



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRAR

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-1388/2019

18.02.2019

ALİ MƏHKƏMƏ

**Azərbaycan Respublikası adından
Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi
Mülki Kollegiyasının
Q Ə R A R İ**

İş № 2(102)-1388/2019

18 fevral 2019-cu il

Bakı şəhəri

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası, hakimlər Hacıyev Sənan Firudin oğlu (sədrlik edən və məruzəçi - hakim), Əsgərov Qürbət Ağa oğlu, Vəliyeva Elşanə Rafiq qızından ibarət tərkibdə, Qılıcova Sevda Mübariz qızının katibliyi,

Cavabdeh1 və onun vəkili Məhərrəmov Əbdül Azər oğlunun iştirakı ilə,

Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 29.10.2018-ci il tarixli, 2(105)-3457/2018 nömrəli qətnaməsindən Cavabdeh1 kassasiya şikayəti üzrə mülki işə baxaraq,

MÜƏYYƏN ETDİ:

İddiaçı «xxxx» QSC cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh2 və Cavabdeh3 Ramiz oğluna qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh2 və E.R.İsmayılovdan müştərək qaydada «xxxx» QSC-nin xeyrinə 22556.51 ABŞ dolları məbləğində kredit borcu, 2480.98 ABŞ dolları məbləğində faiz borcu və 8251.70 ABŞ dolları məbləğində cərimə olmaqla, ümumilikdə 33289.19 (otuz üç min iki yüz səksən doqquz dollar 19 sent) ABŞ dolları məbləğində borcun və 30 manat ödənilmiş dövlət rüsumunun, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə bildirişin qeydə alınması üçün ödənilmiş 10 manat dövlət rüsumunun və 21 manat xidmət haqqının tutulması; tələbin Abşeron rayonu, Xırdalan şəhəri, 28-ci məhəllə, 19 nömrəli evin 2-ci mərtəbəsində yerləşən Cavabdeh2 mülkiyyətində olan 4 otaqlı, 84.5 kv/m ümumi sahədən ibarət 19 saylı mənzilinə yönəldilməsi, həmin əmlakın açıq hərracdan satılması və cəmi 33289.19 (otuz üç min iki yüz səksən doqquz dollar 19 sent) ABŞ dolları məbləğində borcun və 30 manat ödənilmiş dövlət rüsumunun, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə bildirişin qeydə alınması üçün ödənilmiş 10 manat dövlət rüsumunun və 21 manat xidmət haqqının həmin əmlakın hərracdan satışından əldə olunan vəsait hesabına «xxxx» QSC-nə ödənilməsi; Hərracdan əldə olunmuş vəsait borcun tam ödənilməsinə kifayət etmədikdə qalan məbləğin Cavabdeh1, Cavabdeh2 və E.R.İsmayılovdan müştərək qaydada tutulması; Abşeron rayonu, Xırdalan şəhəri, 28-ci məhəllə, 19 nömrəli evin 2-ci mərtəbəsində yerləşən Cavabdeh2 mülkiyyətində olan 4 otaqlı, 84.5 kv/m ümumi sahədən ibarət 19 saylı mənzilinə tutma yönəldikdən və o satıldıqdan bir ay sonra Cavabdeh2 həmin fərdi yaşayış evinə istifadə hüququnun itirilməsinə, onun həmin torpaq sahəsindən və fərdi mənzildən çıxarılması, mənzilin boşaldılması və «xxxx» QSC-nə təhvil verilməsi barədə qətnamənin qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Abşeron Rayon Məhkəməsinin (hakim Ş.H.Nəcəfova) 19 aprel 2017-ci il tarixli, 2(012)-1655/2017 sayılı qətnaməsi ilə iddianın qismən təmin edilməsi, «xxxx» QSC-i ilə Cavabdeh1 arasında bağlanmış 11.04.2012-ci il tarixli 17R000001538 sayılı Kredit razılaşması üzrə əsas kredit borcuna görə 22556.51 ABŞ dolları, faiz borcuna görə 2480.98 ABŞ dolları, cərimə borcu 8251.70 ABŞ olmaqla, ümumilikdə 33289.19 (otuz üç min iki yüz səksən doqquz dollar 19 sent) ABŞ dolları məbləğində pul vəsaiti və 30 manat ödənilmiş dövlət rüsumu, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə bildirişin qeydə alınması üçün ödənilmiş 10 manat dövlət rüsumu və 21 manat xidmət haqqının cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh2 və Cavabdeh3 Ramiz oğlundan müştərək qaydada «xxxx» QSC-nin xeyrinə tutulması, ödəmənin ipoteka qoyulmuş Cəfəri Cəfər Abil oğlunun mülkiyyətində olan Abşeron rayonu, Xırdalan şəhəri, 28-ci məhəllə, 19 nömrəli evin 2-ci mərtəbəsində yerləşən 4 otaqlı, 84.5 kv/m ümumi sahədən ibarət 19 saylı mənzilinə yönəldilməsi, həmin mənzilin açıq hərracdan satılması və onun satışından əldə olunmuş pul vəsaiti hesabına Cavabdeh1 ümumilikdə 33289.19 (otuz üç min iki yüz səksən doqquz dollar 19 sent) ABŞ dolları məbləğində borcunun «xxxx» QSC-nin hesabına ödənilməsi, ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin 38.523,80 (otuz səkkiz min beş yüz iyirmi üç manat 80 qəpik) manat məbləğində müəyyən edilməsi, «xxxx» QSC-nə ödənilməli olan kredit borcu və dövlət rüsumunun əvəzi ödənildikdən sonra ipoteka predmetinin hərracda satışından əldə olunmuş pul vəsaitinin qalan hissəsinin cavabdeh Cəfəri Cəfər Abil oğluna qaytarılması və ya hərracdan əldə olunmuş vəsait borcun tam ödənilməsinə kifayət etmədikdə qalan məbləğin Cavabdeh1, Cavabdeh2 və Cavabdeh3 Ramiz oğlundan müştərək qaydada tutulması qət edilmişdir.

Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının (hakimlər G.F.Tağızadə, T.O.Quliyev və E.M.Əhmədov) 29.10.2018-ci il tarixli, 2(105)-3457/2018 nömrəli qətnaməsi ilə Cavabdeh1 apellyasiya şikayəti təmin edilməmiş, Abşeron Rayon Məhkəməsinin 19 aprel 2017-ci il tarixli, 2(012)-1655/2017 sayılı qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Cavabdeh1 və vəkili Məhərrəmov Əbdül Azər oğlu iş üzrə Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 29.10.2018-ci il tarixli qətnaməsindən kassasiya şikayəti vermişlər.

KASSASIYA ŞİKAYƏTİNİN DƏLİLLƏRİ:

Cavabdeh1 və vəkili Məhərrəmov Əbdül Azər oğlu iş üzrə Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 29.10.2018-ci il tarixli qətnaməsindən kassasiya şikayəti verərək, onun ləğv, işin yeni apellyasiya baxışına qaytarılması barədə qərarın qəbul edilməsini xahiş etmişdirlər.

Kassasiya şikayəti belə əsaslandırılmışdır ki, məhkəmə ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini müəyyən edərkən, 06.04.2012-ci il tarixli 17M000000340 sayılı İpoteka Müqaviləsinə istinad etmişdir. Lakin həmin mənzilin hazırkı bazar dəyəri 70.000 manatdan çox olmasına baxmayaraq məhkəmə tərəfindən bu hal düzgün qiymətləndirilməmişdir.

PROSESSUAL MƏSƏLƏLƏR

Məhkəmə iclasında iştirak edən Cavabdeh1 vəkili Məhərrəmov Əbdül Azər oğlu kassasiya şikayətini müdafiə edərək, onun təmin edilməsini, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv edilərək işin yeni apellyasiya baxışına qaytarılması barədə qərar qəbul olunmasını xahiş etmişdir.

Cavabdeh1 vəkilinin dediklərinə uyğun izahat verdi.

İddiaçı işə baxılmasının vaxtı və yeri barədə lazımi qaydada xəbərdar edilsə də, məhkəmə iclasında nümayəndəsinin iştirakını təmin etməmiş və bunun səbəbləri barədə məhkəməyə məlumat verməmişdir.

Məhkəmə kollegiyası Azərbaycan Respublikası MPM-in 415.3-cü maddəsinə əsasən məhkəmə iclasında onun nümayəndəsinin iştirakı olmadan işə baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

HÜQUQİ MƏSƏLƏLƏR:

Azərbaycan Respublikası MPM-in 416-cı maddəsinə əsasən kassasiya instansiyası məhkəməsi apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalalarının düzgün tətbiqini yoxlayır.

İlk növbədə qeyd edilməlidir ki, kassasiya şikayətində apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi yalnız ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti hissəsində mübahisələndirildiyindən, elə həmin hissədə də yoxlanılmalıdır.

Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası qəbul etdiyi 29.10.2018-ci il tarixli qətnaməsi ilə Abşeron Rayon Məhkəməsinin 19 aprel 2017-ci il tarixli qətnaməsini ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti hissəsində dəyişdirmədən qüvvədə saxlayarkən haqlı olmamış, maddi və prosessual hüquq normalalarını pozaraq, iş üzrə səhv nəticəyə gəlmişdir.

Belə ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən müəyyən edilmiş işin hallarından görüldüyü kimi, «xxxx» QSC ilə Cavabdeh1 arasında bağlanmış 06.04.2012-ci il tarixli 17L000000749 sayılı Kredit Xətti Müqaviləsinə əsasən, Bank, bu müqavilə ilə ümumi məbləği 100000 (bir yüz min) ABŞ dolları məbləğində kredit xətti açır. Kreditlər tərəflər arasında «Kredit Razılaşması» və «Bank qərantiyası verilməsi haqqında müqavilə» formasında bağlanan ayrıca razılaşma əsasında veriləcək. Kredit razılaşmaları əsasında istənilən məbləğ 120 ay müddətinə 06 aprel 2022-ci il tarixdən gec olmayaraq verilməlidir. Kredit alan isə bu müqavilənin ayrılmaz hissəsi olan Ödəniş Planına uyğun olaraq krediti və faizi Banka qaytarmağı öz öhdəsinə götürür. Kredit alan kreditdən yalnız «Kredit Razılaşması»nda göstərilmiş məqsədi üçün istifadə etməyi öz öhdəsinə götürür.

11.04.2012-ci il tarixli 17R000001538 sayılı Kredit razılaşmasına əsasən, Bank məbləği 40000 (qırx min) ABŞ dolları olan krediti aylıq faiz dərəcəsi 0.8333 faiz olmaqla 84 ay müddətinə Kredit alana verir. Kredit alan bu Kredit razılaşmasının ayrılmaz hissəsi olan 1 sayılı Əlavədə göstərilmiş Ödəniş Planına əsasən razılaşdırılmış tarixlərdə kredit məbləğini və ona hesablanmış faizlə birlikdə Banka qaytarmağı öz öhdəsinə götürür 1 aprel 2012-ci il tarixli ödəniş planından görünür ki, müştəri Cavabdeh1 hər ayın 11-dən gec olmayaraq, 84 ay müddətində hər ay 667 dollar 14 sent məbləğində Banka ödəniş etməlidir.

«xxxx» QSC ilə Cavabdeh2 və E.R.İsmayilov arasında bağlanmış 09 aprel 2012-ci il tarixli, 17S000001484 və 17S000001483 sayılı Zəminlik Müqavilələrinin surətinə əsasən, Zəminlər 06.04.2012-ci il tarixli 17L000000749 sayılı Kredit Xətti Müqaviləsi və bu Kredit Xətti Müqaviləsinin ayrılmaz hissəsi olan Kredit Razılaşmaları üzlə Borclunun öhdəliklərinin icrasını təmin etmək məqsədilə bağlamışlar. Borclunun Kredit Xətti Müqaviləsindən irəli gələn öhdəliklərini tamamilə icra etməsi üçün Zəminlər Bank qarşısında tam məsuliyyəti öz üzərinə götürür və Borclu ilə birlikdə Bank qarşısında birgə məsuliyyət daşıyırlar.

Borca dair cədvələ əsasən, «xxxx» QSC-nin müştərisi olan Cavabdeh1 11.04.2012-ci il tarixli 17R000001538 sayılı Kredit razılaşması üzrə 11.01.2017-ci il tarixə əsas kredit borcu 22556.51 ABŞ dolları, faiz borcu 2480.98 ABŞ dolları və cərimə borcu 8251.70 ABŞ dolları, ümumilikdə 33289.19 (otuz üç min iki yüz səksən doqquz dollar 19 sent) ABŞ dolları təşkil edir.

06.04.2012-ci il tarixli, 17M000000340 sayılı İpoteka Müqaviləsinin surətinə əsasən, «xxxx» QSC, «İpoteka verən» öz mülkiyyətində olan (Abşeron rayonu, Xırdalan şəhəri, 28-ci məhəllə, 19 nömrəli evin 2-ci mərtəbəsində yerləşən 4 otaqlı, 84.5 kv/m ümumi sahədən ibarət 19 sayılı mənzilini) əmlakı Bank ilə Cavabdeh1 «Borclu» arasında bağlanmış 06.04.2012-ci il tarixli 17L000000749 sayılı Kredit Xətti Müqaviləsi və bu Kredit Xətti Müqaviləsinin ayrılmaz hissəsi olan «Kredit Razılaşması» və «Bank qərantiyası verilməsi haqqında müqavilə» formasında ayrıca Razılaşmalar üzrə Borclunun öhdəliklərinin icrasını təmin etmək üçün Bank qarşısında yüklü etmişdir. İpoteka predmetinin reyestr nömrəsi *****25-05101-093022, Qeydiyyat nömrəsi ***** , Qeydiyyat tarixi 07.03.2011. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində 13 №-li reyestr kitabının 31 №-li vərəqində qeydiyyatla alınmışdır. İpoteka predmetinin dəyəri tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə 38.523,80 (otuz səkkiz min beş yüz iyirmi üç manat 80 qəpik) qiymətləndirilmişdir. Mənzil başqa öhdəliklərin icrasını təmin etmək üçün ipoteka ilə yüklü edilə bilməz və həbs altında deyil və özgəninkiləşdirilə bilməz.

Azərbaycan Respublikası ƏMDK yanında DƏDRX tərəfindən verilmiş 10.04.2012-ci il tarixli, MA seriyalı, ***** sayılı HDQH DƏDR-dən Çıxarışa əsasən, «xxxx» QSC-nin «Xırdalan» filialı, hüququ yüklü edilən şəxs C.A.Cəfərli arasında Abşeron rayonu, Xırdalan şəhəri, 28-ci məhəllə, bina 19 mənzil 19 - 120 ay müddətinə ipoteka ilə yüklü edilmiş və Daşınmaz Əmlak üzərindəki hüquq daşınmaz əmlakın Dövlət Reyestrində 13 sayılı reyestr kitabının 31 nömrəli vərəqində, reyestr nömrəsi *****25-05101-093022, ***** qeydiyyat nömrəsi ilə qeydiyyata alınmışdır. Öhdəliyin əsas mahiyyəti və icra müddəti 06.04.2012-ci il tarixli, 17L000000749 sayılı kredit müqaviləsi, müqavilənin məbləği 100000 ABŞ dollarıdır.

Xəbərdarlıq məktublarına əsasən, «xxxx» QSC tərəfindən cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh2 və E.R.İsmayılovborcun ödənilməsi barədə xəbərdarlıq məktubları göndərilmişdir.

C.A.Cəfəriyə ünvanlanmış 27683 sayılı, 28.12.2016-cı il tarixli ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsinə dair bildirişə əsasən, «xxxx» QSC tərəfindən C.A.Cəfərini ipoteka predmetinə məhkəmə qaydasında tutmanın yönəldilməsinə başlamaqları barədə xəbərdar edilmişdir.

«xxxx» QSC tərəfindən Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında DƏDRX-nin 4 sayılı Ərazi İdarəsinə ünvanlanmış 0292 sayılı, 10.01.2017-ci il tarixli ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə bildirişin dövlət qeydiyyatına alınmasına dair ərizəsinə əsasən, ipoteka predmeti olan, ünvan 1 ünvanına tutmanın yönəldilməsi haqqında ipoteka qoyan C.A.Cəfəriyə göndərilmiş 28.12.2016-cı il tarixli bildirişin qeydiyyata alınması ilə bağlı müraciət etmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi mübahisələndirilən hissədə iddianın qanuni əsaslarını aşağıdakı kimi müəyyən etmişdir.

Belə ki, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 317.1-ci maddəsinə əsasən əgər borclu təminat vasitəsi ipoteka olan tələbin ödənilməsinə ləngidirsə, əsas öhdəliyi icra etmədikdə və ya lazımcı icra etmədikdə ipoteka saxlayan daşınmaz əmlakın satılmasını tələb edə bilər.

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun:

1.0.6-cı maddəsinə görə ipoteka hüququ borclu əsas öhdəliyi icra etmədikdə ipoteka saxlayanın ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi hüququdur;

39.3.3-cü maddəsinə əsasən məhkəmə ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi haqqında qərar qəbul edərkən qərarla ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti göstərilməlidir. İlkin satış qiyməti ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın razılaşması əsasında, mübahisə olduqda isə müstəqil qiymətləndiricinin rəyi əsasında məhkəmə tərəfindən müəyyən edilir.

Kassasiya kollegiyası apellyasiya instansiyası məhkəməsinin müəyyən etdiyi işin halları baxımından təbiq etdiyi maddi hüquq normalarını yoxlayaraq belə qənaətə gəlir ki, məhkəmə ilkin satış qiymətini 2012-ci ilin İpoteka Müqaviləsindəki qiymət əsasında müəyyən edən birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsini qüvvədə saxlamaqla maddi hüquq normasının tətbiqində səhvə yol vermişdir.

Belə ki, “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun:

1.0.9-cü maddəsinə əsasən ilkin satış qiyməti - bu Qanunun tələblərinə uyğun olaraq ipoteka predmetinin bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün müvafiq marketinq keçirilməsi vaxtının məhdudluğu şəraitində ipoteka predmetinin satış (likvid) qiymətidir;

39.3.3-cü maddəsinə əsasən ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın razılaşması əsasında, mübahisə olduqda isə müstəqil qiymətləndiricinin rəyi əsasında məhkəmə tərəfindən müəyyən edilir.

Göründüyü kimi, istinad edilən maddi hüquq normasının ilkin satış qiymətinin məhz qərarın qəbulu zamanı olan bazar qiymətinə uyğun olaraq müəyyən edilməsi ilə bağlı qeyd edilən imperativ tələblərinin olmasına baxmayaraq, apellyasiya instansiyası məhkəməsi ilkin satış qiyməti ilə bağlı tərəflər arasında mübahisənin olub-olmamasını müəyyən etmədən, birinci instansiya məhkəməsinin ilkin satış qiymətini 6 il əvvəl bağlanmış müqavilədə əks olunmuş qiymət əsasında müəyyən etmiş qətnaməsini qüvvədə saxlanması qənaətinə gəlməklə maddi hüquq normasının tətbiqində səhvə yol vermişdir.

İş üzrə yekun qərarın qəbul edilməsi üçün işin faktiki halları ilə bağlı qanunvericiliyin tələb etdiyi halların araşdırılması zərurəti olduğundan, kassasiya şikayəti təmin edilməli, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi ləğv edilməli, iş yenidən baxılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərilməlidir.

Yeni apellyasiya baxışında müvafiq araşdırma aparılaraq, ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti ipoteka predmetinin mövcud bazar qiymətinə uyğun olaraq müəyyən edilməlidir.

Azərbaycan Respublikası MPM-in 420-ci maddəsinə əsasən kassasiya instansiyasında işə baxan məhkəmənin qərarında şərh edilən göstərişlər həmin işə yenidən baxan məhkəmə üçün məcburidir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 417.1.3-cü maddəsinə əsasən kassasiya məhkəməsi işə baxarkən: apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qəraradını tamamilə, yaxud qismən ləğv edib işi yenidən baxılmaq üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərə bilər.

Göstərilənlərə əsasən və Azərbaycan Respublikası MPM-in 416-417, 419, 421-ci maddələrini rəhbər tutaraq, məhkəmə kollegiyası

QƏRARA ALDI:

Cavabdeh1 kassasiya şikayəti təmin edilsin.

İş üzrə Sumqayıt Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 29.10.2018-ci il tarixli, 2(105)-3457/2018 nömrəli qətnaməsi ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi hissəsində ləğv edilsin.

İşə həmin hissədə yenidən baxılması üçün həmin məhkəməyə göndərsin.

Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.

Sədrlik edən:

Hakimlər:

Əsli ilə düzdür

Ali Məhkəmənin hakimi

Hacıyev

Sənan