



Azərbaycan Respublikası adından

Q Ə T N A M Ə

İş № 2(103)-XXXX/XXXX  
XXXX-cu il

Bakı şəhəri

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin mülki kollegiyası

Hakimlər: Etibar Qəzənfər oğlu Nəbiyevin sədrliyi və məruzəsi ilə,  
Rəqib Əliddin oğlu Qurbanov və Aida Əli qızı Hüseyndən ibarət tərkibdə,  
Məhkəmə iclas katibi Kənan Hüseyn oğlu Hüseynovun katibliyi ilə,  
İddiaçı XXXXnüməyəndəsi XXXX,  
İddiaçı XXXXnüməyəndəsi və vəkili XXXX oğlunun iştirakı ilə,  
Bakı şəhəri Suraxanı Rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsindən cavabdeh  
XXXXoğlu tərəfindən verilmiş apellyasiya şikayətinə əsasən mülki işə Bakı Apellyasiya  
Məhkəməsinin məhkəmə iclas zalında, açıq məhkəmə iclasında baxaraq  
müəyyən etdi:

İddiaçı XXXX iddia ərizəsi ilə Suraxanı rayon Məhkəməsinə müraciət edərək, Bakı şəhəri, XXX sayılı Notariat Kontorunda XXXX XXXXoğlu arasında Bakı şəhəri, XXXX sayılı mənzilinə dair bağlanmış XXXX-ci il tarixli AN-I 0038477 sayılı alqı- satqı müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi və həmin mənzilə dair cavabdeh XXXXoğlunun adına verilmiş ÖM seriyalı 248177 sayılı Qeydiyyat vəsiqəsinin ləğv edilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

İddiaçı iddia tələbinini onunla əsaslandırılmışdır ki, Bakı şəhəri, XXXXünvanında yerləşən 5 otaqlı mənzil iddiaçı XXXXə məxsus olmuşdur. O, qardaşı XXXX ümumi əmlakı üzərində sərəncam vermək hüququ ilə etibarnamə vermişdir. XXXX həmin etibarnamədən istifadə edərək qardaşına məxsus Bakı şəhəri, XXXX sayılı mənzilini cavabdeh XXXXoğluna satmışdır. XXXX Bakı şəhəri, XX sayılı Notariat Kontorunda cavabdeh XXXXoğlu ilə XXXX-ci il tarixli AN-1 0038477 sayılı alqı- satqı müqaviləsi imzalamışdır. Lakin cavabdeh XXXXoğlu XXXXin psixi durumundan istifadə edərək satılan mənzilin pulunu bu günə qədər ödənilməmişdir. İmzalanmış alqı-satqı müqaviləsi əsasında cavabdeh XXXXoğlunun adına ÖM seriyalı 248177 sayılı Qeydiyyat vəsiqəsi verilməklə, mənzil üzərində mülkiyyət hüququ qeydiyyatda alınmışdır. XXXXin fəaliyyət qabiliyyəti olmadığından müqavilə imzalamaq səlahiyyəti olmamışdır. XXXX uzun illərdir ruhi xəstəlikdən əziyyət çəkir. XXXX-cü il tarixli epikrizindən və XXXX-cı il tarixli göndəriş sənədindən görünür ki, XXXXdə ağıl zəifliyi xəstəliyi müşahidə edilir. XXXX-ci il tarixdə XX sayılı Notariat Kontorunda alqı-satqı müqaviləsi imzalanarkən notarius tərəfindən onu xəstə olması nəzərə alınmamışdır. XXXX 02 avqust 1961-ci ildə anadan olmuşdur. XXXX XXXX-cü ildə Suraxanı rayon Məhkəməsinə müraciət edərək qardaşının ruhi xəstə olmaqla kəskin ifadə olunmuş debillik dərəcəsinə oliqofreniya davranış pozuntuları ilə xəstəlikdən əziyyət çəkdiyini, 15 I sayılı BŞX-nin psixiatriya kabinetində qeydiyyatda olmasını və 2-ci qrup əlilliyini nəzərə alıb onun fəaliyyət qabiliyyəti olmayan hesab edilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir. Suraxanı rayon Məhkəməsi tərəfindən məhkəmə-psixiatrik ekspertizası təyin edilmiş və XXXX-ci il tarixli ekspert rəyinə əsasən XXXXdə kəskin ifadə olunmuş debillik dərəcəsinə oliqofreniya davranış pozuntuları ilə formasmda kəmağıllıq aşkar olunmuşdur və XXXX öz psixi vəziyyətinə görə hərəkətlərinin mənasını dərk etmək və onları şüurlu idarə etmək iqtidarına malik olmadığından Suraxanı rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsi ilə XXXXfəaliyyət qabiliyyəti olmayan şəxs hesab edilmişdir.

xxxx rayon İcra Hakimiyyəti Başçısının 39 sayılı XXXX-ci il tarixli sərəncamı ilə XXXX XXXX üzərində qəyyum təyin edilmişdir.

Bakı şəhəri Suraxanı Rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsi ilə, iddiaçı XXXXiddiasının təmin edilsin, Bakı şəhəri, XX sayılı Notariat Kontorunda XXXXlə XXXXoğlu arasında Bakı şəhəri, XXXX sayılı mənzilinə dair bağlanmış XXXX-ci il tarixli AN-I 0038477 sayılı alqı-satqı müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi və həmin mənzilə dair Azərbaycan Respublikası Texniki İnvərtarlaşdırma və Mülkiyyət Hüquqlarının Qeydiyyatı İdarəsi tərəfindən cavabdeh XXXXoğlunun adına verilmiş ÖM seriyalı 248177 sayılı Qeydiyyat vəsiqəsinin ləğv edilməsi qət edilmişdir.

Həmin qətnamədən narazı qalan cavabdeh XXXXoğlu apellyasiya şikayəti verərək, Bakı şəhəri Suraxanı Rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsinin ləğv olunması və iddia tələbinin rədd eilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Apellyasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi həm maddi və prosessual hüquq normalarının tələbləri baxımından, həm də işin faktiki halları baxımından tam qanunsuz və əsassızdır. Ona görə də, Bakı şəhəri Suraxanı Rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsi ləğv olunmalı və iddia tələbinin rədd eilməsi barədə qətnamə qəbul edilməlidir.

Cavabdehlər XXXXoğluna və XXXnə məhkəmə kollegiyasının iclasının yeri və vaxtı barədə lazımi qaydada məlumat verilməsinə baxmayaraq, məhkəmə iclasına gəlməmişlər və gəlməmələri barədə məhkəməyə hər hansı məlumat verməmişlər. Cavabdeh Bakı şəhəri 10 sayılı Notariat Kontoru məktubla müraciət edərək məhkəmə iclasını onların iştirakı olmadan baxılmasını xahiş etmişdir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 376.2-ci maddəsinə əsasən işə baxılmanın vaxtı və yeri haqqında lazımi qaydada xəbərdar edilmiş şəxslərin gəlməməsi işə baxılmasına mane olmur.

Məhkəmə kollegiyası işə cavabdehlər XXXXoğlunun, XXXnin və Bakı şəhəri XX sayılı Notariat Kontorunun nümayəndəsinin iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

Məhkəmə kollegiyasının iclasında iştirak edən iddiaçı XXXXnümayəndəsi XXX, iddiaçı XXXXnümayəndəsi və vəkili XXX oğlu izahat verərək apellyasiya şikayəti ilə razı olmadığını, Bakı şəhəri Suraxanı Rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsinin dəyişdirilmədən saxlanmasını xahiş etdi.

Məhkəmə kollegiyası izahatı dinləyərək, apellyasiya şikayətini mülki işin materialları ilə birlikdə araşdıraraq hesab edir ki, apellyasiya şikayəti təmin edilməməli və Bakı şəhəri Suraxanı Rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəllənin 372.6 və 372.7-ci maddələrinə əsasən apellyasiya instansiyası məhkəməsi birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsinin əsaslılığını onun 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 işə tam yoxlayır. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi şikayətin dəlillərindən asılı olmayaraq, məhkəmənin maddi və prosessual hüquq normalarına riayət etməsini yoxlayır.

İş materiallarında olan AN-I 0038477 sayılı XXXX-ci il tarixli alqı-satqı müqaviləsindən görüldüyü kimi satıcı 05 AA 294923 sayılı etibarnamə ilə XXXXadından çıxış edən XXXX XXXXmülkiyyətində olan Bakı şəhəri, XXXX sayılı mənzilini alıcı XXXXoğluna 177600000 manta satmışdır.

İş materiallarında olan və notarial qaydada təsdiq edilmiş Texniki İnvərtarlaşdırma və Mülkiyyət Hüquqlarının Qeydiyyatı İdarəsi tərəfindən verilmiş ÖM seriyalı 248177 nömrəli qeydiyyat vəsiqəsindən görünür ki, mübahisəli mənzil XXXXoğlunun adına

xüsusi mülkiyyət kimi hüquqi qeydiyyatdan keçirilmiş və bu barədə 1362 salı reyestr kitabının 204471-ci səhifəsində 30/14208 qeydə alma nömrəsi ilə XXXX-ci il tarixdə qeydiyyat aparılmışdır

İş materiallarında olan Suraxanı rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsindən görüldüyü kimi 02 avqust 1961-ci ildə Dağıstan MSSR, Aqul rayonunun Xutxul kəndində doğulmuş XXX fəaliyyət qabiliyyəti olmayan hesab edilmişdir.

İş materiallarında olan Suraxanı rayon İcra Hakimiyyəti başçısının XXXX-ci il tarixli 39 sayılı qərarından görüldüyü kimi XXXX 02.08.1961-ci il təvəllüdlü qohumu XXXXX üzərində qəyyum təyin edilmişdir.

İş üzrə Azərbaycan Respublikası Səhiyyə Nazirliyinin Məhkəmə Psixiatrik Ekspertiza Mərkəzi tərəfindən keçirilmiş ambulator məhkəmə psixotrik ekspertizasının XXXX-ci il tarixli 155 sayılı Ekspert rəyindən görünür ki, XXXX XXXX-ci il tarixli AN-I 0038477 sayılı alqı-satqı müqaviləsi imzalanarkən kəskin ifadə olunmuş debillik dərəcəsində oliqofreniya davranış pozuntuları ilə"formasında kəmağıllıqdan əziyyət çəkmişdir. XXXX XXXX-ci il tarixli AN-I 0038477 sayılı alqı-satqı müqaviləsi imzalanarkən öz hərəkətlərinin mənasını dərk etmək və onları şüurlu idarə etmək iqtidarında olmamışdır.

İş üzrə mübahisə birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən yuxarıda qeyd olunan qaydada həll edilmişdir.

İş materiallarından, işin birinci instansiya məhkəməsi və məhkəmə kollegiyası tərəfindən müəyyən edilmiş hallarından görüldüyü kimi Bakı şəhəri, XXXX ünvanında yerləşən 5 otaqlı mənzil iddiaçı XXXXə məxsus olmuşdur. O, qardaşı XXXXə ümumi əmlakı üzərində sərəncam vermək hüququ ilə etibarnamə vermişdir. XXXX həmin etibarnamədən istifadə edərək qardaşına məxsus Bakı şəhəri, XXXX sayılı mənzilini cavabdeh XXXXoğluna satmışdır. XXXX Bakı şəhəri, XXX sayılı Notariat Kontorunda cavabdeh XXXXoğlu ilə XXXX-ci il tarixli AN-1 0038477 sayılı alqı-satqı müqaviləsi imzalamışdır. Lakin cavabdeh XXXXoğlu XXXXin psixi durumundan istifadə edərək satılan mənzilin pulunu bu günə qədər ödənilməmişdir. XXXX uzun illərdir ruhi xəstəlikdən əziyyət çəkdiyindən Suraxanı rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsi ilə XXX fəaliyyət qabiliyyəti olmayan şəxs hesab edilmişdir. Suraxanı rayon İcra Hakimiyyəti Başçısının 39 sayılı XXXX-ci il tarixli sərəncamı ilə XXXX XXXX üzərində qəyyum təyin edilmişdir.

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, birinci instansiya məhkəməsi yuxarıda qeyd olunan nəticəyə gəlməkdə haqlı olmuşdur.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 324.4-cü maddəsinə əsasən müqavilənin bağlanması üçün iki tərəfin razılaşdırılmış iradə ifadəsi (ikitərəfli əqd) və ya üç və ya daha çox tərəfin razılaşdırılmış iradə ifadəsi (çoxtərəfli əqd) zəruridir.

Həmin Məcəllənin 324.5-ci maddəsinə əsasən iradə ifadəsinin təfsiri zamanı onun həqiqi məzmunu təkcə hərfi mənaya görə deyil, həm də ağlabatan mühakimə əsasında müəyyənləşdirilməlidir.

Həmin Məcəllənin 324.6-cı maddəsinə əsasən əgər nə zahiri ifadəyə görə, nə də başqa hallara görə iradənin məzmunu dəqiq müəyyənləşdirilə bilmirsə, əqd mövcud deyildir.

Həmin Məcəllənin 567-ci maddəsinə əsasən, alqı-satqı müqaviləsinə görə satıcı əşyam alıcının mülkiyyətinə verməyi, alıcı isə əşyanı qəbul edib əvəzində müəyyənləşdirilmiş pul məbləğini (qiyməti) ödəməyi öhdəsinə götürür.

Həmin Məcəllənin 646.1-ci maddəsinə əsasən, daşınmaz əşyaların alqı-satqı müqaviləsinə görə satıcı torpaq sahəsini, evi, binanı, qurğunu, mənzili və ya digər daşınmaz əşyanı alıcının mülkiyyətinə verməyi öhdəsinə götürür.

Həmin Məcəllənin 648.1-ci maddəsinə əsasən, daşınmaz əşyaların alqı-satqısı halında tərəflərdən hər biri mülkiyyət hüququnun keçirilməsi faktının daşınmaz əmlakın

dövlət reyestrində qeyd alınması üçün öz tərəfindən zəruri olanları həyata keçirərək özünün vermə və ya qəbul etmə vəzifəsini icra edir.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin XXXX 167 nömrəli "Notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında" təlimatın 1-ci fəslinin 38-ci bəndinə əsasən notariuslar öz səlahiyyətləri daxilində Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş hallarda notariat qaydasında təsdiq edilməli olan əqdləri və tərəflərin arzusu ilə digər əqdləri təsdiq edirlər. Notariuslar təsdiq etdikləri əqd lahiyyələrinin mənasını və əhəmiyyətini tərəflərə izah etməli və bu lahiyyələrin məzmununun qanuna və tərəflərin həqiqi niyyətinə uyğunluğunu yoxlamalıdır.

Tərəflər arasında XXXX-ci il tarixdə bağlanmış AN-I 0038477 sayılı daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsinin 20-ci bəndindən müəyyən olunur ki, notarius tərəfindən müqavilə tərəflərinə Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 568-ci, 646-cı və 647-ci maddələrinin tələbləri izah olunmuşdur. Həmin müqavilənin 21-ci bəndindən müəyyən olunur ki, tərəflər notariusun iştirakı ilə fəaliyyət qabiliyyətlərindən məhrum olunmadıqlarını, imzaladıqları müqavilənin mahiyyətini dərk etməyə maneə ola biləcək xəstəliklər keçirmədiklərini, habelə bu müqaviləni imzalamaq üçün onlara zorakılıq və hədə təsirinin olmadığını bildirmişlər.

Lakin məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, Azərbaycan Respublikası Səhiyyə Nazirliyinin Məhkəmə Psixiatrik Ekspertiza Mərkəzi tərəfindən keçirilmiş ambulator məhkəmə psixotrik ekspertizasının XXXX-ci il tarixli 155 sayılı Ekspert rəyindən görünür ki, XXX XXXX-ci il tarixli AN-1 0038477 sayılı alqı-satqı müqaviləsi imzalanarkən "kəskin ifadə olunmuş debillik dərəcəsində oliqofreniya davranış pozuntuları ilə" formasında kəmağıllıqdan əziyyət çəkmişdir. XXX XXXX-ci il tarixli AN-I 0038477 sayılı alqı-satqı müqaviləsi imzalanarkən öz hərəkətlərinin mənasını dərk etmək və onları şüurlu idarə etmək iqtidarında olmamışdır.

Azərbaycan Respublikası MM-nin 342.1-ci maddəsinə əsasən psixi pozuntu nəticəsində fəaliyyət qabiliyyəti olmayan sayılmış fiziki şəxsin bağladığı əqd etibarsızdır. Belə əqdin tərəflərindən hər biri aldıqlarının hamısını digər tərəfə eyni ilə qaytarmalı, alınanları eyni ilə qaytarmaq mümkün olmadıqda isə onun dəyərini pulla ödəməlidir. Bundan başqa, əgər fəaliyyət qabiliyyətli tərəf digər tərəfin fəaliyyət qabiliyyəti olmadığını bildirsə və ya bilməli idisə, ona dəymiş real zərərin əvəzini də ödəməlidir.

Belə olan halda məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, iddiaçı XXXXə məxsus olmuş Bakı şəhəri, XXXX sayılı mənzilinə dair bağlanmış alqı-satqı müqaviləsini bağlayan XXXX öz hərəkətlərinin mənasını dərk etmək və onları şüurlu idarə etmək iqtidarında olmadığı üçün bağlandığı andan etibarsız hesab edilməkdə və Hüquqların Dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın Dövlət reyestrindən cavabdeh XXXXoğlunun adına verilmiş ÖM seriyalı 248177 sayılı Qeydiyyat vəsiqəsi ləğv etməklə birinci instansiya məhkəməsi düzgün nəticəyə gəlmişdir.

Beləliklə, məhkəmə kollegiyası toplanmış sübutlara məcmu halda qiymət verərək hesab edir ki, birinci instansiya məhkəməsi tərəflər arasında yaranmış mübahisəli hüquq münasibətini qanunvericiliyin tələblərinə uyğun həll etmişdir.

Yuxarıda qeyd olunan qanunvericiliyin tələblərinə əsaslanaraq və işin hallarına məcmu halda qiymət verərək məhkəmə kollegiyası apellyasiya şikayətindəki dəlilləri əsassız hesab edir.

Göründüyü kimi birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən qətnamə çıxarılanda maddi və prosessual hüquq normaları düzgün tətbiq edilmiş və məhkəmə kifayət qədər araşdırma aparmaqla iş üzrə əsaslı və qanuni nəticəyə gəlmişdir.

Beləki, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 14.2-ci maddəsinə əsasən məhkəmə yalnız tərəflərin təqdim etdikləri sübutları araşdırmalı və onlardan istifadə etməlidir.

Həmin Məcəllənin 77.1-ci maddəsinə əsasən hər bir tərəf öz tələblərinin və etirazlarının əsası kimi istinad etdiyi halları sübut etməlidir.

Həmçinin maddi və prosessual hüquq normalalarının tələblərinin pozulması barədə maraqlı şəxsin apellyasiya şikayətindəki dəlilləri məhkəmə iclasında öz təsdiqini tapmadığından əsassızdır.

Göründüyü kimi birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən qətnamə çıxarılkən maddi və prosessual hüquq normaları düzgün tətbiq edilmiş və məhkəmə kifayət qədər araşdırma aparmaqla əsaslı və qanuni qətnamə qəbul etmişdir.

Məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, mülki prosesdə qəbul edilmiş və sübut hüququnun tələbləri baxımından mühüm əhəmiyyətə malik olan formal həqiqət prinsipinə görə sübutların toplanması və təqdim edilməsi yükü bütünlüklə tərəflərin üzərinə düşür.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 217.4-cü maddəsinə əsasən məhkəmə (hakim) öz qətnaməsini yalnız məhkəmə iclasında tədqiq olunmuş sübutlara əsaslandırır.

Qeyd edilənlərə və apellyasiya baxışı ilə müəyyən edilmiş hallara əsaslanaraq məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, birinci instansiya məhkəməsi iş üçün əhəmiyyətli olan halları düzgün müəyyən edərək iş üzrə əsaslı və ədalətli nəticəyə gəlmişdir; qətnamə qanuni və əsaslıdır; apellyasiya şikayətinin dəlilləri qətnamənin tam və ya qismən ləğv edilməsi, habelə dəyişdirilməsi üçün əsaslı deyildir. Odur ki, apellyasiya şikayəti təmin edilməməli, Bakı şəhəri Suraxanı Rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır.

Şərh olunanlara əsasən və Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 372, 382, 384.0.1, 392, 393 və 402-406-cı maddələrini rəhbər tutaraq məhkəmə kollegiyası

qət etdi:

Apellyasiya şikayəti təmin edilməsin.

Hazırki iş üzrə Bakı şəhəri Suraxanı Rayon Məhkəməsinin XXXX-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Qətnamədən, işdə iştirak edən şəxslərə rəsmi qaydada verildiyi gündən 2 (iki) ay müddətinə Bakı Apellyasiya Məhkəməsi vasitəsi ilə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasına kassasiya şikayəti verilə bilər.