



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRAR

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-88/2019

07.01.2019

ALİ MƏHKƏMƏ

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

İş № 2(102)-88/2019

07 yanvar 2019-ci il

Bakı şəhəri

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

İddiaçı Cavabdeh MTK-ya (3-cü şəxs X9) qarşı "müqavilə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsi, mənzilə istifadə və sahiblik hüququnun tanınması, mənzilin təhvil verilməsi öhdəliyinin cavabdehə həvalə olunması" tələbinə dair iddiası üzrə Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 13.07.2018-ci il tarixli 2(103)-5173/2018 nömrəli qətnaməsindən İddiaçı və onun vəkili X7 tərəfindən verilmiş kassasiya şikayəti üzrə mülki işə baxaraq,

MÜƏYYƏN ETDİ:

İddiaçı Cavabdeh MTK-ya qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, ünvan 1 ünvanında inşa etdiyi çoxmərtəbəli yaşayış binasının 6-cı mərtəbəsində yerləşən 3 otaqlı, ümumi sahəsi 155.6 m² olan 37 saylı mənzilə sahiblik və istifadə hüquqlarının tanınması, həmin mənzilin ona təhvil verilməsi vəzifəsinin cavabdehin üzərinə qoyulması barədə qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

İddia onunla əsaslandırılmışdır ki, Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, Cavabdeh y/m, M.Xiyabani küçəsi 5 ünvanında Cavabdeh MTK-nın inşa etdiyi çoxmərtəbəli yaşayış binasının 6-cı mərtəbəsində yerləşən və ümumi sahəsi 155,6 m² olan 3 otaqlı 37 saylı mənzilin tikintisinə dair MTK ilə aralarında 14.11.2007-ci il tarixli müqavilə bağlanmış, müqaviləyə əsasən mənzilin ümumi dəyəri 93 000 manat müəyyən edilmiş, həmin məbləği ödədikdən sonra mənzilin dəyərinin tam ödənilməsinə dair ona maliyyə arayışı təqdim edilmiş, mənzilin haqqının ödənilməsinə baxmayaraq bu günə kimi mənzilin ona təhvil verilməmiş, tikinti rəhbərlərinə dəfələrlə müraciət edərək üzərlərinə düşən öhdəliyi yerinə yetirməyi tələb etmiş, lakin cavabdehin müxtəlif bəhanələrlə bundan boyun qaçıraraq mənzilə olan hüquqlarını həyata keçirməsinə imkan verməmişdir. Bu yaxınlarda təmir üçün tikinti materialları alıb mənzilə yığmaq məqsədilə gəldikdə qoyduğu qapının dəyişdirildiyini görmüş, mənzilin kimin tərəfindən zəbt olunduğunu MTK-nın rəhbərliyindən öyrənməyə çalışsa da, bu barədə ona heç bir məlumat verilməmişdir.

Bakı şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin (hakim S.Mehrəliyev) 13 oktyabr 2017-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia tələbi təmin olunmuşdur.

Qətnamədən işdə iştirak etməyən, lakin qətnamənin hüquq və vəzifələrinə toxunduğunu irəli sürən X9 apellyasiya şikayəti verərək onun ləğv, iddianın isə rədd edilməsi barədə yeni qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının (hakimlər E.Həsənov, X.Mərdanova və İ.Vəliyev) 13.07.2018-ci il tarixli 2(103)-5173/2018 nömrəli qətnaməsi ilə X4 apellyasiya şikayəti təmin olunaraq Bakı şəhəri Yasamal Rayon Məhkəməsinin 2(004)-8179/2017 sayılı iş üzrə 13 oktyabr 2017-ci il tarixli qətnaməsi ləğv edilmiş, iş üzrə yeni qətnamə çıxarılaraq, İddiaçı Cavabdeh MTK-ya qarşı “müqavilə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsi, mənzilə istifadə və sahiblik hüququnun tanınması, mənzilin təhvil verilməsi öhdəliyinin cavabdehə həvalə olunması” barədə iddiası rədd edilmişdir.

İddiaçıvə onun vəkili X7 iş üzrə Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 13.07.2018-ci il tarixli 2(103)-5173/2018 nömrəli qətnaməsindən kassasiya şikayəti vermişlər.

KASSASIYA ŞİKAYƏTİNİN DƏLİLLƏRİ

Kassasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin qətnaməsi qanunsuz, əsassız və heç nə ilə sübuta yetirilməyən fantastik dəlillərə əsaslanaraq qəbul edilmişdir. Qətnamədə Cavabdeh MTK-nın direktoru X1 sənədi bilməyərəkdən imzalanması əsas gətirilmişdir. Eyni cəfəngiyat və əsassız versiyalar istənilən müqaviləyə yazılaraq istənilən müqaviləni etibarsız hesab etmək olar. Bundan başqa İddiaçı mənzili daha əvvəl almış və hətta qapını da dəyişmişdir. Göstərilənlərə əsasən Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin bu iş üzrə olan 2(103)-5173/2018 sayılı, 13 iyul 2018-ci il tarixli qətnaməsinin ləğv edilərək iddianın təmin edilməsi barədə qərar çıxarılması xahiş edilmişdir.

PROSESSUAL MƏSƏLƏLƏR

Tərəflərə işə baxılmasının vaxtı və yeri barədə lazımi qaydada xəbərdar edilmişlər. Lakin tərəflər 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.

Qanunun tələbinə görə kassasiya instansiyası məhkəməsi işin faktiki hallarını araşdırmır, yeni işə baxan apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən sübut kimi qəbul olunan faktlara hüquqi qiymət vermir. Lakin apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosesual hüquq normalarının düzgün tətbiq olunub-olunmamasını yoxlamaq zərurətindən irəli gələrək, iş materiallarında olan sübutlara və hüquqi faktlara istinad etməsi kassasiya instansiyası məhkəməsinin faktiki halları araşdırma kimi qiymətləndirilməməlidir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən müəyyən edilmiş işin hallarına əsasən Cavabdeh MTK ilə İddiaçı (alıcı) arasında 14.11.2007-ci il tarixdə “xxxx” müqavilə bağlanmış, həmin müqaviləyə görə adı çəkilən MTK-nın Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, Ş.M.Xiyabani küçəsində inşa etdiyi yaşayış binasının 1-ci giriş, 6-cı mərtəbəsində yerləşən 155.6 m2 sahəsi olan 3 otaqdan ibarət 37 sayılı mənzilin alıcıya təhvil verilməsi və mənzilin ümumi dəyərinin 93 000 manat məbləğində müəyyən olunaraq ödənilməsi razılaşdırılmışdır. Cavabdeh MTK-nın həmin tarixli maliyyə arayışına görə sözügedən mənzilin dəyəri İddiaçı tərəfindən tam ödənilmişdir. Cavabdeh MTK ilə X9 (alıcı) arasında 12.05.2008-ci il tarixdə “xxxx” müqavilə bağlanmış, həmin müqaviləyə əsasən MTK, Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, Ş.M.Xiyabani küçəsində inşa etdiyi həmin yaşayış binasının eyni mənzilini alıcı X2a təhvil verməyi, alıcı isə həmin mənzili qəbul edərək mənzilin qabaqcadan müəyyənləşdirilmiş haqqını – yəni 90 403 manat məbləğini ödəməyi öhdələrinə götürmüşdür. X2 12.05.2008-ci il tarixli, 28.10.2008-ci il tarixli və 25.03.2009-cu il tarixli maliyyə arayışlarına əsasən həmin tarixlərdə Cavabdeh MTK-nın hesabına

müvafiq surətdə 14 940 manat, 20 695 manat və 15 787 manat pul vəsaiti ödəmişdir. Cavabdeh MTK tərəfindən X2a 01.12.2017-ci il tarixdə verilmiş "arayış"adlanan sənəddən aydın olur ki, mübahisəli mənzil ümumi dəyəri 90 403 manat olmaqla 12.05.2008-ci il tarixli müqavilə ilə X2un adına rəsmiləşdirilmiş, mənzilin ümumi dəyəri sonuncu tərəfindən tam olaraq ödənilmiş və mənzil MTK tərəfindən ona təhvil verilmişdir. X2 2016-cı ilin noyabr ayından 2017-ci ilin aprel ayınadək mənzildə təmir işləri aparmış və hal-hazırda mənzildə ailə üzvləri ilə birlikdə yaşayır.

Azərbaycan Respublikasının Baş prokuroru yanında Korrupsiyaya qarşı Mübarizə Baş İdarəsinin iş materiallarına əlavə olunmuş 10.07.2018-ci il tarixli məktubunda da qeyd edilmişdir ki, Cavabdeh, "Yüksəliş-C" və "Badu-Kübə" tikinti şirkətlərinin vəzifəli şəxsləri tərəfindən saxta sənədlər əsasında mənzillərin satılmaqla vətəndaşların pul vəsaitlərinin talanması və digər qanunsuzluq faktları üzrə həmin idarədə Azərbaycan Respublikası CM-nin 118.3.2, 308.2, 313 və 322.1-ci maddələri ilə ***** №-li cinayət işi istintaq olunur və həmin iş üzrə Cavabdeh MTK tərəfindən ünvan 4 ünvanında inşa olunmuş binanın 1-ci girişinin 6-cı mərtəbəsində yerləşən 3 otaqlı, 155,6 m² sahəli 37 №-li mənzilin şirkətin rəhbərliyi tərəfindən ilkin olaraq 12.05.2008-ci il tarixli müqavilə və maliyyə arayışları əsasında X2, daha sonra isə faktiki olaraq 2016-cı ildə həmin mənzilin X1 dair tarixi 09.08.2011-ci il kimi qeyd olunmuş müqavilə və maliyyə arayışının tərtib edildiyi müəyyən edilmiş, X3 24.04.2018-ci ildə iş üzrə zərərçəkmiş şəxs və mülki iddiaçı qismində tanınmışdır. İş materiallarından həmçinin aydın olur ki, X8 notarial qaydada təsdiq edilmiş 19.08.2017-ci il tarixli ərizə ilə mübahisəli mənzilə dair X2a qarşı heç bir maddi və mənəvi tələbinin olmadığını və gələcəkdə də olmayacağını bəyan etmiş və ərizənin həqiqi niyyətinə uyğun olduğunu göstərmişdir.

Məhkəmə kollegiyası hesab etmişdir ki, Cavabdeh MTK ilə ayrı-ayrılıqda həm İddiaçı və həm də maraqlı şəxs X2 arasında eyni mənzilə dair təxminən eyni məzmunlu müqavilələr imzalanmış və onlar tərəfindən mənzilin dəyəri ayrı-ayrılıqda tam ödənilmişdir. Adı çəkilən MTK ilə İddiaçı arasında imzalanan müqavilə tarix etibarı ilə daha əvvəl tərtib edilmiş olsa da, MTK mənzili onun (iddiaçının) sahiblik və istifadəsinə deyil, maraqlı şəxs X2un sahiblik və istifadəsinə vermiş, mənzil sonuncu tərəfindən təmir etdirilmiş və ailə üzvləri ilə birlikdə orada yaşamağa başlamışdır. İşin hallarından aydın olur ki, iddiaçı, mənzil maraqlı şəxsin sahiblik və istifadəsinə verilənədək keçən müddət ərzində mənzilin özünə verilməsini tələb etməmiş və buna dair hər hansı iddia irəli sürməmişdir. Başqa sözlə, MTK maraqlı şəxs X2la bağladığı müqavilə üzrə öhdəliyini yerinə yetirmiş sayılsa da, iddiaçıya münasibətdə üzərinə götürdüyü öhdəlikləri yerinə yetirməmiş və fərdən müəyyən edilmiş həmin mənzili başqa birinə verdiyindən iddiaçı ilə bağlamış olduğu 14.11.2007-ci il tarixli müqavilənin icrası onun təqsirindən mümkünsüz hala gəlmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi hesab etmişdir ki, mübahisəli mənzil iş üzrə maraqlı şəxs X2a təhvil verildiyindən Mülki Məcəllənin 452.1-ci maddəsinə əsasən digər şəxslərin tələbləri əsaslı hesab oluna bilməz və bu baxımdan maraqlı şəxs X2un apellyasiya şikayəti təmin olunaraq iddia tələbinin təmin olunmaması barədə yeni qətnamə çıxarılmalıdır.

Məhkəmə kollegiyası məruzəçini, işdə iştirak edən şəxslərin izahatlarını dinləyib, iş materiallarını və kassasiya şikayətinin dəlillərini nəzərdən keçirərək hesab edir ki, aşağıdakı əsaslara görə Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 13 iyul 2018-ci il tarixli qətnaməsinin dəyişdirilmədən saxlanılması, kassasiya şikayəti təmin edilməməlidir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 452.1-ci maddəsinə əsasən, fərdi-müəyyən əşyanı kreditörün mülkiyyətinə və ya əvəzli istifadəsinə vermək öhdəliyi icra edilmədikdə kreditör həmin əmlakın borclunun əlindən alınmasını və öhdəlikdə nəzərdə tutulan şərtlərlə ona verilməsini tələb edə bilər. Bu hüquq əmlakın üçüncü şəxsə mülkiyyət hüququ ilə verildiyi halda aradan qalxır. Əgər əmlak hələ verilməmişsə, öhdəlik hansı kreditörün xeyrinə daha əvvəl əmələ gəlmişsə, üstünlük o kreditöründür, bunu müəyyənləşdirmək mümkün olmadıqda isə daha əvvəl iddia irəli sürəndir.

Məhkəmə haqlı olaraq hesab etmişdir ki, maraqlı şəxs X2 lazımı qaydada ödənilmiş muzd əsasında mənzili əldə etməklə orada ailəsi ilə birlikdə yaşadığından, onun mülkiyyət hüququnun qeydiyyatdan keçməməsi sözügedən şərtin baş verməsini şübhə altına almır. Nəzərə alınmalıdır ki, mübahisəli mənzil üzrə pay haqqı tam şəkildə ödənilməklə mənzil maraqlı şəxs X2a verildiyi üçün sonuncu həmin mənzilə sahiblik və istifadə hüququ əldə etmiş və gələcəkdə zəruri sənədləri təqdim etməklə hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınmasını tələb etmək imkanını əldə etmişdir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 385.1-ci maddəsində qeyd olunur ki, öhdəliyə əsasən bir şəxs (borclu) başqa şəxsin (kreditorun) xeyrinə müəyyən hərəkəti etməlidir, məsələn, pul ödəməli, əmlak verməli, iş görməli, xidmətlər göstərməli və i.a. və ya müəyyən hərəkətdən çəkinməlidir, kreditorun isə borcludan vəzifəsinin icrasını tələb etmək hüququ vardır.

Həmin Məcəllənin 425.1-ci maddəsinə görə, öz hüquqlarını həyata keçirərkən və vəzifələrini icra edərkən tərəflərdən hər biri vicdanlılığın tələb etdiyi tərzdə, yeni şərtləşdirilmiş vaxtda və yerdə lazımı şəkildə, öhdəliyin şərtlərinə müvafiq surətdə hərəkət etməlidir.

Məhkəmə kollegiyası mülki işdə olan sənədlərlə tanış olaraq və onları tədqiq edərək hesab edir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən mülki işə baxılan zaman Mülki Prosesual Məcəllənin 14, 77, 88, 217 və 218-ci maddələrinin tələblərinə riayət edilmiş, habelə mübahisəli hüquq münasibətini tənzimləyən maddi hüquq normaları düzgün tətbiq olunmuşdur. Kassasiya şikayətinin dəlilləri apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv olunması və ya dəyişdirilməsi üçün əsas ola bilməz.

Məhkəmə kollegiyası nəzərə alır ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi qətnamə ilə müəyyən edilmiş halları əsas götürərək məruz qaldığı zərərin əvəzinin ödənilməsi ilə bağlı Cavabdeh MTK-ya qarşı ümumi qaydada tələb irəli sürmək hüququnun olduğu İddiaçı izah etmişdir.

İddiaçı kassasiya şikayətinin dəlilləri əsassızdır. Belə ki, iddiaçı qətnamənin təsviri hissəsində qeyd edilən cavabdehin nümayəndəsinin izahatında göstərdiklərini səhvən məhkəmə tərəfindən müəyyən edilmiş hal hesab edərək bununla bağlı mülahizələrini kassasiya şikayətində əks etdirmiş, qətnamənin ləğvi üçün tutarlı dəlil göstərməmişdir.

Göstərilənlərə əsasən, iddiaçının kassasiya şikayətində göstərdiyi dəlillər əsassızdır, bu dəlillər qanuni və əsaslı olan məhkəmə qətnaməsinin ləğvinə səbəb ola bilməz.

Bu səbəbdən, kassasiya şikayəti təmin edilməməli, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır.

Odur ki, Bakı Apellyasiya Məhkəməsi mülki kollegiyasının 13 iyul 2018-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmalı, kassasiya şikayəti təmin olunmamalıdır.

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

QƏRARA ALDI:

İddiaçı tərəfindən verilmiş kassasiya şikayəti təmin edilməsin.

İş üzrə Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 13.07.2018-ci il tarixli 2(103)-5173/2018 nömrəli qətnaməsi dəyişiklik edilmədən saxlanılsın.

Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.