

MÜLKİ HÜQUQ

SATIN ALMAQDA ÜSTÜNLÜK HÜQUQUNDAN İSTİFADƏ EDİLMƏSİNİN QARŞISINI ALMAQ MƏQSƏDİLƏ SİMULYASİYAYA YOL VERİLMƏSİ

HÜSEYN İRZAYEV*

Annotasiya

Məqalədə mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılmasının bir halı olan satın almaqda üstünlük hüququ məsələsinə toxunulmuş, onun yaranma əsasları fərqləndirilmiş, mülkiyyət hüququnu hansı şəkildə məhdudlaşdırdığı göstərilmişdir. Qanuna əsasən yaranmış satın almaqda üstünlük hüququ məsələsinə xüsusi diqqət yetirilərək, həmin hüququn istifadə edilməsinin qarşısının alınması məqsədilə simulyasiyaya yol verilməsi halları araşdırılmışdır. Bu zaman simulyasiya anlayışının mahiyyətinə nəzər salınmış, onun növləri göstərilmiş və Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyində tutduğu yer müəyyən edilmişdir. Məqalədə hazırkı məsələ ilə bağlı simulyasiyanın təzahür edə biləcəyi praktiki vəziyyətlər sadalanmış, hər bir hala uyğun olaraq satın almaqda üstünlük hüququ olan şəxsin bu hüququndan istifadə edə bilməsi ilə bağlı suala cavab verilmişdir. Yekun olaraq isə müəllif tərəfindən satın almaqda üstünlük hüququ olan şəxsin simulyasiya nəticəsində bu hüququndan məhrum olması halında hansı tələblə çıxış edə biləcəyi məsələsi müəyyənləşdirilmişdir.

Açar sözlər: mülkiyyət, alqı-satqı, bağışlama, simulyasiya, satın almaqda üstünlük hüququ, əqd, paylı mülkiyyət, alıcı, qiymət.

I. Giriş

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 29-cu maddəsinə görə, hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır. Mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz [14].

Ayrılmaz və bölünməz əsas insan və vətəndaş hüquq və azadlıqlarından biri kimi mülkiyyət hüququna verilən təminat da mülki hüquq münasibətləri iştirakçılarında onu hüquqi bərabərlik, mülkiyyətin toxunulmazlığı prinsiplərinə uyğun əmlak müstəqilliyi, iradə azadlığı şəraitində həyata keçirmək imkanının yaradılmasını, pozulduğu təqdirdə isə məhkəmədə müdafiəsini nəzərdə tutur. Eyni zamanda, belə müdafiə yalnız mülkiyyətçi ilə məhdudlaşmayaraq mülki dövriyyənin digər iştirakçılarının əmlakla bağlı qanuni əsaslarla mövcud hüquqlarının da (mübahisəli əmlakın sahibləri, istifadəçiləri) öz təsir dairəsilə əhatələndiyini ehtiva edir [1].

Mülkiyyət hüququnun məzmunu Konstitusiyanın 13-cü maddəsinin müddəaları nəzərə alınmaqla başa düşülməlidir. Vətəndaş cəmiyyətinin mühüm institutu olan mülkiyyət iqtisadiyyatın inkişafının əsasını təşkil edən ən vacib amillərdən biridir. Buna görə də mülkiyyət Əsas Qanunun 13-cü maddəsi ilə

* Doktorant / Bakı Dövlət Universiteti / email: irzayev1777@mail.ru

toxunulmaz elan olunaraq dövlət tərəfindən qorunur. Mülkiyyət hüququ isə cəmiyyətdəki hər bir fərdin azadlığının əsası kimi çıxış edir, şəxsiyyətin inkişafı üçün zəruri şərtidir [2].

Bununla belə, qeyd olunan hüququn əhəmiyyətinə baxmayaraq, o mütləq deyil və məhdudlaşdırıla bilər. Nəzərə almaq lazımdır ki, Konstitusiyada mülkiyyət hüququ təsbit edilməklə yanaşı, onun ümumi və xüsusi məhdudluqlarının hədləri də müəyyən olunmuşdur. Qanunvericiliyin təhlili zamanı da müəyyən olunur ki, mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılmasına yol verilir, lakin bu məhdudluq da müəyyən hədlər çərçivəsində olur.

Mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsinə bu cür məhdudluqlar mülkiyyətinin özü tərəfindən (müqavilə əsasında) və ya qanuna əsasən qoyula bilər. Məsələn, mülkiyyətçi öz əmlakını üçüncü şəxsə özgəninkiləşdirmək səlahiyyətini müqavilə əsasında bir şəxsə satın almaqda üstünlük hüququ müəyyən etməklə, məhdudlaşdırıla bilər və mülkiyyətçi həmin əmlakı özgəninkiləşdirərkən artıq onu istədiyi üçüncü şəxsə deyil, ilkin olaraq məhz üstünlük hüququ verdiyi şəxsə özgəninkiləşdirmək öhdəliyi daşıyacaqdır [12, s. 211]. Bu cür üstünlük hüququ qanuna əsasən də müəyyən oluna bilər.

Təhlil olunan mövzunun daha yaxşı izah olunması üçün əvvəlcə mülki hüquqda satın almaqda üstünlük hüququ və simulyasiya anlayışlarına nəzər yetirməyi məqsədəuyğun hesab edirik. Simulyasiya halının mövcudluğunu müəyyən edə bilmək baxımından bütün növ əmlakların satın alınmasında üstünlük hüququndan deyil, daşınmaz əmlakların (eyni statusda olan reyestrədə qeydə alınması tələb olunan daşınar əmlakların) satın alınmasında üstünlük hüququ araşdırılmaqla, onlara məzmununda təkrarlara yol verməmək məqsədilə birlikdə daşınmaz əmlak deyiləcəkdir.

II. Mülki hüquqda satın almaqda üstünlük hüququ

Satın almaqda üstünlük hüququ daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinin öz əmlakını üçüncü bir şəxsə satması və ya ona bərabər bir əqd bağlaması halında, satın almaqda üstünlük hüququ sahibinə tələbinə əsasən həmin əmlakın alıcısı ola bilmə səlahiyyətini verən formalaşdırıcı bir haqdır [17, s. 75]. Satın almaqda üstünlük hüququ formalaşdırıcı haq olduğundan həmin haqqın istifadə edilməsi üçün hüquq sahibinin birtərəfli iradə ifadəsi kifayətdir [9, s. 608].

Satın almaqda üstünlük hüququ Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 659.1-ci maddəsindən də görüldüyü kimi, qanuna görə və ya müqavilə əsasında əmələ gələ bilər.

Satın almaqda üstünlük hüququ müqavilə əsasında əmələ gəlsə, bu hüququn dövlət qeydiyyatına alınması zəruridir. Belə ki, Mülki Məcəllənin 139.1-ci maddəsinin tələbinə əsasən, mülkiyyət hüququ və daşınmaz əmlaka digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Mülkiyyət hüququ, istifadə

hüququ, ipoteka, servitutlar, habelə daşınmaz əmlaka digər hüquqlar bu Məcəllədə və qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda qeydə alınmalıdır [13].

Müqavilə əsasında əmələ gələn satın almaqda üstünlük hüququ dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra həmin hüquq istifadə edilənədək əmlak mülkiyyətçisinin həmin əmlak üzərində sərəncam vermək imkanı aradan qalxmır. Məsələn, o, daşınmaz əmlak üzərində məhdud əşya hüquqları təsis edə bilər.

Qanuna əsasən əmələ gələn satın almaqda üstünlük hüququ ümumi paylı mülkiyyətdə olan bir əmlakın payçılarında birinin payını üçüncü şəxsə satması halında digər payçılara eyni şərtlərlə bu payın alıcısı ola bilmə imkanını verən formalaşdırıcı bir haqdır [9, s. 633].

Qanuna əsasən əmələ gələn satın almaqda üstünlük hüququ şəxsə deyil, paya bağlı olan bir haqdır. Belə ki, kim ümumi paylı mülkiyyətin payçısıdırsa, o da bu hüquqa sahibdir. Bu hüquqdan istifadə edildikdə payçı öz payını həmin hüququnu istifadə edən digər payçıya keçirmə öhdəliyi daşıyır. Məhz bu səbəblə satın almaqda üstünlük hüququ mülkiyyət hüququnun dolayı yolla məhdudlaşdırılmasını ehtiva edir [3, s. 395]. Yəni, bu halda birbaşa məhdudlaşdırma mövcud olmur. Çünki satın almaqda üstünlük hüququ bir payçının payını satmasına və ya başqa şəkildə onu özgəninkiləşdirməsinə mane olmur. Sadəcə payçı olmayan bir üçüncü şəxslə bağlanmış alqı-satqı və ya iqtisadi olaraq ona bərabər olan başqa bir əqdə görə digər payçıların satın almaqda üstünlük hüququnu istifadə etmə imkanı yaranır. Bu hüquq istifadə edilmədikdə yenə də ortada bir məhdudlaşdırma mövcud olmur. Həmçinin, satın almaqda üstünlük hüququnun paylı mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququnu dolayı yolla məhdudlaşdırması o baxımdan qəbul olunur ki, paylı mülkiyyətçi yenə də öz payını satmağa dair iradəsini həyata keçirə və payını istədiyi qiymətə sata bilər, lakin bu zaman həmin payı ala biləcək şəxslərin siyahısında qanuna əsasən digər payçılara bir öncəlik tanınır və bu yolla payın mülkiyyətçisi yalnız müqavilə kontragentinin seçimində nisbətən məhdudiyətlərlə üzləşir.

Əgər müqavilədən əmələ gələn üstünlük hüququ baxımından hər hansı bir satış və ya iqtisadi olaraq satışa bərabər bir əqdə satın almaqda üstünlük hüququnun istifadəsinə şərait yaradırsa, qanuna əsasən əmələ gələn satın almaqda üstünlük hüququ ancaq payçı olmayan üçüncü şəxsə satış və ya ona bənzər əqdlərdə istifadə olunur. Başqa sözlə, payın bir payçı tərəfindən o biri payçıya satılması halında digər payçılar satın almaqda üstünlük hüququ qazanmırlar.

Satın almaqda üstünlük hüququnun yaranma əsasları onun məqsədlərini də fərqləndirməyə imkan yaradır. Belə ki, müqaviləyə əsasən meydana gələn hüququn məqsədi daşınmaz əmlakı ilkin olaraq satın ala bilməkdirsə, qanuna əsasən yaranmış hüququn məqsədi payçılar arasına arzu olunmayan şəxslərin girməsinə mane olmaq və mümkün olduğu qədər payların bir əldə toplanılmasını təmin etməkdir [9, s. 636].

Müqaviləyə əsasən əmələ gələn satın almaqda üstünlük hüququ mülkiyyətçinin istəyinə uyğun olaraq tanındığından, həmin hüququn irəli

sürülməsinin qarşısını almaq məqsədilə simulyasiyadan, demək olar ki, istifadə olunmur. Lakin qanuna əsasən yaranan satın almaqda üstünlük hüququnun əmələ gəlmə əsası mülkiyyətçinin iradəsi deyil, qanun olduğuna görə, qanunla müəyyən edilmiş həmin hüququn istifadəsi imkanını aradan qaldırmaq üçün mülkiyyətçi simulyasiyaya da müraciət edə bilər.

Qanundan əmələ gələn satın almaqda üstünlük hüququnun istifadə edilə bilməsi üçün bir sıra şərtlərin mövcudluğu tələb olunur. Həmin şərtləri simulyasiyaya daha çox yol verilməsi səbəbindən paylı mülkiyyətlə əlaqədar olaraq izah etməyi məqsəduyğun hesab edirik. Birincisi, bu hüququn istifadə edilməsi üçün ilk olaraq bir paylı mülkiyyət əlaqəsi mövcud olmalıdır. İkincisi, payçılardan birinin öz payının bir hissəsini və ya bütövlükdə satması və ya iqtisadi baxımdan satışa bərabər başqa bir əqdlə özgəninkiləşdirməsi zəruridir. Yuxarıda da qeyd etdiyimiz kimi, bu cür özgəninkiləşdirmə digər payçılara deyil, üçüncü şəxslərə edilməlidir. Sonuncu olaraq isə satın almaqda üstünlük hüququnun istifadə edilməsi üçün məhkəmədə iddia qaldırılmalıdır.

Paylı mülkiyyətçinin öz payını özgəninkiləşdirməsi yalnız o hallarda satın almaqda üstünlük hüququnun yaranmasına əsas verir ki, bu cür özgəninkiləşdirmə məcburi olmayan, istəyə bağlı (iradəyə uyğun) və əvəzli bir ötürmə əqdi ilə, xüsusilə də alqı-satqı müqaviləsi ilə reallaşsın [5, s. 1358]. Başqa sözlə, satın almaqda üstünlük hüququ heç də paylı mülkiyyətçinin payını özgəninkiləşdirdiyi hər bir əqdin bağlanması ilə istifadə olunma biləcək bir hüquq deyil.

Bu baxımdan qəti şəkildə demək mümkündür ki, paylı mülkiyyətçi öz payını bağışlama yolu ilə, yəni əvəzsiz qaydada özgəninkiləşdirdikdə, digər payçıların satın almaqda üstünlük hüququndan istifadə etməsinə şərait yaranmır. Bununla yanaşı, Mülki Məcəllənin 218.5-ci maddəsinin tələbinə görə, satın almaqda üstünlük hüququ ilə bağlı həmin maddənin qaydaları pay dəyişmə müqaviləsinə əsasən özgəninkiləşdirildikdə də tətbiq edilir [13]. Lakin payın dəyişmə müqaviləsi ilə özgəninkiləşdirilməsi zamanı digər payçıların satın almaqda üstünlük hüququnun istifadəsinə şərait yaranması bir sıra müəlliflər tərəfindən qəbul olunmur [10, s. 217].

III. Simulyasiya

Mülki hüquqi əqdlərin etibarsızlığı üçün əsas kimi çıxış edən hallardan biri də əqdin simulyasiya yolu ilə bağlanmasıdır.

Simulyasiya dedikdə, tərəflərin bağladıkları əqdin heç bir hüquqi nəticə meydana gətirməməsi və ya görünüşdəki əqddən başqa bir əqdin hüquqi nəticələrini meydana gətirməsi barəsində razılaşması başa düşülür [8, s. 132].

Başqa bir anlayışa görə, simulyasiya tərəflərin üçüncü şəxsləri aldatmaq məqsədilə həqiqi iradələrinə uyğun olmayan və buna görə də aralarında hüquqi nəticə meydana gətirməyən bir görünüş yaratmaq barəsində razılaşmasıdır [6, s. 347].

Simulyasiya vasitəsilə tərəflər üçüncü şəxslərin təsəvvüründə əslində arzu etmədikləri bəyanları ilə meydana gələn əqd ilə görünməyi, lakin faktiki olaraq

bağladıkları əqdin ya heç bir nəticə meydana gətirməməsini və ya başqa bir əqdin hüquqi nəticələrini meydana gətirməməsini arzu edir və bu xüsusda razılaşırlar.

Simulyasiyanın əsas etibarilə iki növü fərqləndirilir: mütləq və nisbi simulyasiya. Mütləq simulyasiya halında görünüşdəki əqdin arxasında tərəflərin həqiqi iradələrini əks etdirən ayrıca gizli bir əqd mövcud olmur və görünüşdəki əqd də tərəflər arasında hər hansı bir hüquqi nəticə yaratmır. Nisbi simulyasiya zamanı isə görünüşdəki əqdin arxasında tərəflərin həqiqətən arzu etdiyi başqa bir əqd gizlədilmiş olur [4, s. 94-95].

Əqdin simulyasiyalı hesab olunması üçün üç tərkib elementinin mövcudluğu tələb olunur:

- 1) simulyasiya razılaşması;
- 2) üçüncü şəxsləri aldatma niyyəti;
- 3) görüntüdə bağlanan əqd.

Qeyd edilən 3 tərkib elementi simulyasiyanın mütləq və ya nisbi olmasından asılı olmayaraq, tələb olunur. Lakin nisbi simulyasiyanın mövcudluğu üçün əlavə olaraq daha bir tərkib elementinin də varlığı zəruridir. Həmin element isə gizli olaraq bağlanmış əqddir.

Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyində birbaşa olaraq simulyasiya anlayışından istifadə olunmasa da, qanunvericilik simulyasiyanın mütləq və nisbi hallarına uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 340-cı maddəsində uydurma və yalan əqdlər və onların etibarsızlığı təsbit olunmuşdur. Belə demək mümkündür ki, mahiyyət etibarilə mütləq simulyasiya zamanı uydurma əqd, nisbi simulyasiya zamanı yalan əqd bağlanılır.

IV. Satın almaqda üstünlük hüququndan istifadə edilməsi zamanı simulyasiya və onun hüquqi nəticələri

Satın almaqda üstünlük hüququ olan şəxsin bu hüququndan istifadə edə bilməsinə mane olmaq məqsədilə əksər hallarda nisbi simulyasiyaya əl atılır. Belə ki, bu zaman payını satmaq istəyən payçı üçüncü şəxslə görünüşdə bir bağışlama müqaviləsi bağlamaqla, əslində aralarında mövcud olan alqı-satqı müqaviləsini pərdələyir və bununla da hər hansı satışın həyata keçirilməsi görünmədiyinə görə digər payçıların satın almaqda üstünlük hüququndan istifadəsinə mane olur.

Satın almaqda üstünlük hüququndan istifadə zamanı nisbi simulyasiya hallarına keçməzdən əvvəl, mütləq simulyasiya halının mümkünlüyünə dair fikir bildirməyi zəruri hesab edirik.

Əksər hallarda, payçı öz payını müstəqil şəkildə üçüncü şəxsə sata bilmək üçün əqdin hüquqi mahiyyətində simulyasiyaya yol versə də, bəzən o, uydurma bir əqd vasitəsilə digər payçıları hərəkətə keçirmək niyyəti də daşıya bilər. Məsələn, payçı A üçüncü şəxs olan C ilə uydurma bir alqı-satqı müqaviləsi bağlayır və öz payının qiymətini əslində olduğundan daha yüksək məbləğdə göstərir. Lakin bu əqd uydurma olduğundan tərəflər arasında hər hansı bir

hüquqi nəticə meydana gətirməsə də, digər payçı B həmin əqdin uydurma olmasından xəbərsiz olmaqla, özünün satın almaqda üstünlük hüququndan istifadə etmək qərarına gəlsə, uydurma əqddə göstərilmiş məbləğdə pul ödəməklə A-nın payını əldə edəcəkdir. Alıcının hüquq və vəzifələri ona keçənədək üstünlük hüququ olan B həmin əqdin uydurma olmasını öyrənərsə, hüququndan istifadə etməkdən imtina edə bilər. Lakin o, hüququndan istifadə etdikdən sonra əslində A ilə C arasında bağlanmış əqdin uydurma olduğunu öyrənərsə, bu zaman B aldatma halına istinad edərək, əqdin aldadılma nəticəsində bağlandığını irəli sürüb onun etibarsız hesab edilməsini və ödəmiş olduğu pulun geri qaytarılmasını tələb edə bilər.

Tərəflərin görünüşdə paylı mülkiyyətdəki payın özgəninkiləşdirilməsini təmin edən bağışlama müqaviləsi, gizli əqd olaraq isə alqı-satqı müqaviləsi bağlamaları halında satın almaqda üstünlük hüququ olan şəxs görünüşdəki əqdin gizli əqdi pərdələmək məqsədilə bağlandığını və əslində tərəflər arasında alqı-satqı münasibətlərinin mövcud olduğunu sübut yetirə bilsə, bu zaman o, satın almaqda üstünlük hüququndan istifadə edə biləcəkdir. Üstünlük hüququ olan şəxsin həmin hüququndan istifadə etməsinə etiraz məqsədilə əqd tərəflərinin əqdin yalan olmasına istinad etməsi isə artıq hüquqdan sui-istifadə halı hesab olunaraq nəzərə alınmamalıdır və belə olan halda satın almaqda üstünlük hüququ olan şəxs etibarlı bir alqı-satqı müqaviləsi varmış kimi öz hüququndan istifadə edəcəkdir.

Digər bir hal kimi isə görünüşdə alqı-satqı müqaviləsinin, gizli olaraq isə bağışlama müqaviləsinin bağlandığı halda satın almaqda üstünlük hüququ olan şəxsin bu hüququndan istifadə edə bilib-bilməməsi müzakirəli məsələdir. Belə ki, bəzən tərəflər satın almaqda üstünlük hüququ ola biləcək şəxsləri nəzərə almadan hər hansı bir məqsədlə bağışlamayı alqı-satqı kimi göstərə bilərlər. Bu vəziyyət isə üstünlük hüququ olan şəxsin xeyrinə bir hal yaradır.

Türkiyə məhkəmə praktikasında bu məsələyə müsbət mövqedən yanaşılaraq, üstünlük hüququ olan şəxsin bu hüququndan istifadə edə biləcəyi vurğulanır. Belə ki, bu halda simulyasiyalı əqdin tərəfləri əslində alqı-satqı deyil, bağışlama müqaviləsi bağladıklarına dair etirazlarını üstünlük hüququ olan şəxsə qarşı irəli sürə bilməzlər [7, s. 1017].

Satın almaqda üstünlük hüququnun istifadə edilməsini çətinləşdirmək üçün həm də qiymətdə simulyasiyaya yol verilməsi hallarına da rast gəlmək mümkündür. Belə ki, qiymətdə simulyasiya zamanı əqdin digər hissələri həmin əqd tərəflərinin arzu etdiyi müddəaları özündə əks etdirsə də, əqdin qiymətlə bağlı olan hissəsi onların əslində razılaşdırdıkları qiymətdən fərqlənir. Üstünlük hüququnun istifadəsinə mane olmaq üçün əksər hallarda alqı-satqı müqaviləsində qiymət tərəflərin əslində razılaşdırdıkları məbləğdən daha yüksək göstərilir. Şübhəsiz ki, bu vəziyyətdə hüquq sahibinin vəziyyəti ağırlaşır. Belə olan halda o məcburdur ki, ya müqavilədə göstərilən yüksək məbləği ödəsin, ya da üstünlük hüququnu istifadə etməkdən imtina etsin. Lakin üstünlük hüququ

olan şəxs görünüşdəki əqdin onun bu hüququndan istifadəsini çətinləşdirmək məqsədilə qiymətdə simulyasiyaya yol verilməsi ilə bağlandığını sübuta yetirə bilsə, bu zaman o, öz hüququndan tərəflərin əslində razılaşırdıqları olduqları qiymət üzrə istifadə edə biləcəkdir. Müqavilədəki qiymətin əslində tərəflərin razılaşırdıqları qiymətdən daha yüksək olmasının sübuta yetirilməsi satın almaqda üstünlük hüququ olan şəxsin xeyrinə bir hal olduğuna görə, bu zaman sübut etmə yükü onun üzərinə qoyulmalıdır.

Qiymətdə simulyasiyanın digər bir təzahür forması isə tərəflərin algi-satqi müqaviləsində qiyməti əslində razılaşırdıqları qiymətdən daha aşağı göstərmələri ilə bağlıdır. Belə olan halda satın almaqda üstünlük hüququ olan şəxsin üzərinə simulyasiya halının sübuta yetirilməsi vəzifəsi qoyula bilməz və o, öz hüququndan məhz müqavilədə göstərilmiş qiymət üzrə istifadə etmək imkanına malikdir. Həmin müqavilənin tərəfi olmuş şəxslər isə müqavilədəki qiymətin əslində razılaşırdıqları qiymətdən daha aşağı göstərilməsini sübuta yetirməsi halında belə bu qayda dəyişmir. Çünki tərəflər əqddə simulyasiyanın mövcud olmasına dair iddialarını üçüncü şəxslərə qarşı irəli sürə bilməzlər [11, s. 251].

Mülki Məcəllənin 218.3-cü maddəsində satın almaqda üstünlük hüququna malik olan şəxsin bu hüquqdan istifadə edə bilmədiyini təqdirdə hüquqi müdafiə vasitəsinin tətbiq edilməsinin bir qaydası müəyyən edilmişdir. Həmin maddəyə görə, pay satın almaqda üstünlük hüququ pozulmaqla satıldıqda paylı mülkiyyətin hər hansı digər iştirakçısının üç ay ərzində hüququ vardır ki, alıcının hüquq və vəzifələrinin ona keçirilməsini məhkəmə qaydasında tələb etsin [13].

Həmin norma satın almaqda üstün olan şəxslərin hüquqlarını qoruyur və o zaman işə düşür ki, paylı mülkiyyətin iştirakçısı özünə aid olan payı satmış olsun və bu zaman payı satın almaq hüququ olan iştirakçının hüququ pozulmuş olsun. Bu isə o deməkdir ki, algi-satqi müqaviləsində mülkiyyətçi paylı mülkiyyətdə olan öz payını deyil, həm də digər mülkiyyətçilərin payına düşən hissəni satırsa, tərəflərin arasında olan mübahisəyə Mülki Məcəllənin 218.3-cü maddəsinin göstərişləri tətbiq edilə bilməz [15].

Ümumiyyətlə, MM-in 218.3-cü və 660.4-cü maddələri ilə müəyyən edilir ki, mülki qanunvericilikdə satın almaqda üstünlük hüququnun pozulması əqdin etibarsız hesab edilməsi üçün deyil, dəymiş zərərin əvəzinin ödənilməsi və ya alıcı hüquqlarının tanınması əsası kimi çıxış edə bilər.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Kommersiya Kollegiyası da bir iş üzrə iddianın rəddi barədə apellyasiya instansiyası məhkəməsinin gəldiyi nəticəni qüvvədə saxlayarkən razılaşırdı ki, iddiaçının təsis paylarının üçüncü şəxsə satıldığı qiymətə ona satılmasını və ya üstünlük hüququndan istifadə edə bilməməsi səbəbindən ona zərərin əvəzinin ödənilməsini tələb etmədiyini halda, yalnız satın almaqda üstünlük hüququnun pozulmasına istinad edilərək əqdin mübahisələndirilməsi mülki qanunvericiliyin müddəalarına uyğun deyil və iddianın bu şəkildə irəli sürülməsi pozulmuş hüquqların bərpa edilməsi deyil, formal əsaslardan çıxış edilərək iddianın irəli sürülməsi anlamına gəlir [16].

Beləliklə, yekun olaraq belə nəticəyə gəlmək mümkündür ki, satın almaqda üstünlük hüququ olan şəxsin bu hüququndan istifadə etməsinin qarşısını almaq məqsədilə simulyasiyaya yol verilməsi zamanı, simulyasiya əqdin etibarsızlığı üçün əsas olsa da, üstünlük hüququ olan şəxs bağlanmış əqdin etibarsızlığına dair deyil, ya alıcının hüquq və vəzifələrinin ona keçirilməsinə, ya da zərərin ödənilməsinə dair tələb irəli sürə bilər.

ƏDƏBİYYAT (REFERENCES):

1. Decision of the Plenary Session of the Constitutional Court of the Republic of Azerbaijan dated September 7, 2017, regarding the review of the compliance of the decision of the Civil Chamber of the Supreme Court of the Republic of Azerbaijan dated March 7, 2017, with the Constitution and laws of the Republic of Azerbaijan concerning the complaint of V. Guliyev.
2. Decision of the Plenary Session of the Constitutional Court of the Republic of Azerbaijan dated September 16, 2022, regarding the review of the compliance of Article 29.4 of the Law of the Republic of Azerbaijan on 'State Procurement' with Parts I and II of Article 29 of the Constitution of the Republic of Azerbaijan, based on the complaint of 'Palladium Defence and Security Solutions' Limited Liability Company.
3. Eren, F. Property law. Ankara, Yetkin Publishing House, 2011, 1st edition, 527 p. (in Turkish).
4. Furrer, A., Muller-Chen, M., Cetiner, B. Obligation law. General provisions. Istanbul, On İki Levha Publishing, 2021, 1st edition, 799 p. (in Turkish).
5. Guneri, O. Contractual pre-emption right and legal pre-emption right with their comparative analysis. Yeditepe University Law Faculty Review, №18(2), 2021, p. 1353-1379. (in Turkish).
6. Kocayusufpasaoglu, N., Hatemi, H., Serozan, R., Arpacı, A. Obligation law. General chapter. V.1. Istanbul, Filiz Bookstore, 2017, 7th edition, 824 p. (in Turkish).
7. Odabasi, O.E. Exercise of legal preemption right on the price shown lower in registration of real estate in the view of the Supreme Court decisions. Dokuz Eylul University Law Faculty Review, №23(2), 2021, p.1001-1056. (in Turkish).
8. Oguzman, M.K., Oz, M.T. Obligation Law. General provisions. V. 1. İstanbul, Vedat Bookstore, 2019, 17th edition, 692 p. (in Turkish).
9. Oguzman, M.K., Selici, O., Oktay-Ozdemir, S. Property law. İstanbul, Filiz Bookstore, 2021, 23rd edition, 1284 p.
10. Ozkaya, E. Fiduciary transaction ve simulation cases. Ankara, Seçkin Publishing, 2024, 10th edition, 1456 p. (in Turkish).

11. Pulasli, H. In the light of the Supreme Court decisions, some problems related to the exercise of the right of preemption. *Uludag University Journal of Economics and Administrative Sciences*, №5(1), 1984, p.239-253. (in Turkish).
12. Serozan, R. Property law. Istanbul, Filiz bookstore, 2014, 3rd, 426 p. (in Turkish).
13. The Civil Code of the Republic of Azerbaijan, 2024.
14. The Constitution of the Republic of Azerbaijan, 2016.
15. The Judgement 2(102)-1927/2024 of the Civil Chamber of the Supreme Court of the Republic of Azerbaijan, 11 June 2024
16. The Judgement 2-2(102)-27/2024 of the Commercial Chamber of the Supreme Court of the Republic of Azerbaijan, 16 February 2024.
17. Zevkliler, A., Gokyayla, K.E. Obligation law. Special debt relations. Istanbul, Vedat Bookstore, 2021, 21st edition, 824 p. (in Turkish).

Use of simulation to prevent the exercise of the right of preemption

HUSEYN IRZAYEV*

Abstract

The article addresses the issue of the right of preemption, which is a form of limitation on property rights, and differentiates its grounds for emergence while illustrating how it restricts property rights. Special attention is given to the issue of the right of preemption arising from the law, with an examination of cases where simulation is employed to prevent the exercise of this right. The essence of the concept of simulation is explored, its types are identified, and its place in the civil legislation of the Republic of Azerbaijan is determined. The article lists practical situations where simulation may manifest in connection with the present issue, providing answers to the question of whether the person entitled to the right of preemption can exercise this right in each specific case. Finally, the author determines the legal remedies available to the person entitled to the right of preemption if they are deprived of this right as a result of simulation.

Keywords: *property, purchase-sale, donation, preemption, transaction, shared ownership, buyer, price.*

Использование симуляции с целью предотвращения реализации преимущественного права покупки

ГУСЕЙН ИРЗАЕВ*

Резюме

В статье рассматривается вопрос преимущественного права покупки, являющегося одним из случаев ограничения права собственности, выделяются основания его возникновения и показывается, каким образом оно ограничивает право собственности. Особое внимание уделяется преимущественному праву покупки,

* PhD candidate / Baku State University / email: irzayev1777@mail.ru

* Докторант / Бакинский Государственный Университет / email: irzayev1777@mail.ru

возникающему на основании закона, и исследуются случаи симуляции, направленные на предотвращение реализации этого права. При этом рассматривается сущность понятия симуляции, указываются ее виды и определяется ее место в гражданском законодательстве Азербайджанской Республики. В статье перечисляются практические ситуации, в которых может проявляться симуляция по рассматриваемому вопросу, и даются ответы на вопрос о том, может ли лицо, обладающее преимущественным правом покупки, реализовать это право в каждом конкретном случае. В заключение автор определяет, какие требования может выдвигать лицо, обладающее преимущественным правом покупки, в случае лишения его этого права в результате симуляции.

Ключевые слова: *собственность, купля-продажа, дарение, преимущественное право покупки, сделка, долевая собственность, покупатель, цена.*

Redaksiyaya daxil olma tarixi: 14.07.2024

Çapa qəbul: 24.12.2024