

## DAİMİ RENTA MÜNASİBƏTLƏRİNDƏ HÜQUQ VARİSLİYİ PROBLEMLƏRİ

ƏLƏM NƏBİZADƏ<sup>1</sup>

### Annotasiya

*Renta münasibətləri sivilistikaya orta əsrlərdən məlum olsa da, Azərbaycanda müqavilə münasibətlərinin bu növü geniş yayılmamışdır. Bu gün də renta müqaviləsinin bağlanması çox nadir hallarda rast gəlinir. Buna görə də mülki qanunvericilikdə renta münasibətlərinə dair müddəalarda bəzi boşluqlar və kolliziyalar mövcuddur. Daimi renta müqavilələrinin bağlanması hallarının olmaması hüquqsünaslara bu sahəni müəyyən edilməmiş halda saxlamaq hüququ vermir, əksinə, bu sahədə mübahisələrin yaranmasının qarşısını almaq üçün daha dərin nəzəri tədqiqatlar aparmağa stimül olmalıdır. Bu məqalədə daimi renta münasibətlərində hüquq varisliyi problemləri araşdırılır, renta müqaviləsinin hüquqi mahiyyəti, tərəfləri və predmeti izah olunur, tarixi aspektlərə toxunularaq, Azərbaycan SSR-in 1923 və 1964-cü illərdəki mülki qanunvericilikləri, sovet dövründə renta münasibətlərinə ideoloji yanaşmalar və müasir dövrdə Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsindəki tənzimləmələr təhlil edilir. Bu məqalədə renta ödəyicisi və renta alanın hüquqlarının hüquq varisliyi qaydasında keçid mexanizmlərini, bu sahədəki normativ boşluqları və tətbiqi problemləri vurğulanır. Bununla yanaşı, bu məqalədə daimi renta müqaviləsinin aleator xarakterini təhlil edilir. Aleator müqavilə baxımından ömürlük və daimi renta müqavilələri müqayisə olunur. Məqalə hüquqi praktika və nəzəri müddəalar əsasında daimi renta münasibətlərində hüquq varisliyi məsələləri təhlil edilir.*

**Açar sözlər:** *renta münasibətləri, daimi renta müqaviləsi, aleator müqavilə, renta borcu, ipoteka borcu, hüquq varisliyi, vərəsəlik hüququ.*

### I. Giriş

Renta (alm. Rente, fr. — rente — lat. reddita — verilmiş) iqtisadi kateqoriya kimi kapitaldan, əmlakdan və ya torpaqdan sahibkar fəaliyyəti tələb etmədən müntəzəm olaraq əldə edilən gəlir növünü ifadə edir [4].

Hollandiya Mülki Qanunvericiliyinə əsasən, icarəçinin üzərinə mülkiyyətçiyə müntəzəm və qeyri-müntəzəm aralıqlarla pul məbləğini — rentanı ödəmək öhdəliyi qoyula bilər. Renta borcu abstrakt borc kimi daşınmaz əmlakı yüklü edə bilər [2]. Belə ki, Almaniya Mülki Qanunnaməsinin §1199 maddəsində göstərilir ki, torpaq borcu elə müəyyən edilə bilər ki, torpaq sahəsinin hesabına müəyyən pul məbləğində vaxtaşırı ödənişlər (renta borcu) edilsin. Əksər qanunvericilik sistemlərində rentaya hüquq verən əsas hüquqi fakt renta müqaviləsi hesab edilir.

Azərbaycan SSR-in 1923-cü ildə qəbul edilmiş Mülki Məcəlləsində, həmin dövrdəki digər mülki qanunvericilik aktlarında olduğu kimi, renta müqaviləsinə bənzər müqavilə modelləri sələmçiliyin heç bir formasına ümumiyyətlə yol verməyən ideoloji qaydalar səbəblərə görə mövcud deyildi.

NEP (Yeni İqtisadi Siyasət) dövründə satıcının ömürlük saxlamaq şərti ilə yaşayış evlərinin özgəninkiləşdirilməsi ilə bağlı müqavilələrinin bağlanması halları geniş yayılmışdır. Bu dövrdə yaşayış evlərinin alıcı tərəfindən satıcının ömürlük saxlamaq şərti ilə verilməsinə dair məhkəmə təcrübəsi ya bu əqdin yalan olduğu və faktiki bağışlama aktını pərdələdiyi, ya da tərəflərdən biri üçün açıq-aşkar əlverişsiz olduğu və sələmçilik elementini ehtiva etdiyini göstərirdi.

Bununla yanaşı, Rusiya Sovet Federativ Sosialist Respublikasının Ali Məhkəməsi qeyd edirdi ki, həmin dövrün məişət-iqtisadi şəraitini nəzərə alaraq, məhkəmələr belə müqavilələri, xüsusilə kənd yerlərində, bəzən etibarlı hesab etməli idilər, ondan ötrü ki onların ləğvi adətən zəif tərəf olan satıcının maraqlarına zərər vura bilərdi.

İkinci Dünya Müharibəsi və ondan sonrakı dövrdə əhalinin əhəmiyyətli hissəsinin yoxsullaşdığı şəraitdə məhkəmə təcrübəsi yaşayış evlərinin satıcının ömürlük saxlamaq şərti ilə

<sup>1</sup> Tələbə / Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsi / email: alam.nabizade@gmail.com

özgəninkiləşdirilməsi müqavilələrindən irəli gələn mübahisələrin həlli zərurəti ilə yenidən qarşılaşdı. NEP dövründən fərqli olaraq yaranmış sosial-iqtisadi vəziyyət bir çox alimləri bu cür müqavilələrin etibarlılığını nəzəri əsaslandırmağa sövq etdi. Onların arqumentləri aşağıdakılarla ifadə edilirdi:

a) *mülki qanunvericilikdə bütünlük növ müqavilələrin qəti siyahısı yoxdur və Məcəllədə hər hansı müqaviləyə istinadın olmaması onun etibarsız olması demək deyil;*

b) *yaşayış evinin satıcının ömürlük təminatı şərti ilə özgəninkiləşdirilməsi müqaviləsi əvəzli müqavilə növüdür: burada qiymət natural ekvivalent formasında mövcuddur [9].*

Lakin qeyd olunmalıdır ki, bəzi alimlər 1964-cü ilin Mülki Məcəlləsinin qəbul olunmasına qədər belə müqavilələri etibarsız əqd hesab edirdilər [1; 3].

Yuxarıda qeyd olunanları nəzərə alaraq, Azərbaycan SSR-in 1964-cü ildə qəbul edilmiş Mülki Məcəlləsində renta münasibətlərinə, məhdud şəkildə olsa da, icazə verildi. Bu Məcəllənin 246-253-cü maddələrində şəxsi ömürlük saxlamaq şərti ilə evinin özgəninkiləşdirilməsinə dair müddəalar təsbit edilmişdir, lakin sovet qanunvericisi ideoloji prinsiplərdən çəkinmədi və belə münasibətləri yalnız fərdi yaşayış evlərini sağlamlıq və ya yaş səbəbindən əmək qabiliyyəti olmayan şəxslərin onları ömürlük saxlamaq öhdəliyini üzərinə götürən digər şəxslərə özgəninkiləşdirilməsi halları mümkün hesab etmişdir.

## *II. Renta münasibətlərinə dair nəzəri məlumat*

Renta müqaviləsinə görə bir tərəf (renta alan) əmlakı digər tərəfin (renta ödəyicisinin) mülkiyyətinə verir, renta ödəyicisi isə alınmış əmlakın müqabilində renta alana vaxtaşırı müəyyən pul məbləği şəklində renta ödəməyi öhdəsinə götürür (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 864.1-ci maddəsi).

Renta müqaviləsinin tərəfləri:

a) *renta alan (renta kreditörü)* — öz əmlakını digər şəxsə uzun müddət ərzində gəlir (renta) əldə etmək məqsədilə verən şəxs;

b) *renta ödəyicisi (renta borclusu)* — mülkiyyətinə verilmiş əmlak qarşılığında həmin əmlakı verən şəxsə uzun müddət ərzində gəlir (renta) ödəməyi öhdəsinə götürən şəxs.

Renta müqaviləsinin predmeti Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 864.1-ci maddəsində “əmlak” kimi müəyyən olunmuşdur. Praktikada renta müqaviləsinin predmeti, əsasən, daşınmaz əmlak olur. Lakin Rusiya Federasiyasının (bundan sonra – Rusiyanın) məhkəmə təcrübəsi renta müqaviləsinin predmeti kimi səhmlərinin müəyyən olunması halları göstərir.

Renta ödənişi ya müddətsiz (daimi renta), ya da renta alan şəxsin ömrü boyu (ömürlük renta) həyata keçirildiyi üçün, renta alana ödənilməli olan renta ödənişlərinin həcmi qeyri-müəyyəndir. Və renta müqaviləsinin *aleator (riskli) müqavilələr* qrupuna aid olunması məhz bunula əsaslanır. Tərəflərin üzərinə götürdüyü risk elementi ondan ibarətdir ki, hər iki tərəfdən biri faktiki olaraq qarşı tərəfdən gözlədiyindən daha az qarşılıqlı təminat əldə edə bilər [5]. Renta müqaviləsinin aleator xarakteri Fransız hüquq ədəbiyyatında əsaslandırılmış və Fransanın Mülki Məcəlləsinin 1964-cü maddəsində təsbit edilmişdir [10]. Ədəbiyyatda daimi rentanın aleator xarakterinə dair şübhələr mövcuddur [7].

Əmlakın renta ödənilməsindən ötrü özgəninkiləşdirilməsi ya haqq müqabilində (alqı-satqı münasibətləri modeli üzrə), ya da pulsuz (bağışlama müqaviləsi modeli üzrə) həyata keçirilə bilər. Bu məsələ renta müqaviləsinin real və ya konsensual olmasının müəyyən edilməsi zamanı nəzərə alınmalıdır [3].

Renta müqaviləsi əvəzli müqavilədir. Bu, renta ödəyicisinin mülkiyyətinə qəbul etdiyi əmlakın əvəzində renta alan şəxsə renta ödənişləri (renta, renta gəliri) təqdim etmək məcburiyyəti ilə özünü göstərir. Renta alan şəxsin renta ödənişləri (renta, renta gəliri) almaq hüququ yalnız əmlakın renta müqabilində verilməsindən sonra yaranır. Eyni andan etibarən renta ödəyicisinin renta ödənişlərini ödəmək öhdəliyi də yaranır.

Renta müqaviləsi tərəflərin imzaladığı bir sənədin tərtibi yolu ilə yazılı formada bağlanır.

Renta ödənilməsi üçün daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsini nəzərdə tutan renta müqaviləsi notariat qaydasında təsdiqlənməlidir (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 865-ci maddəsi).

Renta ödənilməsi üçün daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsini nəzərdə tutan renta müqaviləsinə görə mülkiyyət hüququnun keçməsi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 866-cı maddəsi).

Renta müqavilə ilə müəyyənləşdirilmiş miqdarda pulla ödənilir. Renta müqaviləsində rentanın dəyərəcə onun pul məbləğinə uyğun əmlakın verilməsi, işlərin görülməsi və ya xidmətlərin göstərilməsi yolu ilə ödənilməsi nəzərdə tutula bilər. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin praktikasında rentanın əmlakın verilməsi, işlərin görülməsi və ya xidmətlərin göstərilməsi yolu ilə ödənilməsi halları mövcuddur [14].

Ödənilən rentanın miqdarı renta müqaviləsində nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada artırılır.

Qeyd olunmalıdır ki, Rusiya mülki qanunvericiliyi ömürlük rentanın minimumun qanunla müəyyən oluna biləcəyini nəzərdə tutur.

Renta ödənişi müqabilində torpaq sahəsi və ya digər daşınmaz əmlak verildikdə renta alan renta ödəyicisinin öhdəliklərinin təminatı məqsədilə həmin əmlak üzərində girov hüququ əldə edir. Bu o deməkdir ki, renta ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlak yalnız renta ödənişlərini alan şəxs — girov saxlayanın razılığı ilə özgəninkiləşdirilə bilər.

Qanunun tələbi ilə yaranan bu girov hüququ, renta ödəyicisinin renta müqabilində aldığı daşınmaz əmlakı özgəninkiləşdirdiyi halda belə, hüququn keçməsi prinsipinə uyğun olaraq qüvvədə qalır.

Mülki Məcəllənin 869-cu maddəsinin 1-ci bəndinə əsasən, renta alanın əldə etdiyi ipoteka hüququ daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyatla alınmalıdır.

Renta müqaviləsinə görə rentanı müddətsiz ödəmək (daimi renta) və ya renta alanın ömrü boyu ödəmək (ömürlük renta) vəzifəsinin müəyyənləşdirilməsinə yol verilir (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 864.2-ci maddəsi).

Daimi rentanın əsas xüsusiyyəti – daimi renta müqaviləsi ilə renta ödəyicisinin üzərinə qoyulmuş *rentanı ödəmək öhdəliyinin müddətsiz xarakteridir*. Bu o deməkdir ki, onun mövcudluğu hər hansı bir müddətlə, o cümlədən renta alan şəxsin həyatı ilə məhdudlaşmır.

Daimi renta alanlar yalnız fiziki şəxslər, habelə qeyri-kommersiya təşkilatları ola bilərlər, bir şərtlə ki, bu, qanuna zidd olmasın və onların fəaliyyətinin məqsədlərinə uyğun gəlsin (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 871.1-ci maddəsi).

Müəyyən müddətə və ya nizamnaməsi ilə təsbit olunmuş müəyyən məqsədlərə çatana qədər yaradılan qeyri-kommersiya təşkilatları, onların müddətsiz münasibətlərdə iştirak etməsi qeyri-mümkün olmasına görə, daimi rentanın alanı ola bilməzlər.

Kommersiya hüquqi şəxslər də, onların yaradılmasında özü iştirak etməyən gəlirə yaşayan rantiyenin vəziyyəti ilə uyğun gəlməyən, əmlak dövrüyyəsi ilə sıx bağlı olan, sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan subyektlər olduqlarından, renta alan ola bilməzlər. Bu məhdudiyyət rentanın mahiyyətindən irəli gəlir [6].

Daimi renta müqaviləsinin digər əsas xüsusiyyəti - renta alanın hüquqlarının tələbin güzəşti yolu ilə verilmək və vərəsəlik üzrə və ya hüquqi şəxslər yenidən təşkil olunduqda hüquq varisliyi qaydasında keçmək qabiliyyətidir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 871.2-ci maddəsinin mənasından bu hüququn müqavilə ilə məhdudlaşa biləcəyi müəyyən olunur. Lakin müqavilədə hüququn keçməsinin və ya verilməsinin məhdudlaşdırılması daimi renta münasibətlərini müddətsiz xarakterindən məhrum etməməlidir. Buna görə də daimi renta müqaviləsində eyni zamanda hüququn üçüncü şəxsə verilə biləcəyini və hüquq varisliyi qaydasında keçə biləcəyini məhdudlaşdırılması nəzərdə tutula bilməz. Bu halda daimi renta müqaviləsi ömürlük renta müqaviləsinə transformasiya olacaq [3].

Daimi renta müqaviləsindən irəli gələn davam edən münasibətlərdə renta müqaviləsinin predmeti olan *əmlakın təsadüfən məhv olunması və ya zədələnməsi riskinin* tənzimlənməsi böyük əhəmiyyət daşıyır. Daimi renta ödənilməsi üçün pulsuz verilmiş əşyanın təsadüfən məhv olması və ya təsadüfən zədələnməsi riski renta ödəyicisinin üzərinə düşür. Daimi renta ödənilməsi üçün haqq müqabilində verilmiş əşya təsadüfən məhv olduqda və ya təsadüfən zədələndikdə ödəyici müvafiq olaraq, rentanın ödənilməsi öhdəliyinə xitam verilməsini və ya onun ödənilməsi şərtlərinin dəyişdirilməsini tələb edə bilər (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 876-cı maddəsi).

Daimi renta müqaviləsinin ləğvi həm Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 14-cü fəslində nəzərdə tutulmuş ümumi əsaslar, həm də daimi renta müqaviləsinə aid olan xüsusi əsaslar üzrə mümkündür. Lakin əmlakın renta əsasında verilməsi nəticəsində yaranan renta öhdəliyinin fiziki şəxsin ölümü və ya hüquqi şəxsin ləğvi kimi əsaslarla ləğv edilməsi mümkün deyil.

Daimi renta müqaviləsindən irəli gələn öhdəliklərə xitam verilməsinin xüsusi əsası – *rentanın satın alınmasıdır*. Daimi renta ödəyicisinin onu satın almaq ixtiyarı vardır. Əgər müqavilədə satınalmanın başqa qaydası nəzərdə tutulmayıbsa, renta alan bütün satınalma məbləğini alanadək renta ödənilməsi öhdəliyinə xitam verilmir. Daimi renta ödəyicisinin rentanı satın almaq hüququndan imtina etməsi haqqında daimi renta müqaviləsinin şərti əhəmiyyətsizdir. Müqavilədə nəzərdə tutula bilər ki, daimi rentanı satın almaq hüququ renta alanın sağlığında və ya başqa müddət ərzində həyata keçirilə bilməz (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 873-cü maddəsi). Qeyd olunmalıdır ki, Rusiya mülki qanunvericiliyi bu müddətini müqavilənin bağladığı andan otuz ildən çox olmayan müddət kimi müəyyən edir.

Daimi renta müqaviləsindən irəli gələn öhdəliklərə renta alanın tələbi ilə renta ödəyicisinin rentanın satın alınması ola bilər. Sonuncu bir sıra hallarda bunu tələb edə bilər. Məsələn, *daimi renta müqaviləsində ayrı müddət nəzərdə tutulmayıbsa, renta ödəyicisi onun ödənilməsini bir ildən çox gecikdirdikdə; renta ödəyicisi renta ödənişini təmin etmək öhdəliklərini pozduqda; və s.*

### *III. Renta münasibətlərini tənzimləyən normativ bazada boşluqlar*

Renta müqaviləsi, olduğu kimi, Azərbaycan Respublikasında çox nadir hallarda rast gəlir (bunun səbəbi həm dini fikirlər, həm də belə bir müqavilənin bağlanması imkanının sadəcə olaraq bilməməyi ola bilər).

Hazırda Azərbaycan Respublikasının Ali Məhkəməsinin praktikasında 2018-ci ildən bu günə qədər renta münasibətləri ilə bağlı cəmi 3 iş mövcuddur, hansılar da ömürlük renta müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi tələbi ilə bağlıdır. Belə müqavilələrdən biri vəfat etmiş renta alanın vərəsəsi tərəfindən mübahisələndirilmiş və kassasiya instansiya məhkəməsinin müvafiq mövqeyi formalaşmışdır. Belə ki, qeyd edilir ki, hazırki halda iddiaçı, sözügedən renta müqaviləsi üzrə tərəf deyil və ümumiyyətlə onun renta müqaviləsinin predmeti olan mənzil üzərində qanunla qorunan və tanınan hər hansı hüququ əmələ gəlməyib və müvafiq subyektiv hüququ yoxdur [14]. Daimi renta müqaviləsi isə, hazırda, Ali Məhkəmənin praktikasında rast gəlməmişdir.

Belə “populyar olmayan” daimi renta müqaviləsinin əhali arasında yayılmaması nəticəsində, Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyini daimi renta müqaviləsi sahəsində qeyri-dəqiq (qeyri-müəyyən) hesab etmək olar. Belə ki, daimi renta müqaviləsi tərəflərindən birinin vəfatı halında renta münasibətlərinin davam etməsi məsələsi mülki qanunvericiliyində öz əksini tapmır.

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, renta öhdəliyi fiziki şəxsin ölümü ilə əlaqədar dayandırılı bilməz. Həmçinin Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi daimi renta müqaviləsi üzrə renta alanın hüquqları bu Məcəllənin 871.1-ci maddəsində göstərilmiş şəxslərə (fiziki şəxslərə və qeyri-kommersiya təşkilatlarına), tələbin güzəşti yolu ilə verilə biləcəyini və vərəsəlik üzrə və ya hüquqi şəxslər yenidən təşkil olunduqda hüquq varisliyi qaydasında keçə biləcəyini müəyyən edir, bu şərtlə ki, müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmasın.

Beləliklə, renta alan şəxsin (fiziki şəxs kimi nəzərdən keçirilir) vəfatı halında onun hüquqları onun varislərinə keçəcək, və əgər varislər yoxdursa, dövlətə keçməlidir. Bu məqam heç bir şübhə doğurmur. Mübahisəli məsələ - renta ödəyicisinin ölümü məsələsidir.

Bir qayda olaraq renta ödəyicisi vəfat etdikdə onun vərəsələri: rentanı ödəməyə davam edə bilərlər; rentanı satın ala bilərlər.

Beləliklə, renta ödəyicisi vəfat etdikdə biz renta münasibətlərini aşağıdakı kimi nəzərdən keçirə bilərik:

1. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 322-ci maddəsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlakın yüklülüyü kimi;

2. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1306-cı maddəsinə uyğun olaraq miras qoyanın kreditorlarının maraqların təmin olunması kimi.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 322-ci maddəsində qeyd edilir ki, əsasən, ipoteka borcu elə verilə bilər ki, müntəzəm təkrarlanan müddətlərdə daşınmaz əmlak üzrə müəyyən pul

məbləği (renta borcu) ödənilməli olar. Renta borcu verilərkən onun satın alınmasını mümkün edən məbləğ də müəyyənləşdirilməlidir. Satınalma məbləği daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində göstərilməlidir. Bununla da renta borcu ipoteka borcunun bir növü kimi müəyyən edilir.

Belə bir halda, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 274.2-ci maddəsinə əsasən, ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın mülkiyyətçisinin dəyişməsi ipoteka hüququnu dəyişdirmir.

Burada problem renta münasibətləri ilə öhdəliklərin icrasının təmin olunması münasibətləri arasındakı fərqlə bağlıdır.

Belə ki, ipoteka yalnız əsas öhdəliyi yerinə yetirilməsi üçün aksesori öhdəlikdir və əsas öhdəliyin miqdarı dəqiq məlum olur. Belə olan halda, borclunun öhdəliklərini vərəsələrinin yerinə yetirməsi məsələsi sual yaratmamalıdır. Çünki girov və ipoteka hüququ girov sahibinə digər kreditorlardan üstün – girovla yüklü edilmiş əmlakın hesabına təminat almaq hüququnu verir (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 269.7-ci maddəsi). Yəni ipoteka qoyan vəfat etdikdə ipoteka ilə yüklü edilmiş əşya öhdəliklə bir yerdə vərəsələrə keçəcək və vərəsələr ipoteka ilə təmin edilmiş öhdəliyi yerinə yetirmədikdə, kreditor ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlak hesabına təminat ala bilər. Lakin bu halda belə hüquq varisliyinin vərəsəlik hüququ ilə bağlılıq məsələsi ortaya çıxır.

Belə ki, ipoteka predmetinin satışından götürülən məbləğ ipoteka saxlayanın tələbinin ödənilməsi üçün yetərli deyildirsə, o, çatışmayan məbləği, əgər ipoteka müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, borclunun başqa əmlakından almaq hüququna malikdir (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 319.6-cı maddəsi). Və əgər açılmış miras ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlakla məhdudlaşarsa, aşağıda açıqlanan Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1306-cı maddəsinə əsasən, kreditorun tələblərinin təmin edilməsi məsələsi də qeyri-müəyyən olur. Hətta məhdudlaşmadığı halda belə, ipoteka sahibinin maraqlarının əlavə təmin edilməsi üstünlük xarakteri daşımır və digər kreditorlar olduqda digər aktivlərin ipoteka sahibinin tələbinin təmin etməyə yetərli olub-olmaması məlum deyildir.

Renta münasibətləri – alqı-satqı və ya bağışlama müqaviləsinə dair tətbiq olunan müddəalar əsasında yaranan müqavilədən irəli gələn münasibətlərdir. Renta müqaviləsinə əsasən, renta ödəyicisi renta alana müəyyən məbləğdə vaxtaşırı pul ödənişi etməyi öhdəsinə götürür (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 864-cü maddəsi). Yəni renta ödəyicisinin öhdəliklərini daimi renta müqaviləsindən irəli gələn borclu və kreditor arasındakı münasibət kimi nəzərdən keçirmək lazımdır.

Bu halda, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1306-cı maddəsinin tətbiqini istisna etmək olmaz. Həmin maddəyə əsasən, vərəsələr miras qoyanın kreditorlarının mənafelərini alınmış aktivdə özlərindən hər birinin payına mütənasib surətdə birgə borclu kimi tam ödəməyə borcludurlar. Bu müddəa, eyni zamanda, vərəsələrin daimi renta müqaviləsinin predmeti olan, miras kimi qəbul etdikləri əmlak hesabına rentanı satın almalarına mane olmur. Rusiyanın bəzi hüquqşünas-alimləri məhz bu mövqeyi müdafiə edirlər və hesab edirlər ki, vərəsələr tərəfindən rentanın satın alınması – yeganə mümkün yoldur [8]. Lakin mülki qanunvericiliyinə xas olan dispoitivlik bizə bu fikirlə razılaşmamağa imkan verir.

Əgər vərəsələr rentanı satın almaq istəməzlər və renta ödənişini davam etdirərlərsə, yuxarıda qeyd olunan maddənin mahiyyətinə uyğun olaraq, onlar bu ödənişləri yalnız miras qismində aldıkları payın ümumi məbləği həddinə çatana qədər etməlidirlər. Bu isə daimi renta müqaviləsinin müddətsiz xarakterini məhdudlaşdırardı. Bu baxımdan, renta ödəyicisinin öhdəliklərinin hüquqi varisliyi məsələsi qanunvericilik səviyyəsində müəyyən edilməlidir. Hazırda belə bir qayda müəyyən edilmədiyindən, biz mövcud mülki qanunvericilik müddəalarına əsaslanmalıyıq. Renta ödəyicisinin fəaliyyət sahəsinin dispoitiv müəyyən edilməsi isə belə kolliziyalara səbəb ola bilər.

Bundan başqa, rentanın satınalma qiymətinin yuxarı həddi qanunvericilikdə müəyyən edilmədiyindən, rentanın satınalma qiyməti renta müqaviləsi predmetinin bazar qiymətindən yuxarı müəyyən edilmə halları mümkün ola bilər (baxmayaraq ki, praktikada belə hallar rast gəlmir, biz bu halı tamamilə istisna edə bilmərik).

#### IV. Nəticə

Daimi renta ödəyicisinin öhdəliklərinin vəzəslək yolu ilə keçməsinin "lehinə" və "əleyhinə" olan müəyyən arqumentlər çıxarmaq olar. Belə ki, vəzəslərin renta ödənişi ilə daimi yüklü edilməsi, bir tərəfdən, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 6.2-ci maddəsinə zidd olardı. Həmin maddəyə əsasən, fiziki və hüquqi şəxslər mülki hüquqları öz mənafeələrini gerçəkləşdirmək üçün iradələrinə uyğun olaraq əldə edir və həyata keçirirlər. Onlar müqavilə əsasında öz hüquq və vəzifələrini müəyyənləşdirməkdə və qanunvericiliyə zidd olmayan hər hansı müqavilə şərtləri qoymaqda sərbəstdirlər. Digər tərəfdən isə, bu hal Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 14.2.4-cü maddəsinə uyğun olardı. Həmin maddəyə əsasən, mülki hüquqların və vəzifələrin əmələ gəlməsi əsası qanunvericiliyin yol verdiyi əsaslar üzrə əmlak əldə edilməsidir. Bu müddəaya uyğun olaraq vəzəslər renta müqaviləsinin predmeti olan mirası qəbul etməkdən imtina edə bilər və belə olan halda onlar daimi renta müqaviləsinin şərtlərini yerinə yetirmək öhdəliyini daşımayacaqlar.

Lakin mülki qanunvericilikdə insan iradəsindən asılı olmayan daimi renta münasibətlərinin başa çatmasını təsdiq edən hüquqi faktın olmaması, bu münasibətləri aleator xarakterindən tamamilə məhrum edir ki, bu da renta münasibətlərinin mahiyyətinə ziddir.

Daimi renta müqavilələrinin bağlanması praktikasının olmaması səbəbindən bu məsələlərdə mübahisələr yaranmır. Lakin renta ödəyicisinin öhdəliklərinin varisliyi məsələsinə dair mübahisə ortaya çıxdıqda, Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsi bu məsələ üzrə tətbiq edilməli olan konkret qayda və normanı müəyyən edə bilər.

#### REFERENCES (ƏDƏBİYYAT):

1. Braude I.L. The Right to a Building and Transactions Involving Buildings under Soviet Civil Law. 2nd edition. Pp. 137-139 (In Russian / *Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому гражданскому праву. Изд. 2-е. С. 137—139*);
2. Civil Code of the Netherlands / Translated by M. Fershtman. Leiden, 1996. (In Russian / *Гражданский кодекс Нидерландов / Перевод М. Ферштмана. Лейден, 1996.*);
3. Civil Law: In 2 volumes. Volume II. Part 1: Textbook / Chief editor Prof. E.A. Sukhanov. — 2nd edition, revised and expanded. — Moscow: Wolters, Kluwer, 2004. (In Russian / *Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. Волтерс, Клувер, 2004.*);
4. Dictionary of Foreign Words / Edited by I.V. Lekhin and F.N. Petrov. Moscow, 1955 (In Russian / *Словарь иностранных слов / Под ред. И.В. Лехина и Ф.Н. Петрова. М., 1955.*);
5. Ioffe O.S. Law of Obligations. P. 295; French Civil Code of 1804 / Translated by I.S. Peretertsky. Moscow, 1941 (In Russian / *Иоффе О.С. Обязательственное право. С. 295; Французский гражданский кодекс 1804 года / Пер. И.С. Перетерского. М., 1941*);
6. Khokhlov S.A. Rent and Lifetime Maintenance with Support // Civil Code of the Russian Federation. Part Two. Text, Comments, Alphabetical Subject Index / Edited by O.M. Kozyr, A.L. Makovsky, S.A. Khokhlov. P. 320 (In Russian / *Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. С. 320.*);
7. Pobedonostsev K. Course of Civil Law. Part 3. Contracts and Obligations. Pp. 352-353 (In Russian / *Победоносцев К. Курс гражданского права. Ч. 3. Договоры и обязательства. С. 352—353.*);
8. Purge Anna Rolandovna, Permanent Rent in Law Enforcement Practice, Legal Studies, 2017-8, 10.25136/2409-7136.2017.8.23709 (In Russian / *Пурге Анна Роландовна, Постоянная рента в правоприменительной практике, Юридические исследования, 2017-8, 10.25136/2409-7136.2017.8.23709*)

9. Ryasentsev V.A. Contract for the Alienation of a Building on the Condition of Lifetime Use // Socialist Legality. 1945. No. 1-2. Pp. 23-26 (In Russian / *Рясенцев В.А. Договор об отчуждении строения на условии пожизненного пользования//Социалистическая законность. 1945. № 1—2. С. 23—26.*);
10. See: Godemey E. General Theory of Obligations. Moscow, 1948. P. 32; Morandier L.J. French Civil Law. Vol. 3. Pp. 333-338; Savatye R. Theory of Obligations: A Legal and Economic Overview. Moscow, 1972. Pp. 223-225 (In Russian / *Годеме Е. Общая теория обязательств. М., 1948. С. 32; Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции. Кн. 3. С. 333—338; Саватье Р. Теория обязательств Юридический и экономический очерк. М., 1972. С. 223—225.*);
11. The Civil Code of the Azerbaijan SSR (1923)/ The Civil Code of the Azerbaijan SSR (1964), Baku, Publishing house “Hüquq Yayın Evi”, 2013 (In Azerbaijani / *Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsi (1923-cü il)/ Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsi (1964-cü il), Bakı, “Hüquq Yayın Evi” nəşriyyatı, 2013*);
12. The Civil Code of the Azerbaijan SSR, Publishing house of the Supreme Soviet of the Azerbaijan SSR, 1964 (In Azerbaijani / *Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsi. Azərbaycan SSR Ali Sovetinin nəşri. Bakı – 1964*);
13. The Civil Code of the Republic of Azerbaijan, 1999 (latest amendments: 29.12.2024) (In Azerbaijani / *Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, 1999, sonuncu dəyişikliklər: 29.12.2024-cü il*)  
URL: <https://e-qanun.az/framework/46944> (last access: 08.01.2025);
14. The Judgement 2(102)-79/2023 Civil chamber of the Supreme Court of the Republic of Azerbaijan, 24.01.2023 (In Azerbaijani / *Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Mülki Kollegiyasının 2(102)-79/2023 sayılı 24.01.2023-cü il tarixli Qərarı*)  
URL: [https://sc.supremecourt.gov.az/storage/Mulki/2023/2\\_79+24.01.2023.pdf](https://sc.supremecourt.gov.az/storage/Mulki/2023/2_79+24.01.2023.pdf) (last access: 09.01.2025).

## ISSUES OF SUCCESSION IN PERMANENT RENT RELATIONS

ALAM NABIZADE<sup>1</sup>

### Abstract

*Although rent relations have been known to civil law since the Middle Ages, this type of contractual relationship has not been widely practiced in Azerbaijan. Even today, the conclusion of rent contracts is encountered only in rare cases. Consequently, certain gaps and conflicts exist in civil legislation regarding rent relations. The absence of cases involving the conclusion of permanent annuity contracts does not give lawyers the right to leave this area undefined; on the contrary, it should serve as an incentive for more thorough theoretical research in this field to prevent the emergence of disputes. This article examines the problems of legal succession in permanent rent relations, explains the legal nature of rent contracts, their parties, and subject matter, and touches upon historical aspects by analyzing the civil legislation of the Azerbaijan SSR of 1923 and 1964, the ideological approaches to rent relations during the Soviet era, and the current regulations under the Civil Code of the Republic of Azerbaijan. The article highlights the mechanisms for transferring the rights of rent payers and rent recipients through legal succession, the normative gaps, and practical*

---

<sup>1</sup> Student / Law Faculty of Baku State University / email: [alam.nabizade@gmail.com](mailto:alam.nabizade@gmail.com)

issues in this field. Based on legal practice and theoretical provisions, the article analyzes the issues of legal succession in permanent rent relations.

**Keywords:** rent relations, permanent rent contract, rent debt, mortgage debt, succession, inheritance law.

## ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРЕЕМСТВА В ПОСТОЯННЫХ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЯХ

АЛЯМ НАБИЗАДЕ<sup>1</sup>

### Резюме

*Хотя рентные отношения были известны цивилистике ещё со Средних веков, этот вид договорных отношений не получил широкого распространения в Азербайджане. Даже сегодня заключение рентных договоров встречается крайне редко. В связи с этим в гражданском законодательстве существуют определённые пробелы и коллизии, касающиеся рентных отношений. Отсутствие случаев заключения договора постоянной ренты не даёт юристам права оставлять эту сферу не определённой, а наоборот должно быть стимулом для более тщательной теоретической проработки этой сферы для предотвращения возникновения споров. В данной статье рассматриваются проблемы правопреемства в отношениях постоянной ренты, разъясняется правовая природа рентных договоров, их стороны и предмет, затрагиваются исторические аспекты путём анализа гражданского законодательства Азербайджанской ССР 1923 и 1964 годов, идеологические подходы к рентным отношениям в советский период и современные нормы, закреплённые в Гражданском Кодексе Азербайджанской Республики. В статье подчёркиваются механизмы перехода прав рентных плательщиков и получателей ренты в порядке правопреемства, нормативные пробелы и практические проблемы в данной сфере. На основе правоприменительной практики и теоретических положений в статье анализируются вопросы правопреемства в отношениях постоянной ренты.*

**Ключевые слова:** рентные отношения, договор постоянной ренты, рентный долг, ипотечный долг, правопреемство, наследственное право.

**Məqalənin redaksiyaya daxil olma tarixi: 30.01.2025**

**Çapa qəbul tarixi: 30.04.2025**

---

<sup>1</sup> Студент / Юридический факультет Бакинского Государственного Университета / email: alam.nabizade@gmail.com