



Azərbaycan Respublikası adından
Q Ə T N A M Ə

İş № 2(103)-3378/2017

10 may 2017-ci il

Bakı şəhəri

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyası

Hakimlər Hüseynov Abiddin Qabil oğlunun sədrliyi və məruzəsi ilə,
Abdullayeva Aygün Abdulla qızından və Xəlilov İsmayıl Kamil oğlundan ibarət
tərkibdə,

Səfərli Xədicə Əlicabbar qızının katibliyi,
iddiaçının nümayəndəsi Vaqif Hacıbəylinin,

cavabdeh Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin
nümayəndəsi S.N.in,

cavabdeh Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin nümayəndəsi M.H.nin
iştirakı ilə,

iddiaçı M.K.nun cavabdehlər Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət
Komitəsinə və Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyinə qarşı icarə
müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi və icarə haqqının geri qaytarılması tələbinə
dair 2(011)-13446/2016 sayılı işə Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsinin 14
dekabr 2016-cı il tarixli qətnaməsindən iddiaçı tərəfindən verilmiş apellyasiya
şikayəti əsasında Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin binasında açıq məhkəmə
iclasında baxaraq

MÜƏYYƏN ETDİ:

Hazırkı işin mübahisəsiz halları ondan ibarətdir ki, Bakı Şəhər İcra
Hakimiyyəti başçısının 237 sayılı, 12.10.2004-cü il tarixli sərəncamının 13-cü
bəndinə əsasən Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Ceyhun Səlimov küçəsi, 3004-cü
məhəllədəki (hazırkı ünvan Bakı şəhəri, Ceyhun Səlimov küçəsi 16) 0,5 ha torpaq
sahəsində çoxmərtəbəli yaşayış binalarının inşa edilməsi üçün icarə əsasında “G.”
Mənzil Tikinti Kooperativinin (bundan sonra – MTK) istifadəsinə
verilmişdir. Sərəncamın 13.1-ci bəndi ilə “G.” MTK-ya tapşırılmışdır ki, tikinti
işlərinə başlayana qədər mülkiyyətində olan qeyri-yaşayış sahəsinin yerləşdiyi 0,5
ha torpaq sahəsinə Azərbaycan Respublikası İqtisadi İnkişaf Nazirliyinin Dövlət
əmlakının idarə olunması və özəlləşdirilməsi departamenti ilə müqavilə bağlasın.

Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Qospitalnaya küçəsi 20 (1-ci Alatava) ünvanında
yerləşən 20 sayılı emalatxana 18.11.2005-ci il tarixdə M.K.nun (bundan sonra –
iddiaçı) adına mülkiyyət hüququ ilə qeydə alınmışdır.

Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsinin 2(011)-1014/2009 sayılı, 29.06.2009-
cu il tarixli qətnaməsi ilə “G.” MTK-nın ərizəsi təmin edilmiş, Bakı şəhəri, Nəsimi

rayonu, C.Səlimov küçəsi, 16 ünvanında yerləşən yaşayış binasının yerləşdiyi 0,5 ha torpaq sahəsinin “G.” MTK-ya satılması tələbinə baxılması və qanunvericiliyin tələbinə uyğun olaraq həmin torpaq sahəsinin dəyərinin müəyyən edilmiş qaydada ödəmək üçün ödəmə tələbnaməsinin “G.” MTK-ya təqdim edilməsi Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə həvalə edilmişdir.

İcarəyəverən Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi ilə icarəçi M.K. arasında bağlanmış “Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin, habelə üzərində hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən inşa edilmiş müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahəsinin icarəyə verilməsi haqqında” 1179 nömrəli, 25.02.2011-ci il tarixli icarə müqaviləsinə əsasən, Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, C.Səlimov(Qospitalnaya küçəsi, 20)küçəsi ünvanındakı 20 sayılı emalatxananın yerləşdiyi 4552.7 kv.metr torpaq sahəsi M.A.ə icarəyə verilmiş, icarə haqqı illik 9469,62 manat, aylıq 789,14 manat məbləğində müəyyənləşdirilmişdir. İddiaçı icarə müqaviləsi üzrə aylıq icarə haqlarını ödəmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin İnzibati-İqtisadi kollegiyasının 2-1(103)-612/2011 sayılı, 28.10.2011-ci il tarixli qətnaməsi ilə Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, C.Səlimov küçəsi, ev 16 ünvanında çoxmərtəbəli yaşayış binasının tikintisi üçün “G.” MTK-nın istifadəsinə verilən 0,5 ha torpaq sahəsinə Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti başçısının 12.10.2004-cü il tarixli, 237 sayılı sərəncamının 13.1-ci maddəsinə uyğun olaraq icarə müqaviləsinin bağlanmamasına dair Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin hərəkətsizliyi qanunsuz hesab edilmişdir.

Azərbaycan Respublikası 1 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi məhkəməsinin 28.06.2016-cı il tarixli qərarı ilə iddiaçılar “G.” MTK və M.K.nun cavabdehlər Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Torpaqların dövlət idarəetməsinin təşkili üzrə dövlət agentliyinə qarşı (üçüncü şəxs Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti) iddiası təmin edilmiş; Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti başçısının 237 sayılı, 12.10.2004-cü il tarixli sərəncamının 13-cü bəndindəki “icarə əsasında” sözləri və 13.1-ci bəndi sərəncamın imzalandığı andan etibarsız sayılmış, Bakı şəhəri, Ceyhun Səlimov küçəsi 16 ünvanında 0,5 ha torpaq sahəsinin “G.” MTK-nın daimi istifadəsinə verilməsi Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətinə həvalə edilmişdir.

Baxılan iş üzrə iddiaçı cavabdehlər Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə və Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyinə qarşı (mübahisə predmeti barəsində müstəqil tələb irəli sürməyən üçüncü şəxs “G.” MTK)iddia ərizəsi və əlavə ərizələrlə məhkəməyə müraciət edərək Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi ilə aralarında bağlanmış 25.02.2011-ci il tarixli, 1179 sayılı özəlləşdirilən əmlakın (20 sayılı emalatxananın) yerləşdiyi 4552.7 kv.metr torpaq sahəsinə icarəyə verilməsinə dair müqavilənin bağlandığı andan etibarsız sayılması və icarə haqqı kimi ödənilən 44306 manat məbləğində pul vəsaitinin 25 faizinin - 11076 manatın cavabdeh Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən, 75 faizinin - 33230 manatın dövlət büdcəsindən tutularaq Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyi tərəfindən ona ödənilməsi barədə qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsinin 14 dekabr 2016-cı il tarixli qətnaməsi ilə iddia qismən təmin edilmiş; Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, C.Səlimov

Qospitalnaya küçəsi, 20 ünvanında yerləşən 20 sayılı emalatnaxanın yerləşdiyi 4552.7 kv.metr torpaq sahəsinin icarəyə verilməsinə dair icarəyəverən Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi ilə icarəçi M.K. arasında 25.02.2011-ci il tarixdə bağlanmış “Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin, habelə üzərində hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən inşa edilmiş müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahəsinin icarəyə verilməsi haqqında” 1179 nömrəli müqavilənin bağlandığı andan etibarsız sayılması qəet edilmiş; iddia qalan hissədə təmin edilməmişdir.

İddiaçı apellyasiya şikayəti verərək qətnamənin qismən dəyişdirilməsini və iddia tələbinin tam həcmdə təmin olunmasını xahiş etmişdir.

Apellyasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, qeyd edilən yaşayış binasının altındakı torpaq sahəsinin icarə müqaviləsi bağlandığı andan etibarsızdır. "G." MTK icarə haqqı ödəməli olmayıb. Digər tərəfdən, qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qətnaməsinə əsasən, 2004-cü ilin oktyabr ayından qeyd edilən torpaq sahəsi "G." MTK-nın daimi istifadəsinə verildiyindən "G." MTK 2011-2015-ci illər ərzində icarə müqaviləsi əsasında istifadə edilmiş torpaq sahəsinə görə icarə haqqı ödəməli olmayıb. Müvafiq olaraq iddiaçının da ödədiyi icarə haqqını "G." MTK-dan tələb etmək hüququyoxdur.

Apellyasiya baxışı zamanı iddiaçının nümayəndəsi şikayətin məzmununa uyğun izahat verərək, təmin olunmasını xahiş etdi.

Cavabdehlərin nümayəndələri ayrı-ayrılıqda apellyasiya şikayətlərinə etiraz edərək təmin olunmamasını xahiş etdilər.

Məhkəmə iclasının vaxtı və yeri barədə lazımi qaydada məlumatlandırılmış üçüncü şəxsməhkəmə iclasında təmsil olunmamış və bunun səbəbləri barədə məlumat verməmişdir. Məhkəmə kollegiyası işə üçüncü şəxsin nümayəndəsinin iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

Apellyasiya baxışı zamanı məhkəmə sorğusuna cavab olaraq cavabdeh Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin məktubu ilə bildirilmişdir ki, iddiaçı 25.02.2011-ci il tarixli, 1179 sayılı icarə müqaviləsi üzrə icarə haqqı kimi 9469,68 manat vəsaiti dövlət büdcəsinə köçürmüş, həmin müqavilə 25.02.2012-ci il tarixədək bağlanmışdır. Cavab məktubuna 25.02.2011-ci il tarixli, 1179 nömrəli, həmçinin eyni tərəflər arasında eyni əmlaka dair 30.03.2012-ci il tarixli, 1756/1179 nömrəli; 13.05.2013-cü il tarixli, 2571/1756 nömrəli icarə müqavilələrinin təsdiq olunmuş surətləri əlavə olunmuşdur.

Məhkəmə kollegiyası işdə iştirak edən şəxsləri dinləyib, mülki işin materiallarını və apellyasiya şikayətinin dəlillərini araşdırıb hesab edir ki, apellyasiya şikayəti qismən təmin edilməlidir.

İlk növbədə nəzərə alınmalıdır ki, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin (bundan sonra – MPM) 372.6-cı maddəsinə görə apellyasiya instansiyası məhkəməsi birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsinin əsaslılığının düzünə və ya dolayısı ilə mübahisələndirilən hissəsində, şikayət qərarın ləğv edilməsinə yönəldikdə və ya apellyasiya şikayətində və ona etirazlarda ifadə olunmuş dəlillərə əsasən mübahisənin predmeti bölünməz olduqda isə tam yoxlayır. Baxılan iş üzrə apellyasiya baxışının hədlərini qətnamənin iddia tələbinin təmin olunmayan hissəsinin qanuniliyinin və əsaslılığının yoxlanılması təşkil edir.

Çünki iş üzrə çıxarılmış qətnaməni cavabdehlər mübahisələndirməmiş, iddiaçı isə qətnamənin məhz həmin hissədə ləğvini (dəyişdirilməsini) tələb etmişdir.

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi mübahisələndirilən hissədə maddi hüquq normalarının pozulması ilə qəbul edildiyindən və məhkəmənin qətnamədə göstərdiyi nəticələr işin hallarına uyğun gəlmədiyindən qətnamə həmin hissədə ləğv edilməlidir.

Belə ki, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 337.5-ci maddəsinə əsasən, əqd etibarsız olduqda, əgər bu Məcəllədə onun etibarsızlığının ayrı nəticələri nəzərdə tutulmayıbsa, tərəflərdən hər biri əqd üzrə aldığılarının hamısını digər tərəfə qaytarmağa, alınanları eyni ilə qaytarmaq mümkün olmadıqda isə (o cümlədən alınanlar əmlakdan istifadədə, görülmüş işdə və ya göstərilmiş xidmətdə ifadə olunduqda) onun dəyərini pulla ödəməlidir.

Baxılan iş üzrə birinci instansiya məhkəməsi müqavilənin etibarsızlığı hissəsində iddia tələbini təmin etmiş, lakin Mülki Məcəllənin əqdinetibarsızlığının hüquqi nəticələrini tənzimləyən 337.5-ci maddəsinin tələblərini pozmuş, tərəflərdən hər birinin əqd üzrə aldığılarının digər tərəfə qaytarmaqla bağlı mülki qanunvericiliyin imperativ göstərişlərini yerinə yetirməmişdir.

Kollegiya nəzərə alır ki, tərəflər qətnaməni iddianın təmin olunmuş hissəsində mübahisələndirməmişlər.

Bununla yanaşı, iddiaçı əqdinetibarsızlığının nəticəsi olaraq cavabdehlərdən 44306 manat məbləğində pulun tutulmasını tələb etsə də, həmin məbləğin bütünlüklə mübahisələndirilən əqd üzrə ödənildiyini sübut edə bilməmişdir.

Apellyasiya baxışı zamanı aparılmış araşdırma nəticəsində müəyyən edilmişdir ki, hazırkı qətnamə ilə etibarsız hesab edilmiş 25.02.2011-ci il tarixli, 1179 sayılı icarə müqaviləsi 25.02.2012-ci il tarixədək qüvvədə olmuş və müqavilə üzrə icarə haqqı kimi cəmi 9469,68 manat vəsait ödənilmişdir. Ona görə də iddiaçının pul tələbi qismən təmin edilməlidir. Məhkəmə kollegiyası nəzərə alır ki, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 10 avqust tarixli, 383 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikasında Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin II dövlət proqramının 13.2-ci maddəsinə müvafiq olaraq özəlləşdirmədən əldə olunmuş pul vəsaiti Azərbaycan Respublikasının dövlət büdcəsinə daxil olur. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsində müstəqil maliyyə məsləhətçisinin cəlb edilməsi, özəlləşdirmə ilə bağlı informasiya təminatının təşkili müəsisələrin özəlləşdirmə qabağısağlamlaşdırılması, özəlləşdirmədən sonra müəsisələrin fəaliyyətinin dəstəklənməsi tədbirlərinin maliyyələşdirilməsi, dövlət əmlakının qorunub saxlanması və mühafizəsi, Azərbaycan Respublikasının mülkiyyət hüquqlarının qorunması ilə bağlı Azərbaycan Respublikasını xarici ölkələrin müvafiq orqanlarında, habelə məhkəmə orqanlarında təmsil etmə xərclərinin ödənilməsi məqsədilə Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin hesabına bu vəsaitin 25%-i həcmində ayırmalar nəzərdə tutulur.

Bu baxımdan tələbin təmin olunan hissəsinin 25 faizi Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsindən, 75 faizi Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyindən tutulmalıdır.

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən və MPM-nin 382, 385, 392, 393 və 405-ci maddələrini rəhbər tutaraq, Məhkəmə kollegiyası

QƏT ETDİ:

İddiaçı M.K.nun apellyasiya şikayəti qismən təmin olunsun.

Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsinin 2(011)-13446/2016 sayılı iş üzrə 14 dekabr 2016-cı il tarixli qətnaməsi mübahisələndirilən hissədə - pul tələbinin təmin olunmayan hissəsində ləğv edilsin.

İddia həmin hissədə qismən təmin edilsin.

İcarə haqqı qismində ödənilmiş 9469,68 manat pulun 25 faizi – 2367 (iki min üç yüz altmış yeddi) manat 42 (qırx iki) qəpik pul cavabdeh Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsindən, 75 faizi – 7102 (yeddi min yüz iki) manat 26 (iyirmi altı) qəpik pul cavabdeh Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyindən tutularaq iddiaçı M.K.na ödənilsin.

Həmin iddiaqalan hissədə təmin olunmasın.

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

Sədrlik edən hakim imza:

Hakimlər imzalar:

İsmayıl Xəlilov

Əsli ilə düzdür:

Hakim

Abiddin Hüseynov

Aygün Abdullayeva

Abiddin Hüseynov