

**Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya kollegiyalarının
“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiqi üzrə ipoteka
predmeti olan əmlakın ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi məsələsinə dair
Qərarı**

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ADINDAN

Azərbaycan Respublikası

Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya kollegiyalarının

Q Ə R A R D A D I

№ 01

**“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiqi üzrə
ipoteka predmeti olan əmlakın ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi məsələsinə dair**

20 iyul 2020-ci il

Bakı şəhəri

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya kollegiyaları,

Mülki Kollegiyanın sədri Hacıyev Sənan Firudin oğlunun sədrliyi və hakimləri Əhmədova Mehparə Tofiq qızı, Əliyev Ələsgər Əliabbas oğlu, Xəlilov İsmayıl Kamil oğlu, Dəmirov İlqar Kamal oğlu, Əhmədov Əhməd Abbas oğlu, Nurməmmədov Əhməd Güləhməd oğlu, Vəliyeva Elşanə Rafiq qızı, Xələfov İlqar Rəhim oğlu, Quliyev Gündüz Ağababa oğlu, Əliyev Zaur Əli oğlu, Həsənov Vüqar Təvəkgül oğlu, Hüseynov Abiddin Qabil oğlu, Şamayev Elşad Yaquboviç, Abbasov Aqil Əzizağa oğlu,

Kommersiya Kollegiyasının sədri Abiyeva Kəmalə Nəbi qızı və hakimləri Məmmədli Bəhram Məmməd oğlu və Qəribov Bəhman Fərhad oğlundan ibarət tərkibdə,

Əkbərli Əkbər Eldar oğlunun katibliyi ilə,

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin (bundan sonra mətn üzrə - Mülki Prosesual Məcəlləsi) 418-1-ci maddəsinin tələblərinə müvafiq qaydada verdiyi 16 iyun 2020-ci il tarixli təqdimatı əsasında ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi ilə bağlı mübahisəli hüquqi məsələyə hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi məqsədi ilə baxaraq aşağıdakıları müəyyən etdi.

1. İşə kassasiya qaydasında baxılarkən Ali Məhkəmənin ayrı-ayrı məhkəmə tərkibləri arasında kredit müqaviləsi üzrə tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi və ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlakın açıq hərracdən satılmasına dair mülki işlərdə ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsinə münasibətdə fərqli hüquqi yanaşmaların mövcud olduğu müəyyən olunmuşdur.

2. Ali Məhkəmədə bu tələblər üzrə əvvəllər baxılmış bir sıra işlərdə ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti əmlakın bazar qiyməti ilə müəyyən edilmişdir. Eyni zamanda, mübahisəli hüquqi məsələyə dair kassasiya instansiyası məhkəməsi bir neçə qərarında ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin likvid qiymətlə müəyyən edilməsinə dair də hüquqi mövqe bildirmişdir.

3. Bu baxımdan ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi (əmlakın bazar qiyməti və yaxud likvid qiyməti əsasında) ilə bağlı “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra mətn üzrə - “İpoteka haqqında” Qanun) tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi məqsədi ilə Ali Məhkəmənin mübahisəli hüquqi məsələyə dair vahid hüquqi mövqeyini təsbit edən qərardadın qəbul edilməsi zərurəti yaranmışdır.

4. Mülki Prosesual Məcəllənin 2020-ci il martın 1-dən qüvvəyə minmiş 418-1-ci maddəsinə müvafiq olaraq, Ali Məhkəmənin məhkəmə tərkibi işə kassasiya qaydasında baxarkən Ali Məhkəmənin digər məhkəmə tərkibinin əvvəllər qəbul etdiyi qərarla müəyyən edilmiş hüquqi mövqedən fərqli yanaşmanın tətbiq edilməsini zəruri hesab etdikdə, həmin mübahisəli hüquqi məsələyə hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi məqsədilə Ali Məhkəmənin mülki və kommersiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərdən ibarət tərkibdə baxılır.

5. Beləliklə, ayrı-ayrı məhkəmə tərkibləri arasında fərqli yanaşmaların mövcudluğu nəzərə alınaraq mübahisəli hüquqi məsələyə dair hüququn tətbiqi üzrə məhkəmə təcrübəsinin vahidliyinin təmin edilməsi üçün Mülki Prosesual Məcəllənin 418-1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hüquqi mexanizmdən istifadə olunmuşdur.

6. Bununla əlaqədar olaraq mübahisəli hüquqi məsələ hüquq ictimaiyyətinin diqqətinə çatdırılmış, bir çox maraqlı şəxslər, o cümlədən hüquqşünaslar və təşkilatlar yazılı formada əsaslandırılmış rəylərini (*amicus curiae* rəyi) Ali Məhkəməyə təqdim etmişlər.

7. Ali Məhkəmənin Mülki və Kommersiya kollegiyalarının hakimlərindən ibarət məhkəmə tərkibi qeyd edir ki, mübahisəli məsələyə qiymət vermək üçün ilk növbədə “İpoteka haqqında” Qanunun müvafiq müddəaları təhlil edilməlidir.

8. Belə ki, “İpoteka haqqında” Qanunun 39.3.3-cü maddəsinə əsasən məhkəmə ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi haqqında qərar qəbul edərkən qərarda ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini göstərməlidir.

9. Həmin Qanunun 1.0.9-cu 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.

10. Qanunun 1.0.9-cu maddəsindən görüldüyü kimi, sözügedən normada ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin anlayışı aydın şəkildə həmin əmlakın məhz likvid qiymətini ehtiva etməsi kimi verilmişdir.

11. İlk öncə likvid dəyərlə bağlı qeyd edilməlidir ki, “likvidlik” özü iqtisadi termin olaraq biznesdə, yaxud investisiya proseslərində aktivlərin bazarda əhəmiyyətli qiymət fərqi olmadan və dəyər itkisi yaratmadan tez reallaşdırıla (satıla) bilməsi qabiliyyətidir. Likvid dəyər bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün adekvat marketingin keçirilməsi üçün vaxt məhdudluğu şəraitində mülkiyyətin satılmasından real əldə oluna biləcək pulun məbləğidir. Bu baxımdan aydın olur ki, əmlakın likvid qiyməti onun bazar qiymətinin açıq bazar şəraitində daha asan və tez satılma imkanı verən həddini ehtiva edir.

12. Məlumdur ki, “Kredit müqavilələri üzrə borcun tutulması, tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi, ipoteka predmetinin açıq hərracda satılması” tələblərinə dair işlərdə borcun vaxtında geri qaytarılmasından ibarət öhdəliyin icra edilməməsi özü-özlüyündə borcverənin birbaşa zərərə məruz qalması ilə nəticələnməklə yanaşı, sahibkarlara münasibətdə qaytarılmalı borcun dövrüdə istifadə edilməməsi səbəbi ilə onların sahibkarlıq fəaliyyətinə də zərər vurmuş olur. Eyni zamanda, məhkəmə mübahisələrinin kifayət qədər uzun müddət davam etməsi, habelə bununla bağlı borc alan və ya ipoteka qoyanlar tərəfindən yol verilən sui-istifadə halları da öz növbəsində zərər məbləğinin artmasının digər səbəblərindəndir. Bu vəziyyətdə

borcun təminat vasitəsi olan ipoteka predmetinin satışına uzun müddətin sərf edilməsinin qarşısının alınması üçün qanunverici əmlakın real bazar dəyəri ilə deyil, onun daha tez realizə olunmasına imkan verən real bazar dəyərindən nisbətən aşağı, lakin əhəmiyyətli qiymət fərqi olmadan və dəyər itkisi yaratmayan likvid qiymətlə hərraca çıxarılmasını nəzərdə tutmuşdur. Təsadüfi deyil ki, “İpoteka haqqında” Qanuna edilmiş son dəyişikliklərlə ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi prosedurunun sadələşdirilməsi də məhz bu məqsədlərə xidmət edir.

13. O da qeyd edilməlidir ki, ipoteka predmetinin likvid qiymətlə satılması borc alanın və ipoteka qoyanın da qanuni maraqlarına zidd deyil. Belə ki, ipoteka predmetinin realizasiyasının likvid qiymət əsasında daha tez həyata keçirilməsi borcun vaxtında ödənilməsinə görə Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin müvafiq maddələri ilə nəzərdə tutulmuş əlavə ödənişlərin tutulmasının qarşısını da almaqla borcluları əlavə zərərdən qorumuş olacaqdır. Digər tərəfdən, likvid qiymət real bazar dəyərindən nisbətən aşağı olsa da, əhəmiyyətli qiymət fərqi olmadan dəyər itkisi yaratmayan həddə olduğundan və yalnız məcburi qaydada satışa təbiiq edildiyindən ipoteka qoyanın maraqlarına da zidd kimi qiymətləndirilməməlidir. Belə ki, Qanun ədalətli yanaşma müəyyən edərək, ipoteka qoyana ipoteka predmetini hərrac yekunlaşana qədər borcu ödəməklə ipotekadan azad etmək, habelə ipotekasaxlayanla qarşılıqlı razılıq əsasında ipoteka predmetini könüllü olaraq satmaq imkanı vermişdir. Bundan əlavə, “İpoteka haqqında” Qanunun 39.3.3-cü maddəsində ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın razılaşması əsasında müəyyən edilməsi imkanı nəzərdə tutulmuşdur. Həmçinin, qeyd edilməlidir ki, ipoteka predmeti olan əmlakın likvid qiymətlə açıq hərraca çıxarılması ipoteka predmetinin ilkin hərracda daha tez realizə edilərək, hərrac qaydalarına əsasən növbəti hərracdan mülkiyyətiçinin mənafeyinə zidd şəkildə ucuz qiymətlə satılmasının qarşısını almaqla, iş üzrə qəbul edilmiş məhkəmə aktlarının da vaxtında icra olunmasına yardım etmiş olacaqdır.

14. Qanunvericiliyin təhlili göstərir ki, borc üzrə tutmanın yönəldilməsi zamanı ipoteka predmeti olan torpaq sahələrinin ilkin satış qiyməti də likvid qiymətlə müəyyən edilməlidir.

15. Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 94-cü maddəsinin 2-ci bəndinə əsasən torpaqların qiymətləndirilməsində torpağın normativ qiymətindən və bazar qiymətindən istifadə olunur. Həmin Məcəllənin 96-cı maddəsinin 10-cu hissəsinə əsasən ipoteka predmeti olan torpaq sahəsinə tutma yönəldilərkən onun ilkin satış qiyməti ipoteka haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq bazar qiyməti nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

16. “Torpaq bazarı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 15-ci maddəsinə əsasən Torpaq sahələrinin (ipoteka predmeti olan torpaq sahələri istisna olmaqla) hərraca (müsabiqəyə) çıxarılan ilkin qiyməti torpağın normativ qiymətindən az olmayaraq mövcud bazar məzənnəsinə uyğun müəyyən edilir.

17. Göründüyü kimi, torpaq qanunvericiliyində torpağın normativ və bazar qiymətindən istifadə edilməklə, ümumi qayda olaraq torpaq sahələrinin hərraca çıxarılan ilkin satış qiymətinin torpağın normativ qiymətindən az olmayaraq mövcud bazar qiyməti ilə müəyyən edilməsi şərtləndirilsə də, ipoteka predmeti olan torpaq sahələri ilə bağlı məsələ istisna edilərək, “İpoteka haqqında” Qanunun tənzimlənmə predmetinə aid edilmişdir.

18. “İpoteka haqqında” Qanunun 54-cü maddəsinə əsasən bu Qanuna müvafiq olaraq ipoteka predmeti olan torpaq sahəsinə tutma yönəldilərkən onun ilkin satış qiyməti bazar qiyməti nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

19. “İpoteka haqqında” Qanunun 54-cü maddəsinin və Torpaq Məcəlləsinin 96-cı maddəsinin 10-cu hissəsindəki ipoteka predmeti olan torpaq sahəsinə tutma yönəldilərkən torpaq sahəsinin ilkin satış qiymətinin bazar qiyməti nəzərə alınmaqla müəyyən edilməsindən ibarət ifadə ilə bağlı qeyd edilməlidir ki bu sadəcə olaraq ilkin satış qiymətinin müəyyənləşdirilməsi üsulunu

göstərməklə, onun "İpoteka haqqında" Qanunun 1.0.9-cu maddəsinə uyğun olaraq likvid qiymətlə müəyyən edilməsini istisna etmir.

20. Beləliklə, Ali Məhkəmənin Mülki və Kommersiya kollegiyalarının hakimlərindən ibarət məhkəmə tərkibi mübahisəli məsələ ilə bağlı təqdimat vermiş məhkəmə tərkibi ilə razılaşaraq hesab edir ki, "İpoteka haqqında" Qanunun tələbi baxımından ipoteka predmetlərinin ilkin satış qiyməti məhz likvid qiymətlə müəyyən edilməlidir.

21. O da qeyd edilməlidir ki, kredit müqaviləsi üzrə borcun tutulması, tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi, ipoteka predmetinin açıq hərracda satılması barədə tələblər üzrə işlərə baxılarkən "İpoteka haqqında" Qanunun tələblərinə riayət etmək üçün ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi ilə bağlı aparılan məhkəmə araşdırmasında qanunla müəyyən edilmiş ardıcılığa riayət edilməlidir. Belə ki, ilk növbədə ipotekaqoyanla ipotekasaxlayanın ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin ipoteka müqaviləsində, Qanunun 10.5-ci maddəsinin tələbinə uyğun olaraq qeyd edilmiş qiymətlə müəyyən edilməsinə münasibəti öyrənilməlidir. Bununla bağlı razılıq olmadıqda isə, Qanunun 39.3.3-cü maddəsinə uyğun olaraq müqavilədə nəzərdə tutulduğundan fərqli həddə ilkin satış qiyməti ilə bağlı istinad edilən tərəflərin razılaşmasının olub-olmaması aydınlaşdırılmalıdır. Məhkəməyə təqdim olunan razılaşma Mülki Prosessual Məcəllənin 106.3 və 191.1-ci maddələrinin tələbləri baxımından yazılı şəkildə tərtib edilməli, ya məhkəmə iclas protokoluna imza edilməklə təsdiq olunmalı, ya da tərəflərin razılığı bu hərəkətlərin nəticəsi aydın surətdə şərh olunan, məhkəməyə göndərilən yazılı ərizələrdə ifadə olunmalıdır. Bu halda məhkəmə tərəflərin razılaşması ilə müəyyən edilmiş qiymətlə, onun əmlakın likvid və ya real bazar qiymətini təşkil edib-etməməsindən asılı olmayaraq bağlıdır. Buna baxmayaraq, məhkəmə Mülki Prosessual Məcəllənin 52.5 və 106.4-cü maddələrində sadalanan halların mövcudluğunu aşkar etdikdə həmin razılaşmanı nəzərə almaya bilər. Belə razılaşmanın əldə edilmədiyi, yaxud məhkəmə tərəfindən nəzərə alınmadığı hallarda isə ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti müstəqil qiymətləndiricinin rəyi (mütəxəssis rəyi) əsasında müəyyən edilməlidir. Nəzərə alınmalıdır ki, mütəxəssis rəyinin mübahisə tərəflərinin təqdim etməsindən, yaxud məhkəmə qərarı ilə təyin edilmiş əmlakın qiymətləndirilməsi ilə bağlı qərardadla alınmasından asılı olmayaraq, rəydə ipoteka predmetinin yalnız likvid qiyməti deyil, həmçinin likvid qiymətin ağlabatanlığının dəyərləndirilməsi baxımından əhəmiyyətli olan real bazar qiyməti də əks olunmalıdır. Bu yanaşma "İpoteka haqqında" Qanunun 54-cü maddəsinin torpaq sahəsinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi ilə bağlı tələbindən də irəli gəlir.

22. Yuxarıda göstərilənlərə əsasən Ali Məhkəmənin Mülki və Kommersiya kollegiyalarının hakimlərindən ibarət məhkəmə tərkibi kassasiya instansiyası məhkəməsində icraat zamanı "İpoteka haqqında" Qanunun tətbiqi baxımından ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsi ilə bağlı mübahisəli hüquqi məsələyə dair belə qənaətə gəlir ki, ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti onların real bazar qiyməti nəzərə alınmaqla müəyyən edilən likvid qiymətidir.

23. Ali Məhkəmənin Mülki və Kommersiya kollegiyalarına daxil olan bütün hakimlərdən ibarət məhkəmə tərkibi Mülki Prosessual Məcəllənin 418-1.1-ci maddəsinə rəhbər tutaraq

QƏRARA ALDI:

"İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 39.3.3-cü maddəsinə əsasən məhkəmə qətnaməsində göstərilən ilkin satış qiyməti ipoteka predmeti olan əmlakın likvid qiyməti ilə müəyyən edilməlidir.

Qərardad dərc edildiyi gündən qüvvəyə minir.