



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRAR

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-5438/2021

01.11.2021

ALİ MƏHKƏMƏ

**Azərbaycan Respublikası adından
Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi
Mülki kollegiyasının**

İddiaçı "xxxx" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin Cavabdeh qarşı (üçüncü şəxs qismində "Şifa Medikal və Sağlq İşletmeleri Sanayi Ticaret Anonum Şirketi"nin Bakı filialı cəlb edilməklə) razılaşıma müqaviləsinə dəyişiklik edilməsi tələbinə dair iş üzrə

Q Ə R A R İ

(Açar sözlər: Müqavilənin dəyişdirilməsi, iddia tələbinin faktiki əsası, lazımi qaydada imzalanmış müqavilənin şərtlərini tərəfin iradəsinə uyğun olmamasını sübut etmə vəzifəsi)

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 Qəmərxanım Muxtar qızının katibliyi,
Cavabdeh vəkili X4,
Üçüncü şəxsin vəkili X3 iştirakı ilə,

Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının 2(103)-4340/2021 nömrəli iş üzrə 07 may 2021-ci il tarixli qətnaməsindən iddiaçı tərəfindən verilmiş kassasiya şikayəti üzrə işə 01 noyabr 2021-ci il tarixdə Ali Məhkəmənin binasında açıq məhkəmə iclasında baxaraq, aşağıdakı qərarı qəbul etdi.

İşin halları

Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Mərdanov qardaşları küçəsində yerləşən 52a sayılı evin ümumi sahəsi 681,3 kv.m., yaşayış sahəsi 353,7 kv.m., yardımçı sahəsi 327,6 1 mərtəbəli fərdi yaşayış evi Cavabdeh, evin altındakı 0,04045 ha torpaq sahəsi isə dövlətin mülkiyyətindədir və mülkiyyət hüquqlarına dair daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən 13.08.2013-cü il tarixli Çıxarış verilmişdir.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 25.02.2016-cı il tarixli 86 nömrəli Qərarına əsasən Bakı şəhərinin Suraxanı, Nəsimi, Xətai, Nərimanov, Nizami, Yasamal, Səbail, Pirallahı, Xəzər rayonlarının ərazisində abadlıq-quruculuq işlərinin davam etdirilməsi, şəhərin ümumi görünüşünə xələl gətirən, mövcud şəhərsalma normalarına cavab verməyən, uzunmüddətli istismar nəticəsində yararsız vəziyyətə düşmüş və ya qəzalılıq vəziyyətində olan binaların sökülərək, yerində müasir tələblərə uyğun yenilərinin tikilməsi və həmin binalarda yaşayan sakinlərin mənzil məişət şəraitlərinin yaxşılaşdırılması məqsədi ilə yeni yaşayış binaların tikilməsinə tikinti şirkətləri cəlb olunması rayon icra hakimiyyətlərinə tapşırılmışdır.

Nəsimi rayon İcra Başçısının 03.11.2016-cı il tarixli, 208 sayılı sərəncamına əsasən İddiaçı MMC-yə Bakı şəhəri Ş.Əzizbəyov, S.Vurğun, Mərdanov qardaşları və S.Əsgərova küçələrinin kəşiməsindəki məhəllədə yerləşən torpaq sahəsində mövcud yaşayış və qeyri-yaşayış bina və qurğuların sökülərək, yerində çoxmərtəbəli yaşayış binalarının və qeyri-yaşayış obyektlərinin tikintisinin layihələndirilməsi üçün torpaq sahəsi icarə əsasında İddiaçı MMC-nin istifadəsinə verilmişdir.

"Tikinti şirkəti" qismində İddiaçı MMC ilə Əmlak mülkiyyətçisi" qismində Cavabdeh və "İcarəçi" qismində "Şifa Medikal və X6 Ticarət Anonim Şirkəti"nin Bakı filialı arasında bağlanmış 24.04.2019-cu il tarixli razılaşma müqaviləsinə əsasən Cavabdeh 13.08.2013-cü il tarixdə qeydə alınmış və Hüquqların Dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın Dövlət reyestrindən seriya RX № ***** ilə öz mülkiyyətində olan ünvan 1 ünvanında yerləşən 681,3 kv.m. ibarət qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilən yeri və altındakı torpaq sahəsini sökülmək üçün 30.04.2019-cu il tarixdə İddiaçı MMC-yə təhvil verməyi, bu müqavilə ilə sənədləşdirilmiş müddətdə və qaydada İddiaçı MMC tərəfindən həmin ərazidə yeni inşa ediləcək çoxmənzilli hündürmərtəbəli yaşayış evində onun üçün nəzərdə tutulmuş qeyri-yaşayış sahəsini qəbul etməyi öhdəsinə götürmüşdür. İddiaçı MMC ünvan 1 ünvanında yerləşən Cavabdeh mülkiyyətində olan qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilən tikinti və altındakı torpaq sahəsinin sökülməsinə və həmin sahənin yerləşdiyi yer də daxil olmaqla həmin ərazidə yeni çoxmənzilli, hündürmərtəbəli yaşayış binasının tikintisini həyata keçirərək, inşa etdiyi ünvan 2 ünvanında 6 sayılı girişin qeyri-yaşayış sahəsinin 1-ci mərtəbəsində 391 kv.m. və 2-ci mərtəbəsində isə 554 kv.m. ibarət qeyri-yaşayış sahəsinin (pilləkən və pilləkən qəfəslərini, lift və digər yardımçı qurğulara aid sahələri çıxmaqla), cəmi 945 kv.m. qeyri-yaşayış sahəsini içərisi təmirsiz vəziyyətdə Tikinti və Şəhərsalma Məcəlləsinin və bu sahədəki digər aktların tələblərinə uyğun sahəni hesablamaqla Cavabdeh mülkiyyətinə verməyi öhdəsinə götürmüşdür. İddiaçı MMC Cavabdeh müvəqqəti sahəni təmin etmək məqsədi ilə ona kompensasiya şəklində aylıq 5000 manat məbləğində icarə haqqını əvvəlcədən ilk ödəniş gününə istinad edilməklə 20 ay ərzində ödəyir. Qalan vaxtlar icarə haqqı əvvəlcədən hər ayın 1-də həmin ay üçün ödənilir. 30.04.2019-cu il həmçinin icarə haqqının ödənilməli olduğu ilk ayın başlanğıcı hesab olunmuşdur.

"Tikinti şirkəti" qismində İddiaçı MMC ilə Əmlak mülkiyyətçisi" qismində Cavabdeh və "İcarəçi" qismində "Şifa Medikal və X6 Ticarət Anonim Şirkəti"nin Bakı filialı arasında bağlanmış 27.06.2019-cu il tarixli X1 əsasən tərəflər arasında notarial qaydada imzalanaraq bağlanmış 24.04.2019-cu il tarixli Razılaşma müqaviləsində Cavabdeh 13.08.2013-cü il tarixdə qeydə alınmış Hüquqların Dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın Dövlət reyestrindən seriya RX No ***** ilə öz mülkiyyətində olan ünvan 1 ünvanında yerləşən 681,3 kv.m. ibarət qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilən obyekt və altındakı torpaq sahəsini sökülmək üçün 30.04.2019-cu il tarixdə İddiaçı MMC-yə təhvil vermək öhdəliyinin tarixi tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə 10.05.2019-cu il olaraq müəyyən edilmişdir. 10.05.2019-cu il tarixdə "Şifa Medikal və X6 Ticarət Anonim Şirkəti"nin Bakı filialı obyekt və altındakı torpaq sahəsini boşaldaraq Cavabdeh təhvil vermiş, Cavabdeh də öz növbəsində 10.05.2019-cu il tarixdə obyekt və altındakı torpaq sahəsini İddiaçı MMC-yə təhvil vermişdir. Tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə "xxxx" MMC Cavabdeh müvəqqəti sahə ilə təmin etmək üçün ona kompensasiya şəklində 5000 manat aylıq icarə haqqını ödəməli olduğu ilk ayın başlanğıcı

10.05.2019-cu il tarixi hesab olunmuş və "xxxx" MMC Cavabdeh arasında qeyd edilən kompensasiya ilə əlaqədar hesablaşmalarda 10.05.2019-cu il tarixi əsas götürmüşdür.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 2(102)-4224/2020 sayılı, 25.08.2020-ci il tarixli qərarında müəyyən edilir ki, İddiaçı MMC cavabdehlər Cavabdeh və "Şifa Medikal və X6 Ticarət Anonim Şirkəti"nin Bakı filialına qarşı "müqavilənin və X2nün etibarsız hesab edilməsi" tələbinə dair iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət etmişdir. Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 17.12.2019-cu il tarixli, 2(006)-6987/2019 sayılı qətnaməsi ilə iddia tələbi iddia müddətinin ötürülməsi ilə əlaqədar təmin edilməmişdir. Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin 2(103)-3112/2020 sayılı, 11.03.2020-ci il tarixli qətnaməsi ilə Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 17.12.2019-cu il tarixli, 2(006)-6987/2019 sayılı qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin 25.08.2020-ci il tarixli qərarı ilə Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin 11.03.2020-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

İddiaçı MMC tərəfindən Cavabdeh ünvanlanmış 12.10.2020-ci il tarixli pretenziya məktubunda 24.04.2019-cu il tarixli Bakı şəhəri 23 sayılı notariat ofisində, reyestrdə 3M-216 nömrəsi ilə qeyd edilmiş razılaşmış müqaviləsinə dəyişiklik edilməsi, Cavabdeh mülkiyyətində olmuş 681,3 kv.m. ümumi sahəsi olan fərdi yaşayış evinin əvəzinə İddiaçı MMC tərəfindən inşa edilən çoxmənzilli binada 817,56 kv.m. mənzil sahəsi Cavabdeh verilməsinə dair müqaviləyə dəyişiklik edilməsini təklif olunmuşdur. 10 gün ərzində cavab verilmədiyi təqdirdə, səlahiyyətli məhkəməyə müraciət ediləcəyi bildirilmişdir.

İş üzrə qəbul edilmiş məhkəmə aktları

Birinci instansiya məhkəməsində icraat

İddiaçı "xxxx" MMC (bundan sonra – iddiaçı və ya MMC) Cavabdeh (bundan sonra – cavabdeh) qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, MMC ilə cavabdeh arasında 24.04.2019-cu il tarixli Bakı şəhəri 23 sayılı notariat ofisində, reyestrdə 3M-216 nömrə ilə qeyd edilmiş razılaşmış müqaviləsinə dəyişiklik edilməsi, cavabdehin mülkiyyətində olmuş 681,3 kv.m. ümumi sahəsi olan fərdi yaşayış evinin (bundan sonra – mübahisəli fərdi yaşayış evi) əvəzinə MMC tərəfindən inşa edilən çoxmənzilli binada 817,56 kv.m. mənzil sahəsinin cavabdehə verilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

İddia tələbi onunla əsaslandırılmışdır ki, tərəflər arasında bağlanmış müqavilənin etibarsız hesab olunması barədə məhkəmə mübahisələri olmuş və iddia tələbləri iddia müddətinin ötürülməsi əsası ilə rədd edilmişdir. Həmçinin müəyyən edilmişdir ki, mübahisəli fərdi yaşayış evinin yerləşdiyi torpaq sahəsi dövlət mülkiyyətində olmaqla cavabdehin ancaq istifadə hüququ olmuş, eyni zamanda qeyri-yaşayış sahəsi kimi MMC-yə təhvil verilən sahə əslində sənəd üzrə fərdi yaşayış evidir.

İddiaçı hesab edir ki, cavabdeh ilə aralarında bağlanmış 24.04.2019-cu il tarixli razılaşma müqaviləsinə dəyişiklik edilərək ona mübahisəli fərdi yaşayış evinin əvəzinə MMC tərəfindən inşa edilən çoxmənzilli binada 817,56 kv.m. mənzil sahəsi verilməlidir. Aldıqları mütəxəssis rəyi ilə təsdiqlənmişdir ki, cavabdehin xüsusi mülkiyyətində olan torpaq sahəsinin dəyəri 920000 manat təşkil edir, onlarda işin bu halını nəzərə alaraq cavabdehə 945,0 kv.m. sahə verilməsi nəzərdə tutmuşlar. Hazırda göstərilən torpaq sahəsinin cavabdehin xüsusi mülkiyyətində olmaması təsdiqlənmişdir.

"Şifa Medikal və Sağlq İşletmeleri Sanayi Ticaret Anonum Şirketi"nin Bakı filialı birinci instansiya məhkəməsinə ərizə ilə müraciət edərək, 3-cü şəxs qismində cəlb edilməsini xahiş etmişdir.

Bakı şəhəri Səbail Rayon Məhkəməsi "Şifa Medikal və Sağlq İşletmeleri Sanayi Ticaret Anonum Şirketi"ni 3-cü şəxs qismində cəlb etmişdir.

Bakı şəhəri Səbail Rayon Məhkəməsinin (sədrlik edən: Şahin Abdullayev) 2(009)-349/2021 nömrəli iş üzrə 18.02.2021-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia tələbi rədd edilmişdir.

Məhkəmə gəldiyi nəticəni onunla əsaslandırılmışdır ki, müqavilənin dəyişdirilməsi ya tərəflərin razılaşması ilə, ya da Mülki Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulduğu halda yol verilir. Eyni zamanda tərəflərdən biri müqavilənin dəyişdirilməsini o halda tələb edə bilər ki, digər tərəf müqaviləni əhəmiyyətli dərəcədə pozsun.

Məhkəmə qeyd etmişdir ki, tərəflər arasında müqavilə bağlanarkən cavabdehin mülkiyyətində olan əmlakın texniki göstəriciləri (əmlakın ümumi sahəsi, əmlakın növü və əmlakın altında yerləşən torpaq sahəsinin mülkiyyət forması) barədə məlumatı olmuş və cavabdehin mülkiyyətindəki əmlaka dair çıxarış müqavilə bağlanmamışdan qabaq ona təqdim olunmuşdur. Yəni iddiaçı cavabdehlə razılaşma müqaviləsi bağlayarkən əmlakın ümumi təsviri barədə məlumatlı olmuşdur. Digər

tərəfdən razılaşmadan da görüldüyü kimi cavabdeh mülkiyyətində olan əmlakın altındakı torpaq sahəsinin iddiaçının mülkiyyətinə verilməsi ilə bağlı hər hansı öhdəlik götürməmişdir. Əksinə cavabdeh razılaşma müqaviləsinə və razılaşma protokoluna əsasən mülkiyyətindəki əmlakı MMC-yə təhvil verməsinə öhdəsinə götürmüşdür.

Məhkəmə həmçinin qeyd etmişdir ki, iddiaçı müqavilə bağlayarkən cavabdehin mülkiyyətində olan mübahisəli fərdi yaşayış evinin altında yerləşən torpaq sahəsinin onun mülkiyyətinə verilməsinin qeyri-mümkünlüyünü bilməli idi. Yəni iddiaçı tikinti sahəsində ixtisaslaşmış təşkilat kimi dövlət reyestrindən çıxarış əsasında torpaq sahəsinin mülkiyyət növünü müəyyən etməyi bacaran şəxsdir. Digər tərəfdən çıxarışda da yaşayış evinin altındakı torpaq sahəsinin dövlət mülkiyyətində olması konkret göstərilmişdir. Bu səbəbdən iddiaçı cavabdeh tərəfindən torpaq sahəsinə dair sənədlərin təqdim edilməməsinə istinad edərək müqavilənin dəyişdirilməsini tələb etməkdə haqlı hesab edilə bilməz. Həm razılaşma müqaviləsində, həm X2ndə cavabdehin mülkiyyətindəki əmlakın altında yerləşən torpaq sahəsinə dair müvafiq sənədlərin verilməsi ilə bağlı hər hansı öhdəliyi nəzərdə tutulmamışdır.

Məhkəmə mübahisəli fərdi yaşayış evinin qeyri-yaşayış sahəsi kimi təqdim edilməsi ilə bağlı qeyd etmişdir ki, razılaşma müqaviləsindən də görüldüyü kimi iddiaçı cavabdehin mülkiyyətində olan sahənin qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə olunduğunu bilmişdir. Eyni zamanda həmin əmlaka dair çıxarış ona təqdim edilmiş və iddiaçı müqavilə bağlanmamışdan əvvəl cavabdehin mülkiyyətindəki sahənin yaşayış sahəsi olsa da, qeyri-yaşayış kimi istifadə olunduğunu bildirdi. İddiaçı bu halları bilərək müqaviləni bağlamış və müqavilə bağlandıqdan sonra əmlakı iddiaçıdan təhvil almışdır. Eyni zamanda cavabdeh tərəfindən müqavilənin əhəmiyyətli dərəcədə pozulması halları məhkəmə tərəfindən müəyyən olunmamışdır.

Qeyd edilənlərə əsasən məhkəmə iddia tələbinin rədd olunması qənaətinə gəlmişdir.

Məhkəmə qətnaməsini Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 421.1, 421.2-ci maddələrinə istinadla əsaslandırmışdır.

İddiaçı apelyasiya şikayəti verərək qətnamənin ləğv edilməsini və iddianın təmin olunması barədə yeni qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Apelyasiya instansiyası məhkəməsindəki icraat

Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının (hakimlər – Anar Tanrıverdiyev - sədrlik edən və məruzəçi, Tofiq Səmədov və İkrəm Şirinov) 2(103)-4340/2021 nömrəli iş üzrə 07 may2021-ci il tarixli qətnaməsi ilə apellyasiya şikayəti təmin edilməyərək birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Birinci instansiya məhkəməsinin gəldiyi nəticə ilə razılaşan apellyasiya instansiyası məhkəməsi qeyd etmişdir ki, iddiaçının apellyasiya şikayətinin dəlillərinə əsasən, birinci instansiya məhkəməsində iclasın yarısında üçüncü şəxsin nümayəndəsi məhkəmə zalına daxil olaraq, onları 3-cü şəxs qismində işə cəlb etmələrini istəmiş, ilk əvvəl hakim iclasın artıq başladığını bildirsə də, iclasın sonuna yaxın nümayəndənin etibarnaməsini alaraq 3-cü şəxs kimi işə qəbul etdiyini və məhkəmə iclasını bitdiyini, çıxışlara keçdiyini və müddətin bitməsini bildirirək, işi yekunlaşdırdığını elan etmişdir.

İddiaçının bu dəlilinə münasibətdə məhkəmə qeyd etmişdir ki, iş materiallarına əsasən ki, “Şifa Medikal və Sağlq İşletmeleri Sanayi Ticaret Anonum Şirketi” Bakı filialı birinci instansiya məhkəməsinə ərizə (i.v. 59) ilə müraciət edərək, 3-cü şəxs qismində cəlb edilməsini xahiş etmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi həmin şəxsi üçüncü şəxs qismində cəlb etmişdir. 18 fevral 2021-ci il tarixli məhkəmə iclas protokolunun 4-cü səhifəsindən görünür ki, iddiaçının nümayəndəsi E.Paşayev “Şifa Medikal və Sağlq İşletmeleri Sanayi Ticaret Anonum Şirketi” Bakı filialının nin üçüncü şəxs qismində cəlb edilməsinə etiraz etmədiyini bildirmişdir.

Beləliklə, məhkəmə hesab etmişdir ki, iddiaçının 24.04.2019-cu il tarixli müqavilədə dəyişiklik edilməsi ilə bağlı irəli sürdüyü tələbinin əsassız olması təsdiq olduğundan, həmçinin müqavilənin dəyişdirilməsi üçün qanunla müəyyən olunmuş hər hansı hal müəyyən olunmadığından, iddia tələbinin təmin edilməməsinə dair birinci instansiya məhkəməsinin gəldiyi nəticə əsaslı olmuş, apellyasiya şikayətinin dəlilləri qətnamənin ləğv edilməsi və ya dəyişdirilməsi üçün əsas deyildir.

İddiaçı (vəkil X5) kassasiya şikayəti verərək apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv edilib, işin yenidən baxılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərilməsi barədə yeni qərar qəbul edilməsini xahiş edilmişdir.

Kassasiya şikayətinin və ona etirazın dəlilləri, məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları

Kassasiya şikayətinin dəlilləri

Kassasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, Apellyasiya Məhkəməsinin qətnaməsində göstərilir ki, iddiaçı müqavilə bağlayarkən əmlakın fərdi yaşayış evi olması, torpaq sahəsinin isə dövlətə məxsus olması barədə məlumatlı olmuş və cavabdehin mülkiyyətindəki əmlaka dair çıxarış müqavilə bağlanmamışdan qabaq ona təqdim olunmuşdur.

Bununla bağlı qeyd etmək lazımdır ki, iddiaçının müqavilə bağlayarkən əmlakın qeyri-yaşayış sahəsi deyil, fərdi yaşayış evi olması, torpaq sahəsinin isə dövlətə məxsus olması barədə məlumatlı olması qənaətinə gəlinməsi tam əsassızdır. Əgər, iddiaçı əmlakın fərdi yaşayış evi olması, torpaq sahəsinin isə dövlətə məxsus olması barədə məlumatlı olsaydı cavabdeh ilə müqaviləni daha yüngül şərtlərlə bağlayardı və daha çox maddi zərərə düşməzdi. Çünki, fərdi yaşayış evinin mülkiyyətçisi ilə bağlanan müqavilələr ilə qeyri-yaşayış sahəsinin mülkiyyətçiləri arasında bağlanan müqavilələr bir-birindən tam fərqlidir. Üstəlik torpaq sahəsi də cavabdehə məxsus deyildir və iddiaçının həmin məsələni bilməməsi müqavilənin daha da ağır şərtlərlə bağlanmasına səbəb olmuşdur. Həmçinin, cavabdehin torpaq sahəsinin onun mülkiyyətində olduğunu əminliklə bildirməsi və notarial qaydada bağlanmış müqavilədə həmin sahənin MMC-nin mülkiyyətinə verməsi barədə öhdəliyi üzərinə götürməsi iddiaçıda əminlik yaratmışdır. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 347.4-cü maddəsinə əsasən kontragentin şəxsiyyəti barəsində yanılma yalnız o zaman vacib sayılır ki, əqdin bağlanması üçün kontragentin şəxsiyyəti və ya şəxsi keyfiyyətlərinin nəzərə alınması başlıca əsas olmuşdur. Həmçinin, məhkəmələr işin hallarını araşdırsaydı, bəlli olardı ki, təkcə vacib yanılma təsiri altında yox, həm də aldatma yolu ilə əqd bağlanmışdır. Beləliklə, apellyasiya məhkəməsinin iddiaçının müqavilə bağlayarkən əmlakın fərdi yaşayış evi olması, torpaq sahəsinin isə dövlətə məxsus olması barədə məlumatlı olması, iddiaçının müqavilə bağlayarkən cavabdehin mülkiyyətində olan fərdi yaşayış evinin altında yerləşən torpaq sahəsinin onun mülkiyyətinə verilməsinin qeyri-mümkünlüyünü bilməli olması, iddiaçının cavabdehin mülkiyyətində olan sahənin qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə olunduğunu bilərək müqaviləni bağlaması barədə hüquqi mövqeyinin formalaşması və həmin hüquqi qiymətləndirmə əsasında apellyasiya şikayətinin təmin olunmaması barədə qətnamə qəbul etməklə apellyasiya məhkəməsi Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 5.3, 16.1, 324.5, 339.2, 347, 404, 560.1, 560.2-ci və digər maddələrini pozmuşdur.

Məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları

Cavabdehin və üçüncü şəxsin vəkilləri məhkəmə kollegiyasının iclasında kassasiya şikayətini əsassız hesab edərək təmin edilməməsini, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin dəyişdirilmədən saxlanılmasını xahiş etdilər.

Məhkəmə kollegiyası iclasının yeri və vaxtı barədə lazımi qaydada məlumatlandırılmasına baxmayaraq iş üzrə iddiaçının nümayəndəsi gəlmədiyi üçün və gəlməməyinin səbəbləri barədə məlumat verilmədiyindən məhkəmə kollegiyası Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 415.3-cü maddəsinə əsasən iş tərəflərin iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab etdi.

Tətbiq edilən hüquq

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi:

Maddə 421.1. Müqavilənin dəyişdirilməsi və ləğv edilməsi, əgər bu Məcəllədə və ya müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, tərəflərin razılaşması ilə mümkündür.

Maddə 421.2. Tərəflərdən birinin tələbi ilə müqavilə yalnız digər tərəf müqaviləni əhəmiyyətli dərəcədə pozduqda və ya bu Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulan digər hallarda dəyişdirilə və ya ləğv edilə bilər.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosessual Məcəlləsi:

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 verilmir.

Maddə 416.1. Kassasiya instansiyası məhkəməsi işə şikayət həddində baxır və kassasiya şikayətində irəli sürülmüş dəlillər üzrə apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

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

Maddə 418.3. Prosesual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması qətnamənin yaxud qərardadın ləğv edilməsi üçün o vaxt əsas ola bilər ki, bu pozuntu düzgün qətnamə qəbul edilməməsi ilə nəticələnsin və ya nəticələne bilsin.

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 apelyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosesual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

Qanunun tələbinə görə kassasiya instansiyası məhkəməsi işin faktiki hallarını araşdırmır . Lakin apelyasiya 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.

İş üzrə iddiaçı kassasiya şikayəti verərək apelyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsini bütünlüklə mübahisələndirdiyindən qətnamə tam yoxlanılır.

Kassasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyi

Məhkəmə kollegiyasının mövqeyi ondan ibarətdir ki, apelyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən mübahisəli hüquq münasibətini tənzimləyən maddi hüquq normaları düzgün tətbiq olunmuşdur. İş üzrə düzgün qətnamə qəbul edilməməsi ilə nəticələnen prosesual 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.

Kassasiya şikayətinin dəlillərindən görünür ki, iddiaçı müqavilənin vacib əhəmiyyətli yanılmanın təsiri altında bağlandığına istinad edir və bu qənaətinə onunla əsaslandırır ki, müqavilə bağlanarkən cavabdeh mübahisəli fərdi yaşayış evinin yerləşdiyi torpaq sahəsinin dövlət mülkiyyətində olmasını bildirməmiş və cavabdeh mübahisəli fərdi yaşayış evini qeyri-yaşayış sahəsi kimi təqdim etmişdir.

Məhkəmə kollegiyası ilk növbədə qeyd edir ki, şikayətin dəlillərindən görünür ki, iddiaçı tərəflər arasında bağlanmış müqavilənin etibarsızlığı ilə bağlı hallara istinad edir.

Lakin baxılan işdə iddia tələbinin əsası kimi müqavilənin etibarsızlığına deyil, müqaviləyə dəyişiklik edilməsinə istinad etmişdir. Bu isə Mülki Məcəllədə ayrı-ayrı fəsillərdə nəzərdə tutulmuş, tamamilə fərqli iddia tələbinin qanuni əsaslarını təşkil edir.

MPM-nin 218.3-cü maddəsinə görə hakim işdə iştirak edən şəxslərin verdiyi tələblər üzrə qətnamə çıxarır.

Prosesual qanunvericilik iddiaçıya birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi qəbul edilənədək iddia tələbinin həcmi azaltmaq və ya artırmaq hüququ verir. Lakin iddianın əsası və predmeti iddianın ən vacib iki ünsürünü təşkil etdiyindən onların dəyişdirilməsinə də iddia ərizəsinin verilməsinə dair prosesual qanunvericiliyin tələbi eyni qaydada tətbiq olunmalı, iddiaçı iddianın əsasını və ya predmetinin dəyişdirilməsi ilə bağlı məhkəməyə yazılı ərizə təqdim etməlidir.

İddianın əsasını seçmək və onu dəyişdirmək hüququnun müstəsna olaraq iddiaçıya məxsus olması dispozitivlik prinsipindən irəli gəlir. Bu prinsip işdə iştirak edən şəxslərin, ilk növbədə tərəflərin iş materiallarından və prosesual hüquqlardan maraqlarına uyğun sərbəst istifadə etməsinin mümkünlüyünü nəzərdə tutur. Dispozitivlik prinsipinə əsasən iddianın qaldırılması, onun əsasının və predmetinin müəyyənləşdirilməsi, habelə iddiadan imtina edilməsi iddiaçının iradəsindən asılıdır.

İddiaçının öz iddiasının əsasını birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi qəbul edilənədək yazılı ərizə verməklə dəyişməsi barədə qayda dispozitivlik prinsipi ilə yanaşı, həm də mülki prosesin digər fundamental prinsipi olan çəkişmə prinsipinin təmin olunmasına yönəlmişdir. Çünki iş üzrə cavabdeh öz müdafiəsini təşkil etmək, iddiaçının dəlillərinə əsaslandırılmış cavab vermək, habelə özünün əks sübutlarını təqdim etmək imkanına malik olmaq üçün qarşı tərəfin ona yönəlmiş tələbinin əsasının nə olduğu barədə aydın ifadə edilmiş məlumatla malik olmalıdır.

Baxılan iş üzrə iddia tələbinin əsası müqavilənin etibarsız hesab edilməsi deyil, dəyişdirilməsi olmuşdur. Tərəflər arasında etibarsızlıqla bağlı əvvəllər başqa məhkəmə mübahisəsi olmuş və bu barədə qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qətnaməsi vardır.

Müqavilə bağlanan zaman torpaq sahəsinin cavabdehin mülkiyyətində olmaması və cavabdehin həmin sahəni qeyri-yaşayış sahəsi kimi təqdim etməsi ilə bağlı məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, tərəflər arasında 24.04.2019-cu il tarixli Razılaşma Müqviləsi və 27.06.2019-cu il tarixli X2 imzalanarkən müqavilə iddiaçının səlahiyyəti nümayəndəsi tərəfindən imzalanmış, müqaviləyə MMC-nin möhürü vurulmuşdur.

Belə olan halda müqavilənin düzgünlüyü prezumpsiyası qüvvədədir və iddiaçı MMC lazımı qaydada imzalanaraq bağlanmış müqavilənin şərtlərinin iddiaçının iradəsinə uyğun olmamasını, müqavilə şərtlərinin ona fərqli qaydada məlum olmasını sübut etməlidir.

İddiaçı isə iddia tələbinin əsası kimi istinad etdiyi bu halları sübut edəcək dəlilləri nə birinci instansiya məhkəməsi, nədəki apellyasiya instansiyası məhkəməsinə təqdim edə bilməmişdir.

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

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

Tərəflər arasında bağlanmış razılaşma protokolunda mübahisəli fərdi yaşayış evi ilə bağlı mülkiyyəti hüququna dair Çıxarışın nömrəsi və tarixi göstərilmişdir. Belə olan halda həmin Çıxarışdakı məlumatların hüquqi şəxs olan iddiaçıya məlum olmaması riskini iddiaçı daşıyır.

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

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

Qərara aldı:

Kassasiya şikayəti təmin edilməsin.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının 2(103)-4340/2021 nömrəli iş üzrə 07 may 2021-ci il tarixli qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.