



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRAR

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-5435/2021

01.11.2021

ALİ MƏHKƏMƏ

Azərbaycan Respublikası adından
Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi
Mülki kollegiyasının

İddiaçı Cavabdehnə (hazırda "xxxx" MMC) qarşı (müstəqil tələb irəli sürməyən üçüncü şəxslər "xxxx" ASC-nin ləğvedicisi Əmanətlərin Sığortalanması Fondu və Bakı şəhəri Maraqlı şəxs2 cəlb edilməklə) "hərrac protokolunun ləğv edilməsi və əmlakın ipoteka yüklüliyündən azad edilməsi" tələbinə dair iş üzrə

Q Ə R A R İ

(Açar sözlər: hərracın nəticələrinin etibarsız hesab edilməsi, yazılı sübutların qiymətləndirilməsi, kəsici müddət)

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki kollegiyası, hakimlər Vəliyeva Elşanə Rafiq qızı (sədrlik edən və məruzəçi), Şamayev Elşad Yaquboviç və Abbasov Aqil Əzizağa oğlundan ibarət tərkibdə,

Cəfərova Qəmər Muxtar qızının katibliyi,

Cavabdeh vəkili Vəkil1 və müstəqil tələb irəli sürməyən 3-cü şəxs ləğv prosesində olan Maraqlı şəxs1 ASC-nin ləğvedicisi Əmanətlərin Sığortalanması Fondunun vəkili Vəkil2 ilə,

Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının 2(103)-1941/2021 nömrəli iş üzrə 30 aprel 2021-ci il tarixli qətnaməsindən müstəqil tələb irəli sürməyən 3-cü şəxs ləğv prosesində olan

Maraqlı şəxs1 ASC-nin ləğvedicisi Əmanətlərin Sığortalanması Fondu və Cavabdeh tərəfindən ayrı-ayrılıqda verilmiş kassasiya şikayətləri üzrə işə 01 noyabr 2021-ci il tarixdə Ali Məhkəmənin binasında açıq məhkəmə iclasında baxaraq, aşağıdakı qərarı qəbul etdi.

İşin halları

Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 sayılı 10 mart 2015-ci il tarixli icra vərəqəsindən görünür ki, iddiaçı "xxxx" ASC-nin cavabdehlər İddiaçı, X2, X6 və X11 qarşı "borcun tutulması və tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi tələbinə dair iddiası qismən təmin edilmiş, cavabdeh İddiaçı "xxxx" ASC-nin xeyrinə, 10 dekabr 2009-cu il tarixli kredit müqaviləsi üzrə 214.511,46 AZN əsas, 10.653,32 AZN faiz, 500 AZN gecikməyə görə cərimə borcu olmaqla cəmi 225.664,78 AZN borcun və 30 AZN dövlət rüsumunun əvəzinin tutulması, tutmanın ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 12 saylı mənzilinə, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 22 saylı mənzilə və mülkiyyətində olan Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndində yerləşən 1.74 ha torpaq sahəsinə yönəldilməsi, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 12 saylı mənzilinin 85000 AZN, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 22 saylı mənzilinin 85000 AZN və Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndindəki 1.74 ha torpaq sahəsinin 87000 AZN ilkin satış qiyməti ilə açıq hərracda satılması, habelə tələb edilən borcun ödənilməsi, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 12 saylı mənzilə tutma yönəldikdə və o satıldıqda, İddiaçı, X12 və yetkinlik yaşına çatmayan ailə üzvləri ilə birlikdə yaşayış evini könüllü surətdə tərk etmədikdə, 1 ay ərzində mənzildən çıxarılması, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət paylı mülkiyyət hüququ ilə X1 məxsus, 3 otaqlı 22 saylı mənzilə tutma yönəldikdə və o satıldıqda, X4 və X9 yaşayış evini könüllü surətdə tərk etmədikdə, 1 ay ərzində mənzildən çıxarılması, X6 məxsus Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndində mülkiyyətində olan 1.74 ha torpaq sahəsinin boşaldılması qət edilmişdir.

Cavabdeh MMC tərəfindən İddiaçı, X2, X6 və X11 ünvanlanmış açıq hərracın keçirilməsinə dair 29.11.2017-ci il tarixli 03/124 nömrəli bildirişin təsdiq olunmuş surətindən görünür ki, Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 nömrəli 10.03.2015-ci il tarixli icra sənədi üzrə Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndindəki 1.74 ha torpaq sahəsinin 29.01.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcək hərrac zamanı satılması barədə bildiriş İddiaçı, X2, X6 və X11 göndərilmişdir.

Cavabdeh MMC tərəfindən İddiaçı, X2, X6 və X11 ünvanlanmış açıq hərracın keçirilməsinə dair 29.11.2017-ci il tarixli 122 nömrəli bildirişin təsdiq olunmuş surətindən görünür ki, Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 nömrəli 10.03.2015-ci il tarixli icra sənədi üzrə ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 12 saylı mənzilinin 29.01.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcək hərrac zamanı satılması barədə bildiriş İddiaçı, X2, X6 və X11 göndərilmişdir.

Cavabdeh MMC tərəfindən qeyd olunan əmlakla bağlı keçiriləcək hərracla bağlı bildirişlər İddiaçı və X11 göndərilmiş, 10.01.2018-ci il tarixdə İddiaçı tərəfindən, 17.01.2018-ci il tarixdə X14 tərəfindən qəbul edilmiş və bildirişi qəbul etmələrini şəxsi imzaları ilə təsdiq etmişlər.

29 dekabr 2017-ci il tarixli 224 (3974) tirajlı "Kaspi" qəzetində qeyd olunan əmlaklarla bağlı Cavabdeh MMC tərəfindən elanlar yerləşdirilmişdir.

Cavabdeh MMC tərəfindən İddiaçı, X2, X6 və X11 ünvanlanmış açıq hərracın keçirilməsinə dair 08.02.2018-ci il tarixli 03/124-1 nömrəli bildirişin təsdiq olunmuş surətindən görünür ki, Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 nömrəli 10.03.2015-ci il tarixli icra sənədi üzrə Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndindəki 1.74 ha torpaq sahəsinin 09.03.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcək hərrac zamanı satılması barədə bildiriş İddiaçı, X2, X6 və X11 göndərilmiş, bildirişdə həmin əmlakın ilkin satış qiyməti 87000 (səksən yeddi min) manat, 15 % endirimli satış qiyməti 73950 (yetmiş üç min doqquz yüz əlli) manat müəyyən olunmuşdur.

Cavabdeh MMC tərəfindən İddiaçı, X2, X6 və X11 ünvanlanmış açıq hərracın keçirilməsinə dair 08.02.2018-ci il tarixli 03/122-1 nömrəli bildirişin təsdiq olunmuş surətindən görünür ki, Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 nömrəli 10.03.2015-ci il tarixli icra sənədi üzrə ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 12 saylı mənzilinin 09.03.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcək hərrac zamanı satılması barədə bildiriş İddiaçı, X2, X6 və X11 göndərilmiş, bildirişdə həmin əmlakın ilkin satış qiyməti 85000 (səksən beş min) manat, 15 % endirimli satış qiyməti 72250 (yetmiş iki min iki yüz əlli) manat müəyyən olunmuşdur.

Cavabdeh MMC tərəfindən qeyd olunan əmlakla bağlı keçiriləcək hərracla bağlı bildirişlər İddiaçı və X11 göndərilmiş, hər ikisi 19.02.2018-ci il tarixdə bildirişi qəbul etmələrini şəxsi imzaları ilə təsdiq etmişlər.

08 fevral 2018-ci il tarixli 025 (3400) tirajlı "Kaspi" qəzetində qeyd olunan əmlaklarla bağlı Cavabdeh MMC tərəfindən elanlar yerləşdirilmişdir.

09 mart 2018-ci il tarixdə keçirilən hərrac zamanı əmlakların qiyməti 15% endirimlə həyata keçirilmişdir.

06 aprel 2018-ci il tarixli protokolla əmlakların satış qiyməti 25% aşağı qiymətlə əldə edilməsinə razılıq əldə edilmişdir.

İş üzrə qəbul edilmiş məhkəmə aktları

Birinci instansiya məhkəməsində icraat

İddiaçı Cavabdeh MMC-yə, qarşı (müstəqil tələb irəli sürməyən üçüncü şəxslər "xxxx" ASC-nin ləğvedicisi Əmanətlərin Sığortalanması Fondu və Bakı şəhəri Maraqlı şəxs2 cəlb edilməklə) "hərrac protokolunun ləğv edilməsi və əmlakın ipoteka yüklüüyündən azad edilməsi" tələbinə dair iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, Cavabdeh MMC-nin "Hərracın yekunları barədə" 06 aprel 2018-ci il tarixli, 39/3 sayılı protokolunun ləğv edilməsi və ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlakların yüklülükdən azad edilməsinə dair qətnamə qəbul edilməsini məhkəmədən xahiş etmişdir.

İddiaçı iddia ərizəsini onunla əsaslandırmışdır ki, Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 sayılı, 10 mart 2015-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddiaçı "xxxx" ASC-in cavabdehlər İddiaçı, X2, X6 və X11 qarşı "borcun tutulması və tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi tələbinə dair iddiası qismən təmin edilmiş, cavabdeh İddiaçı "xxxx" ASC-nin xeyrinə, 10 dekabr 2009-cu il tarixli kredit müqaviləsi üzrə 214.511,46 AZN əsas, 10.653,32 AZN faiz, 500 AZN gecikməyə görə cərimə borcu olmaqla cəmi 225.664,78 AZN borcun və 30 AZN dövlət rüsumunun əvəzi olan tutmanın, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 12 sayılı mənzilinə, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 22 sayılı mənzilə və mülkiyyətində olan Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndində yerləşən 1.74 ha torpaq sahəsinə yönəldilməsinə, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 12 sayılı mənzilinin 85000 AZN, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 22 sayılı mənzilinin 85000 AZN və Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndindəki 1.74 ha torpaq sahəsinin 87000 AZN ilkin satış qiyməti ilə açıq hərracda satılmasına, habelə, satışdan borcun ödənilməsinə, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 12 sayılı mənzilə tutma yönəldikdə və o satıldıqda, İddiaçı, X10 və yetkinlik yaşına çatmayan ailə üzvləri ilə birlikdə yaşayış evini könüllü surətdə tərk etmədikdə, 1 ay ərzində mənzildən çıxarılması, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət paylı mülkiyyət hüququ ilə X1 məxsus, 3 otaqlı 22 sayılı mənzilə tutma yönəldikdə və o satıldıqda, X3 və X7 yaşayış evini könüllü surətdə tərk etmədikdə, 1 ay ərzində mənzildən çıxarılması, X5 məxsus Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndində mülkiyyətində olan 1.74 ha torpaq sahəsinin boşaldılmasına dair hissədə təmin edilmiş, qalan hissədə təmin edilməmişdir. Narazı qalan tərəf apelyasiya və kassasiya şikayətləri vermiş, Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 2(102)-737/2016 sayılı həmin iş üzrə 03.03.2016-cı il tarixli qərarı ilə məhkəmə qərarları dəyişdirilmədən saxlanmış, həmin andan Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 sayılı həmin iş üzrə 10 mart 2015-ci il tarixli qətnaməsi qanuni qüvvəsini almışdır. Bu səbəbdən hərrac təşkilatı olan Cavabdeh MMC, Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 sayılı, 10 mart 2015-ci il tarixli qətnaməsinin icrası ilə bağlı Maraqlı şəxs2 17/70-4849/14 sayılı, 12.12.2017-ci il tarixli məktubuna uyğun olaraq, 06 aprel 2018-ci il tarixdə hərrac keçirilmişdir. Lakin, Cavabdeh MMC 06 aprel 2018-ci il tarixdə keçirilmiş hərracın-"Hərracın yekunları barədə" 39/3 sayılı protokolunu Maraqlı şəxs2 vasitəsilə ona 03 iyul 2018-ci il tarixdə təqdim etməklə mülki hüquq normalarının tələblərini kobud şəkildə pozaraq, onun hüquq və mənafələrinə ziyan vurmuşdur. Halbuki, həmin müddətdən hal-hazırədək, yüklü edilmiş cavabdehlərə məxsus əmlaklar onlara ziyan vurulmadan daha münasib və sərfəli qiymətdə satıla, eləcə də onun əmlaklarından məhrum edilmədən borc öhdəliklərinin təmin edilməsinə imkan yarana bilərdi.

Bakı şəhəri Nərimanov Rayon Məhkəməsinin (hakim Vüqar Quliyev) 2(005)-2601/2020 sayılı, 30.09.2020-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia tələbinin rədd edilməsi qəet edilmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən müəyyən edilmişdir ki, Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 sayılı, 10 mart 2015-ci il tarixli qətnaməsi ilə ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 12 sayılı mənzilinin 85000 AZN, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 22 sayılı mənzilinin 85000 AZN və Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndindəki 1.74 ha torpaq sahəsinin 87000 AZN ilkin satış qiyməti ilə açıq hərracda satılması müəyyən edilmiş və məhkəmə qətnamələrinin

icrasına uyğun olaraq həmin qiymətə mübahisəli əmlaklar satışa çıxarılmış, Cavabdeh MMC tərəfindən qeyd olunan əmlakla bağlı keçiriləcək hərracla bağlı bildirişlər İddiaçı və X11 göndərilmiş, 10.01.2018-ci il tarixdə İddiaçı tərəfindən, 17.01.2018-ci il tarixdə X14 tərəfindən qəbul edilmiş və bildirişi qəbul etmələrini şəxsi imzaları ilə təsdiq etmişlər. "Kaspi" qəzetində qeyd olunan əmlaklarla bağlı Cavabdeh MMC tərəfindən elanlar yerləşdirilmişdir. Qeyd edilən əmlakların satış qiyməti mülki qanunvericiliyin və "İpoteka haqqında" Qanunun tələblərinə uyğun olaraq 09 mart 2018-ci il tarixdə keçirilən hərrac zamanı əmlakların qiyməti 15% endirilmə həyata keçirilmiş, daha sonra hərracın yekunları barədə 06 aprel 2018-ci il tarixli protokolla əmlakların satış qiyməti 25% aşağı qiymətlə əldə edilməsinə razılıq əldə edilmiş və bu əsaslarla hərracın yekunları üzrə Maraqlı Şəxs1 ASC ilə Cavabdeh MMC arasında 06 aprel 2018-ci il tarixli alqı-satqı müqaviləsi bağlanmışdır.

Məhkəmə qeyd etmişdir ki, iddiaçı tərəfin verdiyi izahatdan və iddia ərizəsindən göründüyü kimi İddiaçı öz ünvanının ünvan 2d etmişdir. Bu səbəbdən 29.01.2018-ci il saat 11:00-da, daha sonra 09.03.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcəyi bildirilişlər qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada iddiaçıya göndərilmişdir. Göstərilən əsaslardan göründüyü kimi İddiaçı hərrac barədə məlumatlı olmuşdur. 29 dekabr 2017-ci il tarixli 224 (3974) tirajlı və 08 fevral 2018-ci il tarixli 025 (3400) tirajlı "Kaspi" qəzetlərində qeyd olunan əmlakla bağlı Cavabdeh MMC tərəfindən elanlar yerləşdirilmişdir. 29.01.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcək hərrac zamanı Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndindəki 1.74 ha torpaq sahəsinin ilkin satış qiyməti 87000 (səksən yeddi min) manat, 09.03.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcək hərrac zamanı isə Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndindəki 1.74 ha torpaq sahəsinin qiyməti 87000 (səksən yeddi min) manatdan 15% azaldılaraq 73950 (yetmiş üç min doqquz yüz əlli) manat müəyyən olunmuşdur. Həmçinin 29.01.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcək hərrac zamanı ünvan 3 ünvanındakı mənzilin ilkin satış qiyməti 85000 (səksən beş min) manat, 09.03.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcək hərrac zamanı isə ünvan 3 ünvanındakı mənzilin qiyməti 85000 (səksən beş min) manatdan 15% azaldılaraq 72250 (yetmiş iki min iki yüz əlli) manat müəyyən olunmuşdur. Qeyd edilənlərə görə hərrac qanunvericilikdə nəzərdə tutulan qaydaya uyğun olaraq keçirilmişdir.

Digər tərəfdən iddiaçı əmlakın dəyərinin qiymətləndirməsi barədə rəyin ləğv edilməsi tələbi ilə deyil, yalnız 39/3 sayılı 06 aprel 2018-ci il tarixli protokolun ləğv edilməsini xahiş etmişdir. Bu səbəbdən məhkəmə hərracın keçirilməsinin qanunda müəyyən etdiyi qaydalara və iddia tələbində göstərilən əsaslara uyğun iddia tələbinə hüquqi qiymət verilməsini məqbul hesab etmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi "İpoteka haqqında" Qanunun 34.1, 34.1.1, 34.1.3, 34.1.4, 39.2, 41.1, 42.1, 44, 53.1, 53.2, 53.3, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 269.1, 317.1-ci maddələrinə istinadən hesab etmişdir ki, iddia tələbi əsassız olduğu üçün rədd edilməlidir.

İddiaçı apellyasiya şikayəti verərək, Bakı şəhəri Nərimanov Rayon Məhkəməsinin, 2(005)-2601/2020 sayılı, 30.09.2020-ci il tarixli qətnaməsinin ləğv edilməsini və iddianın təmin edilməsini xahiş etmişdir.

Apellyasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, birinci instansiyası məhkəməsi faktiki halları araşdırarkən nəzərə almamışdır ki, hərrac əməliyyatlarının həyata keçirilməsi konkret prosedur normaları ilə müəyyənləşdirilir və həmin qaydaların təmin edilməsi ilk növbədə tərəflərin konstitusion normalarla nəzərdə tutulmuş imperativ tələbdir. Cavabdeh MMC 06.04.2018-ci il tarixdə keçirilmiş hərracın- "Hərracın yekunları barədə" 39/3 sayılı protokolunun qanunla müəyyən edilmiş müddətlərdə iddiaçıya təqdim edilməməsi ciddi qanun pozuntusu olması ilə yanaşı onun hüquqlarını pozmaqla ləğvinə hüquqi əsaslar yaranmışdır. Hərrac təşkilatı nəzərə almamışdır ki, mülki hüquq münasibətlərində tərəflər ayrı-ayrı fərdlərlə yanaşı konkret subyekt hüquqları əldə etmiş şəxslərdir və onların mülki hüquq normaları ilə nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla birinin digəri qarşısında yaranmış öhdəliklərinə görə cavabdehlik daşıyırlar. Məhkəmə isə həmin halların zəruri olduğunu nəzərə almamışdır. İddiaçı apellyasiya şikayətində Ali Məhkəmə Mülki Məcəlləsinin 157, 139, 281, 293, 294, 296, 319, 415, 421, 422, 423, 424, "İpoteka Haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 41, 42, 48-ci maddələrinə istinad etmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsindəki icraat

Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının (hakimlər – Anar Tanrıverdiyev - sədrlik edən və məruzəçi, Tofiq Səmədov və İkrəm Şirinov) 2(103)-1941/2021 nömrəli iş üzrə 30 aprel 2021-ci il tarixli qətnaməsi ilə İddiaçı tərəfindən verilmiş apellyasiya şikayəti qismən təmin edilmiş, Bakı şəhəri Nərimanov Rayon Məhkəməsinin, 2(005)-2601/2020 sayılı, 30.09.2020-ci il tarixli qətnaməsi qismən ləğv edilmiş, iddianın qismən təmin edilərək Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Əlİsgəndər İsgəndərov küçəsi, 5 nömrəli evin, 12 nömrəli mənzili və Xaçmaz rayonu, Qaradağlı kəndində yerləşən 1.74 ha torpaq sahəsinə dair "X13 MMC-nin 06 aprel 2018-ci il tarixli, 39/3

nömrəli protokolu və Cavabdeh 06 aprel 2018-ci il tarixli hərracın yekunları üzrə əmlakın alqı-satqısı barədə müqavilə etibarsız hesab edilməsinə dair iş üzrə yeni qətnamə qəbul edilmiş, qətnamə əmlakın ipoteka yüklülyünə xitam verilməsi hissəsində dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Gəlidiyi nəticə ilə bağlı apellyasiya instansiyası məhkəməsi qeyd etmişdir ki, hərracın keçirilməsi barədə bildirişin iddiaçıya göndərilməsi və iddiaçının həmin bildirişi almasını təsdiq edən sənəd iş materiallarında olmadığından, keçirilmiş hərrac qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olmamışdır.

Belə ki, iş materiallarına Cavabdeh MMC tərəfindən İddiaçı, X2, X6 və X11 ünvanlanmış açıq hərracın keçirilməsinə dair 29.11.2017-ci il tarixli 03/124 nömrəli, 29.11.2017-ci il tarixli 122 nömrəli, 08.02.2018-ci il tarixli 03/124-1 nömrəli, 08.02.2018-ci il tarixli 03/122-1 nömrəli bildirişlərin müvafiq qaydada təsdiq edilmiş surətləri əlavə edilsə də, həmin bildirişlərin onların ünvanlandığı şəxslər tərəfindən əldə edilməsinə təsdiq edən mötəbər sübut iş materiallarında aşkar edilməmişdir. İş materiallarına qeyd edilən bildirişlərin alındığını göstərən poçt xəbərnəmələrinin kserosurətləri (i.v. 48, 53) əlavə edilmişdir ki, iddiaçı tərəf həmin bildirişləri almadığını bildirmişdir. Cavabdeh tərəf isə qeyd edilən sənədlərin nə əslini, nə də müvafiq qaydada təsdiq edilmiş surətini məhkəməyə təqdim etməmişdir, belə olan halda birinci instansiya məhkəməsi həmin sənədləri sübut kimi qəbul etməkdə haqlı olmamışdır.

İddiaçı iddia ərizəsində əmlakın ipoteka yüklülyündən azad edilməsi tələbini irəli sürsə də, əmlakın ipoteka yüklülyündən azad edilməsi üçün qanunvericiliyin normalarında ehtiva olunan əsaslar mövcud deyildir.

İddiaçı iddia ərizəsində hərrac protokolunun ləğv edilməsi və əmlakın ipoteka yüklülyünə xitam verilməsi tələbini irəli sürsə də, işin halları və tərəflərin izahatları əsasında məlum olmuşdur ki, iddiaçı hərrac protokolunun ləğvi və əmlakın ipoteka yüklülyünə xitam verilməsi tələbi ilə yanaşı, eyni zamanda hərracın nəticəsinin də etibarsız hesab edilməsinə istəmişdir. Məhkəmə kollegiyası Mülki Prosesual Məcəllənin 218.3-cü maddəsinə əsaslanaraq hesab etmişdir ki, hərracın nəticəsi olan 06 aprel 2018-ci il tarixli hərracın yekunları üzrə əmlakın alqı-satqısı barədə müqavilənin etibarsız hesab edilməsi iddia tələbindən kənara çıxma kimi qiymətləndirilməməlidir.

Birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən isə hərracın təşkilatçısı olan Cavabdeh MMC-nin qanunvericiliyin tələblərinə əməl edib-etməməsinə əhəmiyyət verilmədən, yuxarıda göstərilən hallar yetərincə araşdırılmadan, işdə olan sübutlara düzgün hüquqi qiymət verilmədən əsassız olaraq iddia tələbi rədd edilmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi hesab etmişdir ki, iddiaçıya hərracın keçirilməsi barədə lazımı qaydada məlumat verilmədiyindən, həmçinin həmin məlumatın iddiaçıya verilməsi barədə əsaslı sübutlar məhkəməyə təqdim edilmədiyindən, iddiaçının apellyasiya şikayəti təmin edilməli, qətnamə hərrac protokolunun ləğv edilməsi hissəsində ləğv edilməli, iddia tələbi qismən təmin edilməlidir.

Apelyasiya instansiyası məhkəməsi öz mövqeyini "İpoteka haqqında" Qanunun 42.3, 46.1-ci maddələrinə, MPM-in 89.3-cü maddəsinə istinadla əsaslandırılmışdır.

Cavabdeh MMC və müstəqil tələb irəli sürməyən 3-cü şəxs ləğv prosesində olan Maraqlı şəxs1 ASC-nin ləğvedicisi Əmanətlərin Sığortalanması Fondu ayrı-ayrılıqda kassasiya şikayətləri verərək Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının 2(103)-1941/2021 nömrəli iş üzrə 30 aprel 2021-ci il tarixli qətnaməsinin ləğv edilib, iddia tələbinin təmin edilməməsi barədə yeni qərar qəbul edilməsinə xahiş etmişlər.

Kassasiya şikayətinin və ona etirazın dəlilləri, məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları

Kassasiya şikayətinin dəlilləri

Cavabdeh MMC-nin (hazırda "xxxx" MMC) kassasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, Bakı Apellyasiya Məhkəməsi sübutları sırf kserosurət olduğuna görə sübut kimi qəbul etməməklə kifayətlənmişdir. Halbuki məhkəmənin edə biləcəyi bir sıra prosesual hüquqları var idi. Sənədlərin əsilləri məhkəmənin tələbi üzrə göstərməklə surətlərini təqdim edilir. Apelyasiya məhkəməsində qeyd olunan sənədlərə sübhə ilə yanaşılırsa, həmin sənədlərin əsilləri tələb edilə bilərdi. Tərəf qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məlumatlandırılmış və hərrac hər hansı bir hüquq pozuntusu olmadan həyata keçirilmişdir. İddiaçı 3 əmlakı 1 məhkəmə aktı ilə hərraca çıxarılmışdır. 2018-ci ildə də iddiaçı hərrac proseslərinin etibarsız sayılması tələbi ilə məhkəməyə müraciət etmiş və Nərimanov Rayon Məhkəməsinin 07.09.2018-ci il tarixli 2(005)2372/2018-ci il tarixli qətnaməsi (iddiaçının hərrac proseslərindən məlumatlı olması, bildirişləri alması, hətta hərrac şirkətinə gəlməsi faktları öz əksini tapmışdır) ilə iddia rədd edilmiş Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin

19.12.2018-ci il tarixli 2(103)-13270/2018 sayılı qətnaməsi ilə həmin qətnamə qüvvədə saxlanılmışdır.

1 məhkəmə aktı ilə 3 əmlak hərraca çıxarılır, 3 əmlak üzrə eyni zamanlarda hərrac keçirilir. İddiaçı 1 əmlaka görə (əsas hərrac barədə məlumatının olmaması) iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edir və iddiası rədd edilir. Üstündən 3 il keçdikdən sonra digər 2 əmlak üçün eyni hərrac prosesindən narazı qalaraq iddia qaldırır iddia rədd edilsə də, Bakı Apelyasiya Məhkəməsi iddianı təmin edir. Apelyasiya Məhkəməsi işi ümumiyyətlə araşdırmadan qərar qəbul etmişdir.

Bakı Apelyasiya Məhkəməsi etibarsızlıqla bağlı Konstitusiya Məhkəməsinin mövqeyinə zidd olaraq hərracın nəticələrini etibarsız hesab etməklə öz üzərinə düşən vəzifəni də icra etmədiyini göstərir (kəsici müddətin məhkəmə tərəfindən tətbiq edilməsi).

Apelyasiya Məhkəməsi iddia tələbindən kənara çıxmaqla iddia tələbində qeyd edilmədiyi halda 06 aprel 2018-ci il tarixli 39/3 nömrəli protokol və 06 aprel 2018-ci il tarixli 39/3 nömrəli hərracın yekunları üzrə əmlakın alqı-satqısı barədə müqaviləni etibarsız hesab etmişdir.

"xxxx" MMC tərəfindən qanunvericiliyin tələbləri çərçivəsində hərrac prosesi həyata keçirilmiş və heç bir qanun pozuntusuna yol verilməmişdir.

Müstəqil tələb irəli sürməyən 3-cü şəxs ləğv prosesində olan Maraqlı şəxs1 ASC-nin ləğvedicisi Əmanətlərin Sığortalanması Fondunun kassasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki,

Bakı şəhəri Nəsimi rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 sayılı, 10.03.2015-ci il tarixli icra sənədinin icrası ilə əlaqədar olaraq Maraqlı şəxs2 sifariş əsasında "X13" MMC tərəfindən ünvan 4 ünvanında 12 sayılı mənzilə və Xaçmaz rayonu Qaradağlı kəndində yerləşən 1.74 ha torpaq sahəsinə dair keçirilmiş hərraclarda alıcı olmadığı üçün Cavabdeh MMC-nin 06 aprel 2018-ci il tarixli, 39/3 nömrəli protokolu və Cavabdeh MMC-nin 06 aprel 2018-ci il tarixli hərracın yekunları üzrə əmlakın alqı-satqısı barədə müqavilə ilə əmlaklar Maraqlı şəxs1 ASC tərəfindən əldə edilmişdir.

Hərraclar müvafiq qanunvericiliyə uyğun keçirilmişdir. Hərrac hərəkətlərinin keçirilməsi ardıcılığı məhkəmə qətnaməsində də əks olunmuşdur. Belə ki, 29.11.2017-ci il tarixli, 03/124 nömrəli bildirişlə Xaçmaz rayonu Qaradağlı kəndində yerləşən 1.74 ha torpaq sahəsinin ilkin satış qiymətinin 87000 manat olmaqla 29.11.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da açıq hərracda satılması, 29.11.2017-ci il tarixli, 03/122 nömrəli bildirişlə isə ünvan 4 ünvanında yerləşən 12 sayılı mənzilin isə ilkin satış qiymətinin 85000 manat olmaqla açıq hərracda satılması barədə borclular məlumatlandırılmışdır.

29 dekabr 2017-ci il tarixli 224(3974) tirajlı "Kaspi" qəzetində qeyd edilən əmlaklarla bağlı "X13" MMC tərəfindən elanlar yerləşdirilmişdir.

İcra sənədi üzrə borclulara göndərilmiş 08.02.2018-ci il tarixli 03/124-1 nömrəli bildirişdən (iş materiallarında vardır) görünür ki, 09.03.2018-ci il tarixdə saat 11:00-da keçiriləcək hərrac zamanı Xaçmaz rayonu Qaradağlı kəndində yerləşən 1.74 ha torpaq sahəsinin ilkin satış qiyməti 87000 manat, 15% endirimli satış qiyməti 73950 manat, 08.02.2018-ci il tarixli 03/122-1 nömrəli bildirişlə isə ünvan 4 ünvanında yerləşən 12 sayılı mənzilin ilkin satış qiyməti 85000 manat, 15% endirimli satış qiyməti 72250 manat müəyyən olunmuşdur. Yəni, 09.03.2018-ci il tarixdə keçirilmiş hərrac zamanı əmlakların qiyməti 15% endirimlə həyata keçirilmişdir.

Əmlaklar təkrar hərracda satılmadığından Cavabdeh MMC-nin 06 aprel 2018-ci il tarixli hərracın yekunları üzrə əmlakın alqı-satqısı müqaviləsinə əsasən Xaçmaz rayonu Qaradağlı kəndində yerləşən 1.74 ha torpaq sahəsi 55462.50 manata, ünvan 4 ünvanında yerləşən 12 sayılı mənzil isə 54187 manata "DəmirBank" ASC tərəfindən əldə edilmişdir.

Bakı şəhəri Nəsimi rayon Məhkəməsinin 2(006)-58/2015 sayılı, 10.03.2015-ci il tarixli icra və rəqəsi üzrə cavabdehlərin bütün icra və hərrac hərəkətlərindən xəbərləri olmuş, hazırkı şikayətlərini isə son çarə olaraq vermişlər. Borclular həmçinin, dəfələrlə işin gedişatına dair icra şöbəsi və tələbkər bank tərəfindən də məlumatlandırılmışdır. Belə olan halda hərracın gedişatından xəbərsiz olma iddiası absurddur. Ona görə də birinci instansiya məhkəməsi haqlı olaraq hərracın nəticələrinin ləğv olunmasına dair iddianı təmin etməmişdir.

Bakı Apelyasiya Məhkəməsinin 2(103)-1941/2021 sayılı, 30.04.2021-ci il tarixli qətnaməsi isə tamamilə qanunsuz və əsassızdır. Belə ki, məhkəmə işin hallarını tam araşdırmadan birtərəfli yanaşma nümayiş etdirməklə qətnamə qəbul etmişdir.

İşdə iştirak edən şəxslərdən məhkəməyə kassasiya şikayətinə dair etiraz və ya izahatlar daxil olmamışdır.

Məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları

Cavabdeh vəkili Vəkil1 məhkəmə kollegiyasının iclasında tərəflərindən verilmiş kassasiya şikayətinin məzmununa uyğun izahat verərək şikayətlərin təmin edilməsini xahiş etmişdir.

Müstəqil tələb irəli sürməyən 3-cü şəxs ləğv prosesində olan Maraqlı şəxs1 ASC-nin ləğvedicisi Əmanətlərin Sığortalanması Fondunun vəkili Vəkil2 məhkəmə kollegiyasının iclasında tərəflərindən verilmiş kassasiya şikayətinin məzmununa uyğun izahat verərək şikayətlərin təmin edilməsini xahiş etmişdir.

İşdə iştirak edən digər şəxslər işə baxılmasının vaxtı və yeri barədə lazımi qaydada xəbərdar edilsələr də, məhkəmə iclasına gəlməmişlər və bunun səbəbləri barədə də məhkəməyə heç bir məlumat vermədikləri üçün məhkəmə kollegiyası Azərbaycan Respublikası MPM-in 415.3-cü maddəsinə əsasən məhkəmə iclasına gəlməyən şəxsin iştirakı olmadan işə baxılmasını mümkün hesab edir.

Tətbiq edilən hüquq

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi:

Maddə 415.2. Qanunvericilikdə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, təşkilatçı hərracın keçirilməsini onun keçirilməsinə ən gec otuz gün qalmış bildirməlidir. Bildirişdə hərracın vaxtı, yeri və forması, onun predmeti və keçirilmə qaydası, o cümlədən hərracda iştirakın rəsmiləşdirilməsi, hərracı udan şəxsin müəyyənləşdirilməsi, habelə başlanğıc qiyməti haqqında və qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş digər məlumatlar olmalıdır. Əgər hərracın predmeti müqavilə bağlamaq hüququdursa, qarşıdakı hərrac barəsində bildirişdə bunun üçün verilən müddət göstərilməlidir.

Maddə 416.1. Bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş qaydaları pozmaqla keçirilən hərrac maraqlı şəxsin iddiası üzrə məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər.

Maddə 416.2. Hərracın etibarsız sayılması hərracı udmuş şəxslə bağlanan müqavilənin etibarsızlığına səbəb olur.

Maddə 337.1. Bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş şərtləri pozmaqla bağlanmış əqd etibarsızdır. Etibarsız əqdlər mübahisə edilən əqdlər və ya əhəmiyyətsiz əqdlər ola bilər.

Maddə 337.2. Əqd barəsində mübahisə edildikdə əqd bağlandığı andan etibarsızdır. Müqavilənin mübahisə edilməsi müqavilənin digər tərəfinə iradə ifadəsinin bildirilməsi yolu ilə həyata keçirilir. Digər tərəfə münasibətdə həyata keçirilmiş birtərəfli əqd həmin şəxsə qarşı mübahisə edilir.

Maddə 37.3. Əhəmiyyətsiz əqd məhkəmə tərəfindən etibarsız sayılıb-sayılmamasından asılı olmayaraq özlüyündə etibarsız olan əqddir.

Maddə 354.1. Əhəmiyyətsiz əqdin etibarsızlığı nəticələrinin tətbiqi haqqında iddia onun icrasına başlanıldığı gündən bir il ərzində irəli sürülə bilər.

Maddə 354.2. Bu Məcəllənin 347.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hal istisna olmaqla, maraqlı şəxs əqdin bağlanmasına təsir etmiş zorakılığa və ya hədəyə son qoyulduğu gündən və ya əqdin etibarsız sayılmasına əsas verən halları bildiyi və ya bilməli olduğu gündən bir il ərzində əqdi mübahisə edə bilər.

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası qanununun mübahisə yaranan dövrdə qüvvədə olan redaksiyasına əsasən:

Maddə 42.1. Hərracın təşkilatçısı hərracın keçirilməsinə dair kütləvi informasiya vasitələrində elan dərc etdirir, ipoteka saxlayana və ipoteka qoyana verilməsini təsdiq etmə üsulu ilə bildiriş göndərir. Birinci elan və bildiriş hərracın keçirilməsinə ən gec 30 təqvim günü qalmış verilir. Hərracın keçirilməsinə 15 təqvim günü qalmış ikinci elan verilir. Elanda və bildirişdə hərracın vaxtı, yeri, forması, onun predmeti və keçirilmə qaydası, ilkin satış qiyməti, hərracda iştirak üçün behin məbləği, onun ödənilməsi müddəti və qaydası, hərracda iştirak hüququnu əldə etmək üçün sənədlərin siyahısı, habelə alış qiymətinin ödənilməsi müddəti və qaydası haqqında məlumat olmalıdır. Hərracın iştirakçısı hərracın predmetinin ilkin satış qiymətinin 5 faizi miqdarında beh ödəməlidir.

Maddə 42.3. Hərracın təşkilatçısı və onun əməkdaşları istisna olmaqla, hərracda istənilən şəxs, o cümlədən ipoteka saxlayan və ipoteka qoyan alıcı qismində iştirak edə bilər.

Maddə 44. Bu Qanunla müəyyən edilmiş qaydaları pozmaqla keçirilən hərrac Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 416-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş nəticələrə səbəb olur.

Maddə 46.1. İpoteka predmetinin açıq bazarda və ya hərracda satışına (alqı-satqı müqaviləsi notariat qaydasında təsdiq olunanadək və ya hərracın nəticələri üzrə protokol imzalananaadək), yaxud bu Qanunun tələblərinə uyğun olaraq onun ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunmasına qədər (alqı-satqı müqaviləsi notariat qaydasında təsdiq olunanadək) əsas öhdəlik üzrə borclu və

(və ya) ipoteka qoyan, yaxud hər hansı üçüncü şəxs ipoteka saxlayanın əsas bütün tələbini ödəyərək ipoteka predmetinə tutma yönəldilməsinə və onun satışına xitam verə bilər. Bu hüququ məhdudlaşdıran razılışma əhəmiyyətsizdir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəllənin:

Maddə 4.1. Bütün fiziki və hüquqi şəxslər özlərinin qanunla qorunan hüquq və azadlıqlarını, eləcə də maraqlarını qorumaq və təmin etmək məqsədi ilə qanunla müəyyən edilmiş qaydada məhkəmə müdafiəsindən istifadə etmək hüququna malikdirlər.

Maddə 77.3. İşdə olan sübutlar əsasında işə baxmaq mümkün olmadıqda, məhkəmə zəruri əlavə sübutlar təqdim etməyi tərəflərə təklif edə bilər.

Maddə 89.1. Yazılı sübutlar iş üçün əhəmiyyətli hallar barədə məlumat verən, notariat qaydasında təsdiq olunmuş sənədlər, aktlar, müqavilələr, arayışlar, işgüzar yazışmalar və sair sənəd və materiallardır.

Maddə 89.3. Lazımi sübutların əsli və ya lazımi qaydada təsdiq olunmuş surəti təqdim edilir. Əgər baxılan işə sənədin yalnız bir hissəsi aiddirsə, belə olan halda, bu sənəddən təsdiq olunmuş çıxarış təqdim edilir.

Maddə 89.4. Sənədlərin əsli qanunlara və ya digər normativ hüquqi aktlara müvafiq olaraq, işin halları ancaq bu cür sənədlərlə təsdiq edildikdə və ya məhkəmənin tələbi ilə digər zəruri hallarda təqdim edilir.

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

Maddə 416. Kassasiya instansiyası məhkəməsi apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosesual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

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

Kassasiya baxışının hədləri

Kassasiya instansiyası məhkəməsi şikayətin işin hallarının sübut olunmamasına, məhkəmənin gəldiyi nəticə üçün əhəmiyyətli olan bütün faktiki halların aydınlaşdırılmamasına və yaxud qətnamə və qərardadda ifadə olunan nəticələrin işin faktiki hallarına uyğun olmamasına dair dəlilləri üzrə araşdırma aparmır və onlara qiymət vermir.

Kassasiya instansiyası məhkəməsi müstəsna olaraq hüquqi məsələlərə baxmaqla apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosesual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

Qanunun tələbinə görə kassasiya instansiyası məhkəməsi işin faktiki hallarını araşdırmır. Lakin apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosesual 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.

Kassasiya şikayətləri əsasında apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi iddianın təmin edilmiş hissəsində yoxlanılır.

Kassasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyi

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, apellyasiya məhkəməsi tərəfindən maddi və prosesual hüquq normalarının tələbləri pozulduğuna görə qətnamə iddianın təmin edilən hissəsində ləğv edilməlidir.

Məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, hər hansı iddia tələbi üzrə hüquqi dəyərləndirmə prosesi ilk addım kimi iddiaçının tələbinə uyğun gələn iddia tələbinin qanuni əsasının tapılmasından və məhkəməyə bildirdiyi faktiki halların həmin iddia tələbinin qanuni əsasının dispozisiya şərtlərinə uyğun olmasının yoxlanılmasından ibarətdir.

Azərbaycan Respublikasının MPM-nin 14.2, 217.3 və 217.4-cü maddələrinə əsasən mahiyyəti üzrə işə baxan məhkəmə tərəfindən qətnamə tərəflərin məntiqi izahı əsasında deyil, yalnız tərəflərin təqdim etdikləri sübutlardan istifadə etməklə, məhkəmə iclasında müəyyən edilmiş həqiqi hallar və tədqiq olunmuş sübutlar üzrə çıxarılır.

İşin obyektiv həlli üçün yalnız mötəbər sübutlardan istifadə oluna bilər. Sübutlar sübut edilən fakta birmənalı bağlı olmalı, yəni həmin faktın varlığı barədə güvənli nəticə çıxarmağa əsas

verməlidir. Mülki prosesdə sübutlar əsasında nəticə çıxararkən aşağıdakı qayda əsas tutulmalıdır: 1) güvənli nəticəyə gəlməkdən ötrü bir yox, bir neçə sübut olmalıdır; 2) sübutların heç birinin güvənliliyi şübhə doğurmamalıdır; 3) bu sübutlar bir-birini təsdiq etməli və tamamlamalıdır; 4) bu sübutlar birlikdə dəyərləndirilməlidir.

Hərrac protokolunun ləğv edilməsi tələbini iddiaçı yalnız 06.04.2018-ci il tarixli hərracın yekunları barədə 39/3 sayılı protokolunun qanunla müəyyənedilmiş müddətlərdə ona təqdim edilməməsinin ciddi qanun pozuntusu olması ilə əsaslandırılmış, hərrac barədə məlumatlandırılmadıqları, bildiriş almadıqları barədə heç bir dəlil irəli sürmədikləri halda, apellyasiya instansiyası məhkəməsi ipotekaqoyan İddiaçı hərrac barədə müvafiq qaydada məlumatlandırılmadığını (xəbərnəmələrin kserosurət olmasına görə) və hərrac keçirilərkən onun hüquqlarının pozulduğu və hərracın keçirilmə qaydalarının pozulması nəticəsinə gəlmişdir.

Məhkəmə kollegiyası ilk növbədə hesab edir ki, apellyasiya məhkəməsi tərəfindən hərrac təşkilatı tərəfindən hərracın keçirilməsinə dair yazılı sübutlar qiymətləndirilərkən MPM-nin 89-cu və 77.3-cü maddələri düzgün tətbiq edilməmişdir.

Belə ki, hərrac təşkilatı tərəfindən hərrac prosesi barədə bildirişlərin ipotekaqoyanlara təqdim edilməsi barədə xəbərnəmələrin kserosurət olmasına görə onları mötəbər sübut hesab etməyən məhkəmə həmin sənədlərin əsillərinin və ya təsdiq edilmiş surətlərinin məhkəməyə təqdim edilməsini hərrac təşkilatına təklif etməmişdir.

Halbuki MPM-nin 77.3-cü maddəsinə əsasən işdə olan sübutlar əsasında işə baxmaq mümkün olmadıqda, məhkəmə zəruri əlavə sübutlar təqdim etməyi tərəflərə təklif edə bilər.

Həmçinin MPM-nin 89.4-cü maddəsinə əsasən sənədlərin əsl qanunlara və ya digər normativ hüquqi aktlara müvafiq olaraq, işin halları ancaq bu cür sənədlərlə təsdiq edildikdə və ya məhkəmənin tələbi ilə digər zəruri hallarda təqdim edilir.

Eyni zamanda, məhkəmə hərracın yekunlarına dair hərrac protokolunu və hərracın yekunlarına dair alqı-satqı müqaviləsini etibarsız hesab edərkən apellyasiya instansiyası məhkəməsi iddiaçının hüququnun pozulmasını bildiyi anı müəyyən edərək, əqdlərin mübahisələndirilməsi üçün iş üzrə iddia müddətinin (kəsic müddətin) buraxıb-buraxmamasını müzakirə etməli olduğu halda, bunu etməmişdir.

Məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, Mülki Məcəllənin 373-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş iddia müddəti ilə, Mülki Məcəllənin 354-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş müddət tamamilə fərqli anlayışlardır. Mülki Məcəllənin 354-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş müddətlər iddia müddəti deyil, kəsic müddət olmaq etibarını ilə hüququnun pozulması ehtimal olunan şəxsin müraciət müddətidir. Yəni, qanunun tələbinə əsasən əqdin etibarsızlığı ilə bağlı tələb irəli sürmək üçün hüququ pozulmuş şəxs bir il ərzində məhkəməyə müraciət edə bilər. Həmin müddət keçdikdən sonra isə maraqlı şəxs bu hüququnu itirir. Sözügedən müddət hüququn itirilməsi ilə bağlı olmaqla iddia müddətlərinə aid deyil, kəsic müddətlərə aid olduğu üçün bununla bağlı iddia müddətinin tətbiqi ilə bağlı ərizənin verilməsinə zərurət də yoxdur.

Bununla bağlı məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, iddiaçı eyni qətnamə ilə tutma yönəldilmiş 3-cü əmlaka, ünvan 1 ünvanında, 5 mərtəbəli binanın 47,33 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 otaqlı, 22 sayılı mənzilinə dair keçirilmiş hərracın etibarsız hesab edilməsi tələbinə dair 2018-ci ilin aprel ayında iddia qaldırmış və iş materiallarında olan Ali Məhkəmənin Mülki Kollegiyasınının 01.05.2019-cu il tarixli qərarından görünür ki, həmin iddia tələbi təmin edilməmiş və müəyyənedilmişdir ki, hərrac keçirilərkən hər hansı qanun pozuntusuna yol verilməmişdir. Hazırkı iddianı isə iddiaçı 15.07.2020-ci il tarixdə irəli sürmüşdür.

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, iddiaçının hüquqlarının müdafiəsi üçün onun öz hüquqlarının pozulmasını bildiyi anı müəyyən etmək üçün yuxarıda qeyd edilənlər əhəmiyyətli olduğundan, apellyasiya məhkəməsi tərəfindən bu hallar üzrə müvafiq araşdırma və qiymətləndirmə aparılmalıdır.

Göstərilənlərə əsasən, məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən mübahisəli hüquq münasibətini tənzipləyən maddi hüquq normaları düzgün tətbiq olunmamışdır. Bu hal isə apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv olunması üçün əsasdır.

Buna görə də, kassasiya şikayətləri qismən təmin edilməli, qətnamə iddianın təmin edilən hissəsində ləğv edilməli, həmin hissədə iş yeni baxışa göndərilməlidir.

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

Qərara aldı:

Cavabdeh (hazırda "xxxx" MMC) və müstəqil tələb irəli sürməyən 3-cü şəxs ləğv prosesində olan Maraqlı şəxs1 ASC-nin ləğvedicisi Əmanətlərin Sığortalanması Fondun tərəfindən verilmiş kassasiya şikayətləri qismən təmin edilsin.

İş üzrə Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının 2(103)-1941/2021 nömrəli iş üzrə 30 aprel 2021-ci il tarixli qətnaməsi iddianın təmin edilən hissəsində ləğv edilsin. Həmin hissəsində iş yeni apelyasiya baxışına qaytarılsın.

Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.