

UOT № 347.23

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA MÜLKİYYƏT HÜQUQUNUN
MÜDAFİƏSİNİN HÜQUQİ ƏSASLARI**

Q.İ.Fərəcova

AMEA Hüquq və İnsan Haqları İnstitutu
Bakı, H.Cavid prospekti 115
e-mail: qandab.farajova@bk.ru

Açar sözlər: konstitusiya, mülkiyyət, hüquq, qanunvericilik

Keywords: constitution, property, law, legislation

Ключевые слова: конституция, собственность, право, законодательство

Mülkiyyət hüququnun müdafiəsi hüquq elmində önəm kəsb edən məsələlərdən biridir. Elmi ədəbiyyatda göstərilir ki, "mülkiyyət hüququnun qorunması işində mülki hüququn müxtəlif norma və institutları eyni rol oynamır" [7, s. 452].

Mülkiyyət hüququnun müdafiəsi məsələsi uzun müddət hüquqşünas alimlərin araşdırma predmeti olmuş və bu gün də tam həllini tapmamış məsələ olaraq qalmaqdadır. Mülkiyyət hüququnun müdafiəsi dedikdə, səlahiyyətli şəxsin qanunvericilik aktlarında nəzərdə tutulan üsullarla pozulmuş və yaxud mübahisələndirilən subyektiv hüququnun bərpasına yönələn hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkan başa düşülür. Müdafiə hüququ mülkiyyətinin şəxsi hərəkətləri ilə yanaşı, səlahiyyətli dövlət orqanlarının müvafiq hərəkətlərini də əhatə edir. R.Ə.Bayramov haqlı olaraq qeyd edir ki, "müdafiə obyektləri kimi yalnız subyektiv hüquqlar deyil, qanuni maraqlar da çıxış edir. Qanuni maraqlar subyektiv hüquqlarla şərtlənmir və belə desək, müstəqil olaraq mövcuddur. Məsələn, mülkiyyət toxunulmazlığı" [6, s. 203].

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 13-cü maddəsinin birinci hissəsinə əsasən, "Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə olunur".

Bütün mülkiyyətçilərin hüquqları eyni dərəcədə müdafiə olunur. Müxtəlif üsullardan istifadə etməklə mülkiyyət hüququnun müdafiəsi həyata keçirilir. Mülkiyyət hüququnun müdafiəsi üsulları Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 157-ci maddəsində öz əksini tapmışdır.

Mülki hüquqların, o cümlədən mülkiyyət hüququnun müdafiəsi üsulları ilə bağlı alimlərin fikirlərinə nəzər yetirək. A.P.Sergeyev yazır: "Subyektiv mülki hüquqların müdafiəsi üsulu dedikdə, qanunla təsbit edilən məcburi xarakterli maddi-hüquqi tədbirlər başa düşülür ki, onların da köməyiylə pozulmuş (mübahisələndirilən) hüquqların bərpası (tanınması) və hüquqpozana təsiretmə baş verir" [11, s. 244].

V.S.Yem mülki-hüquqi müdafiə üsulunu "qanunla təsbit edilən və ya icazə verilən üsul kimi təyin edərək qeyd edir ki, onun vasitəsilə pozulmuş hüququn aradan qaldırılması və hüquqpozana təsiretmə baş verir" [10, s. 410].

T.İ.İllarionova mülki-hüquqi müdafiəni bu cür səciyyələndirir: "o, konkret pozuntuların qarşısının alınmasına, pozulmuş mənafeələrin bərpasına (kompensasiyasına) və ya digər formalarda onların ödənilməsi şərtlərinin təmin edilməsinə yönələn xüsusi tədbirlər

formasında (onların məcmusu şəklində) təcəssüm edir" [13, s. 56].

V.A.Xoxlov *"müdafiə üsullarını müdafiə tədbirləri adlandırmaqla, o, eyni zamanda məsuliyyətə münasibətdə onun üsulları haqqında danışır və bu zaman məsuliyyət üsulları dedikdə, onun realizəsi metodlarını, yollarını başa düşür"* [14, s. 93-94].

Hüquq ədəbiyyatında mülki hüquqların, o cümlədən mülkiyyət hüququnun müdafiəsi üsullarına verilmiş anlayışların hər birində müsbət məqamlar olduqca çoxdur. Lakin zənnimizcə, bu anlayışlar mülki hüquqların, o cümlədən mülkiyyət hüququnun müdafiəsi üsullarının bütün istiqamətlərini özündə ehtiva etmir və bu səbəbdən mülkiyyət hüququnun müdafiəsi üsullarına aşağıdakı kimi tərif verilməsini məqsədəuyğun hesab edirik:

Mülkiyyət hüququnun müdafiəsi üsulları - bu, o vasitələrdir ki, onların köməyi ilə pozulmuş mülkiyyət hüququnun qarşısının alınmasına, aradan qaldırılmasına, bərpasına və (və ya) mülkiyyət hüququnun pozulmasından doğan itkilərin ədalətlik prinsipi əsasında ağılabatan müddətdə kompensasiya edilməsinə nail ola bilmə imkanı yaranır.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 157.1-ci maddəsinə əsasən, *"mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququnun tanınmasını tələb etmək ixtiyarı vardır"*.

AR Mülki Məcəlləsinin 157.2-ci maddəsinə görə, *"mülkiyyətçi özgəsinin qanunsuz sahibliyindən öz əmlakını geri tələb edə bilər"*.

Göründüyü kimi, AR Mülki Məcəlləsinin 157.1, 157.2 və 157.4-cü maddələrində mülkiyyətçinin müqavilə münasibətlərində olmayan şəxslərə qarşı tələbinin aşağıdakı 3 (üç) növü müəyyən edilmişdir:

- 1) 157.1-ci maddə - mülkiyyət hüququnun tanınması;
- 2) 157.2-ci maddə - əmlakın qanunsuz sahibdən tələb olunması (vindikasiya iddiası);
- 3) 157.4-cü maddə - mülkiyyətə maneənin aradan qaldırılması (neqator iddia).

Əmlaka mülkiyyət hüququnun tanınması tələbi həm öhdəliklərlə bağlı ola bilər, həm də öhdəliklə əlaqədar olmaya bilər. 1 sentyabr 2000-ci il tarixdən qüvvədə olan AR Mülki Prosesual Məcəlləsinin 307.2.6-cı maddəsinə uyğun olaraq, *"məhkəmə xüsusi icraat qaydasında mülkiyyət hüququ üzrə daşınmaz əmlaka sahiblik, ondan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək faktını müəyyən edə bilər"* ("Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 35.1, 35.3 və 39.1-ci maddələrinin əlaqəli şəkildə şərh edilməsinə dair" Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun 2 iyun 2021-ci il tarixli Qərarında qeyd olunmuşdur ki, *"daşınmaz əşya üzərində mülkiyyət hüququnun tanınmasına dair iddialar müstəsna aidiyyət qaydalarını tənzimləyən AR Mülki Prosesual Məcəlləsinin 39.1-ci maddəsinə əsasən, həmin daşınmaz əşyanın olduğu yer üzrə məhkəməyə verilməlidir"*) [4].

AR Mülki Məcəlləsinin 146.1 və 146.2-ci maddələrinə müvafiq olaraq, *"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 olmaqla).*

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

Buradan belə nəticəyə gəlmək olar ki, mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququnun tanınmasını tələb etmək hüququ məhdud deyil, geniş mənada, mülkiyyət hüququnun məzmununu təşkil edən səlahiyyətlərə (sahiblik, istifadə və sərəncam) da şamil edilir. B.H.Əsədov yazır: *"Mülkiyyət hüququnun tanınmasına dair iddialarda iddiaçı fərdin müəyyən edilən əmlak üzərində mülkiyyət hüququ pozulan və ya mübahisələndirilən mülkiy-*

yətçi və yaxud başqa sahib, cavabdeh isə əşya barəsində müstəqil iddia tələbi irəli sürən və yaxud belə tələb irəli sürməyə də, iddiaçının əşya hüququnu qəbul etməyən üçüncü şəxs ola bilər. Bu cür iddiaların predmetini iddiaçının cavabdehə qarşı irəli sürdüyü mülkiyyət hüququnun tanınması və cavabdehin buna əməl etməsi tələbi, iddianın əsasını isə iddiaçının əmlak üzərində hüquqlarını təsdiq edən hallar təşkil edir.

Yalnız iddiaçının (fiziki və hüquqi şəxsin) mülkiyyətində ola bilən və qanunla mülkiyyət hüququnun obyektini sayılan əmlaklar üzərində mülkiyyət hüququ müəyyən edilə bilər. Bu zaman əmlak üzərində hüquqmüəyyənedici sənədlər mövcud olduqda, Mülki Məcəllənin 140-cı maddəsinə müvafiq olaraq mülkiyyət hüququnun həqiqiliyi prezumpsiyası qüvvədə olur" [3, s. 416].

Mülkiyyət hüququnun tanınması ilə bağlı məhkəmə təcrübəsinə müraciət edək. A. AR Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin 1 saylı Bakı Ərazi İdarəsinə müraciət edərək Suraxanı rayonu, Yeni Suraxanı qəsəbəsi, N. küçəsi, ev 18 ünvanında yerləşən 86,4 kv.m torpaq sahəsində tikdiyi, ümumi sahəsi 165,7 kv.m, o cümlədən yaşayış sahəsi 90,7 kv.m, köməkçi sahəsi isə 75 kv.m-dən ibarət olan fərdi yaşayış evinə mülkiyyət hüququnun qeydiyyatına alınmasını xahiş etmişdir.

AR Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin 1 saylı Bakı Ərazi İdarəsinin 29 avqust 2018-ci il tarixli məktubu ilə A.-nın müraciətinin təmin edilməsindən imtina olunmuşdur. İmtina onunla əsaslandırılmışdır ki, əmlaka texniki baxış keçirilən zaman məlum olmuşdur ki, iddiaçının göstərdiyi sahə digər şəxslərin mülkiyyətində olan fərdi yaşayış evi ilə üst-üstə düşür. Həmçinin həyətdə 2 ədəd ikimərtəbəli fərdi yaşayış evinin inşa edildiyi müəyyən edilmişdir.

29 avqust 2018-ci il tarixli məktubda həmçinin qeyd olunmuşdur ki, mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatına alınması və bununla bağlı müvafiq çıxarışın verilməsi "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" AR-nın Qanunu ilə tənzimlənir. Həmin Qanunun 8-ci maddəsində daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar konkret olaraq sadalanmışdır. İddiaçı isə sözügedən maddədə nəzərdə tutulmuş hər hansı bir əsasla istinad etmədən mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatına alınmasını tələb etmişdir.

İmtinanı qanunsuz hesab edən A. AR Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin 1 saylı Bakı Ərazi İdarəsinə qarşı 2 saylı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinə iddia qaldıraraq yuxarıda göstərilən ünvanında yerləşən fərdi yaşayış evinə mülkiyyət hüququnun qeydiyyatına alınmasının cavabdehə həvalə olunması barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir. A. iddia ərizəsində bildirmişdir ki, 2000-ci ildə valideynlərinin razılığı ilə yaşadığı evin həyətinə olan qarajı söküb hazırda dövlət reyestrində mülkiyyət hüququ ilə adına qeydiyyatına aldırmaq istədiyi mübahisəli evi tikmişdir. O, 2001-ci ildən etibarən ailə üzvləri ilə birlikdə həmin evdə yaşayır, kommunal xidmətlər onun adındadır. Bakı şəhəri Suraxanı rayon Məhkəməsinin 28 iyul 2004-cü il tarixli qətnaməsi ilə onun həyat yoldaşı B.-nin həmin evdə yaşamaq hüququ tanınmış və o, həmin evə pasport qeydiyyatına alınmışdır. Sahəsi 754 kv.m. olan torpaq sahəsi isə dövlət mülkiyyətindədir.

2 saylı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin 20 noyabr 2018-ci il tarixli qərarı ilə iddia təmin edilməmişdir [9]. Qərarla göstərilmişdir ki, Bakı şəhəri Suraxanı rayon Məhkəməsinin 28 iyul 2004-cü il tarixli qətnaməsi iddiaçının mülkiyyət hüququnun qeydə alınmasına əsas vermir. Çünki həmin qətnamə ilə iddiaçının mübahisəli əmlaka da-

ir mülkiyyət hüququ tanınmamışdır. Həmçinin iddiaçının uzun müddət ərzində həmin evdə faktiki yaşaması, ailə üzvləri ilə birgə pasport qeydiyyatına alınmaları və kommunal xidmətlərin onların adına göstərilməsi, iddiaçının tələbini təmin etməyə imkan vermir. Çünki daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində mülkiyyət hüququnun qeydiyyata alınması iddiaçının qeyd etdiyi faktiki hallara əsasən deyil, yalnız "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanunun 8-ci maddəsində təsbit olunmuş əsaslardan birinin mövcudluğunda aparıla bilər.

İddiaçı 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin 20 noyabr 2018-ci il tarixli qərarından Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin İnzibati-İqtisadi Kollegiyasına apellyasiya şikayəti vermişdir. Şikayətdə göstərilmişdir ki, birinci instansiya məhkəməsi mülkiyyət hüququnun müdafiəsi ilə bağlı Avropa Məhkəməsinin presedentlərini nəzərə almamışdır.

Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin İnzibati-İqtisadi Kollegiyasının 9 aprel 2019-cu il tarixli qərarı ilə 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin 20 noyabr 2018-ci il tarixli qərarı dəyişdirilmədən saxlanılmışdır [5].

İddiaçı Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin İnzibati-İqtisadi Kollegiyasının 9 aprel 2019-cu il tarixli qərarından Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin İnzibati-İqtisadi Kollegiyasına kassasiya şikayəti versə də, Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin İnzibati-İqtisadi Kollegiyasının 17 sentyabr 2019-cu il tarixli Qərarı ilə kassasiya şikayəti təmin edilməyərək Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin İnzibati-İqtisadi Kollegiyasının 9 aprel 2019-cu il tarixli qərarı dəyişdirilmədən saxlanılmışdır [2].

Qeyd etdiyimiz kimi, əmlakın qanunsuz sahibdən tələb olunması üçün vindikasiya iddiasından, mülkiyyətə maneənin aradan qaldırılması üçün isə neqator iddiadan istifadə edilir. Sözügedən hər iki iddiaların mənşəyi Qədim Roma hüququ ilə bağlıdır. Roma hüququnda "*mülkiyyət hüququ ya vindikasiya iddiası (rei vindicatio) ilə, ya da neqator iddia (actio negatoria - hərfi mənada cavabdehin belə hərəkətləri etmək hüququnu inkar edən iddia) ilə müdafiə olunurdu*" [8, s. 114-115]. "*Əşyaya sahibliyi itirmiş mülkiyyətçi əşyanı tələb etmək üçün vindikasiya iddiasından istifadə edirdi. Bəzən də elə olurdu ki, əşya mülkiyyətçinin faktiki sahibliyində qalırdı. Lakin hər hansı bir şəxs qanunsuz olaraq mülkiyyətçiyə onun öz mülkiyyət hüququnu həyata keçirməsinə mane olurdu və bunu məhdudlaşdırırdı. Bu cür qanunsuz hərəkətin qarşısını almaq, onu aradan qaldırmaq üçün neqator iddiası qaldırılırdı.*"

Azərbaycan Respublikasının mülkiyyət hüququnun müdafiəsi haqqında nəzərdə tutduğu qaydalar Roma hüququ ənənələrinə əsaslanır" [1, s. 298-299].

AR Mülki Məcəlləsinin 157.5-ci maddəsi əmlak qanunsuz sahibdən geri alındıqda hesablaşma qaydalarına, 157.9-cu maddəsi isə mülkiyyətin dövlət tərəfindən satın alınması hallarına həsr olunmuşdur.

Ədəbiyyat

1. Allahverdiyev S.S. Azərbaycan Respublikasının mülki hüququ: I cild II kitab (Xüsusi hissə). Bakı: Digesta, 2003, 736 s.
2. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Arxivi. İş № 2-1(102)-2293/2019
3. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin elmi-praktik kommentariyası: 5 cildə, I cild (Mülki Məcəllənin 1-384-cü maddələrinin şərh). Bakı: Hüquq Yayın Evi, 2017, 896 s.
4. "Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 35.1, 35.3 və 39.1-ci maddələrinin əlaqəli şəkildə şərh edilməsinə dair" Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun 2 iyun 2021-ci il tarixli Qərarı. <http://e-qanun.az/framework/47704>
5. Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Arxivi. İş № 2-1(103)-800/2019

6. Mülki hüquq (ümumi hissə) / Müəlliflər R.A.Göyüşov, R.Ə.Bayramov və Ş.B.Yusifov. Bakı: Qanun, 2013, 492 s.
7. Mülki hüquq / 1993-cü ildə Y.A.Suxanovun redaktorluğu ilə "BEK" nəşriyyatı tərəfindən nəşr edilmiş dərslikdən azərbaycan dilinə tərcümə edilmişdir. Rus dilindən tərcümə edən: İ.M.Tahirov. Bakı: Qanun, 2006, 572 s.
8. Novitski İ.B. Roma hüququ (Rus dilindən azərbaycan dilinə tərcümə edən: İ.Ə.Vəliyev). Bakı: Adiloğlu, 2006, 284 s.
9. 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin Arxivi. İş № 2-1(82)-4227/2018
10. Гражданское право: Учебник в 2-х т. Том 1 / Отв. ред. проф. Е.А.Суханов. Москва: БЕК, 2000, - 816 с.
11. Гражданское право: Учебник в 3-х т. Т.1 / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева. - Москва: Проспект, 1999, - 616 с.
12. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник. Москва: Норма, 2008, 784 с.
13. Илларионова Т.И. Система гражданско-правовых охранительных мер. - Томск: Издательство Томского государственного университета, 1982, 168 с.
14. Хохлов В.А. Ответственность за нарушение договора по гражданскому праву. Тольятти, Волжский университет им. В.Н.Татищева, 1997, 318 с.

LEGAL BASES OF PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS IN THE REPUBLIC OF AZERBAIJAN

G.I.Farajova

SUMMARY

This article states that the protection of property rights is one of the most important issues in legal science. The right of ownership is protected by law. No one can be deprived of the right of ownership, except by a court decision.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Г.И.Фараджова

РЕЗЮМЕ

В статье отмечается, что защита прав собственности является одной из важнейших проблем юридической науки. Право собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен собственности, иначе как по решению суда.

Məqalə redaksiyaya 5 iyul 2021 tarixində daxil olmuş, 8 iyul 2021 tarixində isə çapa qəbul olunmuşdur.