



Azərbaycan Respublikası adından
Q Ə T N A M Ə

İş № 2(103)-8915/2017

03 oktyabr 2017-ci il

Bakı şəhəri

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyası

Hakimlər Hüseynov Abiddin Qabil oğlunun sədrliyi və məruzəsilə,
Sarıyev Xəyal Əjdər oğlundan və Xəlilov İsmayıl Kamil oğlundan ibarət tərkibdə,
Xanahiyeva Türkan Novruz qızının katibliyi,
iddiaçının nümayəndəsi H.A.nin,
cavabdeh “Azərbaycan Sənaye Bankı” ASC-nin nümayəndəsi
Vyacheslav Ayvazovun iştirakı ilə,

iddiaçı N.C.nin cavabdehlər Bakı şəhəri Yasamal rayon İcra şöbəsinə və qeyrilərinə qarşı hərracın nəticələrinin etibarsız hesab edilməsi və çıxarışın ləğvi tələbinə dair 2(004)-2878/2017 sayılı işə Bakı Şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin 05 iyun 2017-ci il tarixli qətnaməsindən cavabdeh “Azərbaycan Sənaye Bankı” ASC tərəfindən verilmiş apellyasiya şikayəti əsasında Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin binasında açıq məhkəmə iclasında baxaraq

MÜƏYYƏN ETDİ:

İşin mübahisəsiz halları ondan ibarətdir ki, Bakı Şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin 2(004)-180/2014 sayılı, 03 mart 2014-cü il tarixli qətnaməsi ilə 57240,99 manat əsas borc, 05 iyun 2013-cü il tarixə hesablanmış 22988,63 faiz borcu, 2000 manat hesablanmış dəbbə pulu və 30 manat dövlət rüsumunun əvəzinin A.N.ndan, N.C.ndan və N.E.ndan müştərək qaydada “Azərbaycan Sənaye Bankı” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin (bundan sonra – Bank) xeyrinə tutulması, N.C.nin mülkiyyətində olan Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, Təbriz Xəlil Rza oğlu Xəlilbəyli küçəsində istifadə olan 0,0445 ha torpaq sahəsində yerləşən 7 nömrəli binanın zirzəmisində ümumi sahəsi 89,8 kv.m-dən ibarət qeyri-yaşayış sahəsinə (bundan sonra – mübahisəli sahə) tutmanın yönəldilərək həmin əmlakın boşaldılması, açıq hərracdan satılması və satışdan əldə edilmiş pul vəsaiti hesabına Banka olan borcun ödənilməsi qətnamə edilmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin 2(103)-829/2015 sayılı, 02 aprel 2015-ci il tarixli qətnaməsi ilə birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi borcun N.C.ndan tutulması hissəsində ləğv edilmiş, həmin hissədə iddia təmin edilməmiş, qətnaməfaiz borcuna aid hissədə dəyişdirilmiş, faiz borcu 18336,29 manat, mübahisəli sahənin ilkin satış qiyməti 270000 manat müəyyən edilmişdir. Qətnamə qanuni qüvvəyə minmiş və icraya yönəldilmişdir.

12.11.2015-ci il tarixdə icra sənədi üzrə icraat, Yasamal rayon İcra şöbəsinin 17/72-12036/15 sayılı 25.11.2015-ci il tarixli sifariş məktubuna əsasən mübahisəli sahəyə tutma yönəldilməsi ilə bağlı hərrac prosesi başlanmışdır.

Sonradan icra məmuru icra sənədi üzrə icra qaydasının və icra üsulunun dəyişdirilməsi barədə təqdimatla məhkəməyə müraciət etmiş, Bakı Şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin 22.02.2016-cı il tarixli qərardadı ilə təqdimat təmin edilməmişdir. Tələbkarın verdiyi şikayət əsasında işə baxmış Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin 26.04.2016-cı il tarixli qərardadı ilə şikayət təmin edilməmiş, qərardad dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Eyni zamanda tələbkar Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin 02.04.2015-ci il tarixli qətnaməsinin icra üsulunun və qaydasının dəyişdirilməsi barədə ərizə ilə məhkəməyə müraciət etmiş, Bakı Şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin 31.05.2016-cı il tarixli qərardadı ilə ərizə təmin edilməmişdir.

İpoteka predmetinin ilkin satış qiyməti - 270000 manat, təkrar hərracdakı ilkin satış qiyməti - 229500 manat olmuş, hərracın yekunları barədə 67/10 nömrəli, 03.10.2016-cı il tarixli protokola əsasən mübahisəli sahə 25% aşağı qiymətə- 172125 manata tələbkar (Bank) tərəfindən əldə etmişdir.

14.10.2016-cı il tarixdə Banktərəfindən 94517,72 manat vəsait ipoteka qoyana ödənilən məbləğ qismində Yasamal rayon İcra şöbəsinin hesabına, hərracın təşkili üzrə xidmət haqqı qismində 1500 manat vəsait isə “Daşınar və Daşınmaz Əmlakların Satışı üzrə Hərrac Mərkəzi” MMC-nin hesabına köçürülmüşdür.

20.10.2016-cı il tarixdə ödəniş tapşırıqına əsasən Yasamal rayon İcra şöbəsi tərəfindən icra sənədi üzrə ipoteka qoyana əmlakın qiyməti ilə tələb arasında olan fərqin qaytarılması qismində 94517,72 manat vəsait N.C.nin etibarnamə üzrə nümayəndəsi N.E.nun hesabına köçürülmüşdür.

Baxılan iş üzrə iddiaçı N.C. cavabdehlər Bakı şəhəri Yasamal rayon İcra şöbəsinə, Banka, “Daşınar və Daşınmaz Əmlakların Satışı üzrə Hərrac Mərkəzi” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə və Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidmətinin Bakı şəhər ərazi idarəsinə qarşı iddia ərizəsi və ona əlavə ərizə ilə məhkəməyə müraciət edərək 67/10 sayılı, 03.10.2016-cı il tarixli hərracın yekunları barədə protokolun və hərracın nəticələrinin etibarsız hesab edilməsi, 03.10.2016-cı il tarixli daşınmaz əmlakın alqı-satqısı müqaviləsinin və onun əsasında verilmiş çıxarışın ləğv edilməsi barədə qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

İddia ərizəsi onunla əsaslandırılmışdır ki, mübahisəli sahənin satılması ilə bağlı mövcud qanunvericiliyə uyğun keçirilmiş hərraclar baş tutmamış, müvafiq olaraq təkrar hərracın baş tutmaması barədə “Birja yenilikləri” qəzetinin 09.09.2016-cı il tarixli nömrəsində dərc edilmişdir. Bundan sonra hərrac mərkəzinin nümayəndəsi iddiaçıya bildirmişdir ki, Bank 30 təqvim günü ərzində təklif olunan əmlakı almamışdır və iş icra orqanına geri qaytarılcaqdır. Bu səbəbdən iddia təmin edilməlidir.

Bakı Şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin 05 iyun 2017-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia qismən təmin edilmiş, mübahisəli sahənin hərracda satılması nəticəsində iddiaçının etibarnamə üzrə nümayəndəsi N.E.na verilmiş 94517,72 manat pulun Banka qaytarılmaqla, 67/10 sayılı, 03 oktyabr 2016-cı il tarixli hərracın nəticələri barədə protokolun və hərracın nəticələrinin etibarsız hesab edilməsi, mübahisəli sahənin satılması məqsədilə keçirilmiş 03 oktyabr 2016-cı il tarixli hərrac əsasında Bankla bağlanmış daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsinin və onun əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən verilmiş çıxarışın etibarsız hesab olunması qət edilmişdir.

Bank apellyasiya şikayəti verərək, qətnamənin ləğv edilməsini və iddianın təmin edilməməsi barədə qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

Apellyasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, 12.11.2015-ci il tarixdə icra icraatına başlanması barədə qərar qəbul edilməsindən sonra 05.09.2016-cı il tarixə təyin edilmiş 2-ci hərracıbaş tutmadığından Bankı mübahisəli sahənin 172125 manata alınmasına razılıq vermişdir. 03.10.2016-cı il tarixdə Hərracın nəticələrinə dair protokol və müqavilə imzalanmışdır. Beləliklə, qanunda nəzərdə tutulan 30 günlük müddət keçməmişdir. Hərracın nəticəsində borc ödənildikdən sonra Banktərəfindən qalıq məbləğ olaraq, Yasamal rayon İcra şöbəsinin depozit hesabına köçürülmüş 94517,72 manatiddiaçının nümayəndəsi N.E. tərəfindən alınmışdır. Bu isə sübut edir ki, iddiaçı hərracın nəticələrini qəbul etmişdir. Digər tərəfdən, mübahisəli sahəyə dair 2 hərrac keçirilmişdir. 19.01.2016-cı il tarixə təyin edilən hərrac baş tutmadığından 05 sentyabr 2016-cı il tarixə təyin edilmişdir. 05 sentyabr 2016-cı il tarixə təyin edilən 2-ci hərracda baş tutmadığından Banka əmlakın əldə edilməsi ilə əlaqədar müraciət daxil olmuşdur. Yəni 10 oktyabr 2016-cı il tarixə hərrac təyin edilməmişdir. Əks halda 03 oktyabr 2016-cı il tarixdə hər hansı hərrac protokolu imzalana bilməzdi. 19.01.2016-cı il tarixə təyin edilmiş hərracın 05.09.2016-cı il tarixə təyin edilməsinin səbəbi isə Yasamal rayon İcra şöbəsinin təqdimatı ilə əlaqədar məhkəmə mübahisəsinin olmasıdır. Məhkəmə qətnaməsi yalnız iddiaçının iddia ərizəsində qeyd etdiyi məlumatlara əsaslanır. Əlavə olaraq, məhkəmə qətnaməsi üzrə Bankla hərrac təşkilatçısı arasında bağlanmış daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üzrə müqavilə etibarsız hesab edilsə də, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 14-cü fəslində qeyd edilmiş, müqavilənin etibarsızlığının əsaslarından heç biri məhkəmə qətnaməsində öz əksini tapmamışdır.

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

İddiaçının nümayəndəsi apellyasiya şikayətinə etiraz edərək, həmçinin bildirdi ki, 20.10.2016-cı il tarixdə ödəniş tapşırığına əsasən Yasamal rayon İcra şöbəsi tərəfindən 94517,72 manat vəsaitin N.E.nun hesabına köçürülməsi həmin məbləğin iddiaçı tərəfindən qəbul edilməsi kimi qiymətləndirilə bilməz. İddiaçı həmin dövrdə onu təmsil etməklə bağlı N.E.yə etibarnamə versə də, ödəniş tapşırığından da görünür ki, həmin məbləğ iddiaçının deyil, N.E.nin hesabına köçürülmüşdür. Nümayəndə qeyd olunanlara əsasən şikayətin təmin olunmamasını xahiş etdi.

Məhkəmə iclasının vaxtı və yeri barədə rəsmi qaydada məlumat verilsə də, digər cavabdehlər iclasda səlahiyyətli nümayəndəsinin iştirakını təmin etməmiş və bunun səbəblərini bildirməmişlər. Kollegiya işə həmin şəxslərin iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

Məhkəmə kollegiyası işdə iştirak edən şəxsləri dinləyib, apellyasiya şikayətinin dəlillərini və iş materiallarını araşdıraraq hesab edir ki, Bankın apellyasiya şikayəti təmin edilməli, 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.

İddiaçı tələbini onunla əsaslandırılmışdır ki, mübahisəli sahənin satılması ilə bağlı mövcud qanunvericiliyə uyğun keçirilmiş hərraclar baş tutmamış, Bank 30 təqvim günü ərzində əmlakı qəbul etməmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi belə qənaətə gəlmişdir ki, mübahisəli sahənin satışı üzrə 03.10.2016-cı il tarixdə üçüncü hərracın keçirilməsi qanuna ziddir. Ona görə də iddia əsaslıdır və təmin edilməlidir.

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 43 və 48-ci maddələrinə, habelə həmin maddələrin şərh olunmasına dair Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin 28.10.2014-cü il tarixli qərarında ifadə edilmiş hüquqi mövqelərə əsasən ipoteka predmetinə tutuma yönəldilməsi üzrə iki hərracın keçirilməsindən sonra üçüncü hərracın keçirilməsi yolverilməzdir. İkinci hərrac baş tutmamış elan edildikdən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka saxlayan ipoteka predmetini əldə etməzsə ipotekaya xitam verilir.

İş materialları ilə müəyyən edilir ki, mübahisəli sahə üzrə ilkin hərrac 19.01.2016-cı il tarixinə saat 11:00-a təyin edilmiş, bu barədə tərəflərə məlumat verilmiş və kütləvi informasiya vasitələrində məlumat dərc edilmişdir. Həmin tarixə təyin edilmiş hərrac alıcı olmadığına görə baş tutmamışdır. Növbəti hərrac 05.09.2016-cı il tarixinə, saat 11:00-a təyin edilmiş, yenə də hərracda heç kəs iştirak etmədiyinə görə baş tutmamış, əmlak tələbkara təklif edilmiş və 1 təqvim ayı keçmədən tələbkar (Bank) tərəfindən qəbul edilmişdir.

İddiaçı özü də iddia ərizəsində təkrar hərracın baş tutmaması barədə “Birja yenilikləri” qəzetinin 09.09.2016-cı il tarixli nömrəsində məlumat dərc edildiyini təsdiq etmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi iddianın təmin olunmasını 10.10.2016-cı il tarixinə növbəti – üçüncü hərracın təyin olunması ilə əsaslandırırsa da, iş materiallarında bu halı təsdiq edən hər hansı sübut mövcud deyil.

Bununla yanaşı, işə əlavə olunmuş sənədlərdən görünür ki, mübahisəli sahə üzrə 19.01.2016-cı il tarixinə təyin edilmiş ilkin hərrac baş tutmadıqdan sonra tərəflərə 02.03.2016-cı il tarixinə təyin edilmiş hərrac barədə bildiriş göndərilmişdir.

Qeyd olunan məsələyə aydınlıq gətirmək məqsədilə apellyasiya baxışı zamanı "Daşınar və Daşınmaz Əmlakların Satışı üzrə Hərrac Mərkəzi" MMC-yə sorğu göndərilmiş, 25.09.2017-ci il tarixli məktubla bildirilmişdir ki, birinci hərrac baş tutmamış elan edildikdən sonra Bankın məktubuna və Yasamal rayon İcra şöbəsinin təqdimatına əsasən icra prosesi dayandırılmışdır. Bu səbəbdən 04.02.2016-cı il tarixdə və ya icra şöbəsinin hərrac prosesinin davam etdirilməsi barədə yeni məktubu daxil olanadək olan dövrdə hər hansı hərrac keçirilməmişdir. Sonradan Yasamal rayon İcra şöbəsi tərəfindən hərrac prosesinin davam etdirilməsi ilə bağlı yenidən məktub daxil olduqdan sonra ikinci hərrac 05.09.2016-cı il tarixinə təyin edilmişdir.

İşdən də görünür ki, həmin dövrdə tələbkarın və icra məmurunun icra sənədi üzrə icra qaydasının və icra üsulunun dəyişdirilməsi barədə ayrı-ayrılıqda müraciətləri olmuş, 2016-cı ilin fevral-mart aylarında həmin müraciətlər üzrə birinci və apellyasiya instansiya məhkəməsinin aktları qəbul edilmişdir.

İddiaçı hərracın nəticələrinin etibarsız hesab olunması üçün digər əsaslara istinad etməmiş və məhkəmə baxışı zamanı belə əsaslar müəyyən edilməmişdir.

Qeyd olunan hissədə iddia əsassız olduğundanhəmin tələbdən irəli gələn digər tələblər də təmin oluna bilməz.

Ona görə də qətnamə ləğv edilməli, iddia təmin olunmamalıdır.

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən və Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 382, 384, 392, 393 və 405-ci maddələrini rəhbər tutaraq, Məhkəmə kollegiyası

QƏT ETDİ:

Cavabdeh “Azərbaycan Sənaye Bankı” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin apellyasiya şikayəti təmin edilsin.

Bakı Şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin 2(004)-2878/2017 sayılı iş üzrə05 iyun 2017-ci il tarixli qətnaməsi ləğv edilsin və iş üzrə yeni qətnamə çıxarılsın.

İddiaçı N.C.nın cavabdehlər Bakı şəhəri Yasamal rayon İcra şöbəsinə, “Azərbaycan Sənaye Bankı” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinə, “Daşınar və Daşınmaz Əmlakların Satışı üzrə Hərrac Mərkəzi” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə və Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidmətinin Bakı şəhər ərazi idarəsinə qarşı hərracın yekunları barədə protokolun və hərracın nəticələrinin etibarsız hesab edilməsi, 03.10.2016-cı il tarixli daşınmaz əmlakın alqı-satqısı müqaviləsinin və onun əsasında verilmiş çıxarışın ləğv edilməsi barədə iddiası təmin edilməsin.

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

Sədrlik edən hakim imza:
Hakimlər imzalar:
İsmayıl Xəlilov

Əsli ilə düzdür:
Hakim

Abiddin Hüseynov
Xəyal Sarıyev

Abiddin Hüseynov