##  **AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ADINDAN**

### AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI

### KONSTİTUSİYA MƏHKƏMƏSİ PLENUMUNUN

#### QƏRARI

*Ə.Ə.İbrahimovun şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin*

*Mülki İşlər üzrə Məhkəmə kollegiyasının 11 iyul 2003-cü il tarixli qərarının qanuniliyinin yoxlanılmasına dair*

**12 aprel 2004-cü il Bakı şəhəri**

Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu F.Abdullayev (sədrlik edən), F.Babayev, B.Qəribov, E.Məmmədov (məruzəçi-hakim), İ.Nəcəfov, S.Salmanova və Ə.Sultanovdan ibarət tərkibdə,

Məhkəmə katibi İ.İsmayılovun,

ərizəçinin nümayəndələri M.Sultanov və M.Mustafayevin,

şikayətdə hüquqlarına və qanuni mənafelərinə toxunulmuş V.Rəhimovun nümayəndəsi A.Məlikovun iştirakı ilə,

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin V hissəsinə müvafiq olaraq konstitusiya məhkəmə icraatı üzrə açıq məhkəmə iclasında Əli Ələkbər oğlu İbrahimovun şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki İşlər üzrə Məhkəmə Kollegiyasının 11 iyul 2003-cü il tarixli qərarının qanuniliyinin yoxlanılmasına dair konstitusiya işinə baxdı.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Sədrinin 30 mart 2004-cü il tarixli, 8m-415/03 saylı məktubuna əsasən konstitusiya işinə cavab verən tərəfin nümayəndəsinin iştirakı olmadan baxılmışdır.

İş üzrə hakim E.Məmmədovun məruzəsini, ərizəçinin nümayəndələri M.Sultanov və M.Mustafayevin, şikayətdə hüquqlarına və qanuni mənafelərinə toxunulmuş V.Rəhimovun nümayəndəsi A.Məlikovun çıxışlarını dinləyib, işin materiallarını araşdırıb müzakirə edərək, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**MÜƏYYƏN ETDİ:**

# Ə.İbrahimov alqı-satqı müqaviləsi əsasında S.Tağıyevadan 3 otaqlı mənzil əldə edərək Bakı şəhəri icra hakimiyyəti Texniki İnventarlaşdırma və mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı İdarəsindən (TİMHQİ) mənzilə xüsusi mülkiyyət hüququnu təsdiq edən qeydiyyat vəsiqəsi almışdır. Bunun əsasında Ə.İbrahimov Yasamal rayon Məhkəməsinə S.Tağıyevanın və onun ailə üzvlərinin mənzildən və mənzil qeydiyyatından çıxarılmasına dair iddia ərizəsi vermişdir. Bundan sonra cavabdehlər qarşılıqlı iddia qaldıraraq mənzilin alqı-satqı müqaviləsinin və mənzilin qeydiyyat vəsiqəsinin etibarsız hesab olunmasını xahiş etmişlər. Onların sözlərinə görə S.Tağıyevanın həyat yoldaşı V.Rəhimov dostu A.Məhərrəmova kredit alınmasında göməklik göstərilməsi üçün müraciət edərək ona lazımi sənədləri vermişdir. A.Məhərrəmovun dəvəti ilə V.Rəhimov və S.Tağıyeva notariat kontoruna gələrək kreditin rəsmiləşdirilməsi üçün hansısa təmiz blankları imzalamışlar. Bir neçə aydan sonra Beynəlxalq Bankın Səbail filialı tərəfindən kreditə görə ödəmələrin verilməsi barədə V.Rəhimova imzalanmış tələbin aydınlaşdırılması üçün banka çağırılmış A.Məhərrəmov onun tərəfindən kreditin alınmasını təsdiq etmiş, pulu və sənədləri yaxın vaxtda sahibinə qaytaracağını bildirmişdir. Bir müddət sonra kredit müqaviləsi ləğv olunmuş və V.Rəhimovun zavoduna aid olan bütün sənədlər ona qaytarılmış, sonradan mənzilin sənədlərini də verəcəyinə söz vermişdir. Lakin buna əməl edilməməklə yanaşı, həqiqi mülkiyyətçisi olmadan mənzilin alqı-satqı müqaviləsini aldatma yolu ilə Ə.İbrahimovun adına rəsmiləşdirmişdir.

# Yasamal rayon məhkəməsinin 11 sentyabr 2002-ci il tarixli qətnaməsi ilə qarşılıqlı iddia ərizəsi təmin edilmiş, Ə.İbrahimovun iddiası təmin olunmadan saxlanılmışdır. Qətnamədən görünür ki, Bakı şəhərinin 12 saylı Dövlət notariat kontoru 20 fevral 2001-ci il tarixdə V.Rəhimova məxsus olan «Puta Un Dəyirmanı» kompaniyasını və Bakı şəhəri, Haqverdiyev küçəsi, ev 21 ünvanda yerləşən 17 saylı mənzili iddiaçı Ə.İbrahimova satılmasını rəsmiləşdirmişdir. 01 mart 2001-ci il tarixdə isə Beynəlxalq Bankın Səbail filialı «Puta Un Dəyirmanı» kompaniyası və «Moto-Dor» firmasının hər biri ilə 100.000 ABŞ dolları məbləğində Kredit Sazişləri bağlamışdır. «Moto-Dor» firması ilə bağlanmış Kredit Sazişində mübahisəli mənzilin girov qoyulduğu göstərilsə də, V.Rəhimovun yaxın adamı olan həmin firmanın direktoru A.Səlimov heç bir kredit almadığını və mənzili girov qoymadığını bildirmişdir. 30 yanvar 2002-ci il tarixdə yuxarıda göstərilən notariat kontoru Ə,İbarihimovun müraciəti ilə 795 milyon manata alınmış «Puta Un Dəyirmanı» kompaniyasının V.Rəhimova təmənnasız geri qaytarılmasını rəsmiləşdirmişdir. Bunları və digər halları nəzərə alan məhkəmə mübahisəli mənzilin alqı-satqı müqaviləsinin aldatma yolu ilə bağlandığını hesab etmişdir.

# Apellyasiya Məhkəməsi iddiaçının nümayəndəsi M.Sultanovun apellyasiya şikayəti əsasında həmin işə baxaraq 05 dekabr 2002-ci il tarixli qətnaməsi ilə Yasamal rayon məhkəməsinin 11 sentyabr 2002-ci il tarixli qətnaməsini ləğv, apellyasiya şikayəti və iddia ərizəsini isə təmin etmişdir. Qətnamədə qeyd edilr ki, mənzilin alqı-satqısını verilmiş kreditlə əlaqələndirmək əsassızdır, rayon məhkəməsi tərəfindən cavabdehlərinə aldadıldığı nəticəsinə gəlinməsi hüquq normalarının pozulması ilə müşaiyət edilmişdir.

Ali Məhkəmənin Mülki İşlər üzrə məhkəmə kollegiyası (MİÜMK-sı) cavabdehlərin kassasiya şikayətlərinə baxaraq 07 fevral 2003-cü il tarixdə öz qərarı ilə Apellyasiya Məhkəməsinin qətnaməsini ləğv etmiş və işi yenidən baxılması üçün həmin məhkəməyə göndərmişdir. Qərarda göstərilir ki, Apellyasiya Məhkəməsi işə birtərəfli baxmış, cavabdehlərin qarşılıqlı iddiaları ilə əlaqədar araşdırma aparmamış, onların dəlillərini yoxlamamış, sübutlara düzgün hüquqi qiymət verməmiş, bununla da Mülki Prosessual Məcəllənin 88-ci maddəsinin tələblərini pozmuşdur. Aldatma nəticəsində bağlanan əqdin etibarsız sayıla biləcəyinin mümkünlüyünə baxmayaraq, bunu aydınlaşdırmaq üçün heç bir səy göstərilməmişdir.

30 aprel 2003-cü il tarixdə Apellyasiya Məhkəməsi işə təkrarən baxıb və yenə də Yasamal rayon məhkəməsinin 11 sentyabr 2002-ci il tarixli qətnaməsinin ləğv edilməsi, apellyasiya şikayətinin təmin olunması barədə qətnamə qəbul etmişdir. Məhkəmənin qətnaməsinə görə mübahisəli mənzilin alqı-satqı müqaviləsinin aldatma yolu ilə bağlandığını təsdiq edən hər hansı sübut aşkar edilmədi.

11 iyul 2003-cü il tarixdə cavabdehlərin kassasiya şikayətinə baxıldıqdan sonra Ali Məhkəmənin MİÜMK-sı qərara almışdır ki, Apellyasiya Məhkəməsinin 30 aprel 2003-cü il tarixli qətnaməsi dəyişdirilsin, qarşılıqlı iddia təmin olunsun, mübahisəli mənzilə dair S.Tağıyeva ilə Ə.İbrahimov arasında bağlanmış alqı-satqı müqaviləsi və Ə.İbrahimovun adına verilən mübahisəli mənzilin qeydiyyat vəsiqəsi etibarsız hesab edilsin və bununla da kassasiya şikayəti təmin olunsun. Bu qərara əsasən bir sıra hallar tərəflər arasında alqı-satqı müqaviləsinin bağlanmadığını təsdiq edir, aldatma nəticəsində bağlanan əqd etibarsızdır, Apellyasiya Məhkəməsi qətnaməsinin ləğv edilərək yeni apellyasiya baxışına göndərilməsinə zərurət yoxdur.

Ə.İbrahimovun əlavə kassasiya qaydasında verilmiş şikayətinə Ali Məhkəmənin sədri 24 oktyabr 2003-cü il tarixli 8M-415 saylı məktubu ilə cavab vermişdir ki, şikayətə Ali Məhkəmənin Plenumunda baxılması üçün heç bir əsas yoxdur.

04 fevral 2004-cü il tarixdə Ə.İbrahimov Ali Məhkəmənin MİÜMK-nın 11 iyul 2003-cü il tarixli qərarından Konstitusiya Məhkəməsinə şikayət vermişdir. Ərizəçinin dəlillərinə görə mülki işin həlli ilə bağlı mübahisəli mənzilin alqı-satqı müqaviləsinin etibarsız kimi qəbul edilməsi üçün mülki qanunvericiliyin tələbləri baxımından heç bir əsas yoxdur. Onun qənaətinə görə Ali Məhkəmənin MİÜMK-sı mülki mübahisənin həlli üçün: 1) Mülki Məcəllənin 14-cü fəslinin (əqdlərin etibarsızlığı), Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrinin normalarını, habelə «Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 228-ci maddəsinin və Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsinin birinci hissəsinin şərh edilməsinə dair» Konstitusiya Məhkəməsinin 27 iyul 2001-ci il tarixli qərarını tətbiq etməli olduğu halda, onları tətbiq etməmişdir; 2) Mülki Məcəllənin339.2-ci maddəsinin normasını tətbiq etməməli olduğu halda, onu tətbiq etmişdir; 3) Mülki Məcəllənin 339.2-ci maddəsinin normasını həmin Məcəllənin 339.3-cü maddəsindən ayrılıqda tətbiq etmiş və bu da onun düzgün olmayan şərhi ilə nəticələnmişdir. Şikayətdə mülkiyyət hüququnu pozduğuna görə Mülki Məcəllənin 339.2 və 339.3-cü maddələrinə, habelə Mülki Prosessual Məcəlləsinin 417.0.2-ci maddəsinə istinadən qəbul edilmiş Ali Məhkəmənin MİÜMK-nın 11 iyul 2003-cü il tarixli qərarının ləğv olunması xahiş edilir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, Ə.İbrahimovun şikayəti ilə bağlı mülkiyyət hüququ, onun əmələ gəlməsi və xitamı, alqı-satqı müqaviləsinin etibarlılığının müəyyən olunmasına dair bəzi məsələlər üzrə, habelə mübahisə olunan məhkəmə aktının qanuniliyi ilə əlaqədar aşağıdakılar qeyd olunmalıdır.

Hüquqi dövlət və demokratik cəmiyyətdə mülkiyyət hüququ toxunulmaz və müqəddəsdir.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına görə mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə olunur. Hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz (13 və 29-cu maddələrin müddəaları).

Mülkiyyət hüququ insan hüquq və azadlıqlarına dair beynəlxalq-hüquqi aktlarda əsas, ayrılmaz və mühüm hüquqlardan biri kimi önəmli yer tutur (insan hüquqları haqqında Ümumi Bəyannamənin 17-ci maddəsi, İnsan hüquqlarının və əsas azadılıqların müdafiəsi haqqında Avropa Konvensiyasına əlavə 1 saylı Protokolun 1-ci maddəsi və s.) .

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 hüquqdur (Mülki Məcəllənin 152.1-ci maddəsi). Lakin dövlət yalnız qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada və hallarda daşınar və daşınmaz əmlak üzərində əldə edilmiş mülkiyyət hüquqlarının tanınmasına və qorunmasına təminat verir. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun verilməsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əldə edənə keçir (Mülki Məcəllənin 178-ci maddəsi).

Mülkiyyət hüququnun subyekti bir şəxs, habelə iki və ya daha çox şəxs ola bilər. Ümumi mülkiyyətin növləri birgə mülkiyyət (məsələn, nigahda olan ər-arvadın mülkiyyəti) və paylı mülkiyyətdən (iştirakçılardan, məsələn, ailə üzvlərindən hər birinin müəyyən payı olan mülkiyyət) ibarətdir. Ümumi mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsi üçün onun iştirakçılarının iradələrinin razılaşdırılması və onların qanuni mənafelərinin nəzərə alınması zəruridir. Ümumi əmlak üzərində sərəncam verilməsi isə yalnız birgə mülkiyyətçilərin qarşılıqlı razılığı üzrə həyata keçirilə bilər.

Mülkiyyət hüququ müəyyən hüquqi faktın və ya belə faktların məcmusunun mövcudluğu zamanı yaranır. Mülkiyyət hüququnun yaranması üsullarından biri bu hüququn müqavilə üzrə əldə edilməsindən ibarətdir. Əqdlər daha çox yayılmış hüquqi faktlardan biridirsə, alqı-satqı müqaviləsi də əqdlərin bir növüdür.

Müqavilə bağlanması ilə yaranan daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun onu əldə edən şəxsə tam keçməsi bu hüququn verildiyinin dövlət reyestrində qeydə alındığı tarixdən etibarən baş verir (Mülki Məcəllənin 146-cı maddəsi). Həmin anda həmçinin əmlakı özgəninkiləşdirilən şəxsin bu əmlaka olan mülkiyyət hüququna xitam verilir.

Əqd mülki hüquq münasibətinin əmələ gəlməsinə, dəyişdirilməsinə və ya xitamına yönəldilmiş birtərəfli, ikitərəfli və ya çoxtərəfli iradə ifadəsidir. Əqdlər birtərəfli və müqavilə şəklində (ikitərəfli və ya çoxtərəfli) ola bilər. Müqavilənin bağlanması üçün iki tərəfin razılaşdırılmış iradə ifadəsi (çoxtərəfli əqd) zəruridir. İradə ifadəsinin təfsiri zamanı onun həqiqi məzmunu təkcə hərfi mənaya görə deyil, həm də ağlabatan mühakimə əsasında müəyyənləşdirilməlidir (Mülki Məcəllənin 324.1, 324.2, 342.4 və 324.5-ci maddələri).

Əqdin etibarlı olması üçün Mülki Məcəllə ilə müəyyənləşdirilmiş formaya riayət edilməsi zəruridir. Bu məcəllədə göstərilmiş hallarda əqdlərin notariat qaydasında təsdiqlənməsi məcburidir. Daşınmaz əşyaların (o cümlədən yaşayış mənzilinin) alqı-satqısı haqqında müqavilə yazılı formada bağlandıqda və notariat qaydasında təsdiqləndikdə etibarlı sayılır. Əqdin notariat qaydasında təsdiqlənməsi Mülki Məcəllənin 331-ci maddəsinin tələblərinə uyğun gələn sənəddə notariusun və ya bu cür notarial hərəkəti yerinə yetirməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxsin təsdiqləyici qeyd etməsi yolu ilə həyata keçirilir. Əqdin notarial təsdiqlənməsi qaydası notariat haqqında qanunla müəyyənləşdirilir (Mülki Məcəllənin 329.1, 334.1, 334.2, 334.3.1 və 647.1-ci maddələri).

«Notariat haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 27-ci maddəsinin müddəalarına görə notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları bu Qanun, Azərbaycan Respublikasının digər qanunvericilik aktları və onların əsasında Azərbaycan Respublikası müvafiq icra hakimiyyəti orqanının təsdiq etdiyi müvafiq təlimatla, Azərbaycan Respublikasının konsulluqlarında aparılan notariat hərəkətlərinin qaydaları, həmçinin Azərbaycan Respublikasının Konsul Nizamnaməsi, Azərbaycan Respublikası müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının birgə təsdiq etidyi təlimatla müəyyən edilir.

Həmin Qanunun 46-cı maddəsində göstərilir ki, qeydiyyatdan keçməli olan əmlakın özgəninkiləşdirilən və ya girov qoyulan əmlaka mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlər, habelə ər-arvaddan birinin daşınmaz əmlak üzərində sərəncam vermək barədə notariat qaydasında təsdiq edilən və (və ya) qeydiyyata alınan əqdlər bağlanması üçün digər tərəfin notariat qaydasında təsdiq edilmiş razılığı lazımdır.

«Notariat haqqında» Qanuna əsasən Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 11 sentyabr tarixli 167 saylı qərarı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasında notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında» Təlimatda nəzərdə tutulur ki, daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə dair əqdlər təsdiq edərkən digər vəzifələrlə yanaşı notariuslar: notariat hərəkətlərinin aparılması üçün müraciət etmiş şəxslərin şəxsiyyətini müəyyən etməli; əqd layihələrinin mənasını və əhəmiyyətini tərəflərə izah etməli və bu layihələrin məzmununun qanuna və tərəflərin həqiqi niyyətinə uyğunluğunu yoxlamalı; özgəninkiləşdirilən mənzildə kimlərin yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olması barədə arayış tələb etməli və daimi qeydiyyatda olan yetkinlik yaşına çatmış bütün ailə üzvlərinin razılığını almalıdır (17, 38, 46, və 49-cu bəndlər).

Mülki Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş şərtləri pozmaqla, bu Məcəllənin tələblərinə uyğun gəlməyən və ya onunla müəyyənləşdirilmiş qaydaları və qadağanları pozan əqd, habelə hakimiyyətdən sui-istifadə nəticəsində, aldatma, zorakılıq, hədə təsiri altında, bir tərəfin nümayəndəsinin digər tərəfə pis niyyətlə razılığa gəlməsi və ya şəxsin ağır vəziyyətə düşməsi nəticəsində bağlanmış əqd etibarsız sayıla bilər (Mülki Məcəllənin 337.1, 338 və 339-cu maddələri).

Beləliklə, hər hansı əqdin (o cümlədən alqı-satqı müqaviləsinin) etibarlılığı üçün onun bağlanmasında lazımi subyektlərin (səlahiyyətli şəxslərin) iştirakı, onların arasında iradə və onun bildirilməsi vahidliyinin mövcudluğu, əqdin forma və məzmununun qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olması vacibdir.

Alqı-satqı müqaviləsinin notariat qaydasında rəsmiləşdirilməsi üçün mənzildə yaşayan şəxslər barəsində arayışın tələb olunmaması və onların mənzilin satılmasına razılığının olub-olmadığının müəyyənləşdirilməməsi «Azərbaycan Respublikasında notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında» Təlimatda nəzərdə tutulmuş vəzifələrin notarius tərəfindən icra olunmadığını təsdiq edə bilər. Bu hal isə əqdin etibarsız hesab edilməsi üçün o vaxt əhəmiyyətli ola bilər ki, mənzil ümumi mülkiyyətdə olsun, habelə ər-arvaddan başqa orada yaşayan digər şəxslərin həmin mənzilə mülkiyyət və onunla bağlı digər hüquqları pozulsun.

Bununla əlaqədar həmçinin nəzərə almaq lazımdır ki, mənzildə yaşayan şəxslərin mülkiyyət hüququ daha çox yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququ (Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsi) və ya yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququ (Mənzil Məcəlləsinin 228.2-ci maddəsi) ilə bağlıdır. Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələri isə yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququnun əmələ gəlməsinin onun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması, habelə ailə üzvləri və digər şəxslərlə mülkiyyətçi arasında bağlanan yazılı razılaşmanın notariat qaydasında təsdiqlənməsi ilə şərtləndirir.

Konstitusiya Məhkəməsinin 27 iyul 2001-ci il tarixli qərarına əsasən 2000-ci il sentyabrın 1-dən (yəni Mülki Məcəllənin qüvvəyə mindiyi andan) sonra yaşayış evindən (mənzildən) istifadə edilməsi ilə əlaqədar yaranan hüquq münasibətləri ilə bağlı mübahisələr Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrinin qaydalarına uyğun, bu tarixədək yaranmış hüquq münasibətləri ilə bağlı mübahisələr isə Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsinin qaydalarına uyğun həll edilməlidir. Bu qərar Konstitusiya Məhkəməsinin digər qərarları kimi Azərbaycan Respublikası ərazisində məcburi qüvvəyə malikdir (Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin IX hissəsi).

Konstitusiya Məhkəməsinin 27 iyul 2001-ci il tarixli qərarının mənası ondan ibarətdir ki, mənzilin mülkiyyətçisi olan şəxsin mülkiyyət hüququ (o cümlədən mülkiyyət üzərində sərəncam vermək hüququ) həmin mülkiyyətdən istifadə edənlər tərəfindən qeyri-qanuni məhdudlaşdırılmasın.

2000-ci il sentyabrın 1-dən sonra mənzildən istifadə edilməsi ilə əlaqədar yaranmış hüquq münasibətlərinin mövcudluğunda notarius tərəfindən özgəninkiləşdirilən yaşayış mənzilində kimlərn yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olması barədə arayışın tələb edilməməsi və daimi qeydiyyatda olan yetkinlik yaşına çatmış bütün ailə üzvlərinin razılığının alınmaması alqı-satqı müqaviləsinin aldatma yolu ilə bağlanması və Mülki Məcəllənin 339.2 və 339.3-cü maddələrinə istinadən bu əqdin etibarsız hesab edilməsi üçün səbəb ola bilməz. Eyni zamanda qanunvericiliyin tələblərini pozmadığına görə aldatmanın olmadığını və əqdin etibarlı olduğunu sübut etmək cəhdəri də əsassızdır.

Belə ki, Mülki Məcəllənin 338-ci maddəsi bu Məcəllə ilə müəyyənləşdirilmiş qaydaları və qadağaları pozan əqdin etibarsızlığını nəzərdə tutur. Mülki Məcəllənin 339.2 və 339.3-cü maddələrinə görə isə şəxs əqd bağlanması məqsədilə aldadıldıqda həmin əqdin etibarsız sayılmasını tələb edə bilər. Bu tələb əqdin aldatma olmadan bağlana biləcəyinin aşkar olduğu hallarda irəli sürülür. Əgər tərəflərdən biri aşkar edilsəydi, digər tərəfin əqd bağlamayacağı hallar barəsində susmuşsa, aldadılmış tərəf əqdin etibarsız sayılmasını tələb edə bilər. Barəsində susulan hallar barəsində məlumat vermək vəzifəsi yalnız o zaman ola bilər ki, digər tərəf vicdanla bunu gözləsin. Aldatma yolu ilə bağlanmış əqdin etibarsız sayılması üçün tərəfin yanlış məlumat verərkən fayda götürmək məqsədini, yaxud digər tərəfə zərər vurmaq məqsədini güdmüş olduğunun əhəmiyyəti yoxdur. Üçüncü şəxs tərəfindən aldadılma halında, əgər əqddən fayda götürən şəxs aldatmadan xəbərdar idisə və ya xəbərdar olmalı idisə, əqdin etibarsız sayılmasını tələb edə bilər. Əgər hər iki tərəf aldatma yolu ilə hərəkət etmişsə, onlardan heç birinin ixtiyarı yoxdur ki, aldadıldığına istinad edərək əqdin etibarsız sayılmasını və ya zərərin əvəzinin ödənilməsini tələb etsin.

Aldatma digər tərəfi əqdi bağlamağa vadar etmək məqsədilə bilə-bilə yalan məlumatlar verməklə onda əqd barədə yanlış təsəvvür yaratmaqdan ibarətdir. Əqdin aldatma yolu ilə bağlanması və bu əsasa görə əqdin etibarsız sayılması üçün əqdin bağlanmasında hər hansı tərəfin iradəsinin olmaması və ya belə iradənin düzgün formalaşmaması əsas rol oynayır.

Mənzilin hansı qiymətə satılıb alınması və əvəzinə pulun nə vaxt və hansı qaydada verilməsi alqı-satqı müqaviləsi tərəflərinin iradəsindən asılıdır. Mənzilin əvəzinə pulun verilməsi faktının əlavə hər hansı sənədlə təsdiq olunması mövcud qanunvericilikdə nəzərdə tutulmur və bu hal tərəflərin razılığı ilə həyata keçirilə bilər. Lakin qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada məhkəmələr tərəfindən mənzilin alqı-satqı müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsinə dair müəyyən olunmuş hallar onun aldatma yolu ilə həyata keçirilməsinə dair mülahizələrin yaranmasına səbəb ola bilər.

Bununla əlaqədar olaraq Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu xüsusi qeyd edir ki, mübahisəli mənzillə əlaqədar mülki iş üzrə ümumi yurisdiksiyalı məhkəmələr tərəfindən bütün faktiki halların hərtərəfli, tam və obyektiv araşdırıldığı, əqdin etibarlı olub-olmadığının müəyyənləşdirildiyi, məhkəmənin əsaslandırılmış mülahizəsinin yürüdüldüyü və bütün bunların məhkəmə qərarlarında öz əksini tapdığı hallarda yekun məhkəmə qərarının Mülki Məcəllənin 228.1, 228.2, 339.2 və 339.3-cü maddələrinə uyğunluğu yoxlanıla bilər.

Bununla yanaşı, Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hüquq və azadlıqların məhkəmə təminatı üçün mühüm əhəmiyyətə malik olan bir sıra məsələlər üzərində ətraflı dayanmağı zəruri hesab edir.

Prinsipcə mülahizə yürütmək üçün daxili inam üzrə halları müəyyən etmək hüququna malik olan məhkəmələr vicdanlı inamdan hakim qərəzliyinə və ya subyektivliyinə keçməmək üçün prosessual qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydalara dönmədən əməl etməlidirlər.

Azərbaycan Respublikasında keçirilən məhkəmə islahatı gedişatında yeni məhkəmə quruluşu əsasında yeni məhkəmə icraatlarının tətbiqi müəyyənləşdirilmişdir. Bununla bağlı apellyasiya icraatına dair müddəaların daxil edilməsi, apellyasiya və kassasiya icraatları qaydalarının ciddi ayrılması prosessual qanunvericiliyin əsas yeniliklərndən biridir.

Apellyasiya icraatı mülki prosessual qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş hallarda, qaydada və müddətlərdə verilmiş apellyasiya şikayəti və apellyasiya protesti ilə başlanılır. Bu icraat tərəflərin hüquqlarının və qanuni mənafelərinin birinci instansiya məhkəmələrindəki pozuntulardan müdafiəsi üçün müəyyən edilmişdir. Belə məhkəmələrin qərarlarından (qətnamə və ya qərardadlarından) verilmiş apellyasiya şikayəti və ya apellyasiya protesti həmin qərarların qanuni qüvvəyə minməsinə mane olur.

Mülki Prosessual Məcəllənin 372.1 və 372.7-ci maddələrinə əsasən apellyasiya instansiyası məhkəməsi tam hüquqlu məhkəmə kimi işə, işdə olan və əlavə təqdim olunmuş sübutlar əsasında mahiyyəti üzrə baxır. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi şikayətin dəlillərindən asılı olmayaraq, məhkəmənin maddi və prosessual normalarına riayət etməsini yoxlayır.

Mülki Prosessual Məcəllənin 372.1 və 372.7-ci maddəsinin mənasına görə apellyasiya instansiyası məhkəməsi tam hüquqlu məhkəmə kimi işə, işdə olan və əlavə təqdim olunmuş sübutlar əsasında mahiyyəti üzrə baxır. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi şikayətin dəlillərindən asılı olayaraq, məhkəmənin maddi və prosessual hüquq normalarına riayət etməsini yoxlayır.

Mülki Prosessual Məcəllənin 384-cü maddəsinin mənasına görə apellyasiya icraatı nəticəsində apellyasiya instansiyası məhkəməsi: birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsini dəyişdirmədən, şikayəti isə təmin etmədən saxlaya bilər; birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsini tamamilə və ya qismən ləğv edə bilər və həmin məhkəmədə müəyyən edilmiş hallar və ya əlavə olunmuş sübutlar əsasında yeni qətnamə qəbul edə bilər; birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsini tamamilə və ya qismən ləğv edə bilər, iş üzrə icraata xitam verə və yaxud ərizəni baxılmamış saxlaya bilər.

Ali Məhkəmədə aparılan kassasiya icraatı isə prosessual qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş hallarda, qaydada və müddətlərdə apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qərarından verilmiş kassasiya şikayəti və ya kassasiya protesti ilə başlanıla bilər. Mülki Prosessual Məcəllənin 403.2-ci maddəsinə müvafiq olaraq Ali Məhkəmənin sədri işdə iştirak etməyə cəlb olunmayan, məhkəmə aktı ilə maraqlarına toxunulan şəxslərin müraciətinə əsasən apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qanuni qüvvəyə minmiş qətnamə və qərardadından təqdimat verə bilər.

Kassasiya şikayətinin və ya kassasiya protestinin verilməsi öz-özlüyündə şikayət edilən apellyasiya qətnaməsinin qanuni qüvvəyə minməsinə mane olmur. Kassasiya instansiyası məhkəməsi yalnız Mülki Prosessual Məcəllənin 413-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada və hallarda belə qətnamənin icrasını dayandıra bilər.

Kassasiya instansiyası məhkəməsi apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır. Kassasiya instansiyası məhkəməsinin vəzifəsinin ancaq bundan ibarət olması Mülki Prosessual Məcəllənin 407.1.4, 408.1.5 və 416-cı maddələrindən aydın görünür. Həmin Məcəllənin 407.2-ci maddəsinə görə kassasiya şikayətində işin hallarının sübut olunmamasına, məhkəmənin gəldiyi nəticə üçün əhəmiyyətli olan bütün faktiki halların aydınlaşdırılmamasına və yaxud qətnamə və qərardadda ifadə olunan nəticələrin işin faktiki hallarına uyğun olmamasına istinad etməyə yol verilmir.

Bu hal kassasiya icraatını faktların müəyyən edilməsi məsələsinə, o cümlədən işin mahiyyətinə toxunmadan yalnız məsələnin hüquqi tərəfi ilə, yəni şikayət edilən qətnamədə qanun pozuntularının mövcudluğu və ya onun olmamasına dair şikayətdə qoyulmuş məsələlərə cavab verilməsi ilə məhdudlaşdırır.

Mülki Prosessual Məcəllənin 417-ci maddəsinə görə kassasiya icraatı nəticəsində kassasiya instansiyası məhkəməsi: apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qərardadını dəyişiklik edilmədən, şikayəti təmin etmədən saxlaya bilər; apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qərardadına dəyişiklik edə bilər; apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin qətnamə və ya qərardadını tamamilə və ya qismən ləğv edib işi yenidən baxılmaq üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərə bilər; apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qərardadını Məcəllə ilə müəyyənləşdirilmiş hallarda tamamilə və ya qismən ləğv edib, iddianı tamamilə yaxud qismən baxılmamış saxlaya və ya iş üzrə icraata xitam verə bilər.

Mülki Prosessual Məcəllənin 418.1 və 418.2-ci maddələrinə əsasən maddi və prosessual hüquq normalarının pozulması və düzgün tətbiq olunmaması apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və qərardadının ləğv edilməsi üçün əsasdır. Mülk Prosessual Məcəllənin 386-cı maddəsində göstərilən hallarda maddi hüquq normaları pozulmuş və ya düzgün tətbiq olunmamış hesab edilir (burada istinad olunmuş maddəyə müvafiq olaraq maddi hüquq normaları o halda pozulmuş və ya düzgün tətbiq olunmamış hesab edilir ki, birinci instansiya məhkəməsi hüququn tətbiq edilməsində səhv buraxsın, tətbiq edilməli olan qanunu və ya digər normativ-hüquqi aktı tətbiq etməsin, yaxud qanunu səhv təfsir etsin). Mülki Prosessual Məcəllənin 418.3-cü maddəsində göstərildiyi kimi prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması qətnamənin, yaxud qərardadın ləğv edilməsi üçün o vaxt əsas ola bilər ki, bu pozuntu düzgün qətnamə qəbul edilməməsi ilə nəticələnsin və ya nəticələnə bilsin. Bundan başqa həmin Məcəllənin 418.4-ci maddəsində şikayətin dəlillərindən asılı olmayaraq apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi və ya qərardadının ləğv olunması halları nəzərdə tutulur.

Beləliklə, Mülki Prosessual Məcəllənin 417-ci maddəsinin düzgün tətbiq olunması üçün kassasiya instansiyası məhkəməsi:

1. bu Məcəllənin 418 və 386-cı maddələrində düzgün nəzərdə tutulmuş maddi və prosessual hüquq normalarının pozulması və düzgün tətbiq olunmaması halları və yaxud şikayətin dəlillərindən asılı olmayaraq apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi və ya qərardadının ləğv olunması halları varsa, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qərardadını tamamilə və ya qismən ləğv edib işi yenidən baxılmaq üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərməli;
2. bu Məcəllənin 407.1.4, 407.2, 408.1.5 və 416-cı maddələrinin müddəalarını nəzərə alaraq kassasiya şikayəti ilə bağlı işin hallarının sübut olunması, məhkəmənin gəldiyi nəticə üçün əhəmiyyətli olan bütün faktiki halların araşdırılması və yaxud apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və qərardadında ifadə olunan nəticələrin işin faktiki hallarına uyğun olmamasına istinadla həmin qətnamə və ya qərardadına dəyişiklik edilməklə iş üzrə mahiyyəti etibarı ilə yeni qərarın qəbul edilməsinə yol verməməlidir.

Ali Məhkəməsinin MİÜMK-sı işə S.Tağıyevanın və onun ailə üzvlərinin mənzildən və mənzil qeydiyyatından çıxarılması barədə Ə.İbrahimovun iddia ərizəsinə və mənzilin alqı-satqı müqaviləsinin və mənzilə olan qeydiyyat vəsiqəsinin etibarsız hesab olunması barədə cavabdehlərin qarşılıqlı iddia ərizəsinə dair mülki iş üzrə apellyasiya instansiyası məhkəmiəsinin qətnaməsinin dəyişdirilməsini, lakin faktiki olaraq həmin qətnaməni ləğv etmədən işin mahiyyəti üzrə yeni məhkəmə qərarını qəbul etmişdir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, bu qərar Mülki Prosessual Məcəllənin 407.1.4, 407.2, 408.1.5, 416 və 417-ci maddələrinin müddəaları ilə uzlaşmır. Həmin hal eyni zamanda Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 60-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş hüquq və azadlıqların məhkəmə təminatının mühüm elementlərindən biri olan ədalət mühakiməsinin müvafiq məhkəmə tərəfindən və qanunla müəyyən edilmiş prosedurlar üzrə həyata keçirilməsi ilə ziddiyyət təşkil edir.

Bütün yuxarıdakıları nəzərə alaraq, Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu belə nəticəyə gəlir ki:

1. Ali Məhkəmənin MİÜMK-nın 11 iyul 2003-cü il tarixli qərarı Mülki Prosessual Məcəlləsinin 4-7.1.4, 407.2, 408.1.5, 416 və 417.0.2-ci maddələrinin müddəalarına uyğun olmadığı üçün qüvvədə düşmüş hesab olunmalıdır;
2. Bundan sonra qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada mülki iş üzrə məhkəmə icraatı təzələnməli və tərəflərin mübahisəsi üzrə məhkəmə qərarı qəbul olunmalıdır;
3. Ali Məhkəmənin MİÜMK-nın 11 iyul 2003-cü il tarixli qərarının Mülki Məcəllənin 228.1, 228.2, 339.2 və 339.3-cü maddələrinə uyğunluğu barədə Konstitusiya Məhkəməsi tərəfindən hər hansı qərarın qəbulu mülkiyyət hüququnun mübahisələndirilməsi ilə bağlı baxılacaq mülki işin mahiyyəti üzrə həllinə bərabər olduğuna görə yolverilməzdir.

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, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

**QƏRARA ALDI:**

1. S.Tağıyevanın və onun ailə üzvlərinin mənzildən və mənzil qeydiyyatından çıxarılması barədə Ə.İbrahimovun iddia ərizəsinə və mənzilin alqı-satqı müqaviləsinin və mənzilə olan qeydiyyat vəsiqəsinin etibarsız hesab olunması barədə cavabdehlərin qarşılıqlı iddia ərizəsinə dair mülki iş üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki İşlər üzrə Məhkəmə Kollegiyasının 11 iyul 2003-cü il tarixli qərarı Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 407.1.4, 407.2, 408.1.5, 416 və 417.0.2-ci maddələrinin müddəalarına uyğun olmadığı üçün qüvvədən düşmüş hesab edilsin.
2. Qərar dərc edildiyi gündən qüvvəyə minir.
3. Qərar «Azərbaycan», «Respublika», «Xalq qəzeti» və «Bakinski raboçi» qəzetlərində və «Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Məlumatı»nda dərc edilsin.
4. Qərar qətidir, heç bir orqan və ya şəxs tərəfindən ləğv edilə, dəyişdirilə və ya rəsmi təfsir oluna bilməz.