

**"Torpaq qanunvericiliyinin məhkəmələr tərəfindən tətbiqi təcrübəsinin bəzi məsələləri haqqında" - (Qüvvədən düşmüşdür)**

**~~"Torpaq qanunvericiliyinin məhkəmələr tərəfindən tətbiqi təcrübəsinin bəzi məsələləri haqqında"~~**

**~~Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun~~**

**~~QƏRARI~~**

~~Bakı şəhəri № 2 14 fevral 2003-cü il~~

~~Azərbaycan Respublikasında torpaq islahatının müvəffəqiyyətlə həyata keçirilməsi nəticəsində yeni torpaq münasibətləri meydana gəlmiş, torpaq münasibətlərinin hüquqi tənzimləmə sistemi formalaşmış, torpaq üzərində fiziki və hüquqi şəxslərin hüquqları genişlənmiş, torpaq mübahisələrinin həllində məhkəmələrin rolu artmışdır.~~

~~Məhkəmə təcrübəsinin ümumiləşdirilməsi göstərir ki, məhkəmələr torpaq qanunvericiliyini əsasən düzgün təfsir və tətbiq edirlər. Torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqlarının müdafiəsini daha da yaxşılaşdırmaq, məhkəmə təcrübəsini təkmilləşdirmək, torpaq qanunvericiliyi və onun tətbiqi barədə məhkəmələrə izahlar vermək məqsədilə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Plenumu~~

**~~QƏRARA ALIR:~~**

~~1. Torpaq mübahisələri öz səlahiyyətləri daxilində müvafiq icra hakimiyyəti orqanları, bələdiyyələr və məhkəmələr tərəfindən həll edilir.~~

~~Məhkəmələrə izah edilsin ki, torpaq üzərində hüquqları pozulan və yaxud mübahisələndirilən şəxslər (fiziki və hüquqi şəxslər, sahibkarlar) öz mülahizələrinə əsasən müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarına, bələdiyyələrə və yaxud həmin orqanlara müraciət etmədən birbaşa məhkəmələrə müraciət edə bilərlər. Lakin inzibati ərazi vahidləri arasında ərazi məsələləri üzrə mübahisələrə məhkəmələrdə deyil, Azərbaycan Respublikası Milli Məclisində və Naxçıvan MR Ali Məclisində baxılır.~~

~~Məhkəmələrin diqqətinə çatdırılsın ki, Azərbaycan Respublikası MPM-nin 444.0.1-ci maddəsinə müvafiq olaraq torpaq sahəsinə əşya hüququ, eləcə də həmin sahənin icarəyə verilməsi və ya girov qoyulması haqqında xarici şəxslərin iştirak etdiyi iddialara dair işlər Azərbaycan Respublikası məhkəmələrinin müstəsna səlahiyyətinə aiddir.~~

~~Azərbaycan Respublikası MPM-nin 26-cı maddəsinə müvafiq olaraq hüquqi şəxslər, hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirən fiziki şəxslər, habelə hüquqi şəxslərlə sahibkarlar arasında əmələ gələn torpaq mübahisələri iqtisad məhkəmələrinin səlahiyyətinə aiddir.~~

~~Məhkəmə aidiyyət qaydalarını pozmaqla icraatına qəbul etdiyi işi onun icraatına xitam vermədən müvafiq məhkəməyə göndərməlidir.~~

~~Hüquqi və fiziki şəxslərə torpaq sahəsinin verilməsindən imtina edilməsi barədə icra hakimiyyəti orqanının və bələdiyyənin qərarından məhkəməyə şikayət verilə bilər.~~

2. Məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində müəyyən olunmuş xüsusi məsələlər üzrə səlahiyyətli icra hakimiyyəti orqanlarının dairəsi "Azərbaycan Respublikasının 1999-cu il 25 iyun tarixli Qanunu ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin icrasının təmin edilməsi barədə" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 6 mart tarixli və "Azərbaycan Respublikasının 1999-cu il 25 iyun tarixli Qanunu ilə təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin tətbiq edilməsi haqqında" 1999-cu il 4 avqust tarixli Fərmanları ilə müəyyən edilmişdir.

3. Torpaq sahəsi ilə əlaqədar mübahisələrə baxıldıqda hər şeydən əvvəl torpaq sahəsinin hüquqi statusu müəyyən edilməli, buna müvafiq olaraq müdafiə tədbirləri seçilməlidir. İşlər məhkəmə baxışına hazırlandıqda torpaq sahəsinin hüquqi statusunu müəyyən edən sənəd, ilk növbədə həmin sənədin əsli tələb edilməlidir.

Qeyd edilsin ki, torpaq sahəsinin hüquqi statusu onun məqsədli təyinatını (kənd təsərrüfatı təyinatlı, su fondu, ehtiyat fondu və s.), torpaq sahəsi üzərində hüququn forması (mülkiyyət, istifadə, icarə), habelə torpaq sahəsindən istifadəyə dair müəyyən edilmiş yüklənməni (məhdudiyətləri) nəzərdə tutur.

İzah edilsin ki, bir neçə kateqoriyaya aid edilmiş eyni torpaqlarda hər bir kateqoriya üçün müəyyən edilmiş qaydalar və məhdudiyətlər mövcuddur. Torpaq Məcəlləsinin 10-cu maddəsinin 3-cü hissəsinə müvafiq olaraq torpaq sahəsinin hüquqi rejimi ilə əlaqədar mübahisələr zamanı daha ciddi hüquqi rejimi olan torpaq kateqoriyasına üstünlük verilir. Torpaq Məcəlləsinin 12-ci maddəsinin 4-cü hissəsinə görə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların digər kateqoriyaya keçirilməsinə müstəsna hallarda, yalnız müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin qərarı ilə yol verilir. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar digər kateqoriyaya keçirildikdə bu barədə qəbul edilən qərarla bunun səbəbləri, zəruriliyi, müstəsnalığı ətraflı əsaslandırılmalıdır.

4. Fiziki və hüquqi şəxslər torpaq sahələrini mülkiyyət, istifadə və icarə hüququna əsasən əldə edə bilərlər.

Hüquqi və fiziki şəxslərin torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ digər əmlaklar üzərində olduğu kimi, onların mütləq və müstəsna xarakter daşıyan sahiblik, istifadə və sərəncam səlahiyyətlərini nəzərdə tutur.

Torpaq sahəsi üzərində istifadə hüququ dedikdə müvafiq qərar (müqavilə) əsasında yalnız torpaq vergisi ödəmək şərti ilə ondan daimi və ya müvəqqəti olaraq əvəzsiz istifadə etmək başa düşülür. Torpaq Məcəlləsinin 50-ci maddəsinə müvafiq olaraq dövlət və bələdiyyə torpaqlarından daimi istifadə hüququ müvafiq funksiyaların yerinə yetirilməsi, habelə əhalinin mənzil hüququnun təmin edilməsi məqsədilə, bir qayda olaraq həmin maddənin 2-ci hissəsində göstərilən orqanlara, idarə, müəssisə və təşkilatlara verilmişdir. Lakin torpaq istifadəçilərinin fəaliyyət müddəti bəlli olduqda dövlət və bələdiyyə torpaqları müstəsna hallarda müvəqqəti istifadəyə də verilə bilər.

Torpaq sahəsi üzərində icarə hüququ torpaqdan müqavilə əsasında icarə haqqı ödənilməklə müddətli istifadə etməni ifadə edir. İcarəyəverən torpaq vergisi tədiyyəçisi olduqda, torpaq vergisi icarə haqqının tərkibinə daxil edilir. İcarəyəverən torpaq vergisi tədiyyəçisi olmadıqda isə icarə haqqının tərkibində torpaq vergisi nəzərə alınmır.

5. Məhkəmələrin diqqətinə çatdırılsın ki, torpaq qanunvericiliyinə və mülki qanunvericiliyə müvafiq olaraq əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq

birliklər və təşkilatlar, habelə xarici dövlətlər Azərbaycan Respublikasında torpaq sahələrini yalnız icarə hüququ əsasında əldə edə bilərlər.

İdarə, müəssisə və təşkilatların istifadəsində olan bina, obyekt və ya qurğu Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı olmayan şəxslərə, xarici ölkələrin hüquqi şəxslərinə satıldıqda, onların altında olan torpaq sahəsi dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində qalmaqla, qanunvericiliyə müvafiq olaraq onların uzun müddətli istifadəsinə və ya icarəsinə verilə bilər.

Özəlləşdirilən müəssisənin (obyektin) mülkiyyətçisi əcnəbi və ya vətəndaşlığı olmayan şəxs və yaxud xarici hüquqi şəxs olduqda o, müvafiq torpaq sahəsini satınalma hüququ olmadan icarəyə götürə bilər.

Girovsaxlayan xarici hüquqi və ya fiziki şəxs olduqda ipoteka müqaviləsində girovla təmin edilmiş öhdəlik icra edilmədikdə, girov qoyulmuş torpaq sahəsinin ən gec bir il ərzində məcburi satılacağı barədə müddəa əks olunmalıdır.

Torpağın mülkiyyətçisi olan fiziki şəxs, xarici hüquqi və ya fiziki şəxslərə yalnız torpaq üzərindəki tikilini sata bilər. Bu zaman tikilinin altındakı torpaq sahəsi alıcıya yalnız icarə hüququ əsasında verilir.

6. Torpaq Məcəlləsinin 78-ci və Mülki Məcəllənin 139-cu maddələrinə müvafiq olaraq torpaq sahələri üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı məcburidir. Torpaq üzərində hüquqlar (mülkiyyət hüququ, istifadə hüququ, icarə hüququ), habelə alqı-satqı, ipoteka, bağışlama müqavilələri, torpaqla bağlı digər əqdlər və vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə dövlət torpaq kadastrında və dövlət torpaq reyestrində qeydiyyata alınmalıdır.

Torpaq sahəsi üzərində hüquqlar həmin hüquqları təsbit edən müvafiq sənədlərlə (torpağa mülkiyyət hüququna dair dövlət aktı, torpaqdan daimi istifadə hüququna dair dövlət aktı, torpaqdan müvəqqəti istifadə hüququna dair şəhadətnamə, torpağın mülkiyyətə verilməsinə dair şəhadətnamə) rəsmiləşdirilir. Bu sənədlər olmadan torpağa yiyələnmək torpağı özbaşına tutma kimi qiymətləndirilir. Dövlət Aktı və şəhadətnamə ilə əldə edilmiş hüquqlar müvafiq icra hakimiyyəti orqanında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatdan keçdikdən sonra yaranmış hesab edilir.

Torpaq sahəsinə dair əqdlərin dövlət qeydiyyatı həmin əqdlərin predmeti sayılan torpaq sahəsinin planı olduqda həyata keçirilir.

Qeyd edilsin ki, Torpaq Məcəlləsinin 67-ci maddəsinin 4-cü hissəsinə müvafiq olaraq, dövlət torpaq sahələri üzərində qeydiyyatdan keçməmiş hüquqların müdafiəsinə və toxunulmazlığına təminat vermir.

Torpaq sahələri üzərində hüquqlara xitam verildikdə bu hüquqlara dair sənədlərin, dövlət aktı ilə verilən torpaqlar geri alındıqda isə dövlət aktının taleyi də həll edilməlidir.

7. İzah edilsin ki, Torpaq Məcəlləsinin 58-ci maddəsinə müvafiq olaraq müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmadıqda, icarəyə götürülmüş torpaq sahəsində icarəçi tərəfindən tikilən binalar, qurğular və s. daşınmaz əmlak torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə keçir. İcarəçi həmin tikililərə çəkdiyi xərcləri mülkiyyətçidən bu şərtlə tələb edə bilər ki, bağlanmış müqavilələrdə onun bu hüququ müəyyənləşdirilmiş olsun. Əks halda, icarəçi torpaq sahəsini əvvəlki vəziyyətə gətirmək şərti ilə həmin tikililəri söküb materiallarını götürmək hüququna malikdir.

8. Mülkiyyətdə, istifadədə və icarədə olan torpaq sahələri nəinki dövlət, habelə bələdiyyə və ictimai ehtiyaclar üçün geri alınabilir. Mülkiyyətdə, istifadədə və icarədə olan torpaqların məcburi geri alınması müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin vəsəti əsasında yalnız məhkəmənin qətnaməsi ilə həyata keçirilir.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqların məcburi satın alınmasına yalnız mühüm dövlət, bələdiyyə və ictimai ehtiyaclar üçün zəruri olduqda yol verilir. Mühüm dövlət, bələdiyyə və ictimai obyektlərin yerləşdirilməsi torpağın məcburi satın alınması üçün əsas ola bilər.

Torpaq Məcəlləsinin 70-ci maddəsinin 5-ci hissəsinə görə hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan torpaq sahələri dövlət, bələdiyyə və ya ictimai ehtiyaclar üçün satın alındıqda onun dəyəri qabaqcadan xeyrinə torpaq sahəsi alınan müəssisə, idarə və ya təşkilatın, yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin vəsəti hesabına torpağın geri alındığı vaxtda mövcud olan bazar qiyməti ilə həmin şəxsə tam həcmdə ödənilir.

Məhkəmələrə izah edilsin ki, yaşayış evləri mühüm dövlət, bələdiyyə və ictimai obyektlər sırasına daxil olmadığı üçün onların tikilməsi məqsədilə torpaq sahələrinin məcburi satın alınması qanuna uyğun deyildir.

Torpaq sahəsinin alınması haqqında qərar qəbul edən icra hakimiyyəti orqanı bu barədə iddianı Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 248.2-ci maddəsinə müvafiq olaraq bildirişin göndərdiyi gündən bir il ərzində qaldıra bilər.

9. Satın alınan torpaqların qiyməti müstəqil qiymətləndiricilərin (ekspertin) rəyi nəzərə alınmaqla, tərəflərin razılığı ilə müəyyən edilir. Həmin mübahisəyə baxan məhkəmə torpağın təyinatından, yerləşdiyi ərazidən, bazar məzənnəsindən asılı olaraq qiymət təyin etməlidir. Torpağın satınalma qiyməti müəyyənləşdirildikdə bu qiymətə torpaq sahəsinin və orada olan daşınmaz əmlakın bazar qiyməti, torpaq sahəsinin alınması nəticəsində mülkiyyətçiyə dəyən zərər, o cümlədən onun üçüncü şəxslər qarşısında daşdığı öhdəliklərə vaxtından əvvəl xitam verildiyi üçün məruz qaldığı zərər də daxil olur.

10. Qeyd edilsin ki, bələdiyyələr yalnız "Bələdiyyələrin əraziləri və torpaqları haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 2-ci maddəsində nəzərdə tutulan qaydada ayrılıb onlara təhvil verilmiş torpaq üzərində mülkiyyət hüququnu həyata keçirə bilər və məhz bu torpaqlar barədə mübahisə edə bilərlər.

Bələdiyyələrin ümumi istifadələrində olan torpaqlar "Torpaq islahatı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 7-ci maddəsinin 1-ci bəndinin 3-cü abzasında müəyyən olunmuşdur.

"Torpaq islahatı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 19-cü maddəsinin 2-ci hissəsində müəyyən olunmuş səlahiyyətləri bələdiyyələr 2001-ci ilin yanvar ayının 1-dən etibarən həyata keçirdikləri üçün 2001-ci ilin yanvar ayının 1-nədək yerli icra hakimiyyəti orqanlarının bələdiyyələrin ehtiyat fondundan yaşayış evi tikmək, həyətyanı və bağ sahələri üçün verdikləri torpaqlar bələdiyyələr tərəfindən geri tələb oluna bilməz.

11. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1997-ci il 19 dekabr tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında" Əsasnamənin 6-cı bəndinə görə özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələri qanunvericilikdə göstərilən hallar istisna olmaqla satınalma obyektlərinə daxildir. Həmin Əsasnamənin 11-ci bəndinə görə bu torpaq sahələri yalnız torpaq sahəsinin üstündə yerləşən müəssisə və obyektlərin sahiblərinə satıla və ya satınalma hüququ ilə icarəyə verilə bilər.

"Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin 2-ci Dövlət Proqramı"nın 9-cu bəndinə əsasən özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələri qanunvericiliyə uyğun olaraq həmin müəssisə və obyektlərin sahiblərinə satılır. Yeni mülkiyyətçi bu hüquqlardan imtina etdiyi halda həmin torpaq sahəsi digər şəxslərə icarəyə və ya mülkiyyətə verilə bilər. Bu halda imtina yazılı ifadə olunmalıdır.

"Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları barədə" Əsasnaməyə görə həmin müəssisələrin yerləşdiyi torpaq sahəsi dedikdə özəlləşdirmə zamanı onların texniki pasportlarında göstərilən hüdudlar daxilində istifadələrində olan torpaqlar nəzərdə tutulur.

Özəlləşdirmədən sonra texniki pasporta əlavə edilən torpaq sahələri özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahəsi hesab edilmir.

12. Torpaq sahəsi üzərində icarə və istifadə hüquqları başqalarına keçə bilər (məsələn alqı-satqı, nizamnamə (pay) fonduna verilmə, dəyişmə, bağışlama, vərəsəlik). Torpaq sahəsi üzərində hüquqların başqalarına keçməsi torpaq qanunvericiliyində və mülki qanunvericilikdə müəyyən edilmiş müvafiq qaydalarda həyata keçirilir. Torpaq üzərində hüquqların alqı-satqısı torpaq sahələrinin alqı-satqısı qaydasında rəsmiləşdirilir.

13. Keçmiş torpaq mülkiyyətçilərinin, habelə onların vərəsələrinin torpaq sahələri üzərində hüquqlarının restitusiyasına yol verilmir. Lakin müvafiq icra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları başqalarının hüquqlarını pozmamış şərti ilə konkret torpaq sahəsini qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada onların mülkiyyətinə, istifadəsinə və yaxud icarəsinə verilməsi barədə fiziki və hüquqi şəxslərin arzusunu nəzərə ala bilər. Bu hallarda da torpaq sahəsi Torpaq Məcəlləsinin 48-ci maddəsinin müddəalarına əməl olunmaqla, həmin sahə üçün müəyyən edilmiş məqsədli təyinatına və hüquqi statusuna uyğun olaraq verilməlidir.

14. Məhkəmələrin diqqətinə çatdırılsın ki, torpaq mübahisələrinə baxıldıqda işdə iştirak edən şəxslərin dairəsi tam müəyyən edilməli, torpaq üzərində dövlət mülkiyyət hüququna toxunan mübahisələr olduqda səlahiyyətli dövlət orqanlarının və ya onların yerli orqanlarının və digər icra hakimiyyəti orqanlarının, bələdiyyələrin nümayəndələrinin prosesdə iştirakı təmin edilməlidir.

Torpağa dair Dövlət aktı etibarsız hesab edildikdə, dövlət aktını verən orqan mütləq işə cəlb edilməlidir.

15. Məhkəmələrə izah edilsin ki, yalnız mülkiyyətində olan torpaq sahəsində tikilmiş özbaşına tikililər üzərində mülkiyyət hüququ məhkəmə tərəfindən tanınma bilər. Özbaşına tutulmuş torpaqlarda inşa edilən tikililərin müqəddarətı torpaq sahəsi məxsus olan müvafiq icra hakimiyyəti orqanları və yaxud bələdiyyələr tərəfindən həll edilir.

16. Qeyri-qanuni istifadə edilən (özbaşına tutulmuş) torpaq sahələri həmin torpaqlara hüquqları qanunla müəyyən edilmiş qaydada təsdiq olunan orqanlar, hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən Azərbaycan Respublikası torpaq qanunvericiliyinə və mülki qanunvericiliyinə uyğun olaraq geri alma bilər.

"Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanunu qüvvəyə minənə kimi fərdi yaşayış və bağ evlərinin, qaracların, habelə sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək üçün zəruri obyektlərin tikintisi üçün qeyri-qanuni istifadə edilən bələdiyyə torpaqlarının geri qaytarılması mümkün olmadıqda bu torpaq sahələri vergiyə cəlb edilməklə,

qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydada onlardan istifadə edən vətəndaşların və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə və icarəsinə verilə bilər.

17. İzah edilsin ki, torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququnun ödə edilməsi üçün Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178-ci və 179-cü maddələrində müəyyən edilmiş müddətlər Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin qüvvəyə mindiyi vaxtdan 2000-ci ilin sentyabr ayının 1-dən hesablanır və həmin tarixdən əvvəlki müddətlər nəzərə alınmır.

18. İcarəyə verilmiş torpaq sahəsi özəlləşdirildikdə bu sahənin satın alınması ilk növbədə icarəçiyə təklif edilməlidir.

Əgər eyni kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahəsini almağa bir neçə şəxs iddia edərsə, satılan torpaq sahəsi yerləşən təsərrüfatda işləyənlərə, təsərrüfatın ərazisində yaşayan başqa şəxslərə, kənd təsərrüfatı sahəsində iş təcrübəsi olanlara, şəhid ailələrinə, müharibə əlillərinə, hərbi xidmətdə olanlara üstünlük

hüququ verilir. İddiaçılar bərabər hüquqlara malik olduqda torpaq sahəsi hərrac keçirmək yolu ilə satılır.

19. Torpaq sahələri üzərində hüquqi və fiziki şəxslərin hüquqlarına Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsində göstərilən əsaslar olduqda xitam verilir.

Qanunvericilikdə torpaq üzərində mülkiyyət, torpaqdan istifadə və icarə hüququnun xitam verilməsinin digər əsasları da nəzərdə tutula bilər. Lakin hər bir halda torpaq üzərində mülkiyyət, icarə və istifadə hüquqlarına xitam verilməsi və onun hüquqi nəticələri Torpaq Məcəlləsinin 75-ci və Mülki Məcəllənin 244-249-cü maddələrinə uyğun olmalıdır.

Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsinin 12-ci abzasına müvafiq olaraq, torpaq mülkiyyətçisi, istifadəçisi (icarəçisi) öldükdə torpaq sahələri üzərində hüquqların xitam edilməsinə bu şərtlə yol verilir ki, onların vərəsələri olmasın. Bu halda nəinki qanun üzrə, həm də vəsiyyət üzrə vərəsələr nəzərə alınır. Dövlət və bələdiyyə torpaqları yalnız istifadə və icarə hüquqları əsasında vərəsələrə keçə bilər.

20. Torpaq sahəsinə tətbiq edilən servitutların təqribi dairəsi Torpaq Məcəlləsinin 54-cü maddəsinin 4-cü hissəsində müəyyən edilmişdir. Servitut barədə razılaşma olmadıqda onun şərtləri məhkəmənin qətnaməsi ilə müəyyən edilə və yaxud dayandırıla bilər.

Servitut verilməsi haqqında müqavilə yazılı formada tərtib edilməli, notariat qaydasında təsdiq olunmalı və dövlət qeydiyyatından keçirilməlidir. Həmin qaydaya əməl olunmaması servitutun etibarsızlığına səbəb olur.

21. Torpaq sahəsini özbaşına tutma, dəyişdirmə və ya becərmə Azərbaycan Respublikası Cinayət Məcəlləsinin 188-ci maddəsi ilə cinayət məsuliyyətinə səbəb olur. Torpaq Məcəlləsinin 111-ci maddəsində müəyyən olunmuş qaydada özbaşına tutulmuş (zəbt edilmiş) torpaqların qaytarılması cinayət məsuliyyətini istisna etmir.