



Azərbaycan Respublikası adından

**QƏRAR**

Bakı şəhəri

İş № 2-2(102)-447/2021

12.10.2021

**ALİ MƏHKƏMƏ**

**Azərbaycan Respublikası adından**

**Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin  
Kommersiya Kollegiyasının**

**İddiaçının Şirkətin cavabdeh MMC-yə qarşı iddia tələbinə dair ilkin, MMC-nin Şirkətə qarşı qarşılıqlı iddia tələbinə dair iş üzrə**

**Q Ə R A R I**

*Açar sözlər: icarə haqqının, maddi və mənəvi ziyanın ödənilməsi, çəkilməmiş xərclərin tutulması, müqavilənin etibarsız hesab edilməsi*

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Kommersiya Kollegiyası,  
hakim Məmmədli Bəhram Məmməd oğlunun sədrliyi və məruzəsi ilə, hakimlər Qəribov Bəhman Fərhad oğlu və Dadaşov İlqar Ağababaş oğlundan ibarət tərkibdə, məhkəmə iclas katibi Cəfərli Aminə Əliəsgər qızı

ilkin iddiaçı, qarşılıqlı iddia üzrə cavabdeh Şirkətin vəkili

ilkin iddia üzrə cavabdeh, qarşılıqlı iddia üzrə iddiaçı MMC-nin vəkili Vəkil1 iştirakı ilə,

İddiaçı Şirkət Cavabdeh MMC-yə qarşı "icarə haqqının, maddi və mənəvi ziyanın ödənilməsi" tələbinə dair ilkin və Cavabdeh MMC-nin İddiaçı Şirkətə qarşı "çəkilməmiş xərclərin tutulması və müqavilənin etibarsız hesab edilməsi" tələbinə dair qarşılıqlı iddia ərizələri üzrə iddiaçı və cavabdeh tərəfindən ayrı-ayrılıqda Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Kommersiya Kollegiyasının 2021-ci il 27 may tarixli 2-2(103)-82/2021 sayılı qətnaməsindən verilmiş kassasiya şikayətlərinə açıq məhkəmə iclasında baxılmışdır.

## I. İŞİN HALLARI

1. İş materiallarında olan Kommersiya hüquqi şəxslərin dövlət qeydiyyatı məlumatlarından çıxarışdan görünür ki, İddiaçı Şirkət (bundan sonra – "Şirkət") qanuni təmsilçisi X1 (bundan sonra – "N.Q").

2. İş materiallarında olan Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti Bakı şəhər Ərazi İdarəsi tərəfindən verilmiş Texniki Pasportdan görünür ki, ünvan 1-də yerləşən əmlak kompleksi kimi müəssisə Şirkətin qanuni sahibliyindədir.

3. İş materiallarında olan X1 ilə cavabdeh MMC (bundan sonra – "MMC") arasında yazılı formada bağlanaraq notarial qaydada təsdiq edilmiş 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsindən görünür ki, icarəyə verən ünvan 2-də yerləşən 3 otaqlı mənzili icarəçiyə icarəyə verməyi, icarəçi isə 5.232,55 manat icarə haqqı ödəməyi öz öhdəsinə götürmüşdür.

4. İş materiallarında olan X1 (icarəyə verən) ilə MMC (icarəçi) arasında sadə yazılı formada bağlanmış 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsindən görünür ki, icarə verən mülkiyyətində olan ünvan 1-də yerləşən Y adlı binanı icarəçinin istifadəsinə icarəyə vermişdir. Bir aylıq icarə haqqı 4.500 manat məbləğində müəyyən edilir və ödəmə bank köçürmə şəklində həyata keçirilir. İcarə müqaviləsi 1 il müddətinə bağlanmışdır.

5. İş materiallarında olan "MBA Consulting Group" tərəfindən verilmiş qiymətləndirmə rəyindən görünür ki, ünvan 1-də yerləşən 2 mərtəbəli qeyri-yaşayış sahəsinin 2017-ci il 12 may tarixinə hesablanmış təmir-smeta xərclərinin bazar dəyəri 42.880 manat təşkil edir.

6. İş materiallarında olan Ş adlı şəxs tərəfindən imzalanmış Y Motel üçün smeta adlanan sənədlərdən görünür ki, santexnika işlərinin qiyməti 3.473,25 manat, rəng işlərinin qiyməti 13.227 manat, elektrik işlərinin qiyməti 7.553,81 manat məbləğində müəyyən edilmişdir.

7. İş materiallarında olan 2017-ci il 11 mart tarixli Qeyri-qanuni istifadə nəticəsində itirilmiş su hesabatından müəyyən edilir ki, 3.434 m<sup>3</sup> miqdarda sudan qeyri-qanuni istifadə etməklə "A" ASC-yə (bundan sonra – "ASC") ziyan vurulmasına görə Şirkətə 3.434 manat məbləğində əlavə sərfiyyat hesablanmışdır.

8. İş materiallarında olan MMC tərəfindən məhkəməyə təqdim edilmiş 2017-ci il 7 aprel tarixli qəbzdən görünür ki, abonent şirkətin ASC-yə olan 6.870 manat məbləğində borcu ödənilmişdir.

9. İş materiallarında olan Qaradağ rayon Sukanal idarəsinin rəisi tərəfindən təsdiq edilmiş Şirkətin 2016-cı ilin may ayından 2017-ci il may ayına qədər ödəniş məbləğlərindən görünür ki, göstərilən müddət ərzində sudan istifadəyə görə abonent tərəfindən cəmi 8.985 manat, o cümlədən 2017-ci ilin mart ayında 7.070 manat borc ödənilmiş, 2016-cı ilin noyabr – 2017-ci ilin fevral aylarında isə heç bir məbləğ ödənilməmişdir.

### **İş üzrə qəbul edilmiş məhkəmə aktları**

#### **a) Birinci instansiya məhkəməsində icraat**

10. Şirkət 2018-ci il 12 iyun tarixində MMC-yə qarşı iddia ərizəsi ilə Bakı şəhəri Binəqədi Rayon Məhkəməsinə müraciət edərək, MMC-dən ödənilməmiş 8.000 manat icarə haqqı, vurulmuş maddi ziyan kimi 42.879 manat, 7 ay ərzində ödənilməmiş su pulu olaraq 3.434 manat, mənəvi ziyan olaraq 10.000 manat məbləğində pul məbləğinin tutularaq Şirkətə ödənilməsi barədə qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

11. İlk iddianın əsaslarına görə, Şirkətin rəhbəri (qanuni təmsilçisi) X1 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsi əsasında mülkiyyətində olan ünvan 1-də yerləşən Y adlı binanı MMC-yə icarəyə vermişdir. Aylıq icarə haqqı 4.500 manat məbləğində müəyyən edilmiş və ödəmənin bank köçürmə şəklində həyata keçirilməsi barədə razılığa gəlmişlər. 2017-ci ildə isə icarə haqqı 8.000 manat olması razılaşıdırılmışdır. Lakin MMC-nin sədri tərəfindən icarə müqaviləsinin şərtləri pozulmuş, may ayı üzrə icarə haqqı ödənilməmişdir. Bundan əlavə, “MBA Consulting Group” tərəfindən verilmiş qiymətləndirmə hesabatına əsasən həmin obyektin 2017-ci il 12 may tarixinə hesablanmış təmir-smeta xərclərinin bazar dəyəri 42.880 manat təşkil edir. Həmçinin MMC tərəfindən oteldə istifadə olunan su pulu ödənilməmişdir. ASC tərəfindən verilmiş 2017-ci il 13 mart tarixli 6547 sayılı inventar aktına əsasən, Şirkət 3.434 m<sup>3</sup> miqdarında 3.434 manat dəyərində sudan qeyri-qanuni istifadə etməklə ASC-yə ziyan vurmuş, nəticədə 3.434 manat məbləğində borcu yaranmışdır. MMC-nin sədri tərəfindən edilən qanunsuz hərəkətlər nəticəsində iddiaçı çox sarsıntı, əsəb keçirmiş, vaxtını bu məsələyə sərf etmişdir. Keçirdiyi stress nəticəsində səhhətində problemlər yaranmışdır. Buna görə də ona dəymiş mənəvi ziyana görə 10.000 manat MMC-dən tutulmalıdır.

12. Şirkət sonradan iddia ərizəsinə əlavə verərək icarə haqqı kimi, eləcə də vurduğu ziyana görə cəmi 323.750 manat pulun MMC-dən alınıb Şirkətə ödənilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini məhkəmədən xahiş etmişdir.

13. Əlavə ərizə onunla əsaslandırılmışdır ki, iddia ərizəsində icarə haqqı məbləği 5.232 manat deyil, 8.000 manat göstərilməlidir. Belə ki, 2017-ci ilin mart-aprel aylarında razılaşıdıqları kimi may ayı üçün də icarə haqqına görə 8.000 manat, binaya vurduğu ziyana görə 42.880 manat, binanın təmirsiz olduğuna və məhkəmə mübahisələrinə görə binanı icarəyə verə bilmədiyi üçün 32 ay üçün hər aya görə 8.000 manatdan hesablanmış (əldən çıxmış fayda) 256.000 manat və mənəvi ziyana görə 10.000 manat məbləğində pulun MMC-dən tutulması tələb olunur (qeyd olunan pul məbləğlərin cəmi 316.880 (8.000+42.880+256.000+10.000) manat təşkil edir).

14. İddia tələbi Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – “MM”) 21.2, 385.1, 700.1, 700.2, 700.3, 701.2, 704.1, 704.2, 1096.1, 1096.2, 1097.1, 1108.1, 1108.2, 1108.3, 1115-ci maddələrinə, Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Plenumunun (bundan sonra – “AMP”) “Mənəvi zərərin ödənilməsi barədə qanunvericiliyin məhkəmələr tərəfindən tətbiqi təcrübəsi

haqqında" 2008-ci il 3 noyabr tarixli 7 sayılı qərarına istinad edərək əsaslandırılmışdır.

15. Bakı şəhər Binəqədi Rayon Məhkəməsinin 2018-ci il 18 iyul tarixli 2(001)-6098/2018 sayılı qərardadı ilə iş üzrə məhkəmə tikinti-texniki ekspertizası təyin edilmiş və iş üzrə icraat dayandırılmışdır.

16. 2018-ci il 6 avqust tarixində MMC-nin nümayəndəsi və vəkili Bakı şəhər Binəqədi Rayon Məhkəməsinin 2018-ci il 18 iyul tarixli qərardadından şikayət verərək şikayətinin təmin edilməsini və MMC-nin iştirakı ilə araşdırmalar aparılmasının təmin edilməsi məqsədi ilə ekspertlər qarşısında qoyulan suallara MMC-nin maraqlarını təmin edən sualların əlavə edilməsinin, eləcə də ərazi və məhkəmə aidiyyəti qaydalarına riayət edilib-edilməməsinin müəyyən edilməsinin zəruriliyini nəzərə alaraq 2018-ci il 18 iyul tarixli 2(001)-6098/2018 sayılı qərardadını ekspert rəyi alınanadək mülki iş üzrə icraatın dayandırılması hissəsində ləğv edilərək, iş materiallarının geri qaytarılmasını xahiş etmişdir.

17. Bakı şəhəri Binəqədi Rayon Məhkəməsinin 2018-ci il 20 avqust tarixli 2(001)-6098/2018 sayılı qərardadı ilə MMC-nin nümayəndəsi və vəkili tərəfindən verilmiş şikayət təmin edilmiş, iş üzrə icraat təzələnmişdir.

18. Həmçinin MMC-nin nümayəndəsi və vəkili vəsatət ilə məhkəməyə müraciət edərək mülki iş aidiyyəti üzrə düzgün verilmədiyindən iddia ərizəsinin ona əlavə edilmiş sənədlərlə birlikdə geri qaytarılması barədə qərardad çıxarılmasını xahiş etmişdir.

19. Bakı şəhər Binəqədi Rayon Məhkəməsinin 2018-ci il 5 sentyabr tarixli 2(001)-6098/2018 sayılı qərardadı ilə MMC-nin vəsatəti qismən təmin edilmiş, iş aidiyyəti üzrə baxılması üçün 1 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinə göndərilmişdir.

20. 2018-ci il 16 oktyabr tarixdə MMC-nin nümayəndəsi və vəkili qarşılıqlı iddia ərizəsi ilə 1 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinə müraciət edərək, Şirkətin razılığı ilə Y otelinin təmirinə sərf edilmiş 40.541 manat, Y otelinin sahibləri tərəfindən çəkilmiş qeyri-qanuni su xətlərinə görə onlara tətbiq edilmiş cərimə üçün ödənilmiş 6.870 manat məbləğində pul vəsaitinin və məhkəmə xərclərinə görə 30 manat dövlət rüsumunun Şirkətdən MMC-nin xeyrinə tutulması barədə qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

21. Qarşılıqlı iddia onunla əsaslandırılmışdır ki, sonradan binanın texniki vəziyyəti ilə bağlı yarana biləcək hər hansı mübahisənin qarşısını almaq məqsədi ilə Y oteli icarəyə götürülərkən, eyni zamanda, boşaldılaraq açarları sözügedən otele məxsus Y restoranına təhvil verilərkən tərəflərdən foto və video çəkilişlər həyata keçirilmişdir. Bina tərəflərindən təhvil alınarkən otel kimi fəaliyyət göstərməsi üçün yararsız vəziyyətdə olduğundan, sonradan Şirkətin razılığı ilə tərəflərdən orada aparılan təmir işlərinə 40.541 manat məbləğində pul vəsaiti sərf edilmişdir. Bununla bağlı qaimə fakturalar məhkəməyə təqdim olunur. Beləliklə, icarə müqaviləsinə xitam verilməsi barədə Şirkətə dəfələrlə xəbərdarlıqlar edilməsi, rəsmi məktubla müraciət edilməsi, eləcə də, Bakı şəhəri 8 sayılı Notariat kontoruna tərəfindən icarə müqaviləsinə xitam verilməsi nəzərə alınaraq, binanın təhvil alınması xahiş edilmiş, lakin Şirkət hər dəfə müxtəlif vasitələrlə binanı təhvil almaqdan yayınmışdır. İddiaçı oteli tərəflərindən təhvil verildikdən bir müddət sonra gecə vaxtı otelin yanından keçərkən oranın faktiki istifadədə olmasının şahidi olmuşlar. Belə ki, həmin vaxt otelin işıqlarının yandığı tərəflərdən müşahidə olunmuş və bununla bağlı telefon vasitəsi ilə videoçəkiliş edilmişdir. Təqdim olunmuş videodiskdə həmin kadrlar da mövcuddur. 7 ay ərzində ödənilməmiş 3.434 manat məbləğində su pulu tələbi bağlı ilə qeyd edir ki, su pulu daimi olaraq vaxtı-vaxtında ödənilmiş, həmin müddətdə hər hansı borc yaranmamışdır. Həmin borcun onlarla hər

hansı əlaqəsi yoxdur. Belə ki, tərəflərindən otel binası təhvil alınarkən orada su xətləri mövcud olmuş və onlar tərəfindən otel binasından istifadə etdikləri müddətdə yalnız həmin su xəttindən istifadə olunaraq pulu vaxtında ödənilmişdir. Lakin sonradan su idarəsinin əməkdaşları tərəfindən yoxlama aparılan zaman İddiaçı otelinə və otelin nəzdində fəaliyyət göstərən İddiaçı restoranına suyun qeyri-qanuni yolla çəkildiyi aşkar olunmuş və obyektə cərimə tətbiq olunmuşdur. Həmin vaxt onlar tərəfindən gizli yolla hər hansı su kanalına qoşulma halı olmamışdır. Suyun otelə qeyri-qanuni yolla çəkildiyindən yalnız həmin vaxt xəbərləri olmuş, lakin otelin sahibləri tərəfindən cərimənin ödənilməsindən imtina edildiyindən 2017-ci il 7 aprel tarixində məcburiyyət qarşısında 6.870 manat məbləğində cərimə onlar tərəfindən ödənilmişdir və cərimənin ödənilməsinə dair qəbzın əsl məhz onlardadır.

22. Sonradan, 2020-ci il 3 iyul tarixində MMC iddia ərizəsinə dəqiqləşmə barədə ərizə ilə məhkəməyə müraciət edərək, iddia tələbinin həcmi artıraraq qeyd olunan tələbləri ilə yanaşı, Şirkət ilə aralarında bağlanmış 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

23. Qarşılıqlı iddiaçı bu tələbini onunla əsaslandırılmışdır ki, tərəflər arasındakı Bakı şəhəri 8 sayılı notariat kontorunda təsdiq edilmiş 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsinə əsasən tam mülkiyyət hüququ üzrə X1-ə məxsus ünvan 2-də yerləşən ümumi sahəsi 66,76 m<sup>2</sup> 3 otaqlı mənzil MMC-yə icarəyə verilmişdir. Göründüyü kimi, Şirkət 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsinə əsasən mülkiyyətində olan ünvan 1-də yerləşən Y adlı binanı MMC-nin istifadəsinə icarəyə verdiyini bildirsə də, əslində icarə müqaviləsi həmin ünvanla bağlı deyil. 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsindən ümumiyyətlə məlumatları yoxdur və həmin müqaviləni qəbul etməzlər. 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilədə icarəyə verən kimi X2 olduğu qeyd olunsada, müqavilə X1 tərəfindən imzalanmışdır. Bununla yanaşı, həmin müqavilədə icarəçi bölməsində edilən imza MMC-nin sədri X2-yə məxsus deyil. Buna sübut olaraq 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsinə diqqət yetirdikdə imzaların fərqli olması və faksmil ilə, yəni möhür ilə vurulması açıq-aydın görünür. Bundan başqa, müqavilə hüquqi şəxslər arasında bağlandığından hər ikisi möhür ilə təsdiq olunmalı idi. Lakin həmin müqavilədə heç bir hüquqi şəxsin möhürü yoxdur. 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilənin etibarsız hesab edilməsi üçün kifayət qədər əsas vardır.

24. Qarşılıqlı iddia Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 26, 60-cı, MM-in 676.0.1, 676.0.3, 677.1.2, 677.1.3, 677.1.4, 680.1, 680.2, 700.1, 700.3, 777.1, 777.2, 783.1, 1090.1-ci, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin (bundan sonra – “MPM”) 107, 119.1, 121.1, 155-ci maddələrinə, “İnsan Hüquqlarının və Əsas Azadlıqlarının müdafiəsi haqqında Konvensiyə”nin 6-cı maddəsinə istinad edilməklə əsaslandırılmışdır.

25. 1 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin 2018-ci il 16 oktyabr tarixli 2-2(81)1272/2018 sayılı qərarı ilə iş aidiyyəti üzrə baxılması üçün 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinə göndərilmişdir.

26. 2 sayılı Bakı-İnzibati İqtisadi Məhkəməsinin 2019-cu il 4 aprel tarixli 2-2(82)-203/2019 sayılı qərarı ilə MMC-nin qarşılıqlı iddiası qəbul edilmişdir (hakim – R.Kərimli).

27. Tərəflərin nümayəndələri 2019-cu il 8 aprel tarixində məhkəməyə vəsatət verərək iş üzrə ekspertizanın keçirilməsini xahiş etmişlər.

28. 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin 2019-cu il 8 aprel tarixli 2-2(82)-203/2019 sayılı qərarı ilə tərəflərin vəsatətləri təmin edilmiş, iş üzrə məhkəmə-texniki ekspertizası təyin edilmiş, ekspertizanın keçirilməsi Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyinin Məhkəmə Ekspertizası

Mərkəzinin ekspertlərinə həvalə edilmiş, ekspert qarşısında aşağıdakı suallar qoyulmuşdur:

28.1. Şirkətə məxsus ünvan 1-də yerləşən qeyri-yaşayış sahəsinin istifadəsi ilə əlaqədar yararsız hala düşməsi nəticəsində dəymiş ziyanın məbləğinin və həmin obyektin əvvəlki vəziyyətə qaytarılması üçün çəkiləcək xərcin məbləğinin müəyyən edilməsi;

28.2. Həmin obyektin su ilə təchiz olunması üçün hazırda mövcud olan su xəttinin hansı vaxtda (təxminən) çəkilməsinin müəyyən olunması;

28.3. İşdə olan sənədlər (o cümlədən fotosəkillər və s.) əsasında Şirkətə məxsus qeyri-yaşayış sahəsi MMC-yə icarəyə verildikdən sonra icarəçi tərəfindən təmir və abadlıqla bağlı çəkilən xərcin məbləğinin müəyyən edilməsi.

29. 2020-ci il 9 yanvar tarixli 28990 sayılı ekspert rəyi ilə qoyulmuş suallara aşağıdakı kimi cavab verilmişdir:

29.1. Şirkətə məxsus qeyri-yaşayış sahəsi üzrə əmələ gəlmiş qüsurların aradan qaldırılması və tikililərin əvvəlki vəziyyətə gətirilməsi üçün yerinə yetirilməli tikinti-təmir işlərinin dəyəri 32.758 manat məbləğində müəyyən olunmuşdur. Obyektə quraşdırılmış avadanlıqlarda, o cümlədən kondisioner sistemində yaranmış qüsurların müəyyən edilməsi tikinti ekspertinin səlahiyyətinə aid olmadığından, həmin avadanlıqların bərpa dəyərinin müəyyən olunması ilə bağlı tədqiqat aparılmır.

29.2. Tikinti işlərinin aparılma müddətinin müəyyən edilməsi üçün metodika olmadığından, qeyri-yaşayış sahəsinin su ilə təchiz olunması üçün hazırda mövcud olan su xəttinin hansı vaxtda çəkilməsinin müəyyən olunmasına dair tədqiqat aparılmadı.

29.3. Tədqiq olunan qeyri-yaşayış sahəsi MMC-yə icarəyə verildikdən sonra icarəçi tərəfindən təmir və abadlıqla bağlı hansı işlər aparıldığına dair smeta sənədləri, işlərin təhvil verilməsinə dair 2 sayılı icra aktları olmadığından, MMC tərəfindən həmin sahədə təmir və abadlıq işlərinin aparılıb-aparılmadığını, eləcə də həmin işlərə çəkilmiş xərclərin məbləğini müəyyən etmək mümkün olmadı.

30. Bakı Kommersiya Məhkəməsinin 2020-ci il 3 sentyabr tarixli 2-2(113)-361/2020 sayılı qətnaməsi ilə aşağıdakılar qəet edilmişdir (hakim – L.Əliyeva):

30.1. ilkin iddia qismən təmin edilsin, MMC-dən 2.467,7 manat icarə haqqı borcu, dəymiş maddi zərərin əvəzi olaraq 7.136,87 manat məbləğində pul vəsaiti, cəmi 9.604,57 manat məbləğində pul vəsaiti və ödənilmiş dövlət rüsumunun əvəzi olaraq 10 manat məbləğində pul vəsaiti tutularaq Şirkətə ödənilsin, qalan hissədə ilkin iddia rədd edilsin, ilkin iddia verilərkən ödənilmiş dövlət rüsumunun 20 manat hissəsi Şirkətə aid edilsin;

30.2. qarşılıqlı iddia rədd edilsin, qarşılıqlı iddia verilərkən ödənilmiş 30 manat məbləğində dövlət rüsumu MMC-yə aid edilsin;

30.3. iş üzrə keçirilmiş məhkəmə-texniki ekspertizasının dəyəri olan 100 manat məbləğində pul vəsaitinin 50 manat hissəsi Şirkətdən, qalan 50 manat hissəsi isə MMC-dən tutularaq Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi Məhkəmə Ekspertiza Mərkəzinin hesabına köçürülsün.

31. Birinci instansiya məhkəməsinin iş üzrə mövqeyi aşağıdakı kimi olmuşdur:

31.1. Məhkəmə iclasında müəyyən edildi ki, tərəflər arasında ünvan 1-də yerləşən Y oteli adlanan binanın icarəyə verilməsi ilə bağlı 2016-cı ildə razılıq əldə edilmiş, 2016-cı ilin may ayında Şirkət tərəfindən həmin bina MMC-yə istifadəyə verilmiş, MMC müəyyən müddət ərzində oteldən fəhlələrin qalacaq yeri kimi istifadə etmiş və icarə haqqı ödəmişdir.

31.2. Tərəflər arasında yaranmış mübahisəli öhdəlik hüquq münasibətlərinin əsasında 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsinin durduğu nəzərə alınaraq ilk növbədə həmin müqavilənin etibarsız hesab edilməsi barədə qarşılıqlı iddia tələbinə münasibət bildirmək zəruridir.

31.3. MMC qarşılıqlı iddia tələbini onunla əsaslandırmışdır ki, həmin müqavilənin bağlanması barədə məlumatları olmamış, müqavilə onlar tərəfindən imzalanmamış, onların adından faksmil klişe ilə təsdiq edilmiş və müqaviləyə möhür vurulmamışdır.

31.4. Həmin əsaslar müqavilənin etibarsızlığı əsasları kimi MM-də nəzərdə tutulmamışdır. Müqavilənin MMC-nin adından səlahiyyətli şəxs tərəfindən imzalanmaması müqavilənin etibarsız hesab edilməsinə deyil, tərəflər arasında müqavilənin bağlanmamış hesab edilməsi üçün əsas ola bilər ki, həmin tələb isə MMC tərəfindən irəli sürülməmişdir.

31.5. Digər tərəfdən, müqavilənin bağlanmamış hesab edilməsi barədə tələb irəli sürülməsi ehtimal olursa belə, hazırkı işdə həmin tələbin təmin edilməsi üçün əsasların mövcudluğu müəyyən edilmir.

31.6. Hazırkı işin mübahisə edilməyən hallarından isə görünür ki, tərəflər müqavilənin mühüm şərtləri barədə razılığa gəlmiş və hətta müqavilə bir neçə ay ərzində hər iki tərəf tərəfindən icra edilmişdir. Başqa sözlə, hər iki tərəfin mübahisəli müqavilənin bağlanmasında iradə ifadəsinin olması açıq-aşkardır. Belə olan halda isə müqavilənin səlahiyyətli şəxs tərəfindən imzalanmaması, faksmil klişe ilə təsdiq edilməsi hər iki tərəfinin on bir ay ərzində icra etdikləri müqavilənin bağlanmamış hesab edilməsi üçün əsas hesab edilə bilməz.

31.7. Mübahisəli müqavilənin on bir ay ərzində hər iki tərəf tərəfindən icra edildiyini nəzərə alıqda MMC-nin istinad etdiyi müqavilənin bağlanması barədə məlumatlarının olmaması barədə dəlillər də inandırıcı görünür.

31.8. Digər tərəfdən, MMC-nin müqavilənin etibarsız hesab edilməsinə əsas kimi istinad etdiyi müqavilənin imzalanmaması barədə dəliliyə müqavilənin qanunda nəzərdə tutulmuş formasına əməl edilib-edilməməsi baxımından da qiymət verilməlidir.

31.9. Mübahisəli icarə müqaviləsi üzrə icarə obyektini daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalı olan əmlak olduğundan həmin müqavilə qanunvericiliyin tələblərinə əsasən yazılı formada bağlanmaqla notariat qaydasında təsdiq edilməli idi.

31.10. Belə olan halda, məhkəmə hesab edir ki, 2016-cı il 1 iyun tarixli mübahisəli icarə müqaviləsi bağlanarkən qanunda nəzərdə tutulan forma tələblərinə riayət edilmədiyindən həmin müqavilə əhəmiyyətsiz əqddir.

31.11. MM-nin 354.1-ci maddəsinin məzmunundan görüldüyü kimi, qanunverici əhəmiyyətsiz əqdin etibarsızlığı nəticələrinin tətbiqi haqqında tələbin irəli sürülməsi üçün bir illik kəsici müddət müəyyən etmişdir. Göstərilən müddəə onu nəzərdə tutur ki, maraqlı şəxs əqdin icrasına başlanıldığı vaxtdan bir il keçdikdən əqdin etibarlılığını mübahisələndirmə hüququnu itirir. İddia müddətindən fərqli olaraq kəsici müddətin məhkəmə tərəfindən tətbiq edilməsi üçün cavabdeh tərəfindən müddətin tətbiqi barədə ərizənin verilməsi tələb edilmir.

31.12. Hazırkı işin müəyyən edilmiş hallarından isə görünür ki, mübahisəli əqdin icrasına 2016-cı ildə başlanıldığı halda əqdin etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair iddia 2020-ci ildə irəli sürülmüş, yeni göstərilən tələbin irəli sürülməsi üçün qanunda nəzərdə tutulmuş bir illik kəsici müddət buraxılmışdır. Buna görə də əqdin etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair hissədə qarşılıqlı iddia rədd edilməlidir.

31.13. MMC-nin qarşılıqlı iddia ərizəsində istinad etdiyi tərəflər arasında icarə hüquq münasibətlərinin X1 ilə MMC arasında yazılı formada bağlanaraq notarial qaydada təsdiq edilmiş 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsi ilə tənzimlənməsi barədə dəliliyə münasibətdə isə qeyd edilir ki, həmin müqaviləyə əsasən icarə obyektini hazırkı mübahisənin predmeti olan İddiaçı adlanan bina deyil, ünvan 2 ünvanında yerləşən 3 otaqlı mənzil olduğundan həmin müqavilə şərtlərinin hazırkı mübahisəyə tətbiqi istisna edilir.

31.14. MMC-nin irəli sürdüyü ikinci qarşılıqlı iddia tələbi mübahisəli binada tərəflərdən aparmış təmir işlərinin dəyərinin Şirkətdən tutulması tələbidir. MMC həmin hissədə olan tələbini əsaslandırmaq üçün məhkəməyə təqdim edilmiş qaimə fakturalara, şahid ifadələrinə və eləcə də şahid Ş.Məmmədov tərəfindən imzalanmış smeta adlandırılmış sənədə istinad etmişdir.

31.15. Əvvəla, MMC tərəfindən təqdim edilmiş bir sıra inşaat materiallarının alınmasına dair qaimə-fakturalara əsasən həmin fakturalarda göstərilmiş malların məhz İddiaçı otelinin təmiri üçün nəzərdə tutulduğunu müəyyən etmək mümkün deyil.

31.16. Digər tərəfdən, şahid ifadələrinə gəldikdə məhkəmə iclasında dindirilmiş şahidin ifadələri ilə bağlı məhkəmə qeyd edir ki, şahid ifadəsində MMC tərəfindən binada təmir işlərinin görülməsini bildirsə də, həmin işlərin görülməsində bilavasitə iştirak etməmiş, işlərin həcmi barədə dolğun məlumat verə bilməmişdir.

31.17. Digər şahidin ifadəsində MMC-nin sifarişi əsasında binada malyar, elektrik (elektrik şitinin yığılması) və heyətdə örtük (naves) quraşdırılması və santexnika işlərinin (su borularının təmiri, kranların quraşdırılması) gördüyünü göstərmişdir. Şahidin ifadələrində qeyri-müəyyənliklər və ziddiyyətlər nəzərə çarpmışdır. Belə ki, mübahisəli bina 2016-cı ildə MMC-nin istifadəsinə verildiyi halda, şahid təmir işlərini 2012-2013-cü illərdə apardığını göstərmişdir.

31.18. Şirkətin qanuni təmsilçisi kranların quraşdırılması, qeyri-qanuni su xəttinin çəkilməsi və əlavə sanitariya qovşaqları üçün divarüstü su borularının çəkilməsi kimi işlər istisna olmaqla, MMC tərəfindən digər təmir işlərinin görülməsini inkar etmişdir. Eyni zamanda, binanı tərk edərkən quraşdırılmış kranların MMC tərəfindən sökülərək aparıldığını bildirmiş, təmir işlərinin aparılmasına tərəfindən razılıq verilməsini inkar etmişdir.

31.19. Belə olan halda, məhkəmə şahidlərdən biri MMC-nin işçisi olmaqla işin nəticəsində maraqlı olduğunu, eləcə də təmir işlərində bilavasitə iştirak etmədiyini, şahidin ifadələrində ziddiyyətli məqamların olduğunu, eləcə də MMC tərəfindən təmir işlərinin dəyərinin işi yerinə yetirmiş şəxsə ödənilməsinə təsdiq edən sənədlərin məhkəməyə təqdim edilmədiyini nəzərə alaraq hesab edir ki, MMC-nin təqdim etdiyi sübutlar əsasında MMC tərəfindən mübahisəli binada bəzi işlərin görülməsi barədə nəticəyə gəlmək mümkün olsa da, həmin sübutlar aparılmış təmir işlərinin həcmi və dəyərinin müəyyən edilməsi üçün kifayət etmir.

31.20. Digər tərəfdən, MMC tərəfindən görülmüş təmir işlərinin həcmi və dəyəri müəyyən edilmiş olsa belə, həmin xərclərin Şirkətdən tutulması tələbinə dair qarşılıqlı iddia tələbi əsassızdır.

31.21. Göründüyü kimi, hazırkı halda tərəflər arasında münasibətlərin məhkəmə tərəfindən icarə münasibətləri kimi qəbul edilib-edilməsindən asılı olmayaraq təmir xərclərinin tutulması hissəsində qarşılıqlı iddia tələbinin qanuni əsası qismində MM-in 1090.1-ci maddəsi çıxış edir.

31.22. İş materiallarından isə görünür ki, MMC işlərinin aparılmasının Şirkətin mənafeyinə və ehtimal olunan istəyinə uyğun gəldiyini, yəni Şirkətin həmin işlərinin aparılmasına razılıq verməsini sübuta yetirə bilməmişdir.



31.23. MMC-nin təmir xərclərinin tutulması barədə qarşılıqlı iddia tələbi də rədd edilməlidir.

31.24. Qarşılıqlı iddia ərizəsində irəli sürülmüş tələblərdən biri də qeyri-qanuni su xəttindən istifadə ilə əlaqədar hesablanmış və MMC tərəfindən ödənilmiş 6.870 manat məbləğində pulun Şirkətdən tutulması tələbidir.

31.25. Qeyd etmək zəruridir ki, tərəflər arasında mübahisə predmeti olan hallardan biri də hansı tərəfin mübahisəli binaya qeyri-qanuni su xəttini çəkməsi ilə bağlıdır.

31.26. Həmin halı aydınlaşdırmaq üçün məhkəmə tikinti-texniki ekspertizasının qarşısına mübahisəli binada tikinti işlərinin aparılması vaxtı ilə bağlı sual qoyulsa da, tikinti işlərinin aparılması müddəti ilə bağlı metodika olmadığından tədqiqat aparılması mümkün olmamışdır.

31.27. Digər tərəfdən, iş materiallarında olan 2017-ci il 11 mart tarixli "Qeyri-qanuni istifadə nəticəsində itirilmiş su hesabatı"ndan müəyyən edilir ki, mübahisə predmeti olan sudan qanunsuz istifadə ilə bağlı cərimə 2017-ci ilin mart ayından əvvəlki 3 aylıq dövr üçün, yeni MMC-nin binadan istifadə etdiyi dövr üçün hesablanmışdır.

31.28. Məhkəmə MMC-nin bir ilə yaxın müddət ərzində mübahisəli qeyri-yaşayış sahəsindən istifadə etdiyini və həmin binada santexnika işlərini aparmasını iddia etdiyini nəzərə alaraq hesab edir ki, qeyri-qanuni su xəttinin Şirkət və ya MMC tərəfindən çəkilməsindən asılı olmayaraq MMC-nin obyektə istifadə olunan su xəttinin qeyri-qanuni olmasından məlumatlı olması aşkardır.

31.29. MMC-nin obyektə istifadə olunan su xəttinin qeyri-qanuni olmasından xəbərdar olması faktı həmçinin onunla təsdiq edilir ki, 2016-cı ilin noyabr-2017-ci ilin fevral ayları arası dövrdə mübahisəli binaya sudan istifadəyə görə haqq hesablanmış və binadan istifadə edən MMC tərəfindən sudan istifadəyə görə heç bir haqq ödənilməmişdir.

31.30. MMC tərəfindən sudan istifadəyə görə 4 ay ərzində heç bir haqq ödəməməsi faktı özlüyündə kənar su xəttinin İddiaçı otelini deyil, həmin ərazidəki restoranı su ilə təchiz etməsi və onların qeyri-qanuni çəkilmiş su xəttindən istifadə etməməsi barədə dəlillərini təkzib edir.

31.31. Bundan əlavə, 2016-cı ilin may ayı – 2017-ci ilin may ayı arası dövrdə yalnız yuxarıda göstərilən 4 ay ərzində (2016-cı ilin noyabr, dekabr, 2017-ci ilin yanvar fevral ayları) suya görə heç bir haqq ödənilməməsi belə nəticəyə gəlməyə əsasən verir ki, kənar xətt məhz 2016-cı ilin oktyabr-noyabr aylarında çəkilmişdir.

31.32. Belə olan halda, sudan qeyri-qanuni istifadə ilə əlaqədar hesablanmış cərimə MMC-nin sudan istifadə etdiyi müddət üçün yarandığından və MMC obyektə istifadə olunan su xəttinin qanunsuz olması barədə məlumatlı olduğundan həmin cərimə MMC icarəçi kimi qəbul edilərsə icarəyə götürülmüş binanın istismar xərcləri kimi və ya icarəçi kimi qəbul edilmədiyi təqdirdə isə binadan istifadə nəticəsində binanın mülkiyyətçisinə vurulmuş zərər kimi MMC tərəfindən ödənilməli idi. Yuxarıda göstərilən hallara əsasən təsdiq edilir ki, MMC-nin cəriməyə görə ödənilmiş pulun Şirkətdən tutulması barədə irəli sürdüyü tələb əsassızdır.

31.33. İlk iddiaya gəldikdə iş materiallarından görünür ki, Şirkət MMC-yə qarşı beş tələb irəli sürmüşdür. 1-cisi 2017-ci ilin may ayı üçün 8.000 manat icarə haqqı tələbidir.

31.34. İşin yuxarıda göstərilən hallarından da göründüyü kimi, tərəflər arasında Şirkətə məxsus binanın haqq müqabilində MMC-nin istifadəsinə verilməsinə dair razılıq əldə edilərək həmin qeyri-yaşayış sahəsinin icarəyə verilməsinə dair əqd bağlanmış və həmin razılıq Şirkət tərəfindən yerinə yetirilərək onun qanuni sahibliyində olan bina MMC-nin istifadəsinə verilmişdir.

31.35. Həmin əqd əhəmiyyətsiz əqd olsa belə, həmin hal MMC-nin haqq ödəmədən özgənin əmlakından istifadə edərək varlanması üçün əsas vermir.

31.36. Belə olan halda, tərəflər arasında bağlanmış icarə müqaviləsi əhəmiyyətsiz olması səbəbindən Şirkət MMC-dən əmlakdan istifadəyə görə icarə haqqını həmin əqdə əsaslanaraq tələb edə bilməsə belə, həmin tələbi əsassız varlanmadan irəli gələn tələb kimi irəli sürməkdə haqlıdır.

31.37. Tərəflər arasında əmlakdan sahiblik və istifadəyə görə razılaşdırdıqları aylıq haqqın məbləğinin də mübahisə predmeti olması və Şirkətin ilkin iddiada göstərdiyi kimi, 2017-ci ildə icarə haqqının 8.000 manat məbləğdə olmasını təsdiq edən sübutları məhkəməyə təqdim edə bilməməsi nəzərə alınaraq, 2017-ci ildə aylıq icarə haqqının müqavilədə göstərilən məbləğdə, yəni aylıq 4.500 manat məbləğində olması müəyyən edilməlidir.

31.38. Digər tərəfdən, 2017-ci ilin may ayı üçün icarə haqqını ödəməsi barədə MMC-nin dəlillərinə gəldikdə, MMC iddiaya etiraz əsas kimi istinad etdiyi həmin halı təsdiq edən sübutları məhkəməyə təqdim etməmişdir.

31.39. Əmlakdan istifadəyə görə haqqın tutulmalı olduğu müddətə gəldikdə qeyd edilməlidir ki, Şirkət yalnız 2017-ci ilin may ayı üçün icarə haqqının ödənilməsinə tələb edir. İş materiallarında olan açarlar təhvil verilirənkən aparılan video yazıya və fotosəkillərə əsasən isə müəyyən edilir ki, mübahisəli bina 2017-ci ilin may ayının 17-nədək MMC-nin istifadəsində olmuşdur. Ona görə də icarə haqqı tələbinə dair hissədə ilkin iddia qismən təmin edilməli, MMC-dən 1 may-17 may tarixləri arası dövr üçün 17 günlük müddət üçün 2.467,7 manat məbləğində (4500/31x17) haqq tutulmalıdır.

31.40. 2-cisi binaya vurulmuş ziyanın əvəzi olaraq 42.880 manat məbləğində pulun tutulması tələbidir.

31.41. Məhkəmə qeyd edir ki, İddiaçı otelində mövcud qüsurların aradan qaldırılması üçün tələb olunan təmir işlərinin dəyəri iş üzrə keçirilmiş tikinti-texniki ekspertizasının rəyi ilə müəyyən edilmişdir.

31.42. Həmin ekspert rəyində həmçinin göstərilmişdir ki, binaya baxış zamanı binanın daxili hissəsində tavan və divarların üzərində ləkələr əmələ gəldiyi, tavanın bəzi yerlərində alçıpan lövhənin qopduğu, divara vurulmuş üzlüklərin bir çox yerlərdə deşildiyi və sındığı, emulsiya və şpaklovka qatının ovulub töküldüyü, bəzi yerlərdə kafel və metlax plitələrin sındığı, ləkələndiyi, divarlarda oyuqlar açıldığı və əlavə su xətləri çəkildiyi, otaqlararası keçid qapılarının bir neçəsinin zədələndiyi, pəncərə şüşələrinin sındığı, istilik radiatorlarının bir neçəsinin üst qatının əzildiyi, paslandıqı, parça jalüzlərin ləkələnməsi, havalandırma sisteminin oyuqlarında çirklənmə və toz qatının yarandığı, elektrik sisteminin bəzi yerlərdə işləmədiyini, fasad divarlarında ləkələrin əmələ gəldiyi, həmçinin həyətyanı sahədə yerləşən 1 mərtəbəli binalarda divarların şpaklovka və emulsiya qatının ləkələndiyi, bəzi yerlərdə ovulub töküldüyü, həyətyanı sahəyə vurulmuş plitələrin və bordürlərin bəzi yerlərdə sındığı müəyyən edilmişdir.

31.43. Məhkəmə qeyd edir ki, tərəflər arasında icarə münasibətlərinin mövcudluğu qəbul edildiyi halda sözügedən iddia tələbinin qanuni əsasını MM-in 682-ci maddəsi, qəbul edilmədiyini təqdirdə isə 1096.1, 1097.1-ci maddələri təşkil edir. Mübahisəli hüquq münasibətlərinə MM-in 682 və ya 1096.1 və 1097.1-ci maddələrinin tətbiq edilməsindən asılı olmayaraq MMC binadan istifadə etdiyi müddət ərzində dəymiş istənilən zərər üçün deyil, yalnız binadan istifadə zamanı yol verdiyi təqsirli əməl (hərəkət və ya hərəkətsizlik) nəticəsində vurulmuş zərəre görə məsuliyyət daşmalıdır.

31.44. İş materiallarında olan ekspert rəyindən isə göründüyü kimi binanın bəzi yerlərində kafel və metlax plitələrin sınması, divara vurulmuş üzlüklərin bir çox yerlərdə deşilməsi və sınması, otaqlararası keçid qapılarının keçid qapılarının bir neçəsinin zədələnməsi, pəncərə şüşələrinin sınması, istilik radiatorlarının bir neçəsinin üst qatının əzilməsi, parça jaluzlərin ləkələnməsi kimi halların özgəsinin əmlakından vicdansızca istifadə edilməsinin nəticəsi olması açıq-aşkardır.

31.45. Digər qüsurlara, o cümlədən fasad divarlarında yaranmış qüsurlar (ovulma, ləkələr), eləcə də emulsiya qatlarında əmələ gəlmiş ləkələrə gəldikdə isə, bu növ qüsurların MMC-dən asılı olmayan hallara görə də yaranması istisna olunmur (məsələn, binada mövcud yüksək rütubət, adi köhnəlmə nəticəsində).

31.46. Belə olan halda isə, göstərilən qüsurların baş verməsinin MMC-nin təqsiri üzündən baş verməsi iş materialları ilə sübuta yetirilmədiyindən həmin qüsurlara görə məsuliyyətin MMC-nin üzərinə qoyulması üçün əsas yoxdur.

31.47. Yuxarıda göstərilənlərə əsasən, MMC-nin təqsirli hüquqazidd əməlləri nəticəsində binaya dəymiş zərəri aradan qaldırmaq üçün Şirkətin çəkməli olduğu xərclər - ayaqaltıların quraşdırılması, daşınması və sökülməsi üçün 645 manat, divarlarda dağılan yerlərin təmir olunması üçün 306 manat, şpaklyovkaya görə 540 manat, şkurkaya görə 10 manat, zədələnmiş kafel və metlax plitələrin dəyişdirilməsi üçün 430 manat, kafel və metlaxın dəyərində görə 860 manat, otaqlararası qapıların dəyişdirilməsi üçün 500 manat, otaqlararası qapıların təmiri üçün 200 manat, sanitariya qovşağının təmir olunması üçün 300 manat, radiatorların sökülməsi, təmir olunması və montajı üçün 360 manat, radiatorların dəyişdirilməsi üçün 300 manat, divara vurulmuş lambrin üzvlüyün dəyişdirilməsi üçün 200 manat, lambrinin dəyərində görə 400 manat, boya örtüyünün təmiri üçün 33 manat, jaluz pərdələrin dəyişdirilməsi üçün 400 manat, pəncərə şüşələrinin dəyişdirilməsi üçün 45 manat, metal qapı bloklarının dəyişdirilməsi üçün 600 manat, elektrik xəttinin təmir olunması üçün 800 manat, cəmi 6.929 manat, 3% - 207.87 manat məbləğində nəzərə alınmamış xərclərlə birlikdə, ümumilikdə 7.136,87 manat məbləğində pul vəsaiti MMC-dən tutularaq Şirkətə ödənilməlidir.

31.48. Binaya dəymiş maddi zərərin ödənilməsi tələbinin qalan hissəsinə gəldikdə, Şirkət həmin hissədə zərərin mövcudluğunu və məbləğini sübuta yetirə bilmədiyindən həmin hissədə iddia rədd edilməlidir.

31.49. 3-cüsü sudan istifadəyə görə MMC-nin sudan istifadə etdikləri dövr üçün hesablanmış, lakin Şirkət tərəfindən ödənilmiş pulun tutulması tələbidir. Şirkət sudan istifadəyə görə mübahisəli pul məbləğinin onlar tərəfindən ödənilməsini təsdiq edən hər hansı sübuta istinad etməmişlər. Belə olan halda isə, həmin hissədə də iddia əsassız olmaqla rədd edilməlidir.

31.50. 4-cüsü əldən çıxmış faydaya görə 256.000 manat məbləğində pul tələbidir.

31.51. MMC-nin hüquqazidd hərəkətləri nəticəsində Şirkətin hüquqlarının pozulması və nəticədə Şirkətə real zərər vurulması müəyyən edilsə də, Şirkət əldən çıxmış faydanın yaranması, məbləği və əldə çıxmış faydanın yaranması ilə MMC-nin hüquqazidd hərəkətləri nəticəsində səbəbli əlaqənin mövcudluğunu təsdiq edən sübutları məhkəməyə təqdim etməmişdir.

31.52. Belə ki, Şirkət ona əldən çıxmış fayda formasında zərər vurulmasını MMC-nin qanunsuz hərəkətləri nəticəsində bina təmirsiz olduğundan onu icarəyə verə bilməməsi ilə əsaslandırmış, lakin mübahisəli bina MMC tərəfindən boşaldıqdan sonra həmin obyektin icarə verilməsinə hər hansı bir cəhd etməsini, bunun üçün aktiv tədbirlər görməsi, məsələn, icarə verilmə ilə bağlı qəzetdə elan verməsi, potensial icarəçilərlə danışıqlar aparması və yalnız binada təmirin olmaması

səbəbindən binanı icarəyə vermək hüququnu həyata keçirə bilməməsini sübut edə bilməmişdir.

31.53. Belə olan halda isə əldən çıxmış faydaya görə 256.000 manat məbləğində pulun tutulması tələbinə dair hissədə ilkin iddia əsassız olduğundan rədd edilməlidir.

31.54. 5-cisi mənəvi zərərin ödənilməsi tələbidir. Şirkətin hüquqi şəxs olmaqla mənəvi zərərin ödənilməsini tələb etmək hüququna malik olmadığı nəzərə alınaraq həmin hissədə iddia rədd edilməlidir.

32. Məhkəmə bu qənaətini MM-in 21.2, 144.1, 329.1, 354.1, 405.1, 443.4, 680.1.1, 680.2, 682, 700.1, 700.3, 1090.1, 1091.1, 1092.1, 1096.1, 1097.1-ci, MPM-in 14.2, 77.1, 119.1-ci maddələrinə, “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 19.1-ci, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 135.1-ci maddələrinə, AMP-nin “Mənəvi zərərin ödənilməsi barədə qanunvericiliyin məhkəmələr tərəfindən tətbiqi təcrübəsi haqqında” 2008-ci il 3 noyabr tarixli 7 sayılı qərarının 1-ci bəndinə istinad edərək əsaslandırılmışdır.

33. Şirkət 2020-ci il 28 sentyabr tarixində həmin qətnamədən apellyasiya şikayəti verərək qətnamənin dəyişdirilməsini, ilkin iddia üzrə tələbi icarəyə verilən binaya vurulmuş ziyanın əvəzi olaraq 42.880 manat pul məbləğinin, 3.434 manat su pulunun, əldən çıxmış faydaya görə 256.000 manat pulun MMC-dən tutularaq ilkin iddiaçıya ödənilməsi barədə yeni qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

34. MMC 2020-ci il 30 oktyabr tarixində həmin qətnamədən apellyasiya şikayəti verərək qarşılıqlı iddia tələbinin tam təmin edilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

#### ***b) Apellyasiya instansiyası məhkəməsindəki icraat***

35. Bakı Apellyasiya məhkəməsinin 2021-ci il 11 fevral tarixli 2-2(103)-82/2021 sayılı qərarı ilə iş üzrə məhkəmə xətsünaslıq və sənədlərin texniki ekspertizası təyin edilmiş, ekspertizanın aparılması Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi Məhkəmə Ekspertizası Mərkəzinin ekspertlərinə tapşırılmış və ekspertlər qarşısında həll edilməsi üçün aşağıdakı suallar qoyulmuşdur:

35.1. İş materiallarının 1-ci cildinin 12-15-ci vərəqlərində olan - 2016-cı il 1 iyun tarixdə bağlanmış icarə müqaviləsindəki “İcarəçi” qarşısındakı xətt və onun altındakı imza birbaşa icra olunmuşdur, yoxsa, hər hansı texniki vasitənin köməyi ilə icra olunmuşdur?

35.2. Əgər, 2016-cı il 1 iyun tarixində bağlanmış icarə müqaviləsində “İcarəçi” qarşısındakı xətt və onun altındakı imza birbaşa icra olunmuşdursa, həmin xətt və imza işin 1-ci cildinin 147-ci vərəqində olan - 2016-cı il 14 may tarixində notarial qaydada bağlanmış icarə müqaviləsindəki “İcarəçi” qarşısındakı xətt və imza ilə eynilik təşkil edirmi?

36. Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi Məhkəmə Ekspertizası Mərkəzinin 2021-ci il 17 mart tarixli 5/190 sayılı ekspert rəyi ilə ekspert qarşısında qoyulmuş suallara aşağıdakı kimi cavab vermişdir.

36.1 1-ci sual üzrə: Tədqiqata təqdim edilmiş 2016-cı il 1 iyun tarixli İcarə müqaviləsinin sonuncu vərəqində olan “İcarəçi” sözünün qarşısındakı “Teng Zhenzhan” əlyazısı hər hansı texniki qurğu vasitəsilə deyil, birbaşa qələmlə icra edilmişdir.

36.2 2-ci sual üzrə: Tədqiqata təqdim edilmiş 2016-cı il 1 iyun tarixli İcarə müqaviləsinin sonuncu vərəqindəki “İcarəçi” sözünün qarşısında olan “Teng Zhenzhan” əlyazısının altındakı imza faksimile klişe vasitəsilə icra edilmişdir.

37. Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Kommersiya Kollegiyasının 2021-ci il 27 may tarixli 2-2(103)-82/2021 sayılı qətnaməsi ilə aşağıdakılar qət edilmişdir (sədrlik edən – C.Yusifov, hakimlər – R.Qurbanov və V.Baxışova):

37.1. Şirkətin apellyasiya şikayəti təmin edilməsin;

37.2. MMC-nin apellyasiya şikayəti qismən təmin edilsin;

37.3. Bakı Kommersiya Məhkəməsinin 2020-ci il 3 sentyabr tarixli 2-2(113)-361/2020 sayılı qətnaməsi qismən, ilk iddianın qismən təmin edilən hissəsində – “dəymiş maddi zərərin əvəzi olaraq 7.136,87 manat məbləğində pul vəsaiti və cəmi 9.604,57 manat məbləğində pul vəsaitinin cavabdehdən iddiaçının xeyrinə tutulması” hissəsində ləğv edilsin;

37.4. İlk iddia tələbi dəymiş maddi zərərin əvəzi olaraq 7.136,87 manat məbləğində pul vəsaitinin MMC-dən Şirkətin xeyrinə tutulması hissəsində rədd edilsin;

37.5. Qətnamə qalan – “ilkin iddianın cavabdeh MMC-dən 2.467,7 manat icarə haqqı borcunun və 10 manat dövlət rüsumunun iddiaçı şirkətin xeyrinə tutulması, qalan hissədə ilkin iddianın rədd edilməsi, habelə, qarşılıqlı iddianın rədd edilməsi və 30 manat dövlət rüsumunun qarşılıqlı iddiaçıya aid edilməsi, 100 manat məbləğində ekspertiza xərcinin 50 manat hissəsinin şirkətdən qalan 50 manat hissəsinin MMC-dən tutularaq Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi Məhkəmə Ekspertiza Mərkəzinin hesabına köçürülməsi” hissələrində dəyişdirilmədən saxlanılsın.

38. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi birinci instansiya məhkəməsinin mövqeyi ilə razılaşmış və əlavə olaraq aşağıdakıları bildirmişdir:

38.1. İşin qeyd olunan faktiki hallarından görüldüyü kimi, tərəflər arasındakı mübahisəli hüquq münasibətlərinin obyektı - MMC-nin icarəsinə verilmiş Bakı şəhəri, Qaradağ rayonu. Lökbatan şossesi, 5-ci km-də yerləşən İddiaçı otelidir.

38.2. Şirkətin iddia ərizəsindən görünür ki, tərəflər arasında 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsi bağlandığına istinadən, həmin müqavilə üzrə icarəçi (MMC) tərəfindən üzərinə düşən öhdəliklərin yerinə yetirilmədiyini mübahisələndirərək aşağıdakıların ödənilməsinə MMC-dən tələb edilir: 2017-ci ilin may ayı üçün 8.000 manat məbləğində icarə haqqı, otele vurulmuş maddi zərəre görə 42.880 manat, ödənilmiş su puluna görə 3.434 manat, əldən çıxmış faydaya görə 256.000 manat, vurulmuş mənəvi zərəre görə 10.000 manat.

38.3. MMC-nin apellyasiya şikayətindən, eyni zamanda qarşılıqlı iddia ərizəsindən görüldüyü kimi, Bakı şəhəri, Qaradağ rayonu. Lökbatan şossesi, 5-ci km-də yerləşən İddiaçı otelinin icarəsinə dair 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsini qəbul etmir və mübahisələndirir ki, onlar arasında 2016-cı il 14 may tarixində ünvan 2 ünvanında yerləşən 3 otaqlı mənzilə dair icarə müqaviləsi bağlanmışdır.

38.4. Lakin onun həm qarşılıqlı iddia ərizəsinə, həm də apellyasiya şikayətinə, habelə nümayəndəsinin izahatına əsasən müəyyən olunur ki, MMC tərəfindən faktiki olaraq Bakı şəhəri, Qaradağ rayonu, Lökbatan şossesi, 5-ci km-də yerləşən İddiaçı otelindən istifadə olunmuşdur. Ümumiyyətlə, işdən aydın görünür ki, tərəflər arasındakı mübahisənin bütün elementləri İddiaçı otelinin istifadə olunması ilə bağlıdır.

38.5. Qeyd olunanlar onu deməyə əsas verir ki, tərəflər arasındakı - Badamdar qəsəbəsi, Badamdar yolu, ev 95, mənzil 16 ünvanında yerləşən 3 otaqlı mənzilin icarəsinə dair 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsi yalan əqddir, İddiaçı otelinin icarəsinə dair 2016-cı il 1 iyun tarixində bağlanmış icarə müqaviləsini pərdələmək üçün bağlanmışdır.

38.6. Belə olan halda, baxmayaraq ki, MMC 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsini qəbul etmir və hazırkı mərhələdə təyin edilmiş məhkəmə xətsünaslıq ekspertizasının nəticələrinə dair ekspert rəyilərinə əsasən icarəçi qarşısındakı imzaların və yazıların icarəçiyə məxsus olduğu

müəyyən edilmir, hər bir halda, tərəflər 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsi bağlayarkən əslində, nəzərdə tutduqları icarə obyektinin İddiaçı oteli olduğunu və həqiqətən də faktiki olaraq MMC-nin həmin oteldən istifadə etməsi baxımından, MM-in 340.2-ci maddəsinin tələbi nəzərə alınaraq, hazırkı mübahisəli icarə münasibətlərinə 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsinin qaydaları tətbiq edilməlidir.

38.7. MMC-nin qarşılıqlı iddiası üzrə həmin müqavilənin etibarsız sayılmasını tələb edən dəlillərinə gəldikdə isə, onun bu tələbi mülki qanunvericiliklə müəyyən edilən kəsici müddət ötürməklə məhkəməyə verilmişdir.

38.8. İşdən görünür ki, birincisi, MMC 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsini əhəmiyyətsiz əqd kimi qiymətləndirirsə, onun icrasına 2016-cı ilin iyun ayından başlanıldığı halda, etibarsızlığına dair iddia növbəti ilin müvafiq ayına (və gününə) kimi qaldırılmalı olduğu halda, 2020-ci ilin iyul ayında qaldırılmışdır. Belə olan halda, əhəmiyyətsiz əqd kimi mübahisələndirilməsi üçün bir illik müddət buraxılmış olur.

38.9. Digər tərəfdən, həmin icarə müqaviləsi mübahisələndirilə bilən əqd olduğundan, bu halda da qarşılıqlı iddiaçı onun etibarsızlığının mübahisələndirmək üçün qanunla müəyyən edilən müddəti buraxmışdır.

38.10. Belə ki, ilkin iddia ərizəsi MMC-yə (icarəçiyə) qarşı məhkəməyə, 2018-ci il 12 iyun tarixində verilmiş, həmin iddia ərizəsinə 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsi də əlavə olunmuş, MMC-yə məhkəmə iclasları barədə çağırışlar göndərilmiş, hətta onun 2018-ci il 6 avqust tarixli vəsatətində iddia ərizəsinin geri qaytarılmasını da tələb etmiş, bundan əlavə 2018-ci il 3 avqust tarixində ekspertiza təyin olunması barədə ərizə ilə də məhkəməyə müraciət etmiş və məhkəmənin ekspertiza təyin olunması barədə 2018-ci il 18 iyul tarixli qərarından şikayət də vermişdir.

38.11. Göründüyü kimi, MMC-nin həmin icarə müqaviləsindən xəbər olmuş və ya iş materialları ilə tanış olub bunu bilməli olduğu halda, 2018-ci il 16 oktyabr tarixində icarəyə verənə qarşı qarşılıqlı iddia ərizəsi (1-ci cild; iş vərəqi 139-148) ilə məhkəməyə müraciət edərkən, yalnız maddi ziyan tələbini irəli sürmüş, 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsinin etibarsızlığı barədə tələbi mövcud olmamış, bununla bağlı tələbini yalnız 2020-ci il 3 iyul tarixində (2-ci cild; iş vərəqi 136-138) iddia ərizəsinin dəqiqləşdirməsi barədə ərizəsində irəli sürmüşdür.

38.12. Belə olan halda, həmin müqavilənin etibarsızlığını mübahisələndirmək üçün bir illik müddət buraxılmış olur ki, bu da məhkəmə tərəfindən MMC-nin həmin müqavilənin etibarsız sayılması barədə iddia tələbinin rədd olunması üçün əsasdır.

38.13. Ona görə də məhkəmə kollegiyası birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən müddət tətbiq olunmaqla MMC-nin həmin tələbinin rədd olunmasını mahiyyəti işin hallarına və maddi hüquq normalarına uyğun nəticə kimi qiymətləndirir.

38.14. Beləliklə də, hazırkı mübahisəli hüquq münasibətlərinə 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsi ilə müəyyən edilən qaydaların tətbiq edilməsi üçün faktiki əsasların mövcudluğu öz təsdiqini tapır.

38.15. İlk iddia tələblərindən göründüyü kimi, Şirkət ilk öncə İddiaçı otelinin icarəsinə görə 2017-ci ilin may ayı üçün 8.000 manat məbləğində icarə haqqı ödənilməsinə tələb edir və bunu onunla əsaslandırmışdır ki, bundan əvvəlki aylarda icarəçi ilə aralarında müvafiq razılaşma əldə olunmuşdur.

38.16. Birincisi, iş materiallarına əsasən belə bir razılığın əldə olunması barədə sübutetmə vasitələri müəyyən olunmur.

38.17. 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsinin 3.1-ci bəndi isə nəzərdə tutur ki, bir aylıq icarə haqqı 4.500 manat məbləğində müəyyən edilir və ödəmə bank köçürmə şəklində həyata keçirilir.

38.18. Birinci instansiya məhkəməsi qətnaməsində hesab etmişdir ki, Şirkət tərəfindən 2017-ci il tarixdə icarə haqqının 8.000 manat məbləğdə olmasını təsdiq edən sübutlar məhkəməyə təqdim edilmədiyindən, icarə haqqın müqavilədə göstərilən məbləğdə, yəni 4.500 manat məbləğində olması müəyyən edilməlidir. Daha sonra məhkəmə qeyd etmişdir ki, iş materiallarında olan açarlar təhvil verilərək aparılan video yazıya və fotosəkillərə əsasən isə müəyyən edilir ki, mübahisəli bina 2017-ci ilin may ayının 17-dək MMC-nin istifadəsində olmuşdur. Ona görə də icarə haqqı tələbinə dair hissədə ilkin iddia qismən təmin edilməli, MMC-dən 1 may - 17 may tarixlər arası dövr üçün 17 günlük müddət üçün 2.467,7 manat məbləğində (4500/31x17) haqq tutulmalıdır.

38.19. Məhkəmə kollegiyası birinci instansiya məhkəməsinin gəlidiyi həmin nəticə ilə razılaşıır.

38.20. Belə ki, MMC-nin qarşılıqlı iddia ərizəsində və apellyasiya şikayətində oteldən 2017-ci ilin may ayının 17-dək istifadə olunduğunu mübahisələndirdiyi müəyyən edilmir. Konkret halda, yalnız mübahisələndirir ki, icarəyə verən otelin təhvil-təslimindən yayınmışdır.

38.21. Lakin onun həmin dəlilləri ilə razılaşmaq mümkün görünür. Çünki ən azından, onun iş materiallarına əlavə olunmuş, icarəyə verənə ünvanladığı icarə obyektinin təhvil-təslimi ilə bağlı müraciət məktubu 2017-ci il 11 may tarixində tərtib edilmişdir. Belə olan halda, həmin müraciətin icarəyəverənə çatdırılma müddəti də (6 gün) nəzərə alındıqda, otelin may ayının 17-nə kimi istifadəsində olduğu aşkar və ağılabatandır.

38.22. Qeyd olunanları nəzərə alan məhkəmə kollegiyası birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi ilə 1 may-17 may tarixə kimi 2.467,7 manat məbləğində (4500/31x17) haqqının MMC-dən Şirkətin xeyrinə tutulmasını düzgün nəticə kimi qiymətləndirir.

38.23. Beləliklə də, hər iki tərəfin apellyasiya şikayətinin tutulması qət olunan icarə haqqı ilə razılaşmayan dəlilləri əsassızdır.

38.24. Eyni zamanda, qətnamədən görünür ki, məhkəmə Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi Məhkəmə Ekspertiza Mərkəzinin 2020-ci il 9 yanvar tarixli ekspert rəyinə istinadən, otele vurulmuş maddi zərərə görə MMC-dən Şirkətin xeyrinə 7.136,87 manat məbləğində pulun tutulması qənaətinə gəlmişdir.

38.25. Məhkəmə kollegiyası birinci instansiya məhkəməsinin həmin mövqeyi ilə razılaşıır.

38.26. Çünki ekspert rəyinə əlavə olunmuş smetada otelin mövcud vəziyyəti və bu vəziyyətində təmiri üçün çəkilməli xərcin dəyər həcmi təsbit olunmuşdur.

38.27. Ekspertə otelin icarəyə verilənə, daha konkret MMC-yə təhvil verilənədək olan ilkin vəziyyəti bəlli olmamış, iş materiallarında da bununla bağlı mötəbər sübutlar mövcud deyil. Belə olan halda, məhkəmənin həmin rəyə (əlavə olunmuş smetaya) istinadən, oteldə olan qüsurların MMC-nin istifadəsində olarkən onun təqisiri nəticəsində yaranması qənaətinə gəlməsi əsassızdır.

38.28. Bunun əksi olaraq, MMC-yə münasibətdə də, eynilə oteli icarəyə götürdüyü zaman ilkin vəziyyətini əks etdirən mötəbər sübutlar məhkəməyə təqdim olunmadığı və otelin ilkin vəziyyəti saxlanılmadığı halda, onun tərəfindən də oteldə yaxşılaşdırma aparıldığı və hansı həcmdə aparıldığını demək mümkünsüzdür.

38.29. Məhz iş üzrə ekspertiza tədqiqatını aparan ekspert (İlham Xudiyev) məhkəmədə dindirilərək ifadəsində bildirmişdir ki, oteldə aşkar olunan qüsurların nə vaxt əmələ gəlməsini elmi metodika olmadığından müəyyən etmək ümükün deyil, yaranmış qüsurlar hava şəraitindən, məsələn, nəmlikdən də əmələ gələ bilər.

38.30. MMC-nin otelin ilkin vəziyyətinə dair təqdim etdiyi fotosəkillərdə isə çəkiliş tarixi təsbit olunmadığından təhvil anına qədər çəkilmiş olduqlarını müəyyən etmək mümkün deyil. Qarşılıqlı iddiada istinad edilən videogörüntü tədqiq olunarkən, bu halda da otelin ilkin vəziyyətini əks etdirən mötəbər məlumatlar əldə olunmur.

38.31. MMC-nin istinad etdiyi qaimə-fakturalar isə ciddi hesabat blankları hesab olunmur və hesab olunsa belə, onlarda təsbit olunan mal-materialların kimə ünvanlandığı, kim tərəfindən alındığı və nəyə sərf olunduğunu müəyyən etmək mümkün olmadığından, onların mötəbər sübutlar kimi qiymətləndirilməsi istisna olunur.

38.32. Onun istinad etdiyi şahid ifadələri isə oteldə aparılan təmir-bərpa işlərinin həcmi əhatə etməyən epozidik və formal mülahizələri özündə ehtiva edir. Təmirə dair smeta da icarəçi tərəfindən öz-özlüyündə, faktiki olaraq smetadakı iş həcminə uyğun olan təmir işlərinin aparıldığını deməyə əsas vermir.

38.33. Ümumiyyətlə, icarəçi tərəfindən təmir işlərini icarəyə verənin razılığı ilə aparıldığı da müəyyən edilmir. Çünki icarə müqaviləsinin 2.3.3-cü bəndinin şərtinə görə, icarəyə verənin razılığı olmadan heç bir əlavə yaxşılaşdırma və təmir işlərinin aparılmır.

38.34. Beləliklə də, qeyd olunanları nəzərə alaraq, otellə bağlı hər iki tərəfin bir-birini qarşılıqlı olaraq hüquqazidd hərəkətlərdə təsirləndirməklə, biri digərindən maddi ziyana görə pul tələbi irəli sürməkdə haqlı hesab oluna bilməz.

38.35. Beləliklə də, həm Şirkətin MMC-yə qarşı otelin təmirinə görə 42.880 manat məbləğində və əksinə, MMC-nin Şirkətə qarşı yaxşılaşdırmaya (otelin təmirinə) görə 40.541 manat məbləğində maddi ziyan tələblərinin əsassız olduğu sübuta yetirilir.

38.36. Birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsindən isə görünür ki, məhkəmə ilkin iddianın maddi ziyan tələbi hissəsində qismən təmin edərək işdə olan sübutlara düzgün hüquqi qiymət verilməmiş, maddi hüquq normasını düzgün təfsir etməmiş, nəticədə ilkin iddianın 7.136,87 manat məbləğində hissəsində təmin edilməsi barədə işin hallarına və maddi hüquq normalarına uyğun olmayan nəticəyə gəlmişdir. Ona görə də məhkəmə kollegiyası hesab etmişdir ki, həmin hissədə qətnamə ləğv edilməli və ilkin iddia rədd olunmalıdır.

38.37. Həmçinin tərəflərin bir-birinə qarşı su pulu tələbləri də əsassızdır.

38.38. Belə ki, Şirkətin tələbindən görüldüyü kimi, ASC-nin 2017-ci il 13 mart tarixli 6547 sayılı inventar aktına istinadən, MMC-nin sudan qeyri-qanuni istifadə etdiyini ASC-yə 3.434 manat dəyərində ziyan vurduğunu mübahisələndirərək, həmin məbləğin MMC-dən xeyrinə tutulmasını tələb etmişdir.

38.39. ASC-nin işə əlvə olunmuş həmin inventar aktından və itirilmiş suya görə tərtib olunmuş hesabatından görünür ki, Şirkətin (Abonentin) su təsərrüfatı sistemi tərələrindən yoxlanılarkən sayğacdən kənar D=2x50 mm su xətləri aşkar olunmuş, abonentə sudan qeyri-qanuni istifadə etdiyinə görə 3.434 manat zərər məbləği hesablanmışdır.

38.40. Birincisi, aşkar olunan sayğacdankənar, qeyri-qanuni su xəttinin məhz MMC tərəfindən çəkildiyi müəyyən olunmur. Belə olan halda, MM-in 1096-cı maddəsinin tələbləri baxımından mübahisəli otelin icarəçisinin istifadəsinə həmin qeyri-qanuni yolla çəkilmiş su xətti ilə təhvil verildiyi və sonuncunun həmin xəttin çəkilməsində təqsiri olmadığı halda onun icarəyə verən qarşısında mülki məsuliyyəti müəyyən edilə bilməz.

38.41. Digər tərəfdən, otelin abonentini Şirkət hesab edilir ki, onun tərəfindən də ASC tərəfindən aparılan həmin yoxlamanın "Sahibkarlıq sahəsində aparılan yoxlamaların tənzimlənməsi və sahibkarların maraqlarının müdafiəsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun tələblərinə uyğun olaraq aparıldığı da mübahisələndirilməmişdir.



38.42. MMC-nin qeyri-qanuni su xəttinə görə otel sahibinə ödədiyi 6.870 manat pulun qaytarılması tələbinə gəldikdə isə, hər bir halda həmin xəttin sayğacın mövcudluğu halında, həmin sayğacdən keçmədiyini bilməli olduğu halda, eyni zamanda, faktiki olaraq həmin xətdən axan sudan istifadə etdiyi və bunun etirafı olaraq da həmin pulu ödədiyi halda, Şirkətdən ödədiyi həmin pulun tutulmasını tələb etməkdə haqlı hesab edilə bilməz.

38.43. Birinci instansiya məhkəməsi əsaslı olaraq hər iki tərəfin su puluna dair tələblərini rədd etmişdir. Həmin hissələrində qətnamə dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır.

38.44. Şirkətin ədən çıxmış faydaya görə 256.000 manat məbləğində pul tələbinə gəldikdə isə, bu tələb əsaslandırılmış hesab oluna bilməz. Çünki icarə müqaviləsinə xitam verdiyi və 2017-ci ilin may ayında otel icarəçi tərəfindən boşaldıldığı halda, həm də yuxarıda qeyd edilənlərə əsasən oteldəki qüsurların icarəçinin təqsiri üzündən yarandığı sübuta yetirilmədiyi halda, Şirkətin oteli üçüncü şəxslərə icarəyə verə bilməməsini əsas gətirməklə MMC-dən əldən çıxmış fayda kimi həmin pulun tutulması üçün əsas vermir.

38.45. Şirkətin 10.000 manat məbləğində mənəvi zərərin ödənilməsi tələbinə gəldikdə isə hüquqi şəxs kimi mənəvi zərəri yox, işgüzar nüfuzuna vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsi MMC-dən tələb edə bilərdi. Sonuncu tərəfindən isə onun hansı işgüzar nüfuzuna zərər yetirildiyi əsaslandırılmamışdır.

38.46. Birinci instansiya məhkəməsi həmin hissələrdə Şirkətin tələblərini rədd etməklə, fakfaktlar nöqtəyi-nəzərindən düzgün nəticəyə gəlmişdir.

39. Məhkəmə bu qənaətini MM-in 340.2, 354.1, 354.2, 448.4, 700.1, 1096-cı maddələrinə istinad edərək əsaslandırmışdır.

40. Şirkət 2021-ci il 4 avqust tarixində həmin qətnamədən kassasiya şikayəti verərək qətnamənin dəyişdirilməsini, ilkin iddia üzrə tələbi icarəyə verilən binaya vurulmuş ziyanın əvəzi olaraq 42.880 manat pul məbləğinin, ödənilməmiş 8.000 manat son bir ayın icarə haqqı məbləğinin, 6.870 manat su pulunun məbləğinin, əldən çıxmış faydaya görə 256.000 manat məbləğinin MMC-dən tutularaq Şirkətə ödənilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

41. MMC 2021-ci il 11 avqust tarixində həmin qətnamədən kassasiya şikayəti verərək qətnamənin qismən ləğv edilməsini, İddiaçı otelinin ilkin iddiasının rədd edilməsi, MMC-nin iddiasının tam təmin edilməsinə dair, o cümlədən, həmin Qətnamənin "2.467,7 manat icarə haqqı borcunun və ödənilmiş dövlət rüsumunun əvəzi olaraq 10 manat məbləğində pul vəsaitinin tutularaq ilkin iddia üzrə iddiaçı şirkətə ödənilməsi, qalan hissədə ilkin iddianın rədd edilməsi, qarşılıqlı iddia üzrə iddiaçı MMC-nin qarşılıqlı iddia üzrə cavabdeh şirkətə qarşı çəkilmiş xərclərin tutulması və müqavilənin etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair qarşılıqlı iddiasının rədd edilməsi, qarşılıqlı iddia verilərkən ödənilmiş 30 manat məbləğində dövlət rüsumunun qarşılıqlı iddia üzrə iddiaçıya aid edilməsi, iş üzrə keçirilmiş məhkəmə-texniki ekspertizasının dəyəri olan 100 manat məbləğində pul vəsaitinin 50 manat hissəsinin ilkin iddiaçı şirkətdən, qalan 50 manat hissəsinin isə ilkin iddia üzrə cavabdeh MMC-dən tutularaq Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi Məhkəmə Ekspertizası Mərkəzinin hesabına köçürülməsi" barədə hissəsinin də ləğv edilməklə yeni Qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

## **Kassasiya şikayətlərinin və ona qarşı etirazın dəlilləri**

### **a) Şirkətin kassasiya şikayətinin dəlilləri**

42. Məhkəmə sübutların qiymətləndirilməsi zamanı tərəflər arasında bağlanmış icarə müqaviləsinə əsas tutmamışdır. Belə ki, müqavilənin 2.2.3-cü bəndinə əsasən İcarəçinin üzərinə

onun təqsiri nəticəsində icarə obyektinə dəymiş zərərin bərpa edilməsi, bərpa mümkün olmadıqda onun dəyərini ödənilməsi öhdəliyi qoyulmuşdur. Ekspertizanın rəyinə əsasən, əmlaka 42.880 manat məbləğində ziyan vurulması faktının təsdiq edildiyinə baxmayaraq, məhkəmə vurulmuş ziyanın tam ödənilməsindən MMC-ni azad edib. MM-in 21.1 və 21.2-ci maddələrindən göründüyü kimi, ilkin iddia üzrə MMC Şirkətə real zərər vurub, lakin buna baxmayaraq məhkəmə həmin xərcləri tam şəkildə ödəmək öhdəliyini MMC-nin üzərinə qoymamışdır.

43. Məhkəmə əldən çıxmış fayda ilə bağlı tələbin təmin edilməməsinin səbəbini müvafiq hərəkətlərin həyata keçirilməsinə dair sübutun təqdim edilməməsi ilə əlaqələndirmişdir. Halbuki real zərər nəticəsində əmlaka dəymiş ziyan və həmin ziyanın MMC tərəfindən mübahisələndirilməsi, habelə məhkəmə çəkişməsinin uzun müddət ərzində davam etdirilməsi əldən çıxmış faydanın sübutu kimi qiymətləndirilməli idi.

44. Məhkəmə ilkin iddianın Şirkət tərəfindən ödənilmiş su pulu ilə bağlı hissəsində rədd edilməsinin səbəbi kimi sübutların təqdim edilməməsini əsas göstərir. Halbuki su pulunu ödəyən şəxsin şahid qismində iclasa dəvət edilməsi ilə bağlı Şirkətin şifahi vəsatəti 2020-ci il 3 sentyabr tarixli iclasda təmin olunmamışdır. Hazırda su pulunun və digər kommunal ödənişlərin həyata keçirilməsi müvafiq aparatlar vasitəsilə həyata keçirilir və ödəyən şəxsi müəyyən etmək müəyyən çətinliklər yaradır. Odur ki, bu halı təsdiq edən yeganə sübut pulu ödəyən şəxsin məhkəmə iclasına şahid qismində dəvət edilməsi idi.

45. Şirkət kassasiya şikayətini MM-in 448.1, 448.2-ci, MPM-in 21.1, 21.2-ci maddələrinə istinad etməklə əsaslandırmışdır.

## **b) MMC-nin kassasiya şikayətinin dəlilləri**

46. Məhkəmə tərəfindən MMC-dən 2.467,7 manat icarə haqqının tutularaq Şirkətə ödənilməsinin qəet edilməsinə baxmayaraq, əslində icarə müqaviləsi həmin ünvanla bağlı deyil, ünvan 2 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 66,76 m<sup>2</sup>, yaşayış sahəsi 45,15 m<sup>2</sup>, yardımçı sahəsi 21,61 m<sup>2</sup> olan 3 otaqlı mənzillə bağlı 2016-cı il 14 may tarixində bağlanmışdır. 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsinin "icarəçi" adından müqavilənin imzalanmasına aydınlıq gətirilməsi üçün apellyasiya məhkəməsi tərəfindən təyin olunmuş məhkəmə xəşünaslıq və sənədlərin texniki ekspertizası üzrə alınmış rəyinə etiraz olaraq bildirməliyik ki, müasir informativ-texniki vasitələrlə imzaların və ya möhürlərin surətləri oğurlanaraq digər sənədlərə yerləşdirilərkən həmin imza və ya möhürlərin bir-birinə çox bənzər olması əslində normal haldır. Belə olan halda hesab edirik ki, 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsi MMC ilə N.Quliyeva arasında bağlandığından həmin müqavilə ilə bağlı MMC-yə qarşı iddia da Şirkət deyil, məhz N.Quliyeva tərəfindən qaldırıla bilər.

47. 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilədə icarəyə verən kimi X2 qeyd olunsada, müqavilə X5 tərəfindən imzalanmışdır. Bundan başqa, müqavilə hüquqi şəxslər arasında bağlandığından hər ikisi möhür ilə təsdiq olunmalı idi. Lakin həmin müqavilədə heç bir hüquqi şəxsin möhürü yoxdur. Müqavilə üzrə icarə obyektini daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalı olan obyekt olduğundan həmin müqavilə qanunvericiliyin tələbinə əsasən notariat qaydasında təsdiq edilməli idi. 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilənin etibarsız hesab edilməsi üçün kifayət qədər əsaslar mövcud olduğu halda, birinci instansiya məhkəməsi qərəzlilik nümayiş etdirərək əqdin etibarsızlığı tələbi üzrə kəsici müddətin ötürüldüyü qənaətinə gənmişdir. Həmçinin apellyasiya instansiyası tərəfindən yanlış qənaətə gəlinərək MM-in 340.2-ci maddəsinə nəzərən, başqa əqdi pərdələmək məqsədilə digər əqdin, yəni əslində İddiaçı otelinin istifadəsinə dair icarə müqaviləsinin bağlandığını qətnamədə göstərmişdir. Belə ki, qətnamədən aydın olur ki, kollegiya yanlış qənaətə gəlmişdir ki,

2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsinin predmetini pərdələmək məqsədilə 2017-ci il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsi imzalanmışdır. Amma məntiqi olaraq əvvəlki əqdi pərdələmək məqsədilə 1 ildən sonra yeni müqavilənin imzalanması düzgün deyildir. Məhkəmənin qənaətinə görə, mübahisə predmeti məhz İddiaçı oteli olmuşdur, lakin fikrimizcə, məhkəmə kollegiyasının 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsini yalan əqd hesab etməsi hüquqazidd və əsassızdır. Belə ki, mübahisəli əqdin icrasına 2018-ci il 12 iyun tarixində başlanıldığını göstərməklə apellyasiya məhkəməsinin əqdin etibarsızlığı ilə bağlı bir illik müddətin ötürülməsi ilə bağlı gəldiyi qənaət əsassızdır. Belə ki, məhkəmə kollegiyası tərəfindən belə bir qənaətə gələrək əqdin etibarsızlığına səbəb olan halın bizə 2020-ci il 3 iyun tarixində məlum olduğu nəzərə alınmamışdır. Belə ki, tərəfimizdən məhkəməyə təqdim edilmiş qarşılıqlı iddia ərizəsinə dəqiqləşmədən aydın şəkildə görünür ki, qarşı tərəf 2020-ci il 3 iyun tarixli məhkəmə iclas zalında 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsinə istinad edərək məhkəməyə təqdim etdikdə, biz həmin müqavilə ilə ilk dəfə orada, yəni məhkəmə iclas zalında tanış olduq və surətini götürdük. 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsi qeyd olunan səbəblərə görə etibarsız hesab edilməli, etibarsız əqd hüquqi nəticələrə səbəb olmadığından isə, eyni zamanda, qətnamə ilkin iddia üzrə MMC-dən 2.467,7 manat icarə haqqının tutularaq Şirkətə ödənilməsi hissəsində də ləğv edilməlidir.

48. Apellyasiya məhkəməsi öz qətnaməsində göstərmişdir ki, MMC 2017-ci il 11 iyun tarixində təhvil verilmə barədə müraciət olduğunu, lakin qarşı tərəfin təhvil-təslimdən yayındığı üçün 2017-ci il 17 may tarixində açarlar təhvil verilənədək MMC-nin istifadəsində olmuşdur. Buna görə də, 2021-ci il 1-17 may tarixləri arasında istifadəyə görə 2.467,70 manat icarə haqqının istənilməsi əsaslıdır. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi yanlış qənaətə gələrək göstərmişdir ki, 2017-ci il 17 may tarixinə qədər otelin istifadəsi MMC tərəfindən mübahisələndirilmir və icarə obyektini 2017-ci il 11 may tarixinə təhvil verilərsə də, obyektin əlavə 6 gün istifadə edildiyi məlumdur. Halbuki apellyasiya və birinci instansiya məhkəmə proseslərində MMC tərəfindən həmin obyektə 2017-ci ilin əvvəllərindən başlayaraq istifadə edilmədiyini bildirilmiş və istifadə olunmayan vaxtlara görə pul vəsaitinin tələb edilməsi tərəfimizdən mübahisələndirilmişdir. Qarşı tərəfin qərəzli şəkildə 2017-ci il may ayına kimi təhvil-təslimdən yayınması yuxarıda qeyd olunan faktlar əsasında aydın görünür. Beləliklə, qeyd edildiyi kimi icarə müqaviləsinə xitam verilməsi barədə Şirkətə dəfələrlə xəbərdarlıqlar edilməsi, rəsmi məktubla müraciət edilməsi, eləcə də Bakı şəhəri 8 saylı Notariat kontorunu tərəfindən icarə müqaviləsinə xitam verilməsi nəzərə alınaraq binanın təhvil alınması xahiş edilmiş, lakin Şirkət hər dəfə müxtəlif vasitələrlə binanı təhvil almaqdan yayınmışdır.

49. MMC kassasiya şikayətini MM-in 144.1, 337.1, 337.2, 337.4, 354.1, 354.2, 405.2, 407.2, 677.1.4-cü, MPM-in 416, 417.1.4-ci maddələrinə, İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin “Krcmar və başqaları Çex Respublikasına qarşı” iş üzrə 2000-ci il 3 mart tarixli, “Van de Hurk Hollandiyaya” qarşı iş üzrə 1994-cü il 19 aprel tarixli, “Ruiz Torija İspaniyaya” qarşı iş üzrə 1994-cü il 9 dekabr tarixli, “Buzescu Ruminiyaya qarşı” iş üzrə 2004-cü il 24 may tarixli qərarlarına istinad etməklə əsaslandırmışdır.

#### ***b) kassasiya şikayətlərinə qarşı etirazın dəlilləri***

50. MMC Şirkətin kassasiya şikayətinə qarşı etiraz təqdim edərək, Şirkətin Bakı Apellyasiya məhkəməsinin Kommersiya Kollegiyasının 2021-ci il 27 iyul tarixli, 2-2(103)-82/2021 sayılı qətnaməsindən verdiyi kassasiya şikayətinin rədd edilməsi barədə Qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

#### ***c) Məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları***

51. Məhkəmə iclasında iştirak edən Şirkətin vəkili kassasiya şikayətini müdafiə etdiklərini, şikayətin tam əsaslı olduğunu, ilkin cavabdehin kassasiya şikayəti ilə razı olmadıqlarını bildirdi. Ona görə də öz şikayətlərinin təmin edilməsini, qətnamənin dəyişdirilməsini, binaya vurulmuş ziyanın əvəzi olaraq 42.880 manat pul məbləğinin, ödənilməmiş 8.000 manat son bir ayın icarə haqqı məbləğinin, 6.870 manat su pulunun məbləğinin, əldən çıxmış faydaya görə 256.000 manat məbləğinin MMC-dən tutularaq Şirkətə ödənilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etdi.

52. Məhkəmə iclasında iştirak edən MMC-nin vəkili kassasiya şikayətini müdafiə etdiklərini, şikayətin tam əsaslı olduğunu, ilkin iddiaçının kassasiya şikayəti ilə razı olmadıqlarını bildirdi. Ona görə də öz şikayətlərinin təmin edilməsini, qətnamənin qismən ləğv edilməsini, ilkin iddiaçının iddiasının rədd edilməsini, MMC-nin iddiasının tam təmin edilməsinə dair yeni qərar qəbul edilməsini xahiş etdi.

## **ii. KASSASIYA ŞİKAYƏTİNİN MÜMKÜNLÜYÜ, KASSASIYA BAXIŞININ HƏDLƏRİ**

53. Kassasiya şikayətləri vaxtında, yeni apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin təqdim olunduğu gündən 2 ay müddətində verilmiş (MPM-in 405.0.1-ci maddəsi), kassasiya şikayətinin məzmunu MPM-nin 407-ci maddəsinin tələblərinə uyğundur. Ona görə də, şikayətlər mümkün hesab edilmişdir.

54. Şirkət apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsini bütövlükdə, MMC isə qətnaməni hissəvi mübahisələndirdiyi üçün hazırkı icraat çərçivəsində məhkəmə aktının qanuniliyi və əsaslılığı tam olaraq yoxlanılacaqdır (MPM-in 403 və 416-cı maddələri).

55. Kassasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən işin faktiki halları yoxlanılmasa da apellyasiya instansiyası məhkəməsinin maddi və prosessual hüquq normalarını düzgün tətbiq edib-etməməsini yoxlayarkən hüquqi məsələlərin düzgün qiymətləndirilməsi üçün işin faktiki hallarının nəzərə alınması və onlara istinad olunması zəruridir. Kassasiya instansiyası məhkəməsinin işin müəyyən edilmiş faktiki hallarına istinad etməsi faktiki halların yoxlanılması və araşdırılması kimi qiymətləndirilməməlidir.

## **iii. TƏTBİQ EDİLƏN HÜQUQ**

56. MM-in müvafiq müddəalarında aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

“Maddə 21. Zərərin əvəzinin ödənilməsi

...

21.2. Zərər dedikdə, hüququ pozulmuş şəxsin pozulmuş hüququnu bərpa etmək üçün çəkdiyi və ya çəkməli olduğu xərclər, əmlakından məhrum olması və ya əmlakının zədələnməsi (real zərər), habelə hüququ pozulmasaydı, həmin şəxsin adi mülki dövriyyə şəraitində əldə edəcəyi gəlirlər (əldən çıxmış fayda) başa düşülür.

...”

“Maddə 144. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsi

144.1. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Təsdiqləmə zamanı notarius və ya qanunla müəyyən edilmiş hallarda bu cür notarial hərəkəti etməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxslər əşyaya dair sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnu və

müqavilənin qanunauyğunluğunu yoxlamalıdır. Onlar təsdiqlədikləri müqavilənin yanlışlığı üçün məsuliyyət daşıyır.

...

“Maddə 329. Əqdlərin formaları

329.1. Əgər qanunla başqa hal müəyyən edilməmişdirsə, qanunla və ya tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə müəyyən edilmiş forma tələblərinə riayət etməməklə bağlanmış əqd etibarsızdır.-

...

“Maddə 340. Uydurma və yalan əqdlərin etibarsızlığı

...

340.2. Yalan əqd başqa əqdi pərdələmək məqsədi ilə bağlanan əqddir. Yalan əqd əhəmiyyətsizdir. Yalan əqdə onun mahiyyəti nəzərə alınmaqla, tərəflərin həmin əqdi bağlayarkən əslində nəzərdə tutduqları əqdə aid olan qaydalar tətbiq edilir.”

“Maddə 354. Etibarsız əqdlər üzrə müddətlər

354.1. Əhəmiyyətsiz əqdin etibarsızlığı nəticələrinin tətbiqi haqqında iddia onun icrasına başlanıldığı gündən bir il ərzində irəli sürülə bilər.

354.2. Bu Məcəllənin 347.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hal istisna olmaqla, maraqlı şəxs əqdin bağlanmasına təsir etmiş zorakılığa və ya hədəyə son qoyulduğu gündən və ya əqdin etibarsız sayılmasına əsas verən halları bildiyi və ya bilməli olduğu gündən bir il ərzində əqdi mübahisə edə bilər. Vacib əhəmiyyətli yanılmanın təsiri altında bağlanmış əqd mübahisəyə əsasən məlum olduğu andan bir ay ərzində mübahisə edilə bilər.

...

“Maddə 405. Müqavilənin mühüm şərtləri barəsində razılaşma

405.1. Tərəflər müqavilənin bütün mühüm şərtləri barəsində tələb olunan formada razılığa gəldikdə müqavilə bağlanmış sayılır. Müqavilənin predmetinə dair şərtlər, bu Məcəllədə həmin növ müqavilələr üçün mühüm və ya zəruri adlandırılmış şərtlər, habelə tərəflərdən birinin müraciəti ilə barəsində razılaşma əldə edilməli olan bütün şərtlər mühüm sayılır.

...

“Maddə 443. Öhdəliyin icra edilməməsi ilə vurulan zərərin əvəzinin ödənilməsi

...

443.4. Əldən çıxmış fayda müəyyənləşdirilərkən kreditörün onu əldə etmək üçün gördüyü tədbirlər və bu məqsədlə apardığı hazırlıq işləri nəzərə alınır

...

“Maddə 448. Öhdəliklərin icra edilməməsi üçün borclunun məsuliyyəti

...

448.4. Borclu öhdəliyin pozulmasına görə bu şərtlə məsuliyyət daşımır ki, pozuntunun onun cavabdeh olmadığı haldan irəli gəldiyini və müqavilə bağlanarkən onun həmin halı nəzərə ala biləcəyini, yaxud bu halı və ya onun nəticələrini istisna edə və ya aradan qaldıra biləcəyini gözləməyin mümkün olmadığını sübuta yetirsin. Borclu maneədən xəbərdardırsa və ya xəbərdar olmalıdırsa, həmin maneə və icra qabiliyyətinə onun təsiri barədə kreditora dərhal məlumat verməlidir. Əgər kreditör məlumatı dərhal almazsa,

borclu məlumatın vaxtında alınmaması ilə əlaqədar kreditorun düşdüyü zərər üçün məsuliyyət daşıyır.”

“Maddə 680. Kirayəçinin zəruri məsrəfləri

680.1. Kirayəyə verən kirayəyə verilmiş əşyanın saxlanması və ya bərpası üçün kirayəçinin çəkdiyi zəruri xərclərin əvəzini ona ödəməyə borcludur. Əvəzi ödənilən xərclərə aşağıdakılar aid deyildir:

680.1.1. binaların, qurğuların və ya nəqliyyat vasitələrinin kirayəsi halında - istismar, qulluq və təmizləmə xərcləri;

...

680.2. Kirayəyə verənin digər xərclərinin, o cümlədən kirayəyə verilmiş əşyanın yaxşılaşdırılması xərclərinin əvəzini ödəmək vəzifəsi bu Məcəllənin özgə işlərini tapşırıqsız aparmaq haqqında müddəaları ilə müəyyənləşdirilir.”

“Maddə 682. Kirayəyə götürülmüş əşyanın dəyişməsi və ya pisləşməsi

Kirayəçi kirayəyə götürdüyü əşyanın müqavilə üzrə istifadəsi nəticəsində dəyişməsi və ya pisləşməsi üçün məsuliyyət daşımır.

“Maddə 700. İcarə müqaviləsi

700.1. İcarə müqaviləsi əmlak kirayəsi müqaviləsidir. Bu müqaviləyə görə kirayəyə verən (icarəyə verən) kirayəçiyə (icarəçiyə) icarəyə götürdüyü obyektədən və ya hüquqdan istifadə ilə yanaşı bəhərdən istifadə etmək və gəlir götürmək hüququ da verir. İcarəçi icarəyə verənə müəyyənləşdirilmiş icarə haqqı ödəməyə borcludur.

...

700.3. Əgər bu Məcəllənin bu fəslinin müddəalarından ayrı qayda irəli gəlmirsə, torpaq icarəsi istisna olmaqla, icarəyə bu Məcəllənin əmlak kirayəsi haqqında müddəaları müvafiq surətdə tətbiq edilir.”

“Maddə 1090. İcraçının hüquqları

1090.1. Əgər işlərin aparılması sahibkarın mənafeyinə və ehtimal olunan istəyinə uyğun gəlirsə, icraçı xərclərin əvəzinin ödənilməsini və öhdəliklərdən azad olunmasını tələb edə bilər. İcraçı lazımi vicdanlılıqla fəaliyyət göstərmişsə, bu qayda işlərin aparılmasının gözlənilən nəticə ilə qurtarmadığı halda da tətbiq olunur.

...”

“Maddə 1091. Əsassız varlanma anlayışı

1091.1. Əsassız varlanan o şəxs (varlanmış şəxs) sayılır ki, hüquqi əsas olmadan başqa şəxsin (məhrum olanın) hesabına əmlak əldə etsin.

...”

“Maddə 1092. Əsassız varlanma nəticəsində əldə edilənləri qaytarmaq vəzifəsi

1092.1. Varlanmış şəxs əldə etdiklərini məhrum olanın tələbi ilə ona qaytarmalıdır. Qaytarma vəzifəsi aşağıdakılara da şamil edilir:

1092.1.1. bu Məcəllənin 157.5-ci maddəsinin tələbləri nəzərə alınmaqla, əldə edilənlərdən götürülən faydaya;

1092.1.2. əldə edən şəxsin əldə etdiklərinə əsasən və ya onlar üçün kompensasiya kimi əldə etdiyinə və ya qəsdən əldə etmədiyinə.

...”

“Maddə 1096. Mülki hüquq pozuntuları (deliktlər) anlayışı

1096.1. Mülki hüquq pozuntusu (delikt) hüquqla və ya qanunla müdafiə edilən başqa şəxsə (zərərçəkənə) birbaşa ziyan və ya zərər vurulmasına gətirib çıxaran təqsirli, hüquqa zidd (mülki qanunvericiliyin normalarını pozan) əməldir (hərəkət və ya hərəkətsizlikdir)

1096.2. Delikt törətmiş şəxs mülki hüquq məsuliyyəti daşıyır.

“Maddə 1097. Mülki hüquq pozuntuları üçün məsuliyyətin əsasları

1097.1. Mülki hüquq pozuntusu (delikt) nəticəsində fiziki şəxsin şəxsiyyətinə və ya əmlakına vurulmuş zərərin, habelə hüquqi şəxsin əmlakına və işgüzar nüfuzuna vurulmuş zərərin əvəzi zərərverən tərəfindən tam həcmdə ödənilməlidir. Qanunla zərərin əvəzini ödəmək vəzifəsi zərəri vurmayan şəxsin öhdəsinə qoyula bilər.

...”

57. MPM-in müvafiq müddəalarında (2021-ci il 1 oktyabr tarixinədək qüvvədə olan redaksiyada) aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

“Maddə 14. İş üzrə məhkəmə baxışının prinsipləri

...

14.2. Məhkəmə yalnız tərəflərin təqdim etdikləri sübutları araşdırmalı və onlardan istifadə etməlidir.

...”

“Maddə 77. Sübut etmə vəzifəsi

77.1. Hər bir tərəf öz tələblərinin və etirazlarının əsası kimi istinad etdiyi halları sübut etməlidir.

...”

“Maddə 119. Məhkəmə xərclərinin tərəflər arasında bölüşdürülməsi

119.1. Məhkəmə xərcləri ödənilmiş tələblərin məbləğinə münasib olaraq işdə iştirak edən şəxslərə aid edilir.

...”

“Maddə 209. İşə mahiyyəti üzrə baxmağın qurtarması

...

209.3. İşə mahiyyəti üzrə baxılmasının qurtardığı elan edilənədək işdə iştirak edən şəxslər tərəfindən onlara məlum olan hallar və sübutlar təqdim olunmamışsa, işə mahiyyəti üzrə baxılmasının qurtardığı elan edildikdən sonra heç kəs məhkəmə iclasında araşdırılmamış hallara və sübutlara istinad etməyə haqlı deyildir.

58. “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununun müvafiq müddəalarında aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

“Maddə 19. Daşınmaz əmlak üzərində icarə və istifadə hüquqlarının dövlət qeydiyyatı

19.1. Daşınmaz əmlak üzərində müddəti on bir aydan çox olan icarə və ya istifadə hüququ dövlət qeydiyyatına alınır. İcarə və ya istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması barədə ərizəni daşınmaz əmlakın icarə (istifadə) müqaviləsi üzrə tərəflərdən biri verə bilər. Daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) hüququ, daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) müqaviləsi bağlamaq hüququ olan müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müraciəti əsasında dövlət reyestrində qeydiyyata alınır. Ərizənin və müraciətin formaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

...”

59. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin müvafiq müddəalarında aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

“Maddə 135. Yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqq ödəmək vəzifəsi

135.1. Fiziki və hüquqi şəxslər, həmçinin belə xidmətlərdən istifadə edən dövlət orqanları, bələdiyyələr və digər təşkilatlar yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqqı vaxtında və tam məbləğdə ödəməyə borcludurlar.

...”

60. AMP-nin “Mənəvi zərərin ödənilməsi barədə qanunvericiliyin məhkəmələr tərəfindən tətbiqi təcrübəsi haqqında” 2008-ci il 3 noyabr tarixli 07 nömrəli Qərarında qeyd edilmişdir ki:

“İnsan Hüquqlarının və Əsas Azadlıqların Müdafiəsi Haqqında Konvensiya”nın 41-ci maddəsinə və Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin presedentlərinə əsasən mənəvi zərər qeyri-əmlak, habelə, əmlak zərəri vurulduqda ödənilə bilər. Həmin Qərarın 2-ci bəndinə əsasən Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin, «İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqlarının müdafiəsi haqqında Konvensiya»nın müddəaları və Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin presedentləri baxımından «mənəvi zərər» anlayışı insanın anadangəlmə və ya qanun əsasında ona mənsub olan şəxsi qeyri-əmlak xarakterli hüquq və azadlıqlarının, habelə, əmlak hüquqlarının pozulması nəticəsində mənəvi sarsıntı və iztirab keçirməsini ifadə edir. Zərərçəkən fiziki şəxsin mənəvi sarsıntı keçirməsi dedikdə ona qarşı törədilən qanunsuz hərəkətin və ya hərəkətsizliyin şüurunda müəyyən mənfi psixi reaksiyaya səbəb olması, iztirab keçirməsi dedikdə isə onun sağlamlığının pozulması nəticəsində fiziki əzab çəkməsi anlaşılır.

#### **IV. ALİ MƏHKƏMƏNİN MÖVQEYİ**

61. Məhkəmə kollegiyası kassasiya şikayətlərinin dəlillərini (bax yuxarıda §§ 42-44, 46-48) işin materialları ilə birgə araşdıraraq, tərəflərin izahatını dinləyərək hesab edir ki, həmin dəlillər apellyasiya məhkəməsinin qətnaməsini ləğv etmək üçün əsaslı deyildir.

62. Məhkəmə kollegiyası məhkəmənin vurulmuş 42.880 manat ziyanın tam ödənilməsindən MMC-ni azad etməsinə dair Şirkətin kassasiya şikayətində göstərilən dəlili (bax yuxarıda § 42) ilə razılaşmır.

63. Əvvəla, iş üzrə alınmış məhkəmə tikinti-texniki ekspertizasının rəyindən Şirkətin kassasiya şikayətində qeyd edilmiş ona 42.880 manat ziyan vurulması görünür.

64. Həmin rəyə istinad edən birinci instansiya məhkəməsi öz qətnaməsində göstərmişdir ki, İddiaçı otelində mövcud qüsurların aradan qaldırılması üçün tələb olunan təmir işlərinin dəyəri 33.844 manat məbləğində müəyyən olunmuşdur.

65. Məhkəmənin vurulmuş ziyanın tam ödənilməsindən MMC-ni azad etməsinə gəldikdə isə qeyd olunmalıdır ki, belə ziyanın vurulması apellyasiya instansiya məhkəməsi tərəfindən ümumiyyətlə müəyyən edilməmişdir. Belə olan halda, MMC-ni vurulmayan ziyanı ödəmək vəzifəsindən azad etmək də mümkün deyildir.

66. MM-in 1096-cı maddəsindən (bax yuxarıda § 56) aydın olur ki, mülki məsuliyyəti yaranmasının əsasını təqsirli hüquqazidd hərəkətlərin törədilməsi təşkil edir.

67. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən müəyyən olunmuşdur ki, otelin MMC-yə təhvil verilənədək olan ilkin vəziyyəti ekspertə bəlli olmamış, iş materiallarında da bununla bağlı mötəbər sübutlar mövcud deyil. Belə olan halda, birinci instansiyası məhkəməsinin həmin rəyə istinadən, oteldə olan qüsurların MMC-nin istifadəsində olarkən MMC-nin təqsiri nəticəsində yaranması qənaətinə gəlməsi əsassızdır. Məhz iş üzrə ekspertiza tədqiqatını aparan ekspert (İlham Xudiyev) məhkəmədə dindirilərəkən ifadəsində bildirmişdir ki, oteldə aşkar olunan qüsurların nə vaxt



əmələ gəlməsini elmi metodika olmadığından müəyyən etmək mümkün deyil, yaranmış qüsurlar hava şəraitindən, məsələn, nəmlikdən də əmələ gələ bilər.

68. Məhkəmə kollegiyası apellyasiya instansiyası məhkəməsinin həmin nəticəsini qanunun tələblərinə uyğun və əsaslı hesab edir. Odur ki, otelin istifadəsi ilə bağlı MMC tərəfindən Şirkətə hər hansı zərər vurulması işin materialları ilə öz təsdiqini tapmır. Şirkətin kassasiya şikayətində də bununla bağlı hər hansı tutarlı dəlil gətirilməmişdir.

69. MPM-in 77.1-ci maddəsinə əsasən, MMC tərəfindən Şirkətə zərər vurulması faktının sübut olunması vəzifəsi Şirkətin üzərinə düşüyü halda, sonuncu bu vəzifəsini yerinə yetirə bilməmişdir.

70. Məhkəmə kollegiyası real zərər nəticəsində əmlaka dəymiş ziyanın, habelə məhkəmə çəkişməsinin uzun müddət ərzində davam etdirilməsinin əldən çıxmış faydanın sübutu kimi qiymətləndirilməli olmasına dair Şirkətin kassasiya şikayətində göstərilən dəlili (bax yuxarıda § 43) də əsassız hesab edir.

71. MMC tərəfindən Şirkətə real zərərin vurulması faktının işin halları ilə öz təsdiqini tapmamasına və apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən müəyyən edilməməsinə dair məhkəmə kollegiyasının mövqeyi artıq yuxarıda qeyd olunmuşdur.

72. Məhkəmə çəkişməsinin uzun müddət ərzində davam etdirilməsinin əldən çıxmış faydanın sübutu olmasına dair dəlil isə qanunun tələbi ilə uzlaşmır.

73. Belə ki, MM-in 443.4-cü maddəsinin (bax yuxarıda § 56) tələbi ondan ibarətdir ki, öhdəlik üzrə əldən çıxmış fayda müəyyənləşdirilərkən kreditorun bu faydanı əldə etmək üçün gördüyü tədbirlər, apardığı hazırlıq işləri nəzərə alınır.

74. Apellyasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyinə görə, icarə müqaviləsinə xitam verildiyi, 2017-ci ilin may ayında otel MMC tərəfindən boşaldıldığı, həm də oteldəki qüsurların MMC-nin təqsiri üzündən yarandığı sübuta yetirilmədiyi halda, Şirkətin oteli üçüncü şəxslərə icarəyə verə bilməməsi həmin pulun MMC-dən əldən çıxmış fayda kimi tutulması üçün əsas vermir.

75. Başqa sözlə, hazırkı işin halları MM-in 443.4-cü maddəsinin dispozişiyaya şərtlərinə uyğun deyildir. Yəni Şirkət həmin norma ilə tələb olunan, faydanı əldə etmək üçün gördüyü tədbirlər, apardığı hazırlıq işlərini təsdiq edən mötəbər sübutları məhkəməyə təqdim edə bilməmişdir.

76. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi də haqlı olaraq Şirkətin əldən çıxmış faydaya dair tələbinin təmin edilməsinin mümkün olmaması nəticəsinə gəlmişdir. Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, həmin nəticəyə gələrkən apellyasiya instansiyası məhkəməsi hər hansı hüquq pozuntusuna yol verməmişdir.

77. Məhkəmə kollegiyası məhkəmənin 2020-ci il 3 sentyabr tarixli iclasında su pulunu ödəyən şəxsin şahid qismində iclasa dəvət edilməsi haqqında Şirkətin şifahi vəsatətinin təmin olunmamasına dair Şirkətin kassasiya şikayətində göstərilən dəlillə (bax yuxarıda § 44) də razılaşmır.

78. Belə ki, birinci instansiya məhkəməsinin həmin iclasının protokolundan görünür ki, sözü gedən vəsatət məhkəmə tədqiqatı bitdikdən sonra verilmişdir (İİ cild, i/v 174).

79. MPM-in 209.3-cü maddəsinin (bax yuxarıda § 57) tələblərinə görə, işə mahiyyəti üzrə baxılmasının qurtardığı elan edilənədək tərəf ona məlum olan hal və sübutları təqdim etməmişdirsə, işə mahiyyəti üzrə baxılmasının qurtardığı elan edildikdən sonra məhkəmə iclasında araşdırılmamış hallara və sübutlara istinad edə bilməz.

80. Bu baxımdan, məhkəmə kollegiyasının qənaəti belədir ki, məhkəmə tədqiqatının bitdiyini elan edən birinci instansiya məhkəməsi su pulunu ödəyən şəxsin şahid qismində iclasa dəvət edilməsi haqqında Şirkətin şifahi vəsatətini təmin etməmək barədə qərar qəbul edərkən prosessual qanunun tələblərini pozmamışdır. Odur ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin də bu məsələ ilə bağlı hər hansı pozuntuya yol verilməsi müəyyən olunmur.

81. Məhkəmə kollegiyası 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilənin MMC-nin adından imzalanmasına aydınlıq gətirilməsi üçün alınmış ekspert rəyinin əsassız olduğuna, 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsi MMC ilə X1 arasında bağlandığından həmin müqavilə ilə bağlı MMC-yə qarşı iddianın Şirkət deyil, məhz X1 tərəfindən verilə bilməsinə dair MMC-nin kassasiya şikayətində göstərilən dəlilləri (bax yuxarıda § 46) ilə razılaşmır.

82. Əvvəla, apellyasiya instansiyası məhkəməsi iş üzrə nəticəyə gələrkən 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilənin MMC-nin adından imzalanmasına nəinki istinad etməmiş, hətta qətnamədə göstərmişdir ki, hazırkı mərhələdə təyin edilmiş məhkəmə xətşünaslıq ekspertizasının nəticələrinə dair ekspert rəylərinə əsasən "icarəçi" qeydi qarşısındakı imzaların və yazıların icarəçiyə məxsus olduğu müəyyən edilmir.

83. 2016-cı il 14 may tarixli müqavilə üzrə iddia vermək hüququnun N.Quliyevaya məxsus olmasına gəldikdə isə, qeyd edilməlidir ki, ilkin iddia ərizəsi 2016-cı il 14 may tarixli deyil, məhz 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsi üzrə verilmişdir.

84. MMC-nin qarşılıqlı iddia ərizəsinə, apellyasiya şikayətinə, nümayəndəsinin izahatına, digər iş materiallarına istinad edən apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən müəyyən edilmişdir ki, MMC tərəfindən faktiki olaraq İddiaçı otelindən istifadə olunmuşdur. Bu baxımdan, 2016-cı il 14 may tarixli icarə müqaviləsi yalan əqddir və İddiaçı otelinin icarəsinə dair 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsini pərdələmək üçün bağlanmışdır. Ona görə də MM-in 340.2-ci maddəsinin (bax yuxarıda § 56) tələbi baxımından hazırkı mübahisəli icarə münasibətlərinə 2016-cı il 1 iyun tarixli icarə müqaviləsinin qaydaları tətbiq edilməlidir.

85. Məhkəmə kollegiyası apellyasiya instansiyası məhkəməsinin həmin nəticəsi ilə razılaşaraq və işin materiallarına görə, İddiaçı otelinin mülkiyyətçisinin Şirkət olduğunu nəzərə alaraq hesab edir ki, həmin otelin icarəsi ilə bağlı yaranmış hazırkı mübahisə üzrə məhkəməyə N.Quliyeva deyil, məhz Şirkət iddia ilə müraciət etmək hüququna malikdir. Birinci instansiya məhkəməsi haqlı olaraq Şirkətin iddiasına mahiyyəti üzrə baxaraq müvafiq qətnamə qəbul etmiş, apellyasiya instansiyası məhkəməsi isə düzgün olaraq bununla bağlı hər hansı hüquq pozuntusu müəyyən etməmişdir.

86. Məhkəmə kollegiyası 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilənin etibarsızlığı barədə tələbin qoyulması üçün qanunla müəyyən edilmiş 1 illik müddətin ötürülməsi barədə apellyasiya instansiyası məhkəməsinin yanlış nəticəyə gəlməsinə dair MMC-nin kassasiya şikayətində göstərilən dəlillərini (bax yuxarıda § 47) də əsassız hesab edir.

87. İşin materiallarından və apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsindən görüldüyü kimi, MMC-nin qarşılıqlı iddia ərizəsi məhkəməyə 2018-ci il 16 oktyabr tarixində daxil olmuşdur.

88. Belə olan halda, MMC işin materialları ilə ən azı həmin tarixdə tanış olmalı və 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilədən xəbərdar olmalı idi.

89. Belə ki, Şirkət artıq 2018-ci il 12 iyun tarixində ilkin iddianı verən zaman 2016-cı il 1 iyun tarixli müqaviləni də məhkəməyə təqdim etmişdir.

90. Bundan başqa, apellyasiya instansiyası məhkəməsi düzgün olaraq qeyd etmişdir ki, MMC-yə məhkəmə iclasları barədə çağırışlar göndərilmiş, hətta MMC 2018-ci il 6 avqust tarixli vəsatətində iddia ərizəsinin geri qaytarılmasını da tələb etmiş, bundan əlavə, 2018-ci il 3 avqust tarixində ekspertiza təyin olunması barədə ərizə ilə də məhkəməyə müraciət etmiş və məhkəmənin ekspertiza təyin olunması barədə 2018-ci il 18 iyul tarixli qərarından şikayət də vermişdir.

91. Göstərilənlərdən belə nəticə hasil olur ki, ən azından, hazırkı məhkəmə mübahisəsi yarandıqdan sonra MMC-nin 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilədən xəbərdar olmaması qeyri-mümkün idi.

92. Buna baxmayaraq, MMC həmin müqavilənin etibarsızlığı tələbi ilə məhkəməyə yalnız 2020-ci il 3 iyul tarixində, yəni qarşılıqlı iddia qaldırdıqdan 1 il 8 ay sonra müraciət etmişdir.

93. Beləliklə, məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, MM-in 354-cü maddəsinin (bax yuxarıda § 56) tələbləri baxımından, MMC 2016-cı il 1 iyun tarixli müqavilənin etibarsızlığı üçün qanunla müəyyən edilmiş 1 illik müddəti ötürmüşdür. Ona görə də apellyasiya instansiyası məhkəməsi eyni nəticəyə gələrkən hər hansı hüquq pozuntusuna yol verməmişdir.

94. Məhkəmə kollegiyası obyektə 2017-ci ilin əvvəllərindən başlayaraq MMC tərəfindən istifadə edilmədiyinin bildirilməsinə, icarə müqaviləsinə xitam verilməsi barədə Şirkətə dəfələrlə xəbərdarlıqlar edilməsinə, rəsmi məktubla müraciət edilməsinə, eləcə də Bakı şəhəri 8 saylı Notariat kontoruna tərəfindən icarə müqaviləsinə xitam verilməsi nəzərə alınaraq binanın təhvil alınmasının xahiş edilməsinə, lakin Şirkətin hər dəfə müxtəlif vasitələrlə binanı təhvil almaqdan yayınmasına dair MMC-nin kassasiya şikayətində göstərilən dəlilləri (bax yuxarıda § 48) ilə də razılaşdır.

95. Birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən qeyd olunmuşdur ki, açarlar təhvil verildikdən aparılan video yazıya və fotosəkillərə əsasən mübahisəli binanın 2017-ci ilin may ayının 17-dək MMC-nin istifadəsində olduğu müəyyən edilmişdir.

96. İşin həmin halı işi materialları ilə təkzib edilmədiyindən apellyasiya instansiyası məhkəməsi də öz qətnaməsində bu hala istinad etmişdir.

97. Eyni zamanda, MMC qarşı tərəfin icarəyə verən otelin təhvil-təslimindən yayınmasını mübahisələndirsə də, icarəyə verənə ünvanladığı icarə obyektinin təhvil-təslimi ilə bağlı müraciət məktubu yalnız 2017-ci il 11 may tarixində tərtib edilmişdir. Belə olan halda, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin həmin müraciətin icarəyə verənə çatdırılma müddətini (6 gün) də nəzərə alaraq otelin may ayının 17-nə kimi MMC-nin istifadəsində olduğu barədə gəlidiyi qənaət inandırıcı və əsaslıdır.

98. MMC-nin kassasiya şikayətində istinad etdiyi müvafiq notariat kontoruna tərəfindən icarə müqaviləsinə xitam verilməsi dəlilinə gəldikdə isə, işin materiallarında olan həmin notariusun MMC-yə ünvanlanmış məktubundan (I cild, i/v 157) görünür ki, MMC-nin icarə müqaviləsinə xitam verilməsi barədə rəsmi müraciəti notariat kontoruna 2017-ci il 16 iyun tarixində, yəni otelin MMC tərəfindən faktiki istifadəsinə son verildiyi 2017-ci il 17 may tarixindən bir ay sonra daxil olmuşdur.

99. Qeyd olunanları ümumiləşdirərək məhkəmə kollegiyası belə qənaətə gəlir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi otelin may ayının 17-nə kimi MMC-nin istifadəsində olduğu barədə nəticəyə gələrkən qanunvericiliyin tələblərini pozmamışdır.

100. Şərhlənənə və MPM-in 417-419-cu maddələrinə əsasən məhkəmə kollegiyası

### **QƏRARA ALDI:**

İlkin iddia üzrə iddiaçı və qarşılıqlı iddia üzrə cavabdehin kassasiya şikayəti təmin edilməsin.

İlkin iddia üzrə cavabdeh və qarşılıqlı iddia üzrə iddiaçının kassasiya şikayəti təmin edilməsin.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Kommersiya Kollegiyasının 2021-ci il 27 may tarixli 2-2(103)-82/2021 sayılı qətnaməsi həmin kassasiya şikayətlərinə münasibətdə dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.