



Azərbaycan Respublikası adından

**QƏRAR**

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-4915/2021

07.10.2021

**ALİ MƏHKƏMƏ**

**Azərbaycan Respublikası adından**

**Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi**

**Mülki kollegiyasının**

**İddiaçılar İddiaçı1, X1, İddiaçı3, İddiaçı4 və İddiaçı5 cavabdehlər Cavabdeh1 ,  
Cavabdeh2 və Ağcabədi Rayon Dövlət Notariat Kontoruna qarşı iş üzrə**

**Q Ə R A R İ**

**(Açar sözlər: daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və daşınmaz əmlakın bölgüsünə  
dair müqavilələrin və həmin müqavilələrin doğurduğu hüquqi nəticələrin etibarsız  
hesab edilməsi)**

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası hakim Həsənov Vüqar Təvəkgül oğlunun sədrliyi və məruzəsi, hakimlər Əhmədov Əhməd Abbas oğlu və Şəfiyev İspəndiyar Əsəd oğlundan ibarət tərkibdə,  
Kərimova Fidan Arif qızının katibliyi,

İddiaçı1 vəkili Vəkil, Cavabdeh1 Oqtay oğlunun, cavabdehlər Cavabdeh1 və Cavabdeh2 vəkili Vəkilinun iştirakı ilə,

Şirvan Apelyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 2(106)-270/2021 nömrəli iş üzrə 06 aprel 2021-ci il tarixli qətnaməsindən İddiaçı1 tərəfindən verilmiş kassasiya şikayəti üzrə işə 07 oktyabr 2021-ci il tarixdə Ali Məhkəmənin binasında açıq məhkəmə iclasında baxaraq, aşağıdakıları müəyyən etdi:

### **İşin halları**

RX seriyalı \*\*\*\*\* nömrəli Çıxarışın surətindən görünür ki, ünvan 1 ünvanında 0,14 ha torpaq sahəsində yerləşən ümumi sahəsi 232,1 kv.m olan fərdi yaşayış evi tam mülkiyyət hüququ ilə İddiaçı5 xüsusi mülkiyyətindədir. Qeydiyyat tarixi 30.11.2012-ci ildir.

09 aprel 2019-cu il tarixli AN-İ \*\*\*\*\* nömrəli daşınmaz əmlakın alqı-satqısı barədə müqavilədən görünür ki, satıcı İddiaçı5 mülkiyyətlərində olan ünvan 1 ünvanında yerləşən 0,14 ha torpaq sahəsinin 0,03656 ha hissəsini alıcı Cavabdeh2 satmış, alqı-satqı notariatda tərəflərin iştirakı ilə rəsmiləşmişdir.

09 aprel 2019-cu il tarixli daşınmaz əmlakın bölgü sazişindən görünür ki, 09.04.2019-cu il tarixli daşınmaz əmlakın bölgüsü sazişinə əsasən həmin tarixdə 4Ə-168 reyestrə rəsmiləşdirilmiş daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsi əsasında İddiaçı5 mülkiyyətində olan 0,14 ha torpaq sahəsinin 0,03656 ha hissəsini bölgü eskizində göstərilən qaydada Cavabdeh2 bölüb vermişdir.

Hüquqların Dövlət Qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın Dövlət reyestrindən çıxarış barədə məlumatdan görünür ki, ünvan 1 ünvanında 0,1034 ha torpaq sahəsində yerləşən ümumi sahəsi 232,1 kv.m olan fərdi yaşayış evi tam mülkiyyət hüququ ilə İddiaçı5 xüsusi mülkiyyətindədir. Qeydiyyat tarixi 03.05.2019-cu ildir.

23 may 2019-cu il tarixli AN-İ \*\*\*\*\* nömrəli daşınmaz əmlakın alqı-satqısı barədə müqavilədən görünür ki, satıcı İddiaçı5 mülkiyyətlərində olan ünvan 1 ünvanında 0,1034 ha torpaq sahəsində yerləşən ümumi sahəsi 232,1 kv.m olan fərdi yaşayış evini alıcı Cavabdeh1 16000 manata satmışdır.

26.05.2019-cu il tarixli 2457 nömrəli arayışdan görünür ki, ünvan 2 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 232.1 kv.m olan fərdi yaşayış evinin sahibi İddiaçı5dir. Evdə yaşayanlar: İddiaçı5, X11, X6, X7, X9 və X3 ibarətdir.

Azərbaycan Respublikası Daxili İşlər Nazirliyinin yaşayış yeri üzrə qeydiyyat haqqında \*\*\*\*\* nömrəli arayışından (arayışı verən orqanın adı - Asan 2) görünür ki, İddiaçı1 25 yanvar 2002-ci il tarixdən ünvan 1 ünvanında qeydiyyatdadır. Qeydiyyatda olan digər şəxslər İddiaçı5 və X2 ibarətdir.

AZE seriyalı 0\*\*\*\*\* nömrəli, AZE seriyalı 17657925, AZE seriyalı 16475639 nömrəli və AZE seriyalı 09941235 nömrəli şəxsiyyət vəsiqələrinin surətlərindən görünür ki, İddiaçı1 xx.xx.1973-cü il tarixdə anadan olmuşdur, ünvan 1 ünvanında, X4 20.03.1970-ci il tarixdə anadan olmuşdur, ünvan 3 ünvanında, X8 10.01.1978-ci il tarixdə anadan olmuş, ünvan 4 ünvanında və İddiaçı3 15.04.1971-ci il tarixdə ünvan 5 ünvanında qeydiyyatdadırlar.

### **İş üzrə qəbul edilmiş məhkəmə aktları**

### **Birinci instansiya məhkəməsində icraat**

İddiaçılar İddiaçı1, X4, İddiaçı3, İddiaçı4 və İddiaçı5 cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh2 və Ağcabədi rayon Notariat Kontoruna qarşı "daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və daşınmaz əmlakın bölgüsünə dair müqavilələrin və həmin müqavilələrin doğurduğu hüquqi nəticələrin etibarsız hesab edilməsi" tələbinə dair iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət etmişlər.

İddia tələbi onunla əsaslandırılmışdır ki, İddiaçı1 iddianı müdafiə etdi və izahatında göstərdi ki, ali təhsilli həkimdir, 2013-cü ildən işi ilə əlaqədar ailəsi ilə birlikdə Bakı şəhərinə köçmüşdür. RX seriyalı \*\*\*\*\* nömrəli çıxarışa əsasən ünvan 1-də 0,14 ha torpaq sahəsində yerləşən fərdi yaşayış evi tam mülkiyyət hüququ ilə anası İddiaçı5 mülkiyyətində olmuşdur. Anası və onunla yaşayan qardaşı Qara mübahisəli evi və yerləşdiyi torpaq sahəsini satmağa razılaşımlar. Bunu qonşularına demişlər, görüşüb söhbət etdikdən sonra evi və torpağı uzun müddət qonşu kimi yaşadıkları hazırkı iş üzrə cavabdehlərXXX və XXX satmağa razılaşımlar. Bundan sonra 09.04.2019-cu il tarixli AZ-İ \*\*\*\*\* nömrəli daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsinə əsasən İddiaçı5 ünvan 1-də yerləşən ümumi sahəsi 0,14 ha olan torpaq sahəsinin 0,03656 ha hissəsini Cavabdeh2 satmışdır. 09.04.2019-cu il tarixli daşınmaz əmlakın bölgüsü sazişinə əsasən həmin tarixdə 4Ə-168 reyestrlə rəsmiləşdirilmiş daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsi əsasında İddiaçı5 mülkiyyətində olan 0,14 ha torpaq sahəsinin 0,03656 ha hissəsi bölgü eskizində göstərilən qaydada Cavabdeh2 bölüb vermişdir. Bundan sonra 23 may 2019-cu il tarixli AN-İ \*\*\*\*\* nömrəli daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsinə əsasən İddiaçı5 ünvan 1-də 0,1034 ha torpaq sahəsində yerləşən fərdi yaşayış evini Cavabdeh1 satmışdır. Mübahisəli əmlak onların ata yurdu olmuş, onlar orada doğulub boya-başa çatmışlar. Əmlak satılarkən onların fikri soruşulmamış və razılıqları alınmamışdır. Halbuki əmlaklar satılarkən mübahisəli mənzildə satıcı ilə bərabər o da qeydiyyatda olmuşdur. İşin bu halını ona verilmiş arayışlar da təsdiq edir. Eyni zamanda anasının yaşlı olmasından sui-istifadə edərək notariusda alqı-satqı müqaviləsi rəsmiləşdirilmiş, alqı-satqı vaxtı satıcıya hüquq və vəzifələri tam izah olunmamışdır.

Ağcabədi Rayon Məhkəməsinin 14 iyul 2020-ci il tarixli qətnaməsi ilə (hakim E.Quliyev, iş № 2(017)-680/2020) iddiaçılar İddiaçı1, X4, İddiaçı3, İddiaçı4 və İddiaçı5 cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh2 və Ağcabədi rayon Notariat Kontoruna qarşı "daşınmaz əmlakın alqı-satqısına və daşınmaz əmlakın bölgüsünə dair müqavilələrin və həmin müqavilələrin doğurduğu hüquqi nəticələrin etibarsız hesab edilməsi" tələbinə dair iddialarının təmin edilməməsi qət edilmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi hesab etmişdir ki, mübahisəli fərdi yaşayış evi tam mülkiyyət hüququ ilə İddiaçı5 xüsusi mülkiyyətində olmuşdur. İddiaçı5 öz iradəsinə uyğun olaraq mülkiyyətində olan ünvan 1 ünvanında yerləşən 0,14 ha torpaq sahəsinin 0,03656 ha hissəsini Cavabdeh2 satmış, mülkiyyətində olan 0,14 ha torpaq sahəsinin 0,03656 ha hissəsini bölgü eskizində göstərilən qaydada Cavabdeh2 bölüb vermişdir. Bundan sonra Abbasova X5 şəhəri Məşədi Əzizbəyov küçəsi ev 44 ünvanında 0,1034 ha torpaq sahəsində yerləşən ümumi sahəsi 232,1 kv.m olan fərdi yaşayış evini Cavabdeh1 satmışdır. Alqı-satqı müqavilələri notariat qaydasında rəsmiləşdirilmiş, heç bir qanun pozuntusuna yol verilməmişdir. Məhkəmə iş üzrə müəyyən olunmuş hallara tətbiq edilməli olan qanun normalarına əsasən qiymət verərək hesab etmişdir ki, tərəflər arasında bağlanmış alqı-satqı müqaviləsi qanunvericiliyin tələblərinə tam uyğun olaraq bağlanmışdır. Onun etibarsız hesab edilməsi üçün qanuni əsaslar yoxdur. Məhkəmə

tərəfindən hazırkı mübahisə üzrə tərəflər arasında bağlanmış alqı-satqı müqaviləsinin etibarlılığını şübhə altına alan hallar müəyyən edilməmişdir.

### **Apelyasiya instansiyası məhkəməsində icraat**

Qətnamədən narazı qalan iddiaçılar İddiaçı1, X4, İddiaçı3, İddiaçı4 və İddiaçı5 apelyasiya şikayəti vermiş və apelyasiya şikayətini onunla əsaslandırıb ki, Ağcabədi Rayon Məhkəməsinin 2(017)-680/2020 sayılı, 14 iyul 2020-ci il tarixli qətnaməsi ilə onların cavabdehlər Cavabdeh1 , Cavabdeh2 və Ağcabədi rayon Dövlət Notariat Kontoruna qarşı “daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və daşınmaz əmlakın bölgüsünə dair müqavilələrin və həmin müqavilələrin doğurduğu hüquqi nəticələrin etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair” iddiaları təmin edilməmişdir.

Ağcabədi Rayon Məhkəməsinin 2(017)-680/2020 sayılı, 14 iyul 2020-ci il tarixli qətnaməsində maddi və prosessual hüquq normaları pozulduğundan və məhkəmənin gəldiyi nəticə üçün mühüm əhəmiyyəti olan bütün faktiki halların aydınlaşdırılmadığından ləğv edilməli, iş üzrə yeni ədalətli qətnamə qəbul edilməlidir.

Ağcabədi şəhəri, Məşədi Əzizbəyov küçəsi ev 44-də yerləşən 0,14 ha torpaq sahəsində yerləşən fərdi yaşayış evi İddiaçı5 mülkiyyətində olmuşdur. 09 aprel 2019-cu il tarixli AZ-İ \*\*\*\*\* nömrəli daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsinə əsasən İddiaçı5 Ağcabədi şəhəri, Məşədi Əzizbəyov küçəsi ev 44-də yerləşən ümumi sahəsi 0,14 ha torpaq sahəsinin 0,03656 ha hissəsini bölgü eskizində göstərilən qaydada Cavabdeh2 bölüb vermişdir. Bundan sonra 23 may 2019-cu il tarixli AN-İ \*\*\*\*\* nömrəli daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsinə əsasən İddiaçı5 Ağcabədi şəhəri, Məşədi Əzizbəyov küçəsi ev 44-də, 0,1034 ha torpaq sahəsində yerləşən fərdi yaşayış evini Cavabdeh1 satmışdır. Lakin qeyd edilən daşınmaz əmlak satılarkən həmin evdə qeydiyyatda olan şəxslərin razılığı alınmayıb. Notarius bütün bunları satıcı İddiaçı5 izah etməmiş, beləliklə qeyd edilən alqı-satqı nəticəsində mübahisəli evdə qeydiyyatda olanların hüquqları pozulmuşdur. İddiaçı5 da etiraf edir ki, mülkiyyətində olan evi satarkən oğlu Qaradan başqa heç bir övladına məlumat verməmiş, notarius da ona evdə qeydiyyatda olan şəxslərin razılığının tələb olunması barədə məlumat verməmişdir. Eyni zamanda mübahisəli ev dəyərindən dəfələrlə aşağı qiymətə - 16.000 manata satılmışdır ki, bu da alqı-satqının qanunsuzluğundan xəbər verir. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 11 sentyabr 2000-ci il tarixli, 167 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikasında notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimatın 49-cu bəndinə əsasən yaşayış sahəsinə (ev, mənzil, otaq) sərəncam verilməsi (özgəninkiləşdirmə, ipoteka və sonrakı ipoteka qoyma haqqında müqavilə və həmin müqavilədə dəyişiklik və onun ləğv edilməsi haqqında müqavilələr, kirayə və sair müqavilələr) haqqında müqavilələr təsdiq edilərkən, notarius həmin yaşayış sahəsində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olması barədə məlumatı müvafiq informasiya sistemləri ilə qarşılıqlı inteqrasiya vasitəsilə avtomatlaşdırılmış rejimdə əldə edir və ona uyğun olaraq həmin ünvanda qeydiyyatda olan yetkinlik yaşın çatmış bütün ailə üzvlərinin razılığını alır.

Apelyasiya şikayətində Ağcabədi Rayon Məhkəməsinin 2(017)-680/2020 sayılı, 14 iyul 2020-ci il tarixli qətnaməsinin ləğv edilməsi və iddia tələblərinin təmin olunması barədə yeni qətnamə çıxarılması xahiş olunmuşdur.

Şirvan Apelyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 06 aprel 2021-ci qətnaməsi ilə (hakimlər Z.Babayev (sədrlik edən və məruzəçi), Q.Kərimov və N.Mirzəyev, iş № 2(106)-270/2021) iddiaçılar İddiaçı1, X4, İddiaçı3, İddiaçı4 və İddiaçı5 tərəfindən verilmiş

apelyasiya şikayəti təmin edilməmiş, iddiaçılar İddiaçı1, X1, İddiaçı3, İddiaçı4 və İddiaçı5 cavabdehler Cavabdeh1 , Cavabdeh2 və Ağcabədi rayon Dövlət Notariat Kontoruna qarşı “daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və daşınmaz əmlakın bölgüsünə dair müqavilələrin və həmin müqavilələrin doğurduğu hüquqi nəticələrin etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair” iddiası ilə bağlı mülki iş üzrə Ağcabədi Rayon Məhkəməsinin 2(017)-680/2020 sayılı, 14 iyul 2020-ci il tarixli qətnaməsi, iddiaçılar İddiaçı1, Gülzadə Mahmudova, İddiaçı3, İddiaçı4 və İddiaçı5 tərəfindən verilmiş apelyasiya şikayətinə əsasən dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Apelyasiya instansiyası məhkəməsi hesab etmişdir ki, İddiaçı5 müqavilələri imzalayaraq müqavilədə ifadə edilmiş şərtlə, yəni “alıcı evin dəyərini nağd şəkildə satıcıya ödədi, satıcı isə həmin məbləği bütünlükdə qəbul etdi” şərti ilə razılaşmışdır. Mübahisəli daşınmaz əmlakların dəyərini Cavabdeh1 tərəfindən İddiaçı5 ödənilməsi, iddiaçının isə həmin ödənişi qəbul etməsi “Alqı-satqı müqaviləsində” açıq və aydın ifadə olunmuşdur. İddiaçı isə bu halın əksini təsdiq edə biləcək sübutları təqdim etməmişdir, həmçinin iddiaçılar tərəfindən həmin əqdin bağlanmasından məhkəməyə müraciət olunan vaxta kimi 10 aydan çox vaxt keçdikdən sonra mübahisələndirmişlər. Məhkəmə kollegiyası qeyd edilənlər üzrə dəyərləndirmə apararaq hesab etmişdir ki, iddiaçılar tərəfin əqdin etibarsızlığı ilə əlaqədar göstərdikləri hallar mübahisələndirilən əqdin etibarsızlığına əsas ola bilməz. Məhkəmə kollegiyası birinci instansiya məhkəməsinin hazırki tələb üzrə gəlmiş olduğu nəticə ilə razılaşır və hesab edir ki, birinci instansiya məhkəməsi haqlı olaraq İddiaçı5 mülkiyyətində olan mübahisəli daşınmaz əmlaka dair sərbəst sərəncam verərək – onu satmaq qərarına gəlməsi və müqavilə azadlığı prinsipinə əsaslanaraq həmin daşınmaz əmlaka dair Cavabdeh1la alqı-satqı müqaviləsi və Cavabdeh2la daşınmaz əmlakın bölgüsü barədə müqavilə bağlaması, tərəflərin şərtləri, hüquq və vəzifələrinin müqavilələrdə əks olunması, həm satıcı (İddiaçı5), həm alıcı (Cavabdeh1) bu şərtlər, hüquq və vəzifələr ilə razılaşaraq müqavilələri imzalaması, müqavilələrin notariat orqanında qeydə alınmasını qeyd etmişdir. Bundan başqa məhkəmə kollegiyası apelyasiya şikayətinin dəlilləri ilə əlaqədar qeyd edir ki, iddiaçılar İddiaçı1, İddiaçı2, İddiaçı3, İddiaçı4 və İddiaçı5 apelyasiya şikayətində mübahisələndirilən alqı-satqı müqaviləsi bağlanarkən göstərilən ünvanda qeydiyyatda olduqlarına görə iddiaçılar İddiaçı1 və XXX razılığının tələb olması barədə dəlili də əsassızdır. İddiaçı5 ilə Cavabdeh2 arasında bağlanmış 09 aprel 2019-cu il tarixli daşınmaz əmlakın bölgü sazişi, həmçinin İddiaçı5 ilə Cavabdeh1 Oqtay oğlu arasında bağlanmış 23 may 2019-cu il tarixli daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsi və DƏDRX-dən verilmiş çıxarış qanunvericiliyin tələblərinə tam uyğun olaraq həyata keçirilmiş, alqı-satqı müqaviləsinin və çıxarışın etibarsız hesab olunması üçün heç bir qanuni əsas yoxdur. Hazırki iş üzrə tərəflər arasında bağlanmış əqd fiziki şəxslər arasında bağlanmış əqddir və bu əqdin aldatma, yalan, görünüş üçün bağlandığı məhkəmə iclasında öz təsdiqini tapmamışdır. İddiaçılar İddiaçı5 Cavabdeh2 ilə arasında bağlanmış 09 aprel 2019-cu il tarixli daşınmaz əmlakın bölgü sazişinin, həmçinin Cavabdeh1 ilə arasında bağlanmış 23 may 2019-cu il tarixli daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsinin hakimiyyətdən sui-istifadə nəticəsində, aldadılması, zorakılıq, hədə təsiri altında, pis niyyətlə razılığa gəlməsi ilə bağlı hər hansı sübutu məhkəməyə təqdim edə bilməmişlər.

**Kassasiya şikayətinin və ona etirazın dəlilləri, məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları**

## **Kassasiya şikayətinin dəlilləri**

İddiaçı1 (Vəkil) kassasiya şikayətini onunla əsaslandırmışdır ki, işə baxarkən apellyasiya instansiyası məhkəməsi maddi və prosessual qanun pozuntularına yol vermişdir. Ona görə də, Şirvan Apelyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 2(106)-270/2021 nömrəli iş üzrə 06 aprel 2021-ci il tarixli qətnaməsinin ləğv edilməsi və işin yenidən baxılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Kassasiya şikayətinin dəlilləri apellyasiya şikayətinin dəlilləri ilə eynilik təşkil etmişdir.

### **b) Kassasiya şikayətinə qarşı etirazın dəlilləri**

Cavabdehler Cavabdeh1 və Cavabdeh2 kassasiya şikayətinə qarşı etirazda göstərmişdir ki, işə baxarkən apelyasiya instansiyası məhkəməsi maddi və prosessual hüquq normalarını düzgün tətbiq etmiş, prosessual qanun pozuntularına yol verməmişdir. Ona görə də, Şirvan Apelyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 2(106)-270/2021 sayılı 06 aprel 2021-ci il tarixli qətnaməsindən iddiaçı tərəfindən verilmiş kassasiya şikayətinin rədd edilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş edirlər.

### **c) Məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları**

Məhkəmə kollegiyasının iclasında iştirak edən İddiaçı1 vəkil Vəkil kassasiya şikayətinin dəlillərinə uyğun izahat verərək şikayətin təmin edilməsini xahiş etdi.

Cavabdeh1 və cavabdehler Cavabdeh1 və Cavabdeh2 vəkil Vəkil kassasiya şikayətinə etiraz edərək təmin olunmamasını xahiş etdilər.

Məhkəmə iclasının yeri və vaxtı barədə lazımi qaydada məlumatlandırılmasına baxmayaraq iş üzrə digər iddiaçılar və cavabdeh hər hansı üzrlü səbəb göstərmədən məhkəmə iclasına gəlməmişlər. Məhkəmə kollegiyası Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 415.3-cü maddəsini rəhbər tutaraq işə gəlməyən iddiaçılar və cavabdehin iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

## **Kassasiya baxışının hədləri**

Kassasiya instansiyası məhkəməsi işin faktiki hallarını araşdırmır. Lakin apelyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq olunub-olunmamasını yoxlamaq zərurətindən irəli gələrək, iş materiallarında olan, aşağı instansiya məhkəmələri tərəfindən qəbul edilərək işə əlavə olunmuş, araşdırılmış və (və ya) müəyyən edilmiş sübutlara və hüquqi faktlara istinad edilməsi kassasiya instansiyası məhkəməsinin faktiki halları araşdırması kimi qiymətləndirilməməlidir. Belə ki, işin faktiki hallarının prosessual qanunvericiliyin tələblərinə riayət edilmədən müəyyən olunması ədalətli məhkəmə araşdırması hüququnun pozulmasına dəlalət etməklə mübahisənin hüquqi aktlara təsir göstərə bilər.

Hazırda apellyasiya instansiya məhkəməsinin qətnaməsindən İddiaçı1 kassasiya şikayəti vermişdir. Bu səbəbdən kassasiya baxışının hədlərini apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi həmin iddiaçının dəlilləri əsasında yoxlanılır.

## **Tətbiq edilən hüquq**

## **Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası**

13-cü maddəsinin I və II hissələrinə müvafiq olaraq Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə olunur. Mülkiyyət dövlət mülkiyyəti, xüsusi mülkiyyət və bələdiyyə mülkiyyəti növündə ola bilər.

29-cu maddəsinə görə hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır. Mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Hər kəsin mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlak ola bilər. Mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz.

## **Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi**

140-cı maddəsinə əsasən reyestrin məzmununun qeyri-dəqiqliyi sübuta yetirilməyincə, həmin məzmunun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. Əqd əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyatda alınmış hər hansı bir hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrdəki qeyd, bu qeydə dair etirazın reyestrə daxil edildiyi və ya əldə edən şəxsin qeydin qeyri-dəqiq olmasını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.

152.1-ci maddəsinə əsasən mülkiyyət hüququ – subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüquqdur.

324.1 - 324.6-cı maddəsinin tələblərinə əsasən əqd mülki hüquq münasibətinin əmələ gəlməsinə, dəyişdirilməsinə və ya xitamına yönəldilmiş birtərəfli, ikitərəfli və ya çoxtərəfli iradə ifadəsidir. Əqdlər birtərəfli və müqavilə şəklində (ikitərəfli və ya çoxtərəfli) ola bilər. Bu Məcəlləyə və ya tərəflərin razılaşmasına uyğun olaraq bağlanması üçün bir tərəfin iradə ifadəsinin zəruri və yetərli olduğu əqd birtərəfli əqddir. Müqavilənin bağlanması üçün iki tərəfin razılaşdırılmış iradə ifadəsi (ikitərəfli əqd) və ya üç və ya daha çox tərəfin razılaşdırılmış iradə ifadəsi (çoxtərəfli əqd) zəruridir. İradə ifadəsinin təfsiri zamanı onun həqiqi məzmunu təkcə hərfi mənaya görə deyil, həm də ağlabatan mühakimə əsasında müəyyənləşdirilməlidir. Əgər nə zahiri ifadəyə görə, nə də başqa hallara görə iradənin məzmunu dəqiq müəyyənləşdirilə bilmirsə, əqd mövcud deyildir.

337.1-ci maddəsinə əsasən Mülki Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş şərtləri pozmaqla bağlanmış əqd etibarsızdır.

340.2-ci maddəsinə əsasən yalan əqd başqa əqdi pərdələmək məqsədi ilə bağlanan əqddir. Yalan əqd əhəmiyyətsizdir. Yalan əqdə onun mahiyyəti nəzərə alınmaqla, tərəflərin həmin əqdi bağlayarkən əslində nəzərdə tutduqları əqdə aid olan qaydalar tətbiq edilir.

404.1-ci maddəsinə əsasən müqavilə şərtlərini təfsir edərkən məhkəmə təkcə müqavilədəki söz və ifadələrin hərfi mənasını deyil, həm də tərəflərin iradə ifadəsinin həqiqi mənasını, bütövlükdə müqavilənin hərfi mənasının onun digər şərtləri və mənası ilə müqayisəsini nəzərə alır.

406.2-ci maddəsinə əsasən əgər tərəflər müqaviləni müəyyən formada bağlamaq barəsində şərtləşsələr, həmin müqavilə növü üçün bu Məcəllə ilə belə forma tələb edilməsə də, müqavilə şərtləşdirilmiş formaya salındıqdan sonra bağlanmış sayılır.

425.1-ci maddəsinə əsasən öz hüquqlarını həyata keçirərkən və vəzifələrini icra edərkən tərəflərdən hər biri vicdanlılığın tələb etdiyi tərzdə, yəni şərtləşdirilmiş vaxtda və

yerdə lazımı şəkildə, öhdəliyin şərtlərinə və bu Məcəllənin tələblərinə müvafiq surətdə, belə şərtlər və tələblər olmadıqda isə işgüzar adətlərə və ya adətən irəli sürülən digər tələblərə müvafiq surətdə hərəkət etməlidir.

442-ci maddəsinə əsasən öhdəliyin icra edilməməsi dedikdə onun pozulması və ya lazımcı icra edilməməsi (vaxtında icra edilməməsi, mallarda, işlərdə və xidmətlərdə qüsurlarla və ya öhdəliyin məzmunu ilə müəyyənləşdirilmiş digər şərtləri pozmaqla icra edilməsi) başa düşülür.

567-ci maddəsinə əsasən alqı-satqı müqaviləsinə görə satıcı əşyanı alıcının mülkiyyətinə verməyi, alıcı isə əşyanı qəbul edib əvəzində müəyyənləşdirilmiş pul məbləğini (qiyməti) ödəməyi öhdəsinə götürür.

568.1-ci maddəsinə əsasən satıcı alqı-satqı müqaviləsində nəzərdə tutulan əşyanı alıcıya verməyə borcludur.

568.2-ci maddəsinə əsasən əgər alqı-satqı müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, satıcı əşyanı alıcıya verməklə bir vaxtda onun ləvazimatını, habelə əşyaya aid olan, qanunvericilikdə və ya müqavilədə nəzərdə tutulan sənədləri də (texniki pasportu, keyfiyyət sertifikatını, istismar təlimatını və i.a.) verməyə borcludur.

646.2-ci maddəsinə əsasən əgər bu Məcəllənin bu paraqrafının aşağıdakı müddəələrindən ayrı qayda irəli gəlmirsə, daşınmaz əşyaların alqı-satqısına əşyaların alqı-satqısı haqqında ümumi müddəalar müvafiq surətdə tətbiq edilir.

“Ə.Ə.İbrahimovun şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki İşlər üzrə Məhkəmə Kollegiyasının 11 iyul 2003-cü il tarixli qərarının qanuniliyinin yoxlanılmasına dair” Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin Plenumu qərarında qeyd etmişdir ki, hər hansı əqdin (o cümlədən alqı-satqı müqaviləsinin) etibarlılığı üçün onun bağlanmasında lazımı subyektlərin (səlahiyyətli şəxslərin) iştirakı, onların arasında iradə və onun bildirilməsi vahidliyinin mövcudluğu, əqdin forma və məzmununun qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olması vacibdir. Alqı-satqı müqaviləsinin notariat qaydasında rəsmiləşdirilməsi üçün mənzildə yaşayan şəxslər barəsində arayışın tələb olunmaması və onların mənzilin satılmasına razılığının olub-olmadığının müəyyənləşdirilməməsi “Azərbaycan Respublikasında notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat”da nəzərdə tutulmuş vəzifələrin notarius tərəfindən icra olunmadığını təsdiq edə bilər. Bu hal isə əqdin etibarsız hesab edilməsi üçün o vaxt əhəmiyyətli ola bilər ki, mənzil ümumi mülkiyyətdə olsun, habelə ər-arvaddan başqa orada yaşayan digər şəxslərin həmin mənzilə mülkiyyət və onunla bağlı digər hüquqları pozulsun. 2000-ci il sentyabrın 1-dən sonra mənzildən istifadə edilməsi ilə əlaqədar yaranmış hüquq münasibətlərinin mövcudluğunda notarius tərəfindən özgəninkiləşdirilən yaşayış mənzilində kimlərin yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olması barədə arayışın tələb edilməməsi və daimi qeydiyyatda olan yetkinlik yaşına çatmış bütün ailə üzvlərinin razılığının alınmaması alqı-satqı müqaviləsinin aldatma yolu ilə bağlanması və Mülki Məcəllənin 339.2 və 339.3-cü maddələrinə istinadən bu əqdin etibarsız hesab edilməsi üçün səbəb ola bilməz. Eyni zamanda qanunvericiliyin tələblərini pozmadığına görə aldatmanın olmadığını və əqdin etibarlı olduğunu sübut etmək cəhdləri də əsassızdır.

### **Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosesual Məcəlləsi**

14.2-ci maddəsinə əsasən məhkəmə yalnız tərəflərin təqdim etdikləri sübutları araşdırmalı və onlardan istifadə etməlidir.



76.1-ci maddəsinə əsasən tərəflərin tələb və etirazlarını əsaslandıran halların və işi düzgün həll etmək üçün əhəmiyyəti olan başqa halların mövcud olduğunu və ya olmadığını məhkəmə müəyyən edərkən bu Məcəllədə və başqa qanunlarda müəyyən olunmuş qaydada əldə etdiyi məlumatlar sübutlar hesab olunur.

76.2-ci maddəsinə əsasən bu məlumatlar yazılı və maddi sübutlara, ekspertlərin rəyləri ilə, yerində müayinə keçirməklə, səs və video yazıları ilə, şahidlərin ifadələri ilə, işdə iştirak edən şəxslərin izahatları ilə müəyyən edilir.

77.1-ci maddəsinə əsasən hər bir tərəf öz tələblərinin və etirazlarının əsası kimi istinad etdiyi halları sübut etməlidir.

88-ci maddəsinə əsasən işə məhkəmə sübutlara obyektiv, qərəzsiz, hərtərəfli və tam baxdıqdan sonra həmin sübutlara tətbiq edilməli hüquq normalarına müvafiq olaraq qiymət verir. Heç bir sübutun məhkəmə üçün qabaqcadan müəyyən edilmiş qüvvəsi yoxdur.

217.4-cü maddəsinə əsasən məhkəmə öz qətnaməsini yalnız məhkəmə iclasında tədqiq olunmuş sübutlarla əsaslandırır.

218.3-cü maddəsinə əsasən hakim işdə iştirak edən şəxslərin verdiyi tələblər üzrə qətnamə çıxarır.

416-cı maddəsinə əsasən kasasiya instansiyası məhkəməsi apelyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

417.1.1-ci maddəsinə əsasən kassasiya məhkəməsi işə baxarkən apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qərardadının dəyişiklik edilmədən, şikayəti təmin etmədən saxlaya bilər.

### **Kasasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyi**

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, apelyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən mübahisəli hüquq münasibətini tənzimləyən maddi hüquq normaları düzgün tətbiq olunmuşdur. İş üzrə düzgün qətnamə qəbul edilməməsi ilə nəticələnən prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması halları müəyyən edilmir. Bu baxımdan apelyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv olunması və ya dəyişdirilməsi üçün əsas yoxdur.

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, kassasiya şikayətində qeyd edilən dəlillər mülahizə xarakterli olmaqla formal əsaslar kimi qiymətləndirilməklə yanaşı iş materialları ilə təsdiq edilmir. Həmin dəlillər əsassız olduğundan apelyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğvi üçün qanuni əsas ola bilməz.

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

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən və MPM-in 416, 417 və 419-cu maddələrini rəhbər tutaraq, məhkəmə kollegiyası

### **Qərara aldı:**

İddiaçı1 tərəfindən verilmiş kassasiya şikayəti təmin edilməsin.

Şirvan Apelyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 2(106)-270/2021 nömrəli iş üzrə 06 aprel 2021-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Qərar qətidir və qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.

