ci il tarixinə qədər qüvvəyə minmiş hüquq normaları arasında yaranan kolliziyalar bu Konstitusiya Qanununda nəzərdə tutulan qaydalar əsasında deyil, 26 noyabr 1999-cu il tarixində qəbul edilmiş və 17 fevral 2011-ci il tarixinədək qüvvədə olmuş “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Qanunun 7-ci maddəsinə uyğun həll edilməlidir.

Qeyd olunmalıdır ki, bu yanaşma 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 Qərarında da ifadə olunmuşdur.

Yuxarıda göstərildiyi kimi, Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsi və 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsində, həm də Mülki Məcəllənin 719.1 və 719.4-cü maddələrində nəzərdə tutulan normalar 17 fevral 2011-ci il tarixindən əvvəl qüvvəyə minmişdir. Bu səbədən, “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Konstitusiya Qanununun 2.5-ci maddəsi həmin normalar arasında olan kolliziyanın aradan qaldırılmasında tətbiq edilə bilməz.

Digər tərəfdən Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, müraciətdə göstərilən kolliziyanın aradan qaldırılması Torpaq Məcəlləsinin 75-ci maddəsinin 6-cı hissəsində təsbit olunmuş xüsusi kollizion normanın tətbiqi ilə həyata keçirilməlidir.

Həmin maddəyə əsasən, torpaq üzərində hüquqlara xitam verilmə qaydası bu Məcəllə ilə nəzərdə tutulmadıqda, Mülki Məcəllə ilə müəyyən edilir.

İlk növbədə qeyd olunmalıdır ki, bu maddə Mülki Məcəllənin qüvvəyə minməsindən sonra, yəni 23 aprel 2002-ci il tarixli Qanunla Torpaq Məcəlləsinə əlavə edilmişdir. Digər tərəfdən Torpaq Məcəlləsinin 75-ci maddəsinin 6-cı hissəsi birmənalı şəkildə, icarə hüququ da daxil olmaqla, torpaq üzərindəki bütün sahiblik və istifadə hüquqlarının xitamı qaydalarına dair Torpaq Məcəlləsinin normalarının Mülki Məcəllənin müvafiq normalarına münasibətdə üstün hüquqi qüvvəyə malik olmasını təsbit edir. Eyni zamanda Mülki Məcəllənin özündə də, göstərilənin əksini bildirən norma təsbit olunmamışdır. Həmin Məcəllənin 2.3-cü maddəsində isə eyni qaydada qeyd olunan münasibətlərin tənzimlənməsində üstünlüyü torpaq qanunvericiliyinə vermişdir.

Araşdırılan məsələyə 17 fevral 2011-ci il tarixinədək qüvvədə olmuş “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Qanunun 7-ci maddəsinin tətbiq edilməsi zərurəti  ilə bağlı isə qeyd etmək lazımdır ki, Qanunun həmin maddəsi ümumi səciyyə daşıyır və konkret münasibətləri nizamlayan normativ aktlarda kolliziyanın həllinə dair müddəalar olmadıqda tətbiq oluna bilərdi. Torpaq üzərində hüquqlara xitam verilmə qaydalarına dair kolliziyanı həll edən konkret normanın Torpaq Məcəlləsinin 75-ci maddəsinin 6-cı hissəsində əks olunduğuna və onun tətbiqi vasitəsilə müvafiq kolliziya aradan qaldırıldığına görə, burada “Normativ hüquqi aktlar haqqında” Qanunun 7-ci maddəsinin tətbiqinə ehtiyac yaranmır.

Göstərilənləri nəzərə alaraq Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu belə nəticəyə gəlir:

- Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsi, 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsi və Mülki Məcəllənin 719.1 və 719.4-cü maddələrinin torpaq icarəsi müqaviləsi üzrə torpaq hüquq münasibətlərinə xitam verilməsi barədə müddəaları arasında mövcud olan kolliziya bu Qərarın təsviri-əsaslandırıcı hissəsində göstərilən hüquqi mövqelərə uyğun olaraq Torpaq Məcəlləsinin 75-ci maddəsinin 6-cı hissəsi tətbiq edilməklə həll olunmalıdır.

Eyni zamanda Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu onu da qeyd etməyi vacib bilir ki, müraciətə səbəb olan mübahisənin hüquqi tənzimində müraciətdə göstərilən Torpaq Məcəlləsinin və Mülki Məcəllənin normaları arasında kolliziya yeganə ziddiyyətli məqam deyil.

Belə ki, işin xüsusi konstitusiya icraatı qaydasında baxılması zamanı müxtəlif mütəxəssis mülahizələrindən və ekspert rəylərindən müəyyən olunur ki, qüvvədə olan qanunvericilikdə torpaq sahəsi və onun üzərindəki tikiliyə hüquqların müəyyən edilməsi məsələsi iki müxtəlif yanaşmaya əsasən nizamlanır.   Birinci yanaşmaya uyğun olaraq, istənilən tikili yerləşdiyi torpaq sahəsinin mühüm tərkib hissəsi sayılır və onlar birlikdə vahid daşınmaz əşyanı təşkil edirlər. Bununla da, *superficies solo cedit* prinsipinə əsasən onlar vahid mülkiyyət hüququ obyekti olaraq nəzərdən keçirilirlər.

İkinci yanaşma isə ümumi qayda olaraq, torpaq sahəsini və onun üzərindəki tikilini müstəqil daşınmaz əmlak kimi tanıyır və bundan irəli gələrək hesab edir ki, onlardan hər biri mülkiyyət hüququnun müstəqil obyekti kimi ayrı-ayrı subyektlərə məxsus ola bilərlər.

Böyük ehtimalla eyni işin hallarına tətbiq edildiyi zaman fərqli hüquqi nəticələrə gətirib çıxaran hər iki yanaşma Mülki Məcəllənin müxtəlif normalarında əks etdirilmişdir.

Belə ki, Mülki Məcəllənin 135.4-cü maddəsinin üçüncü cümləsinə, 135.10-cu maddəsinə, 190-cı maddəsinə uyğun olaraq, torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ eyni zamanda, həmin sahənin tərkib hissəsinə çevrilən, yəni ondan dağıdılmadan, zədələnmədən və ya dəyişdirilmədən ayrıla bilməyən daşınmaz əşyalar üzərində mülkiyyət hüququnu da əhatə edir və bu səbəbdən onlar birlikdə vahid daşınmaz əşya, vahid mülkiyyət obyekti kimi çıxış edirlər. Həmçinin həmin Məcəllənin 227.1 və 231.1.1-ci maddələrinə uyğun olaraq yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsi müvafiq binanın tərkib hissəsinin mülkiyyətçilərinə ümumi paylı mülkiyyət hüququ ilə məxsusdur. Yuxarıda qeyd edilən birinci yanaşmanın normativ hüquqi təsbitinin digər nümunəsi kimi Mülki Məcəllənin tikintiyə vərəsələlik hüququnu nizamlayan 250-254-cü maddələrini və təminat qeydi institutunu təsbit edən 147-ci maddəsini göstərmək olar.

Digər tərəfdən, Mülki Məcəllənin 135.4-cü maddəsinin ikinci cümləsində əks olunan hüquqi müddəalar torpaqla möhkəm bağlı olan əşyaların (binalar, qurğular, çoxillik əkmələr və.s.) müstəqil daşınmaz əşya olduğunu və belə əşyalar üzərində mülkiyyət hüququnun onların bağlı olduğu torpaq sahəsinin mülkiyyətçisindən fərqli şəxslərə məxsus olmasının mümkünlüyünü bildirir (tikintiyə vərəsəlik hüququna dair qaydalar tətbiq edilmədən). Eyni zamanda, Mülki Məcəllədə torpaq sahəsinin üzərində yerləşən daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinin torpaq sahəsindən istifadə hüququnun olmasına dair normalar da mövcuddur (Mülki Məcəllənin 241.3 və 243-cü maddələri).

Onu da qeyd etmək lazımdır ki, bu iki ziddiyyətli yanaşmanın eyni normativ hüquqi aktda  əks olunması təkcə Mülki Məcəllə üçün deyil, torpaq sahəsi və tikililərlə bağlı  münasibətləri nizamlayan digər normativ hüquqi aktlar üçün də səciyyəvidir. Bunların sırasında Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsini, Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsini və Torpaq Məcəlləsini qeyd etmək olar.

Həmçinin nəzərə almaq lazımdır ki, son zamanlar qanunverici tərəfindən istər Mülki Məcəllənin özündə, istərsə də yuxarıda göstərilən Məcəllələrdə üstünlük daha çox müvafiq məsələni nizamlayan birinci yanaşmaya verilir. Buna misal kimi, Azərbaycan Respublikasının 28 dekabr 2018-ci il tarixli Qanunu ilə Mülki Məcəllənin 135.4-cü maddəsinə üçüncü cümlənin əlavə edilməsini, habelə Torpaq Məcəlləsinə sonradan edilmiş dəyişiklikləri və adları çəkilən Məcəllələrə nisbətən daha gec qəbul edilmiş Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 37-ci maddəsini, Mənzil Məcəlləsinin 35-ci maddəsini göstərmək olar.

Lakin qeyd etmək lazımdır ki, birinci yanaşmaya keçid qeyri-ardıcıl şəkildə, ikinci yanaşmaya əsaslanan hüquq normalarının hüquqi qüvvəsinin paralel olaraq saxlanılması ilə müşayiət olunur. Məsələn, Mülki Məcəllənin 245-ci maddəsinin ikinci cümləsinin qüvvədə olan redaksiyasına əsasən, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə mənsub olan və həmin sahədə yerləşən binaya və ya qurğuya mülkiyyət hüququ keçərkən müvafiq torpaq sahəsinin bina (qurğu) yerləşən və ondan istifadə üçün zəruri olan hissəsinə mülkiyyət hüququ da əldə edənə keçir. Göstərilən hüquq normasının təhlilindən göründüyü kimi, burada, bir tərəfdən, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə məxsus olan binanı (qurğunu) əldə edənin eyni zamanda müvafiq torpaq sahəsi (binadan (qurğudan) istifadə üçün zəruri olan hissə) üzərində də qanuna uyğun olaraq mülkiyyət hüququnu əldə etməsi göstərilir. Digər tərəfdən isə müvafiq hüquqi müddəa ümumiyyətlə binanın (qurğunun) torpaq sahəsindən müstəqil olan daşınmaz əmlak kimi nəzərdən keçirən ikinci yanaşmanı əks etdirir. Belə yanaşma hazırda Torpaq Məcəlləsinin eyniməzmunlu 88-ci maddəsinin 3-cü hissəsində də müşahidə olunmaqdadır.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, torpaq sahəsi və onun üzərindəki tikiliyə hüquqların müəyyən edilməsi məsələsinə münasibətdə yuxarıda göstərilən yanaşmalardan yalnız birinin (həmin yanaşmanın əks olunduğu hüquq normalarının) qanunvericilikdə saxlanılması və nəticədə qeyd olunan məsələnin hüquqi nizamlanmasındakı qeyri-ardıcıllığın aradan qaldırılması hüquqi müəyyənlik prinsipinin tələbləri baxımından məqsədəmüvafiqdir.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin VI hissəsini və “Konstitusiya Məhkəməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 60, 62, 63, 65-67 və 69-cu maddələrini rəhbər tutaraq, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**QƏRARA ALDI:**

1. Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsi, 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsi və Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 719.1 və 719.4-cü maddələrinin torpaq icarəsi müqaviləsi üzrə torpaq hüquq münasibətlərinə xitam verilməsi barədə müddəaları arasında mövcud olan kolliziya bu Qərarın təsviri-əsaslandırıcı hissəsində göstərilən hüquqi mövqelərə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 75-ci maddəsinin 6-cı hissəsi tətbiq edilməklə həll olunmalıdır.

2. Qərar dərc edildiyi 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 edilə bilməz.

**Sədr Fərhad Abdullayev**