



Azərbaycan Respublikası adından
Q Ə T N A M Ə

İş № 2(103)-377/2018

23 yanvar 2018-ci il

Bakı şəhəri

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyası

Hakimlər Hüseyinov Abiddin Qabil oğlunun sədrliyi və məruzəsi ilə,
Cəmilova Xəyalə Adil qızından və Xəlilov İsmayıl Kamil oğlundan ibarət tərkibdə,
Səfərli Xədicə Əlicabbar qızının katibliyi,
iddiaçının nümayəndəsi Cabir Mehrəliyevin,
cavabdehin nümayəndəsi Rafiq İsmayılovun iştirakı ilə,

iddiaçı Ə.İ.nin cavabdehlər "Pərvin-İnşaat" MTK-ya və M.M.na qarşı pul tələbinə dair 2(004)-270/2016 sayılı iş üzrə Bakı Şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin 02 may 2016-cı il tarixli qətnaməsindən cavabdeh tərəfindən verilmiş apellyasiya şikayətinə əsasən mülki işə Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin binasında açıq məhkəmə iclasında baxaraq

MÜƏYYƏN ETDİ:

İşin mübahisəsiz halları ondan ibarətdir ki, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin 14 yanvar 2015-ci il tarixli qətnaməsi ilə M.M.nun iddiası təmin edilmiş, "Pərvin-İnşaat" Mənzil Tikinti Kooperativi (bundan sonra – MTK) ilə Ə.İ. (bundan sonra – iddiaçı) arasında Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, "Yeni Yasamal-2" yaşayış massivi, Xarici Dairəvi küçəsində yerləşən 38 nömrəli, 16 mərtəbəli yaşayış binasının 2-ci blokunun 7-ci mərtəbəsində yerləşən, ümumi sahəsi 105 kv.m olan 3 otaqlı 41 nömrəli mənzilə (bundan sonra – mübahisəli mənzil) dair bağlanmış 22.07.2013-cü il tarixli müqavilə etibarsız hesab edilmiş, Ə.İ.nin mübahisəli mənzildən çıxarılması və həmin mənzilin M.M.a təhvil verilməsi qət edilmişdir. Qətnamə 05 iyun 2015-ci il tarixdə qanuni qüvvəyə minmişdir.

Baxılan iş üzrə iddiaçı cavabdehlər M.M.na və «Pərvin-İnşaat» MTK-yə qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, cavabdehlər arasında bağlanmış 26 iyul 2013-cü il tarixli müqavilə əsasında mübahisəli mənzilə görə ödənilmiş 58000 manat və mübahisəli mənzilin təmiri üçün xərclənmiş 50000 manat, cəmi 108000 manat pulun cavabdehlərdən müştərək qaydada tutularaq iddiaçıya ödənilməsi barədə qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

İddiaçı sonradan tələbinin həcmi azaldaraq mübahisəli mənzilin təmiri üçün xərclənmiş 50000 manat pulun cavabdeh M.M.dan tutularaq ona ödənilməsini xahiş etmişdir.

Bakı Şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin mülki iş üzrə 02 may 2016-cı il tarixli qətnaməsi ilə iddia qismən təmin edilmiş, cavabdeh M.M.dan iddiaçının xeyrinə 40921 manat pulun tutulması qət edilmiş, iddia qalan hissədə təmin edilməmişdir.

Cavabdeh M.M. apellyasiya şikayəti verərək qətnamənin ləğv edilməsini və iddianın təmin edilməməsi barədə yeni qətnamə çıxarılması xahiş etmişdir.

Apellyasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, məhkəmə pul məbləğini əslində cavabdeh olmalı olan şəxsdən deyil, ondan tutub. Belə ki, iddiaçının mənzilin təmir etdirməsinin “əsası” onunla “Pərvin-İnşaat” MTK arasında bağlanmış 22.07.2013-cü il tarixli müqavilə olub. Yəni “Pərvin-İnşaat” MTK, qanunsuz olaraq, mənzilin 31.08.2006-cı il tarixli müqavilə əsasında M.M.na satıldığını bilə-bilə (hər iki müqavilə MTK-nın sədri Şəmməd Hüseynov tərəfindən imzalanmışdır), həmin mənzilə dair müqavilənin qüvvədə olduğu zaman eyni mənzilə dair ikinci bir müqavilə bağlayaraq, təkrar satıb. Təmirə çəkilmiş xərc, məhz MTK-nın qərəzli və qanunsuz hərəkətləri nəticəsində baş verib. Bununla yanaşı, M.M.un əsassız varlanma üçün hər hansı bir hərəkəti olmayıb. M.M.un iddiaçı ilə mənzilin təmiri ilə bağlı hər hansı razılaşması, xahişi olmayıb, onlar arasında hər hansı bir müqavilə bağlanmayıb. Məhkəmə M.M.un əsassız varlanmasına istinad etməklə maddi hüquq normalarının tələblərini pozub, tətbiq edilməli olan maddi hüquq normasını tətbiq etməyib, tətbiq edilməli olmayan maddi hüquq normasını tətbiq edərək qanunsuz və əsassız qətnamə çıxarıb. Digər tərəfdən, iddiaçı mənzilin təmirinə 50000 manat xərcin çəkilməsini təsdiq edən hər hansı bir sübutu məhkəməyə təqdim etməyib. Ekspert rəyi ilə mənzilin yenidənqurma və təmir işlərinin ümumi dəyəri 40921 manat müəyyən edilib. Ekspert rəyinin 3-cü və 4-cü səhifəsində olan “Smeta cədvəli”ndə əks olunan məbləğlər həddən artıq şişirdilib, görülən işlərin bəziləri isə həqiqəti əks etdirmir. Belə ki, cədvəlin 2-ci bəndində qeyd olunan “giriş qapısının quraşdırılması”nın 1000 manat müəyyən edilməsi tamamilə əsassızdır. Həmin mənzildə, bina tikildikdən bəri eyni giriş qapısı, yəni MTK tərəfindən qoyulan qapı mövcuddur. Yəni giriş qapısı MTK tərəfindən quraşdırılıb. Onun mənzilin təmirinə çəkilmiş xərclərlə əlaqəsi yoxdur. Buna baxmayaraq, mənzilin içində quraşdırılmamış və bazar dəyəri 450 manat olan başqa bir giriş qapısı vardır. Bu giriş qapısının zərər yetirilmədən ayrılması mümkün olan və cavabdeh tərəfindən aparılmasına heç bir maneə yaradılmayan əmlak olmasına baxmayaraq, məhkəmə ekspert rəyinə əsasən guya quraşdırılmış və dəyəri 1000 manat olan, əslində isə quraşdırılmamış və bazar dəyəri 450 manat olan qapının dəyərinin cavabdehdən tutulması qərarına gəlib. Cədvəlin 3-cü bəndində göstərilən və mənzildə quraşdırılmış giriş qapılarının bazar dəyəri 200 manat ətrafında olmasına baxmayaraq, ekspert tərəfindən hər bir qapı 500 manat məbləğində qiymətləndirilib. Cədvəlin 4-cü bəndində qeyd olunan qapının bazar qiyməti isə 450 manat ətrafında olmasına baxmayaraq, bu məbləğ 1500 manat kimi qiymətləndirilib. “Əmlak Ekspert Mərkəzi” MMC-nin 07.06.2016-cı il tarixli hesabatına görə isə mənzilin təmirinə çəkilmiş xərclərin məbləği 25.302 manat, əmlaka zərər yetirilmədən ayrılması mümkün olan avadanlıqların orta bazar dəyəri isə 2.444 manat müəyyən edilib. Həmin hesabatdan iddia edilən məbləğlərin həddən artıq şişirdildiyi açıq-aşkar görünür. Məhkəmə ekspertizasının rəyi həm kifayət qədər tam deyil, həm də rəylə hesabat arasında kəskin ziddiyyətlər vardır.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 2(103)-5789/2016 sayılı, 07.09.2016-cı il tarixli qətnaməsi ilə apellyasiya şikayəti təmin edilmiş, birinci instansiya məhkəməsinin iş üzrə qətnaməsi ləğv edilmiş, iddia təmin edilməmişdir.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 2(102)-1152/2017 sayılı, 14.03.2017-ci il tarixli qərarı ilə iddiaçının kassasiya şikayəti qismən təmin olunmuş, apellyasiya instansiya məhkəməsinin qətnaməsi ləğv edilərək iş yenidən baxılması üçün həmin Məhkəməyə göndərilmişdir.

Yeni apellyasiya baxışı cavabdehin nümayəndəsi şikayətin məzmununa uyğun izahat verərək təmin olunmasını xahiş etdi.

İddiaçının nümayəndəsi apellyasiya şikayətinə etiraz edərək təmin olunmamasını xahiş etdi.

Məhkəmə kollegiyası tərəflərin izahatlarını dinləyib, apellyasiya şikayətinin dəlillərini və iş materiallarını araşdıraraq hesab edir ki, apellyasiya şikayəti qismən təmin edilməlidir.

Nəzərə alınmalıdır ki, baxılan iş üzrə apellyasiya baxışının hədlərini iddianın təmin olunmuş hissəsində qətnamənin qanuniliyinin və əsaslılığının yoxlanılması təşkil edir. Çünki iddiaçı iş üzrə çıxarılmış qətnaməni mübahisələndirməmişdir.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki kollegiyası işin baxılması üçün yeni apellyasiya baxışına göndərilməsi barədə Qərarında göstərmişdir ki, hazırkı iş baxmış məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilmiş işin hallarına, o cümlədən, qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə aktlarına əsasən, M.M. “Pərvin İnşaat” MTK ilə 31 avqust 2006-cı il tarixdə müqavilə bağlayaraq sonuncu tərəfindən mübahisəli mənzilə sahiblik və istifadə hüquqları əldə etmişdir. Ə.İ. isə “Pərvin İnşaat” MTK ilə bağladığı 26 iyul 2013-cü il tarixli digər müqavilə ilə mənzilə sahiblik və istifadə hüquqlarını əldə etmiş, onun qeyd olunan mənzilə dair M.M.un “Pərvin İnşaat” MTK ilə qeyd olunan 31 avqust 2006-cı il tarixli müqavilənin bağlanması xəbəri olmamışdır. Mübahisəli mənzilin iddiaçı tərəfindən təmir olunmaqla hazırda təmirli olmasını M.M. mübahisələndirməmiş və bu hal məhkəmə tikinti-texniki ekspertizasının rəyi ilə təsdiq olunmuşdur. İddiaçı M.M.dan sonuncunun sahibliyində və istifadəsində olan mübahisəli mənzilin təmirinə çəkdiyi məsrəflərlə bağlı xərcin ödənilməsini tələb edir. M.M.un mübahisəli mənzilə hüquqları pozularkən həmin mənzil təmirsiz, mənzilə hüquqları bərpa olunduğu zaman isə iddiaçı tərəfindən təmir edilmiş vəziyyətdə olduğu, görülmüş təmir işlərinin əvəzsiz olaraq ona qalmasına dair nə qanuni və nə də müqavilə üzrə əsasların olması məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilməmişdir. Mübahisəli mənzildə iddiaçı tərəfindən edilən yaxşılaşdırma (təmir) mənzillə birlikdə M.M.un sahibliyi və istifadəsinə keçdiyi və həmin yaxşılaşdırmanı (təmir işlərini) mənzildən ayırmaq mümkün olmadığı üçün məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, iddia tələbi düzgün olaraq sonuncuya qarşı verilmişdir. Lakin apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəflər arasındakı mübahisəli hüquq münasibətlərinə düzgün olmayaraq Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 21.1-21.3, 1096.1 və 1097.1-ci maddələrini tətbiq etmiş, nəticədə iş üzrə səhv nəticəyə gəlmişdir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin (bundan sonra – MPM) 420-ci maddəsinə müvafiq olaraq kassasiya instansiyasında işə baxan məhkəmənin qərarında şərh edilən göstərişlər həmin işə yenidən baxan məhkəmə üçün məcburidir.

Mülki Məcəlləyə əsasən istər vicdanlı sahib, istərsə də vicdansız sahib isə öz növbəsində əmlakdan gəlirin mülkiyyətçiyə düşdüyü vaxtdan sonra əmlaka sərf etdiyi zəruri məsrəflərin əvəzinin ödənilməsini mülkiyyətçidən tələb edə bilər (157.6).

Vicdanlı sahib əmlaka zərər yetirmədən ondan ayrıla bilən öz yaxşılaşdırmalarını özündə saxlaya bilər. Yaxşılaşdırmaları bu cür ayırmaq mümkün olmadıqda vicdanlı sahib əmlakın dəyərindən artıq olmamaq şərti ilə, onu yaxşılaşdırmaq üçün çəkdiyi məsrəflərin əvəzinin ödənilməsini tələb edə bilər (157.7). Öhdəliyin zərər vurulması, əsassız varlanma və ya bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş digər əsaslar nəticəsində əmələ gəlməsi halları istisna olmaqla, öhdəliyin əmələ gəlməsi üçün onun iştirakçıları arasında müqavilə olmalıdır (386.1). Əsassız varlanan o şəxs (varlanmış şəxs) sayılır ki, hüquqi əsas olmadan başqa şəxsin (məhrum olanın) hesabına əmlak əldə etsin. Əsassız varlanma yalnız o zaman baş verir ki, bu cür varlanmaya haqq qazandıran qanuni əsas və ya müqavilə əsası olmur. Hüquqi əsas olmadan varlanma həmçinin o hallarda baş vermiş sayılır ki, bu cür varlanma həyata keçirilməmiş əsasa və ya sonralar aradan qalxmış əsasa söykənir (1091). Varlanmış şəxs əldə etdiklərini məhrum olanın tələbi ilə ona qaytarmalıdır. Əldə edilənləri vermək mümkün olmadıqda, onların dəyəri ödənilir (1092).

İşin apellyasiya baxışı zamanı təyin edilmiş məhkəmə ekspertizası üzrə Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi Məhkəmə Ekspertiza Mərkəzinin 24698 sayılı, 05.12.2017-ci il tarixli ekspert rəyi ilə mübahisəli mənzilin daxilində quraşdırılmamış (kombi avadanlığı, radiatorları və bir ədəd seyf tipli qapının) avadanlıqların qiyməti nəzərə alınmadan təmir işlərinin aparılmasına sərf olunan (xidmət haqqı və istifadə ediləcək materiallar nəzərə alınmaqla) vəsaitin məbləği 37894 manat, quraşdırılmamış avadanlıqların qiyməti $1000+1000+988=2988$ manat müəyyən edilmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi sadalanan maddi hüquq normalarını işin müəyyən edilmiş hallarına tətbiq etməklə belə qənaətə gəlmişdir ki, iddia qismən əsaslıdır və həmin hissədə təmin edilməlidir.

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, mübahisəli mənzil cavabdeh M.M.un sahiblik və istifadəsinə keçdiyi üçün məhkəmə görülmüş yaxşılaşdırma işlərinin əvəzinin sonuncudan tutulması barədə qanun və əsaslı qənaətə gəlsə də, əmlaka zərər yetirmədən ondan ayrıla bilən yaxşılaşdırmaların (mənzilin daxilində quraşdırılmamış kombi avadanlığı, radiatorlar və bir ədəd seyf tipli qapının) dəyərini də cavabdehdən iddiaçının xeyrinə tutmaqla düzgün nəticəyə gəlməmişdir.

Belə ki, yuxarıda sadalanan mülki qanunvericilik normalarının tələblərindən görüldüyü kimi vicdanlı sahib olmuş iddiaçı əmlaka zərər yetirmədən ondan ayrıla bilən yaxşılaşdırmalarını özündə saxlaya bilər. Yalnız yaxşılaşdırmaları bu cür ayırmaq mümkün olmadıqda iddiaçının bununla bağlı çəkdiyi məsrəflərin əvəzinin ödənilməsini tələb etmək hüququ vardır.

Apellyasiya baxışı zamanı təqdim edilmiş ekspert rəyi ilə mübahisəli mənzilin daxilində quraşdırılmamış (kombi avadanlığı, radiatorları və bir ədəd seyf tipli qapının) avadanlıqların qiyməti nəzərə alınmadan, təmir işlərinin aparılmasına sərf olunan (xidmət haqqı və istifadə ediləcək materiallar nəzərə alınmaqla) vəsaitin 37894 manat olduğu müəyyənləşdirilmişdir.

Təmirə çəkilmiş xərcin xeyli az olduğu barədə apellyasiya şikayətinin dəlillərinin yoxlanılması üçün iş üzrə təkrar məhkəmə-tikinti ekspertizası təyin edilmiş yeni rəylə müəyyən edilmiş məbləğ əvvəlki rəydə göstərilmiş məbləğə yaxın olmuşdur. Məhkəmə

kollegiyası Məhkəmə Ekspertizası Mərkəzi tərəfindən verilmiş iki rəyin məlumatlarını əsaslandırılmış və cavabdeh tərəfindən təqdim edilmiş hesabatdan daha mötəbər hesab edir.

Ona görə də qətnamə iddianın təmin olunmuş hissəsində dəyişdirilməli, mübahisəli mənzildən ayrılması mümkün olmayan yaxşılaşdırma üçün çəkilmiş məsrəflərinin əvəzi olaraq 37894 manat pul cavabdehdən iddiaçının xeyrinə tutulmalıdır.

MPM-in 119.1-ci maddəsinə əsasən işin apellyasiya baxışı zamanı çəkilmiş ekspertiza xərci də cavabdeh M.M.a aid edilməlidir.

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən və MPM-in 382, 384, 392, 393 və 405-ci maddələrini rəhbər tutaraq, Məhkəmə kollegiyası

QƏT ETDİ:

Cavabdeh M.M.nun apellyasiya şikayəti qismən təmin edilsin.

Bakı Şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin 2(004)-270/2016 sayılı iş üzrə 02 may 2016-cı il tarixli qətnaməsi iddianın təmin olunmuş hissəsində dəyişdirilsin.

Cavabdeh M.M.ndan iddiaçı Ə.İ.nın xeyrinə 37894 (otuz yeddi min səkkiz yüz doxsan dörd) manat pul tutulsun.

İşin apellyasiya baxışı zamanı keçirilmiş ekspertiza tədqiqatının dəyəri olan 50 (əlli) manat məbləğində pul M.M.ndan tutularaq Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyinin Məhkəmə Ekspertiza Mərkəzinə ödənilsin.

Qətnamədən rəsmi qaydada verildiyi gündən 2 (iki) ay müddətində Bakı Apellyasiya Məhkəməsi vasitəsilə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinə kassasiya şikayəti verilə bilər.

**Sədrlik edən hakim
Hakimlər**

**imza:
imzalar:**

**Abiddin Hüseynov
Xəyalə Cəmilova
İsmayıl Xəlilov**

**Əsli ilə düzdür:
Hakim**

Abiddin Hüseynov