**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ADINDAN**

**Azərbaycan Respublikası**

**Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun**

**QƏRARI**

*V.Ələsgərovanın şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 27 aprel 2015-ci il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair*

**29 dekabr 2015-ci il                              Bakı şəhəri**

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

məhkəmə katibi Fəraid Əliyevin,

ərizəçi Valentina Ələsgərovanın nümayəndəsi Hidayət Süleymanovun,

cavabverən orqanın nümayəndəsi Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin hakimi İlqar Dəmirovun,

ekspert Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq Fakültəsinin Mülki hüquq kafedrasının dosenti, hüquq üzrə fəlsəfə doktoru Sərvər Süleymanlının iştirakı ilə,

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin V hissəsinə müvafiq olaraq konstitusiya məhkəmə icraatı üzrə açıq məhkəmə iclasında V.Ələsgərovanın şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 27 aprel 2015-ci il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair konstitusiya işinə baxdı.

İş üzrə hakim C.Qaracayevin məruzəsini, ərizəçinin və cavabverən orqanın nümayəndələrinin çıxışlarını, ekspertin rəyini dinləyib, iş materiallarını araşdırıb müzakirə edərək, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**MÜƏYYƏN ETDİ:**

V.Ələsgərova Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsinə (bundan sonra – Konstitusiya Məhkəməsi) müraciət edərək, Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının (bundan sonra – Ali Məhkəmənin MK) 27 aprel 2015-ci il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına (bundan sonra – Konstitusiya) və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasını xahiş etmişdir.

Şikayətdən və ona əlavə edilmiş sənədlərdən görünür ki, V.Ələsgərova Bakı şəhəri Səbail rayon Məhkəməsində cavabdeh “Almaniya-İnvest” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə (bundan sonra – “Almaniya-İnvest” MMC) qarşı iddia qaldıraraq, Bakı şəhəri Bül-Bül prospekti 7, mənzil 26 ünvanında yerləşən 189 kv.m yaşayış sahəsinin saxlanılması üçün xidmət haqqına dair müqavilə bağlamaq öhdəliyinin “Almaniya-İnvest” MMC-nin üzərinə qoyulmasını və 2008-2012-ci illər ərzində artıq ödənilən xidmət haqqının yenidən hesablanaraq gələcək aylarla əvəzləşdirilməsinin cavabdehə tapşırılmasını xahiş etmişdir.

V.Ələsgərova iddiasını belə əsaslandırmışdır ki, cavabdeh onunla müqavilə bağlamadan qanunsuz olaraq vəsait tələb etmiş, həmin vəsaitin hansı məqsədlər üçün xərclənilməsinə dair onun müraciətlərinə cavab verməmişdir. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin (bundan sonra – Mənzil Məcəlləsi) müvafiq normalarına əsasən, bilavasitə mülkiyyətçilər tərəfindən idarə olunan çoxmənzilli binanın yaşayış sahələrinin mülkiyyətçiləri yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqları müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə bağlanılan müqavilələrə uyğun olaraq ödəyirlər. Yaşayış evlərinin mülkiyyətçiləri həmin evlərin saxlanması və təmiri üzrə xidmət və işlərin xərclərini çəkir, müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə bağlanılan müqavilələrə uyğun olaraq kommunal xidmətlərə görə haqq ödəyirlər.

Eyni zamanda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri həmin sahələrin saxlanması və təmiri üzrə xidmət və işlərin xərclərini müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə bağlanılan müqavilələrə uyğun olaraq çəkirlər. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən idarəedici təşkilat seçilərkən, həmin binanın hər bir sahə mülkiyyətçisi ilə ümumi yığıncağın qərarında göstərilən şərtlərlə idarəetmə müqaviləsi bağlanılır.

Səbail rayon məhkəməsinin 26 sentyabr 2013-cü il tarixli qətnaməsi ilə V.Ələsgərovanın iddiası qismən təmin edilmiş və “Almaniya-İnvest” MMC ilə iddiaçı arasında mənzilə xidmət göstərilməsinə dair müqavilə bağlanılması qət edilmişdir. İddia qalan hissədə təmin edilməmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının (bundan sonra –  Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin MK) 1 aprel 2014-cü il tarixli qətnaməsi ilə V.Ələsgərovanın apellyasiya şikayəti təmin edilmiş, birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi iddia tələbinin təmin olunmayan “2008-2012-ci illər ərzində artıq ödənilən xidmət haqqının yenidən hesablanaraq gələcək aylarla əvəzləşdirilməsinin cavabdehə tapşırılması” hissəsində ləğv edilmiş, həmin hissədə iddia qismən təmin edilmişdir. Qətnaməyə əsasən V.Ələsgərovanın mülkiyyətində olan mənzilin xidmət haqqına görə 2012-ci ildə artıq ödənilmiş 180 manat məbləğində pulun tərəflər arasında müqavilə bağlananadək olan dövr üçün sonrakı aylarla əvəzləşdirilməsi cavabdeh “Almaniya-İnvest” MMC-yə tapşırılmışdır.

Ali Məhkəmənin MK-nın 2 sentyabr 2014-cü il tarixli qərarı ilə “Almaniya-İnvest” MMC-nin kassasiya şikayəti qismən təmin edilmiş, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin MK-nın qətnaməsi qismən “2008-2012-ci illər ərzində artıq ödənilən xidmət haqqının yenidən hesablanaraq gələcək aylarla əvəzləşdirilməsinin cavabdehə tapşırılması” hissəsində ləğv edilmiş və iş həmin hissədə yenidən baxılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərilmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin MK-nın 17 dekabr 2014-cü il tarixli qətnaməsi ilə iddiaçı V.Ələsgərovanın apellyasiya şikayəti təmin edilməmiş və birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Ali Məhkəmənin MK-nın 27 aprel 2015-ci il tarixli qərarı ilə V.Ələsgərovanın kassasiya şikayəti təmin edilməmiş apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

V.Ələsgərova Konstitusiya Məhkəməsinə müraciət edərək, Ali Məhkəmənin MK-nın 27 aprel 2015-ci il tarixli qərarının Konstitusiyanın 43 və 60-cı maddələrinə, Mənzil Məcəlləsinin 137, 138, 139, 142 və 143-cü maddələrinə uyğun olmayan hesab edilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu şikayətlə bağlı aşağıdakıların qeyd edilməsini zəruri hesab edir.

Konstitusiyanın 43-cü maddəsinin II hissəsinə əsasən, dövlət yaşayış binalarının və evlərin tikintisinə rəvac verir, insanların mənzil hüququnu gerçəkləşdirmək üçün xüsusi tədbirlər görür.

Mənzil qanunvericiliyi dövlət orqanları və bələdiyyələr tərəfindən vətəndaşların mənzil hüququnun həyata keçirilməsinə şərait yaradılmasına, mənzil təhlükəsizliyinə, onun toxunulmazlığına, əsassız olaraq mənzil hüququndan məhrum etmənin yolverilməzliyinə, mənzil qanunvericiliyi ilə tənzimlənən münasibətlərdən irəli gələn hüquqların (bundan sonra - mənzil hüquqları) maneəsiz həyata keçirilməsi zəruriliyinə, habelə bu Məcəllədən, digər qanundan və ya mövcud münasibətlərin məzmunundan başqa hal irəli gəlmirsə, yaşayış sahəsinə sahiblik, ondan istifadə və barəsində sərəncam verilməsi üzrə mənzil qanunvericiliyi ilə tənzimlənən münasibətlərin (bundan sonra – mənzil münasibətləri) iştirakçılarının bərabərliyinin tanınması zəruriliyinə, pozulmuş yaşayış hüquqlarının bərpasının, onların məhkəmə müdafiəsinin təmin edilməsi, yaşayış fondunun saxlanmasının və yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadənin təmin edilməsi zəruriliyinə əsaslanır (Mənzil Məcəlləsinin 1.1-ci maddəsi).

Mənzil Məcəlləsinin 2.1-ci maddəsində mənzil hüquqlarının əsasları müəyyən edilmişdir. Həmin maddəyə əsasən, fiziki və hüquqi şəxslər mənzil hüquqlarını öz mülahizəsinə görə və mənafeləri üçün həyata keçirir, o cümlədən onlar barəsində sərəncam verir. Fiziki və hüquqi şəxslər müqaviləyə və (və ya) mənzil qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş digər əsaslara görə özlərinin mənzil hüquqlarının müəyyənləşdirilməsində və həyata keçirilməsində azaddırlar. Mənzil hüquqlarını həyata keçirərkən və mənzil münasibətlərindən irəli gələn vəzifələrini yerinə yetirərkən fiziki və hüquqi şəxslər digərlərinin hüquqlarını, azadlıqlarını və qanuni mənafelərini pozmamalıdırlar.

Mənzil Məcəlləsinin 12.2-ci maddəsinə əsasən, yaşayış sahəsi dedikdə - Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən və vətəndaşların daimi yaşaması üçün yararlı olan (müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə cavab verən) ayrıca sahə başa düşülür.

Həmin Məcəllənin 17.2-ci maddəsinə görə, Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunu mülkiyyət formasına görə özəl*,* dövlət və bələdiyyə mənzil fondutəşkil edir.

Yaşayış fondunun saxlanması və ondan istifadə edilməsi mənzil hüququnun tərkib hissəsidir. Mənzil Məcəlləsinin 6-cı maddəsi müəyyən edir ki, çoxmənzilli binaların idarə edilməsi (maddə 6.0.8.); mənzil-tikinti kooperativlərinin, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin yaradılması və fəaliyyəti, onların üzvlərinin hüquq və vəzifələri (maddə 6.0.9.); kommunal xidmətlərin göstərilməsi (maddə 6.0.10.); yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə xidmət haqlarının müəyyən edilməsi və ödənilməsi (maddə 6.0.11.) və digər münasibətlər mənzil qanunvericiliyi ilə tənzimlənən münasibətlərdir.

Mənzil Məcəlləsinin 10.0.2-ci maddəsi ilə yaşayış sahələrinə, onların yararlı vəziyyətdə saxlanılmasına, çoxmənzilli binalarda ümumi mülkiyyətin qorunması və yararlı vəziyyətdə saxlanılmasına dair tələblər müəyyən etmək dövlətin vəzifələrinə aid edilmişdir.

Mənzil Məcəlləsinin 18-ci maddəsinin tələblərinə görə mülkiyyət formasından asılı olmayaraq mənzil fondunun istifadəsi və saxlanılmasına, habelə yaşayış sahələrinin və kommunal xidmətlərin müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğuna dövlət nəzarəti qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydada həyata keçirilir.

Digər tərəfdən, özəl fonda aid çoxmənzilli binalarda mənzillərin mülkiyyətçiləri kommunal xidmət şərtlərinin keyfiyyətcə yaxşılaşdırılmasında və xidmət xərclərinin müəyyən edilməsində azaddırlar.

“Azərbaycan Respublikasında dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və mənzil-kommunal xidmətlərinə görə tariflərin təsdiq edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 10 mart 2000-ci il tarixli 40 nömrəli Qərarının 3-cü bəndinin “b” yarımbəndinə əsasən, dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları özəlləşdirilmiş mənzillərin (evlərin) mülkiyyətçiləri (mülkiyyətçilərin şirkətləri, digər birlikləri) ilə yalnız müqavilə əsasında bu evlərə (mənzillərə) xidmət göstərə bilərlər.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu “Bakı şəhər icra hakimiyyəti başçısının “Mənzil xidməti tariflərinin tənzimlənməsi haqqında” 1999-cu il  5 oktyabr tarixli 961 saylı sərəncamı barədə” 2 mart 2000-ci il tarixli Qərarında qeyd etmişdir ki, tam özəlləşdirilmiş mənzillərin (evlərin) mülkiyyətçilərinin evə xidmət və onun təmiri üçün müstəqil surətdə təşkilatlar, o cümlədən dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları, kooperativlər, xüsusi firmalar və başqa təsərrüfatçılıq subyektləri seçməyə ixtiyarı vardır.

Beləliklə, özəl mülkiyyətdə olan çoxmənzilli binalarda mənzillərin mülkiyyətçiləri kommunal xidmətin təşkilində sərbəstdirlər və istədikləri təşkilatla müqavilə bağlamaqda azaddırlar.

Mənzil Məcəlləsinin 137.9-cu maddəsinə əsasən, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri həmin sahələrin saxlanması və təmiri üzrə xidmət və işlərin xərclərini müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə bağlanılan müqavilələrə uyğun olaraq çəkirlər. Bununla yanaşı nəzərə alınmalıdr ki, mülkiyyətçilər, kirayəçilər və ya digər şəxslər tərəfindən sahənin istifadə edilməməsi yaşayış sahəsinə və faktiki istehlak edilmiş kommunal xidmətlərə görə haqqın ödənilməməsi üçün əsas deyildir (Mənzil Məcəlləsinin 137.10-cu maddəsi).

Öz növbəsində həmin Məcəllənin 142.1-ci maddəsi imperativ qaydada göstərir ki, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi yazılı formada tərəflərin imzaladığı bir sənədin tərtib edilməsi yolu ilə bağlanmalıdır. Qeyd olunan maddədə bu müqaviləyə dair tələblər də göstərilmişdir.

Çoxmənzilli yaşayış sahələrində mənzil mülkiyyətçilərinin binaya aid ümumi yerlərdən və vasitələrdən (binanın fasadı, zirzəmisi, dəhlizi, lifti, damı və s.) birgə istifadə etmək ehtiyacı, həmin yaşayış binasının birgə idarə edilməsi zərurətini yaradır. Mənzil Məcəlləsinin 141.1-ci maddəsinə müvafiq olaraq, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi sakinlərin əlverişli və təhlükəsiz yaşamaq şəraitini, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının lazımi saxlanmasını, həmin əmlakın istifadə edilməsi məsələlərinin həll edilməsini, habelə belə bina sakinlərinə kommunal xidmətlərin göstərilməsini təmin etməlidir.

Beləliklə, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin əlverişli və təhlükəsiz yaşamalarının təmin edilməsi və binanın ümumi əmlakından birgə istifadə edilməsinin tənzimlənməsini təmin etmək məqsədilə, Mənzil Məcəlləsinin 141.2-ci maddəsində mülkiyyətçilərin binanın idarə edilməsi üsulunu seçmək vəzifəsi nəzərdə tutulmuşdur.

Həmin maddədə çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulu üç formada nəzərdə tutulur:

* binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi;
* mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativi tərəfindən idarə edilməsi;
* idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilməsi.

Beləliklə, binanın idarə edilməsi ilə bağlı tam səlahiyyət sahə mülkiyyətçilərinə məxsusdur və binanın idarə edilməsi üsulu mülkiyyətçilərin ümumi yığıncağının qərarı əsasında dəyişdirilə bilər. (Mənzil Məcəlləsinin 141.3-cü maddəsi).

**Mənzil Məcəlləsinin yuxarıda qeyd olunan normalarından göründüyü kimi, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi əmlakın saxlanması və təmiri üzrə xərcləri, habelə kommunal xidmətlərə görə haqqı yazılı müqavilə əsasında ödəməlidirlər.**

**Bununla bağlı Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu xüsusilə vurğulayır ki, belə müqavilələrdə müəyyən olunan xərclər və xidmət haqqları görülən işlərə və xidmətlərə uyğun hesablanmalı, real qiymətləri əks etdirməlidir, eləcə də sahə mülkiyyətçilərinin sosial, iqtisadi və maddi vəziyyəti nəzərə alınmaqla aydın və ağlabatan olmalıdır.**

V.Ələsgərovanın şikayətinin əsas dəlili məhz ümumi əmlakın saxlanması və təmiri üzrə xərclərin mənzil qanunvericiliyinin tələblərinə uyğun həyata keçirilməməsi ilə əlaqədardır.

Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi səlahiyyəti binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə və ya mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti vasitəsilə həyata keçirilir. Mənzil Məcəlləsinin 119.1-ci maddəsində qeyd edilir ki, çoxmənzilli binada daşınmaz əmlak kompleksini birgə idarə etmək, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istismarını, ona sahibliyi, ondan istifadəni və qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə barəsində sərəncam verilməsini təmin etmək məqsədi ilə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin könüllü birliyi mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti hesab edilir.

Mənzil qanunvericiliyi sahə mülkiyyətçilərinin mütləq qaydada mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə üzvlüyünü nəzərdə tutmur. Belə ki, Məcəllənin 121.1-ci maddəsində binaların sahə mülkiyyətçilərinin mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətində iştirakı vəzifə kimi yox, hüquq kimi göstərilmişdir.

Çoxmənzilli binaların sahə mülkiyyətçisinin mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin üzvü olmaması onları ümumi əmlakın saxlanması və təmiri üzrə xərclərin və kommunal xidmətlərin ödənilməsindən azad etmir. Mənzil Məcəlləsinin 137.5-ci maddəsində qeyd edilir ki, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin və ya mənzil-tikinti kooperativinin və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin yaradıldığı çoxmənzilli binanın mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin və ya mənzil-tikinti kooperativinin və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin üzvü olmayan sahə mülkiyyətçiləri yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqları mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti və ya mənzil-tikinti kooperativi və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativi ilə bağlanmış müqaviləyə uyğun olaraq ödəyirlər.

İcrası məcburi olan qərarlar, yalnız çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən Mənzil Məcəlləsində (126.9 və 44-47-ci maddələr) nəzərdə tutulan qaydada qərar qəbul edilməsi nəticəsində yarana bilər. Bu xüsusilə kommunal xidmət haqqının müəyyən edilməsinə aiddir.

Mənzil Məcəlləsinin 138.4-cü maddəsində göstərilir ki, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin və ya mənzil-tikinti kooperativinin və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin yaradılmadığı çoxmənzilli binanın yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə görə haqqın miqdarı həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin Mənzil Məcəlləsinin 44-47-ci maddələrində müəyyənləşdirilən qaydada keçirilən ümumi yığıncağında bir ildən az olmayan müddətə müəyyən edilir.

Digər tərəfdən, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti, hətta çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı təbii inhisarda olan malların təminatı ilə (qaz, elektrik, su və s.) bağlı kommunal xidmətlərin satış qiymətini müəyyən etmək səlahiyyətində deyildirlər. Qeyd edilən mallar “Tənzimlənən qiymətlər haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 2.1.4-cü maddəsinə əsasən, yalnız müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (Tarif Şurası) tərəfindən müəyyən edilə bilər. Bu səlahiyyət Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 26 dekabr 2005-ci il tarixli 341 saylı Fərmanı ilə təsdiq olunan Tarif Şurası haqqında Əsasnamədə öz əksini tapmışdır. Həmçinin, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 28 sentyabr 2005-ci il tarixli 178 saylı qərarı ilə "Qiymətləri dövlət tərəfindən təsdiq olunan malların, işlərin, xidmətlərin Siyahısı" təsdiq olunmuşdur. “Təbii inhisarlar haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 4-cü maddəsinə əsasən, təbii inhisar şəraitində əmtəə istehsalı (satışı) ilə məşğul olan təsərrüfat subyekti təbii inhisar subyektidir. Həmin Qanunun 11.1.4-cü maddəsində isə Tarif Şurası tərəfindən müəyyənləşdirilən qiymətləri (tarifləri) dəyişdirən subyektlərin inzibati məsuliyyəti nəzərdə tutulmuşdur.

Beləliklə, dövlət inhisarında olan mallarla bağlı göstərilən kommunal xidmətlərin qiyməti yalnız dövlət tərəfindən müəyyən edilir və göstərilən bu cür kommunal xidmətlərin həcmi müvafiq sayğacla hesablanır. Bu cür kommunal xidmətlər çoxmənzilli yaşayış binalarının ümumi istifadədə olan sahələrinə göstərildikdə (dəhlizin işıqlandırılması və s.), bununla bağlı kommunal ödənişlər həmin ümumi sahənin istifadəçiləri (çoxmənzilli binada mənzillərin mülkiyyətçiləri) tərəfindən həyata keçirilir. Həmin kommunal xidmətlərə görə ödənişlər binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətdəki paylarına mütənasib olaraq ödənilir (Mənzil Məcəlləsinin 36.1, 38.2, 140.1-ci maddələri).

**Bu baxımdan Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd edir ki, məhkəmələr çoxmənzilli binalarda kommunal xidmətləri həyata keçirən idarəedici təşkilatların fəaliyyəti ilə bağlı yaranan mübahisələri həll edərkən, həmin təşkilatlar tərəfindən** **ümumi istifadədə olan sahələrdə sərf edilən təbii inhisarda olan malların (qaz, elektrik, su və s.) qiymətinin Tarif Şurası tərəfindən müəyyən edilmiş satış qiymətlərinə müvafiq olaraq kommunal xidmətlərə daxil edilməsinə xüsusi diqqət yetirməlidirlər.**

Lakin iş materiallarından görünür ki, məhkəmələr cavabdeh tərəfindən qiymətlərin dövlət tənzimlənməsi haqqında qanunvericilik normalarına, həm də çoxmənzilli binaya aid ümumi istifadədə olan yerlərlə bağlı kommunal ödənişlərin həmin binanın sahə mülkiyyətçiləri arasında bölüşdürülməsi qaydasını müəyyən edən mənzil qanunvericiliyinin normalarına riayət edilib-edilməməsini araşdırmamışlar.

Məhkəmələr, həmçinin, ərizəçinin cavabdehin çoxmənzilli bina mülkiyyətçiləri ilə müqavilə bağlamadan kommunal xidmətlərə görə haqq tutması, eləcə də kommunal xidmətin növlərinə görə xərclərin bölüşdürülməsinə dair ona məlumat verməməsi barədə dəlillərinə hüquqi qiymət verməmişlər.

Belə ki, çoxmənzilli binaların idarə edilməsinin əsas şərtlərindən biri kommunal xidmətləri həyata keçirən təşkilatların çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri qarşısında hesabat verməsidir.

Mənzil Məcəlləsinin 142.13-cü maddəsinə əsasən, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsində başqa hal müəyyən edilməyibsə, idarəedici təşkilat hər il cari ilin birinci rübü ərzində çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinə ötən il üzrə binanın idarə edilməsi müqaviləsinin yerinə yetirilməsi haqqında hesabat təqdim etməlidir. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin təftiş komissiyası (müfəttişi) isə öz fəaliyyəti barədə cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına hesabat verir (Mənzil Məcəlləsinin 130.3.3-cü maddəsi). Bu hesabatların qanunvericilikdə nəzərdə tutulması çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin idarəçilikdə tam səlahiyyətli olmasını bir daha təsdiq edir.

Çoxmənzilli binaların idarə edilməsinin əsas şərtlərinin mənzil qanunvericiliyi ilə kifayət qədər aydın və hərtərəfli tənzimlənməsinə baxmayaraq, Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun iclasında müəyyən olunmuşdur ki, təcrübədə kommunal xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı mübahisələrin yaranması əsasən həmin binaların idarə olunmasında qanunvericiliyin tələblərinə riayət edilməməsindən irəli gəlir.

V.Ələsgərovanın Ali Məhkəmənin MK-nın 27 aprel 2015-ci il tarixli qərarı ilə Konstitusiyanın 43 və 60-cı maddələrində təsbit olunmuş hüquqlarının pozulması dəlili ilə bağlı Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd edir ki, məhkəmələr qərar çıxararkən qanuna və obyektiv sübutlara əsaslanmalıdır.

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

Mülki prosessual qanunvericiliyə müvafiq olaraq, kassasiya instansiyası məhkəməsi apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır. Кassasiya instansiyası məhkəməsi işə baxarkən, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qərardadını tamamilə, yaxud qismən ləğv edib işi yenidən baxılmaq üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərə bilər. Maddi və prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və qərardadının ləğv edilməsi üçün əsasdır (Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Prosessual Məcəllə) 416, 417.1.3 və 418.1-ci maddələri).

Lakin Ali Məhkəmənin MK Mülki Prosessual Məcəllənin 416, 417.1.3 və 418.1-ci maddələrinin tələblərinə əməl etməyərək, apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən yuxarıda qeyd olunan maddi və prosessual hüquq normalarının pozulmasına lazımi diqqət yetirməmiş, 27 aprel 2015-ci il tarixli qərarı ilə apellyasiya instansiyası məhkəməsinin 17 dekabr 2014-cü il tarixli qətnaməsini dəyişdirilmədən saxlamaqla V.Ələsgərovanın Konstitusiyanın 60-cı maddəsində təsbit olunmuş huququnu pozmuşdur.

 Yuxarıda göstərilənlərə əsasən Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu aşağıdakı nəticələrə gəlir:

* V.Ələsgərovanın cavabdeh “Almaniya-İnvest” MMC-yə qarşı mənzilə xidmət göstərilməsinə dair müqavilə bağlanması və 2008-2012-ci illər ərzində artıq ödənilən xidmət haqqının yenidən hesablanaraq gələcək aylarla əvəzləşdirilməsinin cavabdehə tapşırılması tələbi barədə mülki iş üzrə qəbul edilmiş Ali Məhkəmənin MK-nın 27 aprel 2015-ci il tarixli qərarı Konstitusiyanın 60-cı maddəsinə, Mülki Prosessual Məcəllənin 416, 417.1.3 və 418.1-ci maddələrinə uyğun olmadığından qüvvədən düşmüş hesab edilməlidir. İşə bu Qərara uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının mülki prosessual qanunvericiliyi ilə müəyyən olunmuş qaydada və müddətdə yenidən baxılmalıdır;
* **çoxmənzilli binaların mənzil və digər sahələrinin mülkiyyətçiləri ilə ümumi əmlakın saxlanmasına dair xidmətləri həyata keçirən idarəedici təşkilatlar arasında müqavilə bağlanarkən Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun bu Qərarda formalaşdırdığı hüquqi mövqeləri nəzərə alınmalıdır.**

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. V.Ələsgərovanın cavabdeh “Almaniya-İnvest” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə qarşı mənzilə xidmət göstərilməsinə dair müqavilə bağlanması və 2008-2012-ci illər ərzində artıq ödənilən xidmət haqqının yenidən hesablanaraq gələcək aylarla əvəzləşdirilməsinin cavabdehə tapşırılması tələbi barədə mülki iş üzrə qəbul edilmiş Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 27 aprel 2015-ci il tarixli qərarı Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 60-cı maddəsinə, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 416, 417.1.3 və 418.1-ci maddələrinə uyğun olmadığından qüvvədən düşmüş hesab edilsin. İşə bu Qərara uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının mülki prosessual qanunvericiliyi ilə müəyyən olunmuş qaydada və müddətdə yenidən baxılsın.
2. Çoxmənzilli binaların mənzil və digər sahələrinin mülkiyyətçiləri ilə ümumi əmlakın saxlanmasına dair xidmətləri həyata keçirən idarəedici təşkilatlar arasında müqavilə bağlanarkən Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun bu Qərarda formalaşdırdığı hüquqi mövqeləri nəzərə alınmalıdır.
3. Qərar dərc olunduğu gündən qüvvəyə minir.
4. Qərar “Azərbaycan”, “Respublika”, “Xalq qəzeti”, “Bakinski raboçi” qəzetlərində və “Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Məlumatı”nda dərc edilsin.
5. Qərar qətidir, heç bir orqan və ya şəxs tərəfindən ləğv edilə, dəyişdirilə və ya rəsmi təfsir oluna bilməz.

**Sədr**     **Fərhad**  **Abdullayev**