



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRAR

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-5472/2021

01.11.2021

ALİ MƏHKƏMƏ

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

**İddiaçı xxxxnın cavabdehlər Cavabdeh1, Cavabdeh3 Fizuli oğlu, Cavabdeh2, X ()
, Cavabdeh5 qarşı kredit borcunun tutulması və tutmanın ipoteka predmetinə
yönəldilməsi tələbinə dair iş üzrə**

Q Ə R A R İ

**(Açar sözlər: kredit borcunun tutulması, tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi,
ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti, likvid qiymət)**

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,
İddiaçının nümayəndəsi X6, vəkili X7,
Cavabdeh və onun vəkili Vəkil1 iştirakı ilə,
Şəki Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının 2(107)-38/2021 nömrəli iş üzrə 17 may 2021-ci il tarixli qətnaməsindən Cavabdeh1 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

ASC «Xalq» Bankı ilə X9 arasında 05.12.2014-cü il tarixli *****97914 sayılı kredit müqaviləsinə əsasən illik 21 faiz dərəcəsi ilə 48 ay müddətinə 25000 manat məbləğində kredit verilmişdir.

05.12.2014-cü il tarixli *****97914/ip sayılı sonrakı ipoteka müqaviləsinə 1 sayılı əlavə sazişə əsasən 05.12.2014-cü il tarixli *****97914 sayılı kredit müqaviləsi üzrə ödənişin təminatı kimi X4 mülkiyyətində olan (MA seriyalı ***** nömrəli Çıxarışa əsasən) İsmayilli rayonu İsmayilli kəndində 0,06 hektar həyətyanı torpaq sahəsində yerləşən 2 mərtəbəli, 6 otaqlı, 315,2 kv.metr ümumi sahəsi, 152,3 kv.metr yaşayış sahəsi və 162,9 kv.metr yardımçı sahədən ibarət fərdi yaşayış evi ipoteka qoyulmuş, ipotekanın yüklüüyü daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində 7 nömrəli reyestr kitabının 126 nömrəli vərəqində *****93-10301 reyestr nömrəsi, ***** qeydiyyat nömrəsi ilə 13.05.2011-ci ildə qeydə alınmışdır.

Cavabdeh2, Cavabdeh3, Cavabdeh4 Füzuli qızı və Cavabdeh5 Füzuli qızının notariat qaydasında təsdiq olunmuş ərizələrlə ipoteka predmeti olan Cavabdeh1 məxsus olan İsmayilli rayonu İsmayilli kəndində yerləşən fərdi yaşayış evinə tutma yönəldikdə və ev satıldıqdan sonra qeyd-şərtsiz olaraq fərdi yaşayış evini tərk edəcəkləri barədə üzərlərinə öhdəlik götürmüşlər.

05.12.2014-cü il tarixli *****97914/ip sayılı sonrakı ipoteka müqaviləsi üzrə iddiaçının tələblərinin təmin edilməsi üçün ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi haqqında 07.04.2016-cı il tarixli 185 sayılı bildirişlə, kredit müqaviləsi üzrə borcun ödənilməsinin təmin edilməsi məqsədi ilə ipoteka predmetinin 30 gün ərzində satılması tələb edilmiş, əks təqdirdə iddiaçının məhkəməyə müraciət etmək və ipoteka qoyulmuş əmlakı açıq hərracda satmaq hüququndan istifadə edəcəyi barədə ipoteka qoyan X8 xəbərdarlıq edilmişdir.

ASC «Xalq» Bankı İsmayilli filialının 15.04.2016-cı il tarixli ərizəyə və Azərbaycan Respublikası ƏMDK yanında DƏDRX 9 sayılı Ərazi İdarəsinin 20.04.2016-cı il tarixli *****68 sayılı məktuba əsasən ASC «Xalq» X2 tərəfindən ipoteka qoyulmuş İsmayilli rayonu İsmayilli kəndində 0,06 hektar həyətyanı torpaq sahəsində yerləşən, tam mülkiyyət hüququ üzrə özünə məxsus 2 mərtəbəli, 6 otaqlı, 315,2 kv.metr ümumi sahəsi, 152,3 kv.metr yaşayış sahəsi və 162,9 kv.metr yardımçı sahəsi olan fərdi yaşayış evindən ibarət ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsinə dair bildirişin qeydə alınması xahiş edilmiş, ərizə 15.04.2016-cı ildə Azərbaycan Respublikası ƏMDK yanında DƏDRX 9 sayılı Ərazi İdarəsinə 206 sayla daxil olmuş və 20.04.2016-cı il tarixdə *****68 nömrə ilə qeydə alınmışdır.

İş üzrə qəbul edilmiş məhkəmə aktları

Birinci instansiya məhkəməsində icraat

İddiaçı ASC «Xalq» Bankı (bundan sonra - iddiaçı və ya bank) cavabdehlər X9, Cavabdeh2, Cavabdeh3, Cavabdeh4 Füzuli qızı və Cavabdeh5 Füzuli qızına qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək 05.12.2014-cü il tarixli *****97914/ip sayılı sonrakı ipoteka müqaviləsi üzrə ipoteka predmeti olan və Cavabdeh1 məxsus İsmayilli rayonu İsmayilli kəndində yerləşən 0,06 ha torpaq sahəsinin və həmin torpaq sahəsinin üzərindəki 2 mərtəbəli, 6 otaqlı, 315,2 kv.m ümumi sahəsi, 152,3 kv.m yaşayış sahəsi və 162,9 kv.m yardımçı sahəsi olan fərdi yaşayış evinə (bundan sonra – ipoteka predmeti və ya fərdi yaşayış evi) tutmanın yönəldilməsi, fərdi yaşayış evinin açıq hərracda satılması və 05.12.2014-cü il tarixli *****97914 №-li kredit müqaviləsi üzrə cavabdehin iddiaçı qarşısında 24320,83 manat əsas borc, 5282,61 manat kreditdən istifadəyə görə hesablanmış adi faizlər üzrə borc məbləği, 16.09.2016-cı il tarixinə qədər vaxtı keçmiş əsas borc məbləğinə illik 15% faiz dərəcəsi ilə hesablanmış 214,92 manat cərimə faizləri, cəmi 29818 manat 36 qəpik və 16.09.2016-cı il tarixdən başlayaraq iddiaçının tələblərinin ipoteka predmeti hesabına faktiki təmin edilməsi tarixinə qədər əsas borc məbləğinə illik 21% faiz dərəcəsi ilə hesablanan faizlər formasında əldən çıxmış faydanın əvəzi, illik 15% faiz dərəcəsi ilə hesablanan cərimə faizləri, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə bildirişin dövlət qeydiyyatına alınmasına görə 30 manat və sənədlərin notariat qaydasında təsdiq edilməsinə görə 16 manat məbləğində

çəkilməmiş xərclər ipoteka predmetinin dəyərindən iddiaçının xeyrinə tutulması, iddia ərizəsinin verilməsinə görə 30 manat məbləğində dövlət rüsumunun ödənilməsi üzrə çəkilməmiş xərclərin cavabdehdən iddiaçının xeyrinə tutulması, fərdi yaşayış evi satıldıqdan sonra orada yaşayan X9, Cavabdeh2, Cavabdeh3, Cavabdeh4 Füzuli qızı və Cavabdeh5 Füzuli qızı, onların ailə üzvləri və digər şəxslər fərdi yaşayış evini 1 ay ərzində tərk etmədikləri halda, həmin şəxslərin fərdi yaşayış evindən məcburi qaydada çıxarılması, ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti cavabdehin buna etiraz etmədiyi təqdirdə ipoteka predmetinin 05.12.2014-cü il tarixli *****97914/ip sayılı sonrakı ipoteka müqaviləsinin 3.5-ci bəndində qeyd olunmuş likvid dəyəri 45000 manat məbləğində, cavabdehin etiraz etdiyi təqdirdə isə birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən cəlb edilmiş müstəqil qiymətləndiricinin rəyi əsasında təyin edilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

İddia tələbi onunla əsaslandırılmışdır ki, Cavabdeh1 kreditdən istifadə etsə də, müqavilə üzrə üzərinə götürdüyü öhdəliyin icrasını tam təmin etməmişdir. Belə ki, kredit müqaviləsinə əlavə olunmuş 1 sayılı əlavə sənədə əsasən cavabdeh hər ay bərabər məbləğdə müvafiq ödənişlər aparmaqla əsas borc məbləğinin qaytarılmasını və ona hesablanmış faizlərin ödənilməsini öhdəsinə götürsə də, öhdəliklərini pozmuş və bu günə qədər kredit üzrə əsas borc məbləğinin bir hissəsini banka qaytarmamış və əsas borc məbləğinə hesablanmış faizlərin müəyyən hissəsini ödəməmişdir. Beləliklə, cavabdehin kredit qarşısında 24320,83 manat əsas borc, 5282,61 manat kreditdən istifadəyə görə hesablanmış adi faizlər üzrə borcu, 16.09.2016-cı il tarixinə qədər vaxtı keçmiş əsas borc məbləğinə illik 15% dərəcəsi ilə hesablanmış 214,92 manat cərimə faizləri olmaqla, cəmi 29818 manat 36 qəpik məbləğində borcu yaranmışdır. Kredit müqaviləsi üzrə cavabdeh tərəfindən üzərinə götürdüyü öhdəliklərin pozulması ilə əlaqədar olaraq iddiaçının kredit müqaviləsinin 3.1.3-cü yarımbəndinə əsasən hesablanmış faizlərlə birlikdə əsas borc məbləğinin qaytarılmasını vaxtından əvvəl tələb etmək və öz tələblərini «İpoteka haqqında» Azərbaycan Respublikasının 15 aprel 2005-ci il tarixli Qanununun 33 və 34-cü maddələrinə əsasən ipoteka qoyulmuş əmlak hesabına təmin etmək hüququ yaranmışdır. İddiaçı tərəfindən həmin Qanunun 36-cı maddəsinə uyğun olaraq cavabdehə ipoteka qoyulmuş əmlaka tutmanın yönəldilməsi haqqında 07.04.2016-cı il tarixli 185 №-li bildiriş göndərilmiş və iddiaçı qarşısında yaranmış borcun ipoteka qoyulmuş əmlak hesabına ödənilməsi üçün bu əmlakın 30 gün müddətindən gec olmayaraq satılması tələb edilmişdir. İddiaçı tərəfindən tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi ilə əlaqədar bildirişin qeydiyyata alınması barədə 15.04.2016-cı il tarixli 206 sayılı ərizə ilə Azərbaycan Respublikası ƏMDK yanında DƏDRX-nin 9 sayılı Ərazi İdarəsinə müraciət edilmiş və həmin idarə tərəfindən 15.04.2016-cı ildə *****68 nömrəli məktubla banka bildirişin qeydə alınması barədə məlumat verilmişdir. Borcun ödənilməsi ilə əlaqədar olaraq nank tərəfindən cavabdehə kifayət qədər möhlət verilərsə də, bu günədək heç bir əməli tədbir görülməmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsinin iclasında Cavabdeh3 iddianı qismən qəbul edərək izahatında göstərmişdir ki, kreditin müəyyən hissəsini ödəmiş, maddi vəziyyəti pisləşdiyindən qalan məbləği ödəyə bilməmişdir. Lakin bütün çətinliklərə baxmayaraq borcun ödənilməsinə çalışacaqlar. Buna görə də gecikdirilmiş günlərə görə hesablanmış cərimə borcunun silinməsinə və iş üzrə qanuni qərar qəbul olunmasını xahiş edir.

Birinci instansiya məhkəməsinə təqdim edilmiş Azərbaycan Respublikası «X5» MMC-nin 06.12.2016-cı il tarixli 06/12/16 sayılı Yaşayış Təyinatlı Əmlakın X1 və məhkəməyə ünvanlanmış məktubuna əsasən, ipoteka predmetinin bazar dəyəri 61000 manat təşkil edir.

İddiaçı tərəfindən təqdim edilmiş cədvələ əsasən borcalan X9 05.12.2014-cü il tarixli *****97914 sayılı kredit müqaviləsi üzrə bank qarşısında öhdəliklərin yerinə yetirilmədiyinə görə 16.09.2016-cı il tarixə əsas borcu 16545,63 manat, vaxtı keçmiş əsas borc 7775,20 manat, adi faiz borcu 5282,61 manat, cərimə borcu 214,92 manat olmaqla, cəmi borcu 29818 manat 36 qəpik təşkil edir.

İsmayılı Rayon Məhkəməsinin (hakim Azad Əliyev) 2(037)-2020/2016 nömrəli iş üzrə 07 dekabr 2016-cı il tarixli qətnaməsi ilə iddia qismən təmin edilmiş, bank ilə X9 arasında bağlanmış 05.12.2014-cü il tarixli *****97914 sayılı kredit müqaviləsi üzrə 24320 manat 83 qəpik əsas borc, 5282 manat 61 qəpik adi faiz borcu, 214 manat 92 qəpik cərimə, iddia qaldırmaq üçün ödənilmiş 30 manat dövlət rüsumu, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə bildirişin qeydə alınması üçün ödənilmiş 10 manat dövlət rüsumu və 20 manat xidmət haqqı və sənədlərin notariat qaydasında təsdiq edilməsinə görə ödənilmiş 16 manat olmaqla, cəmi 29894 manat 36 qəpik məbləğin X3 alınaraq iddiaçıya ödənilməsi; 29894 manat 36 məbləğinin tutulması ipoteka ilə yüklü edilmiş, Azərbaycan Respublikası DƏDRX Hüquqların Dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən MA seriyalı ***** nömrəli Çıxarışa uyğun olaraq İsmayılı rayonu İsmayılı kəndində mülkiyyətdə olan 0,06 hektar həyətyanı torpaq sahəsi və həmin torpaq sahəsində yerləşən, mülkiyyət hüququ ilə X4 adına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində 7 nömrəli

reyestr kitabının 126 nömrəli vərəqində *****93-10301 reyestr nömrəsi, ***** qeydiyyat nömrəsi ilə 13.05.2011-ci ildə qeydə alınmış ipoteka predmetinin açıq hərracda satılmaqla yönəldilməsi; İpoteka predmeti olan fərdi yaşayış evinin hərracda ilkin satış qiyməti 61000 manat müəyyən edilməsi; İpoteka qoyulmuş fərdi yaşayış evinə tutma yönəldildikdə və o satıldıqda ipoteka qoyan X9 və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri Cavabdeh2, Cavabdeh3, Cavabdeh4 Füzuli qızı və Cavabdeh5 Füzuli qızı tutduqları yaşayış sahəsini ən gec bir ay ərzində tərk etmədikdə onların həmin evdən məcburi qaydada çıxarılması; iddianın qalan hissəsinin təmin edilməməsi qəet edilmişdir.

Məhkəmə gəlidiyi nəticəni onunla əsaslandırmışdır ki, Cavabdeh1 kreditdən istifadə etsə də, müqavilə üzrə üzərinə götürdüyü öhdəliyin icrasını tam təmin etməmişdir. Onun bank qarşısında 29818 manat 36 qəpik məbləğdə borcu yaranmışdır. Ona görə də, həmin borc məbləği cavabdehdən tutulmalıdır.

Məhkəmə həmçinin qeyd etmişdir ki, Cavabdeh1 kredit müqaviləsi üzrə əsas kredit borcunu və faiz borcunu ardıcıl olaraq uzun müddət ödəmədiyindən müqavilə şərtlərinə, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 317 və 319.1-ci maddələrinə və «İpoteka haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 33, 34.1, 34.1.1 və 34.1.2-ci maddələrinin tələblərinə uyğun olaraq ipoteka saxlayan ipoteka predmetinin satılmasını tələb etmək və ipoteka ilə yüklü edilmiş obyekt açıq hərracdan satmaq hüququna malikdir.

Məhkəmə ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi, ipoteka predmetinin açıq hərracda satılması hissədə də, iddia tələbini əsaslı hesab etmiş, ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini məhkəməyə təqdim edilmiş "X5" MMC-nin 06.12.2016-cı il tarixli rəyinə istinad edərək 61000 manat müəyyən etmişdir.

İpoteka qoyan X9 və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvü Cavabdeh2, Cavabdeh3, Cavabdeh4 Füzuli qızı və Cavabdeh5 Füzuli qızı ipoteka müqaviləsi bağlanarkən həmin mənzilə tutma yönəldildikdə və mənzil satıldıqda qeyd-şərtsiz mənzili tərk edəcələri barədə üzərlərinə notariat qaydasında təsdiq edilmiş öhdəlik götürdüklerinden məhkəmə ipoteka qoyulmuş mənzilə tutma yönəldildikdə və o satıldıqda ipoteka qoyanın və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin mənzildən məcburi qaydada çıxarılması hissədə də iddia tələbini təmin etmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi iddianı qismən təmin edərəkən həmin vaxt qüvvədə olmuş Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 13-cü maddəsinə, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 21.1 və 21.2, 157.1, 157.2, 157.5, 317.1, 309, 319.1, 385, 427.3, 430.1, 442, 443.1, 445.1, 445.2, 448.1, 448.2, 739.1, 740 və 743-cü maddələrinə, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası Məhkəməsinin 31.05.2002-ci il tarixli qərarına, «İpoteka haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 10.4, 11.1, 33, 34.1, 34.1.1 və 34.1.2, 39.3.3, 59.3, 59.3.1, 59.3.2, 59.4-cü maddələrinə istinad etmişdir.

Qətnamədən narazı qalan Cavabdeh1 apellyasiya şikayəti vermişdir.

Apellyasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, iddianın tələb olunan məbləğ hissəsinə nəzər saldıqda aşkar görülür ki, bank tərəfindən hesablanmış faiz məbləği hədsiz şişirdilib və ümumilikdə tələb edilən cəmi borc məbləği düzgün hesablanmayıb. Belə ki, tərəfindən həyata keçirilmiş ödənişlər bank tərəfindən nəzərə alınmamışdır. Birinci instansiya məhkəməsi də kobud pozuntu edərək, iş üzrə məhkəmə-mühasibatlıq ekspertizası təyin etmədən yalnız iddiaçının təqdim etdiyi sübutlar əsasında formal qətnamə qəbul etmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi iş üzrə borcun hesablanmasına dair mübahisə olmasına baxmayaraq məhkəmə-mühasibatlıq ekspertizası təyin etmədən faiz və əsas borcu olduğu kimi qəet etmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi isə heç bir əsas olmadan ondan əlavə olaraq 214.92 manat cərimənin tutulmasını qəet etmişdir.

Həmçinin birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsində ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti 61000 manat müəyyən edilmişdir. Halbuki, bu qiymət həmin ərazinin torpaq sahəsinin qiymətidir. Birinci instansiya məhkəməsi qətnamənin əsaslandırıcı hissəsində "X5" MMC-nin 06.12.2016-cı il tarixli hesabatını əsas götürmüşdür ki, həmin hesabat da fərdi yaşayış evinin real bazar qiymətini nəinki əks etdirmir, hətta dəyərindən dəfələrlə aşağı qiymətləndirmişdir. Belə ki, ona məxsus olan fərdi yaşayış evi tam təmirli olmaqla yanaşı şəhər ərazidə yerləşir. Həmin evin hazırki bazar dəyəri orta hesabla 150.000-200.000 manat arasında dəyişir. Həmin hesabat reallığı əks etdirmir və mülkiyyətçi kimi onun hüquqlarını pozmaqla yanaşı iddiaçının maraqlarını qoruyur. Bu isə bir daha sübut edir ki, İsmayılı Rayon Məhkəməsinin qətnaməsi onun Konstitusiyası və qanunlarla qorunan hüquqlarını pozmaqla yanaşı bərabərlik prinsipinə riayət edilmədən qəbul edilmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsindəki icraat

Şəki Apellyasiya Məhkəməsinin 26 fevral 2020-ci il tarixli, 2(107)-635/2020 nömrəli qərarına əsasən Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyinin Məhkəmə Ekspertizası Mərkəzi tərəfindən verilmiş 28 mart 2020-ci il tarixli 9/449 nömrəli məhkəmə ekspertizasının rəyində göstərilmişdir ki, bank ilə X9 arasında 05.12.2014-cü il tarixdə bağlanmış *****97914 sayılı kredit müqaviləsi üzrə 04.10.2016-cı il tarixə əsas kredit borcu üzrə 24392,03 manat və faiz borcu üzrə 4851,84 manat borc hesablanmışdır.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsinin 26.02.2020-ci il tarixli qərarına əsasən məhkəmə təqdim edilmiş "X10" MMC-nin 02.09.2020-ci il tarixli 033/20 № li rəyinə əsasən ipoteka predmetinin orta bazar qiyməti 130000 manat, likvid qiyməti isə 120000 manat müəyyən edilmişdir.

İddiaçı həmin rəylə razılaşmayaraq, ipoteka predmetinin həddindən artıq yüksək qiymətləndirildiyini qeyd etmiş və təkrar qiymətləndirmənin keçirilməsi barədə vəsatət vermişdir.

İddiaçı eyni zamanda həmin vəsatətə müstəqil qiymətləndirilərin rəyini əlavə etmişdir.

Belə ki, vəsatətə əlavə edilmiş "xxxx" MMC-nin 18.09.2020-ci il tarixli rəyinə əsasən ipoteka predmetinin orta bazar qiyməti 60000 manat, likvid qiyməti isə 55000 manat müəyyən edilmişdir.

Vəsatətə əlavə edilmiş "xxxx" MMC-nin 17.09.2020-ci il tarixli rəyinə əsasən ipoteka predmetinin orta bazar qiyməti 58500 manat, likvid qiyməti isə 52650 manat müəyyən edilmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsinin 07.10.2020-ci il tarixli qərarı ilə təkrar qiymətləndirmə aparılması qərara alınmışdır.

Məhkəməyə təqdim edilmiş "xxxx" MMC-nin 05 aprel 2021-ci ildə verdiyi Ç-090 nömrəli rəyə əsasən, ipoteka predmetinin likvid qiyməti 62000 manatdır.

Rəy məhkəməyə təqdim edildikdən sonra cavabdeh rəylər razılaşmayaraq ipoteka predmetinin qiymətinin aşağı qiymətləndirildiyini bildirmiş və məhkəməyə əmlakın təkrar qiymətləndirilməsi barədə vəsatət vermişdir.

Həmçinin cavabdeh vəsatətə müstəqil qiymətləndiricilərin rəyini də əlavə etmişdir.

Belə ki, vəsatətə əlavə edilmiş "xxxx" MMC-nin 05.04.2021-ci il tarixli rəyinə əsasən ipoteka predmetinin orta bazar qiyməti 124500 manat, likvid qiyməti isə 112000 manat müəyyən edilmişdir.

Vəsatətə əlavə edilmiş "xxxx" MMC-nin 15.04.2021-ci il tarixli rəyinə əsasən ipoteka predmetinin orta bazar qiyməti 130000 manat, likvid qiyməti isə 117000 manat müəyyən edilmişdir.

Şəki Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının (hakimlər – Ələddin Məcidov - sədrlik edən və məruzəçi, Vəzirxan Məlikov və Ayaz Mahmudov) 2(103)-38/2021 nömrəli iş üzrə 17 may 2021-ci il tarixli qətnaməsi ilə apellyasiya şikayəti qismən təmin edilmiş, birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi mübahisələndirilən hissədə dəyişdirilmiş, cavabdeh X3 alınıb iddiaçıya verilməli olan faiz borcunun məbləği 4851,84 manat, cəmi borcun məbləği 29463,59 manat və ipoteka predmetinin hərəcda ilkin satış qiyməti 62000 manat müəyyən edilmiş, qətnamənin mübahisələndirilən digər hissəsi dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır. Qətnamə ilə həmçinin məhkəmə xərcləri ilə bağlı məsələlər həll edilmişdir.

Məhkəmə gəldiyi nəticəni onunla əsaslandırmışdır ki, iddianın 16.09.2016-cı il tarixdən başlayaraq iddiaçının tələblərinin ipoteka predmeti hesabına faktiki təmin edilməsi tarixinə qədər əsas borc məbləğinə illik 21% faiz dərəcəsi ilə hesablanan faizlər formasında əldən çıxmış faydanın əvəzi, illik 15% faiz dərəcəsi ilə hesablanan cərimə faizlərinin tutulması tələbinə dair hissəsi təmin edilməməlidir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi qeyd etmişdir ki, Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyinin Məhkəmə Ekspertizası Mərkəzi tərəfindən verilmiş 28 mart 2020-ci il tarixli 9/449 nömrəli məhkəmə ekspertizasının rəyi ilə 04.10.2016-cı il tarixə əsas kredit borcu üzrə 24392,03 manat və faiz borcu üzrə 4851,84 manat borc hesablanmışdır. Birinci instansiya məhkəməsi iddianı əsas borca görə təmin etdiyi 24320 manat 83 qəpiklə iddiaçı razılaşaraq qətnaməni mübahisələndirmədiyindən, həmçinin faiz borcunun məbləği iddiaçının tələb etdiyi və birinci instansiya məhkəməsinin təmin etdiyi 5282,61 manatdan az - 4851,84 manat olduğundan əsas borcun məbləği iddia tələbinin təmin edildiyi həcmdə saxlanılmalı, faiz borcunun məbləği rəyə uyğun hesablanmalı və cəmi borcun məbləği onlara münasib olaraq dəyişdirilməlidir. Ona görə də, məhkəmə faiz borcu hissədə birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsini dəyişdirmiş, dəyişdirilmiş faiz borcuna uyğun olaraq ümumi borcun məbləğini də dəyişdirməmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi ipoteka predmetinin ilkin satış qiymət hissədə də, apellyasiya instansiyası məhkəməsinə təqdim edilmiş rəyə uyğun olaraq ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin (likvid qiymət) 62000 manat müəyyən etmişdir.

Cavabdeh1 (Vəkil1) kassasiya şikayəti verərək apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv edilib, işin yenidən baxılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Kassasiya şikayətinin və ona etirazın dəlilləri, məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları

Kassasiya şikayətinin dəlilləri

Kassasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, apellyasiya şikayətində birinci instansiya tərəfindən yol verilmiş pozuntularla bağlı kifayət qədər əsaslı dəlillər gətirilmişdir, lakin Şəki Apellyasiya məhkəməsi qeyd edilən pozuntulara hüquqi qiymət verməmişdir. Belə ki, apellyasiya şikayətində cavabdeh ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin xeyli aşağı olmasını bildirərək, iş üzrə müvafiq qiymətləndirmə ekspertizanın keçirilməsini xahiş etmişdir. Bununla bağlı məhkəmə tərəfindən məhkəmə-əmtəəşünaslıq ekspertizası təyin edilmişdir. Rəyin verilməsi "X11" MMC-yə həvalə edilmişdir. Həmin şirkət tərəfindən verilmiş obyektiv rəyə əsasən ipoteka predmeti olan fərdi yaşayış evinin orta bazar qiyməti 130000 manat, likvid qiyməti isə 120000 manat müəyyən edilmişdir. Lakin rəydən narazı qalan iddiaçı bank məhkəməyə formal qiymətləndirmə rəyləri təqdim edərək, ipoteka predmetinin qiymətinin müəyyən edilməsi üçün təkrar qiymətləndirmənin keçirilməsini xahiş etmişdir. Bundan sonra məhkəmə təkrar məlikəmə-əmtəəşünaslıq ekspertizası təyin edildi və ekspertizanın aparılması "Heba Consulting" MMC-yə həvalə edilmişdir. Həmin şirkət cavabdehə məxsus daşınmaz əmlakın qiymətini dəfələrlə azaltmışdır. Belə ki, ipoteka predmetinin bazar dəyərini cəmi 70000 manat, likvid qiymətini isə 62000 manat müəyyən etmişdir. Həmin rəylə razılaşmayan cavabdeh ayrı-ayrılıqda iki müxtəlif qiymətləndirmə şirkətlərinə müraciət etmiş və ona məxsus fərdi yaşayış evinin real bazar və likvid qiymətinin müəyyən edilməsi üçün mütəxəssis rəyinin verilməsi xahiş etmişdir. "xxxx" qiymətləndirmə şirkəti tərəfindən verilmiş 15 aprel 2021-ci il tarixli mütəxəssis rəyinə əsasən fərdi yaşayış evinin bazar dəyəri 130000 manat, likvid qiyməti isə 117000 manat təşkil edir. Digər qiymətləndirmə şirkəti "xxxx" MMC-nin 05 aprel 2021-ci il tarixli rəyinə əsasən ipoteka predmeti olan fərdi yaşayış evinin bazar dəyəri 124500 manat, likvid dəyəri isə 112000 manat müəyyən edilmişdir. Həmin şirkətlər tərəfindən verilmiş obyektiv rəylər məhkəmə tərəfindən ilk dəfə təyin edilmiş məhkəmə-əmtəəşünaslıq ekspertizası zamanı müəyyən edilmiş qiymətə yaxın qiymət idi və cavabdehin əmlakının real dəyərini əks etdirirdi. "xxxx" MMC tərəfindən verilmiş rəy daşınmaz əmlakın dəyərini əhəmiyyətli dərəcədə az müəyyən etdiyi üçün cavabdeh məhkəməyə vəsatətlə müraciət edərək, həmin rəyi nəzərə almamağı, əks təqdirdə ipoteka predmetinin real bazar və likvid dəyərinin müəyyən edilməsi üçün təkrar məhkəmə-əmtəəşünaslıq ekspertizasının təyin edilməsini xahiş etmişdir. İpoteka predmetinin ilkin satış qiymətində mübahisənin olmasına baxmayaraq məhkəmə cavabdehin vəsatətini təmin etməmiş və bankın maraqlarına xidmət edən "Heba Consulting" MMC-nin rəyinə uyğun olaraq ilkin satış qiymətini 62000 manat müəyyən etmişdir.

Digər tərəfdən birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi qəbul edildikdən sonra tərəfindən ayrı-ayrı vaxtlarda banka müəyyən məbləğdə pul ödəmişdir. Həmin ödənişləri təsdiq edən müvafiq qəbzlər onun tərəfindən apellyasiya instansiyası məhkəməsinə təqdim edilmiş və həmin ödənişlərin qət edilmiş ümumi məbləğdən çıxarılmasını xahiş etsə də, məhkəmə bunu nəzərə almamışdır.

Kassasiya şikayətinə qarşı yazılı etiraz verilməmişdir.

Məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları

Cavabdeh1 və onun vəkili məhkəmə kollegiyasının iclasında kassasiya şikayətinin məzmununa uyğun izahat verərək şikayətin təmin edilməsini xahiş etdilər.

İddiaçının nümayəndəsi və vəkili 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 digər cavabdehlər gəlmədikləri üçün və gəlməmələrinin səbəbləri barədə məlumat vermədiklərindən məhkəmə kollegiyası Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 415.3-cü maddəsinə əsasən işə digər cavabdehlərin iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab etdi.

Tətbiq edilən hüquq

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi:

Maddə 739. Borc müqaviləsinə görə, iştirakılardan biri (borc verən) pula və ya digər əvəz edilən əşyalara mülkiyyət hüququnu digər iştirakçıya (borc alana) keçirməyi öhdəsinə götürür, digər iştirakçı (borc alan) isə aldığı pulu müvafiq olaraq pul və ya eyni keyfiyyətdə və miqdarda olan eyni

növlü əşyalar şəklində borc verənə qaytarmağı öhdəsinə götürür. Borc müqaviləsinin predmeti hər hansı pul məbləği olduqda, o, kredit müqaviləsi adlandırılır.

Maddə 385.1. Öhdəliyə əsasən bir şəxs (borclu) başqa şəxsin (kreditorun) xeyrinə müəyyən hərəkət etməlidir, məsələn pul ödəməli, kreditorun isə borcludan vəzifəsinin icrasını tələb etmək hüququ vardır.

Maddə 442 Öhdəliyin icra edilməməsi dedikdə onun pozulması və ya lazımınca icra edilməməsi (vaxtında icra edilməməsi, və ya öhdəliyin məzmunu ilə müəyyənləşdirilmiş digər şərtləri pozmaqla icra edilməsi) başa düşülür.

Girov və ipoteka hüququ girov qoyanın əşyası barəsində girov saxlayanın əşya hüququdur və eyni zamanda borclunun girov saxlayan qarşısında pul və ya başqa öhdəliyinin icrasının təmin edilməsi üsuludur. Girov saxlayanın (kreditorun) tələblərinin ödənilməsi üçün tutma girov qoyulmuş əşyaya borclu girovla təmin edilmiş öhdəliyi onun cavabdeh olduğu səbəblərdən icra etmədikdə və ya lazımınca icra etmədikdə yönəldilə bilər. Borclu təminat vasitəsi ipoteka olan əsas öhdəliyi icra etmədikdə və ya lazımınca icra etmədikdə ipoteka saxlayan daşınmaz əşyanın satılmasını tələb edə bilər. Əgər borclu icrasını təmin etmək üçün əşyanın ipotekaya verildiyi öhdəliklərin yerinə yetirilməsini gecikdirmişsə, ipoteka saxlayan ipoteka ilə yüklü edilmiş obyektə açıq hərracdan satmaq hüququna malikdir. Əgər ipoteka predmetinin satışından götürülmüş məbləğ ipoteka saxlayanın tələblərini ödəməyə kifayət etmirsə, borclu çatışmayan məbləği ipoteka saxlayana ödəməlidir. Əgər satışdan götürülən və ya əldə edilən məbləğ ipoteka saxlayanın tələblərindən artıqdırsa, artıq məbləğ borcluya qaytarılmalıdır (269.1, 295, 317, 319.1 və 319.6-cı maddələr).

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu.

Maddə 39.3.3. Məhkəmə ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi haqqında qərar qəbul edərkən qərarıda ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti, ilkin satış qiyməti ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın razılaşması əsasında, mübahisə olduqda isə müstəqil qiymətləndiricinin rəyi əsasında məhkəmə tərəfindən müəyyən edilir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosessual Məcəlləsi:

Maddə 102.2. Məhkəmə, əsassızlığına görə ekspertin rəyi ilə razılaşmadıqda, habelə bir neçə ekspertin rəyləri arasında ziddiyyətlər olduqda, ekspertiza aparılmasını başqa ekspertə və ya ekspertlərə tapşırıqla, təkrar ekspertiza təyin edə bilər.

Maddə 407.2. Kassasiya şikayətində 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 istinad etməyə yol verilmir.

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

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

Maddə 418.3. Prosessual 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 prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

Qanunun tələbinə görə 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.

İş üzrə iddia tələbi birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən qismən təmin edilmiş, iddiaçı qətnamədən apellyasiya şikayəti verməmiş, tələbin rədd edilən hissəsini mübahisələndirməmişdir. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi qətnaməni Cavabdeh1 apellyasiya şikayətinə əsasən iddia tələbinin təmin edilən hissəsində yoxlayaraq qətnaməni faiz borcu hissədə və ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti hissədə dəyişdirmişdir. İddiaçı tələbin rədd edilən hissəsindən kassasiya şikayəti verməmişdir.

Qətnamədən kassasiya şikayəti verən Cavabdeh1 qətnamənin tam ləğv edilməsini xahiş etsə də, şikayətin məzmunundan görünür ki, kassator qətnaməni yalnız ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsini və borc məbləğinin düzgün hesablanmadığını mübahisələndirir. Ona görə də, qətnamə yalnız mübahisələndirilən hissələrdə yoxlanılır.

Kassasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyi

Məhkəmə kollegiyasının mövqeyi ondan ibarətdir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən mübahisələndirilən hissələrdə - mübahisəli hüquq münasibətini tənzimləyən maddi hüquq normaları düzgün tətbiq olunmuşdur. İş üzrə düzgün mübahisələndirilən hissələrdə qətnamə qəbul edilməməsi ilə nəticələnən prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması halları müəyyən edilmir. Bu baxımdan apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin mübahisələndirilən hissələrdə ləğv olunması və ya dəyişdirilməsi üçün əsas yoxdur.

Kassasiya şikayətinin borcun düzgün hesablanması ilə bağlı dəliliyə münasibətdə məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, cavabdeh ödəniş barədə qəbzlərini birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsindən verdiyi apellyasiya şikayətinə əlavə etmiş, apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən ekspertiza təyin edilərkən həmin qəbzlər iş materiallarında olmuş və ekspert rəy verərkən iş materiallarında olan sənədlərə istinad etmiş və verilmiş rəydə cavabdeh tərəfindən edilmiş ödənişlər (ümmilikdə 5149 manat) nəzərə alınmışdır.

Ona görə də, borcun düzgün hesablanmaması ilə bağlı cavabdehin dəlilləri əsassızdır.

İpoteka predmetinin ilkin satış qiyməti ilə bağlı məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti ilə bağlı iş materiallarında bir neçə rəy mövcuddur.

Apellyasiya məhkəməsinin qərarına əsasən keçirilmiş "X10" MMC-nin 02.09.2020-ci il tarixli rəyinə əsasən ipotekanın bazar qiyməti 130000 manat, likvid qiyməti 120000 manat müəyyən edilmiş, lakin iddiaçının vəsatətinə və vəsatətə əlavə etdiyi sənədlərə əsasən məhkəmə tərəfindən Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 102.2-ci maddəsinə əsasən iş üzrə təkrar ekspertiza təyin edilmiş və Məhkəməyə təqdim edilmiş "xxxx" MMC-nin 05 aprel 2021-ci ildə verdiyi Ç-090 nömrəli rəyə əsasən, ipoteka predmetinin likvid qiyməti 62000 manat müəyyən edilmişdir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 102.2-ci maddəsinə əsasən məhkəmə, əsassızlığına görə ekspertin rəyi ilə razılaşmadıqda, habelə bir neçə ekspertin rəyləri arasında ziddiyyətlər olduqda, ekspertiza aparılmasını başqa ekspertə və ya ekspertlərə tapşırmaqla, təkrar ekspertiza təyin edə bilər.

Göründüyü kimi, apellyasiya məhkəməsi iş üzrə məhkəmə qərarına əsasən keçirilmiş qiymətləndirmə ekspertizasının rəyi ilə razılaşmadığından, təqdim edilmiş bir neçə qiymətləndirmə rəyi arasında qiymətlə bağlı ziddiyyətlər olduğundan, ilkin ekspertiza rəyini qəbul etməyərək, təkrar ekspertiza təyin etmiş və təkrar ekspertiza rəyinin də nəticəsini əsas götürərək ipotekanın ilkin satış qiymətini müəyyən etmişdir.

Təkrar ekspert rəyindən sonra cavabdehin sifarişi ilə daha iki qiymətləndirmə rəyinin alınması və bunun əsasında iş üzrə yenidən təkrar ekspertiza təyin edilməsinin tələb edilməsinə gəldikdə isə məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, belə müstəqil rəylərin çoxluğu iş üzrə dəfələrlə təkrar ekspertizanın keçirilməsinə gətirib çıxarmamalıdır.

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, apellyasiya məhkəməsi tərəfindən iş üzrə verilmiş təkrar ekspertizanın rəyini mötəbər sübut kimi qiymətləndirilməsi düzgün olmuşdur. Belə ki, həmin rəy məhkəmənin qərarı əsasında verilmiş, ekspertlər tərəfindən tam və hərtərəfli tədqiqat aparılmışdır.

Bu səbəbdən, kassasiya şikayəti təmin edilməməli, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi mübahisələndirilən hissələrdə 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.

Şeki Apellyasiya Məhkəməsi Mülki kollegiyasının 2(107)-38/2021 nömrəli iş üzrə 17 may 2021-ci il tarixli qətnaməsi mübahisələndirilən hissələrdə dəyişdirilmədən saxlanılsın.
Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.