

**VƏTƏNDAŞLARIN ƏMƏK HÜQUQLARINI  
MÜDAFİƏ LIQASI**

**AVROPADA TƏHLÜKƏSİZLİK  
VƏ ƏMƏKDAŞLIQ TƏŞKİLATI**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA DAŞINMAZ ƏMLAK  
MONİTORİNG ÜZRƏ HESABAT**

**BAKI-2007**

Ümumi redaktə: **Sahib Məmmədov**

Monitorinqi həyata keçirən heyət

**Əlməmməd Nuriyev**  
**İsaməddin Xamoyev**

Monitorinq hesabatı Avropada Təhlükəsizlik və Əməkdaşlıq Təşkilatının Bakı ofisinin maliyyə dəstəyi ilə Vətəndaşların Əmək Hüquqlarını Müdafiə Liqası tərəfindən həyata keçirilən «**Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak**» layihəsi çərçivəsində hazırlanaraq nəşr olunmuşdur

**Vətəndaşların Əmək Hüquqlarını Müdafiə Liqası**

**Ünvan: Bakı AZ1014, Rəsul Rza 87\9**

**Tel: (994 12) 495 85 54; (994 50) 314 49 15**

**E-mail: [clrpl@bakinter.net](mailto:clrpl@bakinter.net);**

**[www.clrpl.org](http://www.clrpl.org)**

© VƏHML

© ATƏT

## MÜNDƏRICAT

XÜLASƏ.....	4
ÖN SÖZ .....	6
GİRİŞ.....	7
<b>AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA DAŞINMAZ ƏMLAKA DAİR</b>	
<b>QANUNVERİCİLİYİN TƏHLİLİ VƏ ONUN TƏKMİLƏŞDİRİLMƏSİNƏ DAİR</b>	
<b>TÖVSIYYƏLƏR.....</b>	<b>22</b>
<b>DAŞINMAZ ƏMLAKIN AYRI – AYRI NÖVLƏRİNİN HÜQUQI REJİMİ</b>	
<b>HAQQINDA.....</b>	<b>41</b>
<b>ƏCNƏBİLƏRİN VƏ VƏTƏNDAŞLIĞI OLMAYAN ŞƏXSLƏRİN DAŞINMAZ ƏMLAK</b>	
<b>HÜQUQLARI.....</b>	<b>47</b>
<b>DAŞINMAZ ƏMLAKIN İPOTEKASI.....</b>	<b>48</b>
<b>DAŞINMAZ ƏMLAK HÜQUQLARI İLƏ BAĞLI APARILAN NOTARIAT</b>	
<b>HƏRƏKƏTLƏRİ ZAMANI YARANAN PROBLEMLƏR.....</b>	<b>50</b>
<b>DAŞINMAZ ƏMLAK HÜQUQLARININ DÖVLƏT QEYDİYYATI.....</b>	<b>58</b>
<b>ŞƏHƏRSALMA, ƏRAZI PLANLAŞDIRILMASI, ZONALAŞDIRILMASI, YENİ</b>	
<b>DAŞINMAZ ƏMLAK OBYEKTƏRİNİN YARADILMASI .....</b>	<b>59</b>
<b>DAŞINMAZ ƏMLAK BAZARINDA ÖZÜNİDARƏETMƏ ORQANLARININ</b>	
<b>FƏALİYYƏTİ.....</b>	<b>60</b>
<b>DAŞINMAZ ƏMLAKA OLAN HÜQUQLARININ POZULMASI GÜMAN EDİLƏN</b>	
<b>ŞƏXSLƏRLƏ STRUKTURLAŞMAMIŞ İNTERVÜLƏR.....</b>	<b>62</b>
<b>DAŞINMAZ ƏMLAKLA BAĞLI İŞLƏRƏ MƏHKƏMƏDƏ BAXILMASI VƏ</b>	
<b>MƏHKƏMƏ QƏTNAMƏLƏRİNİN İCRA VƏZİYYƏTİNƏ DAİR.....</b>	<b>66</b>
<b>DAŞINMAZ ƏMLAKLA BAĞLI MƏTBUATDA VERİLƏN YAZILARIN</b>	
<b>ANALIZI.....</b>	<b>70</b>
<b>SON NƏTİCƏLƏR, TƏKLİFLƏR VƏ TÖVSIYYƏLƏR.....</b>	<b>72</b>
<b>ƏDƏBİYYAT SIYAHISI .....</b>	<b>73</b>

## XÜLASƏ

1995-ci ildə qəbul olunmuş Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 13-cü maddəsi mülkiyyətin toxunulmazlığı prinsipini elan etmişdir.

Həmin maddəyə görə Azərbaycanda mülkiyyət – dövlət mülkiyyəti, xüsusi mülkiyyət və bələdiyyə mülkiyyətindən ibarətdir. Konstitusiyanın 29-cu maddəsinə görə *«Hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır»*. Konstitusiyada mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. İstər dövlət, istər bələdiyyə, istərsə də xüsusi mülkiyyət və bu mülkiyyətə olan hüquqlar qanunla bərabər şəkildə müdafiə olunur. 29-cu maddənin 3-cü hissəsinə görə *«Hər kəsin mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlak ola bilər. Mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir»*. Konstitusiyaya görə *«Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətdən məhrum edilə bilməz. Əmlakın tam müsadirəsinə yol verilmir. Dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün mülkiyyətin özgəninkiləşdirilməsinə yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə yol verilə bilər»*.

Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı İnsan Hüquqları və Əsas Azadlıqların Müdafiəsinə dair Avropa Konvensiyasına əlavə olunan 1 sayılı Protokolun 1-ci maddəsinə görə *«Hər bir fiziki və hüquqi şəxs öz mülkiyyətindən dinc istifadə hüququna malikdir. Heç kəs cəmiyyətin maraqları naminə, qanunla və beynəlxalq hüququn ümumi prinsipləri ilə nəzərdə tutulmuş şərtlər istisna olmaqla, öz mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz»*.

Konstitusiya və Beynəlxalq normalar vasitəsi ilə mülkiyyətin toxunulmazlığı və mülkiyyətin müdafiəsi üçün təminatın verilməsinə baxmayaraq ölkədə mülkiyyətlə bağlı ciddi problemlər qalmaqdadır. Təqdim olunan hesabatda ölkədə daşınmaz əmlak, onunla bağlı hüquqi rejim, daşınmaz əmlakın əldə edilməsi, özgəninkiləşdirilməsi, daşınmaz əmlakla bağlı digər hüquqların qeydiyyatı ilə bağlı təhlillər və analizlər verilmişdir. Təhlil və analizlər vasitəsi ilə qanunvericilikdə müəyyən olunan boşluqların, kolliziyaların, eləcə də praktikada olan, xüsusən də məhkəmə praktikasında olan qüsurların aradan qaldırılması üçün təklif və tövsiyələr yer almışdır.

Monitoring hesabatının ilk fəslində **Daşınmaz əmlakla bağlı qanunvericiliyin təhlili və onun təkmilləşdirilməsinə dair tövsiyələr** əks olunmuşdur. Bu hissədə qanunvericiliyin ümumi analizi ilə yanaşı, daşınmaz əmlaka ümumi paylı mülkiyyət hüququnun yaranması hallarının məhdudlaşdırılması, torpaq sahəsi dövryyəsinin və onun üzərində yerləşən daşınmaz əmlak obyektlərinin tənzimlənməsinin hüquqi rejimi təhlil olunmuş, mövcud qanunvericilik qiymətləndirilmişdir.

**Növbəti fəsildə daşınmaz əmlakın ayrı-ayrı növlərinin hüquqi rejimi əks olunmuşdur.** Bu hissədə əsas daşınmaz əmlak növləri olan torpaq, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri ilə bağlı qanunvericiliyin vəziyyəti təhlil olunmuşdur. Yaşayış sahələri üçün torpaq sahələrinin ayrılması, yaşayış binalarının tikilməsi, tikintidə paylı iştirak, tikintisi başa çatmayan obyektlərin hüquqi rejimi də bu hissədə təhlil olunmuşdur. Bu fəsilə həmçinin ayrı-ayrı daşınmaz əmlak növlərinin hüquqi rejimi ilə bağlı tövsiyələr də daxil edilmişdir.

**Sonrakı fəsildə Əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin daşınmaz əmlaka olan hüquqları** və buna şərait yaradan normaların təhlilinə həsr olunur. Ölkə qanunvericiliyi

əcənəbilərə və vətəndaşlığı olmayanlara münasibətdə qanunvericilik vasitəsi ilə tətbiq etdiyi yeganə məhdudiyət torpağa olan mülkiyyət hüququ ilə bağlıdır.

**Bundan sonrakı fəsildə** qısa şəkildə daşınmaz əmlakın ipotekası və bununla bağlı hüquqi vəziyyət qısa şəkildə əks olunmuşdur.

Daşınmaz Əmlaka olan hüquqların rəsmiləşdirilməsində notariat əməliyyatları müstəsna əhəmiyyətə malikdir. Ölkədə notariat haqqında qanunun mövcudluğuna və bu qanunun nisbətən mükəmməl olmasına baxmayaraq praktikada ciddi problemlər mövcuddur ki, bunlar da müəyyən hallarda daşınmaz əmlaka olan mülkiyyət hüquqlarının qanunsuz məhdudlaşdırılmasına gətirib çıxarır. Monitoring hesabatındakı **fəsillərdən biri məhz bu problemlərə və onların təhlilinə aiddir.**

Son dövrlərə qədər ölkədə daşınmaz əmlaka olan mülkiyyət hüquqların qeydiyyatında nizamsızlıq və pərakəndəlik hökm sürürdü.

2005-ci ildə Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin yaradılması və sonrakı illərdə həmin strukturun daha da təkmilləşdirilməsi gələcəkdə daşınmaz əmlaka olan hüquqların qeydiyyatının beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılmasına və beləliklə daşınmaz əmlaka olan hüquqların daha ciddi təmin olunmasına şərait yaradacaqdır. Monitoring hesabatının bir fəslində **daşınmaz əmlak hüquqlarının dövlət qeydiyyatına** həsr olunur. Fəsildə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində düzəlişin aparılması, daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsi, daşınmaz əmlaka hüququn əmələ gəlməsi ilə bağlı hüquqi rejim təhlil və daşınmaz əmlak bazarı və daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyat sisteminin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri və bu istiqamətlərin təkmilləşdirilməsinə dair təkliflər yer alır.

Ölkə üçün ciddi problemə çevrilmiş ərazi planlaşdırılması, şəhərsalma problemləri, şəhərsalma zamanı yeni daşınmaz əmlak obyektlərinin yaranması və bunlarla bağlı problemlərə **şəhərsalma, ərazi planlaşdırılması, zonalaşdırılması, yeni daşınmaz əmlak obyektlərinin yaradılması fəslində** toxunulmuşdur.

**Daşınmaz əmlak bazarında özünüidarəetmə orqanlarının fəaliyyəti mühüm əhəmiyyət kəsb edir.** Daşınmaz əmlak bazarında peşəkar iştirakçılarının fəaliyyət göstərməsinə baxmayaraq, onların fəaliyyətinin hüquqi baxımdan tənzimlənmir. Bu isə bir sıra problemlər yaradır.

Bu problem və problemdən çıxış üçün verilən təkliflə bağlı hesabatda qısa bir fəsil əks olunmuşdur.

Monitoring hesabatı yalnız qanunvericiliyin təhlili və bununla bağlı tövsiyə və təkliflərin verilməsi ilə tamamlanmır. Monitoring zamanı bir sıra monitoring alətləri də tətbiq edilmişdir. Bu alətlərdən biri də, **daşınmaz əmlaka olan mülkiyyət hüquqlarının pozulması güman edilən şəxslərlə strukturlaşmamış intervülərin** keçirilməsidir.

Hesabatda, müxtəlif daşınmaz əmlak növləri üzrə hüquqlarının pozulması güman edilən şəxslərlə keçirilən intervülər ölkədə daşınmaz əmlaka olan mülkiyyət hüquqlarının təmin olunma vəziyyətinin müəyyən olunması üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Həmin fəsildə, həmçinin monitoringin keçirildiyi dövrdə ölkədə daşınmaz əmlakın total şəkildə dağıdılması və müsadirəsi ilə müşayiət olunan bəzi faktlara dair də qısa məlumatlar əks olunmuşdur.

Daşınmaz əmlaka olan hüquqların təmin olunmasında məhkəmələrin rolu müstəsnaadır.

Monitoring çərçivəsində aparılan müşahidələr göstərdi ki, daşınmaz əmlakın məhkəmə təminatı zəifdir. Bütününü həm daşınmaz əmlakla bağlı mübahisələrin həlli ilə bağlı çıxarılan məhkəmə qərarlarında, həm də qərarların icrasında özünü göstərir.

## **Hesabatda əks olunmuş fəsilərdən biri də məhkəmə praktikası ilə bağlıdır.**

Monitoring çərçivəsində tətbiq olunan sonuncu alət **mətbuatda daşınmaz əmlakla bağlı verilən materialların təhlili** olmuşdur. Mətbuat materiallarının təhlili əsas monitoring aləti kimi deyil yardımçı alət kimi tətbiq olunmuşdur.

Hesabatın hər fəsilində təklif və tövsiyələr əks olunsada hesabata son nəticə və təkliflər adlı fəsil daxil edilmişdir. Burada həm ümumi nəticələr, həm də ümumixarakterli tövsiyələr əks olunmuşdur.

## **ÖN SÖZ**

İndiyədək ölkədə daşınmaz əmlakla olan hüquqlarla və onların təmin olunma vəziyyətinin öyrənilməsi məqsədi ilə nə dövlət, nə də qeyri-hökumət təşkilatları tərəfindən hər hansı monitoringlər həyata keçirilməmişdir. Yalnız son dövrlərdə bir sıra beynəlxalq təşkilatlar ölkədəki müvafiq dövlət qurumları ilə müəyyən layihələr həyata keçirmək təşəbbüsünü irəli sürürlər.

Odur ki, bu sahədə mövcud olan pozuntuların bilavasitə qanunvericiliklə və yaxud onun tətbiqi zamanı yol verilən qüsurlarla bağlı olmasını birmənalı şəkildə qeyd etmək mümkün deyildir.

Vətəndaşların Əmək Hüquqlarını Müdafiə Liqası tərəfindən həyata keçirilən və ATƏT-in Bakı Ofisinin maliyyələşdirdiyi «**Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak**» layihəsinin həyata keçirilməsində əsas məqsəd ölkədə daşınmaz olan mülkiyyət hüquqlarının təmin olunma vəziyyətinin müəyyənəlməsi və qanunvericilikdə olan boşluqların, ziddiyyətlərin və praktikada olan qüsurların aradan qaldırılması üçün tövsiyələrin hazırlanaraq müvafiq dövlət qurumlarına və beynəlxalq təşkilatlara təqdim olunmasıdır.

Layihə çərçivəsində hazırlanmış hesabat həmçinin ölkədə daşınmaz əmlak əldə etmək istəyən, yaxud ölkə iqtisadiyyatına sərmayə qoymaq istəyən xarici ölkə iş adamları, hüquqi və fiziki şəxslər üçün bələdçi rolunu oynaya biləcəkdir. Hesabatla tanış olan hər bir xarici hüquqi və fiziki şəxs ölkədə mülkiyyətlə bağlı olan vəziyyəti və risklərin dərəcəsini müəyyənləşdirə biləcəkdir.

Monitoring həyata keçirilərkən **analiz, müşahidə və intervü** metodlarından istifadə edilmişdir. Monitoring çərçivəsində aşağıdakı monitoring alətləri tətbiq olunmuşdur:

- Daşınmaz əmlakla bağlı olan müvafiq qanunvericiliyin analizi;
- Daşınmaz əmlakla bağlı məhkəmələrin seçmə qərarlarının analizi;
- Daşınmaz əmlakla olan hüquqlarının pozulması ehtimal olunan şəxslərlə strukturlaşmamış intervülər;
- Məhkəmə proseslərinin müşahidəsi;
- Dövrü mətbuatda daşınmaz əmlakla bağlı materialların analizi.

Bu alətlərin tətbiqindən əlavə aidiyyəti dövlət orqanlarının məsul şəxslərinin və ekspertlərinin, daşınmaz əmlakla bağlı ixtisaslaşmış hüquq firmalarının, vəkillərin, ixtisaslaşmış QHT-lərin nümayəndələrinin iştirakı ilə Fokus-gruplar təşkil olunmuşdur. Diskussiyalar zamanı ekspertlərin fikir və tövsiyələri qeydə alınmış və hesabat hazırlanarkən istifadə olunmuşdur.

# **AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA DAŞINMAZ ƏMLAKA DAIR QANUNVERİCİLİYİN TƏHLİLİ VƏ ONUN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİNƏ DAIR TÖVSIYYƏLƏR**

**Daşınmaz əşya** hüquqi termin olaraq 01 Sentyabr 2000-ci ildən, Azərbaycan Respublikasının yeni Mülki Məcəlləsinin qüvvəyə minməsi ilə müəyyənləşdi. Mülki Məcəllədə daşınmaz əmlak mülki hüquqların müstəqil obyektini kimi daşınmaz əşyanın hüquqi tənzimlənməsini müəyyənləşdirir. Eyni zamanda bu istiqamətdə çoxsaylı digər normativ hüquqi aktlar da qəbul edildi. Lakin qəbul edilən normativ hüquqi aktlar daşınmaz əmlakla bağlı qanunvericilik və məhkəmə praktikasında ziddiyyətlərin təmənilə aradan qaldırılmasına və bu sahədə hüquqi stabilliyin təmin edilməsinə gətirib çıxarmadı. Əksinə həm Mülki Məcəllə, həm də daşınmaz əmlakla bağlı məsələləri tənzimləyən digər normativ hüquqi aktlar çoxsaylı ziddiyyətlər, boşluqlar və düşünülməmiş hüquqi konstruksiyalarla zəngindir. Bu vəziyyət müvafiq qanun layihələrini hazırlayan şəxslərin tək cə qeyri-peşəkarlığı ilə izah olunmur, həmçinin bir sıra hallarda bilərəkdən daşınmaz əmlakın dövrüyyəsi ilə bağlı münasibətlərin nizamlanmasını mülki hüquq prinsiplərindən kənara çıxarmaq cəhdlərində də özünü göstərir. İstər qəbul edilən qanunlarda, istərsə də normativ xarakterli digər aktlarda çoxsaylı oxşar normaların mövcudluğu, bir-birini təkrar etməsi, daşınmaz əmlakla bağlı hüquqi tənzimlənmə məsələlərinin blanket normalar vasitəsilə həll edilməsinə cəhdlər, bu məsələlərlə bağlı qərar qəbul edilən orqanların çoxsaylı diskret səlahiyyətləri, institusional təsisatların çoxluğu ölkə iqtisadiyyatının mühüm istiqamətlərindən biri olan daşınmaz əmlak bazarının sivil inkişafına və ən mühüm konstitusion hüquqlardan olan mülkiyyət hüququnun tam həcmdə təmin edilməsinə, qorunmasına və müdafiəsinə ciddi əngəllər yaradır. Ona görə də ilk növbədə, daşınmaz əmlakla bağlı qanunvericiliyin təhlili və bu istiqamətdə mövcud olan boşluqların aradan qaldırılması üçün aşağıdakı istiqamətlər üzrə qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi ilə bağlı təklifləri diqqətinizə çatdırırıq.

## **Daşınmaz əmlakla dair qanunvericiliyin ümumi analizi**

*Mövcud qanunvericiliyə əsasən daşınmaz əşyanın anlayışı*

Bir sıra digər qanunlarda terminlərə verilən tərif qaydasında, «daşınmaz» anlayışını müəyyən edən həmin aktlarla yanaşı, AR Mülki Məcəlləsində daşınmaz əşya anlayışının ümumi tərfi daha geniş şəkildə verilmişdir. Daşınmaz əşya dedikdə elə obyektlər başa düşülür ki, bu obyektlərin yerinin dəyişdirilməsi onların təsərrüfat təyinatına tənəsübsüz zərər vurulmadan mümkün deyil. Azərbaycan Respublikası (AR) Mülki Məcəllənin 135-ci maddəsinin 4-cü bəndinə görə torpaq sahələri, yerin təki, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar daşınmaz əşyalardır. Adı çəkilən obyektlər özlərinin təbii xüsusiyyətlərinə görə daşınmaz əşyalara aid edilir.

Təbii xüsusiyyətlərinə görə daşınmaz olan digər əşyalara (belə demək olarsa «təbiətinə görə daşınmaz olan əşya - o, daha dəqiq torpaqla o dərəcədə sıx bağlı olur ki, bu bağlılıq pozulduqda həmin əşyadan əvvəlki təyinatına görə istifadə edilməsinə imkan verməyən zərər dəymiş olur) münasibətlərdə həmin obyektlərin nəinki təqribi siyahısı verilir, həmçinin əşyanın konkret vəziyyətdə daşınar və ya daşınmaz olmasını müəyyən etməyə imkan verən meyarlar göstərilir.

AR Mülki Məcəlləsinin 135-cu maddəsində həmçinin qeyd edilir ki, qanunvericiliklə daşınmaz əşyalara digər əmlak da aid edilə bilər.

### ***Qanunvericiliyin qiymətləndirilməsi***

AR Mülki Məcəlləsinin 135.4-cü maddəsində sadalanan təbii xüsusiyyətlərinə görə daşınmaz əşyaya verilən anlayış kifayət qədər universal hesab edilməlidir.

Formalaşmış hüquq doktrinasına və məhkəmə təcrübəsinə əsasən daşınmaz əşyanın «torpaqla bağlı olan» hər bir şeyin, «daha dəqiq, hərəkəti təyinatına uyğun mütənəsib zərər vurmada mümkün olmayan obyektlər» kimi müəyyən edilməsi, obyektin təmin edən iki məcburi meyarın mövcudluğunu tələb edir. Bu zaman obyektin torpaqla fiziki bağlılığı və qırılmazlığı dedikdə, onun təyinatına görə istifadə edilməsinin şərti kimi başa düşmək lazımdır ki, bu da həmin əlaməti əsas, aparıcı meyar çevirir.

Qeyd edilən kriteriyalarla yanaşı, AR Mülki Məcəlləsinin 180-ci maddəsi torpaqla fiziki bağlılıqda olan bina və qurğular kimi obyektlərin mülkiyyət hüququnun və digər mülki hüquqların obyektini kimi çıxış edə bilməsini nəzərdə tutan şərtləri təsbit edir. AR Mülki Məcəlləsinin 180-ci maddəsi göstərilən daşınmaz əşya obyektləri onların yerləşdiyi torpaq sahəsi arasında nəinki fiziki, həmçinin hüquqi bağlılığın mövcudluğu barəsində də danışımağa imkan verir.

Elm və texnikanın müasir inkişafı torpaq sahələri və yertəki üzərində yerləşən obyektlər (körpülər, yaşayış və qeyri yaşayış binaları və s.) istisna olmaqla, istənilən hər bir obyektin bir yerdən digər hər hansı bir yerə daşımağa imkan verir. Lakin daşındıqdan sonra da həmin



obyektlər o halda daşınmaz əşya kimi təsvif edilə bilər ki, bu zaman onların torpaqla fiziki və hüquqi bağlılığı bərpa edilmiş və saxlanılmış olsun.

Fikrimizcə, AR Mülki Məcəlləsinin 135-cü maddəsində əksini tapmış daşınmaz əşyaya verilən tərifə yenidən baxılmasına ehtiyac yoxdur. Həmçinin daşınmaz əşyaya verilən tərifdə əşyanın dövlət qeydiyyatına alınmasının məcburiliyi kimi əlavə əlamətin də daxil edilməsinə əsas yoxdur. Daşınmaz əşyanın dövlət qeydiyyatından keçirilməsinə dair tələb - bu kateqoriya əşyalara obyektiv cəhətdən xas olan əlamətin özü deyil, yalnız bu əlamətin nəticəsidir. Daşınmaz əşyanın hüquqi rejiminin elementi kimi **dövlət qeydiyyatı** məsələsi, mövcud qanunvericilikdə daşınmaz əşyalara olan əşya hüquqlarının məcburi **dövlət qeydiyyatından** keçirilməsi, o cümlədən bu cür hüquqların yüklənməsi yolu ilə həll edilmişdir.

Bu cür yanaşma beynəlxalq təcrübəyə tam uyğun gəlir. Bundan əlavə, onun ardıcıl xarakteri 10 avqust 2004-cü il tarixədək - «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» AR Qanunun qüvvəyə minənədək - yaranan mülkiyyət hüquqlarının tanınmasına dair çox çətin bir problemin həlli zamanı təsdiqini tapmışdır. Adı çəkilən qanunun 4-cü maddəsinə əsasən bu hüquqlar hüquqi cəhətdən etibarlı sayılır.

Daşınmaz əşyaların dövrüyyəsinin nizamlanması həmin obyektlərin dəqiq təsnifatını aparmadan, onların mülki hüquq obyektlərinin ümumi sistemində yerini müəyyənləşdirmədən mümkün deyildir.

- Daşınmaz əşya-müəyyən fərdi əşyadır. Onun fərdi xarakteri daşınmaz obyektlə torpaq sahəsi arasında mövcud olan qırılmaz fiziki və hüquqi əlaqə, bağlılıqla izah edilə bilər. Buna görə də binalar, qurğular, yaşayış və qeyri yaşayış sahələri müəyyən sahələrə bağlılıqda fərdi xarakter daşıyır. Əlbəttə ki, torpaq sahəsinin özü də həmişə fərdidir.

- Hər bir daşınmaz əşya özlüyündə mülki hüququn müstəqil vahid obyektidir. Müvafiq olaraq, istifadə əlamətinə görə bir, təyinatına əsasən müxtəlif əşyaları birləşdirən mürəkkəb əşya AR Mülki Məcəlləsinin 135-ci maddəsində nəzərdə tutulan əlamətlərə malik olduqda, özü daşınmaz əşya kimi tanınma bilər.

- Əgər özünün təbii konstruktiv, fiziki əlamətlərinə görə daşınmaz əşya bir neçə müstəqil əşyaya bölünə bilərsə, bu bölünmə zamanı əvvəlki daşınmaz əşya mövcudluğunu dayandırır və hüququn iki və daha artıq müstəqil obyektə yaranır. Bu halda hər yeni daşınmaz əmlak qeydiyyatdan keçməlidir. Eyni zamanda əvvəlki obyektə olan hüquqa xitam verilməsi qeydiyyata alınır. Bu vəziyyəti daşınmaz əmlakın müəyyən xarakteristikalarının (ölçüsü, daxili quruluşu və i.a.) dəyişmə halından fərqləndirmək lazımdır. Belə olduqda əşyaya olan hüquq dəyişilməz şəkildə qorunub saxlanılır, lakin hüquqların dövlət reyestrində qeyd edilməsi əşyanın-hüquq obyektinin təsviri hissəsinə daxil edilməlidir. Qeyd düzəlişlərin

edilməsinin zərurətini obyektin fərdi xarakteristikasının dəyişməsi və ona dair qeyd hüquqlarının dövlət reyestrində həyata keçirilməsi zərurəti ilə izah etmək olar.

- Daşınmaz əmlak obyektini bölünməz əşya olduqda (AR Mülki Məcəlləsinin 135.6 maddəsi) ümumi mülkiyyət hüququnun yaranması hallarında belə bölünməz daşınmaz əşya mülki hüququn müstəqil vahid obyektini kimi əhəmiyyətini saxlamışdır.

Daşınmaz əşyaya ümumi mülkiyyət hüququnun yaranması hallarında söhbət ümumi mülkiyyət hüququnda payın özgəninkiləşdirilməsindən gedə bilər.

### ***Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 135.4-cü maddəsində sadalanan daşınmaz əmlak obyektlərinin dairəsinin müəyyən edilməsi***

#### **Mövcud qanunvericilik və onun qiymətləndirilməsi**

AR Mülki Məcəllənin və daşınmaz əmlaka dair digər qanunvericilik aktlarının tətbiqi təcrübəsi göstərdi ki, AR Mülki Məcəllənin 135.4-cü maddəsində göstərilən obyektlərin bəziləri daşınmaz əmlak meyarına cavab vermir və bu səbəbdən də adı çəkilən maddədən çıxarılmalı və ya əksinə bu siyahını bir sıra obyektlərlə tamamlamaq məqsədmüvafiq olardı.

Mövcud qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi üzrə təkliflər:

- AR Mülki Məcəllənin 135.4-cü maddəsində əksini tapmış daşınmaz əmlak obyektləri siyahısından meşələr, çoxillik əkmələr və ayrıca su obyektlərinin adlarının çıxarılması məqsəduyğundur.

Hər üç halda daşınmaz əşyalara meşələrin, çoxillik əkmələrin və su obyektlərinin özləri deyil, əksinə onların yerləşdikləri ərazilər, torpaq sahələri aid edilir. Belə ki, AR Meşə Məcəlləsinə əsasən meşə fonduna müdafiə və təhlükəsizlik təyinatlı torpaqlarda və yaşayış məntəqələrinin torpaqlarında yerləşən meşələr istisna olmaqla, bütün meşələr, o cümlədən meşə bitkiləri ilə örtülməyən meşə fondu torpaqları aid edilir.

Aydın şəkildə görünür ki, qanunvericilikdə «meşə fondu» dedikdə meşə örtüyünün özü deyil, bu meşə örtüyünün yerləşdiyi torpaq sahələri başa düşülür. Eyni sözləri çoxillik əkmələr və su obyektləri barəsində də demək olar.

Adı çəkilən obyektlərin daşınmaz əşyalar sırasından çıxarılması meşə fondu torpaqlarının, çoxillik əkmələr və su obyektləri ilə örtülü torpaq sahələrinin daşınmaz əşyalar kateqoriyasından çıxarılmasını ifadə etmir.

Deyilənləri nəzərə alaraq, həmin sözlərin AR Mülki Məcəlləsinin 135.4-cü maddəsindən çıxarılması və bu kimi düzəlişlərin AR Su və Torpaq və Meşə Məcəlləsində də edilməsi təklif olunur.

- AR Mülki Məcəllənin və daşınmaz əmlaka dair digər qanunvericilik aktlarının tətbiqi təcrübəsi kifayət qədər belə bir əsas verir ki, AR Mülki Məcəlləsinin 130-cu maddəsi bir sıra yeni daşınmaz əmlak obyektlərinə dair göstərişlər ilə tamamlanmalıdır. Belə ki, «Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında» qanunda daşınmaz əmlak obyektlərinin siyahısı dəqiqləşdirilərək oraya Mülki Məcəllənin 135.4-cü maddəsində göstərilən daşınmaz əmlak obyektlərinin bir çoxu qeyd edilməklə yanaşı əlavə obyektlərin adları (binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, meşələr və çoxillik əkmələr, su obyektləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr və kommunikasiyalar) da daxil edilmişdir. Düşünürük ki, bu qanunda sadalanan obyektlər 135.4-cü maddəyə də daxil edilməlidir.

Onların daşınmaz əmlak siyahısına aid edilməsi zərurəti bu obyektlərin yalnız mülki hüquq dövryyəsi üçün xüsusi əhəmiyyət kəsb etməsi ilə deyil, həmçinin gələcəkdə onların hüquqi rejiminin detallandırılması ehtiyacı ilə əlaqədardır

- Daşınmaz əmlak qismində əmlak kompleksi kimi müəssisənin tanınması xüsusilə mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Çünki, «Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında» qanunda artıq əmlak kompleksi müəssisə daşınmaz əmlak obyektinə kimi tanınmışdır. Həmçinin dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi ilə bağlı qanunvericilikdə də əmlak kompleksi kimi müəssisənin özəlləşdirilməsi qaydaları da təsbit olub. Lakin mülki qanunvericilikdə müəssisənin anlayışı verilmir, halbuki «müəssisə mülki hüquqda iki mənada işlənilir:

birinci mənada müəssisə dedikdə mallar istehsal edən, xidmətlər göstərən, işlər görən və s. hüquqi şəxs statuslu təsərrüfat subyekti başa düşülür. Bu baxımdan o mülki hüququn subyekti kimi çıxış edir, ikinci mənada müəssisə anlayışı ilə mülki hüquq münasibətlərinin obyektinə əhatə olunur. Bu baxımdan o mülki hüququn obyektinə kimi çıxış edir. Məhz əmlak dövryyəsinə müəssisə hüququn obyektinə kimi vacib rol oynayır. Bir çox ölkələrin qanunvericiliyində də mülki hüququn obyektinə kimi müəssisələrin hüquqi rejiminə xüsusi diqqət yetirir. Məsələn, İtaliya mülki məcəlləsinin 5-ci kitabının 8-ci bölməsi «Müəssisələr Əmlak kompleksi kimi» adlanır. Rusiya Federasiyasının mülki məcəlləsinin 132-ci maddəsi hüququn obyektinə kimi müəssisələrin hüquqi vəziyyətini və rejimini müəyyənləşdirir. Müəssisə hər şeydən əvvəl, əsas təyinatı təsərrüfat, sahibkarlıq fəaliyyətin həyata keçirməkdən ibarət olan ayrıca əmlak deməkdir. O, vahid əmlak kompleksi olub, istehlak olunmayan mürəkkəb əşya kateqoriyasına şamil edilir»<sup>1</sup>. Bir çox hallarda müəssisə alqı-satqı, icarə, ipoteka, dəyişmə, bağışlama və rəsəlik hüquq münasibətlərinin obyektinə kimi çıxış edir. Bütün bu və digər xüsusiyyətləri nəzərə alaraq düşünürük ki, daşınmaz

<sup>1</sup> Azərbaycan Respublikası Mülki hüququ. I cild, I kitab. S. Allahverdiyev . Digesta nəşriyyatı Bakı-2003

əmlakın mülki dövriyyəsinin mühüm obyektı olan əmlak kompleksi kimi müəssisə ilə bağlı yaranan mülki hüquq münasibətlərini tənzimləyən normaların Mülki Məcəlləyə daxil edilməsinə zərurət vardır. Eyni zamanda «Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında» qanunun normalarının düzgün tətbiqinə və gələcəkdə məhkəmə təcrübəsində yarana biləcək problemlərin aradan qaldırılmasına imkan verərdi.

## **Daşınmaz əmlaka ümumi paylı mülkiyyət hüququnun yaranması hallarının məhdudlaşdırılması**

### ***Mövcud qanunvericilik və onun qiymətləndirilməsi***

Daşınmaz əmlak mülkiyyətçiləri əşyanın iki və daha artıq şəxsin ümumi mülkiyyətinə keçməsi əsaslarının dairəsinin məhdudlaşdırılmaması hallarını nəzərə alaraq, öz hüquqlarından bəzən vicdansızcasına istifadə edirlər. Öz ehtimallarına görə vahid hüququ 1/100, 1/32-ə və i.a. tipli cırdan paylara bölür, onları başqa şəxslər üçün özgəninkiləşdirir və bununla da çox sayda mülkiyyətçilər yaradırlar.

Bir çox hallarda bu cür vicdansız hərəkətlər yaşayış binaları və torpaq sahələri kimi daşınmaz əmlak obyektlərinə münasibətdə baş verir.

Yaşayış binalarına münasibətdə bölünməz yaşayış binasında kənar şəxslərin deyil, mülkiyyətçinin ailəsinin daimi olaraq yaşamalması təsbit edən mənzil qanunvericiliyi normalarının pozulması hallarına rast gəlinir. AR Mənzil Məcəlləsinin 40-ci maddəsi). Eyni zamanda yaşayış yerinin orada vətəndaşların yaşaması üçün məqsədyönlü istifadəsini nəzərdə tutan normalar da pozulur. Belə ki, mülkiyyət hüququnda «cırdan» payı adambaşına düşən yaşayış normasına uyğun gəlmir. Eyni şeyi çox sayda şəxsin ümumi mülkiyyətində olan və özünün məqsədli təyinatına uyğun gəlməyən torpaq sahəsi barəsində də demək olar.

### ***Təklif***

Qeyd edilənləri nəzərə alaraq AR Mülki Məcəllənin 233-cü maddəsinə mülkiyyətçiyə mülkiyyət hüququnda ölçüsünə görə qanunla nəzərdə tutulan normaya uyğun olmayan (mənzil, torpaq sahəsi və i.a.) və yaxud ayrılan payın həyat qabiliyyətli olması prinsipinə uyğun gəlməyən, payın sonradan özgəninkiləşdirilməsi məqsədilə ayırmaq imkanını məhdudlaşdıran dəyişikliklər daxil edilməlidir.

## **Torpaq sahəsi dövryyəsinin və onun üzərində yerləşən digər daşınmaz əmlak obyektlərinin tənzimlənməsi**

### ***Mövcud qanunvericiliyin vəziyyəti***

Torpaq sahələri və onlar üzərində yerləşən binalar və ya qurğular və digər daşınmaz əmlak obyektlərinə mülkiyyət münasibətlərini və bu daşınmaz əmlak obyektlərinin dövryyəsinə tənzimləyən ölkə qanunvericiliyi müəyyən daxili ziddiyyətlərə malikdir. Belə ki, qanunvericilik bu obyektləri bir tərəfdən müstəqil və dövryyədə bir-birindən asılı olmayaraq iştirak edən, onlar üçün müxtəlif hüquqi rejim müəyyən edilən obyektlər kimi, digər tərəfdən isə daşınmaz əmlakın bir-biri ilə həm fiziki, həm də hüquqi bağlılıqda olan daşınmaz əmlak növləri kimi nəzərdən keçirir.

Daşınmaz əmlak obyektlərinə əşya hüquqlarını və onların dövryyəsinə tənzimləyən mülki qanunvericilik üçün aşağıdakı əlamətlər səciyyəvidir:

- Binalara, və torpaq sahələrinə yarana bilən, göstərilən obyektlərin dövryyəsinin vahid rejiminin işlənilib hazırlanmasına mane olan əşya hüquqları dairəsində əhəmiyyətli fərqlər;
- Binalara(mülkiyyət,servitut və.s hüquqlar) və torpaq sahələrinə (mülkiyyət, istifadə, servitut və s. hüquqlar) yarana biləcək əşya hüquqlarındakı əhəmiyyətli fərqlər göstərilən daşınmaz əmlak obyektlərinin vahid dövryyəsi rejiminin işlənilib hazırlanmasına maneə yaradır;
- Ölkə qanunvericiliyi dövlət bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri üzərində yerləşən binaların mülkiyyətçilərinin, qanun və ya müqavilə ilə başqa qayda nəzərdə tutulmadıqda, torpaq sahələrindən daimi istifadə hüquqları əldə etmələrini nəzərdə tutur, lakin qanunvericilik adı çəkilən və əşya hüququndan istifadə etməklə torpaq sahələrinə malik olan, xüsusən də əldə edə bilən şəxslərin dairəsini məhdudlaşdırır. AR Torpaq Məcəlləsinin 48-ci maddəsinə görə Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları və hüquqi şəxsləri torpaq sahələrini mülkiyyət, istifadə və icarə hüququnda əldə edə bilirlər. Torpaq üzərində hüquqi və fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyət hüququ dövlət və bələdiyyə torpaqlarının özəlləşdirilməsi, alqı-satqısı, vərəsəliyə keçməsi, bağışlanması, dəyişdirilməsi və torpaqla bağlı digər əqdlərin, habelə hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi əsasında yaradılır. Lakin, hazırda vətəndaşlar və hüquqi şəxslər tərəfindən torpaq sahələrinin, mülkiyyət, istifadə və icarə hüququnda əldə edilməsində xeyli problemlər mövcuddur. Bu problemlər ilk növbədə qanun normalarında və qanunun tətbiqi prosesində yaranır. Qanunvericilik bələdiyyə torpaqlarının hüquqi və fiziki şəxslərə istifadəyə, icarəyə, mülkiyyətə verilməsi zamanı çoxsaylı güzəştlərin müəyyən edilməsi nəzərdə tutmuşdur ki, istər-istəməz bu güzəştlərin tətbiqi zamanı sui-istifadə hallarına imkan yaradır. qanunvericilik həm də torpaqların istifadəyə və icarəyə,

xüsusi mülkiyyətə verilməsinin hərracları və müsabiqələr yolu ilə həyata keçirilməsini müəyyən etməsinə baxmayaraq praktikada bu günə kimi belə hal baş verməmişdir. (ölkədə 2500-dən artıq bələdiyyə fəaliyyət göstərir) Eyni zamanda bələdiyyə torpaqlarının satışı zamanı satılan torpaqların qiymətləndirilməsində müstəqil qiymətləndiricilərdən istifadə edilməməsi və bu zaman əsasən bələdiyyələrin vəzifəli şəxslərinin mülahizələrinin rəhbər tutulması torpaqlardan səmərəli istifadəyə və effektiv yerli torpaq bazarlarının yaranmasına mane olur.

**Təkliflər:**

- İstisnasız olaraq qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş imtiyazlar ləğv edilməli və bələdiyyə torpaqlarının yalnız açıq hərracları və tender vasitəsilə istifadəyə, icarəyə, xüsusi mülkiyyətə və satışa çıxarılması qaydaları, tenderlər və hərracları haqqında minimum 30 gün əvvəlcədən əhalinin müvafiq informasiya vasitələri ilə məlumatlandırılması, habelə tender və hərracların nəticələri barədə məlumatların ictimaiyyətə çatdırılması qaydalarını ehtiva edən dəyişikliklərin həyata keçirilməsi;
- Bələdiyyə torpaqlarının istifadəyə, icarəyə, xüsusi mülkiyyətə verilməsi və yaxud satışa çıxarılması zamanı həyata keçirilən açıq hərrac və tender komissiyalarında yerli icra, qeyri-hökumət və media nümayəndələrinin iştirakını nəzərdə tutan normaların qanunvericilikdə təsbit edilməsi;
- Bələdiyyə torpaqlarının satışını yalnız bazar qiymətlərinə və müstəqil qiymətləndiricilərdən ibarət komissiyanın rəyinə uyğun olaraq həyata keçirilməsi nəzərdə tutulan dəyişikliklərin qanunvericilikdə təsbiti;
- Torpaq Məcəlləsinin 48-ci maddəsinin 3-cü bəndinə görə əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər Azərbaycan Respublikasında torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququ əldə edə bilməzlər. Başqa sözlə, torpaq alqı-satqısı müqaviləsində alıcı ola bilməzlər. Lakin satıcı ola bilərlər. Həmin Məcəllənin 49-cu maddəsinin 4-cü bəndinə əsasən xarici hüquqi və fiziki şəxslərə torpaq sahələrinin vərəsəlik, bağışlama və ipoteka əqdləri nəticəsində keçən mülkiyyət hüququ bir il müddətinə Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq özgəninkiləşdirilməlidir. «Xarici hüquqi və fiziki şəxslər torpaq sahəsi üzərində olan mülkiyyət hüququnu qanunvericiliyə uyğun özgəninkiləşdirmədikdə, yerli icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə torpaq sahəsinə Torpaq Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş qaydada məcburi satın alır. Məcəllədəki bu qadağa həmin şəxslərə dolayısı ilə torpaq sahəsi əldə etmək imkanından məhrum etmir. Onlar AR-da hüquqi şəxs təsis edərək torpağa mülkiyyət hüququnu həmin hüquqi şəxsin adına rəsmiləşdirə bilərlər»<sup>2</sup>. Başqa sözlə əcnəbi təsisçisi olan yerli hüquqi şəxs torpaq alqı-satqısı müqaviləsində alıcı ola bilər. Daşınmaz əmlak bazarına investisiyaların cəlb edilməsi və

---

<sup>2</sup> Alqı-satqı: Mülki Məcəllənin komentariyası. E.Qarabalov, Ə. Həsənov. ATƏT-in Bakı ofisinin maliyyə dəstəyi ilə çap edilib. Bakı-2007

kənd təsərrüfatlı təyinatlı torpaqlardan daha səmərəli istifadəni və bu zaman nou-xau və yüksək texnologiyaların tətbiqi prosesinə nail olmaq, yararsız torpaqların mülki dövriyyəyə qaytarılması prosesinin sürətləndirmək məqsədilə əcnəbilər vətəndaşlığı olmayan şəxslərə məhdud miqyasda (məsələn, 200 hektara qədər) torpaq sahəsinin xüsusi mülkiyyətə verilməsinin qanunvericilikdə təsbiti əhəmiyyətli olardı.

- Torpaq sahələrinin və binaların dövriyyəsinin hüquqi tənzimində fərqlərin əsassızlığı, mülki qanunvericilikdə torpaq sahələri üzərində yerləşən binaların, qurğuların və daşınmaz əmlakın digər obyektlərinin alqı-satqısı, icarəsi kimi əqdlər üçün xüsusi qaydalar nəzərdə tutulduğu halda, torpaq sahələrinə münasibətdə bu cür əqdlər üçün xüsusi qaydalar işlənilib-hazırlanmamışdır, Bu torpaq sahələrinə münasibətdə alqı-satqının ümumi müddəaları tətbiq edilir.

- Torpaq sahələrinin və onların üzərində yerləşən binaların dövriyyəsinin tənzimində qeyri-ardıcillıq və ziddiyyətlik onda ifadəsini tapır ki:

-bir sıra əqdlərdə bina və torpaq sahələri vahid tam kimi çıxış etdiyi halda, digər əqlərdə isə iki müstəqil obyekt kimi çıxış edir. Belə ki, mülkiyyət hüququ əsasında satıcıya məxsus torpaq sahəsi üzərində yerləşən binanın satılması, eyni vaxtda həmin alıcıya torpaq sahəsi satılmadan da mümkündür. halbuki, torpaq və bina eyni şəxsin mülkiyyətindədirsə, binanın ipotekasına onun yerləşdiyi torpaq sahəsinin ipotekası olmadan yolverilməz hesab edilir;

-dövriyyədən çıxarılmış yaxud dövriyyəsi məhdudlaşdırılmış torpaq sahələrində yerləşən binaların dövriyyəsi ilə bağlı bir çox istisnalar müəyyən edilmişdir.

-Qanunvericilikdə bir sıra hallarda torpaq sahəsinin taleyi ilə əlaqədar yaranan münasibətlərin nizamasılmasında xüsusilə, həmin torpaq sahəsi üzərində yerləşən bina ilə əlaqədar bağlanan əqdlər zamanı müəyyən boşluqlar mövcuddur. Bu ilk növbədə, daşınmaz əmlak obyektlərinin etibarlı idarəetməyə verilməsi zamanı meydana çıxır. Belə ki, bina və qurğuların, onların yerləşdikləri torpaq sahələri ilə birlikdə etibarlı idarəetməyə verilməsini tənzimləyən normalar qanunvericilikdə mövcud deyil. Həmçinin bina və qurğuların və onların yerləşdiyi torpaq sahəsindən əvəzsiz istifadəyə dair münasibətləri tənzim edən normalar və bu daşınmaz əmlak obyektlərinin icarəsinə dair müvafiq qaydaların tətbiqini nəzərdə tutan normalarda qanunvericilikdə rast gəlinmir;

-Bir sıra hallarda qanunvericilikdə özgə torpaq sahəsi üzərində yerləşən binanın mülkiyyətçisinin bu torpaq sahəsinə əldə etdiyi hüququn xarakterini, təbiətini müəyyən edən normaların yoxluğu, binanın mülkiyyətçisinin həmin torpaq sahəsinə hüququnun məzmununu müəyyən etməyə imkan vermir. Bu hal xüsusilə, mülki hüquqa xas olmayan və torpaq sahəsinə münasibətdə «istifadə hüququ» anlayışının kifayət qədər aydın məzmunu ilə tamamlanmayan AR Torpaq Məcəlləsi üçün daha xarakterikdir.

-AR Mülki Məcəlləsi və AR Torpaq Məcəlləsi bina ilə torpaq sahəsi arasında əlaqəni təmin etməyə çalışaraq, binanı əldə edənə torpaq sahəsinin bir hissəsinə hüququn verilməsi konstruksiyasını tətbiq etməyə cəhd edir. Halbuki, bu zaman mülki dövryyənin predmeti, əşya və öhdəlik hüququnun obyektində torpaq sahəsinin bir hissəsi deyil, əksinə onun yalnız özü tam şəkildə çıxış edir.

### **Mövcud qanunvericiliyin qiymətləndirilməsi**

Azərbaycan Respublikası mülki qanunvericiliyinin torpaq sahələrinin və onlar üzərində daşınmaz əmlak obyektlərinin dövryyəsinin tənzimlənməsini nəzərdə tutan hissəsinin nizamsızlığı və qeyri ardıcılığı açıq-aydın görünür.

AR Torpaq Məcəlləsi torpaq qanunvericiliyinin əsas prinsiplərindən biri kimi «torpaq sahələrinin və onlarla sıx bağlı olan obyektlərin taleyinin vahidliyi»ni bəyan edir. Həmin prinsipə əsasən, torpaq sahələri ilə sıx bağlı olan obyektlər, Qanunla (AR Torpaq Məcəlləsinin 3-cü maddəsi) nəzərdə tutulan hallar istisna olmaqla, torpaq sahələrinin taleyi ilə bağlı olur.

Müasir iqtisadi və hüquqi reallıqlardan çıxış edərək, aşağıdakı səbəblərə görə ardıcıl olaraq, qanunvericilikdə bu konsepsiyayı həyata keçirmək mümkün olmur:

-torpaq sahələri ilə müqayisədə daha çox sayda bina nəinki torpaq sahəsinin məxsus olduğu şəxslərin, həm digər şəxslərin mülkiyyətindədir. Bundan əlavə, çox sayda bina və qurğular bu obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinə müvafiq surətdə rəsmiləşdirilən əşya və ya öhdəlik hüququna malik olmayan şəxslərə məxsusdur;

-mülki dövryyənin böyük əksəriyyətini mülkiyyətçiləri mövcud qanunvericiliyə əsasən torpaq sahələrinə heç bir hüququ olmamasını nəzərdə tutan yaşayış və ya qeyri-yaşayış binaları təşkil edir; daşınmaz əmlak mülkiyyətçilərinə məxsus torpaq sahəsində müəyyən sayda yerləşdirilən bu cür obyektlər torpaq sahələri ilə birlikdə özgəninkiləşdirilə bilməz, belə ki, sahənin özü dövryyədən götürülmüş və dövryyəsi məhdudlaşdırılmış sayılır;

-mülki qanunvericilik daşınmaz əmlak mülkiyyətçilərinə məxsus torpaq sahəsində yerləşən daşınmaz əmlak obyektlərinə münasibətdə bu obyektlərin özgəninkiləşdirilməsinə səbəb olan (məsələn: səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalına bu cəmiyyətin həmin obyektə mülkiyyət hüququ verilmədən daşınmaz əmlakın bu və ya digər obyektinə istifadə hüququnun verilməsi) və torpaq sahəsinə nə mülkiyyət hüququnun, nə də daşınmaz əmlak obyektinə münasibətdə analoji hüquqların verilməsini tələb etməyən bir sıra əqdlərin bağlanmasına yol verir;

-torpaq sahələri üzərində tikilən obyektlərin dəyəri əksər hallarda torpaq sahəsinin dəyərindən yüksək olur. Xüsusilə üzərində tikinti aparılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin



dəyəri müəyyən edilərkən, ilk növbədə torpaq sahəsində ucaldılan obyektin dəyəri nəzərə alınır. Deməli, torpaq sahəsində ucaldılan bina və qurğuların bu torpaq sahəsi ilə tamlıq təşkil edən «yaxşılaşdırma» kimi nəzərdən keçirilməsi üçün kifayət qədər iqtisadi əsaslar yoxdur.

### ***Qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi üzrə təkliflər***

Hal-hazırda mülki hüquqda «vahid daşınmaz əmlak obyektləri» anlayışının vahid mülki hüquq obyektini kimi qanunvericiliklə təsbit edilməsi və mülki dövriyyənin geniş yayılmış obyektləri üçün kifayət qədər iqtisadi və hüquqi əsaslar yoxdur.

Bu heç də o demək deyildir ki, torpaq sahəsi və onun üzərində yerləşən bina hüquqi cəhətdən bir-birindən ayrılmalı və bir –birindən müstəqil olmalıdırlar. Əksinə, daşınmaz əmlak obyektlərindən normal istifadə etmək və dövriyyəni qaydaya salmaq üçün özgə torpaq sahəsində daşınmaz əmlaka malik olan şəxs, ona və onun tərəfindən vəkalətləndirilmiş şəxslərə onlara məxsus daşınmaz əmlakdan tam istifadə etmək və bu cür daşınmaz əmlakı azad şəkildə özgəninkiləşdirmək imkanı verən torpaq sahəsinə münasibətdə müəyyən (əşya və ya öhdəlik) hüquqa malik olması, əldə edənə ona keçən daşınmaz əmlakdan istifadə etmək imkanı verən torpaq sahəsinə münasibətdə hüququnun yaranması çox mühüm sayılır. Əks halda, hüquqa uyğun yaradılan, lakin sonradan özgə torpağında yerləşən bina, mülkiyyətçinin torpaq sahəsində hər hansı hüququnun olmadığı hallarda mövcud qanunvericiliklə özbaşına tikili üçün mənfi nəticələr nəzərdə tutan analogi təleyi yaşamış olacaqdır.

Torpaq sahəsinin və onun üzərində yerləşən daşınmaz əmlak obyektlərinin bir şəxs mülkiyyətində olduğu hallarda belə bir qayda müəyyən etmək lazımdır: torpaq sahəsi və onun üzərində yerləşən obyektlər mülki hüququn vahid obyektini kimi nəzərdən keçirilməsələr də, binanın və ya torpaq sahəsinin özgəninkiləşdirilməsi hallarında mülki dövriyyədə birgə çıxış etməlidirlər.

Bu halda «vahid obyekt» ideyası əsaslandırılmış sayılır, lakin belə bir dəqiqləşdirmə aparmaq lazımdır ki, nəyin əsas əşya, nəyin isə ona məxsus (və ya yaxşılaşdırılmalı) olması məsələsini həll etmək cəhdindən əl çəkilməli və bu suala cavabdan asılı olaraq nəyin nədən sonra gəlməsini müəyyən etmək lazımdır. Hansı obyektin – bina, yoxsa torpaq sahəsinin ilk olaraq özgəninkiləşdirilməli olmasının elə bir əhəmiyyəti yoxdur, birinin digərindən ayrı özgəninkiləşdirilməsinin mümkün olmaması barədə qayda hər iki hala aid edilməlidir, daha dəqiq bu cür obyektlərin yalnız bir yerdə özgəninkiləşdirilə bilməsi qaydası müəyyən edilməlidir. «Vahid obyekt»in hüquqi rejiminin mənası bu halda onda deyil ki, məxsusluq əsas əşyadan sonra gəlir, əksinə əsas diqqət ona yönəlməlidir ki, torpaq sahəsi ilə onun

üzərində yerləşən bina arasında hüquqi əlaqə kəsilməməli və onlar bir şəxsdən digərinə birgə və eyni zamanda keçməlidirlər.

Beləliklə, hal-hazırda mülki qanunvericilikdə torpaq sahəsinin və onun üzərində yerləşən digər daşınmaz əmlak obyektlərinin «vahid taleyi» prinsipi elə hüquqi tənzimləmənin yaradılması vasitəsi ilə həyata keçirilməlidir ki, bu zaman binanın mülkiyyətçisi bu binanın yerləşdiyi torpaq sahəsindən əşya və öhdəlik institutu çərçivəsində istifadə etmək hüququna malik olmuş olsun, əgər binanın mülkiyyətçisi və torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi eyni şəxsdirsə, onda onların gələcəkdə «bölünməsi»nə (qanunla birbaşa müəyyən edilən hallar istisna olmaqla) yol verilmir. Dövlət ehtiyacları üçün torpaq sahəsinin götürülməsi onun üzərində yerləşən binaların götürülməsi ilə o zaman müşayiət oluna bilər ki, həmin torpaq sahəsi binaya mülkiyyət hüququnun kəsilməsindən sonra götürüldüyü məqsəd üçün istifadə edilə bilməsin (AR Mülki Məcəlləsinin 207-cu maddəsi). Bina mülki dövrüyyədən götürülmüş torpaq sahəsində yerləşdikdə, o, buna baxmayaraq, özgəninkiləşdirilə bilər və binanın yeni mülkiyyətçisi mülkiyyət hüququndan fərqli digər torpaq sahəsinə istifadə hüququ əldə edir.

Torpaq sahəsi və onun üzərində yerləşən daşınmaz əmlak obyektlərinin vahid taleyi prinsipinin «texniki rəsmiləşdirilməsi»indən irəli gələrək, bina və torpaq sahəsinə hüquqların keçməsinin və ya binaya hüququn keçməsi və binanın yerləşdiyi özgə torpaq sahəsinin yaranmasının eyni zamanda qeydiyyatının aparılmasını təmin etmək vacibdir.

Torpaq sahəsinin və onun üzərində yerləşən binanın (qurğunun) «vahid taleyi» prinsipinin reallaşdırılması torpaq kadastrının aparılması (torpaq sahələrinin kadastr planlarının aparılması və i.a.) üzrə tədbirlərin sürətləndirilməsini tələb edir. Bu cür tədbirlər hal-hazırda son dərəcə yüksək sürətlə aparılmalıdır. Belə ki, AR Torpaq Məcəlləsi müəyyən edir ki, alqı-satqı kimi əqdlərin obyektləri dövlət kadastr uçotunu keçmiş torpaq sahələri ola bilər. Alqı-satqı müqavilələri və həm də torpaq sahələrinin icarə müqavilələri bağlanmamışdan əvvəl torpaq sahəsinin kadastr planı hazırlanmalı və təqdim edilməlidir.

***Torpaq sahəsində tikilən binaya ilkin mülkiyyət hüququnun əldə edilməsinin şərti kimi bu sahəyə malik olma və binanın mülkiyyətçisinin binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinə hüququnun itirilməsinin hüquqi nəticələri***

Şəxsin yeni yaranan daşınmaz əmlak obyektinə (tikintisi bitmiş və ya bitməmiş) mülkiyyət hüququnun yaranmasının ümumi şərti kimi aşağıdakılar tanınır:

Bu şəxsin torpaq sahəsinə, mülkiyyət və digər əşya (öhdəlik) hüququna malik olması

eyni zamanda bu şəxsin bina tikmək hüququnun (icazənin) olması. Bu hüququn mövcudluğu torpaqların rejimi, torpaq sahəsinin təqdim edilmə şərtləri və inzibati aktlarla (tikintiyə icazə) müəyyən edilir.

Bu cür yanaşma mövcüd qanunvericiliyin müddəaları ilə müəyyən edilir.

Müvafiq olaraq əsaslı tikintiyə podrat müqaviləsinə əsasən, ucaldılan obyektə münasibətdə podratçı ilə sifarişçi arasında mülkiyyət münasibətləri onunla müəyyən edilir ki, daşınmaz əmlak obyektini kimi (tikintisi başa çatmış və ya başa çatmamış) binaya mülkiyyət hüququ torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququ olan şəxsə, daha dəqiq ümumi qaydaya görə, podrat müqaviləsinin şərtlərindən irəli gələrək, sifarişçiyə məxsus ola bilər. Belə ki, tikinti üçün torpaq sahəsi ayırmaq vəzifəsi sifarişçinin üzərinə düşür.

Qanunla müəyyən edilən qaydada binanın mülkiyyətçisinin torpaq sahəsinə hüququna xitam verildikdə:

a) əgər mülkiyyətçiyə məxsus binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi sonuncuya icarə (subicarə), əvəzsiz istifadə hüququ əsasında məxsusdursa, onda hər hansı mülki-hüquqi əsaslar üzrə müqaviləyə xitam verilməsi zamanı AR Mülki Məcəlləsinin göstərilən yanaşmaları rəhbər tutmaq lazımdır. Torpaq sahəsinin mülkiyyətçiləri ilə binanın mülkiyyətçiləri arasında münasibətlər təmizlənənədək sonuncu qanuna əsasən üzərində binanın yerləşdiyi torpaq sahəsindən yalnız binadan istifadə etmək üçün zəruri olan hədlərdə istifadə hüququna malikdir (AR Mülki Məcəlləsi, maddə 243).

b) mülkiyyətçiyə məxsus binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi mülkiyyət hüququ əsasında ona məxsusdursa və məcburi şəkildə mülkiyyətçidən götürülürsə, bu zaman götürmə əsaslarından asılı olaraq binanın taleyi üçün müxtəlif nəticələrin baş verməsi mümkündür:

- Torpaq sahəsi dövlət ehtiyacları üçün götürüldükdə və həmin sahədən daşınmaz əşya götürülmədən müvafiq məqsədlər üçün istifadə edilməsi mümkün olmadıqda, bu zaman həmin torpaq sahəsində yerləşən daşınmaz əmlak AR Mülki Məcəlləsində nəzərdə tutulan qaydada (AR Mülki Məcəlləsinin 246, 247, 248, 249-cu AR Torpaq Məcəlləsinin 70-cü maddəsi) satın alınır. Bu zaman torpaq sahəsi götürülən (əлиндən alınan) mülkiyyətçinin bu torpaq sahəsində yerləşən bütün daşınmaz əmlakı həmin sahənin dövlət (ictimai) ehtiyacları üçün götürüldüyü digər hallarda da alınmasını tələb etmək hüququnun qanunvericilikdə təsbit edilməsi vacibdir. Bina, torpağı götürülən şəxsə məxsusdursa, onun torpaq sahəsindən istifadə hüququ yaranır. Bu zaman götürülən sahənin müstəqil (sərbəst) şəkildə qalmasından və ya digər torpaq sahəsinə birləşməsindən asılı olmayaraq, şəxsin əvvəllər ona məxsus olan torpaq sahəsinə və ya yeni yaranan torpaq sahəsinə münasibətdə istifadə hüququ yaranır.

- Torpaq sahəsinin onun üzərində yerləşən daşınmaz əmlaka olan xüsusi mülkiyyət hüququ saxlanılmaqla götürülməsinin «aralıq» variantı qismində - müvafiq dövlət

ehtiyaclarının ödənilməsi üçün xüsusi mülkiyyətçiyə məxsus torpaq sahəsinin bütövlükdə götürülməsinə zərurət olmadığı müəyyən edilərsə - torpaq sahəsinin bölünməsi nəzərdə tutula bilər. Bu halda mülkiyyətçi yeni- azaldılmış torpaq sahəsinə onun üzərində yerləşən daşınmaz əmlakla birlikdə saxlaya bilər (bununla əlaqədar AR Mülki Məcəlləsinin 246-cu maddəsinə «torpaq sahəsinin bir hissəsinin» alınma bilməsini nəzərdə tutan müvafiq düzəlişləri etmək zəruridir).

- Əgər torpaq sahəsi, onun təyinatına uyğun olmayaraq istifadə edilməsi və ya qanunvericiliyinin şərtlərinin pozulması ilə istifadə edilməsi səbəbinə görə götürülürsə, bu torpaq sahəsi satılmalıdır. Baxmayaraq ki, AR Mülki Məcəlləsində torpaq sahəsinin satılması təsbit olunub, amma AR Mülki Məcəlləsinin 247-ci maddəsinin normalarını və bir mülkiyyətçiyə məxsus binanın və torpaq sahəsinin birgə özgəninkiləşdirilməsi konsepsiyasına ardıcıl əməl etməklə, belə nəticəyə gəlmək olar ki, torpaq sahəsi onun üzərində yerləşən və bu sahənin mülkiyyətçisinə məxsus olan bina ilə birlikdə (əgər həmin bina özbaşına tikinti deyilsə) satışa çıxarılır. Həmçinin torpaq sahəsinin bina ilə birlikdə açıq hərraclarda satılmaması halında nəticələrin necə olmasını müəyyənləşdirmək üçün Mülki Məcəllədə müvafiq dəqiqləşdirmələrin aparılması zəruridir;

- Həmçinin, torpaq sahəsinin götürülməsi haqqında qərar qəbul etmiş orqan tərəfindən məhkəməyə, üzərində bina yerləşən həmin sahənin satılmasına dair tələbin verilməsinin məzmununu da qanunvericilikdə müəyyənləşdirilməsinə zərurət vardır; AR Mülki Məcəllənin 246-cı maddəsində belə bir düzəliş edilməlidir ki, qeyd etdiyimiz hallarda binanın götürülməsi, götürülən torpaq sahəsinin bu cür götürmə olmadan müvafiq məqsədlər üçün istifadə edilməsinin mümkün olması və ya mümkün olmaması hallarından asılı olmasın;

- Mülkiyyətçiyə məxsus torpaq sahəsinin və binanın rekvizisiyası və ya müsadirə edilməsi, bu obyektlərin birgə özgəninkiləşdirilməsi prinsipindən çıxış edərək hər iki obyektə münasibətdə aparılmalıdır.

- Üzərində mülkiyyətçiyə məxsus binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi daimi (müddətsiz) istifadə hüququ əsasında və ya ömürlük mirasa sahib olma hüququ əsasında həmin mülkiyyətçiyə məxsus olduqda və hüquq daşıyıcısından götürüldükdə, bu zaman:

- Torpaq sahəsi dövlət ehtiyacları üçün götürüldüyü halda, onun üzərində yerləşən daşınmaz əmlak AR Mülki Məcəlləsində göstərilən qaydada satın alınır (AR Mülki Məcəlləsinin 207, 246, 247-ci maddələri). Eyni zamanda müvafiq olaraq sahənin bölünməsi və həmin sahənin bir hissəsinin satın alınması barədə razılıq əldə edilməsi mümkündür ki, bu da daşınmaz əmlakın satın alınması zərurətini aradan qaldıracaqdır;

- Əgər torpaq sahəsi təyinatı üzrə istifadə edilməməsinə görə götürülsə torpaq sahəsinin ondan təyinatı üzrə istifadə edilməməsi və ya qanunvericiliyin pozulması ilə əlaqədar götürülməsinin nəticələrinə dair yuxarıda qeyd edilən yanaşmaya analogiya təşkil edən yanaşmanı rəhbər tutmaq lazımdır.

Hər iki halda AR Mülki Məcəlləsinin 247-ci maddəsində göstərilən şərtlər olduqda, torpaq sahəsinə olan əşya hüququna xitam verilən şəxsin binaya olan mülkiyyət hüququ saxlanıla bilər. Bu zaman binaya olan mülkiyyət hüququnun torpağa olan mülkiyyət hüququndan «ayrılması» baş vermir, çünki, sonuncu, binaya mülkiyyət hüququna malik deyil.

### ***Bir mülkiyyətçiyə məxsus torpaq sahəsi və üzərində yerləşən binaların (qurğuların) dövriyyəsi***

Bir mülkiyyətçiyə məxsus binanın və torpaq sahəsinin «vahid taleyi» prinsipinin ardıcıl surətdə aparılması zamanı, onların özgəninkiləşdirilməsinə səbəb olan əqdlər və bu obyektlərin özgəninkiləşdirilməsi ilə bağlı olmayan əqdləri fərqləndirmək zəruridir.

Binanın və ya torpaq sahəsinin özgəninkiləşdirilməsinə səbəb olan əqdlər bağlanarkən (alqı-satqı, dəyişmə, bağışlama, etibarlı idarəetmə, ipoteka və i.a.), o cümlədən onlara hüquqların müsadirə, rekvizisiya, tutmanın əmlaka yönəldilməsi nəticəsində keçməsi, universal hüquqvarisliyi qaydasında, həmin daşınmaz əmlak obyektlərinin birlikdə əqdin predmeti kimi çıxış edə bilməsi ehtimalını yaradır.

Əgər torpaq sahəsində bir və ya bir neçə binanın özgəninkiləşdirilməsinə səbəb olan əqd bağlanılırsa, ilk növbədə bu cür bina ilə bağlı olan torpaq sahəsinin ayrılması həyata keçirilməlidir.

Torpaq sahəsi bölünməz olduğu və ya müvafiq əqd nəticəsində torpağa paylı mülkiyyət hüququnun yaranmasına dair razılığa gəldikdə, binaya və torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququnda payın satılması həyata keçirilir. Payların ölçüsü haqqında tərəflər razılığa gələ bilərlər. Bu cür razılıq olmadıqda və ya əldə edilmədikdə isə torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququnda payın müəyyənləşdirilməsi prinsipi qanunvericilikdə göstərilməlidir. Bu zaman binaların sahəsinə və yaxud da binaların yerləşdiyi torpaq sahəsinə münasibətdə payların proporsional olaraq müəyyən edilməsinə baxıla bilər. Qanunla nəzərdə tutulan məhdudiyətlərə əsasən daşınmaz əmlak obyektlərindən birinin (torpaq sahəsi və ya bina) özgəninkiləşdirilməsinə icazə verilmədikdə, mülkiyyətçi digər obyekt üzərində sərəncam vermək hüququndan məhrum edilə bilməz. Belə halda bina özgəninkiləşdirildikdə, mülkiyyətçi torpaq sahəsinə qanunla nəzərdə tutulan əşya və ya öhdəlik hüququ əsasında binanı əldə edənə istifadəyə verməlidir. Amma torpaq sahəsi özgəninkiləşdirildikdə, mülkiyyətçi binadan istifadə üçün zəruri olan hədlərdə sahədən istifadə hüququnun özündə saxlanılmasını təmin etməlidir. (əşya və öhdəlik hüququ əsasında)

Bina və torpaq sahəsi mülkiyyət hüququ əsasında dövlət və ya bələdiyyə qurumlarına məxususdursa, binanın təsərrüfat və ya operativ idarəetmə hüququ əsasında müəssisə və ya idarəyə verilməsi, bu müəssisə və ya idarəyə torpaq sahəsinin daimi (müddətsiz) istifadə hüququ və ya icarə hüququ əsasında verilməsi şərti ilə mümkündür. Lakin mülkiyyətçinin razılığı ilə həyata keçirilən təsərrüfat idarəçiliyi hüququ əsasında müəssisəyə məxsus binaya sərəncam vermək üzrə ümumi prinsipdən irəli gələrək, torpaq sahəsinin dövlət (bələdiyyə) mülkiyyətindən xüsusi mülkiyyətə özgəninkiləşdirilməsi məcburi deyil. Dövlət (bələdiyyə qurumu) daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə razılıq verərək, torpaq sahəsinin özgəninkiləşdirilməsinə dair qərar qəbul etmirsə, qanuna əsasən binanı əldə edən torpaq sahəsinə istifadə (icarə) hüququ yaranır.

## **DAŞINMAZ ƏMLAKIN AYRI – AYRI NÖVLƏRİNİN HÜQUQI REJİMİ HAQQINDA**

### **Torpaq daşınmaz əmlak obyektini kimi**

Torpaq ölkənin ən mühüm Milli sərvətlərindəndir. İndiki və gələcək nəsillər ölkənin malik olduğu bu böyük sərvətdən hüquqa istinad etməklə səmərəli, rəssional və ağıllı istifadə etməlidir. Məhz buna görə torpaq münasibətlərinin nizama salınması, tənzimlənməsi qanunverici orqan və hökumətin ən başlıca fəaliyyət prioritetlərindən olmalıdır.

Daşınmaz əmlakın mühüm obyektlərindən birini də torpaq sahələri təşkil edir. Torpaq sahələrinin daşınmaz əmlakın obyektini kimi əhəmiyyətini daha aydın təsəvvür etmək üçün ilk növbədə ölkəmizdə mövcud olan vahid torpaq fondunun ümumi vəziyyətini öyrənmək lazımdır.

Bu layihə həyata keçirilən müddətdə müvafiq dövlət orqanlarından əldə etdiyimiz məlumatlar aşağıdakı mənzərəni aşkara çıxartdı: Azərbaycanın vahid torpaq fondu 8641506 ha torpaq sahəsindən ibarətdir. Həmin torpaq sahəsindən 4913639 ha, başqa sözlə 59,6% dövlət mülkiyyətində saxlanılıb, 2032744 ha, yəni 23,5% bələdiyyə mülkiyyətinə verilib, 1695123 ha, yəni 19,6% isə xüsusi mülkiyyətə ayrılıb. Xüsusi mülkiyyətə ayrılan torpaq sahələrinin 1,5 milyon hektarı özəlləşdirilmişdir. Ölkəmizdə işğal olunmuş rayonlarımız istisna olunmaqla torpaq payı almaq hüququ olan 873618 ailədən 869268-nə torpaq payı verilmişdir. Bu isə 3442778 subyekt deməkdir.

Ölkədə torpaqların 1,2 milyon hektarı bu və ya digər dərəcədə şoranlaşmış, müxtəlif növ eroziyalara məruz qalmış, 50 min hektardan artıq torpaq çirklənmişdir. Bundan əlavə 1,4 milyon hektardan çox əkin sahələrinə ziyan vurulmuşdur. Əkin altında olan torpaqların 630 min hektarı

şoranlaşmış, onlardan 140 min hektarın şoranlaşması orta səviyyədə, 66 min hektarın şoranlaşması yüksək səviyyədədir, 267 min hektar isə təcili sağlamlaşdırılmalıdır. Azərbaycanda əkin olan torpaqların 90%-i suvarılır, ölkənin su ehtiyatları 31,2 mlrd m<sup>3</sup> həcmində qiymətləndirilir. Bunlardan 12 mlrd m<sup>3</sup> yaxını suvarma üçün istifadə edilir. Əkin altında olan torpaqların ümumi həcmindən 1,45 milyon hektar suvarılır. Drenaj sistemləri isə yalnız 610 min ha sahədə quraşdırılmışdır. Suvarma kanallarının ümumi uzunluğu 73,3 min km, drenaj xətlərinin uzunluğu isə 33 min km təşkil edir. Ölkədə ümumi su çatışmamazlığı adi illərdə 3,7 mlrd m<sup>3</sup>, quraqlıq illərində isə 4,75 mlrd m<sup>3</sup> bərabərdir. Azərbaycan Respublikası torpaq ehtiyatları məhdud olan ölkələr sırasına daxildir. Ölkədə adambaşına 0,22 ha əkin yeri və 0,58 ha kənd təsərrüfatının yararlı torpaqları düşür.

Vətəndaşların qanun istifadəsindəki (fərdi yaşayış evlərinin, həyətəyanı sahələrinin, fərdi kollektiv və kooperativ bağların və s.) torpaqların onların mülkiyyətinə verilməsi ilə bağlı ölkədə mövcud olan 4551 kənd və qəsəbədən 3090 kənd üzrə 907906 ailəyə mülkiyyət hüququnu təsdiq edən şəhadətnamələr paylanmışdır.

«Bələdiyyələrin əraziləri və torpaqları haqqında» qanuna görə Respublikada mövcud olan 2748 bələdiyyə vahidinə, onların mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin mülkiyyət hüququna dair Şəhadətnamələrin hazırlanması üçün yer quruluşu sənədləri işlənir, 2058 bələdiyyə üçün isə belə sənədlər hazırlanıb başa çatmışdır. 63 şəhər bələdiyyəsinin torpaqları (o cümlədən Bakı şəhəri) ərazi hüdudları daxilində onların ilkin olaraq tanıtılmasına baxmayaraq, mülkiyyət hüququnu təsdiq edəcək **Dövlət Aktları** yerli icra hakimiyyətləri ilə qarşılıqlı tanınma olmadığına görə bələdiyyələrə vermək mümkün olmamışdır. Halbuki, ölkədə 1999-cu ildə bələdiyyələr yarandıqdan sonra icra hakimiyyəti orqanları bələdiyyələrə məxsus mülkiyyəti onlara verməyə borclu idilər.

Beləliklə, aydın olur ki, ölkədə mövcud olan torpaqların əksəriyyəti- 56 %-dən çoxu hələ də dövlət mülkiyyətində qalmaqdadır.

Həmçinin bir çox bələdiyyələrin mülkiyyətinə verilməli olan torpaq sahələri ilə bağlı Dövlət Aktının verilməməsi, xüsusi ilə Bakı şəhərində çoxsaylı problemlər yaratmışdır. Ona görə ki, ölkənin əsas infrastrukturu paytaxtda cəmlənmişdir və paytaxtın və Abşeron yarımadasının dövlət büdcəsinə ödənilən vergilərdə payı 90%-dən artıq təşkil edir. Bakı şəhəri üzrə bələdiyyələrə torpaq sahələri ilə bağlı Dövlət Aktının verilməməsi bələdiyyə torpaqlarından səmərəli istifadənin qarşısını alır, eyni torpaq sahələrinin müxtəlif şəxslərə verilməsi ilə bağlı qərarların qəbuluna, habelə şəhər icra hakimiyyəti orqanlarının bələdiyyə torpaqlarından qanunsuz olaraq istifadə etməsinə, onların ayrı-ayrı hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətinə və icarəyə verilməsi haqqında qanunsuz qərarların qəbul edilməsinə gətirib çıxarır. Bütün bunlar bələdiyyəyə məxsus torpaqların mülki dövriyyəsinin sürətlənməsinin qarşısını alır, ölkədə sivil

torpaq bazarının yaranması prosesini ləngidir, bələdiyyə büdcəsinin maliyyə mənbələrini məhdudlaşdırır, torpaq sahələrini qeyri-qanuni, özbaşına zəbt edilməsinə gətirib çıxarır ki, bu isə bələdiyyələrə mülkiyyətində olan torpaq sahəsindən tam həcmdə istifadə etməsini məhdudlaşdırır. Beləliklə, Konstitusiyanın mülkiyyət toxunulmazlığı və dövlət tərəfindən qorunması müddəasının pozulmasına, habelə mülkiyyətin müxtəlif növlərinə münasibətdə qeyri-bərabər yanaşmaya səbəb olur.

Statistik məlumatlardan aydın olur ki, torpaq islahatlarının həyata keçirilməsi nəticəsində torpaq sahələrini əldə etmələrinə baxmayaraq, bir çox fiziki və hüquqi şəxslər indiyədək həmin sahələr üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarını təsdiq edəcək müvafiq sənədlərə tam həcmdə malik deyillər. Şübhəsiz, bu həmin şəxslərə mülkiyyət hüquqların realizə etməyə imkan verməməklə mülkiyyət hüquqlarının toxunulmazlığı prinsipinin təmin olunmasına inamını sarsıdır.

Nəzərə alsaq ki, ölkədə daşınmaz əmlak reyestr xidməti 2007-ci ildən müstəqil struktur vahidi kimi real fəaliyyətə başlayıb və həmin xidmətdə 2007-ci ilin ilk 7 ayının nəticələrinə görə torpaq sahəsi üzrə 8665 təkrar qeydiyyat, 3803 isə ilkin qeydiyyat həyata keçirilib, o zaman aydın olur ki, hələ çoxsaylı torpaq mülkiyyətçilərinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidmətində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının qeydiyyatı davam edəcəkdir (qanunverici orqan əvvəl yaranmış hüquqların tanınması normasını Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında qanunun 4-cü maddəsində təsbit etmişdir).

Torpaq islahatının Mülki Məcəllə, Torpaq Məcəlləsi, «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında», «Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi haqqında» qanunların qəbul edilməsinə qədər həyata keçirilməsi, habelə ölkəmizin müstəqillik əldə etdiyi ilk illərdə torpaq münasibətlərinin nizama salınması ilə bağlı qanunvericilik bazasının yetərli olmadığı vaxtda başlanmışdır. Həmin müddətdə çox sayda hüquqi və fiziki şəxslər müxtəlif dövlət orqanlarının qəbul etdiyi qərarlara uyğun olaraq bu və ya digər torpaq sahəsinə faktiki sahib olsalar da, mülkiyyət hüquqi ilə bağlı rəsmi sənədləri sona qədər əldə edə bilməmişlər. Hazırkı şəraitdə bütün bunlar həmin daşınmaz əmlak obyektləri ilə bağlı çox ciddi mübahisələrə imkan yaratmışdır. Mövcud şərait məsələlərin təxirəsalınmaz hüquqi həllini tələb edir.

Problemlərdən biri də torpaq sahəsi ilə bağlı qanunvericilikdə yaranmış vəziyyətlə bağlıdır. Bizim araşdırmalarımıza görə torpaq sahəsi ilə əlaqədar yaranan münasibətləri tənzimləyən aktların təxmini sayı 120-ni keçmişdir. Bu aktlara qanunlar, prezident fərmanları və sərəncamları, Nazirlər Kabinetinin çoxsaylı qərarları, habelə mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr tərəfindən qəbul edilən normativ hüquqi və normativ xarakterli aktlar daxildir.



Eyni zamanda torpaq sahələri ilə bağlı ayrı-ayrı işlər üzrə məhkəmə qərarlarını da buraya əlavə etsək, onda bu sahədə yaranan daha mürəkkəb vəziyyətin şahidi olarıq. Əlbəttə ictimai münasibətlərin dinamik inkişafı şübhəsiz ki, hüquqi tənzimləmə prosesində də təkmilləşdirmələr tələb edir. Lakin qəbul edilən qanunvericilik aktlarının çoxluğu həmin sahədə mövcud olan hüquq münasibətlərinin stabilliyi və keyfiyyətinə heç də bütün hallarda pozitiv təsir göstərməmişdir. Qəbul edilən qanunvericilik aktlarında normalar bir çox hallarda bir-birini təkrar etmiş, daxili ziddiyyətlər, kolliziyalar, blanket normalarının zənginliyi, çoxsaylı diskret səlahiyyətlərin müəyyən edilməsi və bir-birinin funksiyalarını təkrar edən müxtəlif instisiional təsisatların yaradılması ilə fərqlənmişdir.

Qeyd edilən problemlərin həlli istiqamətində aşağıdakı **təkliflərin** həyata keçirilməsini zəruri hesab edirik:

- Dövlət torpaq fondunda dövlətin zəruri ehtiyaclarını təmin edən torpaqları saxlamaqla mülki dövriyyədə daşınmaz əmlak obyektinə kimi torpaq sahələrinin həcmi genişləndirilməsi fonda daxil olan torpaqların bir qisminin özəlləşdirilməsi, bələdiyyələrin, hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətinə verilməsi prosesini sürətləndirən qərarların qəbul edilməsi;
- Bələdiyyələrin mülkiyyətinə verilən torpaqlarla bağlı həmin torpaqların hüquqi rejimini müəyyən edən zəruri sənədlərin qısa müddət ərzində – 6 ay müddətində müvafiq icra strukturları tərəfindən bələdiyyələrə verilməsini təmin etmək və bu zaman həmin aktların dövlət reyestri xidmətində qeydiyyatdan keçməsinə imperativ qaydada müəyyənləşdirən normaların qanunvericilikdə təsbit edilməsi;
- Bələdiyyələrinin mülkiyyətində olan torpaqların paylanmasına müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının qanunsuz müdaxiləsinin qarşısını almaq məqsədilə həmin orqanlarının vəzifəli şəxslərinin məsuliyyətini sərtləşdirən normaların qanunvericilikdə təsbit edilməsi;
- Lokal torpaq bazarının təşkilində bələdiyyələrin rolunun gücləndirilməsi;
- Vicdanlı sahiblik və dövlət orqanlarının aktları əsasında torpaq sahələri əldə etmiş şəxslərə həmin torpaq sahələrinə onların mülkiyyət və digər əşya hüquqlarını müəyyən edən müvafiq sənədlərin verilməsi və yaxud həmin torpaq sahələrinə uyğun digər torpaq sahələri ilə onların qanunvericilikdə təmin edilməsini müəyyən edən müvafiq dəyişikliklərin edilməsi;
- Daşınmaz əmlakın obyektinə kimi torpaq sahələri ilə bağlı qəbul edilmiş qanunvericiliyin inventarlaşdırılmasını, təhlilini apararaq aşkar edilən ziddiyyətlərin, təkrarların aradan qaldırılması üçün təkliflər paketinin hazırlanması;

## **Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin hüquqi rejimi**

### ***Mənzil və onunla bağlı qanunvericilik***

Azərbaycan Respublikasında mənzil münasibətləri aşağıda göstərilən normativ hüquqi aktlarla müəyyən olunur:

1. Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi, 8 iyul 1982-ci il;
  2. «Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının qanunu, 26 yanvar 1993-cü il;
  3. «Əlavə mənzil sahəsinə hüquqlar haqqında» Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin qərarı, 12 mart 1996-cı il;
  4. «Azərbaycan SSR ərazisində mənzil şəraitini yaxşılaşdırmağa ehtiyacı olan vətəndaşları uçota götürməyin və yaşayış sahəsinə bölüşdürməyin nümunəvi qaydaları haqqında» Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin qərarı, 14 oktyabr 1983-cü il;
  5. «Azərbaycan SSR-də yaşayış sahələrini dəyişdirmək Qaydalarının təsdiq edilməsi haqqında» Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin qərarı, 11 dekabr 1983-cü il;
- Azərbaycan Respublikasının (Azərbaycan SSRI-nin) Mənzil Məcəlləsi 08.07.1982-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının qanunu ilə də təsdiq edilmişdir;
6. «Azərbaycan SSR-də mənzil tikinti kooperativinin Nümunəvi Nizamnaməsinin təsdiq edilməsi haqqında» Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin qərarı, 14.10.1983-cü il;
  7. «Bakı şəhərində mənzil şəraitini yaxşılaşdırmağa ehtiyacı olan vətəndaşları uçota götürməyin və yaşayış sahələrini bölüşdürməyin qaydaları haqqında» Bakı şəhəri Xalq Deputatları Sovetlərinin 4-cü sessiyasının 20-ci çağırışının qərarı, 08.04.1988-ci il.

Azərbaycan Respublikası ərazisində olan yaşayış evləri, habelə başqa tikililərdəki yaşayış sahələri mənzil fondunu təşkil edir. Mənzil fonduna aşağıdakılar daxildir:

- 1) dövlətə məxsus yaşayış evləri və başqa tikililərdəki yaşayış sahələri (dövlət mənzil fondu);
- 2) həmkarlar ittifaqı təşkilatlarına və qeyri hökumət təşkilatlarına məxsus yaşayış evləri və başqa tikililərdəki yaşayış sahələri;
- 3) mənzil tikinti kooperativinə məxsus yaşayış evləri (mənzil-tikinti kooperativləri fondu);
- 4) yerli özünüidarəetmə orqanlarının mənzil fondu (bələdiyyə mənzil fondu).

Qeyd olunmalıdır ki, sadalanan bu normaların bir qismi, o cümlədən Azərbaycan Respublikasının (Azərbaycan SSRI-nin) Mənzil Məcəlləsinin əksər müddəaları faktiki olaraq heç bir hüquqi qüvvəyə malik deyildir. Mənzil qanunvericiliyinə dair normaların bir hissəsini Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi tənzimləyir. Mənzil qanunvericiliyi SSRI qanunvericiliyi əsasında və yalnız dövlət mülkiyyətinin bərqərar olduğu dövrdə təsdiq edilmiş və sonradan bir sıra əlavə və dəyişikliklər edilmişdir. Hal-hazırda bu qanunvericilik aktı heç bir tələblə cavab vermir. Hesab edirik ki, Azərbaycan Respublikasının yeni Mənzil Məcəlləsi qəbul edilməli və vətəndaşların mənzil hüquqlarını özündə tam əks etdirməlidir. Bu qanunların və normaların qüvvədə qalması Mülki Məcəllənin və digər normaların tətbiqinə problem yaratmaqla yanaşı, həmçinin yaşayış sahəsindən ibarət olan daşınmaz əmlak əldə edən insanların mülkiyyət hüquqlarının rəsmiləşdirməsinə ciddi əngəllər yaradır.

Eyni zamanda Mülki Məcəllə həm yaşayış (AR Mülki Məcəlləsi X fəslinin 2 paragrafı), həm də qeyri – yaşayış sahələrini («Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» qanunun 1-ci maddəsi) daşınmaz əmlakın və mülki hüquq obyektlərinin müstəqil növü kimi nəzərdən keçirilsə də, bu səciyyəvi əlamətlər onların hüquqi rejiminin xüsusiyyətlərinin müəyyənləşdirilməsində kifayət qədər əksini tapmamışdır.

Beləliklə, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüquqlarının əldə edilməsində ciddi problemlər mövcuddur. Əvvəllərdə dövlət mənzil fonduna daxil olan mənzillərin özəlləşdirilməsi zamanı ciddi problemlər olmasa da, hazırda ölkədə intensiv şəkildə tikilən yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququnun rəsmiləşdirilməsi olduqca problemli bir məsələyə çevrilmişdir.

«Minlərlə mənzil sahibi bazar qiymətləri ilə əldə etdikləri mənzillərə olan mülkiyyət hüquqlarını rəsmiləşdirə bilmirlər. Mülki Məcəllənin 178-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun verilməsinə dair əqdin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əldə edənə keçir.

Halbuki yeni tikilən yaşayış binalarının əksəriyyətində mənzillər alqı-satqı müqavilələri əsasında deyil, mənzil-tikinti kooperativinin üzvlüyünə qəbul edilməsi yolu ilə həyata keçirilir. Belə yolla tikilən binalarda olan mənzillər kooperativ üzvlərinin adına alqı-satqı müqaviləsi əsasında deyil, mənzilə order verilməsi yolu ilə rəsmiləşdirilir. Belə sənədə malik olan mənzil sahibləri sonradan həmin mənzillərə olan mülkiyyət hüquqlarını rəsmiləşdirə bilmirlər (əks halda bu Mülki Məcəllənin 178-ci maddəsinə uyğun deyil). Praktikada mövcud olan bu qüsurlu minlərlə insanın mülkiyyət hüquqlarını pozur.

Sonradan Mülki Məcəlləyə edilən dəyişiklik (178.8-ci maddə) bu problemin aradan qaldırılmasına kömək edə bilərdi. Həmin maddədə göstərilir ki, *«mənzil, bağ, qaraj, və ya başqa kooperativin üzvü, pay yığımina hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə həmin əmlaka mülkiyyət hüququnu əldə edirlər»*. Lakin icra hakimiyyəti orqanları məqsədyönlü şəkildə köhnə Mənzil Məcəlləsini tətbiq edərək mənzil-kooperativ üzvlərinə orderlər verməkdə davam edirlər.

Bakı Hüquq Mərkəzinin baş hüquqşünasının fikrincə daşınmaz əmlaka olan hüquqların pozulmasına şərait yaradan digər bir problem də tikintisinə başlanmamış binaların gələcək mənzillərinin satılması ilə bağlıdır. Tikintiyə icazə, layihə sənədlərinin təsdiq edilməməsi və digər rəsmiləşdirmə işləri görülmədən tikintisi planlaşdırılan mənzillərin satılması alıcıların ödədikləri vəsaitin taleyini böyük risk altına qoyur.

Tikinti bəzən intensiv olduğu bir çox ölkələrdə riskləri azaltmaq məqsədi ilə bir sıra tədbirlər həyata keçirilir. Bu məqsədə xüsusi qanunlar da qəbul edilir. Məsələn, Qazaxıstanda «Tikinti fəaliyyətində paylı əsaslarla iştirak haqqında» qanun qəbul edilmişdir. Qanun mənzil almaq istəyənləri və bu məqsədlə vəsait ödəyənləri payçı adlandırır. Qanuna görə Qazaxıstanda ümumiyyətlə tikinti fəaliyyəti lisenziyalaşan fəaliyyət olduğu halda, paylı əsaslarla tikinti aparmaq istəyən hüquqi və fiziki şəxslər bunun üçün ayrıca lisenziya almalıdırlar. Qanuna görə tikinti aparan şəxslər mənzillərin satışını yalnız «sıfır mərhələsi» (özülün və texniki mərtəbənin tikintisi başa çatdıqdan sonra) başa çatdıqdan sonra həyata keçirə bilərlər. Qanunda payçılar üçün növbəti təminat ondan ibarətdir ki, tikinti aparan şəxslər paylı əsaslarla tikinti aparmaq üçün

ən azı tikintinin ümumi smetasının 12% həcmində vəsaitə malik olmalıdır. Nəyahət, tikinti fəaliyyətində paylı əsaslarla iştirak barədə müqavilələr daşınmaz əmlakın qeydiyyatını aparan orqanda qeydə alınır. Beləliklə, mənzil əldə edən həmin mərhələdə yaranmış paylı əsaslarla iştirak etmək hüququnun qeydə alınmasına nail olur.

Belə hesab olunur ki, bu sahədə Azərbaycanda mövcud olan hüquqi boşluqlar mənzil əldə edən şəxsləri müdafiəsiz və qeyri-bərabər vəziyyətdə qoyur.

Həmin boşluqların aradan qaldırılması mülki dövriyyənin sabitliyinin möhkəmləndirilməsində böyük rol oynaya bilər.

Tövsiyyə olunur ki, Azərbaycanda da analoji qanun qəbul edilsin. Belə qanunun qəbul edilməsi problemlərin aradan qaldırılmasına yardım etmiş olardı.

Lakin artıq özəlləşmiş mənzillərlə də bağlı müəyyən problemlər ortaya çıxa bilər və praktikada, xüsusən də məhkəmə praktikasında bu problemlər tez-tez üzə çıxır. Bu da Mülki Məcəllədə daşınmaz əmlakla bağlı növbəti ziddiyyətlə bağlıdır. Buna səbəb bir tərəfdən əqdlərin etibarsız hesab olunması ilə bağlı müxtəlif normaların, digər tərəfdən isə vicdanlı əldə edən şəxslər üçün təminatlar verən müddəaların olmasıdır. Məsələn, tam qanuni əsaslarla mənzil əldə edən bir mülkiyyətçi, bir müddətdən sonra həmin mənzilə başqa bir şəxsin iddia etməsini görür. Belə olanda mülkiyyətçi həm ödədiyi vəsaiti, həm də mənzili itirə bilər, yaxud haqlı iddiaçının iddiası rədd oluna bilər o səbəbə ki, əldə edən şəxs vicdanlı əldə edən hesab olunur.

Bu ziddiyyətin aradan qaldırılması üçün Ali Məhkəmənin Plenumu xüsusi qərar qəbul etsə belə də problem tam həllini tapmamışdır.

Mənzil fondunun səmərəli idarə edilməsi məqsədi ilə **kondominiumların** yaradılması təcrübəsindən də istifadə olunması təklif edilir. Mülki Məcəllə bu məsələyə olduqca səthi yanaşır. Halbuki kondominiumlar yaşayış binasının birgə mülkiyyətçilərini (mənzil mülkiyyətçilərinin) birləşdirən və binanın kommunal, mühafizə və digər ehtiyaclarını ödəmək üçün idarəetməni həyata keçirən hüquqi şəxsdir.

Tövsiyyə olunur ki, digər ölkələrin kondominiumların yaradılması və fəaliyyəti təcrübəsinin öyrənilməsi və mənzil-kommunal təsərrüfatı islahatı çərçivəsində müvafiq normalar qəbul edilməli və tətbiq edilməlidir»<sup>3</sup>.

**Qüvvədə olan qanunvericiliyə dair təkliflər.** Yaşayış və qeyri – yaşayış sahələri sadə, bölünməyən əmlakın, mülki dövriyyənin müstəqil obyekt kimi nəzərdən keçirilə bilər ki, bunlara da münasibətdə mülkiyyət hüququ ya Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri xidmətində

---

<sup>3</sup> Bu hissə Bakı Hüquq Mərkəzinin baş hüquqşünası Mehman Sultanovun layihə çərçivəsində təşkil olunmuş «dəyrimi masada» irəli sürdüyü fikir və təkliflər əsasında hazırlanmışdır.

qeydiyyatdan keçirilmişdir, ya da qeydiyyatdan keçirilməlidir. Yaşayış və qeyri – yaşayış sahələrinin daşınmaz əmlakın müstəqil obyekt kimi müəyyən edilməsi zamanı mühüm çətinliklərdən biri, bu obyektlərin, onların əşya kimi təsnif edilməsi üçün zəruri olan məkan sərhədlərinin müəyyənləşdirilməsinə dair məsələdir. Daşınmaz əmlak obyektinin məkan sərhədlərinin təyin edilməsi zamanı istifadə olunan əsas hüquqi prinsip – bu cür obyektin müstəqil **mülki müdafiə qabiliyyəti prinsipi**dir. Hər bir əşyanın hüquqi təsviri ya subyektiv mülki hüquqa dair, ya bu cür əmlaka münasibətdə mövcud olan, ya da mövcud ola bilən göstərişlərdən ibarət olur. Deməli, mülki hüquqi mənada daşınmaz əmlak qismində hüquqları Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri xidmətində qeydiyyatdan keçən və ya da keçirilməli olan (və yaxud da keçirilə bilən) əşyalar çıxış edə bilər.

«Yaşayış sahəsi», «yaşayış binası», «yaşayış evi», «mənzil», «otaq», «qeyri-yaşayış sahəsi» və «ümumi istifadə olunan yer» terminlərinin əhəmiyyətinin müəyyən edilməsi mülki qanunvericiliyin predmetinin həddlərindən kənara çıxır. Bu terminlər mənzil hüququnun predmetinə aid olunmasına baxmayaraq, təəssüf ki, qüvvədə olan mənzil qanunvericiliyi onların anlayışını verməmişdir. Nəzərə alsaq ki, göstərilən terminləri əhatə edən əşyalar daşınmaz əmlakın obyektləri kimi mülki dövriyyədə iştirak edirlər, ona görə tövsiyə olunur ki, həmin terminlərin mənasını ifadə edən anlayışlarla bağlı mülki qanunvericilikdə və yaxud mənzil qanunvericiliyində müvafiq dəyişikliklər edilsin. Eyni zamanda bu məsələlərlə bağlı öz mülahizələrimizi də həmin dəyişiklərin qəbulu üçün təqdim edirik. Həmin terminlərin mənasını izah edərkən o terminlər altında mövcud olan əşyaların xarakterik cəhətlərini, sabitləşmiş praktikada mövcud vəziyyətlərini, habelə qanunvericilikdə və hüquq elmində mövcud olan yanaşmalardan istifadə etməyə çalışmışıq.

**Yaşayış sahəsi** müəyyən edilmiş sanitariya texniki tələblərə cavab verən şəxslərin yaşaması üçün nəzərdə tutulan binalar, evlər, mənzillər və otaqlardır.

**Yaşayış evi** dedikdə yaşayış otaqları, qeyri-yaşayış sahələri və yardımçı sahələrdən ibarət tikili başa düşülür.

**Mənzil** binalarda yerləşən yaşayış otaqlarından və yardımçı sahələrdən ibarət olan ayrıca yaşayış sahəsidir.

**Qeyri-yaşayış sahəsi** qeyri-yaşayış məqsədi üçün tikililər, həmçinin yaşayış sahələrində ticarət, məişət və qeyri-sənaye xarakterli digər ehtiyaclar üçün nəzərdə tutulan sahələr, o cümlədən zirzəmi, çardaq və s.

**Ümumi istifadə olunan yerlər** yaşayış binasına xidmət edən və sakinlərin ümumi istifadə və ya ümumi mülkiyyət hüquqi olan yerlər –binaların girişi, pilləkən, lift kabinası və s.

**Otaq** - natura şəklində ayrılan, yaşayış, qeyri-yaşayış və ya digər məqsədlərlə istifadə edilməsi üçün nəzərdə tutulan, fiziki və ya hüquqi şəxslərin, o cümlədən dövlətin və bələdiyyə qurumlarının mülkiyyətində olan daşınmaz əmlak kompleksinin bir hissəsidir.

**Bina** dedikdə torpaq üzərində və ya yerin təkində əllə inşa olunan və bu və ya digər təyinatına uyğun olaraq istifadə üçün yararlı hesab edilən tikili başa düşülür.

Konstruktiv xüsusiyyətlərdən və binada istifadə üsulundan asılı olaraq bir və ya bir neçə otaqlar ayrılı bilər. Yəni istifadə üçün yararlı olan binanın bir-biri ilə əlaqədar hissələri konstruktiv və ya məkan şəklində qurulur. Otaq binadan fərqli olaraq hər hansı bir maddi ifadədən məhrumdur. Beləliklə, otaq – sözün hüquqi mənasında müstəsna əmlakdır. Yaşamaq üçün yararlılıq əlamətinə görə otaqlar yaşayış və qeyri-yaşayış otaqlarına bölünür. Yaşayış binalarına qarşı irəli sürülən tələblər qanunvericilik vasitəsilə müəyyən olunur. Hər bir yaşayış otağı sərbəst istifadə üçün yararlıdır.

Otaqların binada daşınmaz əmlak dövriyyəsində müstəqil şəkildə tanınması, onların eyni zamanda binanın daşınmaz əmlak obyektinin qismində varlığının inkarı deməkdir. Belə olan təqdirdə bina, hüquqi baxımdan deyil, texniki baxımdan obyekt kimi nəzərdən keçirilə bilər. Elə bir hüquqi rejim lazımdır ki, təkcə bir əşyaya münasibətdə iki və ya daha çox mülkiyyət hüquq münasibətlərinin qeydiyyatı imkanını istisna etməklə yanaşı (bina və ya onda olan otaqlara), eyni zamanda mülki dövriyyədə iştirak edən hər bir daşınmaz əşyaya münasibətdə mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatından keçirilməsinin məcburiliyini təmin etsin.

Lakin binaya mülkiyyət hüququnun (Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidmətində müvafiq qeydlər aparılmadan) eyni şəxsin binada olan bütün otaqlara mülkiyyət hüququ kimi tanınmasını nəzərdə tutan prezumpsiyanın tətbiqi mümkündür. Bu cür prezumpsiya, binanın mülkiyyətçisinin həmin binada olan ayrı-ayrı otaqlardan istifadə edərkən və onlara sərəncam verərkən əhəmiyyət kəsb edir ki, bu zaman bu cür istifadə və sərəncam otaqların özgəninkiləşdirilməsinə və ya özgəninkiləşdirilə bilmə imkanını (məs., binada olan ayrı-ayrı otaqların mülkiyyətçi tərəfindən icarəyə verilməsi) baş verməsinə səbəb olmur.

Müdafiə qabiliyyəti əlamətindən irəli gələrək, daşınmaz əmlakın hər hansı bir hissəsinin satılması mümkünsüz sayılmalıdır, belə ki, daşınmaz əmlakın, onun özgəninkiləşdirilməsi üçün zəruri olan müstəqil hüquqi mövcudiyyəti dövlət qeydiyyatı əsasında müəyyən olunur. Binaya və ya torpaq sahəsinə münasibətdə mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı, bu hüququn eyni anda həmin torpaq sahəsinin və ya binanın (onda olan otağın) bir hissəsinə qeydiyyatı imkanını həm üçüncü şəxsə, həm də mülkiyyətçiyə münasibətdə istisna edir. Daşınmaz əmlaka əşya hüququ, onların dövlət qeydiyyatının aparılması hesabına mövcud olur. Buna görə də hüquqi mənada hüquqları

qeydiyyatdan keçməyən və keçirilə bilməyən daşınmaz əmlakın dövrüyyə obyektı olmasından danışmaq olmaz.

Ayrıca otaqdan istifadə etmək niyyətində olan bina mülkiyyətçisi əvvəlcə bu otağı ayırmalı, həmin otağa münasibətdə özünün mülkiyyət hüququnu qeydiyyata aldırmalıdır. Bu halda binanın daşınmaz əmlak obyektı olaraq (bütöv obyekt olaraq) mahiyyətini itirməsi ilə, binaya mülkiyyət hüququna, hüquqi baxımdan xitam verilir. Binaya dair hüquqların yerində isə ayrı-ayrı otaqlara dair bir neçə mülkiyyət hüququ meydana çıxır. Onların sayı və tərkibi isə bu otaqlardan sərbəst istifadə üçün yararlılığa və imkanlara dair texniki qaydaları nəzərə almaqla mülkiyyətçilər tərəfindən müəyyən olunur.

**Daşınmaz əmlakın otaq kimi tanınması eyni zamanda binanın ümumi əmlakının hüquqi statusu haqqında məsələnin tənzimlənməsini tələb edir.** Bu cür əmlaka aşağıdakılar aid edilir; əsas və çəpərləyici konstruksiyalar, mərtəbələrarası örtüklər, dam, təməl, mühəndis avadanlığı, eləcə də bir neçə otağı bir-biri ilə və ya binanın xarici sərhədləri ilə bağlayan, o cümlədən də ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulmuş ərazilər (pilləkənlər, dəhlizlər, xollar). Ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulmuş ərazilər yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi müstəqil istifadə üçün yararsızlıq əlamətinə görə birləşir.

Ayrı-ayrı otaqların mülkiyyətçiləri üçün binada ümumi əmlaka münasibətdə ümumi paylı mülkiyyət rejiminin müəyyən olunmasının bir sıra xüsusiyyətləri mövcuddur: binada ümumi əmlaka mülkiyyət hüququnda pay binada olan otağa sıx bağlıdır və otaqla birlikdə əldə edilə və özgəninkiləşdirilə bilər. Bu cür pay AR Mülki Məcəlləsinin 226-227-ci maddələrində nəzərdə tutulduğu kimi sərbəst dövrüyyəyə malik deyil, həmmülkiyyətçilər bu cür ümumi əmlaka münasibətdə onun natura şəklində ayrılmasını tələb etmək hüququndan məhrumdurlar, o cümlədən AR Mülki Məcəlləsinin 227-ci maddəsində nəzərdə tutulduğu kimi özünəməxsus payın digər həmmülkiyyətçilər tərəfindən alınmasını tələb etmək hüququ da yoxdur;

- Ümumi əmlak ilə bağlı ümumi sayılı mülkiyyət hüququnun otaqdan istifadə hüququna malik otağın mülkiyyətçisi ilə heç nə ilə əlaqələndirmir. Çünki o digər mülkiyyətçilər tərəfindən alış rejimini yaratmır;
- Binanın təminatı, onun təsadüfən zədələnməsi və ya təsadüfə məhvi ilə bağlı riskləri və məsuliyyəti ayrı-ayrı otaqların mülkiyyətçiləri daşıyır. Otağın məhvi, məsələn, təbii fəlakət nəticəsində yuxarı mərtəbənin dağılması, yenidən montajı və ya digər hallarda məhv olmuş yaşayış sahəsinin əvvəlki sahibinin mülkiyyət hüququna xitam verilmiş

hesab olunur. Burada müəyyən müddət ərzində və ya texniki normalara riayət etməklə bu cür otaqların bərpa olunması kimi hallar istisna olunur.

- Bütün bunlar ilə yanaşı bu cür şəxslərə qarşı binanın ümumi əmlakı ilə bağlı ümumi mülkiyyət hüququ da qüvvədən düşür.

Ümumi əmlakın saxlanmasına sərf olunan məsrəflər bütün mülkiyyətçilər arasında paylarına müvafiq paylanır. Onlar sahələrin qarşılıqlı münasibəti və onlara mülkiyyət hüququ vasitəsilə məxsus olan otaqlar ilə müəyyən olunur. Bu cür məsrəflərin paylanması zamanı ümumi əmlakın bu və ya digər elementlərinin bu və ya digər mülkiyyətçilər tərəfindən bilavasitə istifadəsi və ya qeyri-istifadəsi faktı heç bir əhəmiyyət kəsb etmir. Belə ki, damın təmiri çoxmərtəbəli binanın aşağı mərtəbələrində yaşayan sakinləri narahat etməməli və ümumi əmlaka dair ümumi mülkiyyət hüququ ilə payların verilməsinə müvafiq olaraq bütün mülkiyyətçilərin hesabına həyata keçirilməlidir. Hər hansı bir mülkiyyətçinin ümumi məsrəflərdə iştirakdan yayınması ümumi məsrəflərin təminatı ilə bağlı ödənişlərin vaxtının uzadılması ilə əlaqədar müəyyən olunan qanuni sanksiyaların tətbiqi vasitəsilə cəzalandırılır.

Xüsusi olaraq qeyd etmək lazımdır ki, bütün ümumi əmlak, ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulmuş otaqları da daxil etməklə dövrüyyə qabiliyyətindən təmənilə məhrum olunduğu üçün sərbəst əşya kimi nəzərdən keçirilə bilməz. Deməli, bu cür ümumi əmlaka münasibətdə **servitutların** müəyyən olunması qeyri-mümkündür. Bu zaman bir neçə elementlər ümumi mülkiyyət hüququ ilə binada otaqların bəzi mülkiyyətçilərinə məxsus olur.

Binada ümumi əmlak rejiminin daha dəqiq təyin olunması üçün aşağıdakı şərtləri nəzərə almaq zəruridir;

1) Müstəqil otaq olan əmlak daşınmaz əşya kimi hər hansı bir şəxsə mülkiyyət hüququ əsasında məxsusdur;

2) Binada ümumi əmlak kimi nəzərdən keçirilən əmlak, o cümlədən binanın konstruktiv elementləri, bu binada yerləşən bütün otaqların mülkiyyətçilərinə ümumi paylı mülkiyyəti hüququna məxsusdur.

Mülkiyyət hüququ ilə su borusu sisteminin, liftin və ya girişin hər hansı bir şəxsə məxsus olmasına yol verən digər hüquqi rejimlərin varlığı istisna olunmalıdır.

Ümumi əmlakın məhdud dövrüyyə qabiliyyəti ilə şərtləşdirilən xüsusiyyətləri ümumi paylı mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı ilə bağlı aşkar olunur. Xüsusilə də, mülkiyyətçilərin subyektiv tərkibi mülki dövrüyyə üçün hər hansı bir əhəmiyyət kəsb etmir. Lakin bunu ümumi mülkiyyət hüququndakı əmlakın tərkibinin təsvirinə şamil etmək mümkün deyildir. Deməli, bu cür obyektlərə görə daşınmaz əmlak dövlət reyestrində yalnız birinci bölmə – obyektin texniki təsviri tamamlanmalıdır və təsvir olunan əmlakın bu binadakı otaqların bütün mülkiyyətçiləri



tərəfindən ümumi istifadə olunması göstərilməlidir. Sonuncu, hüquqi rejimin elementi kimi torpaq sahəsi üçün də analoji hal kimi nəzərdən keçirilə bilər.

Yaşayış sahəsi mülkiyyətçilərinin, (həmçinin sabiq yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin) ailə üzvlərinin hüquq və vəzifələri ilə bağlı məsələlərin praktikada çoxsaylı mübahisələrə səbəb olması, habelə bu məsələnin sosial əhəmiyyətini nəzərə alaraq, ayrıca diqqətdən keçirmək məqsədəuyğundur. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçilərinin ailə üzvlərinə (o cümlədən sabiq mülkiyyətçilərin ailə üzvlərinə) sərbəst olaraq belə yaşayış sahələrinə sahiblik və istifadə hüququnun verilməsinə bu kateqoriyadan olan vətəndaşların sosial müdafiəsinin təmin edilməsinin vacibliyi baxımdan yanaşılmalıdır. Belə ki, bu cür müdafiənin müqavilənin azadlığı prinsipinə əsaslanan müqavilə hüququnun vasitələri ilə müdafiə təminatı mümkün deyildir. Burada yeganə effektiv mülki – hüquqi üsul olaraq şərti olaraq «**mənzil uzufruktu**» adlanan hüquqdan istifadə etməyə ehtiyac var.

Mənzil uzufruktunun mahiyyəti iki hüquqla sıx şəkildə bağlı olur; 1) yaşayış sahəsinin sahiblik, 2) uzufruktuarın yetkinlik yaşına çatmamış uşaqları ilə birlikdə yaşayış sahəsindən istifadə etməsi (**istifadə hüququ**) . Mənzil uzufruktunun məzmununa uzufruktuarın yaşayış sahəsi üzərində hər hansı bir formada sərəncam vermək hüququ, o cümlədən onu vəsiyyət etmək və vərəsəlik qaydasında ötürmək hüququ şamil edilmir. Uzufruktun müddəti uzufruktuarın yaşama müddətindən uzun ola bilməz.

Bu hüququn yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ayrı-ayrı ailə üzvlərinin məxsusluğu aşağıdakı qaydada həyata keçirilir:

**Birincisi** – ər, arvadın uzufruktudur. Çünki mənzil uzufruktu özgə əmlaka dair hüquq olub yalnız ər, arvadın xeyirinə müəyyən oluna bilər. Hərçənd ər, arvad otağın mülkiyyətçisi və ya birgə mülkiyyətçisi olmaya da bilər. Həmin yaşayış sahəsində ər ilə arvadın birgə yaşayışı və icarə müqaviləsinin şərtlərini birgə öhdələrinə götürmələri bu hüquqdan istifadə etməyə imkan verir. Ər, arvadın mənzil uzufruktu müstəsna olaraq otağı yükləyə bilər. Burada ər ilə arvad yaşadıqda və otaq ya ərə, ya da arvada məxsus olduqda, o cümlədən də onlardan birinin bu otaqdan istifadə etmək hüququ olmadıqda bu uzufrukt adlanır. Bütün bunlardan savayı, uzufruktuar vəziyyətində olan ər (arvadın) hər hansı bir formada mənzil tələbatlarını ödəmək imkanları olmamalıdır.

**İkincisi** – uşağın mənzil ehtiyacından ibarətdir. AR Ailə Məcəlləsinin mənasına görə yetkinlik yaşına çatmamış uşağa valideynləri ilə (valideynlərdən biri ilə) birgə yaşamaq hüququnun müəyyən edilməsi valideynlərin aliment vəzifələrinə aid olur. Valideynləri ilə birlikdə yaşaması uşağın maraqları ilə ziddiyyət təşkil etdiyi hallar (AR Ailə Məcəlləsinin 49-cu maddəsinin 2 bəndi) və ya valideynlərdən birinin ayrı yaşaması halları (AR Ailə Məcəlləsinin 60-cı maddəsi) istisna olunmaqla uşaq valideynləri ilə yaşamaq hüququna malikdir. Sonuncu halda uşaqların yaşayış yerinin valideynlərin razılaşmasına əsasən təyin olunması da xarakterik haldır. AR Ailə

Məcəlləsinin 105-ci maddəsinə müvafiq olaraq alimentlər əmlakın verilməsi yolu ilə də ödənilə bilər. Beləliklə, uşağın yaşayışı üçün yaşayış sahəsinin verilməsi müvafiq şəxsin uşaq ilə bağlı aliment vəzifələrinin icrası üsulu kimi nəzərdən keçirilməlidir.

**Üçüncüsü – ailənin digər üzvlərinin yaşayış sahəsinə hüquqları.** AR Ailə Məcəlləsində nəzərdə tutulan bütün digər hallarda yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi tərəfindən həmin yaşayış sahəsini ailənin digər üzvlərinə verilməsi də, həmçinin aliment öhdəliyinin icrası kimi qiymətləndirilməlidir.

Aliment vəzifəsinin icrasının əmlakın verilməsindən (mülkiyyətə, istifadəyə və s.) ibarət olduğu hallarda bu müvafiq mülki – hüquqi münasibətləri məzmununa malik olur. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin ailə üzvlərinə münasibətdə aliment öhdəliyi daşıyarsa, onlara verilən yaşayış sahəsi mənzil uzufruktu çərçivəsində həyata keçirilir.

Aliment öhdəliyi üzrə yaşayış sahəsinin verilməsi tərəflərin imzaladığı müqavilə, müqavilə yoxdursa, qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada məhkəmənin qərarı əsasında müəyyən edilə bilər.

Mənzil uzufruktu daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alınmalıdır.

Mənzil uzufruktu ümumi qaydalara əsasən ailə üzvü olan uzufruktuara mülkiyyətçi ilə birlikdə yaşamağa və yaşayış sahəsindən istifadə etməyə mane olmamalıdır. Əgər uzufruktuarın mülkiyyətçisinin ailə üzvü olmadığı hallarda otaqdan birgə istifadə haqqında məsələ otağın ölçülərindən asılı olaraq həll edilməlidir.

Uzufruktuar üçün istifadə etdiyi yaşayış sahəsinin saxlanması ilə bağlı, həmin yaşayış sahəsindən tam və ya qismən istifadə etməsindən asılı olaraq, mülkiyyətçi tərəfindən öhdəliklər müəyyən edilə bilər. Uzufruktuara kommunal, eləcə də yaşayış sahəsinin cari və əsaslı təmiri və digər oxşar məsələlərlə bağlı xərclərin ödənilməsi vəzifəsi də qoyulması məqsədə müvafiqdir. Yaşayış sahəsindən sərbəst istifadə hüququndan məhrum olan mülkiyyətçiyə uzufruktuarın həmin yaşayış sahəsindən istifadə üçün müəyyən məbləğdə vəsaitin ödənilməsi məsələsinin qoyulmasının məqsədə uyğunluğuna baxıla bilər.

Mənzil uzufruktunun ləğvinin əsasları:

- mülkiyyətçinin aliment öhdəliyinin bitməsi;
- daşınmaz əşyanın uzufruktla yüklü edilmiş əsaslarının aradan qalxması ilə bağlı mülkiyyətçinin iddiası əsasında onun məhkəmə qaydasında ləğvi;
- uzufruktuar tərəfindən uzufruktun şərtlərinin pozulması;
- uzufruktuar ilə mülkiyyətçinin razılığı əsasında;
- uzufruktuarın uzufruktun imtinası.

Mənzil uzufruktu ilə bağlı söylənilən təkliflər bütövlükdə bu uzufruktun tətbiqi imkanlarını genişləndirər, eyni zamanda mülkiyyətçinin (sابق mülkiyyətçinin) ailə üzvlərinin hüquqlarının

daha yaxşı qorunmasına və bu sahədə mövcud ola biləcək sosial gərginliyin azaldılmasına xidmət edə bilər.

### **Yaşayış sahələri üçün torpaq sahəsinin ayrılması və yaşayış binalarının tikintisi**

Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında yaşayış sahəsinin xüsusi çəkisi çox əhəmiyyətli yer tutur. Təsadüfi deyildir ki, 2007-ci ilin 7 ayı ərzində Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri xidməti tərəfindən daşınmaz əmlak üzərində ilkin qeydiyyatata alınmış 14090 hüquqda yaşayış sahələrinin payı (mənzillər 6848 və fərdi yaşayış evləri 2479 ilə birlikdə) 9327 və yaxud 67%-ni təşkil edir. 2007-ci ilin 7 ayı üçün ölkədə daşınmaz əmlak kimi təkrar qeydiyyatdan keçmiş 29610 hüquqlarda yaşayış sahəsinin xüsusi çəkisi (mənzil 15141 və fərdi yaşayış evləri 4356 birlikdə) 19497 və yaxud təqribən 66% təşkil edir. Daşınmaz əmlak üzrə qeydiyyatata alınmış 8109 ipoteka hüququnda yaşayış sahələrinin xüsusi çəkisi (mənzil 5055 və fərdi yaşayış evləri 1814) birlikdə 6869 və yaxud təxminən 84%-ni təşkil edir.

Ölkədə davam edən tikinti bumu daşınmaz əmlak bazarında yaşayış sahəsinin kəmiyyət göstəricisinin daha da artmasına gətirib çıxaracaqdır. Lakin tikilməkdə olan yaşayış binalarının sayının artmasına baxmayaraq, tikinti üçün torpaq sahələrinin ayrılmasında çoxsaylı problemlər mövcud olmaqda davam edir. İlk növbədə bu problemlər torpaq sahəsinin ayrılması ilə bağlı bələdiyyələr və müvafiq icra hakimiyyəti orqanları arasında səlahiyyət bölgüsünün dəqiq olmaması həmçinin eyni səlahiyyətlərin paralel olaraq həm icra, həm də bələdiyyə orqanlarına aid edilməsindədir. Tikinti üçün torpaq sahəsinin ayrılması ilə bağlı edilən müraciətlərə nəinki qanunda göstərilən müddətlərdə cavab verilmir, əksər hallarda isə həmin müraciətlər ümumiyyətlə cavabsız qalır. Məsələn, «Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qanunları haqqında» Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə qanunda göstərilir ki, bələdiyyə hüquqi və fiziki şəxsin göstərilmiş yerdə torpaq sahəsinin ayrılmasını məqsədəuyğun hesab etdiyi halda 5 gün müddətində müraciətdən çıxarışı və torpaq sahəsinin planını (cizgisini) hazırlamaq üçün müvafiq icra hakimiyyətinə göndərilir. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı isə ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin planını (cizgisini) təsdiq edərək torpaq sahəsinin normativ qiyməti barədə sənədlə birlikdə 10 gün müddətinə bələdiyyəyə göndərilir. Əsas problem də məhz buradan başlanır. Əksər hallarda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı bələdiyyənin torpaq sahəsinin ayrılması ilə bağlı müraciətlərə ya ümumiyyətlə cavab vermir, ya da ki hər hansı bir əsaslandırılmış arqumentlər irəli sürmədən mənfi cavab verir. Razılaşma proseduralarının imperativliyi bələdiyyə özünəməxsus olan mülkiyyət hüququndan

tam həcmdə istifadə etmək imkanını vermir. Xüsusilə bu hal Bakı və digər böyük şəhərlərdə geniş miqyas almışdır.

Belə halların qarşısını almaq ilk növbədə qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş prosedur normaların tələblərini yerinə yetirməyən vəzifəli şəxslərin həmin hərəkətlərə görə intizam və inzibati məsuliyyət nəzərdə tutulan konkret normaların təsbitinə ehtiyac vardır.

Digər mühüm problem hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsi, icarəsinə və mülkiyyətinə verilmiş torpaq sahələrində tikintiyə razılığın alınması ilə bağlıdır. Ölkədə yaşayış və qeyri yaşayış sahəsinin tikintisi üçün bəzi məlumatlara görə 42-ə qədər müxtəlif instansiyaların razılığı tələb olunur. Yaxşı hallarda tikintiyə razılığın alınması üçün 130 gündən artıq müddət tələb olunur. Bu o hüquqi və fiziki şəxslərə münasibətdə baş verir ki, onların ya vəzifəli şəxslərlə şəxsi münasibətləri vardır, və yaxud müxtəlif qeyri-qanuni ödəmələr vasitəsilə tikinti aparmaq üçün razılıq əldə etmək imkanı qazanırlar.

Şübhəsiz bu daşınmaz əmlak bazarına investisiyaların axınını azaldır, tikinti sektorunun manapoliyaya, inhisara alınmasına, daşınmaz əmlak obyektini kimi torpaq və yaşayış sahələrinin qiymətlərini yüksək sürətlə artmasına gətirib çıxardır.

**Təklif edirik ki**, torpaq sahələrinin ayrılması və tikintiyə razılığın alınması ilə bağlı hər bir instansiya üçün dəqiq müəyyən edilmiş ağılabatan müddətlərin qanunvericilikdə təsbit edilməsi ilə bağlı müvafiq dəyişikliklərin edilməsi və məmurla həmin dövlət orqanı xidmətindən istifadə edən şəxslər arasında əlaqənin minimuma endirilməsi üçün «**vahid pəncərə**» prinsipini tezliklə tətbiqinin həyata keçirilməsi zəruridir.

Mənzil tikintisinə vətəndaşların və hüquqi şəxslərin maliyyə vəsaitlərinin cəlb edilməsi ilə bağlı müqavilələrin bağlanması və icrası zamanı subyektlər arasında yaranan faktiki münasibətləri müqavilələrdən əmələ gələn öhdəliklərin məlum növləri çərçivəsində tam hüquqi nizamlanmasını həyata keçirmək mümkün deyil. Doğrudur həmin müqavilələrdə onlardan yaranan öhdəliklərə məxsus bir çox əlamətlər olsa da, onlar özləri müstəqil hüquqi təbiətə malikdir. Düşünür ki, «tikintidə paylı iştirak haqda» müqavilələrin xüsusi növlərindən biri kimi müstəqil hüquqi nizamlanmasına ehtiyac var. Ona görə təklif edirik ki, AR Mülki Məcəlləsinin 7-ci bölməsinə aşağıdakı məzmununda bir fəsil əlavə edilsin:

### **Tikintidə paylı iştirak dair təkliflər**

#### ***Tikintidə paylı iştirak müqaviləsi***

1. Tikintidə paylı iştirak müqaviləsinə görə tikinti təşkilatı (podratçı) müqavilədə nəzərdə tutulmuş müddətdə konkret müəyyən edilmiş tikinti ünvanı üzrə yaşayış binasının tikintisini həyata keçirir, istismara qəbul edilmiş binada yaşayış sahəsini müəyyən edilmiş qaydada

payçıların mülkiyyətinə verməyi, payçılar isə həmin yaşayış sahəsi üçün müqavilə şərtlərinə uyğun pul vəsaiti ödəməyi öhdəsinə götürür.

2. Tikinti aparana (podratçı) hüquqi və fiziki şəxslərlə tikintidə paylı iştirak müqaviləsini yaşayış binasına tikintisinin aparılması barədə razılıq alınması müqaviləsinin qüvvəyə minməsindən və obyektin istismara qəbul edilməsi haqqında Dövlət Aktının imzalanması anıadək imzalamaq hüququna malikdir.

### ***Tikintidə paylı iştirak müqaviləsinin forması və onun ilkin qeydiyyatı***

1. Tikintidə paylı iştirak müqaviləsi tərəflərin imzaladığı vahid sənəd şəklində tərtib edilir və notariat qaydada təsdiq etməklə bağlanır.

2. Tikintidə paylı iştirak müqaviləsinin notariat formasının əməl edilməməsi onun etibarsızlığına səbəb olur.

3. Tikintidə paylı iştirak müqaviləsi ilkin dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Payçıların yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun sonrakı qeydiyyatının əsasını tikintidə paylı iştirak müqaviləsinin ilkin qeydiyyatı təşkil edir.

4. Tikintidə paylı iştirak müqaviləsi ilkin qeydiyyatı daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidməti tərəfindən həyata keçirilir.

Tikintidə paylı iştirak müqaviləsinə bu Məcəllənin normalarında nəzərdə tutulmuş qaydada əlavə və ya dəyişikliklərin edilməsi, həmin müqavilə üzrə hüquqların və ya borcunun keçməsi (tələbin güzəşti) müqavilələri dövlət qeydiyyatından keçməlidir.

### ***Tikintidə paylı iştirak müqaviləsinin məcburi şərtləri***

Tikintidə paylı iştirak müqaviləsinin məzmunu aşağıdakıları ehtiva edir:

Investisiya sazişi başa çatdıqdan sonra tikintidə paylı iştirak müqaviləsi üzrə payçılara veriləcək daşınmaz əmlakın müəyyən edilməsinə imkan verən bütün məlumatlar;

Payçılar tərəfindən tikinti aparana (podratçıya) müqavilə üzrə verilmiş pul vəsaitlərinin ümumi məbləği, ödəmələrin qrafiki, tikinti zamanı həmin qayda və şərtlərin dəyişmə imkanı;

Tikintinin başa çatma müddəti, dövlət komissiyası tərəfindən yaşayış binasının qəbulu və yaşayış sahəsinin payçılara təhvil verilməsi;

Yaşayış binasının istismara qəbulu anından payçıların yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququnun qeydiyyatına qədər olan müddətdə yaşayış binasını saxlanması ilə bağlı xərclərin ödənilməsi qaydası;

Tikinti təşkilatı (podratçı) tərəfindən yaşayış binasının istismara verilməsilə bağlı bütün tədbirlərin həyata keçirilməsi;

Müqavilə üzrə payçıların mülkiyyətinə verilmiş yaşayış sahələrinin (otaqlarının) keyfiyyəti ilə bağlı tikinti təşkilatının (podratçının) məsuliyyəti.

### ***Yaşayış otaqlarına payçıların mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatı***

1. Tikinti aparən (podratçı) tikintidə paylı iştirak müqaviləsi üzrə payçılara yaşayış sahələrinə (otaqlarına) mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatına alınmasına hər cür kömək göstərməlidir.

2. Müqavilədə başqa qayda nəzərdə tutulmayıbsa, payçılar yaşayış sahəsinə (otaqlara) onların mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı ilə bağlı bütün xərcləri ödəməlidir.

3. Payçılar tərəfindən onlara məxsus olan yaşayış sahəsinə (otaqlara) mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatı ilə bağlı tikinti aparən (podratçının) hərəkətlərindən imtina edəcəyi halda, tikinti aparən (podratçı) payçılara onların mülkiyyət hüququnu dövlət qeydiyyatından keçməsi üçün bütün zəruri olan informasiya və sənədləri təqdim etməlidir.

### ***Tərəflər arasında risklərin bölüşdürülməsi***

1. Əgər tərəflərdən asılı olmayan səbəblərdən tikintidə paylı iştirak müqaviləsi üzrə işlər dayandırılmış və tikinti obyektini müvəqqəti dondurulmuşdursa, müqavilədə başqa qayda nəzərdə tutulmayıbsa, bir tərəfdən payçılar bu tikinti üzrə qoyduqları məbləğə müvafiq faizlərlə, digər tərəfdən isə tikinti aparən (podratçı) risk üzrə itkilərə görə bərabər məsuliyyət daşıyırlar.

2. Tikinti aparən (podratçının) təqsiri üzündən tikinti müvəqqəti dondurulmuşdursa, binanın dövlət komissiyasına təhvilə və istismara verilməsi üzrə müddətlər pozulubsa, əgər müqavilədə başqa qayda nəzərdə tutulmayıbsa, müqaviləni icra etməməsinə və yaxud lazımı qaydada icra etməməsinə görə tikinti aparən (podratçı) məsuliyyət daşıyır.

3. Binanın istismara verilməsinə qədər müqavilədə başqa qayda nəzərdə tutulmayıbsa, əşyanın təsadüfi məhv olması, yaxud tikinti obyektinin zədələnməsi üçün tikinti aparən (podratçı) məsuliyyət daşıyır.

4. Müqavilədə başqa qayda nəzərdə tutulmayıbsa, tikinti prosesində obyektin xərclərinin artması üçün məsuliyyəti tikinti aparən (podratçı) daşıyır.

Azərbaycanın Respublikasının «İstehlakçıların hüquqları haqqında» qanunda istehlakçı anlayışına həmçinin «**tikintidə paylı iştirak müqaviləsi üzrə payçı olan**» sözləri də əlavə edilməlidir.

Düşünürük ki, bu təkliflər tikinti sektorunda müəyyən qaydanın yaranmasına, tikintinin keyfiyyətinin yüksəlməsinə, habelə mənzil istehlakçılarının hüquqlarının, o cümlədən daşınmaz əmlak mülkiyyətçilərin hüquqlarının daha dolğun şəkildə müdafiə edilməsinə gətirib çıxara bilər.

Bu təkliflər həmçinin yeni yaranan daşınmaz əmlak obyektlərinin hüquqi rejimin dəqiq müəyyən edilməsini, onların vaxtında dövlət qeydiyyatından keçməsin, həmin obyektlərlə bağlı müəyyən edilmiş rusumların zamanında ödənilməsinə təmin edər, habelə əmlak vergisini ödəmələrdən yayınmaların qarşısını alar.

Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin tikintisi zamanı həlli vacib olan məsələlərdən biri də həmin tikintinin sığortalanması məsələsidir. Binaların tikintisi zamanı onların məcburi sığortasını nəzərdə tutan müvafiq dəyişikliklərin qanunvericilikdə edilməsi zəruridir.

Dövriyyədə olan daşınmaz əmlak obyektlərində torpaq sahələrinin mühüm payı olmasına baxmayaraq, hələ də ölkədə sivil münasibətlərə söykənən torpaq bazarının formalaşması prosesi başa çatmamışdır. Halbuki, ümumi torpaq fondunun 20%-ə qədəri xüsusi mülkiyyətdədir və ölkədə torpaq mülkiyyətçilərinin sayı təqribən üç milyon nəfərdir, həmçinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində torpaq sahəsi üzərində qeydə alınan hüquqlar dinamikasına da baxsaq görürük ki, bu dinamika torpaq sahəsi mülkiyyətçilərinin sayına o qədər də adekvat sayıla bilməz. Bütün bunlar torpaq bazarının formalaşması şərtlərinin dəyişdirilməsini tələb edir. Aparılan torpaq islahatlarının nəticələrini daha effektiv etmək üçün ilk növbədə torpaq sahələri və torpaq mülkiyyətçiləri ilə bağlı bütün məlumatların vahid bankının yaradılması və bu bankın şəffaf və əlçatan olmasını təmin etmək lazımdır. Digər vacib məsələ torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsinin yalnız bazar qiymətləri əsasında formalaşdırılmasını təmin etmək üçün müstəqil qiymətləndiricilər institutunu inkişaf etdirməyə ehtiyac yaradır. Bu institut daşınmaz əmlak obyekti kimi tək-cə torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi yox, eyni zamanda digər daşınmaz əmlak obyektlərinin də qiymətləndirilməsi üçün əhəmiyyətlidir.

Hazırda torpaq sahəsinin daşınmaz əmlak kimi istifadə edilməsinə mane olan amillərdən biri də vətəndaşların və hüquqi şəxslərin istifadəsinə, icarəsinə verilmiş torpaqların qaçqınlar və məcburi köçkünlər tərəfindən tutulmasıdır. Bu vəziyyətə hüquqi məzmun verə biləcək normativ hüquqi aktlar da mövcuddur. Belə ki, «Qaçqınların və məcburi köçkünlərin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması və məşğulluğunun artırılması üzrə Dövlət Proqramı»nın təsdiq edilməsi haqqında sərəncamının 2-ci bəndində göstərilir ki, **«Azərbaycan Respublikasının aidiyyəti dövlət orqanlarının rəhbərlərinə tapşırılsın ki, məcburi köçkünlər öz doğma yurdlarına, həmçinin müvəqqəti yaşamaq məqsədi ilə yeni qəsəbələrə və evlərə köçürüləndə mülkiyyətin formasından asılı olmayaraq 1992-ci 1998-ci illərdə müvəqqəti məskunlaşdıqları ictimai binalardan, mənzillərdən torpaq sahələrindən və digər obyektlərdən çıxarılması hallarına yol verməsinlər».**

Sərəncamın bu bəndi ölkə Konstitusiyasının 13 və 29-cu, İnsan hüquqları və əsas azadlıqların müdafiəsinə dair Avropa Konvensiyasına əlavə olunan 1 sayılı Protokolun 1-ci maddəsinə, Mülki Məcəlləyə və digər qanunvericilik aktlarına zidd olmasına baxmayaraq, ölkə məhkəmələri əksər hallarda sərəncamın bu bəndinə istinad edərək məcburi köçkünlər tərəfindən zəbt olunan torpaq

sahələrinin, mənzillərin və qeyri-yaşayış sahələrinin boşaldılması haqqında verilmiş iddiaları təmin etməzlər. Bu isə mülkiyyətin toxunulmazlığı və dövlət tərəfindən müdafiə olunması haqda konstitusiyanın 13-cü maddəsi, habelə 29-cu maddəsinin normalarının hüquqi qüvvəsini dayandırmaq kimi qiymətləndirilməlidir.

Fikrimizcə, Prezidentin həmin sərəncamında «mülkiyyətin formasından asılı olmayaraq» sözləri «dövlət mülkiyyətində olan» ifadələri ilə əvəz edilsə, onda həm konstitusion normaların, həm də İnsan hüquqları haqqında Avropa Konvensiyasının 1 saylı protokolun 1-ci maddəsinin 2-ci cümləsinə müvafiqliyi təmin edilmiş olar.

### **Tikintisi başa çatmayan obyektin hüquqi rejimi**

**Qüvvədə olan qanunvericilik və onun qiymətləndirilməsi.** «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» qanunun 17-ci maddəsilə tikintisi başa çatmayan obyektlər daşınmaz əmlak hesab olunmuşdur.

Lakin qanun səviyyəsində tikintisi başa çatmayan obyektlərin hüquqi rejiminin sonrakı qaydada detallaşdırılmasına olan tələbat şübhəsizdir.

Qüvvədə olan qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsinə dair təklif:

- Tikintisi başa çatmayan obyektləri AR Mülki Məcəlləsinin 135.4-cu maddəsində əksini tapan daşınmaz əmlakın təqribi siyahısına daxil etmək zəruri hesab edilir. Bu əlavə, tikilməkdə olan obyektlərin əhəmiyyətini əks etdirəcəkdir.
- Tikintisi başa çatmayan obyektin hüquqi rejimi aşağıdakı yanaşma üsullarına istinad edilərək təyin edilməlidir:
  - tikintisi başa çatmayan obyektin mülkiyyət hüququ torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə və sahibinə icarə və əşya hüququna görə məxsus olması AR Torpaq Məcəlləsinin XII fəslində nəzərdə tutulur;
  - tikintisi başa çatmayan obyektin mülkiyyətçisi haqqında məsələnin həlli üçün obyektin mülkiyyətçisinin maddi imkanları sayəsində tikilməsi və ya tikinti podrat müqaviləsinin yerinə yetirilməsi nəticəsində meydana çıxması heç bir əhəmiyyət kəsb etmir;
  - tikilmiş obyektin mülkiyyətçisi kimi torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi çıxış etdikdə, tikinti müqaviləsinin xitamının heç bir əhəmiyyəti yoxdur.
- Tikintisi başa çatmayan obyektlərinə dair mülkiyyət hüququnun Dövlət Qeydiyyatına alınması zərurəti yalnız tikintinin dayandırılması zamanı torpaq sahəsinin mülkiyyətçisində yarana bilər. Tikintisi başa çatmayan obyektlərinə dair mülkiyyət hüququnun Dövlət Qeydiyyatına alınması üçün əsas kimi mülkiyyət hüququ haqqında sənəd və ya göstərilən hüquqlardan biri əsasında torpaq sahəsinin verilməsi haqqında sənəd çıxış edə bilər. Mülkiyyət



hüququnun Dövlət Qeydiyyatından keçməsi üçün tikintiyə icazə verilməlidir. Bu özbaşına tikilmiş obyektin mülkiyyət hüququnun qeydiyyata alınması faktını istisna etməyə imkan verir

## **ƏCNƏBİLƏRİN VƏ VƏTƏNDAŞLIĞI OLMAYAN ŞƏXSLƏRİN DAŞINMAZ ƏMLAK HÜQUQLARI**

Azərbaycan Respublikasında əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin daşınmaz əmlak hüquqları aşağıdakı qanunvericilik aktları ilə tənzimlənir:

- «Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası»
- «İnsan hüquqları və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında Avropa Konvensiyası» və onun «1 sayılı protokol» u
- «Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi» (25 iyun, 1999 №695-IQ)
- «Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi» (28 dekabr, 1999 №779-IQ)
- «Xarici investisiyaların qorunması haqqında» qanun (15 yanvar, 1992 №57-IQ)
- «Sahibkarlıq fəaliyyəti haqqında» qanun (15 dekabr, 1992-ci il)
- «Dövlət Əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında» qanun (16.05.2000, №878-IQ)
- «Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında» qanun (29.06.2004, №713-IQ)
- “Əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin hüququ vəziyyəti haqqında” 13.03.1996-cı il tarixli AR Qanunu
- «Azərbaycan Respublikasının Dövlət Mənzil Fondunun Özəlləşdirilməsi haqqında» qanun
- «Azərbaycan Respublikasının Beynəlxalq müqavilələrin bağlanması, icrası və ləğv edilməsi haqqında» qanun (13 iyun, 1995)

Bu qanunlarla yanaşı, həmçinin Azərbaycan hökuməti tərəfindən əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin əmlak hüquqlarının tənzimlənməsi ilə bağlı çoxsaylı normativ hüquqi aktlardan qəbul edilmişdir. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 69-cu maddəsinin mənasına görə, əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər Azərbaycan Respublikasında olarkən qanunla və ya Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı Beynəlxalq müqavilə ilə başqa hal nəzərdə tutulmayıbsa, Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları ilə bərabər bütün hüquqlardan istifadə edə bilər və bütün vəzifələri yerinə yetirməlidirlər. AR ərazisində daimi yaşayan və ya müvəqqəti qalan əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin hüquq və azadlıqları yalnız beynəlxalq hüquq normalarına və AR-nın qanunlarına uyğun olaraq məhdudlaşdırıla bilər.

Mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulur ki, AR-nın tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələr Mülki Məcəllə ilə tənzimlənən mülki hüquq münasibətlərinə (Beynəlxalq müqavilədən onun tətbiqi üçün dövlətdaxili normativ hüquqi aktın qəbul edilməsi tələbinin irəli sürüldüyü hallar istisna edilməklə) birbaşa tətbiq edilir. Əgər AR-nın tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilədə müəyyənləşdirən normalar Mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş normalardan fərqlənərsə, onda beynəlxalq müqavilələrin normaları tətbiq edilir.

AR Konstitusiyanın 29-cu maddəsinə görə hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır, mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Hər kəsin mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlak ola bilər. Mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətdən məhrum edilə bilməz. Əmlakın tam müsadirəsinə yol verilmir. Dövlət ehtiyajları və ictimai ehtiyajlar üçün mülkiyyətin özününküləşdirilməsinə yalnız qabaqjadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə yol verilə bilər.

Göründüyü kimi əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər AR-da torpaq sahəsi istisna olmaqla, istənilən daşınmaz əmlak obyektlərinin mülkiyyətçisi olmaq hüququna malikdirlər. AR Torpaq Məcəlləsinin 48-ci maddəsinə görə Əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq birliklər və təşkilatlar, habelə xarici dövlətlər AR-da torpaq sahələrini yalnız icarə hüquqi əsasında əldə edə bilərlər.

Xarici hüquqi və fiziki şəxslərə torpaq sahələrinin vərəsəlik, bağışlama və ipoteka əqdləri nəticəsində keçən mülkiyyət hüququ 1 il müddətində özgəninkiləşdirilməlidir. Xarici hüquqi və fiziki şəxslər torpaq sahəsi üzərində olan mülkiyyət hüququnun həmin müddət ərzində özgəninkiləşdirilmədikdə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (Nazirlər Kabineti) və ya bələdiyyə torpaq sahəsini bazar qiymətlərinə uyğun olaraq satın alır.

Torpaq icarəçisinə torpaq sahəsi həmin sahə üçün müəyyən edilmiş məqsədli təyinatına və hüquqi statusuna uyğun olaraq verilir. Məsələn, əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər kənd təsərrüfatı torpaqlarını icarəyə götürdükdə yalnız orada kənd təsərrüfat məhsulları istehsalı və emalı ilə məşğul ola bilərlər.

Torpaq icarəçiləri torpaq üzərində öz hüquqlarını həyata keçirərkən, ətraf təbii mühitə başqa şəxslərin hüquqlarına və mənafələrinə zərər vurmamalıdırlar.

Torpaq sahəsi üzərində icarə hüququ müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə etməkdir. Torpaq sahəsi üzrə icarə müqaviləsinin müddəti qısa müddətli 15 ilədək, uzunmüddətli 15 ildən 99 ilədək müəyyən edilə bilər. Yay, qış otlaqları, habelə bələdiyyə ehtiyat fondundan örüş və biçənək sahələri icarəyə bir qayda olaraq 5 ildən 10 ilədək müddətə verilir. İcarə müddəti başa çatdıqda müqavilənin müddəti yenidən uzadıla bilər. İcarəyə verən kimi Dövlət Mülkiyyətində olan torpaqlar üzrə müvafiq icra hakimiyyəti (Nazirlər Kabineti), bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar üzrə bələdiyyələr, xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar üzrə həmin torpaqların mülkiyyətçiləri çıxış edir. İcarənin şərtləri, müddəti, icarə haqqı tərəflərin

razılığı ilə müəyyən edilir. Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddi AR Nazirlər Kabinetinin (hökuməti) qərarı ilə müəyyənləşdirilir. İcarəyə verənin icazəsi ilə icarəçi icarəyə götürdüyü torpaq sahəsini başqasına sub icarəyə verə bilər. İcarə müddəti tamam olanadək, icarəçi öldükdə icarə hüququ onun vərəsələrinə keçir.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri icarəyə verildikən onlara dair aşağıdakı öhdəliklər və məhdudiyyətlər qoyula bilər.

- Torpaq sahəsi icarəyə verildikdə onun sub icarəyə verilməsinin qadağan edilməsi;
- Torpaq sahəsində müəyyən edilmiş qaydada razılaşıdırılmış layihələr üzrə tikinti işlərinin və ya torpaq sahəsinin mənimsənilməsinə müəyyən edilmiş müddətlərdə başlanması və qurtarması;
- Təbiətqoruyucu tələblərə əməl edilməsi, torpaq sahəsində heyvanlar aləminin qorunması, torpağın münbit qatının, nadir bitkilərin, təbiət, geoloji tarix mədəniyyət abidələrinin, arxeoloji obyektlərin saxlanması və s.

İcarəyə verilmiş torpaq sahəsinə dair qoyulan öhdəliklər və məhdudiyyətlər müvafiq müqavilə və ya məhkəmənin qərarı ilə müəyyən edilir. Torpaq sahəsinə qoyulan öhdəliklər və məhdudiyyətlər onun hüquqi statusuna daxil edilməklə dövlət qeydiyyatından keçirilir. Ümumiyyətlə, o daşınmaz əmlak obyektləri dövlət qeydiyyatına alınmır ki, onlarla bağlı bağlanan icarə müqaviləsinin müddəti 11 aya qədərdir. Qalan bütün daşınmaz əmlak obyektləri ilə bağlı icarə müqaviləsi daşınmaz əmlakın reyestr xidmətində dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Torpaq sahəsi üzərində icarə hüquqları başqa şəxsə keçdikdə həmin öhdəliklər və məhdudiyyətlər saxlanılır.

Torpaq sahəsi üzərində servitut da müəyyənləşdirilə bilər. Servitutun müəyyənləşdirilməsi torpaq mülkiyyətçisi və icarəçi arasında razılaşma, yaxud məhkəmənin qərarı ilə müəyyən edilə bilər. Servitutlar müvəqqəti və daimi ola bilər. Servitutlar dövlət qeydiyyatından keçirilməlidir.

Bələdiyyələrin ehtiyat fonduna kənd təsərrüfatı torpaqları yalnız kənd təsərrüfatı istehsalı üçün əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslərə icarəyə verilər bilər. Qanunverici kənd təsərrüfatı istehsalı üçün torpaqların əcnəbilərə və vətəndaşlığı olmayan şəxslərə icarəyə verilməsinə bir növbəlilik qaydası müəyyənləşdirilmişdir. Bu zaman yalnız həmin növbəlilik qaydasına əməl etməklə, digər imtiyazlı şəxslər həmin torpaqları icarə götürməzlərsə, yalnız sonuncu növbədə əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər və xarici ölkələrin hüquqi şəxsləri torpaq sahələrini icarəyə götürə bilərlər. **Hesab edirik ki, qanunvericilikdə bu norma dəyişdirilməli, hüquqlar bərabərləşdirilməlidir.** Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahəsinin icarəyə verilməsi bələdiyyələrin qərarı ilə sahənin xüsusiyyətinə, torpağın ayrılma məqsədinə, mövcud texniki normalara, habelə yer quruluşu və şəhərsalma sənədlərinə uyğun olaraq icra hakimiyyəti orqanlarının rəyi alındıqdan sonra torpaqayırma qaydasında verilir. Torpaq icarəçisi torpaq sahəsinə dair müəyyən edilmiş öhdəliklər və məhdudiyyətləri yerinə yetirməklə həmin sahədə

tikinti aparmaq, müvəqqəti tikililər ucaltmaq, əldə etdiyi tikili və qurğuları sökmək və yenidən qurmaq hüquqları vardır.

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

Torpaq Məcəlləsinin 70-ci maddəsinə görə icarədə olan torpaq sahələri dövlət və ya ictimai ehtiyaclar üçün geri alınabilir. Torpaq sahələri icarəçinin razılığı olduqda müvafiq icra hakimiyyəti orqanının (Nazirlər Kabineti) qərarı əsasında geri alınabilir. Torpağın geri alınması barədə qərarlardan məhkəmə qaydasında şikayət vermək olar. Torpaq sahələri, dövlət ehtiyacları və ictimai ehtiyaclar üçün geri alındıqda qarşılıqlı razılıq əsasında onun əvəzində icarəçiyə eyni ölçüdə və keyfiyyətdə başqa yerdə torpaq sahəsi verilir bilər. Torpaq sahələri tikinti altına verilməsi üçün geri alınarkən aşağıdakı şərtlərə əməl edilməlidir:

- geri alınması nəzərdə tutulan torpaq sahəsi üçün özgəninkiləşdirilmə zonasının müəyyən edilməsi və həmin zonanın dövlət torpaq katastrında və digər müvafiq qeydiyyat sənədlərində əks edilməsi;
- geri alınması nəzərdə tutulan torpaq sahəsi üzərində daşınmaz əmlakın yaxud həmin torpaq sahəsini geri alan müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və bələdiyyə tərəfindən geri alınmasından sonra onların tikinti altına verilməsi üçün qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada müsabiqənin (tenderin hərracın) elan edilməsi;

Torpaq sahəsi üzərində əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin hüquqlarına xitam verilməsinin əsasları:

- torpaq sahəsinin icarəyə verildiyi müddət qurtardıqda;
- torpaqdan məşqsədli təyinatına görə istifadə edilmədikdə;
- icarə müqaviləsinin şərtlərinə əməl edilmədikdə;
- icarə haqqının üzürlü səbəblər olmadıqda 2 il dalbadal ödənilmədikdə;
- kənd təsərrüfatı istehsalı üçün verilmiş torpaq sahəsində dalbadal 2 il ərzində, qeyri-kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün verilmiş torpaq sahəsindən 1 il ərzində üzürlü səbəb olmadan istifadə etmədikdə;

Istifadə zamanı torpağın keyfiyyətinin pisləşməsinə və eroziyasına, kimyəvi və radioaktiv maddələrlə çirklənməsinə, bataqlaşmasına, təkrar şoranlaşmasına, torpaq sahəsində olan meliorasiya və irreqasiya sistemlərinin istismar qaydalarının pozulmasına, ətraf təbii mühitin çirklənməsinə yol verildikdə;

- dövlət ehtiyacları və ictimai ehtiyaclar üçün torpaq sahələrinin geri alınması zəruriliyi qanunla müəyyən edildikdə;
- torpağın icarəçisi öldükdə və vərəsələr olmadıqda;

Icarə müqaviləsinin şərtlərinə əməl edilməməsi ilə bağlı icarə müqaviləsinin xitamına tərəflərin razılığı olmasa, yalnız məhkəmə qaydasında xitam verilə bilər. Torpaqdan məqsədli təyinatına görə istifadə edilmədikdə, icarə haqqı üzürlü səbəb olmadıqda 2 il dalbadal ödənilmədikdə, torpağın çirklənməsi, keyfiyyətin pisləşməsi ilə bağlı icarə müqaviləsinin xitamına nöqsanların (pozuntuların) müəyyən edilmiş vaxt ərzində aradan qaldırılması barədə xəbərdarlıqdan sonra tədbirlər görülmədikdə qəbul edilir. Məhkəmə, müvafiq icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə torpaq sahəsi üzərində icarə hüququna xitam verilməsi barədə qərar qəbul edilərkən torpaq icarəçilərinə torpaqların keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasına çəkdikləri xərclərin ödənilməsi və ya onların torpaqdan səmərəsiz istifadəsi nəticəsində torpaqlara vurduqları zərərin ödənilməsi barədə göstərişlər də verə bilərlər. Torpaq sahəsi üzərində icarə hüququna xitam verilməsi barədə qərardan məhkəməyə şikayət vermək olar.

Torpaq sahəsi üzərində icarə hüququna xitam verilməsi bu hüquqdan istifadə edən şəxsi məhsulu yığmaq hüququndan məhrum etmir, eləcə də vergiləri ödəmək və torpağın münbitliyinin qorunub saxlanılması məsuliyyətindən azad etmir.

«Əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər öz mülkiyyətində digər daşınmaz əmlak obyektlərini əldə etməklə, sahibkarlıq, investisiya fəaliyyəti və ya qanunla qadağan edilməmiş digər iqtisadi fəaliyyət növü ilə məşğul ola bilərlər. Bu halda onlar Azərbaycan vətəndaşları üçün müəyyən edilmiş hüquqlardan istifadə edirlər»<sup>4</sup>.

«Dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsi haqqında» qanuna əsasən əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər və xarici hüquqi şəxslər dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsi zamanı alıcı kimi iştirak edə bilərlər. Xarici sərmayəçilər dövlət özəlləşdirmə opsiyonu əldə etməklə, özəlləşdirmə münasibətlərində iştirak edirlər. Opsiya onun sahibinə hüquq verir ki, özəlləşdirmədə iştirak etsin. (opsiyadan özəlləşdirmə çeqlərinin dövrüyyə müddətində istifadə ediləcək)

«Xarici investisiyaların qorunması haqqında» qanunla əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslərə Azərbaycan Respublikasında xarici investor rolunda çıxış etmək imkanı verir. Azərbaycan Respublikasının ərazisində xarici investisiya hüquqi cəhətdən tam və qeyd-şərtsiz müdafiə olunur. Azərbaycan Respublikasının sonrakı qanunvericiliyi investisiya qoyuluşu şəraitini pisləşdirdikdə on il ərzində xarici investisiyaya investisiyanın qoyulduğu zaman qüvvədə olmuş qanunvericilik tətbiq edilir. Ancaq bu müddəa müdafiənin, milli təhlükəsizliyin və ictimai qaydanın təmin olunması, vergitutma, kredit və maliyyə, ətraf mühitin, əhalinin əxlaq və sağlamlığının mühafizəsi barəsində Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin dəyişdirilməsinə şamil edilmir. **Həmçinin qanunda xarici investorlara dəymiş ziyanla bağlı**

---

<sup>4</sup> Azərbaycan Respublikası Mülkü hüququ. I cild, II kitab. S. Allahverdiyev . Digesta nəşriyyatı Bakı-2003

**kompensasiya verilməsi, mənfəətdən istifadə üzrə təminatlar və digər əlverişli iqtisadi mühit imkanları nəzərdə tutulmuşdur.**

AR qanunvericiliyi əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin və xarici hüquqi şəxslərin mülkiyyət hüququna, o cümlədən daşınmaz əmlak hüququnun müdafiəsinə tam təminat verir. Bu müdafiə konstitusion prinsipdir. Konstitusiyanın 13-cü maddəsində bəyan edilmişdir ki, mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə edilir. Mülkiyyətin müdafiəsi pozulmuş mülkiyyət hüququnun bərpasına, onun zərərli nəticələrinin aradan qaldırmağa yönəlmiş tədbirlər sistemini əhatə edir. «Daşınmaz əmlakın mülkiyyət hüququnun müdafiəsi aşağıdakı 3 üsulu nəzərdə tutur:

- daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun tanınması;
- özgənin qanunsuz sahibliyindən əmlakın tələb edilməsi;
- onun mülkiyyətində olan daşınmaz əmlaka qəsd və maneələrə son qoyulmasını tələb etmək.

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun tanınması bu hüququn pozulmasının və mübahisə edilməsinin qarşısını alır. AR Mülki Prosesual Məcəlləsinin 307-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlaka sahiblik ondan istifadə və onun barəsində sərəncam vermək faktları məhkəmədə xüsusi icraat qaydasında təsdiq edilir. Mülkiyyətçinin öz əmlakını başqasından tələb etmək hüququ onun iradəsindən asılı olmayaraq mülkiyyətdən qanunsuz yolla çıxmış əmlakı geri almaq və onun üzərində pozulmuş mülkiyyət hüququnu bərpa etmək imkanı verir. Mülkiyyətçinin öz əmlakını başqasının qanunsuz sahibliyindən tələb edilməsi üçün məhkəməyə verdiyi iddia vindikasiya iddiası adlanır. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsinə maneələr törədən hərəkətlərdən onlara son qoyulmasını məhkəmə qaydasında tələb etməsinə nəzərdə tutur»<sup>5</sup>. Qanunvericilik əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin, habelə xarici hüquqi şəxslərin mülkiyyətinin dövlət ehtiyacları və ictimai ehtiyaclar tələb etdikdə yalnız qanunla icazə verilmiş hallarda yolların və digər kommunikasiya xətlərinin çəkilməsi, sərhəd zolağının müəyyən edilməsi və ya müdafiə əhəmiyyətli obyektlərin tikilməsi məqsədi ilə müvafiq dövlət orqanı tərəfindən (Nazirlər Kabineti) və yalnız bazar dəyəri miqdarında qabaqcadan əvəzi ödənilməklə özgəninkiləşdirilməsinə təsbit edib. Göstərilən 3 haldan başqa heç bir halda şəxsin mülkiyyəti onun iradəsinin ziddinə özgəninkiləşdirilə bilməz. Bu 3 halda belə şəxsin əmlakının özgəninkiləşdirilməsi onun tərəfindən razılıq verilməzsə, həmin qərar barəsində ona bildirişin verildiyi andan 1 il müddətinə məhkəməyə şikayət verə bilər. Yalnız məhkəmənin qərarından sonra müvafiq icra hakimiyyətinin (Nazirlər Kabinetinin) qərarının icrasına başlanıla

---

<sup>5</sup> İ.Q. Əsgərov, B.H.Əsədov Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin Komentariyası I kitab

bilər. Bütün hallarda əgər məhkəmənin qərarı müsbət olacaqsa, ədalətli kompensasiya verilməsi təmin edilməklə, şəxsə məxsus daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə yol verir.

Qeyd olunduğu kimi Azərbaycan Respublikası İnsan Hüquqları və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında Konvensiya və onun 1 sayılı protokolunu ratifikasiya edib. Avropa Konvensiyası və ona əlavə edilmiş 1 sayılı Protokolun tələblərinə müvafiq olaraq mülkiyyət hüququnun hər hansı bir formada məhdudlaşdırılması ilə bağlı mübahisələrə ölkədaxili hüquqi müdafiə vasitələri tükəndikdən sonra Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinə də müraciət etmək imkanları yaradır. Digər tərəfdən Azərbaycan qanunvericiliyi daşınmaz əmlakla bağlı qoyulan investisiya ilə əlaqədar gələcəkdə yarana bilən mübahisələrin Azərbaycandan kənar da yerləşən beynəlxalq arbitraj məhkəmələrində də mübahisələndirilməsi qaydasını xarici investorların daşınmaz əmlakla üzrə bağladığı müqavilələrdə nəzərdə tutmaq imkanlarını qəbul edir. (Hazırda Azərbaycan hökuməti ilə bəzi əcnəbi hüquqi şəxslər arasında bağlanan müqavilələr üzrə yaranan mübahisələrin Azərbaycan məhkəmələrindən kənar beynəlxalq arbitraj məhkəməsində baxılması ilə əlaqədar icraata qəbul edilməsi haqda məlumatlar mətbuatda səslənməkdədir.)

## **DAŞINMAZ ƏMLAKIN İPOTEKASI**

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 269-cu maddəsinə görə girov və ipoteka hüququ girov qoyanın əşyası barəsində girov saxlayanın əşya hüququdur və eyni zamanda borclunun girov saxlayan qarşısında pul və ya başqa öhdəliyinin təmin edilməsi üsuludur.

Girov və ipoteka hüququ əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasından ibarətdir. Girov daşınar əşyalara (ipoteka obyektinə olan daşınar əşyalardan başqa) əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasıdır. İpoteka isə daşınmaz əşyalara, habelə rəsmi reyestrə qeydə alınmalı olan daşınar əşyalara hüquqların məhdudlaşdırılmasıdır. Əşyaya girov və ipoteka hüququ əşyaya mülkiyyət hüququna aid olan hər şeyə şamil edilir. Girov və ipoteka ilə təmin edilmiş öhdəlik üzrə kreditorun hüququ var ki, borclunun həmin öhdəliyi icra etmədiyi halda girov qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın dəyərindən həmin əşyanın mənsub olduğu şəxsin digər kreditorlarına nisbətən üstün qaydada təminat alsın.

Girov qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş əşya məhv olduqda və ya zədələndikdə, yaxud girov saxlayanın yanında girov qoyulmuş hüquqa xitam verildikdə və ya bu hüquq pozulduqda, əvəz almaq tələbinin irəli sürülməsi hüququ irəli gəlir.

Mülki Məcəllənin 270.1. maddəsinə görə girov və ipoteka müqavilə üzrə əmələ gəlir.

Girov qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın mülkiyyətçisinin dəyişməsi girov və ya ipoteka hüququnu dəyişdirmir.

### ***Ipoteka müqaviləsi***

Mülki Məcəllənin 307-ci maddəsinə görə İpoteka müqaviləsində tərəflərin adı və yaşayış yeri, ipotekanın predmeti, ipoteka ilə təmin edilən öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü və icra müddəti göstərilməlidir.

İpoteka müqaviləsində ipotekanın predmeti olan əşyanın hansı hüquqa əsasən ipoteka verənə mənsub olduğu və ipoteka verənin bu hüququnu qeydə almış dövlət orqanı göstərilməlidir. Həmçinin müqavilədə ipoteka ilə təmin edilmiş öhdəlik, onun məbləği, əmələ gəlməsi əsasları və icra müddəti öz əksini tapmalıdır. İpoteka müqaviləsi notariat qaydasında təsdiqlənməlidir.

### ***İpotekanın dövlət qeydiyyatı***

MM-nin 309-cu maddəsinə görə daşınmaz əmlakın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində, daşınar əmlakın ipotekası haqqında müqavilə isə dövlət qeydiyyatına alınmalı olan daşınar əmlakın rəsmi reyestrində qeydə alınmalıdır.

Qeydiyyat ipoteka ilə yüklü edilməli əşyanın mülkiyyətçisi həmin əşyanı və kreditörün notariat qaydasında təsdiqlənmiş sənədlərini təqdim etdikdə müəyyənləşdirilmiş qaydada aparılır.

Qanunvericiliyə əsasən əgər ipoteka saxlayan tələbdən və ya ipotekadan imtina edirsə, kreditör mülkiyyətçiyə çevrilir.

Mülki Məcəllənin 317-ci maddəsinə görə əgər borclu təminat vasitəsi olan tələbin ödənilməsinə ləngidirsə, ipoteka saxlayan daşınmaz əşyanın satılmasını tələb edə bilər.

### ***Borclunun öhdəlikləri yerinə yetirməyi gecikdirməsinin nəticələri***

Mülki Məcəllənin 319-cu maddəsinə görə borclu icranı təmin etmək üçün əşyanın ipotekaya verildiyi öhdəliklərin yerinə yetirilməsini gecikdirmişsə, ipoteka saxlayan ipoteka ilə yüklü edilmiş obyektə açıq hərracdan satmaq hüququna malikdir. İpoteka ilə təmin edilən tələb icra edilmədikdə, ipoteka saxlayan və borclu ipoteka tələbi təmin edilən anda satışın açıq hərracdan fərqli olan başqa formaları barədə razılığa gələ bilərlər.

### ***Mülkiyyətçinin ipotekaya dair etirazları***

Daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi eyni zamanda ipoteka ilə təmin edilmiş tələbin şəxsi borclusu olmasa da, o, ipoteka saxlayana yalnız şəxsi borcluya məxsus olan qarşılıqlı tələb irəli sürə bilər; xüsusi olaraq bu pul öhdəliyinin əvəzləndirilməsi və tələbdən şikayətin verilməsi ilə bağlı qarşılıqlı tələblərdir. Bu həmçinin mülkiyyətçinin ipoteka saxlayanın şəxsi borclusu olduğu hala da aiddir.

Mülki Məcəllədən əlavə «İpoteka Haqqında» Qanun da qəbul edilmişdir.

## **DAŞINMAZ ƏMLAK HÜQUQLARI İLƏ BAĞLI APARILAN NOTARIAT HƏRƏKƏTLƏRİ ZAMANI YARANAN PROBLEMLƏR**

Azərbaycan Respublikasında rəsmi və doğru sənədlərin tərtibi üçün hüquqların, hüquqi əhəmiyyətli faktların təsdiqi və digər notariat hərəkətlərinin aparılması notariat fəaliyyətinə məxsusdur və belə fəaliyyət yalnız «Notariat Haqqında» Azərbaycan Respublikasının qanunu ilə müəyyən edilmiş qaydada və nəzərdə tutulmuş şəxslər tərəfindən aparılır.

Notariat fəaliyyəti ilə peşəkarcasına məşğul olan şəxs notarius adlanır. Notariat haqqında Azərbaycan Respublikası qanununun 8-ci maddəsinə əsasən Notarius əqdlərin, ərizələrin və digər sənədlərin layihələrini tərtib edə bilər, sənədlərin surətini və onlardan çıxarış verə bilər, fiziki və hüquqi şəxslərdən həmin hərəkətlərin aparılması üçün sənədləri, məlumatları tələb edə bilər.

Notarius öz vəzifələrini yerinə yetirərkən fiziki və hüquqi şəxslərə aparılan notariat hərəkətləri ilə bağlı onların hüquq və vəzifələrini izah etməli, bu hüquqların həyata keçirilməsi və qanuni mənafeələrin qorunması üçün köməklik göstərməlidir, hüquqi məlumatlılığın onlara vura



biləcəyi ziyanın qarşısını almaq üçün notariat hərəkətlərinin aparılması nəticələri barədə onlara xəbərdarlıq etməli, peşə fəaliyyətinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar ona məlum olan məlumatları gizli saxlamalıdır.

Dövlət notariusu daşınmaz əmlakla bağlı aşağıdakı notariat hərəkətləri aparılır:

Əqdləri və etibarnamələri təsdiq edir; miras əmlakın qorunması üçün tədbirlər görür; vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələr verir; ər-arvadın ümumi əmlakdakı paya mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnamələr verir; yaşayış evlərinin, mənzillərin açıq hərracdan əldə olunmasına dair şəhadətnamələr verir; sənədlərin surətlərinin və sənədlərdən çıxarışların düzgünlüyünü təsdiq edir. Azərbaycan Respublikasının konsulluqlarında da daşınmaz əmlakla bağlı notariat hərəkətləri aparılır.

Azərbaycan Respublikasının konsulluqları tərəfindən Azərbaycan Respublikasının ərazisində yerləşən daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və həmin əmlakın girov qoyulması barədə müqavilələr istisna olunmaqla, əqdləri və etibarnamələri təsdiq edirlər; miras əmlakın mühafizəsi üçün tədbirlər görürlər; vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələr verirlər; ər-arvadın ümumi əmlakdakı paya mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnamələr verirlər; sənədlərdəki imzaların həqiqiliyini təsdiq edirlər.

Notariat hərəkətləri rüsum ödənildikdən sonra bunun üçün lazım olan bütün sənədlər təqdim olunduğu gün aparılır.

Notariat haqqında Azərbaycan Respublikası qanununun 46-cı maddəsinə əsasən Qeydiyyatdan keçməli olan əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və girov qoyulması haqqında əqdlər özgəninkiləşdirilən və ya girov qoyulan əmlaka mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlər təqdim olunduqdan sonra təsdiq olunur.

Ər-arvaddan birinin daşınmaz əmlak barədə sərəncam vermək barədə notariat qaydasında təsdiq edilən və qeydiyyatata alınan əqdlərin bağlanması üçün digər tərəfin notariat qaydasında təsdiq edilmiş razılığı lazımdır.

Yaşayış evinin, mənzilin, bağın, bağ evinin, qarajın, torpaq sahəsinin, digər daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər təsdiq olunarkən əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə qadağanın olub-olmaması və ya əmlaka həbs qoyulub-qoyulmaması yoxlanılır.

Notariat haqqında Qanunun 46-cı maddəsinə əsasən yaşayış evinin, mənzilin, bağın, bağ evinin, qarajın, torpaq sahəsinin, digər daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər həmin əmlakın olduğu inzibati ərazidə yerləşən notariat tərəfindən təsdiq olunmalıdır. Bu müddəa praktikada problemlər yaradır və mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsini məhdudlaşdırır. Əslində Bakı şəhərində fəaliyyət göstərən notariuslar Bakı şəhərinin notariusları olduqları halda daşınmaz əmlak üzrə əqdləri Bakı şəhərində yerləşən

inzibati rayonlar üzrə aparılırlar. Praktikada mövcud olan bu qüsuru notariuslar bir çox səbəblərlə, o cümlədən işin çoxluğu, notarius sistemində vahid qeydiyyat sisteminin və vahid kompüter bazasının olmaması ilə əsaslandırırlar. Doğurdan da, həm notariat orqanları arasında, notariat orqanlarına nəzarət edən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanı ilə notariat orqanları arasında və həmçinin daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatını aparan Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestr Xidməti arasında əlaqələrin (həm kompüter şəbəkəsi, həm də əqdlərin vahid reyestrinin aparılması üçün zəruri olan əlaqə) olmaması ilə əlaqədardır.

Daşınmaz əmlakla bağlı Notariat hərəkətlərinin aparılması ilə əlaqədar **aşağıdakıları zəruri hesab edirik.**

- Notariat orqanları tərəfindən Qanunun 9-cu maddəsinə əsasən, notarius öz vəzifələrini yerinə yetirərkən fiziki və hüquqi şəxslərə aparılan notariat hərəkətləri ilə bağlı onların hüquq və vəzifələrini lazımınca izah edilməli, bu hüquqların həyata keçirilməsi və qanuni mənafehlərin qorunması üçün köməklik göstərilməlidir, hüquqi məlumatsızlığın onlara vura biləcəyi ziyanın qarşısını almaq üçün notariat hərəkətlərinin aparılması nəticələri barədə onlara xəbərdarlıq etməlidir. Belə ki, daşınmaz əmlakla bağlı məhkəmədə baxılan işlərin bir hissəsi razılıq verən şəxslərin sonradan həmin razılıqdan imtinası ilə əlaqədardır ki, həmin şəxslər məhz imtinanın mümkünlüyünü hesab edirlər, bu isə sonradan daşınmaz əmlaka hüquqlara xitam verilməsi ilə nəticələnir. Təbii ki, bu hallar yalnız məlumatsızlıq nəticəsində baş verir. Notariat orqanlarında bu məlumatlar və hüquqlar lazımınca izah edilmir.
- Notariat orqanları arasında əlaqələrin və məlumat mübadiləsinin təmin olunması üçün vahid kompüter məlumat bazası yaradılmalıdır. Hər bir notariat orqanında qeydiyyata alınmalı hüquqla bağlı lazımi məlumatların əldə edilməsi imkanı təmin edilməlidir.

## **DAŞINMAZ ƏMLAK HÜQUQLARININ DÖVLƏT QEYDIYYATI**

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 139.1-ci maddəsinə əsasən Mülkiyyət hüququ və daşınmaz əmlaka digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Məcəllənin 139.3-cü maddəsinə və «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikasının qanununun 2.2-ci maddəsinə əsasən Daşınmaz əşyaya mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatı Azərbaycan Respublikasının Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada tərtib edilən və aparılan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində həyata keçirilir. Reyestrin məzmununun qeyri-dəqiqiyyəti sübuta yetirilməyincə, həmin məzmunun həqiqiyyəti və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir.

### **Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində düzəlişin aparılması**

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 141.1-ci maddəsinə əsasən əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin məzmunu torpaq sahəsi üzərində hüquqa və ya həmin hüququn məhdudlaşdırılmasına dair həqiqi hüquqi vəziyyətə uyğun deyildirsə, hüququ qeydə alınmamış

və ya hüququ baxımdan düzgün qeydə alınmamış şəxs, yaxud mövcud olmayan yükləmə haqqında qeydin daxil edilməsi ilə hüququ pozulmuş şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeyddə düzəlişin aparılması üçün belə düzəlişlə hüququna toxunulan şəxsdən razılıq verilməsini tələb edə bilər.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin mötəbərliyinə qarşı etiraz edilə bilər.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə etirazla bağlı qeydin daxil edilməsi məhkəmənin qərarı və ya reyestrdə düzəlişin aparılması vasitəsilə hüququ toxunulan şəxsin razılığı əsasında həyata keçirilir.

### **Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsi**

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 144.1-ci maddəsinə əsasən Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Təsdiqlənmə zamanı notarius əşyaya dair sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnu və müqavilənin qanunauyğunluğunu yoxlamalıdır. Notarius təsdiqlədiyi müqavilənin yanlışlığı üçün məsuliyyət daşıyır.

Məcəlləyə əsasən Sərəncam hüququ sərəncam verən tərəfin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə əsasən bu hüquqa malik olması və ya ixtiyarlı şəxsin ona həmin səlahiyyəti verməsi ilə təsdiqlənir. Müqavilənin qanunauyğunluğu notariat qaydasında təsdiqləmə ilə təsbit olunur.

Notariat qaydasında təsdiqləndikdən sonra notarius müqavilənin iki nüsxəsini müraciət etmiş şəxsə verir və ya onun istəyi ilə müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat barəsində hüquq əldə edən notariat qaydasında təsdiq edilmiş ərizəsini, müqavilə, hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş digər əsasları əks etdirən sənədlər, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü, torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi və dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbzə birlikdə Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestr Xidmətinə göndərir.

Əgər əldə edilən qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarına və ya ona bərabər olan sənədə, o cümlədən notariat qaydasında təsdiqlənməyə istinad edirsə, notariat qaydasında təsdiqləmə tələb olunmur.

### **Daşınmaz Əmlaka hüququn əmələ gəlməsi**

Mülki Məcəllənin 146-cı maddəsinə əsasən Daşınmaz əmlaka sahiblik və istifadə hüququ onun barəsində əqdin notariat qaydasında təsdiq edildiyi andan əmələ gəlir (məhkəmə qərarı və ya digər qanuni qüvvəyə malik olan və barəsində şikayət verilə bilməyən qərar əsasında yaranan hüquq istisna olunmaqla).

Daşınmaz əmlak üzərində sərəncam vermək hüququ həmin əmlakın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində ərazilər üzrə qeydiyyatı tarixindən əmələ gəlir.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınmamış daşınmaz əmlak barəsində müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsinə yol verilmir və bu cür əmlak barəsində bağlanmış müqavilələr etibarsız sayılır.

Daşınmaz əmlaka dair müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən sonra notarius müqavilənin iki nüsxəsini müraciət etmiş şəxsə verir və ya onun istəyi ilə 2 gün müddətində Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində hüququn qeydiyyata alınması haqqında müraciət etmiş şəxsin notariat qaydasında təsdiq edilmiş ərizəsini göndərir.

Ərizəyə müqavilənin bir nüsxəsi, hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş digər əsasları əks etdirən sənədlər, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü, torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi və dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz əlavə edilir. Həmin ərizənin surəti müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənməsi haqqında müraciət edən şəxsə verilir.

### **Daşınmaz əmlak bazarı və daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyat sisteminin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri**

«Mülkiyyət hüquqları ilə bağlı məsələlər və onların həlli ilə bağlı həyata keçirilən fəaliyyətlər XX əsrin 90-cı illərindən başlayaraq ölkədə aparılan iqtisadi dəyişikliklərin əsasını təşkil edir. Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyat sistemi isə mülkiyyət hüququnun ən mühüm təminat institutlarındandır.

Hazırda Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının və daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyat sisteminin normativ hüquqi bazası əsasən, yaradılıb. Həmin bazarda ən aktiv sektor mənzillərin alqı-satqısı ilə bağlıdır. Ölkə üzrə torpaq sahələrinin alqı-satqısı ilə bağlı bağlanan əqdlərin böyük bir qismi fərdi və hündür mərtəbəli yaşayış sahələrinin tikintisi üçün alınır.

Sosial-iqtisadi inkişaf tempinə görə bu gün bütün dünyada sürətlə irəliləyən Azərbaycan Respublikasında vətəndaşların digər hüquq və azadlıqları kimi, mülkiyyət hüquqlarının da etibarlı qaydada qorunması dövlətin müəyyən etdiyi əsas məqsədlərdən biridir.

Azərbaycan Respublikasının Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti bu məqsədin həyata keçirilməsi, müvafiq sahə üzrə dünyanın qabaqcıl ölkələrində mövcud olan mütərəqqi təcrübənin ölkəmizdə tətbiqi məqsədilə yaradılmışdır.

Hər kəsin az və ya çox miqdarda müəyyən mülkiyyəti vardır və bu əmlakın hüquqi qeydiyyatı hər bir əmlak sahibi üçün həyati əhəmiyyətli məsələdir.

2000-ci ildə Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi qəbul edilərkən daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin tərtib olunması və aparılması məəcəllənin müddələrinin tərkibinə daxil edilmişdi. İlk dövrlərdə bu iş Ədliyyə Nazirliyinin səlahiyyətlərinə aid idi. Lakin müəyyən texniki səbəblər ucbatından bu məsələ öz həllini tapmadı.

AR Prezidentinin 2005-ci il 7 fevral tarixli 188 nömrəli Fərmanı ilə Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti yaradıldı.

Azərbaycan Respublikasının Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin təşkilinə qədər müxtəlif daşınmaz əmlak növlərinin qeydiyyatını ayrı-ayrı qurumlar həyata keçirirdi. Etiraf edək ki, bu da müəyyən problemlərə gətirib çıxarırdı. Digər inkişaf etmiş ölkələrdə olduğu kimi,

Azərbaycanda da daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatının mərkəzləşdirilmiş qaydada aparılmasına ehtiyac vardı.

Xidmətin yaradılmasında da əsas məqsəd bundan ibarət idi ki, ölkəmizdə mülkiyyət hüquqlarının daha etibarlı qaydada qorunması təmin edilsin. Azərbaycanda daşınmaz əmlakın sivil bazar infrastrukturunu yaransın, investisiya fəallığı artsın. Hər bir ölkənin iqtisadi inkişafı üçün bütün bunlar çox mühüm amillərdir.

İqtisadiyyatın sürətli inkişafı dövründə mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatının bir orqan tərəfindən aparılması və mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən vahid bir sənədin, dövlət reyestrindən çıxarışın verilməsi və bütün orqanların, bankların, maliyyə-kredit, ədliyyə qurumlarının həmin sənədi tanınması daşınmaz əmlakın etibarlılığının dövlət tərəfindən təmin edilməsi kimi başa düşülür. Bu sənədi əldə edən vətəndaş, hüquqi və fiziki şəxs üçün hər hansı sahədə iş qurmaq, sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olmaq üçün heç bir problem qalmır.

Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti ilk növbədə strukturlaşma işlərini uğurla başa çatdırıb. Xidmət əvvəllər mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatını həyata keçirmiş 50-yə yaxın idarənin bazası əsasında yaradılıb. Hazırda Xidmətin 20 ərazi idarəsi fəaliyyət göstərir.. Xidmətin strukturunda 800 nəfərə qədər işçi çalışır. İdarənin, rayon şöbələri zəruri texniki avadanlıqla, peşəkar kadrlarla komplektləşdirilib. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 29 iyul 2006-cı il tarixli 1540 nömrəli sərəncamı ilə Xidmətin Tədbirlər Planı təsdiq edilib.

Daşınmaz Əmlakın Milli Qeydiyyat sistemi hazırlanıb və bu sistem artıq bir neçə ərazi idarəsində tətbiq edilir. Bu sistem əsasında Xidmətin ərazi idarələrində aparılan bütün əməliyyatlar, hüquq sahibləri, onların əmlakları barədə bütün məlumatlar onlayn vasitəsilə mərkəzi serverə bağlanıb. Bu da dövlət reyestrində hüquqların qeydiyyatının konveyer üsulu ilə aparılmasına şərait yaradır. İşin operativliyi artır. Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı üç formatda aparılır: kağız üzərində, elektron formatda və bir də rəqəmli baza xəritələri üzərində.

Azərbaycanın bütün ərazisini əhatə edən rəqəmli baza xəritəsinin yaradılması istiqamətində iş aparılır. Bütün daşınmaz əmlak obyektləri, hüquq sahibləri haqqında məlumatlar bu xəritələr üzərində qeyd ediləcək.

Azərbaycanda bütün əmlak bölmələri üzrə təkrar əmlak bazarının tempi getdikcə yüksəlir.

2006-cı ilin 1 mart tarixindən bu günə qədər ümumilikdə respublika üzrə dövlət reyestrindən 117 min 452 çıxarış verilib. Çıxarışların 26 min 764-ü torpaq sahələrinə, 64 min 587-si mənzillərə, 19 min 154-ü fərdi yaşayış evlərinə, 6 min 947-si isə digər əmlak növlərinə aiddir.

Bütün əmlak bölmələri üzrə 2006-cı ilin 1 mart tarixindən bu günə qədər dövlət reyestrindən verilmiş çıxarışların 31 min 33-ü hüquqların ilkin qeydiyyatı, 77 min 50-si hüquqların təkrar qeydiyyatı, 9 min 369-u isə ipoteka ilə bağlıdır.

2006-cı ilin martından bu günə qədər ümumilikdə respublika üzrə bütün əmlak növləri ilə bağlı dövlət reyestrindən verilmiş çıxarışların 62 min 149-u (ilkin qeydiyyat 12 min 877, təkrar qeydiyyat 42 min 222, ipoteka 7 min 50) təkcə Bakı şəhərinin payına düşür.

Təkrar qeydiyyatla ilkin qeydiyyatın müqayisəli təhlili onu göstərir ki, Bakı şəhərində təkrar bazarın həcmi, hüquqların ilkin qeydiyyatının həcmindən 3 dəfədən də çoxdur.

Artım tempi 2007-ci ilin ilk yeddi ayının nəticələrində də nəzərə çarpır. 2007-ci ilin yeddi ayı ərzində ümumən respublika ərazisində bütün əmlak bölmələri üzrə 51 min 809 daşınmaz əmlak üzərində hüquqlar dövlət reyestrində qeydiyyata alınıb. Bunun 14090-ı ilkin qeydiyyat, 29 610-u təkrar qeydiyyat, 8 109-u isə ipoteka ilə bağlıdır. Qeydiyyata alınan hüquqların

12 882-i torpaq sahələrinə, 17044-i mənzillərə, 8 546-sı fərdi yaşayış evlərinə, 3 234-i digər əmlak növlərinə aiddir.

2007-ci ilin dörd ayı ərzində respublika üzrə dövlət reyestrində qeydə alınmış 34 620 hüququn 16 072-si təkcə Bakı şəhərinin payına düşür. Bakı şəhəri üzrə 2007-ci ildə qeydə alınmış hüquqların 3 924-ü ilkin qeydiyyat, 9 666-sı təkrar qeydiyyat, 2 482-si ipoteka ilə bağlıdır.

İpotekanın qeydiyyatı istiqamətində də əsaslı irəliləyişlər müşahidə olunur və rəqəmlərin müqayisəli təhlili bu prosesdə regionların xüsusi çəkisinin getdikcə artdığını göstərir. Qeyd etdiyimiz kimi, 2006-cı ilin 1 mart tarixindən bu günə qədər ümumilikdə respublika üzrə

9 369 ipoteka qeydiyyata alınıb ki, bunun da 7 050-si Bakı şəhərinin payına düşür.

2007-ci ilin ilk dörd ayı ərzində isə ümumilikdə respublika üzrə 4 552 ipoteka qeydiyyata alınıb və bu rəqəmin yalnız 2 482-si Bakı şəhərinə aiddir. Qalan 2 070 ipotekanın qeydiyyatı isə Azərbaycanın müxtəlif rayonlarında aparılıb. Göründüyü kimi, artıq bu sahədə mərkəz və regionlar arasında olan fərqlər azalır»<sup>6</sup>.

Göstərilən nailiyyətlərə baxmayaraq, daşınmaz əmlakın qeydiyyat və uçot sistemi bazarın tələblərindən geri qalır. Bu gerilik ilk növbədə onunla əlaqədardır ki, keçən müddət ərzində bu sistemin inkişaf etdirilməsinin aydın konseptual bazası olmayıb.

Ötən mərhələdə idarə maraqları və təşkilati texniki aspektlər başlıca məqsədin, dövlət tərəfindən qeydiyyata alınan hüquqların təminatlılığı məsələsini arxa plana keçirmişdir. Hazırda qeydiyyat sisteminin qanunvericilik və təşkilati texniki komponentlərinin inkişaf etdirilməsindən daha çox, diqqəti qeydiyyata alınmış hüquqların təminatlılıq müstəvisinə keçirtmək lazımdır. Bütün digər vəzifələr də bu məqsədə tabe edilməlidir. Əks halda daşınmaz əmlak bazarının tələbatını bu sisteminin progressiv ləngiməsi ölkə iqtisadiyyatı üçün neqativ nəticələrin artmasına səbəb ola bilər. Hazırda Daşınmaz əmlakın qeydiyyatı və uçotu elə bir sistemə çevrilir ki, daimi onunla münasibətdə olan fiziki və hüquqi şəxslərin sayı artmaqda davam edir. Daşınmaz əmlak bazarı

---

<sup>6</sup> Mənbə: Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin rəhbəri Arif Qaraşovun «Respublika» qəzetinin 17 may 2007-ci il sayında dərc olunmuş müsahibəsi

inkişaf etdikcə bu sistemin ayrı-ayrı insanlar və eləcə də bütün ölkə iqtisadiyyatı üçün əhəmiyyəti getdikcə genişlənir. Öz struktur mürəkkəbliyi ilə funksional təyinatının müxtəlifliyinə baxmayaraq, qeydiyyat sisteminin xidmətindən istifadə edən fiziki və hüquqi şəxslər ona vahid tam kimi baxır. Həmçinin onlar düşünməzlər ki, bu sistemin işi çox müxtəlif komponentləri -binaların, tikili və qurğuların texniki uçotu, torpaq sahələrinin kadastr uçotu və daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatını əhatə edir. Bu məsələlərin necə və hansı qarşılıqlı zəmində həyata keçirilməsi və bu zaman hansı problemlərin yaranması müştəriləri maraqlandırmır. Bu xidmətə müraciət edənləri ilk növbədə çox sadə bir sualın cavabı maraqlandırır. Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı hansı müddətə və hansı xərclər hesabına başa gələcəkdir?

Daşınmaz əmlak bazarı və daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyat sisteminin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri:

1. Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı və uçotu sisteminin təkmilləşdirilməsi.

Bu sisteminin təkmilləşdirilməsi 2 əsas problemin həll edilməsini tələb edir:

a) Qeydiyyatdan keçmiş daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının kifayət qədər təminatlı olmaması;

b) Daşınmaz əmlak obyektlərinin vahid dövlət uçot sisteminin olmaması.

A) Birinci problem aşağıdakı qaydada həll edilə bilər:

1. Qeydiyyat proseduralarının təkmilləşdirilməsi: Bu öz növbəsində informasiyaların mötəbərliyi, dəqiqliyi və dürüstlüyü, toplanmış informasiyaların daşınmaz əmlak bazar iştirakçıları üçün əlçatan olması, habelə daşınmaz əmlak bazarının iştirakçılarına Reyestr xidməti orqanları tərəfindən dəymiş ziyanla bağlı həmin xidmətin məsuliyyət formalarını dəqiqləşdirilməsi ilə təmin edilməlidir.

2. Daşınmaz əmlakın dövlət reyester xidmətləri məlumatlarından istifadə etməklə vicdanlı hərəkət etmiş və həmin məlumat əsasında zərərçəkmiş şəxslər dəymiş ziyanın ödənilməsinin qanunvericilik əsaslarını və maliyyə bazasının yaradılması üçün tədbirlərin həyata keçirilməsi. Düşünürük ki, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin məlumatlarına istinad edərək vicdanlı hərəkət etmiş, zərərçəkmiş şəxs əgər bir il müddətində təqsirli şəxslər tərəfindən dəymiş ziyanın ödənilməsinə qanunla müəyyən edilmiş qaydada nail ola bilmirsə, zərərçəkmiş şəxsə zərərin əvəzinin ödənilməsi məqsədilə daşınmaz əmlaka **titul sahibliyi** (hüquqi əsası olan sahiblik) məcburi sığortasının prinsipinə əsaslanan maliyyə təminatları nəzərdə tutulmalıdır. Bunun üçün bu sistemin qanunvericilik əsasları və maliyyə bazasının formalaşdırılması zəruridir.

Daşınmaz əmlaka olan qiymətlərin dinamik artımını nəzərə alaraq qanunvericiliklə müəyyən olunmalıdır ki, məhkəmələr tərəfindən daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsi ləğv edilərkən

vicdanlı alıcıya alqı-satqı müqaviləsində göstərilən məbləğ deyil, məhkəmənin qərarının qüvvəyə mindiyi vaxta əmlakın bazar qiymətinə uyğun əvəz ödənilsin<sup>7</sup>

Eynizamanda vicdanlı alıcının mənafeləri baxımından Daşınmaz Əmlakın Dvlət Reyestr Xidməti tərəfindən verilən 1№-li forma üzrə arayışda daşınmaz əmlakın yarandığı gündən arayış verilən müddətədək daşınmaz əmlak barəsində aparılmış bütün əməliyyatlar ardıcılıqla öz əksini tapmalıdır<sup>8</sup>.

3. Daşınmaz əmlakı vicdanlı əldə edən hüquqlarının genişləndirilməsi üçün mülki qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi. Burada ən vacib daşınmaz əmlakı vicdanlı əldə etmək anlayışının dəqiqləşdirilməsi, daşınar və daşınmaz əmlak üçün ayrılıqda vicdanlılıq tərkibinin müəyyənəşdirilməsi, mülki qanunvericiliyə daşınmaz əmlakı vicdanlı əldə edənin mülkiyyət hüququnun yaranmasının əlavə əsaslarının gətirilməsinə diqqət yetirilməsi olmalıdır.

B) Daşınmaz əmlak obyektlərinin vahid dövlət uçot sisteminin olmaması ilə bağlı problemlər:

-Daşınmaz əmlak obyektlərinin uçot sistemində dövlət uçotunun aparılmasının vahid qanunvericilik bazasının olmaması, dövlət uçot sisteminin müxtəlif hissələrinin ayrı-ayrı icra hakimiyyəti və yerli özünüidarə orqanlarında aparılması, daşınmaz əmlak obyektləri ilə bağlı məlumatların təşkilati parəkəndəliyi və bir çox hallarda onların bir-birini eyni vaxtda təkrar etməsi;

-Müvafiq kadastrlarda saxlanan məlumatların həcmi dövlətin uçot sisteminin məqsədlərinə uyğun olmaması və belə məlumatların izafiliyi;

-Mövcud sistemin bir çox funksiyalarının xarakterinin bazar subyektləri tərəfindən həyata keçirilməsi imkanlarının olmaması;

Daşınmaz əmlak obyektlərinin dövlət uçotu sahəsində dəyişikliklər üçün aşağıdakılar təklif olunur:

1. Daşınmaz əmlakın vahid dövlət uçot sisteminin yaradılması üçün «Daşınmaz əmlakın kadastrı haqqında» qanunun qəbul edilməsi;
2. Daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları və investora zəruri olan informasiya resursları ilə, o cümlədən ərazi inkişaf planları, ərazi zonallaşdırılması, əmlak vergisi və digər məlumatlarla

---

<sup>7</sup> Təklifi Milli Elmlər Akademiyası Fəlsəfə və Siyasi-hüquqi Tədqiqatlar İnstitutunun mülki hüquq və mülki proses şöbəsinin kiçik elmi işçisi Zaur Məmmədov irəli sürüb

<sup>8</sup> Təklifi Milli Elmlər Akademiyası Fəlsəfə və Siyasi-hüquqi Tədqiqatlar İnstitutunun mülki hüquq və mülki proses şöbəsinin kiçik elmi işçisi Zaur Məmmədov irəli sürüb



təmin etmək məqsədilə dövlət və yerli özünüidarə orqanlarının təlabatı nəzərə alınaraq müxtəlif informasiya sistemlərinin formalaşdırılması;

3. Özəl bölmənin torpaq sahəsi və digər daşınmaz əmlak obyektlərinin formalaşdırılması, texniki təsviri, yer quruluşu, xəritəçəkmə və geodeziya işlərinin aparılması üzrə xidmətlər bazarına cəlb etmək məqsədilə rəqabət mühitinin inkişafı üçün əlverişli şəraitinin yaradılması. Düşünürük ki, daşınmaz əmlak obyektlərinin texniki inventarlaşdırılması (təsviri) və yer quruluşu üzrə həyata keçirilən fəaliyyətlərin çoxu fiziki və hüquqi şəxslərə rəqabət əsasında göstərilən xidmətdir və onların həyata keçirilməsi sahibkarlıq fəaliyyəti kimi qiymətləndirilməlidir.

4. Torpaq sahələrinin formalaşdırılması və verilməsi, dövlət torpaqlarının hüdudlarının müəyyən edilməsini, özəlləşdirilmiş müəssisələrin yerləşdiyi torpaq sahələrinin özəlləşdirilməsini, müasir şəhərsalma sisteminin yaradılmasını ehtiva edir.

Torpaq üzərində dövlət mülkiyyətinin hüdudlarının müəyyən edilməsi üçün torpaq sahəsinin onun üzərində yerləşmiş daşınmaz əmlak obyektlərinin mülkiyyətçilərinə verilməsi prosesini başa çatdırmaq lazımdır. Bunun üçün «Azərbaycan Respublikasında dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsi haqqında qanunda zəruri dəyişikliklər edilərək konkret müddət müəyyən edilməlidir. Düşünürük ki, 01 yanvar 2009-cu ilə qədər bütün özəlləşdirmə obyektləri altında yerləşdirilən torpaq sahələri, əgər özəlləşdirilməmişdirsə, onların özəlləşdirilməsi üçün vaxt qoyulmalı və bu məsələnin həllini təmin etmək üçün tədbirlər görülməlidir.

«Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» qanununun 19.1-ci maddəsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak üzərində müddəti on bir aydan çox olan icarə və ya istifadə hüququ dövlət qeydiyyatına alınır və icarə və ya istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması barədə ərizəni daşınmaz əmlakın icarə (istifadə) müqaviləsi üzrə tərəfindən biri verə bilər.

Lakin həmin norma daha sonra daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) hüququ, daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) müqaviləsi bağlamaq hüququ olan müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müraciəti əsasında dövlət reyestrində qeydiyyata alınması mümkünlüyünü təsbit edir. Bu hal təcrübədə müvafiq dövlət orqanı ilə daşınmaz dövlət əmlakına dair, məsələn, icarə müqaviləsi bağlamış şəxslər üçün öz icarə hüquqlarının Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınması üçün ciddi əngəllər törədir. Çünki, göstərilən norma belə bir qeydiyyatı daşınmaz dövlət əmlakının istifadəçilərinin (icarəçilərinin) öz müraciətləri əsasında mümkünlüyünü istisna edir və həmin istifadəçilərin (icarəçilərin) dövlət orqanlarından asılılığını şərtləndirir.

Bu baxımdan 19.1-ci maddədən adı çəkilən normanın çıxarılması, yaxud daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) hüququnun, daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) müqaviləsi

bağlamaq hüququ olan müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya icarəçinin (istifadəçinin) müraciəti əsasında qeydiyyatının mümkünlüyünü təsbit edən düzəlişin edilməsi təklif olunur<sup>9</sup>.

## **ŞƏHƏRSALMA, ƏRAZI PLANLAŞDIRILMASI, ZONALAŞDIRILMASI, YENİ DAŞINMAZ ƏMLAK OBYEKTƏRİNİN YARADILMASI**

Daşınmaz əmlak bazarının inkişafı, ərazinin planlaşdırılması, zonalaşdırılması və torpaq sahələrinin tikinti və digər məqsədlər üçün alınmasını aydın proseduralarını təmin etmədən, mümkün deyildir. Bütün bunlar isə şəhərsalma kompleksi sistemi deməkdir. Bu növ nizaməsalma şəhərsalmanın əsasları haqqında qanunvericiliyin normaları ilə iki əsas istiqamət üzrə təmin edilir:

- Daşınmaz əmlakın təyinatının ərazinin planlaşdırılması və daşınmaz əmlakdan istifadəyə icazə verilməsi rəqlamentlərinin (qaydalarının) zonalaşdırma tətbiq edilməsi ilə müəyyənəşdirilməsi;

-Yeni daşınmaz əmlak obyektlərinin yaradılması və mövcud daşınmaz əmlakda dəyişikliklərin edilməsi.

Hazırkı vəziyyətdə göstərilən istiqamətlər üzrə nizaməsalma problemlərin yaranması, ərazinin planlaşdırılması, torpaqdan istifadə və tikinti qaydaları, ərazidə tikintinin aparılması haqda şəhərsalma sənədlərinin hazırlanmasında müvafiq icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr tərəfindən kifayət qədər aktivlik və yaxud **qanuni aktivliyin** nümayiş etdirilməməsi ilə bağlıdır. Halbuki, həmin sənədlərin mövcudluğu daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları və sərmayəçilərin fəallaşdırılması üçün əlavə təminat yaradır. Həmçinin daşınmaz əmlakın təyinatının müəyyən edilməsinin proseduralarında, torpaq sahəsinin tikinti və digər məqsədlər üçün formalaşdırma və verilməsində normativ hüquqi bazada mövcud olan qeyri-dəqiqlik və qeyri-müəyyənlik də aradan qaldırılmalıdır. Bu sahədə mühüm dəyişikliklər Torpaq Məcəlləsi (40-cı maddə) və «Şəhərsalmanın əsasları haqqında» qanunda təsbit edilən hüquqi zonallaşdırmanın tətbiqi ilə başlanmalıdır.

Daşınmaz əmlakdan istifadə rejimi eyni ərazi zonasında yerləşən bütün torpaq sahələri və digər daşınmaz əmlak obyektlərinə şamil edilir. Zonallaşdırmanın bu növü bazar münasibətləri şəraitində müvafiq icra hakimiyyəti və yerli özünüidarəetmə orqanları ilə fiziki və hüquqi şəxslərin qarşılıqlı əlaqəsində hüquqi mexanizm rolu oynayaraq müəyyənəşmiş rəqlamentlər (qaydalar) çərçivəsində onlara seçim edərək daşınmaz əmlakdan daha yaxşı və iqtisadi nöqteyi-nəzərdən səmərəli istifadə etmək imkanını verəcək hüquqi təminat yaradır.

---

<sup>9</sup> Bakı Hüquq Mərkəzinin baş hüquq məsləhətçisi, Mehman Sultanovun təklifi

***Təklif:***

«Şəhərsalmanın əsasları haqqında» qanununun 2001-ci ildə qəbul edildiyini və bu qanunun böyük hissəsinin blanket normalarla zəngin olduğunu, həmin qanunun qəbulundan sonra ölkədə tikinti sektorunda yüksək inkişafı və bu zaman şəhərsalma prosesində baş verən neqativ halları, şəhərsalma qaydalarının çoxsaylı digər normativ hüquqi və normativ aktlarla nizama salındığını, bunun isə həmin aktlardan istifadəçilərə böyük maneələr yaratdığını, habelə aktların tətbiqini həyata keçirən məmurların fəaliyyətində sui-istifadə hallarının miqyasının böyüklüyünü nəzərə alaraq, şəhərsalma ilə bağlı normaların unifikasiya edilərək, məcəllələşdirilməsini zəruri edir. Odur ki, «Şəhərsalma Məcəlləsi»nin hazırlanaraq qəbul edilməsini təklif edirik.

**DAŞINMAZ ƏMLAK BAZARINDA ÖZÜNÜDARƏETMƏ ORQANLARININ FƏALİYYƏTİ**

Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında hazırda bir çox peşəkar iştirakçılar fəaliyyət göstərir. Onların fəaliyyətinin hüquqi tənzimlənməsinə ehtiyac var. İlk növbədə söhbət rielter (daşınmaz əmlak agentləri) qiymətləndiricilər, memarlar, arxitektorlar, mühəndislər, dizaynerlərdən və s. gedir. Həmin fəaliyyətlə məşğul olan şəxslər daşınmaz əmlakın lahiyələndirilməsi, dizaynı, qiymətləndirilməsi, alqı-satqısı, dəyişdirilməsi, rentası, lizinqi, icarəsi, istifadəsi, habelə digər əşya hüquqlarının həyata keçirilməsi və məhdudlaşdırılmasında iştirak edirlər. Onların həyata keçirdiyi bu xidmətlər sahibkarlıq fəaliyyətini əhatə etməsinə baxmayaraq, müştərilərə göstərdiyi xidmətə görə həmin subyektlərin hüquqi vəziyyətini müəyyənləşdirən konkret normativ aktlar yoxdur. Bu isə onlara müştərilərə münasibətdə göstərdiyi xidmətə görə tam sərbəstlik verir.

***Təklif:***

Dövlət orqanlarının hüquqi və fiziki şəxslərə göstərdiyi bir çox xidmətlərin, həmçinin hazırda daşınmaz əmlak bazarında yuxarıda göstərilən xidmətləri həyata keçirən şəxslərin fəaliyyətini tənzimləmək üçün “Rielter fəaliyyəti haqqında” (daşınmaz əmlak bazarı agentləri haqqında) qanununun qəbulu və bir sıra digər qanunvericilik aktlarında dəyişikliklərin edilməsi bu sahədə mövcud olan boşluqların aradan qaldırılmasına və daşınmaz əmlak bazarında sivil münasibətlərin inkişafına yardım etmiş olar. Həmin qanunlarda və dəyişikliklərdə bu fəaliyyətlərin hüdudları, prinsipləri, fəaliyyəti həyata keçirən şəxslərin hüquq və vəzifələri, məsuliyyəti müəyyən edilməlidir.

## DAŞINMAZ ƏMLAKA OLAN HÜQUQLARININ POZULMASI GÜMAN EDİLƏN ŞƏXSLƏRLƏ STRUKTURLAŞMAMIŞ INTERVÜLƏR

Daşınmaz əmlaka olan mülkiyyət hüququnun pozulması güman edilən 21 nəfər şəxslə strukturlaşmamış intervülər həyata keçirilmişdir. Bu şəxslərdən 9 nəfəri torpaq mülkiyyətçisi, 7 nəfəri qeyri yaşayış sahəsinin sahibi 5 nəfəri isə mənzil sahibləri olmuşdur. Bu insanlar təsadüfi üsulla müəyyən olunmuşdur.

Strukturlaşmamış intervülərə cəlb olunanların hamısı, özlərini onlara münasibətdə qanun pozuntusunun və özbaşınalığın qurbanı hesab edirlər.

Torpağa olan mülkiyyət hüquqlarının tipik pozuntu halı belə olmuşdur. İnsanlar əsasən bələdiyyə orqanlarının qərarları əsasında müəyyən torpaq sahəsi əldə etmişdir. Onlar bu sahələr üçün rəsmi və qeyri rəsmi şəkildə ödəmələr həyata keçirmişdir. Lakin bir müddət keçdikdən sonra həmin torpaq sahələri başqa bir dövlət orqanının və ya bələdiyyə orqanının qəbul etdiyi digər qərarla ləğv edilmiş, yaxud başqasına verilmişdir. Sonradan başlanmış mübahisə zamanı özünü həmin torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi hesab edən şəxs hüquqlarını sübut edə bilməmiş və torpaq sahəsi ilə yanaşı çəkdiyi bütün xərcləri də itirmiş olmuşdur.

Buradan belə nəticə əldə etmək olar ki, müxtəlif dövlət və bələdiyyə orqanları arasında əlaqəsiz fəaliyyətin, yerli hakimiyyət və bələdiyyə orqanının vəzifəli şəxslərinin qanunsuz qərarlarının qurbanı sonradan adi insanlar olurlar. Bu orqanlar buraxdıqları səhvə və qəbul etdikləri qeyri-qanuni qərarlara görə heç bir məsuliyyət daşmadıqları halda, vəsait xərcləyərək mülkiyyət əldə etməyə çalışmış insanlar bu səhv qərarların qurbanına çevrilmişlər. Intervülər zamanı onlardan bir qismi torpağı əldə edərkən onun zəruri qaydada sənədləşdirilmədiyini, bələdiyyə orqanı tərəfindən verilən qərarların düzgün olmadığını əvvəlcədən bildiklərini etiraf etmişlər, lakin həmin şəxslər torpaq əldə etmək üçün hər hansı bir digər alternativ üsulun mövcud olmadığını bildirmişlər.

Qeyri yaşayış sahəsi ilə də bağlı vəziyyət analoji qaydada olmuşdur. Bir çox şəxslər sonradan qanunsuz tikili adlandırılacaq qeyri yaşayış sahəsini müvafiq hakimiyyət orqanlarının razılığı ilə və təmənnə müqabilində əldə etdiklərini bildirmişlər. Uzun müddət həmin qeyri-yasayış sahəsindən ticarət, iaşə və başqa məqsədlərlə istifadə edərək dövlətə vergilər ödəmiş, müəyyən sayda işçi qüvvəsi saxlayaraq onlara əmək haqqı vermiş şəxslərin bu sahələrə olan sahiblik və istifadə hüququ pozulmuş, bu sahələr qanunsuz tikili hesab olunaraq sökülmüşdür.

Həmin şəxslər suallara cavab zamanı bildirmişlər ki, bütün ölkədə tikilən və ya əldə edilən qeyri-yasayış sahələrinin əksəriyyəti bu yolla (yəni hakimiyyət orqanlarının yarımçıq qərarları ilə) əldə edilir.

Yaşayış sahələri ilə bağlı vəziyyət torpaq və qeyri-yasayış sahələrinə nisbətən fərqlidir. Burada mənzilin qanunsuz zəbt olunması halları üstünlük təşkil edir. Məcburi köçkünlər tərəfindən zəbt olunmuş və xüsusi mülkiyyətdə olan mənzillərin əksəriyyətinin sahibləri mülkiyyətdən istifadə hüququnun təmin olunması üçün məhkəmələrə müraciət etsə də məhkəmələr məcburi köçkünlərin mənzillərdən çıxarılması üçün qərar qəbul etməmişdir.

Bu sahədə vəziyyət xüsusən də Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1 iyul 2004-cü il tarixli «Qaçqınların və məcburi köçkünlərin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması və məşğulluğunun artırılması üzrə Dövlət Proqramı»nın təsdiq edilməsi haqqında sərəncamının qəbul olunmasından sonra daha da pisləşmişdir.

Belə ki, həmin sərəncamın 2-ci bəndində göstərilir ki, «**Azərbaycan Respublikasının aidiyyəti dövlət orqanlarının rəhbərlərinə tapşırılsın ki, məcburi köçkünlər öz doğma yurdlarına, həmçinin müvəqqəti yaşamaq məqsədi ilə yeni qəsəbələrə və evlərə köçürüləndə mülkiyyətindən asılı olmayaraq 1992-ci 1998-ci illərdə müvəqqəti məskunlaşdıqları ictimai binalardan, mənzillərdən torpaq sahələrindən və digər obyektlərdən çıxarılması hallarına yol verməsinlər.**»

Sərəncamın bu bəndi ölkə Konstitusiyasının 29-cu, İnsan hüquqları və əsas azadlıqların müdafiəsinə dair Avropa Konvensiyasına əlavə olunan 1 sayılı Protokolun 1-ci maddəsinə, Mülki Məcəlləyə və digər qanunverici aktlara aşkar şəkildə zidd olmasına baxmayaraq ölkə məhkəmələri sərəncamın bu bəndinə istinad edərək xüsusi mülkiyyətdə olan və məcburi köçkünlər tərəfindən zəbt olunan mənzillərin boşaldılmasına dair qaldırılmış iddiaları təmin etmirlər. Intervülərə cəlb edilən mənzil sahibləri qeyd edirdi ki, onların və ailə üzvlərinin yaşamaq üçün heç bir digər yaşayış sahəsinin olmamasına baxmayaraq məhkəmələr onlara məxsus mənzillərin sahiblərinə qaytarılmasına dair qərar qəbul etmir.

### **Daşınmaz əmlakın dövlət orqanları tərəfindən qanunsuz müsadirəsi və dağıdılması halları**

Layihənin həyata keçirildiyi dövrdə monitorinq qrupu bir sıra daşınmaz əmlak sahiblərinin hüquqlarının total və kobud surətdə pozulmasını müşahidə etmişdir.

Hacqabul rayon Rəncbər kəndində 20 nəfər kənd sakininə torpaq islahatı zamanı (1998-ci ildə) ayrılmış pay torpaqlar Bakı-Subsa neft kəmərinin altına düşdüyü üçün mülkiyyətçilər həmin ərazilərə buraxılmırlar. Kəmərin istismarı üzrə operator BP şirkəti Nazirlər Kabinetinin 1996-cı il 219-c sayılı qərarına istinad edərək bildırırlər ki, bu torpaq sahələri (ümumiyyətlə Bakı – Subsa və Bakı-Novorossiysk kəmərlərinin keçdiyi zolaqda torpaqları zəbt olunmuş mülkiyyətçilərin sayı 7200 nəfərdən artıqdır) hökumət tərəfindən Azərbaycan Beynəlxalq Əməliyyat Şirkətinə təmənnasız istifadəyə verilmişdir.

Qanunun tələbinə görə isə bu torpaqlar servitudla yüklü edildiyi üçün mülkiyyətçilərə kompensasiya verilməli idi. Bununla yanaşı mülkiyyətçilərin həmin torpaqlardan məhdud istifadə imkanları olduğu halda kəmərləri mühafizə xidməti mülkiyyətçilərə torpaqlara daxil olmağa imkan verməmişdir. Nəticədə 10 il müddətində mülkiyyətçilər nə servitudla bağlı kompensasiyalar, nə də əldən çıxmış faydaya görə zərərin əvəzini ala bilmirlər.

Ümumiyyətlə, Mülki Məcəlləyə görə dövlət maraqları naminə torpaq sahələri servitudla yüklü edilərkən mülkiyyətçilərə ədalətli kompensasiya verilməlidir.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında qanuna əsasən servitudla yüklü torpaq sahələri reyestr xidmətində qeydiyyatdan keçməlidir. Təəssüf ki, Respublikada minlərlə mülkiyyətçi vardır ki, onlara məxsus torpaqlar dövlətin istifadəsindədir, lakin servitudla bağlı heç bir qeydiyyat aparılmır və mülkiyyətçilərə əksəriyyət hallarda kompensasiyalar verilmir.

Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə verilən informasiya sorğusu ilə bağlı xidmətin təşkilata ünvanladığı cavabda bildirilir ki, «Servitudun qeydiyyatı ilə bağlı xidmətə indiyədək heç bir müraciət daxil olmamışdır və qeydiyyat aparılmamışdır»

Tovuz rayonunun Bozalqanlı kəndinin 9 nəfər torpaq mülkiyyətçisi təşkilata müraciət edərək bildırırlər ki (onlar zəruri sənədləri də təqdim ediblər) onlara məxsus torpaq sahələri «İpək yolunun» çəkilişi ilə əlaqədar zorla onlardan müsadirə edilir. Mülkiyyətçilər qeyd edir ki, həmin torpaqların hər 0,01 hektarının bazar qiyməti 3000 ABŞ dolları olduğu halda, onlara hər 0,01 hektara görə cəmi 130 ABŞ dolları təklif edirlər. Tovuz rayonunun əksəriyyət yolqırağı kəndlərinin mülkiyyətçiləri polis qüvvələri cəlb edilməklə zorla «**Daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsi**» adlanan sənədə qol çəkmişlər. Razılaşmayanlara təzyiqlər göstərilir.

Bakı şəhəri Əzizbəyov metrosunun üstündə olan ticarət mərkəzi ağır texnikanın cəlb edilməsi yolu ilə (2007-ci ilin iyun ayında) təmənlə dağıdılmışdır. Tikililərin sahiblərinə heç bir kompensasiyalar verilməmişdir. Hakimiyyət orqanları bunu onunla əsaslandırmışdır ki, tikililər qanunsuzdur. Halbuki həmin tikililərin əksəriyyətinin tikilməsi üçün yerli hakimiyyət orqanlarının qərarları olmuşdur.

Bakı şəhərinin Biləcəri qəsəbəsində dəmir yolunun kənarında tikilmiş bir sıra yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri Dövlət Dəmir Yolu İdarəsinin cəlb etdiyi texnika vasitəsi ilə dağıdılmışdır. Bu

onunla əsaslandırılmışdır ki, bu tikililər dəmir yol xəttinin yaxınlığında yerləşir və müvafiq normalara görə bu zolaqda tikinti obyektləri ola bilməz. Lakin mülkiyyətçilər həmin tikililərə dair qərarlarına, bir qismi isə Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış sənədinə malik idi. Mülkiyyətçilərə heç bir kompensasiya ödənilməmişdir.

Bakı şəhəri F. Ağayev küçəsində yerləşən ticarət cərgəsinin mülkiyyətçilərindən bir qismi Metropoliten idarəsi tərəfindən xəbərdarlıq məktubu almışdır ki, onlar tikililəri tərk etməlidirlər. Məktubda göstərilir ki, həmin ərazidə metronun «Elmlər Akademiyası» stansiyası üçün ikinci giriş tikiləcəkdir. Halbuki ticarət cərgəsi 1992-ci ildə şəhər icra hakimiyyətinin sərəncamı və Bakı Şəhər Baş Arxitektura və Şəhərsalma idarəsinin tərtib etdiyi və təsdiqlədiyi layihə üzrə tikilmişdir. Həmin dövrdən keçən vaxt ərzində istismar olunan tikililər dəfələrlə alqı-satqı predmetinə çevrilmişdir. Mülkiyyətçilərə bildirilir ki, onlara heç bir kompensasiya verilməyəcəkdir.

Qəbələ, Bərdə və İsmayilli rayonlarının ərazilərində yol qırağında tikilmiş çoxsaylı qeyri-yaşayış sahələri hakimiyyət orqanları tərəfindən sökülmüş və onların sahiblərinə heç bir kompensasiyalar verilməmişdir.

Yuxarıda qeyd olunanlar monitorinqin həyata keçirildiyi dövrdə qeydə alınmış total pozuntuların cüzi bir hissəsidir. Göründüyü kimi ölkədə daşınmaz əmlakın müdafiəsi istiqamətində ciddi problemlər vardır.

Fikrimizcə bunun aşağıdakı səbəbləri vardır:

- Daşınmaz əmlakın əldə edilməsi və ya tikilməsi üçün qərar verən orqanlar kobud qanun pozuntularına yol verirlər. Bir çox tikililərə və torpaq sahəsinin ayrılmasına verilən qərarlar qanunsuz olur. Nəticədə isə vicdanlı əldə edən zərər çəkməli olur.
- Vəzifəli şəxslər əhalinin hüquqi savadsızlığı və mükəmməl məhkəmə mexanizmlərinin olmamasından sui-istifadə edirlər. Onlar daşınmaz əmlakı qanunsuz müsadirə edərkən və ya dağıdarkən hər hansı məsuliyyət daşımayacaqlarını əvvəlcədən bilirlər.
- Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı, özgəninkiləşdirilməsi, reyestri məsələlərini nizamlayan normativ baza həddən artıq qüsurludur. Bir çox normalar, hesabatda qeyd olunduğu kimi bir - biri ilə ziddiyyət təşkil edir.

## **DAŞINMAZ ƏMLAKLA BAĞLI İŞLƏRƏ MƏHKƏMƏDƏ BAXILMASI VƏ MƏHKƏMƏ QƏTNAMƏLƏRİNİN ICRA VƏZİYYƏTİNƏ DAİR**

Azərbaycan Respublikasının məhkəmələrində mülki işlər və iqtisadi mübahisələr üzrə məhkəmə icraatının qaydası Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, «Məhkəmələr və hakimlər haqqında» Azərbaycan Respublikasının qanunu, Azərbaycan Respublikasının Mülki-Prosessual Məcəlləsi Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrlə müəyyən olunur.

Azərbaycan Respublikası Mülki-Prosessual Məcəlləsinin 1.5-ci maddəsinə əsasən Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdə prosessual qanunvericilikdən fərqli qaydalar müəyyən edilərsə, beynəlxalq müqavilələrin qaydaları tətbiq edilir.

Mülki işlər üzrə məhkəmə icraatının vəzifələri hər bir fiziki və yaxud hüquqi şəxsin Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından, qanunlarından və digər normativ hüquqi aktlardan irəli gələn hüquq və mənafelərinin məhkəmədə təsdiq etməkdir.

Azərbaycan Respublikası Mülki-Prosessual Məcəlləsinin 4-cü maddəsinə görə bütün fiziki və hüquqi şəxslər özlərinin qanunla qorunan hüquq və azadlıqlarını, eləcə də maraqlarını qorumaq və təmin etmək məqsədilə qanunla müəyyən edilmiş qaydada məhkəmə müdafiəsindən istifadə etmək hüququna malikdirlər.

Azərbaycan Respublikasında mülki işlər və iqtisadi mübahisələr üzrə ədalət mühakiməsi yalnız məhkəmələrə aiddir və məhkəmələr tərəfindən həyata keçirilir. (Mülki Prosesual Məcəllənin 6-cı maddəsi)

Mülki Prosesual Məcəllənin 7-ci maddəsinə əsasən Ədalət Mühakiməsini həyata keçirən hakimlər müstəqildirlər, hakimlər mülki işləri və iqtisadi mübahisələri kənar müdaxilə təsirindən azad şəraitdə həll edirlər.

Başqası tərəfindən məhkəmə icraatının bilavasitə və yaxud dolayısı ilə məhdudlaşdırılması, qanunsuz təsir, hədə-qorxu, müdaxilə yolverilməzdir və qanunla müəyyən olunmuş məsuliyyətə səbəb olur.

Məhkəmə aktları qətnamə, qərar, qərar və əmr formasında qəbul edilir. Məhkəmələr tərəfindən daşınmaz əmlakla bağlı eyni vəziyyətdə olan tələblərə dair müxtəlif qətnamələr çıxarılır. Məhkəmə qətnamələri bəzi hallarda Apellyasiya və Kassasiya instansiya məhkəməsində baxılarkən dəfələrlə ləğv edilərək yenidən baxılır. Məhkəmələr tərəfindən mülki işlərə baxılarkən ümumiyyətlə beynəlxalq hüquq normalarına istinad edilmir. Hətta Konstitusiya Məhkəməsi tərəfindən normativ hüquqi aktların Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasına uyğunluğunun yoxlanması və qanunların şərhilə bağlı işlərə baxılması zamanı da Beynəlxalq hüquq normalarına istinad edilmir.

Halbuki, İnsan Hüquqları və Əsas Azadlıqların Müdafiəsi haqqında Avropa Konvensiyasının 1 sayılı protokolunun 1–ci maddəsi mülkiyyət hüququ ilə bağlı 3 normanı özündə ehtiva edir. **Birinci** norma- mülkiyyətdən maneəsiz istifadə prinsipini, **ikinci norma**- mülkiyyətdən məhrum edilmə və **üçüncü norma**- dövlətin cəmiyyətin maraqları naminə mülkiyyətdən istifadəyə nəzarət etmək hüququna və bu məqsəd üçün zəruri hesab etdikləri qanunları tətbiq etmək hüquqlarına malik olmalarını özündə əks etdirir.

Məhkəmələrdə mülki işlərə baxılarkən bu normaların prinsipləri hökmən nəzərə alınmalı və Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin təcrübəsi məhkəmələr tərəfindən öyrənilməli və tətbiq edilməlidir.

Məhkəmələr tərəfindən baxılan bir sıra mülki işlərin monitorinqi zamanı birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən çıxarılmış və yuxarı instansiya məhkəmələri tərəfindən ləğv edilmiş qətnamələrdə ən çox iş üçün əhəmiyyətli halların tam araşdırılmaması, maddi və prosesual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməməsi halları müşahidə olunmuşdur. Bəzi hallarda isə hüquq normalarının mürəkkəb yazılışı onun tətbiqini çətinləşdirir.

Məsələn, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 361-ci maddəsi ilə Apellyasiya şikayətinin məzmunu müəyyən olunmuşdur. Həmin maddənin 361.5-ci bəndinə əsasən **dərhal icra** edilməli olan qətnamələrdən verilən şikayətə qətnamənin icra olunduğunu təsdiq edən sənədlər əlavə olunur.

Məcəllənin 363-cü maddəsi ilə Apellyasiya şikayətinin qaytarılması hallarını dəqiq müəyyən edilmişdir. Belə ki, həmin maddə ilə Apellyasiya şikayətinin 1-ci instansiya məhkəməsi tərəfindən qaytarılması üçün 4 əsas müəyyən edilmişdir.

- Apellyasiya şikayəti imzalanmamışdırsa və ya onu imzalamağa hüququ olmayan şəxs və ya vəzifəsi göstərilməyən şəxs tərəfindən imzalanmışdırsa;
- Apellyasiya şikayətinə müəyyən edilmiş qaydada və məbləğdə dövlət rüsumunun ödənilməsini təsdiq edən sənədlər əlavə olunmamışdırsa;
- Apellyasiya şikayəti müəyyən edilmiş müddət keçdikdən sonra verilmişdirsə;
- Apellyasiya şikayətinin icraata qəbul edilməsi haqqında qərar, qərar və əmr işdə iştirak etmiş şəxslərə göndərilənədx şikayəti verən şəxs onun geri qaytarılması haqqında ərizəsi daxil olmuşdursa;

Məcəllənin Apellyasiya şikayətinin məzmununa aid 361.5-ci maddəsində isə **dərhal icra** edilməli olan qətnamələrdən verilən şikayətə qətnamənin icra olunduğunu təsdiq edən sənədin əlavə olunması imperativ şəkildə əks olunur. Bu hal praktikada ciddi problemlər yaradır.

Xüsusilə mürəkkəb işlərdə məsələn yüksək mərtəbəli yaşayış və ya qeyri yaşayış binalarının tikintisi ilə əlaqədar çıxarılmış qətnamələrin qısa müddət ərzində icrası mümkünsüzdür. Lakin qətnamədən şikayət bir ay müddətinə verilə bilər. Məhkəmə praktikasında hər hansı səbəbdən bu cür qətnamənin icra edilməməsi səbəbindən birinci instansiya məhkəməsi 361.5-ci maddəni rəhbər tutaraq şikayəti qəbul etməkdən imtina edir.

Məsələn, iddiaçılar İbrahim Elşən və başqalarının «İnturavto» ASC-yə qarşı çoxmərtəbəli yaşayış evinin tikintisinin aparılmasına hüquqların tanınmasına dair iddia ilə əlaqədar Abşeron rayon məhkəməsi tərəfindən çıxarılmış qətnamədən verilmiş şikayəti məhkəmənin 06.07.2007-ci il tarixli qərarı ilə məhz qətnamənin icra olunduğunu təsdiq edən sənədin olmaması səbəbindən geri qaytarmışdır.

#### **Təkliflər:**

- Hesab edirik ki, belə olan halda məhkəmələr faktiki olaraq şəxsi, məhkəməyə müraciət hüququndan məhrum edirlər ki, bu da tamamilə Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası ilə müəyyən edilmiş müraciət etmək hüququna ziddir. Məcəllənin göstərilən maddələrinə Konstitusiya məhkəməsi tərəfindən rəsmi şərh verilməsini məqsədmüvafiq hesab edirik.
- Məhkəmələr tərəfindən daşınmaz əmlakla bağlı işlərə baxılarkən Beynəlxalq hüquq normalarına da istinad edilməsini zəruri hesab edirik;
- Məhkəmə Hüquq Şurasında məhkəmə qətnamələrini araşdıran qurumun yaradılmasını zəruri hesab edirik;
- Məhkəmələrdə baxılan işlərin daha dəqiq araşdırılması və düzdün qərar çıxarılması üçün hakimlərin icraatındakı işlərin həcmi ilə bağlı normanın müəyyən edilməsi vacibdir. Məhkəmələr bir gün ərzində bəzən bir neçə işə baxırlar. Belə də isə hakimlər tərəfindən həmin işlərinin hamısının öyrənilməsi faktiki olaraq mümkün olmur.

#### **Daşınmaz əmlakla bağlı məhkəmə qərarları, qətnamələri və onların icrasının vəziyyətinə dair**

Məhkəmə və digər orqanların qərarlarının icrası haqqında Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasından, Məhkəmə Qərarlarının icrası haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunundan, Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsindən və digər qanunvericilik aktlarından ibarətdir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 15.2-ci maddəsinə görə Məhkəmələrin qanuni qüvvəyə minmiş qətnaməsi, qərarı, əmri bütün dövlət hakimiyyəti, yerli özünüidarə orqanları, onların vəzifəli şəxsləri, ictimai birliklər, siyasi partiyalar, həmkarlar ittifaqları, onların vəzifəli şəxsləri, həmçinin hüquqi və fiziki şəxslər üçün məcburidir və Azərbaycan Respublikasının bütün ərazisində hökmən icra olunmalıdır.

Azərbaycan Respublikasında Məhkəmə və digər orqanların qərarlarının məcburi icrası məhkəmə icraçıları tərəfindən həyata keçirilir. Qanunvericiliyə əsasən məhkəmə və digər orqanların qərarlarının icrası ilə əlaqədar məhkəmə icraçısının tələbləri Azərbaycan Respublikası ərazisində bütün orqanlar hüquqi şəxslər onların vəzifəli şəxsləri və fiziki şəxslər üçün məcburidir. Məhkəmə qərarlarının icrası haqqında Azərbaycan Respublikası qanunun 32-ci maddəsinə əsasən məhkəmə və digər orqanların qərarlarının icrası ilə əlaqədar məhkəmə icraçılarının tələblərini yerinə yetirməyən, onlara həvalə edilmiş vəzifələrin icrasına mane olan şəxslər Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada məsuliyyət daşıyırlar.

Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 313-1. maddəsinə əsasən məhkəmə və digər orqanların qərarlarının icrası ilə əlaqədar məhkəmə icraçılarının tələblərini yerinə yetirilməməsinə və ya məhkəmə icraçısı tərəfindən müəyyən olunmuş müddətdə borclunu müəyyən hərəkətləri etməyə və ya müəyyən hərəkətləri etməkdən çəkindirməyə məcbur edən



icra sənədinin üzürsüz səbəbdən icra edilməməsinə görə şərti maliyyə vahidi məbləğinin otuz mislindən iki yüz əlli mislinədək cərimə nəzərdə tutulmuşdur.

Məhkəmə icraçısı icra sənədini məhkəmədən və ya digər orqanlardan qəbul etməli və icraata başlamalıdır. Məhkəmə icraçısı, icra sənədini aldığı vaxtdan 3 gün müddətində icraata başlamaq haqqında qərar qəbul etməlidir. Qanunvericiliyə əsasən borclu fiziki şəxsdirsə icra hərəkətləri onun yaşayış yeri və ya əmlakının olduğu yerdə həyata keçirilir. Azərbaycanda bürokratik əngəlliklərlə əlaqədar daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun əldə edilməsinin çətinliyi ilə əlaqədar əksər hallarda şəxsin yaşayış yeri ilə qeydiyyatı fərqli olur ki, bu da məhkəmə qətnaməsinin icrasını mümkünəş edir və ya çətinləşdirir.

Məsələn, məhkəmə qətnaməsinin icrası ilə əlaqədar icra sənədləri borclunun ünvanına göndərilir. Bu zaman məlum olur ki, borclu həmin ünvanda yalnız pasport qeydiyyatındadır və həmin ünvanda yaşamır. Belə olan halda icra vərəqəsi məhkəməyə qaytarılır.

Iddiaçı Bakı Beynəlxalq Dəniz Ticarət Limanının cavabdehlər Qordiyeva Lyudmila Valentinovnaya və başqalarına qarşı iddia tələbinə Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi tərəfindən baxılmış və 11.06.2002-ci il tarixli qətnamə çıxarılmış və qətnamə qanuni qüvvəyə minmişdir. Məhkəmə tərəfindən 06.06.2003-cü il tarixli icra vərəqəsi verilmiş və icra üçün Xətai Rayon Məhkəmə Nəzarətçiləri və Məhkəmə İcraçıları şöbəsinə göndərilmişdir. Qordiyeva Lyudmila Valentinovnanın həmin ünvanda yaşamaması barədə 2 saylı Mənzil Kommunal İstismar Sahəsi tərəfindən arayış verilmiş və həmin arayış əsasında icra işi geri qaytarılmış və icra edilməmişdir.

Tələbin daşınmaz əmlaka yönəldilməsi problemlərindən biri də borcluya məxsus daşınmaz əmlakın hüquqi rejiminin müəyyən edilməməsidir.

Məsələn, borclu ona məxsus yaşayış sahəsində uzun müddət yaşasada, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnu təsdiq edən rəsmi sənəd yoxdur. Belə olan halda icra həmin daşınmaz əmlaka yönəldilə bilmir və həmin işin icrası mümkünəş qalır.

Paris Kommunası adına Gəmi Təmiri İstehsalat Birliyinin Həmkarlar İttifaqı Təşkilatının Taisiya Qordeyevaya qarşı daşınmaz əmlaka (torpaq sahəsinə) dair sənədlərinin qaytarılması haqqında iddia tələbini məhkəmə təmin etmiş, qətnamə qanuni qüvvəyə minmiş lakin icra edilməmişdir. Uzun müddət məhkəmə qətnaməsinin icra etməkdən boyun qaçırdığına görə T. Qordeyevanın barəsində tədbir görülərək məhkəmə tərəfindən 1100 manat cərimə cəzası müəyyən edilmiş, lakin məhkəmə qətnaməsinin yenə də icra etməmişdir.

Qaçqın və məcburi köçkünlər tərəfindən mülkiyyətçilərə məxsus yaşayış sahələrinin boşaldılmasına dair bir sıra məhkəmə qətnamələri mövcuddur ki, hal-hazırda həmin mülkiyyətçilər öz mülkiyyət hüquqlarını həyata keçirə bilmirlər. Bu vəziyyətdə olan məhkəmə qətnamələrinin böyük əksəriyyəti ümumiyyətlə icra edilmir. Bu isə 2 səbəblə bağlıdır. Qaçqın və Məcburi köçkünlərin məskunlaşmaları ilə əlaqədar digər bölmədə göstərilmiş Azərbaycan Respublikası Prezidentinin sərəncamı, digər tərəfdən isə icra orqanı tərəfindən məcburi icra hərəkətinin edilməməsidir.

Məhkəmə qətnamələrinin bir hissəsi də mövcuddur ki, qətnamənin icra üsulu və ya iddia tələbinin təmini və ya rədd edilməsi məhkəmə qətnaməsində düzgün qət edilməmişdir ki, bu da gələcəkdə qətnamənin icrasını ya mümkünəş edir və ya çətinləşdirir.

Məsələn, daşınmaz əmlakın bölünməsi ilə bağlı bu qətnamələrdə əmlakın bölgüsü barədə yalnız əmlakın hər hansı bir hissəsi (3\1, 3\2) göstərilir ki, icra vaxtı həmin hissənin nədən ibarət olmasını dəqiqləşdirmək mümkün olmur və ya tərəflər arasında mübahisə yaradır.

Yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun tanınması tələblərinin icrasına dair iddiaçı N. Əliyeva cavabdeh Q. Əliyevə qarşı iddia tələbi irəli sürmüş və Nizami Rayon Məhkəməsinin 28.04.2006-cı il tarixli qətnaməsi ilə iddia tələbinin həmin hissəsi təmin edilmişdir. İddiaçının Bakı şəhəri

Süleymanov küçəsi 160 sayılı evin 39-cü mənzilinin ümumi yaşayış sahəsi 11.2 13.4 kv m olan yaşayış otaqlarından istifadə hüququ təmin edilmiş və qətnamə qanuni qüvvəyə minmiş, lakin icra edilməmişdir. 16.05.2007-ci il tarixli məktubla Ədliyyə Nazirliyi baş idarə rəisi icra tədbirinin məhkəmə nəzarətçisi tərəfindən həyata keçiriləcəyini bildirmişdir. Lakin qətnamə yenə də icra edilməmişdir.

Məhkəmə və digər orqanların qərarlarının icrası ilə əlaqədar aşağıdakıları təklif edirik.

#### ***Təkliflər:***

- Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 313-1. maddəsinə əsasən məhkəmə və digər orqanların qərarlarının icrası ilə əlaqədar məhkəmə icraçılarının tələblərini yerinə yetirilməməsinə və ya məhkəmə icraçısı tərəfindən müəyyən olunmuş müddətdə borclunu müəyyən hərəkətlər etməyə və ya müəyyən hərəkətlər etməkdən çəkindirməyə məcbur edən icra sənədinin üzürsüz səbəbdən icra edilməməsinə görə məsuliyyət daha da ciddiləşdirilməlidir;
- Məhkəmə və digər orqanların qərarlarının icrası ilə əlaqədar məhkəmə icraçılarının fəaliyyətinə nəzarət daha da gücləndirilməlidir;
- İcraçılar tərəfindən qanunun tələblərinə əməl edilməsi təmin edilməli məhkəmə və digər orqanların qətnamələrinin tam icra olunması üçün həmin orqanların fəaliyyəti təkmilləşdirilməlidir.

#### **Mülkiyyət (daşınmaz əmlak) hüquqlarının pozulmasına görə Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş məsuliyyət**

Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər və Cinayət Məcəllələri ilə mülkiyyət (daşınmaz əmlak ) hüquqlarının pozulması halları ilə əlaqədar aşağıdakı sanksiyalar nəzərdə tutulmuşdur.

Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 8-ci fəslə Mülkiyyət əleyhinə olan inzibati xətalara həsr edilmişdir. Yeddi maddədən ibarət olan bu fəsildə yalnız daşınmaz əmlakla əlaqədar Meşə fondu torpaqlarının özbaşına tutulması və ya həmin torpaqlardan qanunsuz istifadə edilməsinə görə şərti maliyyə vahidi məbləğinin yüz otuz mislinədək, su obyektləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının pozulmasına görə şərti maliyyə vahidi məbləğinin on beş mislindən yüz əlli mislinədək cərimə nəzərdə tutulmuşdur.

Azərbaycan Respublikası Cinayət Məcəlləsinin 9-cu bölməsinin XXIII fəslə Mülkiyyət (daşınmaz əmlak) əleyhinə olan cinayətlərə aid edilmiş və aşağıdakı sanksiyalar nəzərdə tutulmuşdur.

Torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun pozulmasına görə şərti maliyyə vahidi məbləğinin yüz mislindən beş yüz mislinədək cərimə və ya iki yüz saatadək ictimai işlər və ya bir ilədək müddətə islah işləri.

#### ***Təklif:***

İnzibati Xətalər Məcəlləsi ilə nəzərdə tutulmuş cərimələr mülkiyyət hüquqlarının pozulması hallarının qarşısını almaq üçün yetərli deyildir. Həmin cərimələrin məbləği artırılmalıdır.

#### **DAŞINMAZ ƏMLAKLA BAĞLI MƏTBUATDA VERİLƏN YAZILARIN ANALIZI**

«Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak» adlı layihə çərçivəsində KIV-də gedən məlumatların təhlili aparılmışdır. Üç ay müddətində ölkənin 3 aparıcı, gündəlik qəzeti analiz edilmişdir. Bunlar: «525-ci Qəzet», «Zerkalo» və «Azadlıq» qəzetləri olmuşdur. Təhlillər zamanı

məlum oldu ki, daşınmaz əmlak obyektləri ilə bağlı 95 dərc olunan materiallardan 8-i pozitiv, 87-si isə neqativ xarakterlidir.

Pozitiv materiallar ya daşınmaz əmlak mülkiyyətçilərinin hüquqlarının bərpasına yönələn xəbər, ya da ayrı-ayrı şəxslərin yeni yaranan daşınmaz əmlak obyektlərinin əldə edilməsi ilə bağlıdır.

Neqativ materialların 43-ü fiziki və hüquqi şəxslərə məxsus, daşınmaz əmlak obyektlərinin dağıdılması (məhv edilməsi), 19-u icarəyə, istifadəyə verilmiş, daşınmaz əmlak obyektləri ilə bağlı müqavilələrin, inzibati aktların qüvvəsinin məcburi qaydada dayandırılaraq həmin obyektlərdən istifadəçilərinin çıxarılması, 8-i torpaq islahatlarının düzgün aparılmaması nəticəsində bir çox şəxslərin pay torpaqlarına hüququnun əldə edilməməsi, digərləri isə daşınmaz əmlak bazarında torpaq sahələrinin qiymətinin bahalaşması və daşınmaz əmlakla bağlı müxtəlif məsələlərdən bəhs edir.

Birinci qrupa daxil olan materiallar sırasında dövlət ehtiyacları üçün mülkiyyətin alınması çox xarakterikdir. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi (AR Mülki Məcəlləsi ) dövlət ehtiyacları üçün yalnız üç halda – yolların və digər kommunikasiya xətlərinin çəkilməsi, sərhəd zolağının müəyyən edilməsi və ya müdafiə əhəmiyyətli obyektlərin tikilməsi məqsədilə müvafiq dövlət orqanı tərəfindən (Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin qərarı) və yalnız bazar dəyəri miqdarında əvvəlcədən ödənilməklə özgəninkiləşdirilməsi təsbit edir. (157.9-cu maddə) Həmçinin AR Mülki Məcəlləsinin (246, 247, 248 və 249-cu maddələrində) maddələrində torpaq sahəsinin dövlət ehtiyacları üçün alınmasının qaydalarını dəqiq müəyyən etmişdir. Lakin KIV-də gedən materialların məzmunundan görünür ki, istər mülkiyyətçilərə mənsub olan torpaq və onun üzərində yerləşən obyektlər, istərsə də torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi olmayan şəxslərə məxsus həmin torpaq üzərində olan obyektlər, mülkiyyətçilərin həmin əraziyə buraxılmasına imkan verilmədən bir neçə gün müddətində sökülərək məhv edilib. Həmin torpaq sahələrinin dövlət ehtiyacları üçün (bu ərazidə körpülər tikilir) alınması zamanı, (həmçinin sonrakı dövrdə) müvafiq icra hakimiyyətinin (Nazirlər Kabinetinin) qərarı olmamışdır. Həmin şəxslərə bazar qiymətlərinə uyğun torpaq sahəsinin və orada olan daşınmaz əmlakın dəyəri, habelə torpaq sahəsinin alınması nəticəsində mülkiyyətçilərə dəyən bütün zərər, o cümlədən əldən çıxmış fayda da daxil olmaqla onun üçüncü şəxslər qarşısında daşdığı öhdəliklərə vaxtından əvvəl xitam verilməsi ilə əlaqədar düşdüyü zərər ödənilməmişdir. Mülkiyyətçilərə həmçinin kompensasiya və ya digər torpaq sahələrinin verilməsi ilə bağlı təkliflər də verilməyib. Eyni zamanda mülkiyyətçilərə torpaq sahəsinin dövlət ehtiyacları üçün alınması ehtimal olunan qərardan məhkəməyə iddia verilməsi barədə vaxt imkanı verilməyib. Belə ki, Mülki Məcəllədə göstərilir ki, əgər mülkiyyətçi torpaq sahəsinin ondan dövlət və ya ictimai ehtiyaclar üçün alınması haqqında müvafiq icra hakimiyyəti orqanının qərarı ilə razı deyildirsə və ya onunla satınalma qiyməti və ya digər satınalma şərtləri barəsində razılaşma əldə

edilməmişsə, o, həmin qərar barəsində yazılı bildirişin ona göndərildiyi vaxtdan 1 il ərzində məhkəməyə iddia verə bilər.

Göründüyü kimi, göstərilən misalda vətəndaşların (fiziki şəxslərin) mülkiyyət hüququna müdaxilə edilərək AR Konstitusiyasının 13, 29, 60-cı Mülki Məcəllənin 157, 207, 246, 247, 248 və 249-cu maddələrinin normaları və «İnsan hüquqları və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında Avropa Konvensiyasının» 1 sayılı Protokolunun 1-ci maddəsinin mühüm pozuntusu baş vermişdir:

**Birincisi**, mülkiyyətin toxunulmazlığı prinsipi pozulub və hər kəsin öz mülkiyyətindən istifadə hüququna müdaxilə edilərək, şəxslər mülkiyyət hüququndan məhrum edilib.

**İkincisi**, ilk baxışda torpaq sahələrinin dövlət ehtiyacları üçün alınması qanuni məqsəd daşsa da, lakin mülkiyyət hüququna müdaxilə hüquqi müəyyənlik və qanunilik tələblərinin pozulması ilə həyata keçirilib. Bu şərt Avropa Konvensiyasının 1 sayılı Protokolunun 1-ci maddəsindəki ikinci normada birbaşa nəzərdə tutulub və deyilir ki, mülkiyyətdən məhrum edilmə «Qanunla nəzərdə tutulmuş şərtlər» əsasında həyata keçirilməlidir. «Qanunla nəzərdə tutulmuş şərtlər» ifadəsi dövlətin daxili qanunvericiliyini nəzərdə tutur. Halbuki, torpaq sahəsinin alınması isə məhz AR Konstitusiyasının 29 və Mülki Məcəllənin 246, 247 və 248-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş şərtlərin pozulması ilə baş verir.

Dövlət orqanlarının belə hərəkətləri ölkədə mülkiyyət hüququnun «**xəyali və səmərəsiz hüquq olması**» fikrini möhkəmləndirə bilər. Belə ki, eyni tipli hadisələr bəzi dövlət orqanlarının fəaliyyətində sabitləşmiş praktikaya çevrilməkdədir. 2000-2001-ci illərdə oxşar hadisələr baş verərək, məhkəmənin qərarı olmadan müvafiq icra strukturları tərəfindən yüzlərlə mülkiyyətçiyə məxsus əmlak əllərindən alındı və çoxlu sayda qeyri-yaşayış sahələri sökülərək məhv edildi. Onların əvəzində isə mülkiyyətçilərə hər hansı ədalətli kompensasiya da verilmədi. Hazırda bəzi şəhər və rayonlarda icra orqanlarının rəhbərləri dəyişilərkən oxşar lokal xarakterli hadisələr təkrarlanır. Bunlar isə mülkiyyətin toxunulmazlığı prezumpsiyasının əsaslarını sarsıdır. Daşınmaz əmlak obyektlərinin yuxarıda göstərilən qaydada sökülərək məhv edilməsi, nəinki mülki hüquqi məsuliyyət yaradır, eyni zamanda cinayət hüquqi məsuliyyətə səbəb olan əməllərin tərkibini də yaradır. (Cinayət Məcəlləsinin 186, (Əmlakı qəsdən məhv etmə və zədələnmə), 188 (torpaq üzərində mülkiyyət hüququnu pozma), 309-cu maddələri (vəzifə səlahiyyətlərini aşmaq)).

Dərc olunan materiallarda daşınmaz əmlakın icarə (istifadə) müqaviləsinin müqavilə iştirakçılarının iradəsinə zidd olaraq, hüquq-mühafizə orqanlarının müdaxiləsi ilə vaxtından əvvəl pozulması halları xüsusi diqqəti cəlb edir. Belə hallarda həm icarəyə verilən daşınmaz əmlak obyektinin mülkiyyətçisini mülkiyyətdən istifadə, sərəncam hüququ məhdudlaşdırılır, həm də icrəçinin (kirayəçinin) Mülki Məcəllədə icarə münasibətlərini nizama salan normaların

tələblərinin kütləvi şəkildə pozulması illə yanaşı, eyni zamanda həmçinin bu şəxsləri sahibkarlıq fəaliyyəti də, təhdidə məruz qalır.

Bir çox materiallar dəmir yolunun mühafizə zolağındakı, metronun tikintisinin keçəcəyi torpaqlarda və təbii qoruq təyinatlı torpaqlarda yerləşən yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin sökülməsi ilə bağlıdır. Məlumatlara görə, dəmir yolunun mühafizə zolağında yerləşən torpaqlarda bu günə kimi 200-ə qədər obyekt uçurdu. «Dəmir yolları üçün və dəmir yolunda sanitariya mühafizə zonası üçün torpaqayırma normaları haqqında» AR Nazirlər Kabineti 2005-ci il 23 fevral tarixli 33 sayılı qərarında dəmir yolları və dalan yollar üçün Azərbaycan Dəmir Yoluna və başqa təşkilat, müəssisə və idarələrə verilən nəqliyyatın torpaq sahələrinin, həmçinin dəmir yolunun sanitariya mühafizə zonası üçün ayrılan torpaq sahələrinin ölçüləri müəyyən edilib. Həmin ərazilərdə təyinat məqsədlərinə tikintilərin aparılması qadangan edilib. KIV-də gedən yazılardan görünür ki, sökülən daşınmaz əmlak obyektləri həmin ərazilərdə yerləşdiyindən onların Mülki Məcəlləsinin 180-cı maddəsinə uyğun olaraq özbaşına tikinti olduğundan sökülməyə məruz qalması qanuni sayıla bilər. Lakin burada bir məqamı unutmamaq olmaz ki, orada tikilən elə yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri var idi ki, onlar 10-15 il əvvəl inşa edilmişdir. Həmin binalarda yaşayan və çalışan şəxslər dövlətə bütün ödəmələri vaxtında verən vergi ödəyiciləridir. Deməli həmin ərazilərdə, həm əvvəllər, həm də sonralar aparılan tikintilərlə müvafiq icra və yerli özünüidarəetmə orqanlarının bilavasitə və dolayısı iştirakı ilə baş verib. Eyni hal metro tikiləcək və təbii qoruq təyinatlı torpaqlarda mövcud olan tikililərə də aiddir. Bu gün ölkədə, o cümlədən böyük şəhərlərdə və rayon mərkəzlərində çoxlu sayda bu tipli yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri mövcuddur ki, həmin obyektlərin tikilməsinə müvafiq icra və yerli özünüidarə orqanları tərəfindən qəbul edilmiş hansısa inzibati aktlar səbəb olmuş və ya həmin torpaqlar qanunsuz zəbt edilərək üzərində tikinti aparılıb.

Buna görə də, özbaşına tikintiləri sökməklə yanaşı, bu obyektlərin meydana gəlməsində rol oynayan vəzifəli şəxslərin məsuliyyətə cəlb edilməsi də öz həllini tapmalıdır. Materialların bir neçəsi qanunsuz tikintilərə aiddir ki, burada heç bir icazəverici sənədlər olmadan, özbaşına tikintilərlə ucaldı. Həmin obyektlərə münasibətdə Mülki Məcəlləsinin 180-cü maddəsinin normalarını tətbiq etməklə yanaşı, həmçinin özbaşına tikintinin uçurulması və ərazinin təmizlənməsinin, özbaşına tikintiyə yol vermiş şəxsin özü və ya onun xərcləri hesabına aparılması qaydasını 180-cü maddənin dispoziyasına daxil edilməsi məqsəddə müvafiq olardı. Materialların digər bir qismi isə daşınmaz əmlak obyektlərində baş verən yanğınlara və yanğından təhlükəsizlik qaydalarından əməl edilməməsinə görə daşınmaz əmlak obyektlərinin istismarının və istifadəsinin dayandırılmasına həsr edilib. Ölkəmizdə son illərdə baş verən yanğınlardan statistikasının dinamikası onu göstərir ki, istər mövcud olan, istərsə də tikilməkdə olan binalarda və qurğularda yanğından mühafizə qaydasına əməl edilməməsi, həm insanların tələf olmasına,

həm də çoxlu sayda əmlakın məhv edilməsi ilə nəticələnir. Bu isə yuxarıda göstərilən qərarların qəbul edilməsini şərtləndirir. Bir çox hallarda istisna edilmir ki, yanğından mühafizə qaydalarına əməl edilməsi tələbinin arxasında mülkiyyətçilərdən qanunsuz ödəmələr və yaxud yanğın söndürmə avadanlıqlarının konkret şəxslərdən alınması tələbi durur. Mövcud və tikilməkdə olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrində yanğından mühafizə qaydalarının pozulmasına görə məsuliyyəti daha da gücləndirən normaların qanunvericiliyə daxil edilməsi zəruridir.

## **SON NƏTİCƏLƏR, TƏKLİFLƏR VƏ TÖVSIYYƏLƏR**

İstər qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi, istərsə də praktikada olan problem və qüsurların aradan qaldırılması ilə bağlı hər fəsildə müvafiq təklif və tövsiyələr əks olunmuşdur. Aşağıda yalnız ümumiləşdirilmiş təklif və tövsiyələri verilir.

- Dövlət ehtiyacları üçün torpaq sahələrinin alınması qaydalarına əməl edilməməsi, hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətinin toxunulmazlıq prezumpsiyasının əsaslarını sarsıdır, mülkiyyət hüququnun təhlükəsizliyini şübhə altına alır və ölkədə mülkiyyət hüququnun xəyali və fiksiya olması ehtimalını yüksəldir.
- Mülkiyyət hüququna müdaxilənin əsas subyektlərinin yerli icra hakimiyyəti və tikintiyə nəzarəti həyata keçirən dövlət orqanları olduğunu nəzərə alaraq, bu sahədə həmin orqanların səlahiyyətlərinin dəqiqləşdirilməsi və onların vəzifəli şəxsləri tərəfindən belə müdaxilə hallarına görə məsuliyyətini sərtləşdirən qaydaların müəyyən edilməsi zəruridir.
- Qanunsuz tikililərin sökülməsini həyata keçirərkən sökülməyə çəkilən xərclərin tikintinin sahibinin vəsaiti hesabına həyata keçirilməsini müəyyənləşdirən qaydaların Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsinə daxil edilməlidir.
- Daşınmaz əmlakın özəlləşdirilməsi zamanı və özəlləşdiriləcək obyektlər barədə məlumatların əlçatımlılığını təmin edilməsi üçün dövlət əmlakının idarə edilməsinə cavabdeh olan müvafiq icra hakimiyyətinin fəaliyyətində şəffaflığın artırılması və dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinə nəzarət üzrə ictimai qurum yaradılmalıdır.
- Mədəniyyət abidələrinin toxunulmamazlığını təmin edən qanun normalarının tətbiqi praktikasını gücləndirmək, tarixi və mədəniyyət abidələrin yerləşdiyi ərazilərdə həyata keçirilməsi nəzərdə tutulan söküntülərin və aparılan tikintilərin yalnız mütəxəssislərin, ekspertlərin rəyi nəzər alınmaqla, geniş ictimai müzakirələrin aparılmasından sonra başlanması (belə qiymətləndirmələrə tanınmış xarici ekspert mütəxəssislərin cəlb edilməsi) zəruridir.
- Mülkiyyət hüquqları pozulmuş şəxslərə qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada müvafiq ədalətli kompensasiyaların müəyyən olunması üçün məhkəmə praktikasının yaradılması üçün Ali Məhkəmənin Plenumu tərəfindən qərarın qəbul edilməsi vacibdir;

- Tikintidə təhlükəsizlik qaydalarının, və yaşayış və qeyri–yaşayış sahələrində yanğından mühafizə qaydalarının pozulmasına görə məsuliyyəti sərtləşdirən normaların, qanunvericiliyə daxil edilməsi zəruridir;
- Torpaq sahəsi və digər daşınmaz əmlak obyektlərinə mülkiyyət hüquqi və digər əşya hüquqlarının məhkəmələr tərəfindən tətbiqi təcrübəsinə dair Ali Məhkəmənin müvafiq qərarının qəbul edilməsi məqsədəuyğundur.
- Daşınmaz əmlak bazarında ədalətli rəqabət mühitinin təmin edilməsi üçün müvafiq şəraitin yaradılması (torpaq və digər daşınmaz əmlak bazar iştirakçılarının məlumat bankının yaradılması, daşınmaz əmlak obyektləri ilə əlaqədar bağlanan əqdlərdə hüquqi və fiziki şəxslərin iştirak payı haqqında məlumatların şəffaflığının təmin edilməsi). Belə məlumatlar daşınmaz əmlak bazarından inhisarçıların aşkarlanmasına yardım edə bilər.
- Torpaq islahatı nəticəsində pay torpağı əldə etməyən, lakin buna hüququ olan şəxslərin pay torpaqları ilə təmin edilməsi, bununla da sosial ədaləti təmin etmək üçün təxirə salınmaz tədbirlərin həyata keçirilməsi zəruridir.
- Tikinti üçün torpaq sahəsinin ayrılması zamanı gələcəkdə tikinti aparılarkən həmin tikinti ətrafında yerləşən yaşayış və qeyri–yaşayış sahələrinin mülkiyyətçilərinin hüquqlarını və qanunun mənafeələrinin qorunmasını təmin etməsi üçün mülki qanunvericilikdə əlavə və dəyişiklikləri nəzərdə tutan qanun layihələrin hazırlanması (bir çox hallarda torpaq sahələri ayrılarkən, aparılan tikinti nəticəsində ətrafda yerləşən yaşayış və qeyri–yaşayış sahələrinə gedən yollar bağlanır, həmin ərazilər tikinti aparın təşkilatlar tərəfindən bilərəkdən elə çəpərlənir ki, nəticədə həmin mülkiyyətçilərin həyatları, əmlakı təhlükəyə məruz qalır, onların mülkiyyətdən istifadə hüquqları məhdudlaşdırılır) zəruridir.
- Daşınmaz əmlakla bağlı olan qanunvericilik aktlarının inventarizasiyası həyata keçirilməlidir. Xüsusən torpaqla bağlı olan çoxsaylı normalar mövcuddur və onların bir çox müddəaları digər normalardakı analogi müddəalarla kolliziya təşkil edir. Bu isə icra və bələdiyyə orqanlarına sui-istifadə üçün şərait yaratmaqla yanaşı məhkəmələrin işini çətinləşdirir. Normaların inventarlaşdırılması, kodlaşdırılması olduqca zəruridir.
- Məhkəmə hakimləri üçün Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin Konvensiyanın 1 sayılı Protokolunun 1-ci maddəsi ilə bağlı çıxardığı prezident qərarlarla bağlı maarifləndirilməli, onlara əmlak hüquqlarının mükəmməl məhkəmə təminatının olduğu ölkələrin təcrübəsi öyrədilməlidir.
- Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti yarananadək (2006-cı il) daşınmaz əmlakla bağlı aparılmış hüquqların qeydiyyatı ilə bağlı bütün məlumatlar toplanaraq vahid reyestrə daxil edilməlidir.

- Daşınmaz əmlaka olan hüquqların qeydiyyatı və reyestr xidməti tərəfindən göstərilən digər pulu xidmətlərə görə tariflərin qanunvericiliklə müəyyən olunması vacibdir. Bu tariflərin Tarif Şurası tərəfindən müəyyən olunması mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsi üçün problemlər yaradır.
- Daşınmaz əmlak hüquqlarının qeydiyyatının və notariat hərəkətlərinin aparıldığı yerlərdə göstərilən pullu xidmətlər üçün tariflər təsnif olunmuş və hamının başa düşəcəyi şəkildə, izah olunmaqla xüsusi lövhələrdə yerləşdirilməlidir. Belə lövhələrin yerləşdirilməsi, daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatlar həyata keçirən insanların maarifləndirilməsi və məlumatlandırılması ilə yanaşı, həmçinin şəffaflığın artması və korrupsiya hallarının aradan qaldırılmasına xidmət edə bilər.
- Daşınmaz əmlakla bağlı hüquqların qeydiyyatı üçün nəzərdə tutulan müddətlərin qısaldılması müqabilində artıq tariflərin müəyyən olunmasına baxmayaraq, praktikada bu cür əməliyyatların həyata keçirilməsində problemlər var. Bu problemlərin aradan qaldırılması üçün Daşınmaz Əmlak Dövlət Reyestri Xidməti zəruri texniki və təşkilati işləri həyata keçirməli, praktikada mövcud olan bu qüsuru aradan qaldırmalıdır.
- İstər daşınmaz əmlakla bağlı hüquqların qeydiyyatı, istərsədə digər əməliyyatların həyata keçirilməsi, göstərilən xidmətlərin növləri, pullu xidmətlər üçün tariflər, xidmətin həyata keçirildiyi ünvanı, veb səhifələri və s. göstəriciləri özündə əks etdirən bukletlərin, yaddaşların, əyani vəsaitlərin kütləvi nəşri və əhali arasında yayılması üçün həm müvafiq dövlət strukturları, həm də vətəndaş cəmiyyəti strukturları tədbirlər həyata keçirməlidirlər.

## ƏDƏBİYYAT SIYAHISI

1. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı, 2001,
2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosesual Məcəlləsi «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı, 2007
3. Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı 2006
4. Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsi «Qanun» nəşriyyatı, Bakı, 2007
5. Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsi «Digesta» nəşriyyatı, Bakı 2007
6. Notariat Haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunu «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı, 2007
7. Məhkəmə qərarlarının icrası haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunu «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı, 2002
8. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası «Hüquq ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı 2002
9. «Vərəsəlik» haqqında toplu «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı, 2001
10. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının şərhçi İlqar Cəfərov, «Hüquq ədəbiyyatı, nəşriyyatı, Bakı, 2001
11. «Məhkəmə hakimiyyəti» qanunvericilik toplusu «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı, 2005



12. Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin kommentariyası Bağır Əsədov, «Digesta» nəşriyyatı, Bakı 2002
13. Alqı-satqı Mülki Məcəllənin kommentariyası E. Qarabalov, Ə. Həsənov «Abşeron» nəşriyyatı, Bakı, 2007
14. «Mülkiyyət hüququ», İnsan hüquqları haqqında Avropa Konvensiyasının 1 sayılı Protokolunun 1-ci maddəsinin tətbiqinə dair məlumat kitabçası
15. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı 2006
16. Azərbaycan Respublikasının Mülki Hüququ. S. Allahverdiyev, I cild, II kitab
17. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin qərarları. «Azərbaycan» nəşriyyatı, Bakı, 2003
18. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin fərdi şikayətlər üzrə qərarlarının toplusu. «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı, 2005
19. Xarici ölkələrin əşya və öhdəlik hüququ. Azərbaycan Hüquqçular Asosiasiyasının tərcüməsi. «Yeni Nəsil» nəşriyyatı, Bakı 2000
20. Torpaq qanunvericiliyi toplusu. «Qanun» nəşriyyatı, Bakı 2006
21. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin Komentariyası. I. Əsgərov, B.Əsədov I kitab, Bakı,2004
22. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin Komentariyası. I. Əsgərov, II kitab, Bakı,2006
23. Azərbaycan Respublikası Ailə Məcəlləsi. «Hüquq Ədəbiyyatı» nəşriyyatı, Bakı, 2000
24. İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikası Qanunu. «Hüquq Ədəbiyyatı», Bakı, 2006
25. Əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin statusunun beynəlxalq hüquqi tənzimlənməsi: Nəzəriyyə və praktika. Ə.Əliyev «Şirvanəşr», Bakı, 2007
26. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikası qanunu. «Qanun» nəşriyyatı, Bakı, 2006
27. Dövlət Rüsümü haqqında Azərbaycan Respublikası Qanunu. «Qanun» nəşriyyatı, Bakı, 2006
28. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası «Qanun» nəşriyyatı, Bakı, 2006
29. Azərbaycan bələdiyyələri: İlk təcrübə, əsas problemlər və inkişaf perspektivləri. USAID, Bakı, 2004
30. Müqavilə Hüququ: Şərhlər və nümunələr. ACI-YF, Birləşmiş Ştatlar Beynəlxalq İnkişaf Agentliyi və Amerika Hüquqşünaslar Asosiasiyasının maliyyə dəstəyi ilə nəşr olunub. Bakı, 2003
31. Azərbaycan Respublikası Dövlət Əmlakının Özəlləşdirilməsinin II dövlət proqramı. Sənədlər toplusu. Bakı, 2001
32. Xarici investisiyaların qorunması haqqında Azərbaycan Respublikası Qanunu  
(15 yanvar, 1992 №57-IQ)
33. Sahibkarlıq fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikası Qanunu  
(15 dekabr, 1992-ci il)
34. Dövlət Əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Qanunu  
(16.05.2000, №878-IQ)
35. Əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin hüququ vəziyyəti haqqında  
13.03.1996- cı il tarixli AR Qanunu
36. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Mənzil Fondunun Özəlləşdirilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Qanunu

37. Azərbaycan Respublikasının Beynəlxalq müqavilələrin bağlanması, icrası və ləğv edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Qanunu (13 iyun, 1995)

