



**Azərbaycan Respublikası adından
Q Ə R A R**

№ 2-1(103)-XXXX/2019

**XX.XX.2019-cu il
Bakı şəhəri**

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin inzibati-iqtisadi kollegiyasının hakimləri Səriyyə Seyid qızı Seyidova (sədrlik edən); Valeh Məmməd oğlu Ağayev və İlham Bayram oğlu Əhmədovdan ibarət tərkibdə, Humay Məmməd qızı Qurbanovanın katibliyi ilə,

İddiaçı XXXX qızı və cavabdehin nümayəndəsi XXXX oğlunun iştirakları ilə,

İddiaçı XXXX qızının cavabdeh XXXXnin XXXXnə qarşı «mənzilə dair hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyatla alınmaqla reyestrdən çıxarış verilməsi» tələbinə dair inzibati iş üzrə XXXX Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin 2-1(XX)-XXX/2019 sayılı, XXXX2019-cu il tarixli qərarından cavabdeh tərəfindən verilmiş apellyasiya şikayətinə əsasən işə Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin binasında (XXXX), açıq məhkəmə iclasında baxaraq

m ü ə y y ə n e t d i :

İddiaçı XXXX qızı cavabdeh XXXXnin XXXXnə qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək Bakı şəhəri, XXXX rayonu, XXXX yaşayış massivi X-də yerləşən X-ci girişin X-cu mərtəbəsində X otaqlı(ümumi sahəsi 123 kv.m olan) XX və XX –ci mənzillərin iddiaçının adına dövlət reyestrində qeydiyyatla alınması və daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışın verilməsi vəzifəsinin cavabdehə həvalə edilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

İddia ərizəsi onunla əsaslandırılmışdır ki, iddiaçının əri XXXX oğlu ilə “XXXX”MMC arasında XXXX 2007-ci il tarixində “Yaşayış binasında mənzil tikintisi haqqında” müqavilə bağlanmışdır. İddiaçının əri vəfat etdiyi üçün XXXX 2018-ci il tarixdə həmin müqavilə iddiaçının adına rəsmiləşdirilmişdir. Müqaviləyə əsasən Bakı şəhəri, XXXX, yaşayış massivi X-də yerləşən X-ci girişin X-cu mərtəbəsində 3 otaqlı (ümumi sahəsi 123 kv.m olan) XX və XX nömrəli mənzillərin dəyərini tam və vaxtında ödənilmişdir. XXXX-ci ildən iddiaçı həmin mənzilin sahibi olaraq istifadə edir. Mənzilin iddiaçının adına dövlət qeydiyyatına alınması barədə xahişi cavabdeh tərəfindən təmin edilməmişdir. İddiaçı göstərilənlərə əsasən iddianın təmin edilməsini xahiş etmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsinin hazırkı iş üzrə qəbul etdiyi qərarı ilə iddia tələbinin təmin edilməsi qərara alınmışdır.

Qərardan narazı qalan cavabdeh apellyasiya şikayəti vermişdir.

Apellyasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, aparılmış araşdırmalar nəticəsində məlum olmuşdur ki, ərizəyə əlavə edilmiş sənədlər surətdir və həmin sənədlərin əsilləri ərizəyə əlavə olunmamışdır. Bundan başqa, müvafiq mənzilə dair mənzil-tikinti kooperativi binasında yaşayış sahəsinin verilməsi barədə mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı (protokoldan çıxarış) və çoxmərtəbəli müvafiq mənzilin yerləşdiyi çoxmərtəbəli yaşayış binasının istismara qəbul aktı (istismara icazə) İdarəyə təqdim edilməmişdir. Bundan başqa yaşayış binasına “XXXX” MMC-nin mülkiyyət hüquqları daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alındıqdan sonra daşınmaz əmlak sahibləri tərəfindən təqdim ediləcək notariat qaydada təsdiq edilmiş alqı-satqı müqaviləsi əsasında mənzil və qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı aparıla bilər.

İşə apellyasiya qaydasında baxılarkən cavabdehin nümayəndəsi apellyasiya şikayətinin təmin edilməsini xahiş etmişdir.

İşə apellyasiya qaydasında baxılarkən iddiaçı apellyasiya şikayətinin təmin edilməməsini xahiş etmişdir.

Məhkəmə kollegiyası apellyasiya şikayətinin dəlillərini nəzərdən keçirib, iş materiallarını araşdırıb belə nəticəyə gəlir ki, apellyasiya şikayəti təmin edilmədən, birinci instansiya məhkəməsinin qərarı dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır.

Azərbaycan Respublikası İnzibati-Prosessual Məcəlləsinin 82-ci maddəsinə əsasən apellyasiya instansiyası məhkəməsi mübahisə ilə bağlı iş şikayət həddində və hüquqi məsələlər, habelə sübutlar və faktlar (faktiki hallar) əsasında mahiyyəti üzrə tam həcmdə baxır. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi həmçinin bu Məcəllənin 12-ci maddəsinin tələblərinə əsasən yeni təqdim olunmuş sübutları (sübutetmə vasitələrini) və faktları (faktiki halları) da nəzərə alır.

Həmin Məcəllənin 87.8-ci maddəsinə əsasən apellyasiya instansiyası məhkəməsi qərarını əsaslandırmağa borcludur. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi birinci instansiya məhkəməsinin qərarını dəyişdirmədən qüvvədə saxladıqda, həmin qərardakı əsaslara istinad edə bilər.

Məhkəmə kollegiyası gəlidiyi nəticə ilə bağlı aşağıdakıların qeyd edilməsini zəruri hesab edir.

İş materiallarına əsasən müəyyən olunur ki, Bakı şəhəri, XXXX rayonu, XXXX yaşayış massivi, bina XX sayılı yaşayış binası "XXXX" MMC tərəfindən inşa edilmişdir və dövlət qəbul komissiyası tərəfindən istismara qəbul edilmişdir, iddiaçı həmin binanın 123,0 kv.m sahədən ibarət 3 otaqlı XX, XX nömrəli mənzillərin pay dəyərini tam şəkildə ödəmiş və bu barədə ona maliyyə arayışı verilmişdir, iddiaçı həmin mənzil üzərində mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması üçün cavabdehə müraciət etmiş, lakin iddiaçının müraciəti təmin edilməmiş, imtina onunla əsaslandırılmışdır ki, həmin mənzilin yerləşdiyi binanın istismarına icazə sənədləri və mənzil-tikinti kooperativi tərəfindən verilmiş protokoldan çıxarışı təqdim edilməmişdir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 17.1-ci maddəsinə əsasən bütün dövlət hakimiyyəti orqanları, yerli özünüidarə orqanları, siyasi partiyalar, ictimai birliklər, həmkarlar ittifaqı təşkilatları, fiziki və hüquqi şəxslər mülki hüquqlara hörmət bəsləməyə və onların müdafiəsinə kömək göstərməyə borcludurlar.

Həmin Məcəllənin 18-ci maddəsinə əsasən mülki hüquqların müdafiəsi qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada və qanuna, ictimai qaydaya və əxlaqa zidd olmayan üsullarla həyata keçirilir.

Həmin Məcəllənin 139.1-ci maddəsinə əsasən mülkiyyət hüququ və daşınmaz əmlaka digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Həmin Məcəllənin 139.3. maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada tərtib edilən və aparılan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində həyata keçirilir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsinə əsasən mənzil, bağ, qaraj və ya başqa kooperativin üzvü, pay yığımına hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə həmin əmlaka mülkiyyət hüququ əldə edirlər.

«Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsinin şərh edilməsinə dair» Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun 25 oktyabr 2010-cu il tarixli Qərarında göstərilir ki, «Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyində təsbit edilmiş mülkiyyət hüququnun təminatı mexanizmi məhz daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat əsasında həyata keçirilir. Daşınmaz əmlaka aid olan məlumatların vahid dövlət reyestrində qeydiyyatı həm dövlət, həm də mülkiyyətçilərin mənafələrinin qorunması baxımından vacibdir. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatının nəticəsində şəxsin qanuni əsaslarla əldə etdiyi müvafiq daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun tanınması bu

hüququn pozulmasının və mübahisə edilməsinin qarşısını alır. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı əmlaka dair mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənədlərin həqiqiliyinə və əsaslılığına təminat kimi qiymətləndirilir. Dövlət orqanlarının bu istiqamətdəki fəaliyyətinin əsas məqsədlərindən biri isə hər kəsin hüquq və qanuni mənafelərinin qorunmasıdır. Bu baxımdan qeyd olunan sahədə dövlət orqanlarına həvalə edilmiş səlahiyyətlərin həyata keçirilməsi nəticəsində hər hansı fiziki və ya hüquqi şəxsin hüquqlarının, o cümlədən mülkiyyət hüquqlarının tam həcmdə reallaşdırılmasının əsassız olaraq məhdudlaşdırılmasının yolverilməzliyi də xüsusi əhəmiyyət kəsb edir».

«Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununun 8.0.6-cı maddəsinə əsasən mənzil tikinti kooperativi binasında yaşayış (qeyri-yaşayış) sahəsinin verilməsi barədə mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı (qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş pay haqqı tam ödənildikdə) daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas hesab olunur.

«Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununun 15-ci maddəsində hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından imtinanın əsasları sadalanmışdır:

15.1.1. dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq bu qanuna əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyildirsə;

15.1.2. hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyildirsə;

15.1.3. hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə;

15.1.4. daşınmaz əmlaka hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda;

15.1.5. daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxs həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olmadıqda;

15.1.6. bu qanunun 14-cü maddəsində (sənədlərin həqiqiliyinə dair ciddi şübhənin olması nəzərdə tutulur) nəzərdə tutulmuş qeydiyyatın dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda.

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 112.1-ci maddəsinə əsasən mənzil-tikinti kooperativinin üzvü pay haqqını tam ödədikdə, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququ əldə edir.

Həmin Məcəllənin 113.3-cü maddəsinə əsasən mənzil-tikinti kooperativində üzlük yaşayış sahəsinə sahiblik, ondan istifadə etmək və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə barəsində sərəncam vermək üçün əsasdır.

Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosessual Məcəlləsinin 68.1-ci maddəsinin tələbinə görə, məhkəmə mübahisə ilə bağlı iş üzrə inzibati məhkəmə icraatı nəticəsində onda yaranmış daxili inam əsasında qərar qəbul edir. Qərarda məhkəmənin mövqeyi üçün əsas olmuş səbəblər göstərilməlidir.

Məhkəmə kollegiyası birinci instansiya məhkəməsinin gəldiyi nəticə ilə razılaşaraq hesab edir ki, «XXXX» MMC-yə məxsus olan Bakı şəhəri, XXXX rayonu, XXXX-X yaşayış massivi XX ünvanında yerləşən, kooperativ yaşayış binasının X-cu mərtəbəsində yerləşən ümumi sahəsi 123 kv.m olan XX, XX sayılı mənzilin pay dəyəri iddiaçı tərəfindən tam ödənilməyindən, «XXXX» MMC-yə borcu olmadığından, habelə, göstərilən mənzilin yerləşdiyi bina dövlət komissiyası tərəfindən istismara qəbul olunduğundan iddia tələbi təmin edilməlidir.

Belə olan halda, məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, cavabdeh inzibati orqan tərəfindən verilmiş imtina qanuna ziddir və onun hüquqlarının pozulmasına səbəb olmuşdur.

Apellyasiya şikayəti ilə bağlı məhkəmə kollegiyası qeyd etməyi zəruri hesab edir ki, apellyasiya şikayətinin dəlili əsassızdır, cavabdehin apellyasiya şikayətində göstərdiyi dəlillər əsassız olduğundan qərarın ləğvi və iddianın rədd edilməsi üçün əsas ola bilməz.

Birinci instansiya məhkəməsinin qərarından görünür ki, məhkəmə tərəfindən işdə olan sübutlara əsasən hərtərəfli araşdırma aparılmış, işin müəyyən edilmiş həqiqi halları üzrə maddi hüquq normaları düzgün tətbiq edilməklə qanuni və əsaslı olan nəticəyə gəlinmişdir.

Azərbaycan Respublikası İnzibati-Prosessual Məcəlləsinin 68.1-ci maddəsinə görə məhkəmə mübahisə ilə bağlı iş üzrə inzibati məhkəmə icraatı nəticəsində onda yaranmış daxili inam əsasında qərar qəbul edir. Qərar da məhkəmənin mövqeyi üçün əsas olmuş səbəblər göstərməlidir.

Həmin Məcəllənin 68.2-ci maddəsinə görə məhkəmə qərarı yalnız məhkəmə icraatında tədqiq olunmuş və bəzələndə proses iştirakçılarının öz mülahizələrini bildirmək imkanına malik olduqları faktlar və sübutlarla əsaslandırılmalıdır.

Qeyd edilənləri nəzərə alan məhkəmə kollegiyası apellyasiya şikayətinin dəlillərini əsassız sayır və yekunda belə nəticəyə gəlir ki, apellyasiya şikayəti təmin edilmədən, qərar dəyişdirilmədən qüvvəsində saxlanılmalıdır.

Göstərilənlərə əsasən və İnzibati Prosesual Məcəlləsinin 68, 69, 82, 87, 89, 90 və 94-cü maddələrini rəhbər tutaraq məhkəmə kollegiyası

q ə r a r a a l d ı :

Cavabdeh XXXXnin XXXX tərəfindən verilmiş apellyasiya şikayəti təmin edilməsin.

XXXX Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin 2-1(XX)-XXX/2019 sayılı, XXXX2019-cu il tarixli qərarı dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Qərardan təqdim olunduğu gündən 1 (bir) ay müddətində Bakı Apellyasiya Məhkəməsi vasitəsilə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin İnzibati-İqtisadi Kollegiyasına (XXXX) kassasiya şikayəti verilə bilər.

Sədrlik edən:

Səriyyə Seyidova

Hakimlər:

Valeh Ağayev

İlham Əhmədov