



Azərbaycan Respublikası adından
Q Ə T N A M Ə

İş № 2(103)-450/2017

16 may 2017-ci il

Bakı şəhəri

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyası

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

Səfərli Xədicə Əlicabbar qızının katibliyi,
cavabdeh Q.H.un, onun nümayəndəsi, vəkil Şaiq Hüseynovun iştirakı ilə,

iddiaçı M.N.nun cavabdehlər “B.İ.” MMC-yə və H.Q.na qarşı müqavilənin etibarsız
hesab edilməsi, mənzilin təhvil verilməsi tələbinə dair 2(011)-1079/2016 sayılı mülki iş
Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsinin 12 avqust 2016-ci il tarixli qətnaməsindən
cavabdeh Q.H. tərəfindən verilmiş apellyasiya şikayətinə əsasən Bakı Apellyasiya
Məhkəməsinin binasında açıq məhkəmə iclasında baxaraq

MÜƏYYƏN ETDİ:

İddiaçı M.N. cavabdehlər “B.İ.” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə (bundan sonra
– MMC) və H.Q.na qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, Bakı şəhəri,
Xətai rayonu, R.Məmmədov küçəsi 20 sayılı ünvanda inşa edilmiş 15 mərtəbəli yaşayış
evinin II blokunun X mərtəbəsindəki, ümumi sahəsi 96,4 kv.m olan 3 otaqlı, 64 nömrəli
mənzilə dair cavabdehlər arasında bağlanmış 23.08.2007-ci il tarixli müqavilənin
etibarsız hesab edilməsi, həmin mənzilin boşaldılaraq ona təhvil verilməsi barədə
qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsinin 12 avqust 2016-ci il tarixli qətnaməsi ilə
iddia təmin edilmişdir.

Cavabdeh Q.H. apellyasiya şikayəti verərək qətnamənin ləğv edilməsini, iddianın
tam rədd edilməsi barədə yeni qətnamə qəbul olunmasını xahiş etmişdir.

Apellyasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, iddiaçının bağladığı müqavilə
saxtadır və geri tarixə tərtib edilmişdir. Qətnamədə tərəflərin izahatları təhrif
olunmuşdur. Məhkəmə baxışı zamanı cavabdeh Q.H.un nümayəndəsi tərəfindən təkrar
sənədlərin texniki ekspertizası və məhkəmə mühəndis-texniki ekspertizası təyin
olunması, həmçinin bununla bağlı Bakı Ağır Cinayətlər Məhkəməsinin arxivində olan
“B.İ.” MMC-nin möhürünün ekspertizaya təqdim edilməsi tələb edilsə də, bu barədə
məhkəmə iclas protokollarında qeydiyyat aparılmamış və müvafiq qərar qəbul
edilməmişdir. Məhkəmə cavabdeh tərəfindən təqdim edilmiş Bakı Ağır Cinayətlər
Məhkəməsinin məktubuna və həmin sübutla bağlı Azərbaycan Respublikası Mülki
Prosessual Məcəlləsinin (bundan sonra – MPM) 82.4-cü maddəsinə istinad etmiş, lakin

həmin sübutu və ona uyğun olaraq normanı qanunauyğun deyil, öz istədiyi kimi təfsir etmişdir. Cinayət işi üzrə 4 ilə yaxın davam edən ibtidai və məhkəmə istintaqı zamanı R.M. və Q.H. dəfələrlə müvafiq proseslərdə (iclaslarda) zərərçəkmiş şəxs qismində iştirak etmiş, həm istintaq, həm də məhkəmədə danışıqlarının mövzusu isə hərənin özünə aid mənzili ilə bağlı olmuşdur. Yəni həmin cinayət işi üzrə Q.H.un şikayəti 10 sayılı və hazırkı iş üzrə mübahisənin predmeti olan 64 sayılı mənzillə bağlı, R.M.un şikayəti isə 72 sayılı mənzillə bağlı olmuşdur. Başqa sözlə, əgər həqiqətən R.M.un hazırkı iş üzrə mübahisənin predmeti olan mənzilə dair müqaviləsi olsa idi, o halda R.M. ibtidai və məhkəmə istintaqı zamanı şikayətçi olmalı və bu barədə öz iradəni heç olmasa Q.H.a bildirməli idi. Belə bir irad isə heç vaxt bildirilməmişdir. İş üzrə ekspertlər qarşısında qoyulmuş sualların əksəriyyətinə cavab verilməmiş, əksər suallar üzrə tədqiqat aparılmamışdır. Məhkəmə həmin rəyləri sübut kimi qəbul edərək qətnamə çıxarmış, obyektiv araşdırma aparmamış, iddia müddətinin tətbiq edilməsi barədə ərizəyə əhəmiyyət və hüquqi qiymət verməmişdir.

Apellyasiya baxışı zamanı cavabdeh Q.H.un nümayəndəsi şikayətin məzmununa uyğun izahat verərək, təmin olunmasını xahiş etdi.

Cavabdeh Q.H. məhkəmə iclasında oxşar məzmulu izahat verdi.

İddiaçı apellyasiya şikayətinə yazılı etiraz təqdim edərək bildirmişdir ki, 2010-cu ilin sentyabr ayında bina sakinlərinin tələbi ilə "B." MMC-nin sədri T.E. mənzillərin bir qisminin açarlarını paylaşmışdır. Bundan sonra məlum olmuşdur ki, bir mənzil bir-neçə adama satılmışdır. Hazırkı mənzillə bağlı şikayətləri olmadığına görə iddiaçı məhkəməyə müraciət etməmişdir. Bakı Ağır Cinayətlər Məhkəməsində işə baxılması zamanı bilmişlər ki, mənzil Q.H. tərəfindən tutulmuşdur. T.E.lə görüşmüşlər və o, bildirmişdir ki, H.Q.a verəsi mənziliyoxdur, ona Xırdalanda tikilən binada 132 kv.m sahə verilməli olub. Məhkəmə qərarında qeyd edilmişdir ki, T.E.in Q.H.la bağladığı müqavilə saxtadır. İddiaçı T.E. barəsində keçirilən məhkəmə iclasında zərərçəkən qismində iştirak etmişdir. Həmin iclasların birində Q.H., hər birinin sahəsi 100 kv.m. olan iki mənzilin ona verilmədiyini haqqında çıxış etmişdir. T.E. bildirmişdir ki, ona mənzil verməyəcək, verdiyi pulu geri qaytarır. Mənzil iddiaçının, iddiaçının müqaviləsi digərindən əvvəl bağlanmışdır və siyahıda onun adı verilmişdir. Q.H. isə T.E.in sözləri ilə razılaşmışdır. Bu hallar məhkəmə protokolunda göstərilmişdir. Həmin əsaslar nəticəsində 23 avqust 2006-cı il tarixli saxta müqavilə ilə binanın 2-ci blok, 10-cu mərtəbəsində yerləşən və ümumi sahəsi 100 kv.m. olan mənzil Q.H.a satılmışdır. Q.H.un müqaviləsində göstərilən mənzilin sahəsi 100 kv.m-dir və onun həmin mənzil üzrə bağladığı müqavilə Bakı Ağır Cinayətlər Məhkəməsinin 30 may 2014-cü il hökmünə əsasən qüvvəsini itirmişdir. Qarşı tərəfin nümayəndələri tərəfindən qaldırılan fikirlər əsassızdır və sübutu olmayan faktlardır. Məhkəmə ekspertizası zamanı müəyyən olunan faktlar iddiaçının bağladığı müqavilənin həqiqiliyini sübut edir. İddiaçı mübahisəli mənzili 2006-cı ildə satın almışdır. Həmin vaxt hələ tikinti davam edirmiş. Mənzilin qapısı 2009-cu, ya da 2010-cu ildə "B.İ." MMC tərəfindən qoyulmuşdur. 10 il ərzində Cəmiyyət rəhbərliyinə bildirib ki, narahat olmağa əsas yoxdur. Cəmiyyətdə vahid müqavilə forması olmayıb, müqavilələrdəki möhür eynidir. Anlaşılmazlıq məhz ikiotaqlı mənzillə bağlı olub, ona görə ikiotaqlı mənzillə bağlı məhkəməyə müraciət ediblər. Onlara üçotaqlı mənzilin açarı verilməyib. Üçotaqlı mənzilin alqı-satqısı barədə danışıqlar gedəndə iştirak etməmiş, müqavilə bağlananda orada olmamış, müqaviləni

sonradan imzalamışdır. 2006-cı ildə mobil nömrəsi olub, müqavilədə olan mobil nömrəni nə vaxt aldığını bilmir. Mobil nömrə müqaviləyə sonradan yazılıb, iddiaçı nömrəni 2008-ci də aldığını deməyib, qarşı tərəfin verdiyi tarixlə bağlı məlumat qanunsuz əldə edilib. Mənzilin alqı-satqısı işi ilə əvvəllər atası məşğul olub. Mənzilin dəyərini birdəfəyə, nəgd qaydada müqavilə bağlananda ödəyiblər. Blokdakı bütün mənzillər 96,4 kv.m-dir, orada 100 kv.m olan mənzil yoxdur. İddiaçı apellyasiya şikayətinin təmin olunmamasını xahiş etmişdir.

İddiaçının vəkili apellyasiya şikayətinə etiraz edərək təmin olunmamasını xahiş etmişdir.

Sonuncu məhkəmə iclasının vaxtı və yeri barədə lazımı qaydada məlumatlandırılmış iddiaçı tərəf məhkəmə iclasında təmsil olunmamış, iddiaçı məhkəməyə teleqram ünvanlayaraq səhhəti ilə əlaqədar iştirak edə bilməyəcəyi üçün iclasın təxirə salınmasını xahiş etmişdir.

Məhkəmə kollegiyası tərəfin həqiqətən üzrlü səbəblərdən iştirak edə bilməyəcəyi barədə sübutlar təqdim etmədiyini, əvvəlki məhkəmə iclaslarında iştirak edərək izahat verdiklərini nəzərə alaraq işə iddiaçı tərəfin iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

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

Belə ki, iddiaçının öz tələblərinin əsası kimi istinad etdiyi hallar ondan ibarətdir ki, iddiaçı ilə «B.İ.» MMC arasında 26.07.2006-cı il tarixdə bağlanmış müqaviləyə əsasən, icraçı mübahisəli mənzili iddiaçıya verməyi, payçı isə mənzilin dəyərini ödəməyi öhdəsinə götürmüşdür. Müqavilə üzrə mənzilin dəyərini tam ödəmiş, lakin icraçı mənzili təhvil vermək öhdəliyini yerinə yetirməmişdir. 2015-ci ilin yay aylarında məlum olmuşdur ki, 23.08.2006-cı ildə icraçı mübahisəli mənzilin digər cavabdeh Q.H.a satılmasına dair müqavilə bağlanmış, eyni tarixdə həmin şəxsdən mənzilin dəyərinin bir hissəsi olan 4450 manat pul alınmışdır. İkinci müqavilə bağlanarkən mübahisəli mənzil artıq onun mülkiyyətində olduğundan həmin müqavilə əhəmiyyətsiz əqd olmaqla bağlandığı andan etibarsızdır. Ona görə də 23.08.2006-cı il tarixli müqavilə etibarsız hesab edilməklə, mənzil iddiaçıya təhvil verilməlidir.

Cavabdeh Q.H. iddiaya etiraz etmiş və etirazını iddiaçı tərəfindən təqdim olunan müqavilənin saxta olduğu və geri tarixə tərtib edildiyi ilə əsaslandırmışdır.

İddiaçı tərəfindən təqdim olunmuş onunla «B.İ.» MMC arasında 26.07.2006-cı il tarixdə bağlanmış müqaviləyə əsasən, icraçı Bakı şəhəri, Xətai rayonu, R.Məmmədov küçəsi, 20 sayılı ünvanda 15 mərtəbəli yaşayış evinin X mərtəbə, ümumi sahəsi 96,4 kv.m olan II blokda 64 sayılı mənzili izolə olunmuş 3 otaqdan ibarət bir pay kimi payçıya verməyi, payçı isə müqavilədə göstərilmiş məbləği tamamilə ödəməyi və mənzili qəbul etməyi öz öhdəsinə götürmüşdür. Müqavilə üzrə mənzilin dəyəri bir kv.m sahə üçün 400 manat təşkil edir. Sahəsi 96,4 kv.m olan mənzil üçün cəmi 38560 manat ödənilməlidir. «B.İ.» MMC-nin 26.07.2006-cı il tarixli maliyyə arayışına əsasən, mənzilin pay dəyəri iddiaçı tərəfindən tam ödənilmişdir.

Cavabdeh Q.H. tərəfindən təqdim olunmuş onunla icraçı «B.İ.» MMC arasında 23.08.2006-cı il tarixdə bağlanmış müqaviləyə əsasən, Bakı şəhəri, Xətai rayonu, R.Məmmədov küçəsi, 20 sayılı ünvanda 14 mərtəbəli yaşayış evinin X mərtəbə, ümumi

sahəsi 100 kv.m olan II blokda 64 sayılı mənzili izolə olunmuş 3 otaqdan ibarət bir pay kimi payçıya verməyi, payçı müqavilədə göstərilmiş məbləği tamamilə ödəməyi və mənzili qəbul etməyi öz öhdəsinə götürmüşdür. Müqavilə üzrə mənzilin dəyəri bir kv.m sahə üçün 320 ABŞ dolları, sahəsi 100 kv.m olan mənzil üçün cəmi 32000 ABŞ dolları müəyyən edilmişdir. «B.İ.» MMC tərəfindən verilmiş 23.08.2006-cı il tarixli kassa mədaxil orderinə əsasən, Q.H.dan 4450 manat, 13.02.2007-ci il tarixli kassa mədaxil orderinə əsasən, 46980 manat ödəniş qəbul edilmişdir.

Bakı Ağır Cinayətlər Məhkəməsinin 30.05.2014-cü il tarixli, 1(101)-65/2014 sayılı hökmü ilə T.E.nun 2005-2011-ci illərdə Bakı şəhərində «B.İ.» MMC-nin təsisçisi və direktoru vəzifəsində işləyərkən, digər şəxslərlə özgənin külli miqdarda əmlakını aldatma yolu ilə ələ keçirmək məqsədilə qabaqcadan əlbir olub cinayət əlaqəsinə girərək tamah niyyəti ilə rəsmi sənədlərə bilə-bilə yalan məlumatları daxil etməklə «B.İ.» MMC tərəfindən Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Rahib Məmmədovküçəsi20-də inşa olunan çoxmərtəbəli yaşayış binasında 23.08.2006-cı il tarixli saxta müqavilə ilə binanın 2-ci blok, 10-cu mərtəbəsində yerləşən, ümumi sahəsi 100 kv.m və 1-ci blok 2-ci mərtəbədəki ümumi sahəsi 102 kv.m olan mənzilləri H.Q.na sətaraq ondan 56.570 manat alınması; 27.04.2011-ci il tarixli saxta müqavilə ilə binanın 2-ci blok 11-ci mərtəbəsində yerləşən, ümumi sahəsi 71,6 kv. m olan mənzili M.R.na sətaraq ondan 26116 manat alması müəyyən edilmişdir.

Hökmdə zərərçəkmiş qismində ifadə vermiş Q.H. aldığı hər iki mənzil üzrə ödənişləri 2007-ci ilin fevral ayınadək ödədiyini, 2011-ci ilin sentyabr ayında binaya getdikdə mənzillərin əlavə olaraq bir neçə şəxsə satıldığını öyrəndiyini bildirmişdir.

Cinayət işi üzrə zərərçəkmiş qismində ifadə vermiş M.R. ifadəsində bildirmişdir ki, 2007-ci ilə oğlu M.N. (hazırkı iş üzrə iddiaçı) üçün göstərilən binanın 2-ci blok 14-cü mərtəbəsində yerləşən 60,8 kv.m sahəsi olan mənzili əvvəlki sahibi Cavanşir adlı şəxsdən T.E.in yanında 28000 ABŞ dolları ödəyərək almışdır. Sonra aşağı mərtəbə istədiyi üçün istədiyi 1-ci blok, 13-cü mərtəbədə 71,6 kv.m sahəsi olan mənzilə müqavilə bağlanmaqla, əlavə olaraq 5000 ABŞ dolları pul ödəmişdir. Daha sonra isə 27.04.2011-ci ildə mənzil dəyişdirilərək, müqavilə bağlanmaqla ona 2-ci blokda eyni sahəyə malik 72 sayılı mənzil verilmişdir. Maliyyə arayışına əsasən 42360 manat pul ödənilmişdir. 2011-ci ilin sentyabr ayında binadakı mənzillərin ondan əlavə bir neçə şəxsə satıldığını və aldandığını öyrənmiş, ona vurulmuş zərər ödənilməmişdir.

Həmin hökmlə T.E. Azərbaycan Respublikası Cinayət Məcəlləsinin 178.3.2, 213.2.2-ci və 313-cü maddələri ilə təqsirli bilinərək, azadlıqdan məhrum etmə cəzasına məhkum edilmişdir.Hökmün nəticə hissəsində digər zərərçəkmiş şəxslərlə yanaşı, Q.H.un mənzillə təmin olunub təqirləndirilən şəxslərdən şikayətinin olmaması nəzərə alınmış, eyni zamanda M.R.nun tələbi baxılmamış saxlanılaraq həmin tələblə mülki icraat qaydasında məhkəməyə müraciət etmək hüququ izah edilmişdir.

İş materiallarında olan Bakı Ağır Cinayətlər Məhkəməsinin 12.08.2016-cı il tarixli məktubunda qeyd olunur ki, yuxarıda istinad olunan hökmün nəticə hissəsində zərərçəkmiş şəxs Q.H.un mənzillə təmin olunduğundan təqsirləndirilən şəxslərdən şikayətçiolmamasının nəzərə alınması qeyd olunarkən onun «B.İ.» MMC ilə 23.08.2006-cı il tarixli müqavilələr bağlayaraq Bakı şəhəri, Xətai rayonu, R.Məmmədov küçəsi 20 ünvanında inşa olunan çoxmərtəbəli yaşayış binasının 2-ci blok 10-cu mərtəbəsində yerləşən 100 kv.m. sahəsi olan 64 sayılı mənzillə və 1-ci blok 2-ci

mərtəbəsində yerləşən 102 kv.m. sahəsi olan 10 sayılı mənzillə təmin olunması nəzərə alınmışdır. Həmin hallar məhkəmə istintaqı zamanı araşdırılıb, hökmün təsviri hissəsində qeyd olunaraq nəticəvi hissəsində nəzərə alınmışdır.

İşə birinci instansiya məhkəməsində baxılması zamanı təyin edilmiş məhkəmə ekspertizası üzrə 8083 sayılı, 27.06.2016-cı il tarixli ekspert rəy ilə müəyyən edilmişdir ki, Bakı şəhəri, Xətai rayonu, R.Məmmədov küçəsi, 20 sayılı ünvanda «B.İ.» MMC tərəfindən inşa edilmiş yaşayış evi- tədqiq olunan bina bir qeyri-yaşayış, 14 yaşayış mərtəbəsindən və bir texniki mərtəbədən ibarətdir.

8084 sayılı, 20.05.2016-cı il tarixli ekspert rəyi ilə müəyyən edilmişdir ki, tədqiqata təqdim edilmiş «B.İ.» MMC ilə M.N. arasında bağlanmış 26.07.2006-cı il tarixli müqavilənin blankı, «B.İ.» MMC ilə H.Q. arasında bağlanmış 23.08.2006-cı il tarixli müqavilənin blankı və «22 avqust 2006»-cü il tarixli müqavilənin blankı ilə eynilik təşkil etmir. «B. İnşaat» MMC ilə H.Q. arasında bağlanmış 23.08.2006-cı il tarixli müqavilənin blankı 22.08.2006-cı il tarixli müqavilənin blankının sərbəst nümunəsi ilə eynilik təşkil edir. Tədqiqata təqdim edilmiş 26.07.2006-cı il tarixli müqavilə blankında icra edilmiş əlyazmaların və imzaların rəngləyici maddələri kimyəvi tərkibinə görə gelli qələmlə icra edilmişdir («Payçı qrafasındakı İmza:qeydinin qarşısındakı imza və M.N. yazısından başqa»). Tədqiqata təqdim edilmiş 26.07.2006-cı il tarixli müqavilə blankında «Payçı» qrafasındakı “İmza:” qeydinin qarşısındakı imza və “M.N.” yazısı isə kimyəvi tərkibinə görə diyircəkli qələm pastası ilə icra edilmişdir.

İşə apellyasiya instansiyası məhkəməsində baxılması zamanı təyin edilmiş məhkəmə ekspertizası üzrə 190/836 sayılı, 12.01.2017-ci il tarixli ekspert rəy ilə müəyyən edilmişdir ki, tədqiqata təqdim edilmiş "B. inşaat" MMC ilə M.N. arasında bağlanmış 26.07.2006-cı il tarixli müqavilədə, maliyyə arayışında, "B.İ." MMC ilə Q.H. arasında bağlanmış 23.08.2006-cı il tarixli müqavilədə, 23.08.2006-cı il tarixli və 13.02.2007-ci il tarixli kassa mədaxil orderinin qəbzlərində olan möhür əksləri öz aralarında və "B.İ." MMC-yə məxsus "Azərbaycan Respublikası Bakı şəhəri Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti MMC "B.İ." məzmunlu möhürün eksperimental əks nümunələri ilə eynilik təşkil edirlər. Tədqiqata təqdim edilmiş "B.İ." MMC ilə M.N. arasında bağlanmış müqavilədəki "055-876-41-08" yazıları və həmin müqavilədə olan digər əlyazmaların (müqavilənin arxa tərəfində olan "İmza" qrafasındakı "imza (M.N.)" yazılardan başqa) rəngləyici maddələri kimyəvi tərkibinə görə eyni diyircəkli qələm pastası ilə icra olunmuşdur.

189 sayılı, 08.02.2017-ci il tarixli ekspert rəyi ilə müəyyən edilmişdir ki, "B.İ." MMC ilə M.N.nun adından bağlanmış olan 26 iyul 2006-cı il tarixli müqavilədə "İcraçı" hissəsində "Direktor" qrafasındakı, 26 iyul 2006-cı il tarixli maliyyə arayışında "B.- İnşaat" MMC-nin direktoru" qrafasındakı, "B.İ." MMC ilə H.Q.nun adından bağlanmış olan 23 avqust 2006-cı il tarixli müqavilənin arxa tərəfində "İcraçı" hissəsində "Direktor" qrafasındakı, 23 avqust 2006-cı il tarixli və 13 fevral 2006-cı il tarixli kassa mədaxil orderlərində "Xəzinədar" qrafalarındakı imzalar –eyni şəxs tərəfindən icra olunmuşdur.

386 sayılı, 17.04.2017-ci il tarixli ekspert rəyində "B.İ." MMC ilə M.N. arasında bağlanmış 26.07.2006-cı il tarixli müqavilədə göstərilən «B.İ.» MMC tərəfindən Bakı şəhəri, Xətai rayonu, R.Məmmədov küçəsi, 20 ünvanında inşa edilmiş 15mərtəbəli binanın 2 blok, 10 mərtəbəsində yerləşən, ümumi sahəsi 96.4 kv.m. olan 3 otaqlı 64

sayılı mənzil ilə, «B.İ.» MMC ilə Q.H. arasında bağlanmış 23.08.2006-cı il tarixli müqavilədə göstərilən «B.İ.» MMC tərəfindən həmin ünvanda inşa edilmiş 14 mərtəbəli binanın 2 blok, 10 mərtəbəsində yerləşən ümumi sahəsi 100 kv.m. olan 3 otaqlı 64 saylı eyni mənzil olub-olmamasını müəyyən etmək mümkün olmamışdır. Ekspert tərəfindən bu hal eskiz layihəsində mənzillərin sıralanma siyahısının olmadığı ilə əsaslandırılsa da, baxış zamanı təqdim olunmuş mənzilin quruluşu, parametrləri, otaqların sayı və yerləşmə planı binanın eskiz layihəsinin ikinci girişində sahəsi 96,2 kv.m olan 3 otaqlı mənzilinə uyğun olduğu müəyyən olunmuşdur.

Apellyasiya baxışı zamanı Bakı Ağır Cinayətlər Məhkəməsi tərəfindən göndərilmiş “B.İ.” MMC-yə aid dairəvi möhürdən eksperimental nümunələr götürülərkən müəyyən edilmişdir ki, dairəvi möhürün sol və sağ tərəfinin, habelə möhürün ortasında yerləşən ““B.İ.” MMC” adının qoşa “A” saitinin birincisinin yuxarı hissəsinin tamlığı pozulub.

Birinci instansiya məhkəməsi işdə olan sübutları tədqiq edib belə nəticəyə gəlmişdir ki, iddiaçı ilə “B. İnşaat” MMC arasında müqavilə daha əvvəl bağlandığından, həmin müqavilənin saxta olması barədə cavabdeh Q.H.un etirazının dəlilləri əsassız olduğundan iddia əsaslıdır və təmin olunmalıdır.

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi maddi hüquq normalarının pozulması ilə qəbul edildiyindən, məhkəmənin gəldiyi nəticə üçün mühüm əhəmiyyəti olan bütün faktiki hallar aydınlaşdırılmadığından və məhkəmənin qətnamədə göstərdiyi nəticələr işin hallarına uyğun gəlmədiyindən qətnamə ləğv edilməli və iş üzrə yeni qətnamə çıxarılmalıdır.

Belə ki, iş materialları əsasında iddiaçı ilə “B.İ.” MMC arasında müqavilənin cavabdeh Q.H.ə bağlanmış müqavilədən daha əvvəl tərtib olunduğu istisna olunur.

İlk növbədə nəzərə alınmalıdır ki, iddiaçı ilə “B.İ.” MMC arasında bağlanmış müqavilə və blank formasına görə həmin ərəfədə Cəmiyyətlə bağlanmış, surəti iş materiallarına əlavə edilən (iş vərəqi 58-62, 193-203, I cild) oxşar müqavilə və blanklardan (o cümlədən, İcraçının hüquqi ünvanı) fərqlənir.

İddiaçı ilə bağlanmış müqavilədə yaşayış evinin 15 mərtəbəli olduğu qeyd edilmişdir. Halbuki binanın eskiz layihəsinə istinad olunan ekspert rəyindən və binanın layihələndirildiyi dövrdə çap edilmiş reklam xarakterli bukletdən (iş vərəqi 64, I cild) görünür ki, binanın 14 mərtəbədən ibarət inşası planlaşdırılmışdır. Lakin məlum olmayan səbəblərdən bina faktiki olaraq 15 mərtəbədən (14 yaşayış və bir texniki mərtəbə) ibarət inşa edilmişdir. Bu isə belə bir qənaətə gəlməyə əsas verir ki, iddiaçı ilə bağlanmış müqavilə binanın inşa olunmasından sonra tərtib edilmişdir.

Bununla yanaşı, «B.İ.» MMC-nin təsisçisi və direktoru T.E.nun və digərlərinin təqsirləndirilməsi üzrə cinayət işində zərərçəkmiş şəxs kimi tanınmış, iddiaçının atası M.R. ifadələrində 2007-ci ildən əvvəl Cəmiyyətdən hər hansı mənzil aldığına istinad etməmişdir. Sonuncu cinayət işi üzrə verdiyi ifadəsində 2007-ci ilə oğlu M.N. (hazırkı iş üzrə iddiaçı) üçün göstərilən binanın 2-ci blok 14-cü mərtəbəsində yerləşən 60,8 kv.m sahəsi olan mənzili əvvəlki sahibindən aldığı, sonradan həmin mənzili bir neçə dəfə dəyişdiyini bildirmiş, lakin 26.07.2006-cı il tarixdə Cəmiyyətdən mənzil alması barədə heç bir məlumat verməmişdir. Halbuki həmin iş üzrə cavabdeh Q.H. da zərərçəkmiş şəxs kimi tanınmış, məhz mübahisəli mənzili 23.08.2006-cı il tarixli müqavilə əsasında əldə etdiyini bildirmiş, həmin mənzilin ona təhvil verilməsini tələb etmişdir. Qeyd

olunan hal 26.07.2006-cı il tarixli müqavilədə göstərilən mənzillə bağlı mübahisə olmadığı üçün cinayət işində bununla bağlı şikayət vermədikləri barədə iddiaçı tərəfin dəlilinə tənqidi yanaşmağa əsas verir.

İddiaçının təqdim etdiyi müqavilənin saxta olduğunu təsdiq edən digər dəlil ondan ibarətdir ki, həmin müqavilədə iddiaçıya məxsus telefon nömrəsi əks olunmuşdur. Cavabdeh tərəf həmin nömrənin 2008-ci ildən iddiaçının istifadəsində olduğunu bildirmişdir. İddiaçı birinci instansiya məhkəməsinin baxışı zaman bu faktı mübahisələndirməmiş, lakin nömrənin müqaviləyə sonradan – 2010-2011-ci illərdə əlavə edildiyini iddia etmişdir (iş vərəqi 224, I cild; 276, II cild). İş üzrə keçirilmiş ekspertizalar nəticəsində iddiaçı ilə bağlanmış müqavilədəki "055-876-41-08" yazılarının və həmin müqavilədə olan digər əlyazıların (müqavilənin arxa tərəfində olan "İmza" qrafasındakı "imza (M.N.)" yazılardan başqa) rəngləyici maddələri kimyəvi tərkibinə görə eyni diyircəkli qələm pastası ilə icra olunduğu müəyyən edilmişdir. Müqavilənin arxa tərəfində olan "İmza" qrafasındakı "imza (M.N.)" yazıları ilə bağlı isə nəzərə alınmalıdır ki, iddiaçı özü də apellyasiya baxışı zamanı müqavilə tərtib edilərkən orada olmadığını və müqaviləni sonradan imzaladığını bildirmişdir (iş vərəqi 357, II cild). Beləliklə, qeyd olunan hallar da bir daha iddiaçının təqdim etdiyi müqavilənin onun özündə göstəriləndiyi tarixə deyil, bir neçə il sonraya aid olduğunu təsdiq edir.

Qeyd olunanlardan əlavə, apellyasiya baxışı zamanı Bakı Ağır Cinayətlər Məhkəməsi tərəfindən göndərilmiş "B.İ." MMC-yə aid dairəvi möhürdən eksperimental nümunələr götürülərkən, müəyyən edilmişdir ki, dairəvi möhürün sol və sağ tərəfinin, habelə möhürün ortasında yerləşən "B.İ. MMC" adının qoşa "A" saitinin birincisinin yuxarı hissəsinin tamlığı pozulub.

İddiaçı tərəfindən məhkəməyə təqdim olunan 20.05.2005-ci il tarixli müqavilədə və maliyyə arayışındakı möhür izində möhürün sol və sağ tərəfinin, habelə möhürün ortasında yerləşən "B.İ." MMC" adının qoşa "A" saitinin birincisinin yuxarı hissəsinin əks olunmadığı aşkar görünür. Cavabdeh Q.H.un təqdim etdiyi 23.08.2006-cı il tarixli müqaviləyə və mədaxil orderlərinə vurulmuş möhür izində isə həmin hissələr tam əks olunmuşdur. Halbuki əgər iddiaçının iddia etdiyi kimi onunla müqavilə daha əvvəl bağlanmışdısa, həmin müqavilədə əks olunmuş möhür izi hazırda olduğu kimi pozulmuş vəziyyətdə ola bilməzdi.

Bütün bunlara baxmayaraq iş üzrə keçirilmiş ekspertizalar nəticəsində iddiaçının təqdim etdiyi sənədlərdə əks olunan möhürün "B.İ." MMC-yə məxsus olduğu, imzanın isə Cəmiyyətin direktoru T.E. tərəfindən icra edildiyi müəyyən edilmişdir.

Məhkəmə kollegiyası sadalanan sübutlara və işin hallarına məcmu şəkildə qiymət verərək belə qənaətə gəlir ki, iddiaçı tərəfindən məhkəməyə təqdim edilmiş müqavilə və maliyyə arayışı "B.İ." MMC-nin rəhbərliyi tərəfindən saxtalaşdırılmış və həmin sənədlərdə tərtib olunduğu dövrə uyğun gəlməyən arxa tarix qeyd edilmişdir. Cavabdeh Q.H.la bağlanmış 23.08.2006-cı il tarixli müqaviləiddiaçının təqdim etdiyi 26.07.2006-cı il tarixli müqavilədən əvvəl tərtib edilmişdir.

Nəzərə alınmalıdır ki, hər iki tərəfin təqdim etdiyi müqavilələr mahiyyət etibarını ilə podrat müqaviləsidir. Çünki cavabdeh "B.İ." MMC mübahisəli mənzili inşa edərək sifarişçiyə verməyi, sifarişçi isə həmin mənzilin dəyərinin ödənilməsini öz üzərinə götürmüşdür.

Mülki Məcəllənin 752.1-ci maddəsinə əsasən podrat müqaviləsinə görə podratçı müqavilədə nəzərdə tutulan işi icra etməyi, sifarişçi isə podratçıya razılaşıdırılmış mizd ödəməyi öhdəsinə götürür.

Həmin Məcəllənin 752.2-ci maddəsinə görə əgər podratda hər hansı məmullatın hazırlanması nəzərdə tutularsa və podratçı onu özünün əldə etdiyi materiallardan hazırlayarsa, hazırlanmış məmullata mülkiyyəti sifarişçiyə verir. Əgər əvəz edilən əşya hazırlanmışdırsa, alqı-satqı qaydaları tətbiq edilir.

Qeyd olunan maddələrin məzmunua müvafiq olaraq podratçı özünün əldə etdiyi materiallardan hazırladığı və sifarişçiyə verilənədək özünə məxsus olan əşyanı sifarişçinin mülkiyyətinə verməlidir. Podrat müqaviləsi bağlanılan vaxt əmlak hazırlanmışdırsa alqı-satqı qaydaları tətbiq edilir. Həmin qaydaları tənzimləyən Mülki Məcəllənin 567-ci maddəsində isə təsbit olunmuşdur ki, alqı-satqı müqaviləsinə görə satıcı əşyanı alıcının mülkiyyətinə verməyi, alıcı isə əşyanı qəbul edib əvəzində müəyyənləşdirilmiş pul məbləğini (qiyməti) ödəməyi öhdəsinə götürür.

Lakin iş materiallarından müəyyən olunur ki, “B.İ.” MMC ilə iddiaçı arasında 26.07.2006-cı il tarixli müqavilə bağlanılan zaman həmin müqavilənin predmeti olan mübahisəli mənzil cavabdeh “B.İ.” MMC-yə məxsus olmamış və onun həmin müqaviləni bağlamaq səlahiyyəti olmamışdır. Çünki “B.İ.” MMC ilə cavabdeh Q.H. arasında bağlanmış 23.08.2006-cı il tarixli müqaviləyə əsasən icraçı mənzili inşa etdikdən sonra sonuncunun sahibliyinə və istifadəsinə verməyi öhdəsinə götürmüşdür. Həmin müqavilə ləğv edilmədən eyni mənzilə dair idiaçının adına yeni müqavilənin bağlanması Mülki Məcəllənin tələblərinə ziddir və həmin Məcəllənin 337.1-ci maddəsinə əsasən etibarsızdır.

Qeyd olunanlara əsasən iddiaçı tərəfindən irəli sürülmüş cavabdehlər arasında bağlanmış 23.08.2006-cı il tarixli müqavilənin etibarsız hesab edilməsi barədə tələbi təmin edilməməlidir.

“B.İ.” MMC ilə cavabdeh Q.H. arasında bağlanmış müqavilədə mənzilin ölçüsünün real ölçüsündən fərqli göstərilməsi həmin müqavilənin etibarsızlığına əsas verən hal kimi qiymətləndirilə bilməz.

Eyni zamanda iddiaçı tərəfindən irəli sürülmüş mənzilin ona təhvil evrilməsi tələbi də əsassızdır. Çünki iddiaçının mənzilə dair bağladığı müqavilə etibarsız olduğundan onun mübahisəli mənzilə əmlak hüquqları yaranmışdır və bununla da həmin tələb üzrə Mülki Məcəllənin 157.2-ci maddəsinin dispoziisiya şərti mövcud deyildir.

Ona görə də iddia təmin edilməməli, MPM-in 119.1-ci maddəsinə əsasən ekspertiza xərcləri iddiaçıya aid edilməlidir.

Məhkəmə kollegiyası, həmçinin mübahisəyə iddia müddətinin tətbiq edilməsi barədə cavabdeh Q.H. tərəfindən apellyasiya baxışı zamanı təqdim edilmiş vəsatətin müzakirəsinə əsas görmür. Belə ki, Mülki Məcəllənin 375.2 və MPM-in 372-ci maddələrinin mənasına görə həmin ərizə birinci instansiya məhkəməsində işə baxılması barədə işdə iştirak etmiş şəxs tərəfindən birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi qəbul edilənək verilə bilərdi.

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

QƏT ETDİ:

Cavabdeh H.Q.nun apellyasiya şikayəti təmin edilsin.

Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsinin 2(011)-1079/2016 sayılı iş üzrə 12 avqust 2016-cı il tarixli qətnaməsi ləğv edilsin. İş üzrə yeni qətnamə qəbul olunsun.

İddiaçı M.N.nun cavabdehlər "B.İ." Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə və H.Q.na qarşı Bakı şəhəri, Xətai rayonu, R.Məmmədov küçəsi 20 sayılı ünvanda inşa edilmiş 15 mərtəbəli yaşayış evinin II blokunun X mərtəbəsindəki, ümumi sahəsi 96,4 kvm olan 3 otaqlı, 64 nömrəli mənzilə dair «B.İ.» Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti ilə H.Q. arasında bağlanmış 23.08.2007-ci il tarixli müqavilənin etibarsız hesab edilməsi, həmin mənzilin boşaldılaraq ona təhvil verilməsi tələbinə dair iddiası təmin edilməsin.

İş üzrə keçirilmiş ekspertiza tədqiqatlarının dəyəri olan 580 (beş yüz səksən) manat pul iddiaçı M.N.ndan tutularaq Azərbaycan Respublikasının Dövlət büdcəsinə 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 imza:
Hakimlər imzalar:

Abiddin Hüseynov
Aygün Abdullayeva
İsmayıl Xəlilov

Əsli ilə düzdür:
Hakim

Abiddin Hüseynov