



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRAR

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-1278/2019

15.02.2019

ALİ MƏHKƏMƏ

Azərbaycan Respublikası adından

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi

Mülki Kollegiyasının

QƏRARI

15 fevral 2019-cu il

İş № 2(102)-1278/19

Bakı şəhəri

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası hakim İbayev Vəfəddin Ələm oğlunun sədrliyi və məruzəsi, hakimlər Mirzəliyev Əsəd Abdulla oğlu və Əliyev Ələsgər Əliabbas oğlundan ibarət tərkibdə, Xankişiyev Şafiq Fəyyaz oğlunun katibliyi ilə, "X15 Azərbaycan" Qapalı Səhmdar Cəmiyyətinin Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 30 oktyabr 2018-ci il tarixli qətnaməsindən verdiyi kassasiya şikayəti üzrə işə baxaraq

MÜƏYYƏN ETDİ:

"X15 Azərbaycan" Qapalı Səhmdar Cəmiyyəti Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 30 oktyabr 2018-ci il tarixli qətnaməsindən kassasiya şikayəti verərək, qətnamənin ləğv edilməsini, iddia tələbinin təmin edilməsi barədə iş üzrə yeni qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

İşin halları:

İddiaçı "X15 Azərbaycan" Qapalı Səhmdar Cəmiyyəti cavabdeh Azərbaycan Respublikası Daşınar və Daşınmaz Əmlakların Qiymətləndirilməsi Xidməti MMC-nə qarşı qiymətləndirmə rəyinin ləğv edilməsi tələbinə dair iddia ərizəsi ilə Bakı şəhəri Nərimanov rayon məhkəməsinə müraciət etmişdir.

Bakı şəhəri Nərimanov rayon məhkəməsinin 07 avqust 2018-ci il tarixli qətnaməsi ilə (sədrlik edən K.Əmirxanova, iş 2(005)-3603/2018) iddia tələbi rədd edilmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 30 oktyabr 2018-ci il tarixli qətnaməsi ilə (hakimlər V.Həsənov (sədrlik edən və məruzəçi), V.Baxışova və N.Cəfərov, iş № 2(103)-11218/2018) iş üzrə Bakı şəhəri Nərimanov rayon məhkəməsinin 07 avqust 2018-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Kassasiya şikayətinin dəlilləri:

“X15 Azərbaycan” Qapalı Səhmdar Cəmiyyəti kassasiya şikayətini onunla əsaslandırmışdır ki, işə baxarkən apellyasiya instansiyası məhkəməsi maddi və prosessual qanun pozuntularına yol vermişdir. Ona görə də, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 30 oktyabr 2018-ci iltarixli qətnaməsinin ləğv edilməsini, iddia tələbinin təmin edilməsi barədə iş üzrə yeni qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Kassasiya şikayətinə qarşı verilmiş etiraz:

Kassasiya şikayətinə qarşı etiraz daxil olmamışdır.

Məhkəmə iclasında iştirak edənlərin izahatları:

Tərəflər məhkəmə iclasının vaxtı və yeri barədə lazımı qaydada xəbərdar edilmələrinə baxmayaraq məhkəmə iclasına gəlməmişlər. Məhkəmə kollegiyası onların iştirakı olmadan işə baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

Hüquqi məsələlər:

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 416-cı maddəsinə müvafiq olaraq kassasiya instansiyası məhkəməsi apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

Qanunun tələbinə görə kassasiya instansiyası məhkəməsi işin faktiki hallarını araşdırmır, yalnız maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq olunub-olunmamasını yoxlayır. Kassasiya instansiyası tərəfindən işin faktiki halları yoxlanılmasa da apellyasiya instansiyası məhkəməsinin maddi və prosessual normaları düzgün tətbiq edib-etməməsini yoxlayarkən, hüquqi məsələlərin düzgün qiymətləndirilməsi üçün işin faktiki hallarının nəzərə alınması və onlara istinad olunması vacibdir. Kassasiya instansiyası məhkəməsinin işin müəyyənləşdirilmiş faktiki hallarına istinad etməsi faktiki halların yoxlanılması və araşdırılması hesab olunmamalıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, işin faktiki hallarının prosessual qanunvericiliyin tələblərinə riayət edilmədən müəyyən olunması ədalətli məhkəmə araşdırılması hüququnun pozulmasına dəlalət etməklə mübahisənin hüquqi aktlarına təsir göstərə bilər.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi müəyyən etmişdir ki, Yasamal Rayon Məhkəməsinin 07 avqust 2017-ci il tarixli, 2(004)-354/2017 sayılı qətnaməsinə görə, iddia ərizəsi qismən təmin edilmiş, əsas borc üzrə 177432 manat 18 qəpik, faiz borcu üzrə 22683 manat 52 qəpik cərimə üzrə 300 manat ümumilikdə isə 201280 manat 16 qəpik məbləğində pul vəsaitinin və bildirişlərin göndərilməsi üçün çəkilmiş poçt xərcləri 5 manatın cavabdehlər X1, X7 və X6 müştərək qaydada tutularaq iddiaçı «X15» Azərbaycan QSC-nin xeyrinə ödənilməsi, tutmanın ipoteka ilə yüklü edilmiş cavabdeh X8 mülkiyyətində olan Bakı şəhəri, ünvan 1 ünvanında mənzilə yönəldilməsi və mənzilin açıq hərracda satılması, mənzilin açıq hərracdan satışından əldə olunan pul vəsaiti hesabına X2 «X15» QSC-yə borcunun ödənilməsi, ipoteka predmetinin satışından əldə edilmiş vəsait hesabına borc ödənildikdən sonra artıq pul vəsaiti qalarsa, artıq qalmış pul vəsaitinin X9 verilməsi, ipoteka predmetinin ilkin satış məbləğinin 128000 manat müəyyən edilməsi, həmçinin tutmanın ipoteka ilə yüklü edilmiş cavabdeh X3 mülkiyyətində olan Bakı şəhəri, ünvan 2 ünvanında yerləşən qeyri-yaşayış sahəsinə yönəldilməsi və qeyri-yaşayış sahəsinin açıq hərracdan satılması, qeyri-yaşayış sahəsinin açıq hərracdan satışından əldə olunan pul vəsaiti hesabına X2 «X15» QSC-yə borcunun ödənilməsi, ipoteka predmetinin satışından əldə edilmiş vəsait hesabına borc ödənildikdən sonra artıq pul vəsaiti qalarsa, artıq qalmış pul vəsaitinin X5 verilməsi, ipoteka predmetinin ilkin satış məbləğinin 392000 manat müəyyən edilməsi, məhkəmə məsrəflərinin tərəflər arasında bölünməsi qət edilmişdir.

FM Consulting MMC-nin X9 məxsus daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi hesabatına görə, 13 iyun 2018-c il tarixinə ünvan 2 ünvanında, istifadədə olan 0.01346 ha torpaq sahəsi üzərində yerləşən. 112.1

kv.m ümumi, 112.1 kv.m əsas sahədən ibarət, 1 mərtəbəli, qeyri-yaşayış binasının bazar dəyəri 150.000, likvid dəyəri 127.000 manat təşkil edir.

FM Consulting MMC-nin X9 məxsus Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi hesabatına görə, 12 iyun 2018-ci il tarixinə Bakı şəhəri, ünvan 3 ünvanındakı, 9 mərtəbəli, "Eksperimental" layihəli binada 60.0 kv.m ümumi, 40.1 kv.m yaşayış sahədən ibarət, 3 otaqlı, 21 nömrəli mənzilin bazar dəyəri 107.000, likvid dəyəri 96.000 manat təşkil edir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi mübahisəli hüquq münasibətinə maddi hüquq normalarının tətbiqi ilə əlaqədar aşağıdakıları qeyd etmişdir.

"Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 7-ci maddəsinə əsasən qiymətləndirmə nəticələri haqqında hesabatların tərtib olunma qaydalarını müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyənləşdirir. Qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabatda əmlakın bazar və ya digər dəyərlərinin yekun göstəricisi məhkəmə qaydasında ləğv edilmədikdə, həqiqi sayılır.

«Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanunun 8-ci maddəsinin 1-ci hissəsinə əsasən, qiymətləndirici hesabatında qiymətləndirilən obyektin bazar və digər dəyərinin həqiqiliyi ilə əlaqədar mübahisələrə məhkəmə tərəfindən baxılır.

Həmin Qanunun 8-ci maddəsinin 2-ci hissəsinə əsasən, bu halda mübahisəni baxılmaq üçün qəbul etmiş məhkəmənin mövcud prosessual qanunvericiliyin və bu Qanunun müddəalarını nəzərə alaraq qiymətləndirilən obyektin yenidən ekspert qiymətləndirilməsini təyin etmək hüququ vardır.

"X15 Azərbaycan" Qapalı Səhmdar Cəmiyyəti kassasiya şikayətində apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv edilməsinin əsası kimi ona istinad etmişdir ki, Azərbaycan Respublikası Daşınar və Daşınmaz Əmlakların Qiymətləndirilməsi Xidməti MMC tərəfindən süni olaraq bir neçə dəfə şişirdilərək əsassız olaraq rəy verilmişdir.

Məhkəmə kollegiyası kassasiya şikayətinin həmin dəlillərini apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv edilməsi üçün əsas hesab etmir. Belə ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi qətnaməsində qeyd olunanlara hüquqi qiymət vermiş və aşağıdakıları göstərmişdir:

"...iddiaçı tərəfin müvafiq rəylə müəyyən edilmiş əmlakların bazar dəyərinin məbləği ilə razılaşmaması həmin rəyin əsassızlığına dəlalət etmir və bu rəyin ləğv edilməsinə əsas hesab edilə bilməz. Məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, həmin rəy məhz əmlakın qiymətlərinin müəyyən edilməsi məqsədilə əldə edilmiş və əmlaklara qiymət həmin sahədə xüsusi biliyə malik olan səlahiyyətli şəxslər tərəfindən müəyyən edilmişdir. İş üzrə ekspert qarşısında mübahisəli ipoteka ilə yüklü edilmiş bazar qiymətinin müəyyən edilməsi ilə bağlı sual qoyulmuşdur. Qoyulmuş sual üzrə tədqiqat aparılaraq rəy verilmişdir. Ekspert rəyində aparılmış tədqiqatların müfəssəl təsviri, onlara əsasən çıxarılmış nəticələr göstərilmiş və məhkəmə tərəfindən qoyulmuş suallara əsaslandırılmış cavablar verilmişdir. Belə ki, həmin əmlakın qiymətləndirilməsi qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qətnaməsinin qəbulu və icrası zamanı əmlakların hərrac qaydasında satılması üçün mühüm əhəmiyyət kəsb etməkdədir. Məhkəmə qeyd edir ki, həmin rəy digər işin icraatı zamanı əldə olunmuş və həmin rəy əsasında məhkəmə qətnamə qəbul etmiş, həmin qətnamə qanuni qüvvədədir. Belə olan halda işə iddiaçı tərəfi ayrıca icraatda rəyi mübahisələndirməli deyil, yalnız həmin rəy əsasında qəbul olunmuş qətnamədən yuxarı instansiya məhkəmələrinə şikayət vermək hüququna malik olsa da bu hüquqdan səmərəli olaraq istifadə etməmişdir."

Məhkəmə kollegiyası apellyasiya instansiyası məhkəməsinin gəldiyi nəticə ilə razılaşır və hesab edir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi iş üzrə müəyyən etdiyi faktiki hallara maddi hüquq normalarını düzgün tətbiq etmiş, prosessual qanun pozuntularına yol verməmişdir.

Məhkəmə kollegiyası həmçinin qeyd edir ki, kassator Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəllənin 77.1-ci maddəsinə müvafiq olaraq öz tələblərinin əsası kimi istinad etdiyi halları sübut edə bilməmişdir.

Kassasiya şikayətinə baxılmasının nəticələri:

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, mülki işə baxıldıqda hüquq normaları düzgün tətbiq olunmuş, qətnamənin ləğvi üçün əsas olan maddi və prosessual qanun pozuntularına yol verilməmişdir.

Kassasiya şikayətinin dəlilləri Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 30 oktyabr 2018-ci iltarixli qətnaməsinin ləğv edilməsi üçün əsas hesab edilmir.

Yuxarıda şərh edilənlərə əsasən və Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 416-419-cu maddələrini rəhbər tutaraq məhkəmə kollegiyası

QƏRARA ALIR:

Kassasiya şikayəti təmin edilməsin.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 30 oktyabr 2018-ci iltarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.

Sədrlik edən:

Əsli ilə düzdür.

Ali Məhkəmənin hakimi

Vəfəddin İbayev