



Azərbaycan Respublikası adından

**QƏRAR**

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-5027/2021

11.10.2021

**ALİ MƏHKƏMƏ**

Azərbaycan Respublikası adından

**Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi  
Mülki kollegiyasının**

**İddiaçı cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh3, Hüseynova (Heydarova) Nabat  
Məhərrəm qızı və Cavabdeh4 qarşı iş üzrə**

**Q Ə R A R İ**

**iş № 2(102)-5027/2021**

**(Açar sözlər: alqı-satqı müqaviləsinin bağlanmış hesab edilməsi, əqdin  
formasına əməl edilməməsi)**

**Bakı şəhəri, 11 oktyabr 2021-ci il**

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası, hakimlər Abbasov Aqil Əzizağa oğlu (sədrlik edən və məruzəçi), Vəliyeva Elşanə Rafiq qızı və Şamayev Elşad Yaquboviçdən ibarət tərkibdə, Məhərrəmovə Çinare Ədalət qızının katibliyi,

Cavabdeh4 iştirakı ilə,

İddiaçı cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh3, Hüseynova (Heydarova) Nabat Məhərrəm qızı və Cavabdeh4 qarşı “əqdin etibarlı sayılması” tələbinə dair mülki iş üzrə Şəki Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 2(107)-506/2021 nömrəli, 24 fevral 2021-ci il tarixli qətnaməsindən İddiaçı kassasiya şikayətinə 11 oktyabr 2021-ci il tarixdə Ali Məhkəmənin binasında açıq məhkəmə iclasında baxaraq, aşağıdakı qərarı qəbul etdi.

### **İşin halları**

1. İddiaçı və cavabdehlər Şəki rayonunun Qayabaşı kəndində yaşayırlar.
2. Cavabdehlərin həmin kənddə 7,48 ha kənd təsərrüfatı təyinatlı torpağı var.
3. İddiaçı həmin torpağa görə iddiaçılara pul ödəyib və torpaqdan istifadə etməyə başlayıb.
4. İddiaçı torpağı satın aldığına, cavabdehlər isə verilən pulun borc olduğunu bildirirlər.

### **a) Birinci instansiya məhkəməsində icraat**

5. İddiaçı iddia ərizəsi ilə Şəki Rayon Məhkəməsinə müraciət edərək, Şəki rayonu, Qayabaşı kəndi ərazisində yerləşən JN:0040 (kod \*\*\*\*\*) sayılı “Torpağın mülkiyyət hüququna dair Dövlət aktı”na əsasən Cavabdeh1, Cavabdeh3, Hüseynova (Heydarova) Nabat Məhərrəm qızı və Cavabdeh4 xüsusi mülkiyyətində olan 7.482299 ha kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahəsi barəsində cavabdehlərlə arasında 28 fevral 2003-cü il tarixdə bağlanmış alqı-satqı əqdinin etibarlı sayılması barədə qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

6. İddia tələbi onunla əsaslandırılmışdır ki, iddiaçı cavabdehlərin xüsusi mülkiyyətində olan 7.482299 hektar kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahəsini pulunu tam ödəməklə onlardan satın almışdır. 28 fevral 2003-cü il tarixdə torpaq sahəsinin dəyəri olan 19 250 000 (on doqquz milyon iki yüz əlli min) manat pul məbləğini cavabdehlərə tam şəkildə ödəmişdir. Qeyd edilən torpaq sahəsi Şəki rayonu Aqrar İslahat Komissiyasının 16 dekabr 1997-ci il tarixli, 41 nömrəli qərarı ilə cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh3, Hüseynova (Heydarova) Nabat Məhərrəm qızı və Cavabdeh4 xüsusi mülkiyyətlərinə verilmiş, bu qərar əsasında Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən adlarına 18 mart 1998-ci il tarixli, JN:0040 (kod \*\*\*\*\*) sayılı “Torpağa mülkiyyət hüququna dair Dövlət Aktı” hazırlanmışdır.

7. Torpaq sahəsinin dəyərini ödədikdən sonra cavabdehlər torpaq sahəsini və torpaq sahəsinə dair onlarda olan JN:0040 (kod \*\*\*\*\*) sayılı Torpağa mülkiyyət hüququna dair Dövlət Aktının əslini iddiaçıya təhvil vermişlər. Həmin torpaq sahəsi qeyd edilən tarixdən iddiaçının faktiki istifadəsindədir.

8. Cavabdeh1 iddiaçının həyat yoldaşı X1 dayısı, digər cavabdehlər isə onun ailə üzvləridir. Bu səbəbindən iddiaçı qeyd edilən torpaq sahəsini satın almasına baxmayaraq torpaq sahəsinin rəsmi sənədlərdə cavabdehlərin adlarında qalmasına əhəmiyyət verməmişdir. 2014-cü ildə Cavabdeh1 iddiaçının yanına gələrək qızı Cavabdeh2 sosial müavinət təyin edilməsi üçün “Torpağa mülkiyyət hüququna dair Dövlət Aktı”nın əslinin lazım olduğunu bildirmiş və həmin sənədi ona verməyini xahiş etmişdir.

9. İddiaçı aralarındakı qohumluğa və torpağı satın aldıqdan sonra keçən 11 il ərzində heç vaxt torpaq sahəsini mübahisələndirmədiklərinə arxayın olaraq, heç bir şeydən şübhələnmədən dövlət aktının əslini Cavabdeh1 vermişdir. 22 dekabr 2014-cü il tarixdə cavabdeh Heydarova (Hüseynova) Nabat Məhərrəm qızı qeyd edilən torpaq sahəsinin özünə aid hissəsini notariat qaydasında, rəsmi müqavilə əsasında atası Cavabdeh1 bağışlamışdır. Müqavilə bağlandıqdan sonra Cavabdeh1 bağlanmış müqavilənin bir nüsxəsini və Dövlət Aktının notariat qaydasında təsdiq edilmiş surətini

iddiaçıya vermiş, bir daha nə vaxt istəsə torpaq sahəsini iddiaçının adına rəsmiləşdirəcəyini bildirmişdir.

10. Torpaq sahəsini əvvəllər öz adına sənədləşdirməyə iddiaçı özü də tələsməmiş, cavabdehlərə inandığından onların nə vaxtsa torpaq sahəsini adına rəsmiləşdirməkdən imtina edəcəklərini güman etməmişdir.

11. Son bir neçə ildə isə qeyd edilən torpaq sahəsini öz adına rəsmiləşdirmək məqsədilə cavabdehlərə müraciət edərək torpaq sahəsinin onlarda olan müvafiq sənədlərlə birlikdə müvafiq notariat kontoruna gələrək alqı-satqı müqaviləsinə satıcı qismində imza etmələrini xahiş etmişdir.

12. Cavabdehlər bu yaxınlardak torpaq sahəsini iddiaçıya satmış olmalarını, torpaq sahəsinin müqabilində müvafiq pul məbləğini almış olmalarını inkar etməsələr də, müxtəlif səbəblər göstərərək alqı-satqı müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün müvafiq notariat kontoruna gəlməkdən yayınır, guya torpağı iddiaçıya müddətsiz icarəyə verdiklərini, icarə müddətinin artıq başa çatdığını deyərək torpaq sahəsini geri götürmək istəyirlər.

13. İddiaçı qeyd edilən torpaq sahəsi ilə bağlı alıcı kimi üzərinə düşən bütün öhdəlikləri hələ 28 fevral 2003-cü il tarixdə tam icra etmişdir. Cavabdehlər isə satıcı kimi öz üzərlərinə düşən öhdəlikdən, yəni müvafiq torpaq sahəsini iddiaçının adına rəsmiləşdirmək üçün notariat kontoruna gələrək müvafiq alqı-satqı müqaviləsinə imza etməkdən yayınırlar.

14. İddiaçı tələbinin hüquqi əsası kimi Mülki Məcəllənin 335.2 və 336.2-ci maddələrinə istinad etmişdir.

15. Cavabdehlər iddiaya yazılı etiraz veriblər. Etirazın dəlilləri:

- 2003-cü ilin yanvar ayında ailə üzvlərindən birinin xəstələnməsi ilə əlaqədar pula ehtiyacları olub. Həmin vaxtdan başlayaraq qohumları və həmkəndliləri olan iddiaçıdan 2003-cü ilin iyun ayına kimi hissə-hissə 3500 manat borc pul alıblar;

- borcun qaytarılması yubandığı üçün iddiaçı narazılıq etmiş, bu səbəbdən qeyd edilən torpağın mülkiyyət sənədlərini iddiaçıya veriblər, borc bitənədək torpaqdan istifadə etməsini bildiriblər;

- 2005-ci ildə torpağın sənədlərini qaytarmağı tələb ediblər, iddiaçı borcun hələ bağlanmadığını bildirib;

- 2007-ci ildən isə hər il taxıl biçilən vaxt torpağı qaytarmağı tələb etsələr də, iddiaçı müxtəlif bəhanələrlə torpağı qaytarmaqdan yayınmışdır.

16. Şəki Rayon Məhkəməsinin 2(075)-1393/2020 nömrəli, 18.11. 2020-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia təmin edilməmişdir. **(hakim Pərviz Hacıyev)**

17. Məhkəmə toplanmış sübutlara, o cümlədən şahid ifadələrinə əsasən müəyyən etmişdir ki, tərəflər arasındakı hüquq münasibəti 2003-cü ildə yaranmışdır. Tərəflər arasında mübahisəli hüquq münasibətlərinin yarandığı zaman, yəni 01 noyabr 2005-ci il tarixədək qüvvədə olan Mülki Məcəllənin 335.2-ci maddəsinə əsasən əgər tərəflərdən biri notariat qaydada təsdiqlənməsi tələb olunan əqdi tamamilə və ya qismən icra etmişsə, digər tərəf isə əqdin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən boyun qaçırırsa, əqdi icra etmiş tərəfin tələbi ilə məhkəmənin əqdi etibarlı saymaq ixtiyarı vardır. Bu halda əqdin sonradan notariat qaydada təsdiqlənməsi tələb edilmir. Həmin Məcəllənin 336.2-ci maddəsinə əsasən əgər əqd lazımı formada bağlanmışsa, lakin tərəflərdən biri əqddən əmələ gələn hüquqların qeydiyyatından boyun qaçırırsa, digər tərəfin tələbi ilə məhkəmənin həmin hüquqların qeydə alınması barədə qərar çıxarmaq ixtiyarı vardır. Bu halda əqddən əmələ gələn hüquqlar məhkəmənin qərarına uyğun qeydə alınır.

18. Birinci instansiya məhkəməsi maddi hüquq normaları və Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun müvafiq qərarlarına istinadən qeyd edib ki, əqdin etibarlı hesab edilməsi üçün onun notarial təsdiqlənməsi qaydasına riayət edilməməsi əks tərəfin təqsiri ucbatından baş verməli; məhz əks tərəf əqdin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən yayınmalı; əqdin özü qanuna zidd olmamalı və onun yazılı formada tərtib edilməsinə dair tələbə əməl edilmiş olmalıdır. Hazırki işdə isə əqdin yazılı formasına riayət edilməmişdir. Belə ki, iddiaçı və iddiaçı tərəfindən dəvət olunmuş şahidlər torpaq sahəsinin cavabdehlər tərəfindən iddiaçı ömürlük satıldığını qeyd etmişlər. Halbuki, Azərbaycan Respublikası

Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “S.Əliyevanın şikayəti üzrə” 31 may 2006-cı il tarixli Qərarında vurğulamışdır ki, “əqdin yazılı formada tərtib edilməsinə dair tələbə əməl edilmiş olmalıdır”.

19. Həmçinin, cavabdehlər torpaq sahəsinin iddiaçıya borc qarşılığında müvəqqəti istifadə üçün verildiyini və onlara həmin torpağa görə hər hansı pul məbləği verilmədiyini bildirmişlər. Bundan başqa iddiaçı tərəfindən əqdin notarial təsdiqlənməsi qaydasına riayət edilməməsinin cavabdeh tərəfin təqsiri ucbatından baş verməsi və məhz cavabdeh tərəfin əqdin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən yayınması ilə bağlı hər hansı sübut məhkəməyə təqdim edilməmişdir.

20. Məhkəmə öz mövqeyini Mülki Məcəllənin 144.4, 335.2, 336.2-ci, Mülki Prosesual Məcəllənin 88, 217.2-ci maddələri və Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin “İ.K.Rəcəbovun şikayəti ilə əlaqədar” 22 mart 2006-cı il tarixli, “S.Əliyevanın şikayəti ilə əlaqədar” 31 may 2006-cı il tarixli Qərarları ilə əsaslandırmışdır.

#### ***b) Apelyasiya instansiyası məhkəməsindəki icraat***

21. İddiaçı İddiaçı qətnamədən apellyasiya şikayəti verib.

22. Apelyasiya şikayəti iddia ərizəsinin dəlillərinə uyğun əsaslandırılıb, şikayətdə məhkəmə tərəfindən işin faktiki hallarının düzgün qiymətləndirilməməsinə, maddi və prosesual hüquq normalarını pozulmasına istinad edilib.

23. Şəki Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 2(107)-506/2021 nömrəli, 24 fevral 2021-ci il tarixli qətnaməsi ilə apelyasiya şikayəti təmin edilməmiş, Şəki Rayon Məhkəməsinin 18 noyabr 2020-ci il tarixli, 2(075)-1393/2020 nömrəli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanmışdır. (hakimlər **Mirbahəddin Hüseynov (sədrlik edən, məruzəçi)**, Gündüz Abbasov, Mahir Əsədli)

24. Apellyasiya məhkəməsi birinci instansiya məhkəməsinin gəldiyi nəticə və əsaslandırma ilə razılaşıraq, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin “İ.K.Rəcəbovun şikayəti ilə əlaqədar” 22 mart 2006-cı il tarixli, “S.Əliyevanın şikayəti ilə əlaqədar” 31 may 2006-cı il tarixli Qərarlarına istinadən qeyd etmişdir ki, Mülki Məcəllənin 335.2-ci maddəsinə əsasən əqdin bağlanmış hesab edilməsi üçün 3 hal məcmu halında mövcud olmalıdır. Bu hallardan hər hansı birinin olmaması Mülki Məcəllənin 335.2-ci maddəsinin tətbiqini istisna edir.

25. Birinci hal, yəni əqdin notarial təsdiqlənməsi qaydasına riayət edilməməsinin əks tərəfin təqsiri ucbatından baş verməli olması halı ilə bağlı apellyasiya məhkəməsi vurğulayıb ki, əqdin bağlanması üçün ilk növbədə tərəflərin iradə ifadəsi olmalı və tərəflərin nəzərdə tutduqları əqd ən azı formal baxımdan artıq bağlanmış olmalıdır. İş materiallarına əsasən mübahisə yaranan zaman Torpağa mülkiyyət hüququna dair Dövlət Aktı əldə olmuş və cavabdehlər həmin sənəd əsasında torpaq sahəsini qanuni şəkildə (notarial qaydada) özgəninkiləşdirmək imkanına malik olmuşlar. Belə olduğu halda torpaq sahəsinin alqı-satqısı barədə əqd bağlamaq üçün əvvəlcədən iddiaçının cavabdehlərə notariat orqanına getmələrini niyə təklif etməməsi və buna mane olan səbəblər aydın deyildir. Əgər həmin vaxt cavabdehlər notariat orqanına getməkdən yayınmışlarsa, deməli, onların (yaxud onlardan hər hansı birinin və ya bir neçəsinin) həmin əqdi bağlamaq niyyətləri olmamışdır.

26. İkinci hal, yəni məhz əks tərəfin əqdin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən yayınmalı olması halı ilə bağlı apellyasiya məhkəməsi qeyd edib ki, əgər həqiqətən də torpaq sahəsinin alqı-satqısına dair cavabdehlərin nəzərdə tutduqları əqd bağlanmış olsaydı və buna onların iradə ifadəsi mövcud olsaydı, o zaman cavabdehlərin notariat kontoruna getməkdən yayınmaları üçün əsas və səbəb olmazdı.

27. Üçüncü hal, yəni əqdin özünün qanuna zidd olmaması və onun yazılı formada tərtib edilməsinə dair tələbə əməl olunması halı ilə bağlı apellyasiya məhkəməsi göstərib ki, bu hal qanunvericiliklə etibarlılığı birbaşa yazılı formada tərtib edilməsindən asılı hala gətirilmiş əqdlər üçün xüsusi əhəmiyyət daşıyır. Daşınmaz əşyaların alqı-satqısı haqqında müqavilə də belə əqdlərdən biridir. Daşınmaz əşyaların alqı-satqısı haqqında müqaviləyə

münasibətdə qanun birmənalı olaraq müəyyənləşdirir ki, belə əqdlərin bağlanması notarial formasına riayət edilməməsi onların etibarsızlığına səbəb olur.

28. Apellyasiya instansiyası onu da qeyd edub ki, məhkəmə mübahisəsi zamanı daşınmaz əmlakla bağlı əqdin bağlanmasını təsdiq edən sübut vasitəsi kimi yalnız yazılı formada tərtib olunmuş və notarial qaydada təsdiqlənmiş müqavilə çıxış edə bilər. Həmin əqdin bağlanmasının başqa sübutlarla, o cümlədən şahid ifadələri ilə əsaslandırılması yolverilməzdir.

29. Apellyasiya instansiyası əlavə olaraq Mülki Məcəllənin 329.1, 337.1, 647.1-ci Mülki Prosessual Məcəllənin 81-ci maddələrinə də istinad etmişdir.

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

#### **a) Kassasiya şikayətinin dəlilləri**

30. İddiaçı (Vəkil) kassasiya şikayəti verərək apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv edilməsini, işin yeni apellyasiya baxışına qaytarılması barədə qərar qəbul olunmasını xahiş etmişdir.

31. Kassasiya şikayəti apellyasiya şikayətinin dəlillərinə uyğun əsaslandırılıb, şikayətdə maddi və prosessual hüquq normalarının pozuntusuna istinad edilib.

#### **b) Kassasiya şikayətinə qarşı tərəfin yazılı etirazı**

32. Kassasiya şikayətinə qarşı tərəfin yazılı etirazı daxil olmamışdır.

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

33. Cavabdeh<sup>4</sup> vəkiləşdirilmiş iştirak etdiyi üçün Mülki-Prosessual Məcəlləsinin 67.1-ci maddəsinin tələblərinə uyğun olaraq işin kassasiya baxışında onun izahatı dinlənilmədi.

34. Məhkəmə iclasının yeri və vaxtı barədə lazımi qaydada məlumat verilməsinə baxmayaraq, iddiaçı və digər cavabdehlər məhkəmə iclasına gəlmədiyi və gəlməmələrinin səbəbləri barədə məlumat vermədiyi üçün məhkəmə kollegiyası MPM-in 415.3-cü maddəsinə əsasən işə qeyd edilən şəxslərin iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

### **Tətbiq edilən hüquq**

#### **Mülki Məcəllə**

Maddə 329.1. Əgər qanunla başqa hal müəyyən edilməmişdirsə, qanunla və ya tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə müəyyən edilmiş forma tələblərinə riayət etməməklə bağlanmış əqd etibarsızdır.

Maddə 335.2. Əgər tərəflərdən biri notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunan əqdi tamamilə və ya qismən icra etmişsə, digər tərəf isə əqdin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən boyun qaçırırsa, əqdi icra etmiş tərəfin tələbi ilə məhkəmənin əqdi etibarlı saymaq ixtiyarı vardır. Bu halda əqdin sonradan notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb edilmir.

Maddə 336.2. Əgər əqd lazımi formada bağlanmışsa, lakin tərəflərdən biri əqddən əmələ gələn hüquqların qeydiyyatından boyun qaçırırsa, digər tərəfin tələbi ilə məhkəmənin həmin hüquqların qeydə alınması barədə qərar çıxarmaq ixtiyarı vardır. Bu halda əqddən əmələ gələn hüquqlar məhkəmənin qərarına uyğun qeydə alınır.

Maddə 337.1. Bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş şərtləri pozmaqla bağlanmış əqd etibarsızdır.

Maddə 647.1. Daşınmaz əşyaların alışı-satqısı haqqında müqavilə yazılı formada bağlandıqda və notariat qaydasında təsdiqləndikdə etibarlı sayılır.

#### **Mülki Prosessual Məcəllə**

Maddə 77.1. Hər bir tərəf öz tələblərinin və etirazlarının əsası kimi istinad etdiyi halları sübut etməlidir.

Maddə 81. Qanuna və ya digər normativ hüquqi aktlara əsasən müəyyən sübutetmə vasitələri ilə təsdiq edilməli olan işin halları başqa sübutlarla təsdiq oluna bilməz.

Maddə 217.2. Qətnamə mübahisəli hüquq münasibətlərinin yarandığı zaman qüvvədə olan maddi hüquq normalarına və işin baxılması zamanı qüvvədə olan prosessual hüquq normalarına uyğun çıxarılmalıdır.

Maddə 407.2. Kassasiya şikayətində işin hallarının sübut olunmamasına, məhkəmənin gəldiyi nəticə üçün əhəmiyyətli olan bütün faktiki halların aydınlaşdırılmamasına və yaxud qətnamə və qəraradda ifadə olunan nəticələrin işin faktiki hallarına uyğun olmamasına istinad etməyə yol verilmədiyi üçün kassasiya instansiyası məhkəməsi şikayətin belə dəlilləri üzrə araşdırma aparmır və onlara qiymət vermir.

Maddə 416. Kassasiya instansiyası məhkəməsi müstəsna olaraq hüquqi məsələlərə baxmaqla apelyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır

Maddə 417.1.1. Kassasiya məhkəməsi işə baxarkən apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qəraradını dəyişiklik edilmədən, şikayəti təmin etmədən saxlaya bilər.

Maddə 418.1. Maddi və prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması, o cümlədən maddi və prosessual hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin pozulması apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və qəraradının ləğv edilməsi üçün əsasdır.

Maddə 418.3. Prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması qətnamənin yaxud qəraradın ləğv edilməsi üçün o vaxt əsas ola bilər ki, bu pozuntu düzgün qətnamə qəbul edilməməsi ilə nəticələnir və ya nəticələnməz.

### **Kassasiya baxışının hədləri**

35. 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

36. Hazırkı kassasiya şikayətində qətnamə tam mübahisələndirildiyindən və apellyasiya instansiyası məhkəməsinin aktının ləğvi xahiş edildiyindən həmin məhkəmə aktı tam yoxlanılır.

### **Kassasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyi**

37. Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, apellyasiya 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 apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv olunması və ya dəyişdirilməsi üçün əsas yoxdur.

38. Kassasiya şikayətinin dəlilləri ilə eynilik təşkil edən apellyasiya şikayətinin dəlillərinə apelyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən tam qiymət verilib.

39. Baxılan iş üzrə apellyasiya instansiyası məhkəməsi qanuni nəticəyə gəlmişdir.

40. İddia tələbi iddiaçı ilə cavabdehler arasında torpağın alqı-satqı müqaviləsinin bağlanmış hesab edilməsi barədədir. İddiaçı tələbinin faktiki əsası kimi torpaq sahəsini 2003-cü ildə faktiki olaraq cavabehlərdən satın almasına, torpağın dəyərini ödəməsinə, cavabehlərin həmin əqdin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən boyun qaçırımalarına, hüquqi əsası kimi isə Mülki Məcəllənin həmin dövrdə qüvvədə olan 335.2-ci maddəsinə istinad etmişdir.

41. Məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilən işin hallarından isə görünür ki, tərəflər arasında torpaq sahəsinin alqı-satqısı ilə bağlı yazılı hər hansı əqd mövcud olmamışdır. Mübahisəli hüquq münasibətlərinin yarandığı zaman, yəni 01 noyabr 2005-ci il tarixədək qüvvədə olan Mülki Məcəllənin 335.2-ci maddəsinin tətbiq ilə bağlı Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya məhkəməsinin ayrı-ayrı işlər üzrə Qərarlardakı hüquqi mövqeyinə görə məhkəmənin əqdi etibarlı hesab edə bilməsi üçün aşağıdakı halların mövcudluğu tələb olunur:

-əqdin notarial təsdiqlənməsi qaydasına riayət edilməməsi əks tərəfin təqsiri ucbatından baş verməli;

-məhz əks tərəf əqdin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən yayınmalı;

-əqdin özü qanuna zidd olmamalı və onun yazılı formada tərtib edilməsinə dair tələbə əməl edilmiş olmalıdır. Axırncı məqam qanunvericiliklə etibarlılığı birbaşa yazılı formada tərtib edilməsindən asılı hala gətirilmiş əqdlər üçün xüsusi əhəmiyyət daşıyır.

42. Göründüyü kimi, Konstitusiyaya Məhkəməsinin hüququ mövqeyinə əsasən Mülki Məcəllənin 335.2-ci maddəsinə əsasən əqdin bağlanmış hesab edilməsi üçün 3 hal məcmu halında mövcud olmalıdır. Bu hallardan hər hansı birinin olmaması Mülki Məcəllənin 335.2-ci maddəsinin tətbiqini istisna edir.

43. Bu baxımdan məhkəmə kollegiyası apellyasiya məhkəməsinin iddia tələbi və iddiaçının apellyasiya şikayəti üzrə hazırkı qərarın 24-28-ci bəndlərində əks edilən dəyərləndirməsini əsaslı sayır və əlavə şərhə zərurət görmür.

44. Məhkəmə kollegiyası qeyd olunanlara əsasən belə qənaətə gəlir ki, kassasiya şikayəti təmin olunmamalı, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır.

45. Yuxarıda göstərilənləri və MPM-in 416, 417 və 419-cu maddələrini rəhbər tutaraq, məhkəmə kollegiyası

**Qərara aldı:**

İddiaçı kassasiya şikayəti təmin edilməsin.

Şəki Apellyasiya Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 2(107)-506/2021 nömrəli, 24 fevral 2021-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.