



Azərbaycan Respublikası adından

**QƏRAR**

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-72/2019

07.01.2019

**ALİ MƏHKƏMƏ**

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

**İş № 2(102)-72/2019**

**07 yanvar 2019-cu il**

**Bakı şəhəri**

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası, hakimlər Vəliyeva Elşanə Rafiq qızı (sədrlik edən və məruzəçi - hakim), Əsgərov Qürbət Ağa oğlu və Hacıyev Sənan Firudin oğlundan ibarət tərkibdə, Xnun katibliyi,

İddiaçının nümayəndəsi X4, iddiaçının vəkili X5, cavabdehin vəkili X3 iştirakı ilə,

İddiaçı Cavabdeh qarşı "mənzildən çıxarılma və mənzilin boşaldılması" tələbinə dair ilkin, Cavabdeh İddiaçı qarşı "mənzilə istifadə hüququnun tanınması" qarşılıqlı iddia tələblərinə dair Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 20.08.2018-ci il tarixli 2(103)-8374/2018 nömrəli qətnaməsindən İddiaçı və vəkili X7 tərəfindən verilmiş kassasiya şikayəti üzrə mülki işə baxaraq,

**MÜƏYYƏN ETDİ:**

İlkin iddia üzrə iddiaçı, qarşılıqlı iddia üzrə cavabdeh (bundan sonra-iddiaçı) İddiaçı Cavabdeh qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, onun mülkiyyətində olan ünvan 1 ünvanında yerləşən mənzilindən Cavabdeh əmlakları ilə birgə mənzildən çıxarılması və mənzilin boşaldılması barədə qətnamə qəbul edilməsini məhkəmədən xahiş etmişdir.

Qarşılıqlı iddia üzrə iddiaçı, ilkin iddia üzrə cavabdeh (bundan sonra-cavabdeh) Cavabdeh İddiaçı qarşı mənzilə istifadə hüququnun tanınması tələbinə dair qarşılıqlı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, ünvaninə onun istifadə hüququnun tanınması barədə qətnamə çıxarılmasını məhkəmədən xahiş etmişdir.

Bakı şəhəri Nərimanov rayon Məhkəməsinin (hakim Gültəkin Əsədova) 19 mart 2018-ci il tarixli, 2(005)-833 sayılı qətnaməsi ilə ilkin iddianın rədd edilməsi, qarşılıqlı iddia tələbi üzrə iddiaçı Cavabdeh İddiaçı qarşı "mənzilə istifadə hüququnun tanınması" tələbinə dair qarşılıqlı iddia tələbinin təmin edilməsi, ünvaninə Cavabdeh istifadə hüquqlarının tanınması qətd edilmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının (hakimlər X.Sarıyev, M.Məmmədov, E.Nağıyev) 20.08.2018-ci il tarixli 2(103)-8374/2018 nömrəli qətnaməsi ilə İddiaçı apellyasiya şikayəti təmin edilməyərək, iş üzrə Bakı şəhəri Nərimanov rayon Məhkəməsinin 19 mart 2018-ci il tarixli, 2(005)-833/2018-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

İddiaçı və vəkili X7 Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 20.08.2018-ci il tarixli 2(103)-8374/2018 nömrəli qətnaməsindən kassasiya şikayəti vermişlər.

## KASSASIYA ŞİKAYƏTİNİN DƏLİLLƏRİ

Kassasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, istər apellyasiya instansiyası, istərsə də birinci instansiya məhkəməsi iş üzrə məhkəmə qərarları qəbul edərkən istinad etmiş olduqları qanunvericiliyin normalarını düzgün şərh etməmiş, tətbiq edilməli olan qanunvericilik aktları kənarında qalaraq işə aidiyyəti olmayan hüquq normalarını tətbiq etməklə, mülkiyyətçinin konstitusiya ilə qorunan hüquqlarını pozulmuşlar. Bunun nəticəsində mülkiyyətçi ilə heç bir ailə və ya yaxın qohumluq münasibətlərində olmayan bir şəxsin mülkiyyətçiyə məxsus olan mənzilə yaşayış hüquqları tanınmışdır. Baxmayaraq ki, hazırki iş üzrə bir neçə Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsinin qərarları və Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 228-ci maddəsi mövcuddur, işə baxan məhkəmələr həmin hüquqi aktları və normaları tamamilə başqa istiqamətdə şərh edərək tətbiq etmişlər. Nəticədə mülkiyyətinin hüquqlarının, maddi hüquq normalarının və prosessual hüquq normalarının pozulması ilə nəticələnən məhkəmə qərarları qəbul edilmişdir. İlk iddia tələbinin rədd edilməsi və qarşılıqlı iddia tələbinin təmin edilməsinin əsaslarından biri kimi, hər iki instansiya məhkəməsinin vaxtı ilə qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qətnaməsinə istinad etmələri olmuşdur. Belə ki, hazırki iş üzrə mübahisədən qabaq, mübahisəli mənzil mülkiyyət hüququ ilə X6 məxsus olmuşdur. Bu mövqedən çıxış edən X2 tərəfindən hazırki iş üzrə Cavabdeh qarşı Nərimanov rayon Məhkəməsinə iddia ərizəsi ilə müraciət etmişdir. Həmin iddia tələbinə əsasən, cavabdehin mübahisəli ünvan 2 ünvanında yerləşən, 143 nömrəli mənzildən çıxarılması barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmiş olsa da, ancaq məhkəmənin 21.09.2017-ci il tarixli, 2(005)-6296/2017 nömrəli qətnaməsi ilə iddia tələbi rədd edilmişdir. Rədd etmənin əsaslarında biri kimi, X2lə onun qızı olan Cavabdeh ailə üzvü kimi əsaslandırılması, Cavabdeh mənzilə X2in özü tərəfindən köçürülməsi barədə qeyd edilməsi olmuşdur ki, bu əsaslarla da həmin iddia tələbi təmin edilməmişdir. Qeyd edilən qətnamə hazırda qanuni qüvvəyə minmişdir. Lakin bir müddət sonra, X2in mülkiyyətində olan mənzil hazırki iş üzrə ilkin iddiaçının mülkiyyətinə keçir. Bununla da X4 ünvan 2 ünvanında yerləşən, 143 nömrəli mənzilə dair mülkiyyət hüquqlarına xitam verilmişdir. Buna baxmayaraq, işə baxan Bakı Apellyasiya Məhkəməsi cavabdehin mənzilə olan istifadə hüququnun əvvəlki mülkiyyətçinin razılığı ilə köçməsinə, əvvəlki mülkiyyətçinin cavabdehin mənzildən çıxarılmaya dair iddia tələbinin rədd edilməsi barədə qətnamənin olmasını və bu iki əsaslarla da artıq cavabdehin mənzilə istifadə hüququnun məhkəmə qətnaməsi ilə müəyyən olunması barədə qeyd etmişdir. Buradan da görünür ki, hazırki iş üzrə mülkiyyətçi kənarında qalmış, əvvəlki mülkiyyətçi ilə Cavabdeh arasında olan hansısa hüquq münasibəti əsas gətirilmişdir. Əvvəlki mülkiyyətçinin İddiaçı mülkiyyətçi kimi heç bir aidiyyəti yoxdur, 21.09.2017-ci il tarixli Nərimanov rayon Məhkəməsinin qətnaməsinin X8 ilə Cavabdeh arasında olan mübahisənin tənziyyətmişdir. Başqa şəxslər arasında müəyyən olunmuş və yaxud da, hansısa məsələyə hüquqi qiymət verilmiş bir hal mənzilin sonrakı mülkiyyətçisinə aid oluna bilməz. İddiaçı mülkiyyətçidir, cavabdehin ailə üzvü deyil və mülkiyyət hüququ da əldə edildiyi məqamda cavabdehin həmin mənzilə ümumiyyətlə yaşayış hüquqları olmamışdır, hətta məhkəmə qətnaməsi ilə tanınmamışdır. 21.09.2017-ci il tarixli qətnamədə X2 hansısa istifadə hüququnun yaranması və onun mənzildən istifadə etmək hüququnun olması məhkəmə qətnaməsi ilə birbaşa müəyyən olunmamışdır. Qətnamənin 5-ci səhifəsinin 2-ci abzasında bu barədə sadəcə adi qaydada işə baxan məhkəmənin fikri qeyd olunmuşdur. Hətta həmin qətnamədə ümumiyyətlə bu barədə mübahisə olmamış və həmin qətnamə ancaq X4 tələbləri üzrə qəbul edilərək rədd edilmişdir. İkinci bir halda, həmin qətnamənin hazırki iş üzrə iddiaçıya aidiyyəti olmamışdır. Əvvəlki mülkiyyətçi ilə onun ailə üzvləri arasında yaranmış və yaxud da davam etmiş hüquq münasibətinin yeni mülkiyyətçiyə heç bir aidiyyəti yoxdur və yeni mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququ yaranandan sonra orada yaşayan şəxslərə münasibətdə hüquq normaları tətbiq edilə bilər. Göstərilənlərə əsasən Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 20.08.2018-ci il tarixli 2(103)-8374/2018 nömrəli qətnaməsinin tamamilə ləğv edilərək ilkin iddianın tam təmin edilməsi və qarşılıqlı iddia tələbinin rədd edilməsi barədə qərar qəbul edilməsi xahiş edilmişdir.

## **PROSESSUAL MƏSƏLƏLƏR:**

Məhkəmə kollegiyası iclasında iddiaçının nümayəndəsi X və vəkili X1 kassasiya şikayətinin məzmununa uyğun izahat verərək təmin edilməsini xahiş etdilər.

Məhkəmə iclasında iştirak edən cavabdehin vəkili X1 kassasiya şikayətinin dəlilləri ilə razılaşmayaraq təmin edilməməsini xahiş etdi.

Digər proses iştirakçılarında işə baxılmasının vaxtı və yeri barədə qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada məlumat verilmiş, lakin onlar məhkəmə iclasına gəlməmişlər və gəlməmələrinin səbəbləri barədə məhkəməyə məlumat verməmişlər.

Məhkəmə kollegiyası Azərbaycan Respublikası MPM-in 415.3-cü maddəsinə əsasən məhkəmə iclasına gəlməyən şəxslərin iştirakı olmadan işə baxılmasını mümkün hesab edir.

## **HÜQUQİ MƏSƏLƏLƏR:**

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

Apelyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən müəyyən edilən işin faktiki hallarından görünür ki, X8 mülkiyyətində olan ünvanını 25 oktyabr 2017-ci il tarixdə oğlu İddiaçı bağışlanmış və iddiaçının mülkiyyət hüququ 30.10.2017-ci il tarixdə dövlət qeydiyyatına alınmışdır. Cavabdeh iddiaçının ögey bacısıdır. O, İ.M.Seçenov adına Moskva Dövlət Tibb Universitetinin Bakı filialının 3-cü kurs tələbəsidir və o, 2013-cü ildən həmin mənzildə qeydiyyatı olmadan yaşayır. Bakı şəhəri Nərimanov rayon Məhkəməsinin 21 sentyabr 2017-ci il tarixli qətnaməsi ilə X4 Cavabdeh qarşı mənzildən çıxarılma tələbinə dair iddia ərizəsi rədd edilmişdir.

Apelyasiya instansiyası məhkəməsi əvvəlki mülkiyyətçinin (atasının) cavabdeh şəxsə qarşı mənzildən çıxarılma tələbinin rədd edilməsi ilə bağlı məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qətnaməsində cavabdehin mübahisəli mənzildən istifadə hüququnun yaranmasının müəyyən edildiyini nəzərə alaraq, həmçinin Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsinə, Mənzil Məcəlləsinin 30-cu maddəsinə və 158.3-cü maddəsinə istinad edərək hesab etmişdir ki, cavabdeh həmin mənzilə əvvəlki mülkiyyətçinin(atasının) razılığı ilə köçmüş və hazırda da yaşayır. Cavabdehin Bakı şəhəri, Nərimanov rayonu, Malik Məmmədov küçəsi, 17 saylı evin, 143 saylı istifadə hüququ müəyyən edildiyindən, həmin şəxsin mənzildən çıxarılması onun istifadə hüququna Azərbaycan Respublikası Məcəlləsinin 228.2-ci maddəsinin tələblərinə uyğun olaraq iddiaçının (mülkiyyətçinin) məhkəmə qaydasında tələbinə əsasən bazar qiyməti ilə müvafiq kompensasiya verməsi yolu ilə xitam verildikdən sonra mümkündür. Eyni zamanda mənzilin mülkiyyətçisinin dəyişməsi cavabdehin həmin mənzildən çıxarılmasına əsas ola bilməz.

Məhkəmə kollegiyası apellyasiya instansiyası məhkəməsinin gəldiyi nəticə ilə razılaşmır və hesab edir ki, məhkəmə həmin nəticəyə gələrkən aşağıda göstərilən maddi və prosesual hüquq normalarının tələblərini pozmuşdur.

Belə ki, Mülki Prosesual Məcəllənin 82.3-cü maddəsinə görə bir mülki iş üzrə qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qətnaməsi ilə müəyyən edilmiş faktlar həmin işdə iştirak edən şəxslər tərəfindən başqa məhkəmə prosesində mübahisələndirilmir və yenidən sübut edilmir.

“Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 82.3-cü maddəsinin şərh edilməsinə dair” Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası Məhkəməsi Plenumunun 23 fevral 2016-cı il tarixli Qərarında göstərilmişdir ki, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 82.3-cü maddəsinin mənasına görə, bir mülki iş üzrə qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qətnaməsində əks olunmuş, araşdırılmış, qiymətləndirilmiş, tələbin və (və ya) etirazların predmetinə aid olan faktların həmin işdə iştirak edən şəxslər tərəfindən başqa məhkəmə prosesində mübahisələndirilməsi və yenidən sübut edilməsi yolverilməzdir.

Lakin cavabdehin (qarşılıqlı iddia üzrə iddiaçının) və apellyasiya instansiyası məhkəməsinin istinad etdiyi mülki iş üzrə tərəflər X8 və Cavabdeh olmuş, hazırkı iş üzrə İddiaçı Malik oğlu həmin işdə iştirak edən şəxs olmamış, mübahisənin predmetini Cavabdeh mübahisəli mənzilə istifadə hüququnun tanınması deyil, onun həmin mənzildən

çıxarılması olmuşdur. Ona görə də, həmin mülki işdə müəyyən olunmuş hallar hazırkı mübahisə üçün prejudisial əhəmiyyət kəsb etmir.

Hazırkı mübahisənin düzgün həlli üçün cavabdehin həmin mənzildən istifadə etmək hüququnun yaranıb yaranmaması, yaranmış hüququn sonradan mənzilin mülkiyyətçisinin dəyişməsi nəticəsində xitamı üçün əsasların mövcud olub-olmaması mübahisəyə düzgün maddi hüquq normaları tətbiq edilməklə, müəyyən edilməlidir.

Hazırkı iş üzrə müəyyən olunur ki, mübahisəli mənzil cavabdehin atası X4 mülkiyyətinə 2011-ci ildə keçmiş, cavabdeh isə həmin mənzilə 2013-cü ildə köçmüşdür. Belə olan halda, cavabdehin keçmiş mülkiyyətçinin ailə üzvü kimi həmin mənzildə istifadə hüququnun yaranıb-yaranmamasına qiymət verilərəkən 01.10.2009-cu ildən qüvvədə olan Mənzil Məcəlləsinin 30-cu maddəsinin tələbləri rəhbər tutulmalı idi. Apellyasiya instansiya məhkəməsinin qətnaməsində cavabdehin mənzilə istifadə hüququnun yarandığını əsalandırmaq üçün həm də Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsinə istinad etməsi isə düzgün olmamışdır.

Belə ki, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun «Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddələrinin şərh edilməsinə dair» 8 oktyabr 2013-cü il tarixli qərarına görə yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə ailə münasibətlərinə xitam verildikdən sonra onun keçmiş ailə üzvünün həmin sahədən istifadə hüququ ilə bağlı məsələlərə baxılarkən 2009-cu il oktyabrın 1-dək yaranmış münasibətlərə Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228-ci maddəsinin, həmin tarixdən sonra yaranan münasibətlərə isə Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddəsinin müddəaları tətbiq edilməlidir.

Eyni zamanda, məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, məhkəmələr tərəfindən mübahisəyə Mənzil Məcəlləsinin 30.1 və 30.2-ci maddələri də düzgün tətbiq edilməmişdir.

Belə ki, Mənzil Məcəlləsinin 30.1-ci maddəsinə əsasən yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvlərinə həmin mülkiyyətçi ilə ona məxsus olan yaşayış sahəsində birlikdə yaşayan mülkiyyətçinin arvadı (əri), habelə onun uşaqları və valideynləri aid edilir. Digər qohumlar, mülkiyyətçinin himayəsində olan əmək qabiliyyəti olmayanlar mülkiyyətçi tərəfindən ailə üzvləri kimi yaşayış sahəsinə köçürüldükdə, onun ailə üzvləri hesab edilə bilərlər.

Həmin Məcəllənin 30.2-ci maddəsinə əsasən əgər yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə ailə üzvləri arasında başqa razılaşma yoxdursa, mülkiyyətçinin ailə üzvləri həmin yaşayış sahəsindən onunla bərabər istifadə etmək hüququna malikdirlər. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin onunla birgə yaşayan ailə üzvləri həmin yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadə etməyə və onun saxlanmasını təmin etməyə borcludurlar.

Qeyd edilən maddi hüquq normalarının görünür ki, yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin istənilən ailə üzvünün deyil, yalnız həmin mülkiyyətçi ilə ona məxsus olan yaşayış sahəsində birlikdə yaşayan ailə üzvünün həmin mənzildən mülkiyyətçi ilə bərabər istifadə etmək hüququ vardır. Hazırkı iş üzrə məhkəmələr tərəfindən isə Cavabdeh mübahisəli mənzildə keçmiş mülkiyyətçi, atası X2lə birlikdə yaşayıb, birgə təsərrüfat aparması halı ümumiyyətlə araşdırılmamış, bu barədə məhkəməyə cavabdeh tərəfindən hər-hansı sənəd və sübut təqdim edilməmişdir.

Bu mövqə Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun «Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.1 və 228.2 və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.1 və 30.2-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair» 16.12.2014-cü il tarixli qərarında ətraflı şərh edilmişdir.

Həmin qərarla qeyd edilmişdir ki, «Mənzil Məcəlləsinin 30-cu maddəsində göstərilən şəxslərin yaşayış sahəsindən istifadə edə bilmələrinə hüquqi əsas yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə bağlanan müqavilələr və onlara əsasən həyata keçirilən mülki hüquqi əməliyyatlar sayəsində əldə edilən hüquqlar deyil, məhz yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə olan ailə münasibətləri sayəsində yaranan hüququn həyata keçirilməsidir.

Mənzil Məcəlləsinin 30.2-ci maddəsində yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvünün «yaşayış sahəsindən istifadə etmək hüququ» ifadəsi ilə yaşayış sahəsinin

mülkiyyətçisi ilə ailə münasibətləri əsasında yaranmış, yəni ailə hüququ sahəsinə aid olan hüququn (haqqın) həyata keçirilməsi şəkli (forması) nəzərdə tutulmuşdur. Bu hüquq, ailə qanunvericiliyinin ailənin möhkəmləndirilməsi və etibarlı ailə münasibətlərinin təmin edilməsi ilə bağlı ümumi məqsədinə irəli gələn hüquq olmaqla, yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvlərinin hüquqlarının sosial təminatı kimi çıxış edir. Bu hüququn yaranması ailə münasibətlərinin mövcudluğu ilə şərtləndiyindən, xüsusi hüquq sahəsinə aid edildiyinə baxmayaraq, onun cəmiyyətin normal mövcudluğu üçün vacib olan ailə, valideyn və uşaq institutlarını qoruyan publik hüquq komponentləri də mövcuddur.

Beləliklə, Mənzil Məcəlləsinin 30-cu maddəsində mülkiyyətçiyə məxsus yaşayış sahəsindən onun ailə üzvünün istifadə etməsinə əsas verən hüququn yaranması və xitamı mülki qanunvericiliyin deyil, ailə qanunvericiliyinin müvafiq normaları ilə tənzimlənir. Buna görə də həmin hüququn yaranması və həyata keçirilməsi üçün notariat qaydasında müqavilənin bağlanması və onun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması zərurəti yoxdur.

Ailə qanunvericiliyində hansı hallarda valideynlərin öz övladlarını və digər ailə üzvlərini saxlamaq vəzifəsi daşdıqları və hansı hallarda övladların öz valideynlərini və digər ailə üzvlərini saxlamaq vəzifəsi daşdıqları müəyyən edilmişdir (Azərbaycan Respublikası Ailə Məcəlləsinin 13 və 15-ci Fəsilərinin müvafiq müddəaları). Buna uyğun olaraq, şəxsin ailə qanunvericiliyi əsasında yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə birlikdə yaşamaq və yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisindən özünün saxlanılmasını tələb etmək hüququ varsa və mülkiyyətçi ilə birlikdə yaşayırsa, həmin şəxs Mənzil Məcəlləsinin 30.1-ci maddəsində nəzərdə tutulan "ailə üzvləri" anlayışının əhatə dairəsinə daxildir.

Bunun davamı olaraq, şəxsin ailə qanunvericiliyi əsasında yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə birlikdə yaşamaq və yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisindən özünün saxlanılmasını tələb etmək hüququ yoxdursa, onda həmin şəxsin Mənzil Məcəlləsinin 30.2-ci maddəsi əsasında yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin yaşayış sahəsindən istifadə etmək səlahiyyəti də olmaz."

Bu baxımdan apellyasiya instansiya məhkəməsi cavabdehin Azərbaycan Respublikası Ailə Məcəlləsinin 13 və 15-ci fəsilələrinin müvafiq müddələrində nəzərdə tutulmuş şəxslər sırasına aid olmasını (onunla birlikdə yaşaması, yaşı nəzərə alınmaqla mülkiyyətçidən özünün saxlanılmasını tələb etmək hüququnun olub-olmaması və s), ailə qanunvericiliyi əsasında yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə birlikdə yaşamaq və yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisindən özünün saxlanılmasını tələb etmək hüququnun olub-olmamasını araşdırmamışdır.

Məhkəmə kollegiyası həmçinin hesab edir ki, məhkəmələr tərəfindən Mülki Məcəllənin 158.3-cü maddəsinə istinad edilməklə, mülkiyyətçinin dəyişməsinin cavabdehin mübahisəli mənzilə olan istifadə hüquqlarının xitamına əsas verməməsi barədə mövqeyi də düzgün deyildir.

Belə ki, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası Məhkəməsi Plenumunun "Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.1 və 228.2 və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.1 və 30.2-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair" 16.12.2014-cü il tarixli qərarında müəyyən etmişdir ki, Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrində nəzərdə tutulan yaşayış binasının tərkib hissəsindən "istifadə hüququ"nun mahiyyəti və həcmi Mənzil Məcəlləsinin 30.2-ci maddəsində nəzərdə tutulan yaşayış sahəsindən "istifadə etmək hüququ"nun mahiyyəti və həcmindən fərqlidir. Hər iki Məcəllədə yaşayış sahəsindən istifadə etmək imkanı nəzərdə tutulsa da, bu istifadəni təmin edən hüquqi əsaslar fərqlidir. Mülki Məcəllənin 228-ci maddəsinin məzmunundan məlum olur ki, həmin maddədə yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə etmək səlahiyyətini təmin edən hüquq, mülki qanunvericilikdə məhdud əşya hüquqlarına dair nəzərdə tutulan bütün xüsusiyyətləri özündə əks etdirdiyinə görə, məhdud əşya hüququdur. Belə ki, daşınmaz əşyalar üzərində mülkiyyət hüququnun yüklü hala gəlməsinə səbəb olan məhdud əşya hüquqları, bir qayda olaraq, sözügedən daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisi ilə notariat qaydasında bağlanan müqavilə əsasında (Mülki Məcəllənin 144.1-ci maddəsi) və

daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmaqla yaranır (Mülki Məcəllənin 14.3-cü maddəsi).

Həmçinin, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmış məhdud əşya hüquqları bağlı olduqları daşınmaz əşyaya olan mülkiyyət hüququnun özgeninkiləşdirilməsi halında xitam olmadıqları kimi (Mülki Məcəllənin 158.3-cü maddəsi), istənilən üçüncü şəxslərə qarşı da irəli sürülə bilərlər (Mülki Məcəllənin 158.4-cü maddəsi).

Beləliklə, Mülki Məcəllənin 228-ci maddəsində yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə imkanını təmin edən əmlak hüququ yalnız notariat qaydasında təsdiq olunan müqavilə əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmaqla yarandığına və istənilən şəxsdən bu hüququn pozulmasının aradan qaldırılmasını tələb etmək səlahiyyətini təmin etdiyinə görə, bu hüquq mahiyyətə məhdud əşya hüququdur.

Bundan fərqli olaraq, yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin hüquqlarının məhdudlaşdırılmasının digər əsaslarından biri kimi Mənzil Məcəlləsinin 30.1 və 30.2-ci maddələrində göstərilən ailə münasibətləri əşya hüquqlarına aid edilə bilməz.”

Göründüyü kimi, cavabdehin mənzil Məcəlləsinin 30.2-ci maddəsinə əsasən mənzildən istifadə etmək hüququ müəyyən edilərsə belə, həmin hüququ xitam verilib-verilməməsi qiymətləndirilərkən Mülki Məcəllənin 158.3-cü maddəsinə istinad etmək olmaz, çünki bu hüquq mahiyyəti üzrə məhdud əşya hüququ deyildir.

Bu halda, məhkəmə Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddəsinin tətbiqinin mümkünlüyü müzakirə etməli, həmçinin mənzilin mülkiyyətçisi dəyişdiyindən və hazırki mülkiyyətçi ilə cavabdeh arasında ailə münasibətlərində irəli gələn bağlılıq olmadığından həmin Məcəllənin 30.5-ci maddəsinin tələbləri nəzərə alınmaqla, mübahisə həll edilməlidir.

Məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, Konstitusiyaya Məhkəməsinin qərarlarının məcburi hüquqi qüvvəsi onun qərarlarında formalaşdırılmış hüquqi mövqeylərinin qüvvəsinə də şamil edilir və həmin hüquqi mövqələr hüququn tətbiqi təcrübəsində məhkəmələr tərəfindən rəhbər tutulmalıdır.

Azərbaycan Respublikası MPM-nin 13.7-ci maddəsinə görə Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının və qanunlarının şərh məhkəmə üçün o halda məcburidir ki, bu şərh Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin qərarında verilmiş olsun.

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi apellyasiya şikayətində yuxarıda qeyd edilən Konstitusiyaya məhkəməsinin qərarlarının tələblərinə əməl etməmiş, mübahisənin tam və obyektiv həlli baxımından apellyasiya şikayətinin dəlillərinə müfəssəl hüquqi qiymət verməmişdir.

Beləliklə də məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi iş üzrə gəlidiyi nəticələri maddi və prosessual qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olmadığı üçün qanuni və əsaslı sayıla bilməz. Ona görə də qətnamə ləğv edilməli və iş yeni apellyasiya baxışına qaytarılmalıdır.

Azərbaycan Respublikası MPM-nin 418.1-ci maddəsinə əsasən maddi və prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və qərardadının ləğv edilməsi üçün əsasdır.

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, kassasiya şikayəti qismən təmin olunmalıdır, çünki yeni qərarın qəbul olunması üçün Azərbaycan Respublikası MPM-nin 417.1.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş əsaslar hazırki iş üzrə mövcud deyildir.

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

#### **Q Ə R A R A L D İ :**

İddiaçı tərəfindən verilmiş kassasiya şikayəti qismən təmin edilsin.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 2(103)-8374/18 sayılı, 20 avqust 2018-ci il tarixli qətnaməsi ləğv edilsin və iş yenidən baxılması üçün həmin məhkəməyə göndərilsin.

Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.