



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRAR

Bakı şəhəri

İş № 2(102)-5664/2021

01.11.2021

ALİ MƏHKƏMƏ

Azərbaycan Respublikası adından

**Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi
Mülki kollegiyasının**

İddiaçı Ləğv prosesində olan İddiaçı ASC-nin cavabdehlər "xxxx" MMC-yə, Cavabdeh2 və "X1" MMC-yə qarşı "kredit müqaviləsi üzrə borcun tutulması, tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi" tələbinə dair iddia ərizəsi üzrə

Q Ə R A R İ

(Açar sözlər: ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti, likvid qiymət, ekspert rəyinin qiymətləndirilməsi)

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası, hakimlər Şamayev Elşad Yaquboviçdən (sədrlik edən və məruzəçi), Vəliyeva Elşanə Rafiq qızından və Abbasov Aqil Əzizağa oğlundan ibarət tərkibdə,
Cəfərov Araz Əhməd oğlunun katibliyi,
İddiaçının vəkili Qədirova Vəfa İdris qızının,
Cavabdeh2 vəkili Nümayəndə iştirakları ilə,

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 17 may 2021-ci il tarixli, 2(103)-166/2021 nömrəli qətnaməsindən Cavabdeh2 tərəfindən verilmiş kassasiya şikayətinə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin inzibati binasında açıq məhkəmə iclasında baxaraq, aşağıdakıları müəyyən etdi:

İşin halları:

17 avqust 2015-ci il tarixli 122/0-USD sayılı kredit müqaviləsi ilə İddiaçı ASC tərəfindən "xxxx" MMC-yə illik 12% dərəcəsi ilə 30 ay müddətinə həmin tərəflər arasında bağlanmış 11 oktyabr 2010-cu il tarixli 368/0-AZN sayılı Kredit müqaviləsi üzrə borc məbləğinin (faizlər və cərimə borcları istisna olmaqla) bağlanması şərti ilə 443039 ABŞ dolları məbləğində kredit verilmişdir.

Həmin Kredit müqaviləsinə 12 may 2016-cı il tarixli 01 sayılı əlavə sazişlə borcluya verilən kredit öhdəliyinin qalığı olan 478217,44 ABŞ dolları məbləğində pul vəsaiti ilə bağlı ödəniş müddəti 24 ay müddətinə uzadılmışdır.

İddiaçı ASC, "xxxx" MMC və Cavabdeh2 arasında bağlanmış 12 may 2016-cı il tarixli zəminlik müqaviləsi ilə Cavabdeh2 17 avqust 2015-ci il tarixli, 122/0-USD sayılı kredit müqaviləsinə və bu müqaviləyə əlavə kimi bağlanmış bütün sazişlərə əsasən bankdan kredit götürmüş borcalan tərəfindən kreditor qarşısında öz öhdəliklərinin tamamilə və ya hissə-hissə icra etməsi üçün məsuliyyəti öz üzərinə götürmüşdür.

Həmçinin İddiaçı ASC, "X1" MMC və "xxxx" MMC arasında bağlanmış 31 may 2016-cı il tarixli ipoteka müqaviləsi ilə 17 avqust 2015-ci il tarixli kredit müqaviləsindən irəli gələn öhdəliklərinin təminatı olaraq "X1" MMC-nin mülkiyyətində olan Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində 1,063025 ha torpaq sahəsində yerləşən ümumi sahəsi 10688,32 kv.m. olan qeyri-yaşayış sahəsi bank qarşısında ipoteka ilə yüklü etmişdir. İpoteka ilə yüklü edilmiş əmlakın dəyəri ***** manat məbləğində qiymətləndirilmişdir.

İddiaçı ASC-nin 12 aprel 2017-ci il tarixli maliyyə arayışına əsasən "xxxx" MMC-nin 17 avqust 2015-ci il tarixli kredit müqaviləsi üzrə 12 aprel 2017-ci il tarixinə 443039 ABŞ dolları məbləğində əsas, 83882,12 ABŞ dolları məbləğində faiz, 23152,65 ABŞ dolları məbləğində cərimə, cəmi 550073,77 ABŞ dolları məbləğində borcu yaranmışdır.

İş üzrə qəbul edilmiş məhkəmə aktları:

a) Birinci instansiya məhkəməsində icraat

İddiaçı ASC cavabdehlər "xxxx" MMC-yə, Cavabdeh2 və "X1" MMC-yə qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, "xxxx" MMC-dən və Cavabdeh2 İddiaçı ASC-nin xeyrinə 17 avqust 2015-ci il tarixli kredit müqaviləsi və 12 may 2016-cı il tarixli əlavə saziş üzrə banka 443039 ABŞ dolları məbləğində əsas, 83882,12 ABŞ dolları məbləğində faiz, 23152,65 ABŞ dolları məbləğində cərimə, cəmi 550073,77 ABŞ dolları məbləğində borcun və 30 manat ödənilmiş dövlət rüsumunun tutulması, tutmanın "X1" MMC-yə məxsus Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində olan ümumi sahəsi 10688,32 kv.m olan qeyri-yaşayış binasına yönəldilməsi, həmin binanın açıq hərracda satılması və borcun Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-

Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində olan ümumi sahəsi 10688,32 kv.m olan qeyri-yaşayış binasının hərracdan satışından əldə olunan vəsait hesabına ödənilməsi, satışdan əldə olunmuş vəsait qətnamənin icrasına kifayət etmədiyi halda qətnamənin qalan hissədə ümumi qaydada icra edilməsi, "X1" MMC-yə məxsus Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində olan ümumi sahəsi 10688,32 kv.m olan qeyri-yaşayış binasına istifadə hüquqlarının itirilmiş hesab edilməsi, həmin müəssisənin boşaldılması və banka təhvil verilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

İddia onunla əsaslandırılmışdır ki, borcalan tərəfindən kredit müqaviləsindən irəli gələn öhdəliklər tam icra edilmədiyindən, onun iddiaçıya borcu yaranmışdır.

Bakı şəhəri Binəqədi Rayon Məhkəməsinin 10 iyun 2019-cu il tarixli, 2(001)-84/2019 nömrəli qətnaməsi ilə (hakim F.V.Abdiyev) iddia qismən təmin edilmiş, 17 avqust 2015-ci il tarixli kredit müqaviləsi və onun ayrılmaz tərkib hissəsi olan 12 may 2016-cı il tarixli əlavə saziş üzrə cavabdehlər "xxxx" MMC-dən və Cavabdeh2 müştərək qaydada 443039 ABŞ dolları məbləğində əsas, 71271,24 ABŞ dolları məbləğində faiz, 10000 ABŞ dolları məbləğində cərimə, cəmi 524310,24 ABŞ dolları məbləğində borcun ödənişin icra edildiyi gün Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının müəyyən etdiyi məzənnə üzrə manatla, habelə 30 manat məbləğində dövlət rüsumunun tutularaq ləğv prosesində olan İddiaçı ASC-yə ödənilməsi, tutmanın 17 avqust 2015-ci il tarixli kredit müqaviləsinin təminatı qismində "X1" MMC tərəfindən ipoteka ilə yüklü edilmiş və ipoteka predmeti olan Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində olan ümumi sahəsi 10688,32 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinə (əmlak kompleksi kimi müəssisəyə) yönəldilməsi, həmin əmlakın açıq hərrac vasitəsilə satılması, satışdan əldə olunan vəsait hesabına yuxarıda göstərilən məbləğlərin ödənilməsi, ödənişlər həyata keçirildikdən sonra ipoteka predmetinin satışından əldə olunan vəsaitin qalan hissəsinin ipoteka qoyana – "X1" MMC-yə qaytarılması, ipoteka predmetinin açıq hərracdan satıldıqdan sonra boşaldılması, ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin 598500 manat məbləğində müəyyən edilməsi, iddianın qalan hissədə rədd edilməsi qət edilmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsi kredit müqaviləsi üzrə kredit müddətinin 12 may 2018-ci il tarixdə bitməsinə və kredit müddəti bitdiyi tarixdən sonra hər hansı məbləğdə ödənişin aparılmadığını nəzərə alaraq əsas və faiz borcu iş üzrə aparılmış ekspertiza rəyinə uyğun müəyyən etmiş, cərimə borcunu MM-in 467-ci maddəsinə istinad etməklə 10000 ABŞ dolları məbləğində müəyyən etmiş, müəyyən edilmiş əsas, faiz və cərimə borcunun borcludan və zamindən müştərək qaydada iddiaçının xeyrinə tutulmalı olması qənaətinə gəlmişdir.

Məhkəmə həmçinin hesab etmişdir ki, cavabdeh "xxxx" MMC kredit müqaviləsi üzrə üzərinə götürdüyü öhdəliyi vaxtında icra etmədiyindən iddiaçının tələbin ipoteka predmetinə yönəldilməsi hüququ yaranmış, cavabdehə (ipoteka qoyana) bildiriş göndərilməklə tələbin ipoteka qoyulmuş əmlaklara yönəldilməsi proseduruna başlanması barədə məlumat verilmiş, həmin bildiriş ipoteka saxlayanın (iddiaçının) ərizəsi əsasında əmlakların yerləşdiyi yer əsas götürülməklə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmışdır. Bu səbəbdən, borcun ödənilməsi üçün tələb ipotekaya qoyulmuş və cavabdeh "X1" MMC-yə məxsus əmlaka yönəldilməli, həmin əmlak açıq hərrac vasitəsilə satılmalı və satışdan əldə edilmiş vəsait hesabına borcun ödənilməsi həyata keçirilməlidir.

Birinci instansiya məhkəməsi ipoteka predmetinə tutma yönəldildikdə onun ilkin satış qiyməti ilə bağlı belə qənaətə gəlmişdir ki, bu əmlak hərraca çıxarırlarkən onların ilkin satış qiyməti ipoteka müqaviləsində göstərilmiş qiymətlərlə deyil, məhkəmə tərəfindən təyin edilmiş əmlakın qiymətləndirilməsi ekspertizası üzrə "xxxx" MMC tərəfindən aparılmış qiymətləndirmə işi əsasında tərtib edilmiş hesabatda göstərilmiş qiymətlə, yəni 598500 manat məbləğində müəyyən edilməlidir.

b) Apellyasiya instansiyası məhkəməsində birinci icraat

İddiaçı Ləğv prosesində olan İddiaçı ASC apellyasiya şikayəti verərək, Bakı şəhəri Binəqədi Rayon Məhkəməsinin 10 iyun 2019-cu il tarixli 2(001)-84/2019 nömrəli qətnaməsinin ləğv edilməsi və iddia tələbinin tam təmin edilməsi, həminin Cavabdeh2 apellyasiya şikayəti verərək, həmin qətnamənin ləğv edilərək iddianın rədd edilməsi barədə yeni qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişlər.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 17 may 2021-ci il tarixli, 2(103)-166/2021 nömrəli qətnaməsi ilə (hakim V.N.Sadıqovun sədrliyi və məruzəsi ilə, hakimlər Q.A.Əsgərovdan və A.N.İmanovdan ibarət tərkibdə) iddiaçı və Cavabdeh2 tərəfindən verilmiş apellyasiya şikayətləri qismən təmin edilmiş, Bakı şəhəri Binəqədi Rayon Məhkəməsinin 10 iyun 2019-cu il tarixli, 2(001)-84/2019 nömrəli qətnaməsi faiz borcuna və ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinə aid hissədə dəyişdirilmiş, cavabdehlər "xxxx" MMC və Cavabdeh2 müştərək qaydada tutulmalı olan faiz borcunun 83882,12 ABŞ dolları (ödənilmədiyi anda Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bank tərəfindən manatın ABŞ dollarına münasibətdə müəyyən edilmiş məzənnəsi nəzərə alınmaqla) müəyyən edilməsi, Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində olan ümumi sahəsi 10688,32 kv.m. olan qeyri-yaşayış sahəsinin (əmlak kompleksi kimi müəssisənin) ilkin satış qiymətinin ***** manat müəyyən edilməsi, qətnamənin mübahisələndirilən digər hissədə dəyişdirilmədən saxlanılması qətd edilmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi faiz borcuna aid hissədə hesab etmişdir ki, birinci instansiya məhkəməsi düzgün nəticəyə gəlməmişdir. Ekspert rəyi ilə hesabdan çıxarış məlumatlarında əks olunan, "xxxx" MMC tərəfindən kredit müqaviləsindən istifadə etdiyi pul vəsaitlərini və mədaxil olunan məbləğləri nəzərə alınaraq 17 fevral 2018-ci il tarixinə (17 avqust 2015-ci il tarixli kredit müqaviləsi ilə müəyyən olunmuş öhdəliyin icrası müddəti) olan borc hesablanmışdır. Lakin işdə olan 12 aprel 2017-ci il tarixli maliyyə arayışından müəyyən olunur ki, kreditin verilmə tarixi 11 sentyabr 2015-ci il, müddəti 30 ay, faiz dərəcəsi 12 %-dir. 12 may 2016-cı il tarixli 01 sayılı əlavə sazişin şərtlərinə görə, saziş imzalandığı tarixdən Borcalan 10 gün müddətində 73000 ABŞ dolları ödədiyi təqdirdə müqavilə müddətinin Sazişin imzalandığı tarixdən 24 ay müəyyən olunması nəzərdə tutulmuşdur. Lakin Borcalan həmin məbləği ödəmədiyindən, Sazişin 2.3-cü bəndə əsasən, həmin şərt (bənd) öz qüvvəsini itirmiş və kreditor öhdəliyin 17 avqust 2015-ci il tarixli kredit müqaviləsi ilə müəyyən olunmuş şərtlər daxilində tələb etmişdir. Belə ki, iş materiallarından kreditin faktiki verildiyi 11 sentyabr 2015-ci il tarixdən sonra hər hansı ödənişin edilməsi müəyyən edilməmiş, həmçinin təklif olunmasına baxmayaraq, ödəniş edilməsi ilə bağlı tərəflər özləri də hər hansı sübut təqdim edə bilməmişlər. Nə də iddiaçının nümayəndəsi "faizlərin iqiqat hesablanması" dedikdə, bu qaydada faizlərin hansı dövr üçün və hansı qaydada hesablanması ilə bağlı heç bir izah və açıqlama verə bilməmişdir. Hazırki iddia tələbi 12 aprel 2017-ci il tarixli maliyyə arayışı əsasında həmin tarixə olan borc üzrə, yəni istər 17 avqust 2015-ci il tarixli kredit müqaviləsi, istərsə də həmin müqaviləyə əlavə sazişlə müəyyən olunmuş öhdəliyin icra müddəti bitmədən qaldırılmış, sonradan faiz borcunun artması ilə bağlı iddia tələbinin həcmi artırılmamışdır. Eləcə də, hər iki halda faiz dərəcəsi 12 % təşkil etmişdir. Belə olan halda borc məbləği məhz verilmiş tələb daxilində araşdırılmalıdır. Belə olan halda 443039 ABŞ dolları əsas borcun gündəlik faizləri 147,67 ABŞ dolları ($443.039 \times 12\% : 360$), həmin faizlərin hesablanmalı olduğu müddət isə 573 gün, yəni kreditin verilmə tarixindən (11 sentyabr 2015) maliyyə arayışının verildiyi günədək (12 aprel 2017) olduğu müəyyən edilir ki, bu da 84614,91 ABŞ dolları ($147,67 \times 573$) təşkil edir. İddiaçı tərəfindən iddia tələbində 83882,12 ABŞ dolları məbləğində faiz borcu tələb edilmişdir. Belə olan halda apellyasiya məhkəməsi hesab etmişdir ki, tutulmalı olan faiz borcunun məbləği verilmiş tələb daxilində 83882,12 ABŞ dolları müəyyən edilməlidir.

Cərimə məbləğine aid hissədə apellyasiya instansiyası məhkəməsi hesab etmişdir ki, iddiaçının apellyasiya şikayətinin dəlili əsassızdır. Məhkəmə borclunun və kreditorun əmlak mənafeələrini, ümumi borc məbləğini nəzərə alaraq hesab etmişdir ki, birinci instansiya məhkəməsi haqlı olaraq cərimə məbləğini azaldaraq 10000 ABŞ dolları həddində tutmuşdur.

Cavabdehin ilkin satış qiyməti ilə bağlı dəlilinə münasibətdə apellyasiya instansiyası məhkəməsi qeyd etmişdir ki, birinci instansiya məhkəməsinin 13 mart 2019-cu il tarixli qərarı ilə əmlakın qiymətləndirilməsi ekspertizası təyin edilmiş və "xxxx" MMC-nin 22 may 2019-cu il tarixli 156/E nömrəli hesabatına əsasən "X1" MMC-nin mülkiyyətində olan Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində olan 1,063025 ha torpaq sahəsinin üzərində yerləşən ümumi 10688,32 kv.m. olan qeyri-yaşayış sahəsinin tələblə təklifin qarşılıqlı təsiri nəticəsində təşəkkül tapan qiyməti 598500 manat təşkil etdiyi müəyyən edilmişdir. Tərəflər arasında bağlanmış 31 may 2016-cı il tarixli ipoteka müqaviləsində isə həmin əmlak "xxxx" MMC-nin 26 aprel 2016-cı il tarixli 1682/DQ sayılı aktına əsasən ***** manat bazar dəyərində qiymətləndirilmişdir. Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin 28 oktyabr 2019-cu il tarixli qərarı ilə "X1" MMC-nin mülkiyyətində olan həmin əmlakın qiymətləndirilməsinin keçirilməsi qərara alınmış və "xxxx" MMC-nin 14 yanvar 2020-ci il tarixli qiymətləndirmə rəyi ilə "X1" MMC-nin mülkiyyətində olan Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində olan 1,063025 ha torpaq sahəsində yerləşən ümumi sahəsi 10688,32 kv.m olan qeyri-yaşayış binasının (əmlak kompleksi kimi müəssisə) 14 yanvar 2020-ci il tarixə bazar dəyərinin ***** manat təşkil etdiyi müəyyən edilmişdir. Daha sonra Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin 03 fevral 2020-ci il tarixli qərarı ilə ipoteka predmetinin yenidən qiymətləndirilməsinin keçirilməsi qərara alınmış, Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin 17 sayılı Yevlax Ərazi İdarəsinin 07 aprel 2021-ci il tarixli məktubuna əsasən əmlak kompleksi kimi müəssisənin 25 dekabr 2020-ci il tarixə bazar dəyəri ***** manat təşkil edir. İpoteka predmetinin bazar dəyəri müəyyən edildiyindən apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən ilkin satış (likvid) qiymətinin müəyyən edilməsi məqsədi ilə "xxxx" MMC-nin mütəxəssisləri cəlb edilmiş və "xxxx" MMC-nin 16 may 2021-ci il tarixli qiymətləndirmə hesabatından görünür ki, Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində yerləşən 10688,32 kv.m olan qeyri-yaşayış binasının (əmlak kompleksi kimi müəssisə) 16 may 2021-ci il tarixinə likvid dəyəri ***** manat təşkil edir. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi hesab etmişdir ki, bu hissədə qətnamə dəyişdirilməli və Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində yerləşən 10688,32 kv.m olan qeyri-yaşayış binasının (əmlak kompleksi kimi müəssisə) ilkin satış qiyməti likvid dəyərinə uyğun olaraq ***** manat müəyyən edilməlidir.

Cavabdeh2 məhkəmə iclasının vaxtı və yeri barədə ona məlumat verilməməsi barədə dəlilinə münasibətdə məhkəmə qeyd etmişdir ki, onun qeydiyyatda olduğu, həmçinin tərəfindən verilmiş apellyasiya şikayətində qeyd olunan ünvan üzrə məhkəmə bildirişləri göndərilmişdir.

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

a) Kassasiya şikayətinin dəlilləri

Cavabdeh2 kassasiya şikayəti verərək, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 17 may 2021-ci il tarixli, 2(103)-166/2021 nömrəli qətnaməsinin ləğv edilməsi və işin yenidən araşdırılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə göndərilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Kassasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi maddi və prosessual hüquq normalarının pozulması ilə qəbul edilmişdir. Belə ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi sübutları təhrif etmiş, kredit müqaviləsi üzrə faizləri ekspert rəyində göstərilən məbləğ üzrə deyil, iddiaçının təqdim etdiyi arayışa əsasən aparılmış hesablaşma ilə müəyyən etmiş, cavabdeh tərəfindən aparılmış ödənişlər nəzərə alınmamışdır. Belə ki, birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi qəbul edildiyi tarixdən sonra cavabdeh bir neçə dəfəyə cəmi 40000 manat (23529 ABŞ

dolları) ödəniş etmiş, lakin məhkəmə həmin məbləği borcdan çıxmamışdır. Həmçinin ipoteka predmetinin qiymətləndirilməsi hissəsində həmin əmlakın real dəyəri nəzərə alınmamış, işdə olan bir neçə rəydən əmlakın ən aşağı qiymətlə dəyərləndirildiyi rəy ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi üçün əsas götürmüşdür.

b) Kassasiya şikayətinə qarşı etirazın dəlilləri

Kassasiya şikayətinə qarşı yazılı etiraz daxil olmamışdır.

c) Məhkəmə icraatı iştirakçılarının izahatları

Məhkəmə iclasında kassatorun vəkili Nümayəndə kassasiya şikayətinin dəlillərini müdafiə edərək, təmin edilməsini məhkəmə kollegiyasından xahiş etmişdir.

İddiaçının vəkili Qədirova Vəfa İdris qızı kassasiya şikayətinin dəlillərinə etiraz edərək, təmin edilməməsini və apellyasiya instansiya məhkəməsinin qətnaməsinin dəyişdirilmədən saxlanılmasını məhkəmə kollegiyasından xahiş etmişlər.

Məhkəmə iclasının yeri və vaxtı barədə lazımi qaydada məlumatlandırılmalarına baxmayaraq, digər cavabdehlərin nümayəndələri və ya vəkilləri məhkəməyə gəlməmiş və səbəbləri barədə məlumat verməmişlər. Məhkəmə kollegiyası Azərbaycan Respublikası MPM-in 415.3-cü maddəsini rəhbər tutaraq işə həmin şəxslərin iştirakları olmadan baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

Kassasiya baxışının hədləri:

Azərbaycan Respublikası mülki prosessual qanunvericiliyinin tələbinə görə kassasiya instansiyası məhkəməsi işin faktiki hallarını araşdırmır, yəni işə baxan apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən sübut kimi qəbul olunan faktlara hüquqi qiymət vermir. Lakin apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq olunub-olunmamasını yoxlamaq zərurətindən irəli gələrək, iş materiallarında olan sübutlara və hüquqi faktlara istinad etməsi kassasiya instansiyası məhkəməsinin faktiki halları araşdırması kimi qiymətləndirilməməlidir. Belə ki, işin faktiki hallarının prosessual qanunvericiliyin tələblərinə riayət edilmədən müəyyən olunması ədalətli məhkəmə araşdırması hüququnun pozulmasına dəlalət etməklə mübahisənin hüquqi aktlarına təsir göstərə bilər.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi iddiaçı tərəfindən mübahisələndirilməmişdir. Kassasiya şikayətini Cavabdeh2 verərək, kredit müqaviləsi üzrə müəyyən olunmuş borcu və ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini mübahisələndirmişdir. Odur ki, hazırki kassasiya baxışının predmetini apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin mübahisələndirilən həmin hissələrdə maddi və prosessual hüquq normalarına uyğunluğunun yoxlanılması təşkil edir.

Tətbiq edilən hüquq:

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin

385.1-ci maddəsinə əsasən öhdəliyə əsasən bir şəxs (borclu) başqa şəxsin (kreditorun) xeyrinə müəyyən hərəkəti etməlidir, məsələn, pul ödəməli, əmlak verməli, iş görməli, xidmətlər göstərməli və i.a. və ya müəyyən hərəkətdən çəkinməlidir, kreditorun isə borcludan vəzifəsinin icrasını tələb etmək hüququ vardır.

386.1-ci maddəsinə əsasən öhdəliyin zərər vurulması, əsassız varlanma və ya bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş digər əsaslar nəticəsində əmələ gəlməsi halları istisna olmaqla, öhdəliyin əmələ gəlməsi üçün onun iştirakçıları arasında müqavilə olmalıdır.

389.1-ci maddəsinə əsasən mülki hüquq və vəzifələrin müəyyənləşdirilməsi, dəyişdirilməsi və ya xitamı haqqında iki və ya bir neçə şəxsin razılaşması müqavilə sayılır.

390.1-ci maddəsinə əsasən fiziki və hüquqi şəxslər azad surətdə müqavilələr bağlaya və bu müqavilələrin məzmununu müəyyənləşdirə bilirlər. Onlar bu Məcəllədə nəzərdə tutulmayan, lakin ona zidd olmayan müqavilələr də bağlaya bilirlər.

425.1-ci maddəsinə əsasən öz hüquqlarını həyata keçirərkən və vəzifələrini icra edərkən tərəflərdən hər biri vicdanlılığın tələb etdiyi tərzdə, yəni şərtləşdirilmiş vaxtda və yerdə lazımı şəkildə, öhdəliyin şərtlərinə və bu Məcəllənin tələblərinə müvafiq surətdə, belə şərtlər və tələblər olmadıqda isə işgüzar adətlərə və ya adətən irəli sürülən digər tələblərə müvafiq surətdə hərəkət etməlidir.

442-ci maddəsinə əsasən öhdəliyin icra edilməməsi dedikdə onun pozulması və ya lazımcına icra edilməməsi başa düşülür.

443.1-ci maddəsinə əsasən öhdəliyi icra etməyən borclu kreditora dəymiş zərərin əvəzini ödəməyə borcludur.

443.5-ci maddəsinə əsasən borclu icranı gecikdirdikdə kreditör ona öhdəliyin icrası üçün zəruri vaxt təyin edə bilər. Əgər borclu öhdəliyi bu müddət də icra etməzsə, kreditör öhdəliyin icrası əvəzinə zərərin əvəzinin ödənilməsinə tələb edə bilər.

439.2-ci maddəsinə əsasən əgər xarici valyutada olan pul öhdəliyi Azərbaycan Respublikasında ödənilmədirsə, ödənişin xarici valyutada aparılmalı olduğunun şərtləşdirildiyi hallardan başqa, o, manatla ödənilir. Yenidən hesablaşma ödəniş anında ödəniş yerinin məzənnə qiyməti üzrə aparılır.

739.1-ci maddəsinə əsasən borc müqaviləsinə görə, iştirakçılardan biri (borc verən) pula və ya digər əvəz edilən əşyalara mülkiyyət hüququnu digər iştirakçıya (borc alan) keçirməyi öhdəsinə götürür, digər iştirakçı (borc alan) isə aldıklarını müvafiq olaraq pul və ya eyni keyfiyyətdə və miqdarda olan eyni növlü əşyalar şəklində borc verənə qaytarmağı öhdəsinə götürür.

739.2-ci maddəsinə görə, borc müqaviləsinin predmeti hər hansı pul məbləği olduqda, o, kredit müqaviləsi adlandırılır.

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun

1.0.1-ci maddəsinə əsasən ipoteka - öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrdə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyaların girovudur.

1.0.9-cü maddəsinə əsasən ilkin satış qiyməti – qanunun tələbinə uyğun olaraq ipoteka predmetinin bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün müvafiq marketing keçirilməsi vaxtının məhdudluğu şəraitində ipoteka predmetinin satış (likvid) qiymətidir.

33-cü maddəsinə əsasən borclu əsas öhdəliyi icra etmədikdə və ya lazımcına icra etmədikdə ipoteka saxlayanın tələbinin ödənilməsi üçün ipoteka predmetinə tutma yönəldilə bilər.

39.3.3-cü maddəsinə əsasən məhkəmə ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi haqqında qərar qəbul edərkən qərarla ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini göstərməlidir. İlkin satış qiyməti ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın razılaşması əsasında, mübahisə olduqda isə müstəqil qiymətləndiricinin rəyi əsasında məhkəmə tərəfindən müəyyən edilir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin

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

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

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

88-ci maddəsinə əsasən isə məhkəmə sübutlara obyektiv, qərəzsiz, hərtərəfli və tam baxdıqdan sonra həmin sübutlara tətbiq edilməli hüquq normalarına müvafiq olaraq

qiymət verir. Heç bir sübutun məhkəmə üçün qabaqcadan müəyyən edilmiş qüvvəsi yoxdur.

101.7-ci maddəsinə əsasən ekspertin rəyi məhkəmədə tədqiq olunur və digər sübutlarla yanaşı qiymətləndirilir.

103.1-ci maddəsinə əsasən ekspertin rəyi məhkəmə üçün məcburi deyildir və bu Məcəllənin 88-ci maddəsində müəyyən edilmiş qaydalar üzrə məhkəmələr tərəfindən qiymətləndirilir.

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

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

416.1-ci maddəsinə əsasən 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.

418.1-ci maddəsinə əsasən maddi və prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq olunmaması apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamə və ya qərarının ləğv edilməsi üçün əsasdır.

Kassasiya instansiyası məhkəməsinin mövqeyi:

Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi borcun müəyyən edilməsi hissəsində əsaslı və qanuni olsa da, ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi hissəsində maddi hüquq normaları düzgün tətbiq olunmamış və işin hallarının hərtərəfli, tam və obyektiv araşdırılması ilə bağlı prosessual hüquq normalarının pozulmasına yol verilmişdir. Odur ki, qətnamə qeyd olunan hissədə ləğv edilərək, yenidən baxılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə qaytarılmalı, qətnamə mübahisələndirilən qalan hissələrdə dəyişdirilmədən saxlanılmalıdır.

Belə ki, məhkəmə kollegiyası ilk olaraq qeyd edir ki, işin apellyasiya instansiyası məhkəməsi səlahiyyətləri çərçivəsində işdə olan sübutları Azərbaycan Respublikası MPM-in 88-ci maddəsinə uyğun qiymətləndirmiş və kredit müqaviləsi faiz borcunu müəyyən edərkən mövqeyini həm tərəflər arasında bağlanmış müqavilənin (ona əlavə olan sazişin) şərtləri, həm də mülki qanunvericiliyi ilə tam əsaslandırmışdır. Apellyasiya məhkəməsi tərəfindən borc məbləği işdə olan maliyyə sənədlərinə əsasən hesablanmış, hesablanma qaydası qətnamədə açıqlanmış və əsaslandırılmışdır. Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, hazırki iş üzrə borcu aydın şəkildə hesablamaq mümkün olduğundan, bunun üçün xüsusi bilik tələb olunmamış və iş üzrə kredit müqaviləsi üzrə borcun məbləğinin dəqiq müəyyən edilməsi üçün iş üzrə əlavə məhkəmə-mühasibatlıq ekspertizasının təyin olunmasına zərurət yaranmamışdır.

Bundan əlavə məhkəmə kollegiyası qeyd edir ki, cavabdeh onun tərəfindən edilən ödənişlərin nəzərə alınmamasını qeyd etsə də, elə şikayətin məzmunundan da görünür ki, istinad olunan ödənişlər 28 iyun 2019-cu il tarixdən sonra həyata keçirilmişdir. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi isə borcu iddia ilə tələb olunan tarixə, yəni 12 aprel 2017-ci il tarixə müəyyən etmişdir. Odur ki, cavabdehin qeyd olunan tarixdən sonra etdiyi ödənişlər qətnamənin icrası mərhələsində nəzərə alınmalı və apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğvi üçün əsas ola bilməz.

İpoteka predmetinin ilkin satış qiyməti ilə bağlı isə kassatorun şikayətinin dəlilləri ilə məhkəmə kollegiyası razılaşıır.

Belə ki, iş materiallarından müəyyən olunur ki, ipoteka predmetinin müəyyən edilməsi məqsədi ilə hazırki iş üzrə məhkəmələr tərəfindən bir neçə rəy alınmışdır.

İlk olaraq birinci instansiya məhkəməsi əmlakın qiymətləndirilməsi ekspertizası təyin edilmiş və "xxxx" MMC-nin 26 aprel 2019-cu il tarixli 156/E nömrəli rəyinə əsasən Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində

istifadədə olan 1,063025 ha torpaq sahəsinin üzərində yerləşən ümumi 10688,32 kv.m. olan qeyri-yaşayış sahəsinin ilkin (likvid) bazar qiyməti 598500 manat məbləğində müəyyən edilmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsində cavabdehin vəsatəti təmin edilməklə, həmin əmlakın yenidən qiymətləndirilməsi təyin edilmiş və "xxxx" MMC-nin 14 yanvar 2020-ci il tarixli qiymətləndirmə rəyi ilə "X1" MMC-nin mülkiyyətində olan Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində olan 1,063025 ha torpaq sahəsində yerləşən ümumi sahəsi 10688,32 kv.m. olan qeyri-yaşayış binasının (əmlak kompleksi) avadanlıqlarla birgə 14 yanvar 2020-ci il tarixə bazar dəyəri ***** manat müəyyən edilmişdir.

Bundan sonra cavabdehin nümayəndəsi "xxxx" MMC-nin 16 yanvar 2020-ci il tarixli qiymətləndirmə rəyini məhkəməyə təqdim etmiş və həmin rəyə əsasən "X1" MMC-yə məxsus Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində istifadəsində olan 1,063025 ha torpaq sahəsində yerləşən ümumi sahəsi 10688,32 kv.m. olan qeyri-yaşayış binasının (əmlak kompleksi) avadanlıqlarla birgə 14 yanvar 2020-ci il tarixə bazar dəyəri ***** manat müəyyən edilmişdir.

Apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən iddiaçının vəsatəti təmin edilməklə əmlakın təkrar qiymətləndirilməsi keçirilmiş, Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin 17 sayılı Yevlax Ərazi İdarəsinin 07 aprel 2021-ci il tarixli arayışına əsasən Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi (Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində) yerləşən əmlak kompleksi kimi müəssisənin 25 dekabr 2020-ci il tarixə bazar dəyərinin ***** manat təşkil edir.

Bundan sonra apellyasiya instansiyası məhkəməsi məktubla "xxxx" MMC-yə müraciət edərək, mütəxəssis rəyini almış və həmin rəyə əsasən Yevlax rayonu, Gülövşə kəndi, Xaldan-Göybulaq-Zaqatala avtomobil yolunun sol tərəfində yerləşən 10688,32 kv.m olan qeyri-yaşayış binasının (əmlak kompleksi kimi müəssisə) 16 may 2021-ci il tarixinə likvid dəyəri ***** manat təşkil edir.

Apellyasiya məhkəməsi məhz həmin mütəxəssis rəyi əsas kimi götürərək, ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini müəyyən etmişdir.

"İpoteka haqqında" Qanunun 1.0.9-cu maddəsinin dispozisiyasına görə məhkəmə ipoteka predmetinə tutma yönəldərkən onun ilkin satış qiymətini həmin əmlakın likvid dəyərinə əsasən müəyyən etməlidir.

Lakin apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən qanunvericiliyin həmin norması nəzərə alınmayaraq, iş üzrə iki dəfə ekspertiza təyin edilsə də, hər dəfə ipoteka predmetinin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi barədə suallar qoyulmuş və yuxarıda qeyd olunan rəylər alınmışdır. Son nəticədə isə məhkəmə əmlakın likvid dəyərini mütəxəssis rəyinə əsasən müəyyən etmişdir.

Lakin apellyasiya instansiyası məhkəməsi işdə olan rəylər (həm ekspert, həm də mütəxəssis rəyləri) arasında kəskin fərqin olmasını nəzərə almamış, ekspertizaların keçirilməsini "xxxx" MMC-yə və Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə həvalə etdiyi halda, əmlakın likvid dəyərinin müəyyən edilməsi üçün "xxxx" MMC-yə müraciət etməsini və məhz həmin şirkətin qiymətləndirilməsi ilə razılığını qətnəmədə əsaslandırmamışdır.

Məhkəmə kollegiyası nəzərə alır ki, əmlakın likvid dəyəri bir qayda olaraq əmlakın bazar qiymətindən aşağı olmalı və kreditorun mənafeyinin qorunması baxımından ipoteka predmetinin hərraclarda daha tez satılmasına imkan yaratmalıdır. Lakin eyni zamanda, ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti müəyyən edilərkən ipoteka qoyanın da mənafeləri pozulmamalı və bu baxımdan müəyyən edilən likvid qiymət əmlakın bazar dəyərindən aşağı olsa da həmin əmlakın bazar dəyərinə yaxın bir qiymətə uyğun olmalıdır.

Müəyyən olunur ki, "xxxx" MMC tərəfindən verilmiş 16 may 2021-ci il tarixli qiymətləndirmə hesabatında ipoteka predmetinin likvid qiyməti müəyyənləşdirilərkən ipoteka predmetinin yerləşdiyi ərazidə texniki göstəriciləri və tikinti parametrləri

baxımından oxşar əmlakların qiymətləri ilə bağlı müqayisə aparılmamış, yalnız əmlakın dəyəriniin ***** manat olması əsas götürməklə, ipotekanın bazar dəyəriniin 85% təşkil etməsi qeyd olunmuşdur. Apellyasiya məhkəməsi isə əmlakın bazar dəyəriniin ***** manat təşkil etməsi ilə razılığını qətnədə ifadə etməmişdir.

Digər tərəfdən iş materiallarından müəyyən olunur ki, cavabdeh tərəfindən "xxxx" MMC-nin 16 yanvar 2020-ci il tarixli rəyi təqdim olunmuş, lakin apellyasiya instansiyası məhkəməsi həmin sübuta istinad etməmiş və ona heç bir hüquqi qiymət verməmişdir.

Beləliklə, məhkəmə kollegiyasının qənaətinə əsasən apellyasiya məhkəməsinin qətnəməsi ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi hissəsində prosessual hüquq normalarının pozuntusu ilə çıxarılmış və bu düzgün olmayan qətnəmənin qəbul edilməsi ilə nəticələnmişdir.

Məhkəmə kollegiyası izah edir ki, hüquqi müəyyənlik prinsipi digər tələblərlə yanaşı, ən ümumi mənada mövcud hüquqi vəziyyətə aid aydınlığı və müəyyənliyi nəzərdə tutur. Bu baxımdan, məhkəmələr tərəfindən qəbul olunmuş qərarlarda həll olunan işə aid bütün zəruri məsələlərə aydınlıq gətirilməli, ziddiyyətli məqamlar aradan qaldırılmalıdır. Azərbaycan Respublikasının adından çıxarılan məhkəmə aktlarında işin ədalətli həllini şübhə altına alan, ziddiyyətlər yaradan və mübahisə üzrə iştirakçıların konstitusiya məhkəmə müdafiəsi hüququna təsir göstərən müddəalar olmamalıdır (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun N.Babayevin şikayəti üzrə 28 dekabr 2011-ci il tarixli Qərarı).

İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsi "Hiro Balani İspaniyaya qarşı" iş üzrə 09 dekabr 1994-cü il tarixli qərarında göstərmişdir ki, milli məhkəmələr hər təqdim olunan arqumenti və onunla əlaqəli sübutu cavablandırmaq vəzifəsini daşımaları da, məhkəmə tərəfindən mühüm arqumentlər cavabsız qaldıqda məhkəmə baxışı ədalətli hesab edilə bilməz... Ərizəçinin arqumentinin apellyasiya məhkəməsi tərəfindən rədd edildiyi və ya sadəcə nəzərə alınmadığı aydın deyil. Hər halda, həmin məhkəmə bu arqumenti rədd etsəydi, bunu öz qərarında əsaslandırılmalı idi...

İşin yuxarıda qeyd olunan faktiki hallarını və sadalanan qanunvericilik aktları normalarının tələblərini nəzərə alan məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin hazırkı iş üzrə qəbul etdiyi qətnəməsi yuxarıda göstərilən prosessual hüquq normalarının tələblərinə cavab vermir.

Odur ki, qətnəmə göstərilən hissədə ləğv edilməli və iş yeni apellyasiya baxışına göndərilməlidir.

İşə yenidən baxan məhkəmə işin hərtərəfli, tam və obyektiv tədqiqinə nail olmaq üçün lazım olan bütün tədbirləri görməli, tərəflərin təqdim etdikləri və iş üzrə toplanmış sübutlara Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 88, 217.4-cü maddələrinin tələbləri baxımından düzgün hüquqi qiymət verməli, mübahisəli hüquq münasibətinə maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq olunmasını təmin etməlidir.

Göstərilənlərə əsasən və Azərbaycan Respublikası MPM-in 416, 417, 419 və 421-ci maddələrini rəhbər tutaraq, məhkəmə kollegiyası

Qərara aldı:

Cavabdeh2 tərəfindən verilmiş kassasiya şikayəti qismən təmin edilsin.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 17 may 2021-ci il tarixli, 2(103)-166/2021 nömrəli qətnəməsi qismən, yeni ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi hissəsində ləğv edilsin və iş həmin hissədə yenidən baxılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə qaytarılsın.

Qətnəmə mübahisələndirilən qalan hissədə, yeni kredit müqaviləsi üzrə borcun müəyyən edilməsi hissəsində dəyişdirilmədən saxlanılsın.

Qərar qətidir və qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.