



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRAR

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-1033/2019

15.02.2019

ALİ MƏHKƏMƏ

**Azərbaycan Respublikası adından
Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin
Mülki Kollegiyasının**

Q Ə R A R İ

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin mülki kollegiyası, hakimlər Əliyev Ələsgər Əliabbas oğlunun sədrliyi və məruzəsi ilə, X1, İbayev Vəfəddin Ələm oğlundan ibarət tərkibdə, məhkəmə iclas katibi X2, İddiaçı, cavabdehin vəkili Vəkil iştirakı ilə,

İddiaçı Cavabdeh qarşı açıq hərracın nəticələri haqqında protokolun etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair mülki iş üzrə Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsinin MK-nın 24 oktyabr 2018-ci il tarixli qətnaməsindən Cavabdeh tərəfindən verilmiş kassasiya şikayətinə açıq məhkəmə iclasında baxaraq

MÜƏYYƏN ETDİ:

Abşeron rayon Məhkəməsinin 03 may 2018-ci il tarixli qətnaməsi ilə (hakim S.Quliyeva) İddiaçı Cavabdeh qarşı açıq hərracın nəticələri haqqında protokolun etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair iddiası qismən təmin edilmiş, "xxxx" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin direktoru X3 ilə alıcı Cavabdeh arasında hərracın yekunları üzrə əmlakın alqı-satqısı barədə 08 may 2017-ci tarixli müqavilənin etibarsız hesab edilməsi, Abşeron rayonu, Saray qəsəbəsi, X8 küçəsi, 13 saylı ümumi sahəsi 136,3 m², 56,5 m², 79,8 m², olan 3 otaqlı 1 mərtəbədə ibarət fərdi yaşayış evinə Cavabdeh adına verilmiş 18 oktyabr 2017-ci il tarixli, RX seriyalı ***** sayılı *****20-10301 reyestr nömrəli mülkiyyət hüququ barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışın ləğv edilməsi və əmlakın əvvəlki vəziyyətə qaytarılması, iddianın qalan hissədə rədd edilməsi, iddia qismən təmin edildiyindən iddiaçı tərəfindən dövlət rüsumu üçün ödənilmiş 10 (on) manat pul vəsaitinin 8 (səkkiz) manat əvəzinin cavabdehdən tutulub iddiaçıya verilməsi qətedilmişdir.

Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsinin MK-nın 24 oktyabr 2018-ci il tarixli qətnaməsi ilə (sədrlik edən L.Məmmədova, hakimlər E.Rəhimov və S.Qafari) Abşeron rayon Məhkəməsinin 03 may 2018-ci il tarixli qətnaməsi ləğv edilmiş, İddiaçı Cavabdeh qarşı açıq hərracın nəticələri haqqında protokolun etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair iddiası təmin edilmiş, Cavabdeh apellyasiya şikayəti qismən təmin edilmiş, "xxxx" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin direktoru X3 ilə alıcı Cavabdeh arasında hərracın yekunları üzrə əmlakın alqı-satqısı barədə 08 may 2017-ci tarixli müqavilənin etibarsız hesab edilməsi, Abşeron rayonu, Saray qəsəbəsi, X8 küçəsi, 13 saylı ümumi sahəsi 136,3 m², 56,5 m², 79,8 m², olan 3 otaqlı 1 mərtəbədə ibarət fərdi yaşayış evinə Cavabdeh adına verilmiş 18 oktyabr 2017-ci il tarixli, RX seriyalı ***** sayılı *****20-10301 reyestr nömrəli

mülkiyyət hüququ barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışın ləğv edilməsi, əmlakın əvvəlki vəziyyətə qaytarılması qət edilmişdir.

KASSASIYA ŞİKAYƏTİNİN DƏLLİLƏRİ

Cavabdeh kassasiya şikayəti ilə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi MK-ya müraciət edərək şikayətini onunla əsaslandırmışdır ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi işə mahiyyəti üzrə baxarkən və qətnamə çıxararkən Azərbaycan Respublikası mülki və mülki prosessual qanunvericiliyinin tələblərini pozmuş, iş üçün əhəmiyyət kəsb edən bütün faktiki halları aydınlaşdırmamışdır. Ona görə də Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsinin MK-nın 24 oktyabr 2018-ci il tarixli qətnaməsinin tamamilə ləğv edilməsini və iş üzrə yeni qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Hüquqi məsələlər:

İddiaçı Cavabdeh qarşı iddia ərizəsi verərək 18.10.2017-ci il tarixli Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin çıxarışının ləğv edilməsinə və əmlakın əvvəlki vəziyyətə qaytarılmasına dair, hərracın nəticələrinin etibarsız hesab edilməsinə, cavabdehin və onun oğlu İddiaçı X oğlunun onun evindən pasport qeydiyyatından çıxarılmasına dair qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

İş üzrə mübahisə apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən yuxarıda göstərilən qaydada həll edilmişdir.

Məhkəmə kollegiyası iş materiallarını və kassasiya şikayətinin dəlillərini araşdıraraq hesab edir ki, kassasiya şikayəti təmin edilməməli, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır.

İş materialları ilə müəyyən edilir ki, İddiaçı X xüsusi mülkiyyətində olan Abşeron rayonu, Saray qəsəbəsi, M.Ə.Rəsulzadə küçəsində yerləşən 13 sayılı fərdi yaşayış evini 12 aprel 2012-ci il tarixli ipoteka müqaviləsi ilə "xxxx" ASC ilə Cavabdeh X arasında bağlanmış 12 aprel 2012-ci il tarixli kredit müqaviləsinin təminatı olaraq ipotekaya qoyulmuşdur.

Kredit müqaviləsi üzrə öhdəliklər yerinə yetirilmədiyinə görə «xxxx» ASC cavabdehlər Cavabdeh, İddiaçı və X4 qarşı pulun tutulması, tələbin ipoteka predmetinə yönəldilməsi, ipoteka predmetinin açıq hərracda satılması və ipoteka predmetinin boşaldılması tələbinə dair iddia vermişdir. Abşeron Rayon Məhkəməsinin 26 sentyabr 2013-cü il tarixli qətnaməsi ilə iddia təmin edilmişdir. Həmin qətnamənin icrasını təmin etmək məqsədilə «xxxx» Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin hərracın nəticələri haqqında 12/03 sayılı, 18 fevral 2014-cü il tarixli protokolla həmin mənzil açıq hərracda satılmışdır.

Bundan sonra İddiaçı Abşeron rayonu, Saray qəsəbəsi, M.Ə.Rəsulzadə küçəsində yerləşən 13 sayılı fərdi yaşayış evinə dair "xxxx" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin yekunları barədə 12/03 nömrəli, 18 fevral 2014-cü il tarixli protokolunun və "Hərracın yekunları üzrə əmlakın alqı-satqısı barədə" 18 fevral 2014-cü il tarixli müqavilənin etibarsız hesab edilməsi, verilmiş dövlət reyestrindən çıxarışın ləğv edilməsi barədə iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət etmişdir. Bakı şəhəri, Nərimanov Rayon Məhkəməsinin qanuni qüvvədə olan 05 iyun 2014-cü il tarixli qətnaməsinə əsasən İddiaçı iddiası təmin edilmişdir.

Qeyd edilən hala əsasən icra üzrə icraat təzələnməmiş və mübahisəli ev yenidən hərraca çıxarılmışdır.

Bununla bağlı keçirilmiş 08.05.2017-ci il tarixli hərracın yekunları barədə protokoldan görünür ki, hərracın qalibi X5 olmuşdur.

Lakin qeyd edilən hala baxmayaraq "xxxx" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin direktoru X3 mübahisəli evə dair alqı-satqı müqaviləsini hərracın qalibi olmuş X deyil, iş üzrə borclu Cavabdeh ilə bağlamışdır. Bundan başqa iş materiallarından müəyyən olunur ki, ipoteka qoyan olduğu halda iddiaçı hərracın yeri və vaxtı haqqında məlumatlandırılmamış və nəticədə onun hərracda iştirakı təmin edilməmişdir.

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 42.1-ci maddəsinə əsasən hərrac təşkilatçısı hərrac keçirilməsinə dair kütləvi hərrac informasiya vasitələrində elan dərc etdirir, ipoteka saxlayana və ipoteka qoyana verilməsini təsdiq etmə üsulu ilə bildiriş göndərir. Birinci elan və bildiriş hərrac keçirilməsinə ən gec 30 təqvim günü qalmış verilir. Hərrac keçirilməsinə 15 təqvim günü qalmış ikinci elan verilir.

Elanda və bildirişdə hərracın vaxtı, yeri, forması, onun predmeti və keçirilmə qaydası, ilkin satış qiyməti, hərracda iştirak üçün behin məbləği, onun ödənilməsi müddəti və qaydası, hərracda iştirak hüququnu əldə etmək üçün sənədlərin siyahısı, habelə alışı qiymətinin ödənilməsi müddəti və qaydası haqqında məlumat olmalıdır.

Həmin Qanununun 42.6-cı maddəsinə əsasən hərracı udmuş şəxs və hərrac təşkilatçısı auksionun keçirildiyi gün hərrac nəticələri haqqında müqavilə qüvvəsinə malik olan protokol imzalayırlar.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 416.1-ci maddəsinə əsasən bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş qaydaları pozmaqla keçirilən hərrac maraqlı şəxsin iddiası üzrə məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər.

Həmin Məcəllənin 416.2-ci maddəsinə əsasən hərracın etibarsız sayılması hərracı udmuş şəxslə bağlanan müqavilənin etibarsızlığına səbəb olur.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 337.5-ci maddəsinə əsasən əqd etibarsız olduqda, əgər bu Məcəllədə onun etibarsızlığının ayrı nəticələri nəzərdə tutulmayıbsa, tərəflərdən hər biri əqd üzrə aldığıların hamısını digər tərəfə qaytarmağa, alınanları eyni ilə qaytarmaq mümkün olmadıqda isə (o cümlədən alınanlar əmlakdan istifadədə, görülmüş işdə və ya göstərilmiş xidmətdə ifadə olunduqda) onun dəyərini pulla ödəməlidir. Bir sözlə, tərəflər müqavilə bağlayanadək olduqları əvvəlki vəziyyətlərinə qaytarılır.

Beləliklə işin göstərilən halları onu təsbit edir ki, iddiaçının mülkiyyətində olan evə dair keçirilmiş hərrac Mülki Məcəllənin və “İpoteka haqqında” Qanunun tələblərinə uyğun aparılmamışdır. Ona görə də apellyasiya instansiyası məhkəməsi düzgün olaraq hərracın nəticələri haqqında protokolu etibarsız hesab etmiş, mübahisəli evə dair Cavabdeh adına verilmiş çıxarışı ləğv etməklə, həmin evə əvvəlki statusa qaytarmışdır.

Yuxarıda göstərilənləri, apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən qətnamənin ləğv edilməsinə əsas olan maddi və prosessual hüquq normalarının pozuntusuna yol verilmədiyini əsas tutaraq məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, kassasiya şikayəti təmin edilmədən apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır.

Şərh edilənləri və Azərbaycan Respublikası MPM-nin 416, 417, 419-cu maddələrini rəhbər tutaraq məhkəmə kollegiyası

QƏRARA ALDI:

Cavabdeh kassasiya şikayəti təmin edilməsin.

Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsinin MK-nın 24 oktyabr 2018-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.