**AZƏRBAYCAN RESPUBLIKASI ADINDAN**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLIKASI**

**KONSTITUSIYA MƏHKƏMƏSI PLENUMUNUN**

**QƏRARI**

*Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsininşərh edilməsinə dair*

**25 oktyabr 2010-cu il Bakı şəhəri**

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

məhkəmə katibi Vüqar Zeynalovun,

maraqlı subyektlərin nümayəndələri Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin hakimi Bağır Əsədovun, Azərbaycan Respublikası Milli Məclisi Aparatının İqtisadi qanunvericilik şöbəsinin məsləhətçisi Vasif Əmiraslanovun,

ekspert Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsi Mülki hüquq kafedrasının müəllimi, hüquq elmləri üzrə fəlsəfə doktoru Azad Talıbovun,

mütəxəssis Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Hüquq şöbəsinin müdiri Oqtay Həsənovun iştirakı ilə

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin IV hissəsinə müvafiq olaraq xüsusi konstitusiya icraatı üzrə açıq məhkəmə iclasında Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsinin şərh edilməsinə dair Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin 2010-cu il 5 iyul tarixli sorğusu ilə bağlı konstitusiya işinə baxdı.

İş üzrə hakim K.Şəfiyevin məruzəsini,  maraqlı subyektlərin nümayəndələrinin və mütəxəssisin çıxışlarını, ekspertin rəyini, işin materiallarını araşdırıb müzakirə edərək, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**MÜƏYYƏN ETDİ:**

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin sorğusunda Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 178.8-ci maddəsinin şərh edilməsi xahiş olunur.

Sorğuda göstərilir ki, daşınmaz əmlaka hüququn əmələ gəlməsi anını müəyyən edən Mülki Məcəllənin 139 və 146-cı maddələri ilə yanaşı həmin Məcəllənin 178.8-ci maddəsində mənzil, bağ, qaraj və ya başqa kooperativ üzvünün, kooperativin ona verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üzərində mülkiyyət hüququnun əmələ gəlməsinin xüsusi qaydası müəyyən edilmişdir. Həmin maddədə mənzil, bağ, qaraj və ya başqa kooperativlər tərəfindən verilən mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üzərində mülkiyyət hüquqlarının əmələ gəlməsi anı göstərilən obyektlərin dövlət reyestrində qeydə alındığı vaxtla deyil, kooperativ üzvlərinin pay haqqını tam ödəməsi faktı ilə əlaqələndirilmişdir. Sorguverən hesab edir ki, Mülki Məcəllənin 178.8-ci maddəsinin tətbiq edilməsi məhkəmə, notariat və digər müvafiq orqanların işində ciddi çətinlik törətməklə, vahid təcrübənin formalaşmasına maneələr yaradır.

Azərbaycan  Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsi (bundan sonra – Konstitusiya Məhkəməsi) sorğu ilə əlaqədar aşağıdakıları qeyd edir.

Hüquqi dövlət və demokratik cəmiyyətdə mülkiyyət hüququ toxunulmaz və ayrılmazdır.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 29-cu maddəsinə görə hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz.

Əsas insan hüquqlarından biri olan mülkiyyət hüququ hər kəsin qanunla müəyyən olunmuş qaydada və üsullarla əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir. Mülki Məcəllənin 152-ci maddəsində mülkiyyət hüququ mülkiyyətçiyə özünə mənsub olan əmlaka öz istədiyi kimi sahiblik, istifadə və sərəncam verməsi kimi ifadə edilmiş və həmin hüquqların leqal anlayışları verilmişdir. Həmin maddəyə müvafiq olaraq sahiblik hüququ – əmlaka (əşyaya) faktiki sahibliyi həyata keçirməyin, istifadə hüququ – əmlakdan (əşyadan) onun faydalı təbii xassələrini hasil etməyin, habelə ondan fayda götürməyin, sərəncam hüququ isə əmlakın (əşyanın) hüquqi müqəddəratını təyin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır.

Sahiblik və istifadə hüquqları nəticəsində şəxs əmlaka malik olur və onu istismar edə bilir. Sərəncam hüququnun həyata keçirilməsi əmlakın mənsubluğunun, vəziyyətinin və ya təyinatının dəyişdirilməsi ilə nəticələnir.

Mülkiyyət hüququnun yaranması məsələsinə yanaşmalar müxtəlifdir. Belə ki, ümumi (ingilis-sakson) hüquq sistemi ilə qitə (roman-alman) hüquq sisteminə aid olan dövlətlərin qanunvericiliyində fərqli qaydalar mövcuddur.

Ümumi hüquq sistemi dövlətlərində bir qayda olaraq daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun və digər hüquqların əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı, habelə bu hüquqların məhdudlaşdırılması dövlət qeydiyyatına alınmır.

Qitə hüquq sistemi dövlətlərində, o cümlədən Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər hüquqların, onların əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı, habelə bu hüquqların məhdudlaşdırılması dövlət qeydiyyatına alınması ilə müəyyən olunur.

Mülki Məcəllənin 139.1-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ və digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Bununla yanaşı qeyd olunmalıdır ki, Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyində əqd əsasında əldə edilən daşınmaz əmlaka sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarının yaranması anları fərqli müəyyən edilmişdir.

Belə ki, Mülki Məcəllənin 146.1-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlaka sahiblik və istifadə hüququ onun barəsində əqdin notariat qaydasında təsdiq edildiyi andan əmələ gəlir. Sərəncam vermək hüququ isə Mülki Məcəllənin 146.2-ci maddəsinə görə dövlət reyestrində qeydiyyata alındıqdan sonra yaranır.

Mülki qanunvericiliyin daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun əldə edilməsini tənzimləyən müddəalarına əsasən daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun verilməsinin, yeni yaranmış daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ isə həmin əmlakın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir (Mülki Məcəllənin 178.1 və 178.2-ci maddələri).

Lakin Mülki Məcəllənin 178.8-ci maddəsinə əsasən mənzil, bağ, qaraj və ya başqa kooperativin üzvü, pay yığımına hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə, həmin əmlaka mülkiyyət hüququ əldə edirlər. Normanın məzmunundan göründüyü kimi mülki qanunvericiliyin digər maddələrindən fərqli olaraq bu maddədə kooperativ üzvünün əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun yaranması əmlakın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı anla deyil, pay haqqının tam ödənilməsi ilə əlaqələndirilmişdir.

Konstitusiya Məhkəməsi sözügedən maddənin məzmununun aydınlaşdırılması üçün mülkiyyət üzərində sərəncam hüququ və daşınmaz əmlakın dövlət reyestri ilə bağlı bir sıra məsələlərin təhlil olunmasını vacib hesab edir.

V.Q.Teryoxinin şikayəti ilə əlaqədar Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun 15 yanvar 2010-cu il tarixli qərarında mülkiyyət hüququnun məzmununu təşkil edən sahiblik, istifadə və sərəncam hüququ ilə bağlı aşağıdakı hüquqi mövqe formalaşmışdır: «Mülki və torpaq qanunvericiliyinin müddəalarından da göründüyü kimi tərəflərin razılığı ilə yanaşı daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması barədə zəruri şərt həmin əşyaya mülkiyyət hüququnun tam həcmdə əldə edilməsi, xüsusilə də şəxsin onun barəsində sərəncam vermək hüququnun yaranması baxımından mühüm əhəmiyyət kəsb edir».

İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsi Marks Belçikaya qarşı 13.07.1979-cu il tarixli qərarında göstərmişdir ki, öz əmlakına sərəncam vermək mülkiyyət hüququnun adi və əsasını təşkil edən aspektidir.

Mülkiyyətçi öz əmlakını satmaq, icarəyə vermək, girov qoymaq, bağışlamaq barədə öz mülahizəsinə görə qərar qəbul edə bilər. Əmlak üzərində sərəncam verərkən mülkiyyətçi konkret şəxslə (məsələn, əmlakı alanla, girov götürənlə və s.) hüquqi münasibətə girir. Bununla belə sərəncam hüququnun həyata keçirilməsi mülki münasibətlərin digər subyektlərinin maraqlarına toxuna bilər.

Sərəncam hüququ sərəncam verən tərəfin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə əsasən bu hüquqa malik olması ilə təsdiqlənir. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması barədə məlumatlar dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri Azərbaycan Respublikasının ərazisində aparılan vahid qeydiyyat toplumudur. «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra – “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanun) 2.1-ci maddəsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı  [Mülki Məcəlləyə](file:///D%3A%5CDocuments%5Csayt%20material%5CDecisions%20Disk%5CDefault%5CApplication%20Data%5C3830) 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.

Təsadüfi deyildir ki, daşınmaz əmlakla bağlı əqdlərin təsdiqlənməsi səlahiyyətlərini həyata keçirən notariat orqanlarının fəaliyyətini tənzimləyən normativ hüquqi aktlarda notariusların üzərinə belə əmlakı özgəninkiləşdirən şəxslərin sərəncam hüququna malik olmasının yoxlanılması ilə bağlı bir sıra vəzifələr qoyulur. Belə ki, notariuslar daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında müqavilələri notariat qaydasında təsdiq edərkən onların özgəninkiləşdirən və ya girov qoyan şəxsə məxsus olmasını yoxlayırlar. Notarius özgəninkiləşdirilən və ya girov qoyulan əmlaka mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatı haqqında müvafiq reyestrdən çıxarışı tələb edir. Yaşayış evinin, mənzilin, bağın, bağ evinin, qarajın, torpaq sahəsinin, digər daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər təsdiq olunarkən əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə qadağanın olub-olmaması və ya əmlaka həbs qoyulub-qoyulmaması yoxlanılır. Bunun üçün notarius özgəninkiləşdirməyə qadağanın və həbsin olmadığı barədə arayış tələb edir (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 11 sentyabr 2000-ci il tarixli 167 №li qərarı ilə təsdiq edilmiş “Notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında” Təlimatın 46, 47 və 48-ci bəndləri).

Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyində təsbit edilmiş mülkiyyət hüququnun təminatı mexanizmi məhz daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat əsasında həyata keçirilir. Daşınmaz əmlaka aid olan məlumatların vahid dövlət reyestrində qeydiyyatı həm dövlət, həm də mülkiyyətçilərin mənafelərinin qorunması baxımından vacibdir. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatının nəticəsində şəxsin qanuni əsaslarla əldə etdiyi müvafiq daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun tanınması bu hüququn pozulmasının və mübahisə edilməsinin qarşısını alır. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı əmlaka dair mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənədlərin həqiqiliyinə və əsaslılığına təminat kimi qiymətləndirilir. Dövlət orqanlarının bu istiqamətdəki fəaliyyətinin əsas məqsədlərindən biri isə hər kəsin hüquq və qanuni mənafelərinin qorunmasıdır. Bu baxımdan qeyd olunan sahədə dövlət orqanlarına həvalə edilmiş səlahiyyətlərin həyata keçirilməsi nəticəsində hər hansı fiziki və ya hüquqi şəxsin hüquqlarının, o cümlədən mülkiyyət hüquqlarının tam həcmdə reallaşdırılmasının əsassız olaraq məhdudlaşdırılmasının yolverilməzliyi də xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

Kooperativ üzvlərinin mülkiyyət hüququ ilə əlaqədar qeyd edilməlidir ki, pay haqqının tam ödənilməsinə qədər kooperativin və onun üzvü arasında yaranan hüquq münasibətləri öhdəlik xarakterlidir. Bu öhdəliyin mahiyyəti ondan ibarətdir ki, kooperativin üzvü yaşayış və ya qeyri­­-yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun əldə edilməsinə əsas verən pay haqqının tam ödənilməsi vəzifəsini, kooperativ isə həmin sahənin müəyyən olunmuş müddətdə kooperativ üzvünə təhvil verilməsi vəzifəsini daşıyır. Beləliklə, kooperativin üzvü tərəfindən kooperativə pay haqqının tam ödənilməsi onun dövlət qeydiyyatını həyata keçirən orqandan həmin əmlakın sahibi kimi mülkiyyət hüquqlarının, yəni sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınmasını tələb etmək hüququ yaradır.

Mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququnun tanınmasını tələb etmək ixtiyarı, həmçinin Mülki Məcəllənin 157.1-ci maddəsində öz əksini tapmışdır.

Bununla yanaşı, «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Qanunun 17.2-ci maddəsinə müvafiq olaraq tikintisi başa çatdırılmamış binanın tərkib hissəsi olacaq ayrı-ayrı mənzillərə və ya qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququ və eyni zamanda onun ipoteka ilə yüklülüyü dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyata alına bilər. Həmin Qanunun 17.5-ci maddəsində isə göstərilmişdir ki, bu Qanunun 17.2-17.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydalar tikintisi başa çatdırılmış binanın da tərkib hissələrinə şamil edilir. Bu mənada «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Qanunun 17.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qayda mülkiyyət hüququnu qanuni əsaslarla əldə etmiş mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququnun tanınması tələbini gələcəkdə həyata keçirməsi üçün əlavə təminat kimi qəbul edilməlidir.

Xüsusi konstitusiya icraatının predmetini təşkil edən məsələnin həlli baxımından 2009-cu il oktyabr ayının 1-dən qüvvəyə minmiş, digər vacib məsələlərlə yanaşı özəl mənzil fonduna daxil olan yaşayış sahələrindən istifadə edilməsi, mənzil-tikinti kooperativlərinin yaradılması və fəaliyyəti, onların üzvlərinin hüquq və vəzifələrini tənzimləyən Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin (bundan sonra – Mənzil Məcəlləsi) bəzi müddəaları da diqqətəlayiqdir.

Mənzil Məcəlləsinin 112-ci maddəsinə görə mənzil-tikinti kooperativinin üzvü pay haqqını tam ödədikdə, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququ əldə edir. Həmin Məcəllənin 113-cü maddəsinə əsasən şəxsin mənzil-tikinti kooperativinə üzv qəbul edilməsi mənzil-tikinti kooperativi binalarının yaşayış sahələrinə köçmə üçün, nəzərdə tutulmuş pay haqqını tam ödəməsi isə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində mülkiyyət hüquqlarının qeydə alınması üçün əsasdır. Həmçinin mənzil-tikinti kooperativində üzvlük yaşayış sahəsinə sahiblik, ondan istifadə etmək və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə barəsində sərəncam vermək üçün əsasdır.

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu belə qənaətə gəlir ki, Mülki Məcəllənin 178.8-ci maddəsi həmin Məcəllənin 146.1-ci, 146.2-ci, 178.1-ci və 178.2-ci maddələrinin və Mənzil Məcəlləsinin 113-cü maddəsinin müddəalarına uyğun olaraq tətbiq edilməlidir. Kooperativin üzvü və pay yığımına hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə həmin əmlaka sahiblik və istifadə etmək hüququnu, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındıqdan sonra isə sərəncam vermək hüququnu əldə edirlər.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin IV hissəsini, «Konstitusiya Məhkəməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 60, 62, 63, 65-67 və 69-cu maddələrini rəhbər tutaraq, Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsi

**QƏRARA ALDI:**

1.    Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsi həmin Məcəllənin 146.1-ci, 146.2-ci, 178.1-ci və 178.2-ci maddələrinin və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 113-cü maddəsinin müddəalarına uyğun olaraq tətbiq edilməlidir. Kooperativin üzvü və pay yığımına hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə həmin əmlaka sahiblik və istifadə etmək hüququnu, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındıqdan sonra isə sərəncam vermək hüququnu əldə edirlər.

2.  Qərar dərc edildiyi 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 oluna, dəyişdirilə və yaxud rəsmi təfsir oluna bilməz.