**AZƏRBAYCAN RESPUBLIKASI ADINDAN**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLIKASI**

**KONSTITUSIYA MƏHKƏMƏSI PLENUMUNUN**

**QƏRARI**

*“Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında”  
Azərbaycan Respublikası Qanununun 1-ci, 5-ci və 12-ci maddələrinin  
şərh edilməsinə dair*

**21 dekabr 2012-ci il Bakı şəhəri**

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

məhkəmə katibi İsmayıl İsmayılovun,

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

ekspert Bakı Dövlət Universitetinin Mülki hüquq kafedrasının dosenti, hüquq üzrə fəlsəfə doktoru Sərvər Süleymanlının,

mütəxəssislər Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin hakimi İlham Əsədovun, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin 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 Ali Məhkəməsinin sorğusu əsasında “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 1, 5 və 12-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair konstitusiya işinə baxdı.

İş üzrə hakim R.İsmayılovun məruzəsini, maraqlı subyektlərin nümayəndələrinin və mütəxəssislərin çıxışlarını, ekspertin rəyini dinləyib, iş materiallarını araşdırıb müzakirə edərək, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**MÜƏYYƏN ETDİ:**

Azərbaycan Respublikasının Ali Məhkəməsi (bundan sonra – Ali Məhkəmə) Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının (bundan sonra – Konstitusiya) 130-cu maddəsinin IV hissəsinə uyğun olaraq “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra – “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanun) 1, 5 və 12-ci maddələrinin Azərbaycan Respublikası Ailə Məcəlləsinin (bundan sonra – Ailə Məcəlləsi) 32.1-ci maddəsinin və Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 225.1-ci maddəsinin müddəaları baxımından şərh edilməsini Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsindən (bundan sonra – Konstitusiya Məhkəməsi) xahiş etmişdir.

Sorğuda qeyd olunur ki, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 1-ci maddəsinə görə dövlət və ya ictimai mənzil fondunun mülkiyyətçisi ilə mənzil kirayə müqaviləsi bağlamış Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarının, habelə vətəndaşlığı olmayan şəxslərin yaşadıqları mənzilləri (evləri) bu Qanunla müəyyən edilmiş şərtlərlə və qaydada əvəzsiz olaraq şəxsi mülkiyyətinə keçirmək hüququ vardır. Həmin Qanunun 5-ci maddəsinin birinci hissəsinə əsasən mənzillər (evlər), özəlləşdirilməsi üçün müraciət edilən anda mənzil kirayə müqaviləsində göstərilmiş və kirayəçi ilə birlikdə faktiki yaşayan, onun yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin razılığı ilə onlardan birinin mülkiyyətinə və ya bir neçəsinin və yaxud bütün ailə üzvlərinin ümumi (paylı, birgə) mülkiyyətinə verilə bilər.

Göstərilən Qanunun 12-ci maddəsinin birinci hissəsinə müvafiq olaraq mənzilləri (evləri) öz mülkiyyətinə almış vətəndaşlar yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin razılığı ilə bu mənzillərə (evlərə) öz mülahizələrinə görə sahiblik edir, onlardan istifadə edir və onlar barəsində sərəncam verirlər: onları vəsiyyət edə bilər, sata bilər, bağışlaya bilər, icarəyə verə bilər, onların barəsində qanunvericiliyə zidd olmayan başqa əqdlər bağlaya bilərlər. Mənzilə (evə) mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsi başqa şəxslərin hüquqlarına və qanuni mənafeyinə xələl gətirməməlidir.

Ailə Məcəlləsinin 32.1-ci maddəsinə görə nikah müddətində ər-arvadın əldə etdikləri əmlak onların ümumi birgə mülkiyyəti sayılır. Mülki Məcəllənin 225.1-ci maddəsinə əsasən ərlə arvadın nikah dövründə qazandıqları əmlak, əgər nikah kontraktında və ya onlar arasındakı razılaşmada ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, onların ümumi mülkiyyətidir.

Ali Məhkəmə qeyd edir ki, ər-arvaddan birinin adına özəlləşdirilən mənzil üzərində onların mülkiyyət hüquqları (fərdi, ümumi) barədə qanunvericilikdə konkret normanın olmaması məhkəmə təcrübəsində çətinliklər yaradır, vahid məhkəmə praktikasının formalaşmasına və vətəndaşların mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsinə mənfi təsir göstərir. Bu baxımdan, mənzillərin özəlləşdirilməsinin əsaslarına və qaydalarına müvafiq olaraq özəlləşdirilən mənzillərin (evlərin) ər-arvadın ümumi mülkiyyəti və yaxud adına özəlləşdirilən şəxsin mülkiyyəti olması məsələsinin konstitusiya icraatı qaydasında şərh edilməsi mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qaldırılan məsələnin düzgün həlli üçün ailə qanunvericiliyində ər-arvadın birgə mülkiyyətinin hüquqi statusunun açıqlanmasını zəruri hesab edir.

Ailə Məcəlləsinin 32-ci maddəsinin tələblərinə əsasən əmlakın ər-arvadın birgə mülkiyyəti sayılması üçün iki şərtin eyni zamanda mövcud olması vacibdir:

• əmlakın ər-arvadın nikah müddətində əldə olunması;

• əmlakın ər-arvadın ümumi gəlirləri hesabına əldə olunması.

İkinci şərt müvafiq əmlakın ər-arvadın birgə mülkiyyəti kimi tanınması üçün onun əvəzli, yəni nikah müddətində ər-arvadın əvəzli əqdlər əsasında əldə etmələrini tələb edir.

Digər tərəfdən, Ailə Məcəlləsinin 34-cü maddəsinin məzmununa görə nikah dövründə hədiyyə şəklində və ya vərəsəlik qaydasında və digər əvəzsiz əqdlər üzrə əldə etdikləri əmlak ər-arvadın hər birinin ayrıca mülkiyyətindədir (ər-arvadın hər birinin əmlakıdır).

“Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 1 və 3-cü maddələrinin məzmununa görə isə mənzillər (evlər) əvəzsiz (pulsuz) olaraq şəxsi mülkiyyətə keçirilir.

Ailə Məcəlləsinin 34-cü maddəsinin tələbləri baxımından belə qənaətə gəlmək olar ki, mənzil (ev) əvəzsiz özəlləşdirilərək ər-arvaddan birinin mülkiyyətinə keçirildikdə, həmin mənzil ər-arvadın birgə (ümumi) mülkiyyəti sayıla bilməz.

Bununla yanaşı, mənzilin (evin) özəlləşdirilməsində ər-arvaddan biri iştirak etdikdə, digəri isə könüllü olaraq özəlləşdirmədə iştirak etmək hüququndan imtina etdikdə (özəlləşdirməyə razılıq verdikdə), həmin mənzil özəlləşdirmədə iştirak etmiş ərin (arvadın) şəxsi mülkiyyətinə keçir, buna görə də bölünə bilməz.

Belə ki, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 5-ci maddəsinə əsasən mənzillər (evlər), özəlləşdirilməsi üçün müraciət edilən anda mənzil kirayə müqaviləsində göstərilmiş və kirayəçi ilə birlikdə faktiki yaşayan onun yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin razılığı ilə onlardan birinin mülkiyyətinə və ya bir neçəsinin və yaxud bütün ailə üzvlərinin ümumi (paylı, birgə) mülkiyyətinə verilə bilər.

Göründüyü kimi, qanunverici mənzillərin (evlərin) özəlləşdirilməsi zamanı kirayəçiyə, habelə mənzil kirayə müqaviləsində göstərilmiş və kirayəçi ilə birlikdə faktiki yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinə mənzilin kimin mülkiyyətinə verilməsi ilə bağlı seçim imkanı vermişdir. Belə ki, həmin mənzil könüllü razılıq əsasında onlardan birinin, bir neçəsinin və yaxud hamısının (paylı) mülkiyyətinə verilə bilər. Mənzilin ailə üzvlərindən birinin (bir neçəsinin) mülkiyyətinə verilməsi üçün mənzildə faktiki yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin öz razılığını verməsi mənzilin özəlləşdirilməsində iştirak etmək hüququndan imtina kimi qəbul edilməlidir.

Bu halda, ər (arvad) mənzilin (evin) özəlləşdirilərək onlardan birinin mülkiyyətinə keçirilməsinə könüllü razılıq verdiyindən, həmin mənzil ər-arvadın birgə (ümumi) mülkiyyəti sayıla bilməz.

Göstərilənlərlə yanaşı nəzərə alınmalıdır ki, mənzilin (evin) mülkiyyətçisi olmayan, lakin özəlləşdirilmə zamanı kirayəçi ilə birlikdə faktiki yaşayan onun ailə üzvlərinin özəlləşdirilən mənzilə əvvəllər əldə olunmuş yaşamaq hüquqları konstitusiya əhəmiyyətli dəyərlərdən irəli gəldiyindən müdafiə olunmalıdır. Lakin hər bir halda bu, mütənasib şəkildə, özəlləşdirilən mənzilin mülkiyyətçisinin mülkiyyət hüquqları nəzərə alınmaqla həyata keçirilməlidir. Belə yanaşma həm konstitusiya prinsiplərinə, həm də “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun məqsədlərinə cavab verir.

Bununla əlaqədar Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd edir ki, Konstitusiyanın qarşılıqlı əlaqədə olan 13, 15, 29 və 59-cu maddələrində təsbit edilmiş xüsusi mülkiyyət hüququ, azad sahibkarlıq hüququ, müqavilə azadlığı, habelə iqtisadi münasibətlərdə inhisarçılığa və haqsız rəqabətə yol verilməməsi prinsipləri bazar iqtisadiyyatının konstitusiya əsaslarını təşkil edir. Bazar iqtisadiyyatının şərtlərindən biri olan çoxformalı mülkiyyətə keçid zamanı özəlləşdirmə institutu bazar münasibətlərinin yaranması və inkişafına xidmət edən ən mühüm vasitələrdən biridir.

Bu konstitusion məqsədlərə nail olmaq üçün qanunverici mülkiyyət münasibətlərinin transformasiyasının hüquqi əsaslarını müəyyən etmişdir. Mənzil münasibətləri sahəsində belə hüquqi əsaslar “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunda nəzərdə tutulmuşdur.

Qeyd olunduğu kimi, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 1-ci maddəsinə əsasən dövlət və ya ictimai mənzil fondunun mülkiyyətçisi ilə mənzil kirayə müqaviləsi bağlamış Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarının, habelə vətəndaşlığı olmayan şəxslərin yaşadıqları mənzilləri (evləri) bu Qanunla müəyyən edilmiş şərtlərlə və qaydada əvəzsiz olaraq şəxsi mülkiyyətinə keçirmək hüququ vardır.

Konstitusiya Məhkəməsinin “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 5-ci maddəsinin ikinci hissəsinin Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına uyğunluğu barədə” 30 oktyabr 2000-ci il tarixli Qərarında ifadə olunan hüquqi mövqeyinə görə, mənzillərin özəlləşdirmə hüququ qanunla təsbit olunan hüquqdur və onun yaranması bilavasitə özəlləşdirilən mənzildə yaşamaq hüququ ilə əlaqəlidir. Mənzillərin əvəzsiz olaraq özəlləşdirilməsinin mümkünlüyünü qanunda təsbit etməklə yanaşı, dövlət vətəndaşlara həmin hüququn həyata keçirilməsi üçün şərait yaratmalı və müəyyən əmlakın onların xüsusi mülkiyyətinə verilməsi zamanı Konstitusiyada nəzərdə tutulmuş prinsiplərin qorunmasını təmin etməlidir. Burada xüsusi önəm həm mülkiyyət hüququnun konstitusion təminatlarına, həm də Qanunda istifadə olunan hüquqi vasitələr və konstitusiya əhəmiyyətli dəyərlər arasında olan mütənasiblik prinsipi əsasında müvafiq münasibətlərin bütün iştirakçılarının hüquqlarının və qanuni mənafelərinin müdafiəsinə verilməlidir.

Buna müvafiq olaraq qanunverici “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 3-cü maddəsində digər prinsiplərlə yanaşı, həmçinin yaşadıqları mənzillərin Qanunda müəyyən edilmiş şərtlər və qaydalarla mülkiyyətə verilməsini tələb etmək barəsində vətəndaşların hüququnun təmin olunması və özəlləşdirmənin aşkarlığı, özəlləşdirmə üzərində dövlət nəzarəti və ictimai nəzarət prinsiplərini təsbit etmişdir.

Qanunun göstərilən birinci prinsipdən irəli gələn başlıca məqsədi – yaşayış sahəsinə müstəqil şəkildə sahib olmaq, istifadə etmək, sərəncam vermək və daşınmaz əmlak bazarında iştirak etmək imkanının təqdim edilməsi vasitəsilə vətəndaşların mənzil ehtiyaclarının və mənzil fondunun istifadəsinin və qorunmasının daha səmərəli şəkildə təmin edilməsi kimi qəbul edilməlidir.

Qanunun yuxarıda qeyd olunan ikinci prinsipdən irəli gələn digər mühüm məqsədi isə özəlləşdirmə zamanı və onun nəticəsində yaranan münasibətlərin bütün iştirakçılarının, o cümlədən yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin ailə üzvlərinin hüquqlarının müdafiəsinə yönəlmişdir.

Məhz bu iki məqsədin qarşılıqlı təminatı baxımından qanunverici “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 12-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydanı müəyyən etmişdir. Həmin maddənin birinci hissəsinin birinci cümləsinin məzmununa görə özəlləşdirilmiş mənzilin mülkiyyətçisi yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin razılığı ilə bu mənzilə öz mülahizəsinə görə sahiblik edir, istifadə edir və onun barəsində sərəncam verir: onu vəsiyyət edə bilər, sata bilər, bağışlaya bilər, icarəyə verə bilər, onun barəsində qanunvericiliyə zidd olmayan başqa əqdlər bağlaya bilər.

Göründüyü kimi, şəxsin öz mülkiyyətində olan özəlləşdirilmiş mənzillə bağlı qanunvericiliyə zidd olmayan hər hansı əqd bağlaması mütləq şəkildə ailə üzvlərinin razılığı ilə şərtləndirilmişdir. Bununla da qanunverici ailə üzvlərinin özəlləşdirilmiş mənzilə əvvəllər əldə olunmuş və mahiyyətcə məhdud əşya hüququ olan yaşamaq hüququnu təmin etmək məqsədilə mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququnu məhdudlaşdırmışdır.

Bununla əlaqədar, Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu Konstitusiyanın 29-cu maddəsində təsbit olunmuş mülkiyyət hüququna mümkün məhdudiyyətlərin hədlərinin müəyyən edilməsini vacib hesab edir.

Konstitusiyanın 29-cu maddəsinə əsasən hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Hər kəsin mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlak ola bilər. 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.

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, şəxsiyyətin inkişafı üçün zəruri şərtdir. Bununla belə, qeyd olunan hüququn əhəmiyyətinə baxmayaraq, o mütləq deyil və məhdudlaşdırıla bilər. Nəzərə almaq lazımdır ki, mülkiyyət insanın xüsusi maraqlarının həyata keçirilməsində vacib funksiya daşımaqla yanaşı, Konstitusiyanın 15-ci maddəsinin məzmununa əsasən, sosial yönümlü dövlətdə həm də mühüm sosial funksiyaya malikdir. (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 107-2.1 və 107-5.1-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair” 16 dekabr 2011-ci il tarixli Qərarı)

Burada həmçinin nəzərə almaq lazımdır ki, Konstitusiyada mülkiyyət hüququ təsbit edilməklə yanaşı, onun ümumi və xüsusi məhdudiyyətlərinin hüdudları (hədləri) müəyyən olunmuşdur (Konstitusiyanın 13-cü maddəsinin III hissəsi, 29-cu maddəsinin II hissəsi və 71-ci maddəsinin II hissəsi, “Azərbaycan Respublikasında insan hüquq və azadlıqlarının həyata keçirilməsinin tənzimlənməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının 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.

İnsan hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsi “İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında” Konvensiyanın 1 saylı Protokolunun 1-ci maddəsində təsbit olunan mülkiyyət hüququ üzrə oxşar hüquqi mövqelər ifadə etmişdir. Belə ki, Məhkəmənin presedent hüququna əsasən, 1 saylı Protokolun 1-ci maddəsinin birinci və ən mühüm tələbi ondan ibarətdir ki, mülkiyyətdən maneəsiz istifadə hüququna dövlət hakimiyyəti orqanı tərəfindən edilən istənilən müdaxilə qanuni olmalıdır... Qanunilik prinsipi onu da nəzərdə tutur ki, daxili qanunvericiliyin tətbiq edilə bilən normaları kifayət qədər əlçatan, dəqiq olsun və tətbiq edilərkən onların nəticələrini öncədən görmək mümkün olsun. Konvensiya tərəfindən tanınan hüququn və ya azadlığın həyata keçirilməsinə hər hansı müdaxilə qanuni məqsəd daşımalıdır... 1 saylı Protokolun 1-ci maddəsinə xas olan “ədalətli balans” prinsipi özlüyündə cəmiyyətin ümumi marağının mövcudluğunu nəzərdə tutur... Mülkiyyətdən maneəsiz istifadə etmək hüququna müdaxilə zamanı cəmiyyətin ümumi maraqları ilə fərdin əsas hüquqlarının müdafiəsi tələbləri arasında “ədalətli balans” gözlənilməlidir... Konkret olaraq, dövlət istənilən tədbiri tətbiq edərkən, ... tətbiq edilən vasitələrlə qarşıya qoyulan məqsəd arasında ağlabatan mütənasiblik əlaqəsi olmalıdır. (Broniovski Polşaya qarşı iş üzrə Böyük palatanın 22 iyun 2004-cü il tarixli Qərarı, §147-148, 150; Skordino İtaliyaya qarşı iş üzrə Böyük palatanın 29 mart 2006-cı il tarixli Qərarı, § 93)

Buna müvafiq olaraq, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 12-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması yalnız konstitusion əhəmiyyətli dəyərlərin müdafiəsi məqsədi ilə mütənasib şəkildə tətbiq olunmalıdır. Yuxarıda qeyd olunduğu kimi, həmin Qanunun əsas məqsədlərindən biri özəlləşdirmə zamanı və onun nəticəsində yaranan münasibətlərin bütün iştirakçılarının, o cümlədən yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin ailə üzvlərinin hüquqlarının müdafiəsinin təmin edilməsinə yönəlmişdir. Vətəndaşın sosial müdafiəsi və layiqli həyat səviyyəsinin qayğısı dövlətin sosial sahədə konstitusion məqsədləri sırasında göstərilməsi və Konstitusiyada heç kəsin yaşadığı mənzildən qanunsuz məhrum olunmasının mümkünsüzlüyünün müəyyən edilməsi mənzil münasibətləri sahəsində dövlətin siyasətinin vacibliyinə və konstitusiya əhəmiyyətli olduğuna dəlalət edir.

Beləliklə, konstitusiya əsasları olan dövlətin mənzil siyasəti üzrə qəbul edilən 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.

“Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 12-ci maddəsinin birinci hissəsindən göründüyü kimi, özəlləşdirilmiş mənzilin mülkiyyətçisi həmin mənzilin mülkiyyətçisi olmayan ailə üzvlərinin razılığını almadan mənzillə bağlı heç bir əqd bağlaya və onu vəsiyyət edə bilməz. Bu məhdudiyyətin məqsədi mülkiyyətçi olmayan və özəlləşdirmə zamanı müvafiq mənzildə faktiki yaşayan mülkiyyətçinin ailə üzvlərinin həmin mənzildə yaşamaq hüququnun müdafiəsinə yönəlmişdir. Həmin məqsədə nail olunması, şübhəsiz ki, bütün cəmiyyətin maraqlarına cavab verir.

Bununla belə, qanunverici tərəfindən qəti və mütləq şəkildə bütün hallarda belə razılığın alınmasının zəruriliyinin müəyyən olunması mülkiyyətçinin hüquqlarının qeyri-mütənasib məhdudlaşdırılması ilə nəticələnə bilər. Nəzərə almaq lazımdır ki, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 12-ci maddəsinin birinci hissəsinin birinci cümləsi həmçinin mülkiyyətçi olmayan şəxslərə yalnız mülkiyyətçiyə məxsus olan mənzil üzrə sərəncam vermək səlahiyyətinin verilməsi kimi başa düşülə bilər. Burada xüsusilə qeyd olunmalıdır ki, mülkiyyət hüququnun özünəməxsus xüsusiyyəti və onu başqa əşya hüquqlarından fərqləndirən cəhəti məhz sərəncam vermək səlahiyyətidir.

Mülkiyyətçi tərəfindən bu səlahiyyətin həyata keçirilməsinin mülkiyyətçi olmayan şəxslərin iradəsi ilə istənilən halda şərtləndirilməsi faktiki olaraq sərəncam səlahiyyətinin mülkiyyətçi olmayan şəxslərə mənsub olduğunu göstərir. Halbuki, bunun yolverilməzliyi həm Konstitusiyanın 29-cu maddəsinin III hissəsində, həm də onu inkişaf etdirən Mülki Məcəllənin 152.1-ci maddəsində ifadə olunmuşdur. Həmin normaya əsasən mülkiyyət hüququ – subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququdur.

Bunun əksinə olaraq, sərəncam vermək səlahiyyətinin mülkiyyətçi olmayan şəxslərə verilməsi faktiki olaraq bir əmlak üzərində eyni zamanda ikinci eyni həcmli mülkiyyət hüququnun mövcudluğu deməkdir. Bu isə yalnız həmin əmlak üzərində bir neçə şəxsin birgə mülkiyyət hüquqları olduqda mümkündür.

Həmçinin qeyd olunmalıdır ki, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 12-ci maddəsinin ilk cümləsindəki müddəaların hərfi mənada şərh edilməsindən aydın olur ki, özəlləşdirilən mənzil bir şəxsin mülkiyyətinə verildikdə, həmin mülkiyyətçinin mənzillə bağlı səlahiyyətləri, paylı mülkiyyətçilərin səlahiyyətlərindən daha məhdud olur.

Digər tərəfdən isə belə şərh mülkiyyətçi olmayan və özəlləşdirilən mənzildə faktiki yaşayan ailə üzvlərinə paylı mülkiyyətçilərin hüquqlarından daha geniş səlahiyyətlər verir. Belə ki, mənzilin öz adlarına özəlləşdirilməsindən imtina edən ailə üzvləri, paylı mülkiyyətçidən fərqli olaraq, mənzillə bağlı sərəncam və istifadə məsələlərində, o cümlədən onun vəsiyyət edilməsi məsələsində mülkiyyətçiyə və ya paylı mülkiyyətçilərə həlledici təsir imkanına sahib olacaqlar.

Beləliklə, Qanunun 12-ci maddəsinin birinci hissəsinin birinci cümləsinin müddəalarına əsasən mülkiyyətçinin özəlləşdirilmiş mənzil üzrə bağladığı əqdlərin yetkinlik yaşına çatan ailə üzvlərinin razılığının alınmaması səbəbindən etibarsız sayılması və bununla da ailə üzvlərinin yalnız mülkiyyətçiyə məxsus olan sərəncam vermək səlahiyyətinin tanınması, mülkiyyətçinin Konstitusiyanın 29-cu maddəsində təsbit olunmuş mülkiyyət hüququ ilə uzlaşmır.

Lakin nəzərə alınmalıdır ki, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanun 26 fevral 1993-cü il tarixində qəbul edilmişdir. Bundan sonra Azərbaycan Respublikasında konstitusiya islahatları həyata keçirilərək 12 noyabr 1995-ci il tarixində Konstitusiya qəbul edilmişdir. Konstitusiya mülki hüquq sahəsində qanunvericiliyin əsaslı dəyişdirilməsini zəruri etmiş və bunun nəticəsində yeni Mülki Məcəllə və bu sahədə bir sıra yeni qanunvericilik aktları qəbul edilmişdir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd edir ki, özəlləşdirilmiş mənzilin mülkiyyətçisi ilə həmin mənzildə yaşayan ailə üzvləri arasında yaranan münasibətlər cəmiyyətdə sosial tarazlığın hərtərəfli təmin edilməsi baxımından əhəmiyyət kəsb etdiyi üçün məhz qanunvericilik qaydasında tənzimlənməlidir.

Bununla bağlı Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanun ilə tənzimlənən mənzil fondunun özəlləşdirilməsi zamanı mülkiyyətçi və onunla yaşayan ailə üzvləri arasında yaranmış qarşılıqlı hüquq və vəzifələrin, o cümlədən özəlləşdirilmiş mənzil üzrə əqdlərin bağlanması zamanı mülkiyyətçinin və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin hüquqi vəziyyəti Konstitusiya və mülki qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq təkmilləşdirilməlidir.

Burada qeyd olunmalıdır ki, mütənasiblik prinsipi çərçivəsində olan zərurilik meyarına əsasən dövlət orqanı konstitusion hüququn həyata keçirilməsini məhdudlaşdırarkən, qarşıya qoyulan məqsədə nail olmaq üçün uyğun olan iki hüquqi vasitədən daha az məhdudlaşdırıcı vasitəni seçməlidir (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Sosial sığorta haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 21-ci maddəsinin birinci hissəsinin yeddinci abzasının şərh edilməsinə dair” 29 oktyabr 2010-cu il tarixli Qərarı).

Eyni zamanda Konsitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd etməyi zəruri hesab edir ki, özəlləşdirilən mənzildə faktiki yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin yaşadıqları mənzilin (evin) öz aralarından hər hansı birinin mülkiyyətinə verilməsi haqqında razılığın olması, onların həmin mənzildə yaşamaq hüququndan imtinası kimi qiymətləndirilə bilməz.

Bundan əlavə ailə üzvləri mənzilin özəlləşdirilməsinə razılıq verərkən, bunu mənzildə yaşamaq hüququndan imtina etmək üçün deyil, tam əksinə, Qanunun məqsədlərindən birinə uyğun olaraq həmin mənzildən daha səmərəli istifadə etmək imkanına sahib olmaq üçün edirlər. “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 5-ci maddəsinin birinci hissəsinə görə özəlləşdirilən mənzildə faktiki yaşayan ailə üzvlərinə həmin mənzildə yaşamaq hüquqlarının hansı şəkildə (mülkiyyətçi və ya yaxud mülkiyyətçinin ailə üzvü kimi) həyata keçirilməsini seçmək imkanı verilmişdir. Lakin bu seçim öz-özlüyündə Qanunun məqsədlərindən birinin tamamilə aradan götürülməsi və özəlləşdirməyə razılıq verən ailə üzvlərinin mənzildə yaşamaq hüququndan məhrum edilməsi ilə nəticələnməməlidir.

Beləliklə, ailə üzvləri mənzilin özəlləşdirilməsinə razılığı Qanunun məqsədlərinə əsasən həmin mənzildən daha səmərəli şəkildə istifadə etmək imkanına sahib olmaq üçün, mənzilin mülkiyyətçisinin mülkiyyət hüququndan ailə üzvlərinin bu mənzildə yaşamaqla bağlı hüquqlarına zidd şəkildə istifadə etməyəcəyinə güvənib, ona etimad göstərərək vermişlər. Bu səbəbdən mülkiyyətçi, mənzilə mülkiyyət hüququndan ona bəslənilən etimada zidd şəkildə istifadə edərək özəlləşdirməyə razılıq vermiş digər ailə üzvlərini həmin mənzildə yaşamaq imkanından məhrum edə bilməz. Əks hal hüququn hamılıqla qəbul edilən ümumi prinsiplərindən biri olan “hüquqdan sui-istifadə qadağası”na zidd olar.

Konstitusiyanın 13-cü maddəsinin III hissəsindən və 71-ci maddəsinin II hissəsindən irəli gələn və Mülki Məcəllənin 16-cı maddəsində təsbit olunmuş mülki qanunvericiliyin mühüm prinsiplərindən biri olan hüquqlardan sui-istifadənin yolverilməzliyi prinsipi hüququn digər sahələrində olduğu kimi ilk növbədə iki əsas cəhəti nəzərdə tutur: zərərin vurulması və qanunvericinin müəyyən etdiyi məqsədlərə zidd şəkildə hüquqdan istifadə edilməsi.

Bu mənada Mülki Məcəllənin 560.3.4-cü maddəsi xüsusi önəm kəsb edir. Bu normaya əsasən hüquqdan sui-istifadə, o cümlədən digər tərəfin güvəndiyi və güvənmiş olduğu əvvəlki rəftara zidd hüququn həyata keçirilməsidir.

Nəzərə alınmalıdır ki, belə yanaşma özəlləşdirmə zamanı və onun nəticəsində yaranan münasibətlərin bütün iştirakçılarının, o cümlədən yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin ailə üzvlərinin hüquqlarının müdafiəsinin təmin edilməsinə yönəlmiş və “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun özəlləşdirmənin aşkarlığı, özəlləşdirmə üzərində dövlət nəzarəti və ictimai nəzarət prinsipindən irəli gəlir.

Buna müvafiq olaraq Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, adına özəlləşdirilmə aparılmış şəxsin, buna razılıq vermiş ailə üzvlərinin ona olan güvən və etimadlarına zidd şəkildə öz mülkiyyət hüququndan istifadə etməsi hüquqdan sui-istifadə hesab olunur.

Oxşar mövqe Avropa Birliyinin Ədalət Məhkəməsi tərəfindən ifadə edilmişdir. Centros Ltd. Erhvervs-og Selskabsstyrelsen qarşı iş üzrə Məhkəmənin 9 Mart 1999-cu il tarixli qərarında Roman-alman hüquq sistemi olan Üzv Dövlətlərin qanunvericilik təcrübəsi nəzərə alınmaqla göstərilmişdir ki, şəxs ona verilən hüququ qanunverici tərəfindən bu hüquq verilərkən nəzərdə tutulan məqsədə zidd olaraq başqalarına zərər vurmaqla qeyri-bərabər fayda əldə etmək üçün ağlabatmayan tərzdə həyata keçirirsə o, bu hüququndan sui-istifadə etmiş olur. Bu mənada həyata keçirilən səlahiyyətlərə qoyulmuş məhdudiyyətin ölçüsü olan hüquqdan sui-istifadənin qadağan olunmasının ümumi prinsipi mütənasiblik (tarazlıq) prinsipi ilə oxşar cəhətlərə malikdir.

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu belə nəticəyə gəlir:

- Ailə Məcəlləsinin 32.1-ci maddəsində və Mülki Məcəllənin 225.1-ci maddəsində müəyyən edilmiş ər-arvadın birgə (ümumi) mülkiyyətinin əldə olunmasının hüquqi əsaslarından fərqli olaraq, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanunun 1 və 5-ci maddələrinə əsasən özəlləşdirilən mənzillər əvəzsiz əldə edildiyindən və ər və ya arvad həmin mənzilin onlardan birinin adına özəlləşdirilməsinə (mülkiyyətinə verilməsinə) könüllü razılıq verdiyindən həmin mənzil ər-arvadın birgə (ümumi) mülkiyyəti sayıla bilməz.

- Özəlləşdirilən mənzildə faktiki yaşayan ailə üzvlərinin həmin mənzilin onlardan birinin mülkiyyətinə verilməsi haqqında razılığının olması, onların həmin mənzildə yaşamaq hüququndan imtinası kimi qiymətləndirilə bilməz.

- Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi zamanı mülkiyyətçi və onun ailə üzvləri arasında yaranmış qarşılıqlı hüquq və vəzifələrin, o cümlədən özəlləşdirilmiş mənzil üzrə əqdlərin bağlanması zamanı mülkiyyətçinin və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin hüquqi vəziyyətinin bu Qərarda əks olunmuş hüquqi mövqelərə uyğun olaraq təkmilləşdirilməsi Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisinə tövsiyə edilməlidir.

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 Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**QƏRARA ALDI:**

1. Azərbaycan Respublikası Ailə Məcəlləsinin 32.1-ci maddəsində və Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 225.1-ci maddəsində müəyyən edilmiş ər-arvadın birgə (ümumi) mülkiyyətinin əldə olunmasının hüquqi əsaslarından fərqli olaraq, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 1 və 5-ci maddələrinə əsasən özəlləşdirilən mənzillər əvəzsiz əldə edildiyindən və ər və ya arvad həmin mənzilin onlardan birinin adına özəlləşdirilməsinə (mülkiyyətinə verilməsinə) könüllü razılıq verdiyindən həmin mənzil ər-arvadın birgə (ümumi) mülkiyyəti sayıla bilməz.

2. Özəlləşdirilən mənzildə faktiki yaşayan ailə üzvlərinin həmin mənzilin onlardan birinin mülkiyyətinə verilməsi haqqında razılığının olması, onların həmin mənzildə yaşamaq hüququndan imtinası kimi qiymətləndirilə bilməz.

3. Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi zamanı mülkiyyətçi və onun ailə üzvləri arasında yaranmış qarşılıqlı hüquq və vəzifələrin, o cümlədən özəlləşdirilmiş mənzil üzrə əqdlərin bağlanması zamanı mülkiyyətçinin və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin hüquqi vəziyyətinin bu Qərarda əks olunmuş hüquqi mövqelərə uyğun olaraq təkmilləşdirilməsi Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisinə tövsiyə edilsin.

4. Qərar dərc edildiyi gündən qüvvəyə minir.

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

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