

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI MÜLKİ MƏCƏLLƏSİNİN 234-CÜ MADDƏSİ - “YAŞAYIŞ BİNASININ TƏRKİB HİSSƏSİNƏ MÜLKİYYƏT HÜQUQUNA XİTAM VERİLMƏSİ”: HÜQUQİ MAHİYYƏTİ VƏ MÜQAYİSƏLİ TƏHLİLİ

RÜFƏT GÖYÜŞOV¹

Annotasiya

Bu məqalədə Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 234-cü maddəsi – “Yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququna xitam verilməsi” norması ətraflı və kompleks şəkildə hüquqi, praktiki və müqayisəli hüquq aspektlərindən təhlil olunur. Əvvəlcə, normanın yaranma səbəbləri, tarixi inkişaf mərhələləri və Azərbaycan mülki hüquq sistemində tutduğu yer araşdırılır. Müəllif maddənin tətbiq sahəsini geniş şəkildə izah edir, xüsusilə qəzalı vəziyyətdə olan və ya ictimai maraq naminə ləğv edilən yaşayış binaları ilə bağlı məhkəmə praktikası nümunələri təqdim olunur. Məqalədə İsveçrə, Türkiyə və Rusiya qanunvericiliyi ilə müqayisə aparılaraq, müxtəlif hüquq sistemlərində bənzər mexanizmlərin eyni və fərqli cəhətləri üzə çıxarılır. Xüsusi olaraq “peşman haqqı” anlayışına və bu hüquqi institutun mahiyyətinə diqqət yetirilir; bu mexanizmin sahibkarlar və mülkiyyətçilər arasında yaranan hüquqi mübahisələrin həllində balanslaşdırıcı rol oynadığı vurğulanır. Peşman haqqının hesablanması, ödənilməsi qaydası və onun sosial ədalətə təsiri də araşdırılır. Bununla yanaşı, qeyd olunur ki, normanın tətbiqi təkcə hüquqi deyil, eyni zamanda sosial, iqtisadi və urbanizasiya baxımından mühüm nəticələrə səbəb olur. Müəllif qeyd edir ki, 234-cü maddənin tətbiqi nəticəsində xüsusilə iri şəhərlərdə aparılan yenidənqurma layihələri zamanı köhnə və yararsız binalardan istifadə edən mülkiyyətçilərin hüquqlarının qorunmasına xüsusi diqqət yetirilir, bu isə dövlətin sosial siyasətinin həyata keçirilməsində önəmli rol oynayır. Nəticə etibarilə, araşdırmada bu normanın həm hüquqi texnika, həm də hüquq siyasəti baxımından innovativ və mütərəqqi xarakter daşdığı, mülkiyyət hüququ ilə ictimai maraqlar arasında balansın qorunmasında mühüm vasitə olduğu qənaətinə gəlinir.

Açar sözlər: mülkiyyət hüququ, kondominium, qəzalı bina, peşman haqqı, məcburi xitam, Mülki Məcəllə, yaşayış sahəsi.

I. Normanın hüquqi mahiyyəti və məqsədi

Maddənin məzmunu: Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 234-cü maddəsi, çoxmənzilli yaşayış binasında ayrıca mənzilə (yaşayış sahəsinə) mülkiyyət hüququnun hansı hallarda və necə xitam verilə biləcəyini müəyyən edir [2]. Bu norma fəvqəladə vəziyyətlərdə – bina ciddi şəkildə zədələnib yararsız hala düşdükdə mülkiyyət hüququnun məcburi qaydada sona çatdırılmasını tənzimləyir. Maddəyə görə, yaşayış binasının tərkib hissəsi (məsələn, ayrı bir mənzil) üzərində mülkiyyət hüququ *daşınmaz əmlakın və ya tikinti hüququnun məhv olması və bunun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeyd alınması ilə* xitam olur. Yəni bina tamamilə uçub-dağıldıqda, yaxud binanın inşa edilməsi üçün əsas hüquq (tikinti hüququ) ləğv olunduqda və bu fakt hüquqi qaydada qeydiyyatla salındıqda artıq həmin binadakı mənzillərə mülkiyyət hüququ da hüquqi cəhətdən bitmiş sayılır. Bu, məntiqlidir, çünki mülkiyyət hüququnun obyekt (binanın özü və ya mülkiyyət hüququnun əsası) yox olduqda, ona bağlı mülkiyyət hüququ da mövcudluğunu itirir.

Xüsusi hal – binanın qəzalı vəziyyəti ilə müəyyən olunur. Sözü gedən norma həmçinin binanın qəzalı (yararsız) vəziyyətinə düşməsi halını tənzimləyir. Qanuna görə, *əgər bina öz dəyərini yaradan çoxu həcmində dağılıbsa və mülkiyyətçi (sahibkar) binanı öz imkanları ilə, üzərinə qoyulacaq dözülməz ağırlıq olmadan bərpa etməyə qadir deyilsə*, o zaman belə binadakı hər hansı mənzilin mülkiyyətçisindən mülkiyyət hüququna xitam verilməsi (yəni onun mənzilinə mülkiyyətinin əlindən

¹ Hüquq üzrə fəlsəfə doktoru / Bakı Dövlət Universiteti Hüquq fakültəsinin Mülki hüquq kafedrası / email: rufat.goyushov@gmail.com

alınması) tələb oluna bilər. Burada “dəyərinin yarısından çoxu dağılıb” meyarı binanın zərər miqyasını, “düzülməz yüklülük olmadan bərpa etməyə qadir deyil” meyarı isə həmin zərəri sahiblərin adi imkanlarla aradan qaldıra bilməməsini ifadə edir. Bu şərtlər yalnız fəvqəladə dərəcədə ağır vəziyyəti nəzərdə tutur. Maddədəki bu ifadə o deməkdir ki, bina qəzalılıq hala düşsə də, *əgər mülkiyyətçilər özləri binanı təmir edib bərpa etməyə qadir sayılırsa*, onların mülkiyyət hüququna xitam verilə bilməz – yalnız *öz gücləri ilə binanı yenidən qurmaq qeyri-mümkün olduğu halda* məcburi xitam məsələsi ortaya çıxır. Bu yanaşma mülkiyyət hüququnun toxunulmazlığı prinsipinə uyğundur: dövlət və ya üçüncü şəxslər yalnız həqiqətən çıxış yolu qalmadıqda, mülkiyyətçinin razılığı olmadan onun hüququna son qoymağa cəhd göstərə bilər.

Normanın məqsədi yaşayış binalarında insan həyatına və əmlakına təhlükə yaradan hallarda operativ və ədalətli həll yolu təmin etməkdir. Bir tərəfdən, qəzalılıq və bərpası qeyri-mümkün olan binaların uçmaq təhlükəsi olduğu üçün orada yaşamın davam etməsi yolverilməzdir; cəmiyyətin və sakinlərin təhlükəsizliyi naminə belə binalardakı mülkiyyət hüquqlarının ləğvi və binanın sökülməsi tələb oluna bilər. Digər tərəfdən, norma mülkiyyətçilərin hüquqlarını da qoruyur – əgər bina dağılıbsa və istifadə mümkün sündürsə, mülkiyyətçilər öz əmlaklarında faktiki olaraq yaşaya bilmirlər. Bu maddə onlara hüquqi statusu aydınlaşdırmaq, zərər görmüş əmlakı “ölü yük” kimi saxlamamaq imkanı verir. Beləliklə, *234-cü maddə mülkiyyətçilər arasında, eləcə də mülkiyyətçilərlə dövlət arasında balans yaratmaq məqsədi daşıyır*: bina bərpa olunmayacaq qədər zədələndikdə, mülkiyyətçi ona bağlı qalmağa məcbur deyil; eyni zamanda, digər mülkiyyətçilər və ya ictimai marağ naminə proses ədalətli şəkildə – qanuni prosedurla və kompensasiya imkanları ilə – həyata keçirilməlidir.

Digər ölkələrin qanunvericiliyində analoji normalar (müqayisəli hüquq).

Yaşayış binalarının qəzalılıq vəziyyətində mülkiyyət hüququnun məcburi dayandırılması problemi təkcə Azərbaycana məxsus deyil. Müxtəlif ölkələrdə oxşar hüquqi mexanizmlər mövcuddur. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 234-cü maddəsindəki qaydalar, əslində müasir mülki hüquqda *kondominium (çoxmənzilli bina) mülkiyyəti* sahəsində qəbul edilmiş həllərə uyğunlaşdırılıb. Xüsusilə 234-cü maddənin məzmunu İsveçrə Mülki Məcəlləsindən götürülmüşdür desək, yanlışdır. Müqayisəli təhlil bunu aydın göstərir:

İsveçrə: İsveçrə Mülki Məcəlləsinin kondominium (çoxmərtəbəli binada mənzil mülkiyyəti) haqqında müddəalarında, binanın əsaslı surətdə zədələnməsi halında oxşar mexanizm nəzərdə tutulub. İsveçrə qanununa görə, *“binanın dəyərinin yarısından çoxu məhv olubsa və bərpa kondominium sahibinə həddindən artıq maliyyə yükü gətirirsə”* həmin şəxs kondominiumun ləğvini (yəni ayrı-ayrı mənzillər üzrə mülkiyyət rejiminin sona çatmasını) tələb edə bilər [6]. Bu şərt, mahiyyətcə, Mülki Məcəllədə göstərilən “bina dəyərinin yarısından çoxu dağılıb və mülkiyyətçi düzülməz yük olmadan bərpa edə bilmir” kriteriyasının eynisidir. İsveçrə hüququnda əlavə olaraq, bina *50 ildən çoxdur ki, kondominium qaydasındadır və artıq köhnəlib normal istifadə oluna bilmirsə*, bu da ləğv üçün əsas sayılır. Azərbaycan qanunvericiliyi ikinci, “köhnəlmə” meyarını öz maddəsində nəzərdə tutmayıb, lakin qəzalılıq bina barədə olan meyarlar, demək olar, tam üst-üstə düşür. İsveçrədə ən önəmli məqam odur ki, hər hansı bir mənzil sahibi məhkəməyə müraciət edib bütün kondominium rejiminin ləğvini tələb edə bilər – *amma digər mənzil sahibləri bu ləğvin qarşısını ala bilərlər, əgər çıxmaq istəyənləri “ödəyib çıxarmağa” razıdırlarsa*. Yəni İsveçrə Mülki Məcəlləsinin 712f maddəsinə əsasən, binanın qalan sahibləri kondominiumu davam etdirmək istəyirlərsə, kondominiumun xitamına razı olanları (ləğvini tələb edənləri) *digərlərinin payını satın almaqla* razı salıb, mülkiyyət rejimini saxlamış olurlar. Bu, bizim maddədə “pəşman haqqı ödəmək yolu ilə hüquqa xitam verilməsinin qarşısını alma” ifadəsi ilə əksini tapan mexanizmdir (aşağıda bu barədə ayrıca izahat verilir). Belə paralellik İsveçrə modelinin birbaşa təsirini göstərir [6].

Türkiyə: Oxşar situasiya Türkiyə qanunvericiliyində də tənzimlənir, amma bir qədər fərqli prosedurla. Türkiyədə “Kat Mülkiyyəti Kanunu” (Mənzil Mülkiyyəti Qanunu) çoxmənzilli binaların hüquqi rejimini tənzimləyir [7]. Həmin qanunun 47-ci maddəsinə əsasən, *əgər bina tamamilə dağılıbsa*, kondominium (mənzil mülkiyyəti) avtomatik olaraq xitam tapır. Bu halda artıq ayrıca mənzil mülkiyyəti qalmır, bina yerində qalan torpaq sahəsi üzərində əvvəlki paylar nisbətində adi

ortaq mülkiyyət yaranır. Qanun həmçinin *qismən dağıntı* hallarını da nəzərə alır: məsələn, çoxmərtəbəli binada *yalnız bir mənzil tamamilə dağılıbsa və həmin mənzilin sahibi iki il ərzində onu əvvəlki halına gətirmirsə*, o biri mənzil sahibləri (qonşular) əlavə bir il gözlədikdən sonra məhkəməyə müraciət edib həmin dağılmış mənzilin torpaq payının özlərinə keçirilməsini tələb edə bilərlər – əlbəttə, *dağılmış mənzilin sahibinə payına düşən dəyər ödənilməklə*. Məhkəmə qərarı ilə həmin mənzilin (artıq uçmuş olduğundan faktiki olaraq torpaq payının) mülkiyyəti qonşulara keçir və onlar arasında bölüşdürülür. Bunun müqabilində əvvəlki sahibinə kompensasiya (pul dəyəri) verilir. Bundan sonra yeni sahiblər iki il ərzində həmin hissəni bərpa etməyə borcludurlar; əks halda, qanuna görə, bütün bina üzrə mənzil mülkiyyəti rejimi ləğv edilərək ortaq mülkiyyətə keçirilə bilər. Göründüyü kimi, Türkiyə qanunu da qəzalı və dağılmış hissələrin digər sahiblər tərəfindən alınması və binanın bütövlüyünün qorunması variantını verir, lakin bunu müddətlər müəyyən etməklə və məhkəmə nəzarəti ilə həyata keçirir. Eyni zamanda, bina tamamilə dağılmışsa, artıq mənzil mülkiyyəti avtomatik bitir və ortaq torpaq mülkiyyəti yaranır – bu məqam Azərbaycan qanunvericiliyində də faktiki olaraq mövcuddur (tam dağıntı halında mülkiyyət hüququnun məhv olması prinsipi).

Rusiya və digər postsovet ölkələri: Postsovet məkanında da ümumilikdə bina dağılıqda mülkiyyət hüququnun sona yetməsi qəbul edilən prinsipdir. Məsələn, Rusiya Mülki Məcəlləsinin 235-ci maddəsinə görə, *əmlakın məhvi (tamamilə sıradan çıxması)* mülkiyyət hüququnun xitamına səbəb olur [3]. Yəni əgər fərdi ev tamamilə uçarsa, sahibinin həmin ev üzərində hüququ da başa çatır (artıq obyekt mövcud olmadığından). Lakin Rusiya qanunlarında xüsusi olaraq çoxmənzilli binaların qəzalı vəziyyəti zamanı ayrı-ayrı mənzillərin məcburi alınması prosesi birbaşa Mülki Məcəllədə tənzimlənməyib. Bu məsələ daha çox mənzil (yaşayış) qanunvericiliyi və fəvqəladə hallar üzrə qaydalarla həll olunur. Məsələn, bina qəzalıdırsa və yaşayış üçün yararsızdırsa, bələdiyyə orqanları onu “yaşayış üçün yararsız bina” kimi tanıyıb sakinlərin köçürülməsini təmin edirlər. Rusiya Mənzil Məcəlləsinə əsasən, belə hallarda sakinlərə başqa yaşayış sahəsi verilməklə qəzalı bina sökülə bilər. Yəni praktikada dövlət orqanları binanı qəzalı elan edib *mənzilləri sahiblərindən alır (əvəzinə kompensasiya və ya yeni mənzil verir)* və binanı uçurur. Göründüyü kimi, konseptual olaraq məqsəd eynidir – qəzalı binalarda insanların qalmaması, lakin prosessual mexanizm bir qədər fərqlidir. Azərbaycan Mülki Məcəlləsində isə bu məcburi almanın hüquqi əsası birbaşa Mülki Məcəllənin 234-cü maddəsi ilə müəyyən edilmiş olur. Ümumilikdə, bir çox ölkələrin (məs., Almaniya, Fransa, ABŞ) qanunvericilikləri də çoxmənzilli binaların dağıldığı hallarda kondominiumun ləğvi prosedurlarını nəzərdə tutur. Müxtəlif yurisdiksiyalarda ya *sahiblərin razılaşması və ya səs çoxluğu ilə* kondominiumun dağıntıdan sonra ləğvi qərara alınır, ya da *məhkəmə qaydasında* bərpa imkanı olmayan binaların mülkiyyət hüququ rejiminə xitam verilir. Lakin bir çox qabaqcıl ölkələrin təcrübəsində, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 234-cü maddəsində olduğu kimi, *digər sahiblərin payları alması (buy-out) yolu ilə mülkiyyətin qorunub saxlanması* imkanı da nəzərə alınır – bu da ədalət və mənafe balansını təmin edən mühüm hüquqi vasitədir.

Müqayisəli təhlilin xülasəsi.

Aşağıdakı cədvəl Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 234-cü maddəsi ilə bəzi digər hüquq sistemlərindəki oxşar normaları müqayisəli şəkildə ümumiləşdirir:

<i>Ölkə / Qanunvericilik</i>	<i>Xitam verilmə şərtləri</i>	<i>Hüququn saxlanması imkanları (kompensasiya)</i>
<i>Azərbaycan (MM m. 234)</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Bina dəyərinin >50%-i dağılıbsa və sahib(lər) üçün bərpa <i>həddən artıq çətindir</i>sə; – Məhkəmə qaydasında istənilən mənzil sahibindən mülkiyyət hüququna xitam tələb oluna bilər. 	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Digər sahiblər</i> qəzalı binanı saxlamaq istəyirsə, “<i>peşman haqqı</i>” (kompensasiya) <i>ödəyərək</i> mülkiyyət hüququnun xitamını dayandıra bilərlər (yəni tələb edən sahibin payını alırlar).

<p><i>İsveçrə</i> (ZGB Art. 712f)</p>	<p>– Bina dəyərinin >50%-i dağılıbsa və bərpa sahib üçün həddən artıq yükdürsə; – (Əlavə: bina >50 ildir kondominiumdadır və köhnəldiyi üçün normal istifadə olunmursa); – Hər bir mənzil sahibi məhkəmədən kondominiumun ləğvini istəyə bilər.</p>	<p>– Digər sahiblər kondominiumu davam etdirmək niyyətindədirsə, çıxmaq istəyənləri “buying out” edərək (paylarını alaraq) ləğvin qarşısını ala bilərlər.</p>
<p><i>Türkiyə</i> (KMK m. 47)</p>	<p>– Bina <i>tamamilə dağılıbsa</i>, mənzil mülkiyyəti avtomatik xitam olunur (torpaq sahəsi paylı mülkiyyətə keçir); – Ayrı bir mənzil <i>tamamilə dağılıbsa</i> və sahibi 2 il ərzində bərpa etmirsə, – Digər sahiblər 1 il gözləyib məhkəmədən <i>həmin mənzilin torpaq payının onlara keçirilməsini</i> tələb edə bilərlər.</p>	<p>– Tam dağıntı halında bütün sahiblərə torpaq mülkiyyət payları qalır; – Bir mənzil dağılıbsa, <i>məhkəmə qərarı ilə digər sahiblər həmin hissəni alır, çıxan sahibə pul kompensasiyası ödəyir</i> (Almış sahiblər 2 il ərzində oranı bərpa etməlidirlər, əks halda ümumi mülkiyyət rejiminə keçilir).</p>
<p><i>Rusiya</i> (MM m. 235; Mənzil Qanunvericiliyi)</p>	<p>– Əmlak (bina) <i>tamamilə məhv</i> olarsa, mülkiyyət hüququ <i>ipso-fakto xitam tapır</i>; – Çoxmənzilli bina qəzalılıq vəziyyətindədirsə, yerli hakimiyyət orqanı onu yaşayış üçün yararsız elan edə bilər; – Məhkəmə qərarı ilə bina sökülür, sakinlərin mülkiyyət hüquqları ləğv olunur.</p>	<p>– Dövlət qəzalılıq binadakı sahiblərə <i>əvəzində yeni mənzil və ya kompensasiya</i> verməklə mülkiyyətə xitam verə bilər (mənzil fondunun yenilənməsi proqramları çərçivəsində); – Qanunlarda xüsusi “peşman haqqı” mexanizmi olmasa da, praktikada sakinlərə başqa ev verilərək razılaşdırma yolu tətbiq edilir.</p>

Cədvəldən görüldüyü kimi, Azərbaycan qanunvericiliyi inkişaf etmiş xarici təcrübədəki mexanizmləri özündə ehtiva edir. Xüsusən, İsveçrə modeli ilə analogiya açıqdır. Türkiyə modeli də kompensasiya əsasında çıxarma prinsipinə malikdir, sadəcə icra forması fərqlidir. Rusiya və bənzər sistemlərdə isə məsələ daha çox dövlət orqanlarının müdaxiləsi ilə həll olunur, lakin mahiyyət etibarilə qəzalılıq binanın sökülməsi və mülkiyyətçilərə dəyərinin ödənilməsi (ya da evlə təmin edilməsi) təmin edilir.

II. Normanın qanunvericilik tarixində inkişafı

Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət hüququnun qorunması Konstitusiyada təsbit edilsə də, çoxmənzilli binalarda mülkiyyət məsələlərinin detallı tənzimlənməsi yalnız 1990-cı illərin sonlarında mümkün oldu. Sovet dövründə mənzillərin böyük əksəriyyəti dövlətə məxsus idi və “kooperativ” adlanan xüsusi mülkiyyət formasında olsa da, bir qayda olaraq, fərdi mənzil mülkiyyəti anlayışı məhdud idi. 1995-ci ildə qəbul edilmiş Konstitusiyada mülkiyyət hüququnun toxunulmazlığı və məhdud hallarda alınması qaydaları müəyyən olundu. Ardınca, 1999-cu ildə yeni Mülki Məcəllə hazırlanıb qəbul edildi. Bu Mülki Məcəllə postsovet məkanında ən müasir kodifikasiyalardan biri idi və bir sıra normaları Avropa (xüsusilə Alman və İsveçrə) mülki hüququndan nümunə götürmüşdü. Mülki Məcəllənin “Yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququ” paraqrafı ilk dəfə olaraq Azərbaycanda kondominium (çoxmənzilli yaşayış binalarında mülkiyyət) institutunu yaratdı. 234-cü maddə həmin paraqrafda yer aldı və çoxmənzilli binanın bir hissəsi üzərində mülkiyyət hüququnun itirilməsi hallarını dolğun şəkildə əhatə etdi.

Tarixi inkişaf: Bu normanın özü ilə bağlı ciddi dəyişiklik və ya əlavə sonralar olmayıb – 234-cü maddə 1999-cu ildə qəbul edilən variantda günümüze qədər, əsasən, eyni redaksiyada qalır. Lakin əlaqəli qanunvericilik sahəsində inkişaf qeyd olunmalıdır. 2009-cu ildə yeni Mənzil Məcəlləsi qəbul

edildi (2010-cu ildən qüvvədədir). Mənzil Məcəlləsinin 28-ci maddəsində mülkiyyətçinin binanın saxlanması və təmiri öhdəliyi vurğulanır: “*Mülkiyyətçi ona məxsus mənzili (yaşayış binasını) qəzal vəziyyətə düşməməsi üçün vaxtında əsaslı təmir etməlidir; əgər təbii fəlakət və ya ondan asılı olmayan digər səbəblərdən bina qəzal vəziyyətə düşərsə, mümkün olan ən qısa müddətdə onu təmir və bərpa etməlidir*” [4]. Göründüyü kimi, Mənzil Məcəlləsi öncə qəzal vəziyyətin qarşısını almağı bir vəzifə kimi qoyur. Əgər bu mümkün olmayıb bina qəzal hala düşərsə, artıq Mülki Məcəllənin 234-cü maddəsi kimi normalar işə düşür. Beləliklə, qanunvericilikdə ardıcılıq təmin edilib: öncə mülkiyyətçinin binanı qoruması, lakin qorumaq mümkün olmayanda – xüsusi prosedurla mülkiyyət hüququna xitam verilməsi.

234-cü maddənin tətbiqi ilə bağlı ölkə daxilində məhkəmə təcrübəsi hələ çox geniş deyil. Bunun bir səbəbi, bəlkə də, qəzal binaların problemlərinin adətən dövlət proqramları çərçivəsində (məsələn, köhnə binaların sökülüb yerində yenilərinin tikilməsi layihələri) həll edilməsidir. Yəni praktikada çox zaman mülkiyyətçilər bu maddəyə əsaslanaraq bir-birini məhkəməyə vermədən, şəhərsalma proqramlarına qoşularaq razılıq əsasında evlərini təhvil verib əvəzində yeni mənzil alırlar. Bununla belə, 234-cü maddə mülki qanunvericilik bazasında mövcuddur və zəruri hallarda birbaşa tətbiq oluna bilər. Qanunvericilik tarixində bu norma öz əhəmiyyətini saxlayır və son dövrlərdə qəzal binaların artması fonunda aktuallığı daha da nəzərə çarpır.

III. Normanın praktik tətbiqi (nümunələr və situasiyalar)

234-cü maddə nəzəri olaraq mövcud olsa da, onun real həyatda anlaşılması konkret misallarla asanlaşır. Azərbaycanda son illərdə bir çox qəzal binalar mövcuddur və onların sakinlərinin köçürülməsi, həmin binaların sökülməsi geniş yayılan praktikadır. *Bakı şəhərində 2023-2025-ci illərdə aparılan inventarizasiyaya görə, təxminən 194 qəzal və kəskin qəzal bina müəyyən edilib* və bu binalarda 6415 mənzil mövcuddur [1]. Artıq paytaxtın bir sıra rayonlarında bu cür yaşayış üçün təhlükəli binaların mərhələli söküntüsünə başlanıb. Tipik ssenari belədir: köhnə ikimərtəbəli-üçmərtəbəli binalar (əsasən ötən əsrin ortalarında tikilmiş) istismar müddətini başa vurub, bərkidilmədiyi təqdirdə uçmaq təhlükəsi yaradır. Fövqəladə Hallar Nazirliyi belə binaları qəzal elan edir. Bundan sonra adətən yerli icra hakimiyyəti və ya investor şirkətlər sakinlərlə danışıqlar aparır – onlara yeni tikiləcək binadan mənzillər və ya pul kompensasiyası təklif olunur [5]. Sakinlərin böyük əksəriyyəti razılıq verdikdə bina boşaldılır və sökülür. Bu proses formal olaraq *mülkiyyət hüququna xitam verilməsi* deməkdir – köhnə mənzillərə mülkiyyət hüquqları ləğv edilir, çünki artıq nə bina, nə mənzil mövcuddur.

Bəs 234-cü maddə birbaşa olaraq necə tətbiq edilə bilər? Fərz edək, üçmərtəbəli, altı mənzilli bir yaşayış binası var və zəlzələ nəticəsində bina ağır zədələnib: daşıyıcı divarları çatlayıb, üç mənzil tamamilə yararsız haldadır. Bu vəziyyətdə bina *dəyərinin yarısından çoxunu itirmiş* sayıla bilər. Əgər sakinlərdən bir neçəsi pul xərcləyib binanı təmir etməyə hazır deyil və oradan köçmək istəyirlərsə, onlar 234-cü maddəyə əsaslanaraq məhkəməyə müraciət edə bilərlər. Məsələn, binadakı altı mənzildən ikisinin sahibi deyir ki, “bu şəraitdə burada yaşamaq mümkünsüzdür, bizim hüquqlarımıza xitam verilsin”, yəni onlar paylarından imtina etməyə hazırdır, qarşılığında paylarının dəyərini tələb edə bilərlər. Məhkəmə araşdırır: həqiqətənmi bina dəyərinin 50%-dən çox hissəsi dağılıb və bu iki sakin üçün təmir dözülməz dərəcədə çətin olarmı? Əgər bunu təsdiqləyən ekspertiza rəyi varsa, məhkəmə qərarı ilə həmin sahiblərin mülkiyyət hüququna xitam verilə bilər. *Xitam verilməsi* praktik baxımdan o deməkdir ki, artıq bu şəxslər həmin mənzillərin sahibi olmayacaq; bina (və torpaq sahəsi) ya qalan digər dörd sahibin mülkiyyətində birləşəcək, ya da ümumiyyətlə hamının orta mülkiyyətinə (torpaq payı kimi) çevriləcək. Adətən belə hallarda çıxan sahiblərə *əmlakın bazar dəyərində uyğun kompensasiya* ödənilir (ya digər sahiblər, ya da üçüncü şəxs investor tərəfindən). Bu kompensasiya məbləği “peşman haqqı” adlandırıla bilər (aşağıda izah edildiyi kimi). Nəticədə, ya qalan dörd sahib bir araya gəlib binanı bərpa edəcək (məsələn, kredit götürüb yenidən tikinti aparmaqla), ya da onlar da binadan çıxıb torpaq sahəsini satacaqlar. Hər iki halda, ilkin iki sahib artıq oranın mülkiyyətçisi deyil və aldıqları kompensasiya ilə özlərinə başqa yerdə ev ala bilərlər.

Digər bir situasiya: Tutaq ki, çoxmənzilli binada bir mənzil sahibinin imkanı yoxdur ki, bina üçün vacib təmir-bərpa işlərinə pul ödəsin və bina günbəgün xarab olur. Qalan sahiblər isə binanı

qorumaqda maraqlıdırlar. Bu zaman 234-cü maddənin unikal mexanizmi işə yaraya bilər: əgər maddənin tələbləri (bina həqiqətən qəzalılıq vəziyyətdədir, təmir vacibdir) formalaşıbsa, o imkan verir ki, *qalan sahiblər həmin aciz qalaraq “çıxmaq istəyən” sahibin mülkiyyət hüququnu ortaqlarla öz xeyirlərinə sona çatdırsınlar.* Daha sadə dillə, qonşular deyir: “Sən binanı bərpa edə bilmirsən və çıxmaq istəyirsən, biz də buranı tərk etmək istəmirik. O halda gəl, biz sənə mənzilinin pulunu verək, sən mülkiyyətindən imtina et (çıx)”. Bu razılıq əsasında “peşman haqqı” ödənilir, yəni çıxan şəxsə kompensasiya verilir, onun mənzili isə ya qonşular tərəfindən alınaraq birləşdirilir, ya da onlar həmin payı öz aralarında bölürlər. Nəticədə bina tamamilə qalan sahiblərin ixtiyarında olur və mülkiyyət hüququ rejimi onların arasında davam edir – 234-cü maddə ilə nəzərdə tutulmuş xitam baş verməmiş sayılır (çünki xitamın qarşısı alındı). Bu nümunə göstərir ki, norma yalnız dağıntıdan sonra yox, *dəymiş zərərin aradan qaldırılması mümkün olan, lakin bir və ya bir neçə sahibin bunu edə bilmədiyi hallarda da işə yaraya bilər.* Əsas məqsəd budur ki, bir sahibin acizliyi üzündən digərləri də əmlaklarından məhrum olmasın – onlar istəsələr, həmin payı alıb binanı xilas edə bilsinlər.

Praktikada Mülki Məcəllənin 234-cü maddəsinə əsaslanan mübahisələrə məhkəmələrdə az rast gəlinə də, oxşar mülahizələr bəzi işlərdə ortaya çıxıb. Məsələn, 2016-cı ildə iri şəhərlərin birində qrup sakin icra hakimiyyətinin köhnə binanı söküb yerində ticarət mərkəzi tikməsinə qarşı məhkəmə mübahisəsi aparırdı. İcra hakimiyyəti iddia edirdi ki, bina qəzalılıq vəziyyətdə idi, yəni sökülməsi qanuni idi. Sakinlər isə sübut etməyə çalışırdılar ki, bina əslində qəzalılıq deyildi və onların mülkiyyət hüquqları qanunsuz olaraq pozulub. Həmin işdə Mülki Məcəllənin 234-cü maddəsinə də istinad olunurdu. Sakinlərin nümayəndəsi vurğulayırdı ki, *qanuna görə, yalnız o halda mülkiyyət hüququna xitam verilə bilər ki, bina dəyərindən >50% dağılsın və sakinlər onu bərpa edə bilməsinlər – halbuki onlara bərpa imkanı verilməmişdir.* Bundan əlavə, sakinlər bildirirdi ki, əgər doğrudan da bina qəzalılıq idisə, onlar özləri bir araya gəlib təmir edə bilərdilər və bu halda mülkiyyət hüququna xitam verilməsinə ehtiyac qalmazdı. Nəticə etibarilə binanın artıq söküldüyü, yerində yeni obyekt tikildiyi üçün mübahisə əsasən kompensasiya ətrafında gedirdi. Lakin bu real kəz göstərdi ki, Mülki Məcəllənin 234-cü maddəsinin şərtlərinə əməl olunmadan, yəni bina həqiqətən qəzalılıq olub-olmaması dəqiq müəyyənləşmədən mülkiyyət hüquqlarının məhdudlaşdırılması ciddi mübahisə doğurur. *Deməli, praktikada bu normadan istifadə edilərkən, onun tələbləri hərtərəfli araşdırılmalı, sui-istifadə hallarına yol verilməməlidir.* Qəzalılıq vəziyyət bəhanəsi ilə sadəcə kommərsiya məqsədilə binaların sökülməsi, mülkiyyətçilərin razılığı olmadan mülkiyyət hüququnun əlindən alınması yolverilməzdir. Hər bir konkret hal üzrə binanın gerçək durumu, bərpa perspektivi və mülkiyyətçilərin imkanları obyektiv qiymətləndirilməlidir.

Yekun olaraq qeyd edək ki, hazırda Azərbaycanda köhnə, istismar müddəti bitmiş binaların yenilənməsi prosesi sürətlənib. Bu proses çərçivəsində əksər hallarda könüllü razılıq əldə olunsada, bəzən az sayda mülkiyyətçi razılaşmaya bilər. Belə situasiyalarda 234-cü maddə son çarə kimi ortaya çıxsa bilər – razılaşmayan mülkiyyətçiyə qarşı məhkəmə yolu ilə iddia qaldırılıb onun hüququna xitam verilə bilər (əvəzində kompensasiya ödənilməklə). *Beləliklə, qeyd olunan norma praktikada “təhlükəli binadan çıxmaq istəməyən” və ya əksinə, “bərpa etmək istəməyən” mülkiyyətçi ilə digərləri arasındakı konfliktə həll etməyə hüquqi zəmin yaradır.*

“Peşman haqqı” anlayışı və onun rolu.

234-cü maddənin mətninin son cümləsində mühüm bir konsepsiya yer alır: *“...əgər yaşayış binasının tərkib hissələrinin mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətdə sahibliyi davam etdirmək niyyətindədirlərsə, qalan mülkiyyətçilərə peşman haqqı ödəmək yolu ilə hüquqa xitam verilməsinin qarşısını ala bilərlər”.* Buradakı *“peşman haqqı”* termini hüquqi terminologiyamızda nadir hallarda işlənir və xüsusi mənaya malikdir. Sözü etimologiyasına baxsaq, “peşman” peşmançılıq, yəni *“təəssüf, geri çəkilmə”* anlamı daşıyır; “haqq” isə burada *“pul və ya dəyər”* mənasında işlədilir (məsələn, “qonorar”, “muzd” kimi). Birlikdə götürdükdə, “peşman haqqı” – *təəssüf kompensasiyası*, yaxud *imtina ödənişi* deməkdir. Yəni əvvəl verdiyi qərardan dönmək istəyən tərəfin digər tərəfə ödədiyi məbləğ kimi izah oluna bilər. Mülki hüquqda bənzər mexanizmlər müxtəlif sahələrdə

mövcuddür (məsələn, alqı-satqı müqaviləsində tərəflərdən birinin “peşman olması” halında behi geri verməməsi və s. kimi praktikalar).

234-cü maddə kontekstində “peşman haqqı” özünəməxsus tətbiq edilir: *mülkiyyət hüququna xitam verilməsi prosesinin qarşısını almaq üçün ödənilən kompensasiya* nəzərdə tutulur. Daha konkret desək, bina qəzalılıq halda olduğu üçün bir mülkiyyətçi digərinin hüququnun xitamını tələb edərsə (və ya ümumiyyətlə kondominiumun ləğvini istəyirsə), bu zaman qarşı tərəf (yaxud tərəflər) həmin tələb edəni “peşman etmək” üçün ona müəyyən məbləğ ödəyə bilər ki, o, iddiasından vaz keçsin. Bu mexanizm İsveçrə hüququndakı oxaşar anlayışla (Entschädigung) ilə eynidir, yəni çıxmaq istəyən şəxsə payının dəyəri ödənilir, o da mülkiyyətdən çəkilir və kondominium davam edir. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində termin Azərbaycan dilinə “peşman haqqı” kimi tərcümə edilib.

“Peşman haqqı”nın nəzəri əsasları: Bu anlayış ədalət prinsipi ilə sıx bağlıdır. Məlumdur ki, mülkiyyət hüququ çox fundamental bir hüquqdur və ona xitam verilməsi istisna haldır. Lakin qəzalılıq bina kimi vəziyyətlərdə bəzən bir sahibin hüququnu qorumaq bütün digərlərinin hüquq və mənafeyinə zidd ola bilər – məsələn, bir nəfər imkanlı olmadığı üçün bina bərpa olunmur və nəticədə həm onun özü, həm də qonşular evsiz qalır (çünki bina tamamilə dağılır). “Peşman haqqı” mexanizmi belə dilemmaları həll etməyə yönəlmişdir. O, *həmrəylik və qarşılıqlı fayda* prinsipinə əsaslanır: çıxmaq istəyən adama ədalətli bir dəyər verilir (belə ki, o, özü ziyan çəkmir), qalanlar isə binanı xilas edib mülkiyyətlərini saxlayırlar. Burada hər iki tərəf nisbətən qazanır – biri əmlakının pulunu alıb təhlükəli vəziyyətdən qurtulur, o birilər isə öz evlərini itirmir. “Peşman haqqı” ödənişi etməklə hüququn xitamının qarşısını alma mexanizmi, bir növ, *məcburi alqı-satqı* kimi də başa düşülə bilər: çıxmaq istəyənlər çıxmaq istəyənin payını alırlar. Ancaq bunu bazar qaydasında deyil, qanunun verdiyi xüsusi hüquqi alət kimi edirlər.

“Peşman haqqı”nın praktik mənası: Bu anlayışı real situasiyada izah edək. Yenə üç mülkiyyətçi misalını götürək: tutaq ki, üç qonşu bir həyət evində ortaqlıq şəklində yaşayır (və ya bir binada 3 mənzil sahibidir). Ev köhnədir, bir qonşu (A) deyir ki, “artıq burada yaşaya bilməyəcəyəm, ev dağılıb, çıxıram, payımı istəyirəm”. Digər iki qonşu (B və C) isə evi tərk etmək istəmir, təmir etməyə çalışacaq. A qonşu hüququna xitam verilməsi üçün iddia qaldırır. Məhkəmə şəraiti araşdırmamışdan öncə B və C qərara gəlirlər ki, A-nın payını pul verib alsınlar. Onlar A-ya mülkiyyət payının (yaxud mənzilinin) dəyəri qədər pul təklif edirlər. A razılıq etsə, öz mülkiyyət payını onlara verir (əslində bu, artıq könüllü alqı-satqıdır, məhkəmə müdaxiləsinə ehtiyac qalmır). Bu pul *peşman haqqıdır* – A, məhkəmədə hüququna xitam tələb etmək qərarından “peşman olur”, çünki pulunu alıb mülkiyyətdən çəkilir. B və C üçün isə bu, əmlaklarını itirməmək üçün verdikləri bir növ “fidyə”dir, amma gələcəkdə evin tam sahibi olacaqları üçün onlar da qazancılı çıxırlar.

Tutaq ki, könüllü razılıq mümkün olmadı, iş məhkəməyə getdi. Məhkəmə 234-cü maddəni tətbiq etməzdən əvvəl də tərəfləri barışıq sazişi bağlamağa təşviq edə bilər. Məhkəmə prosesində A iddia edərsə ki, “mən burada qala bilmərəm, çıxmaq istəyirəm, mülkiyyət hüququma xitam verilsin”, hakim də soruşa bilər ki, B və C, siz onun payını ala bilərsinizmi? Əgər B və C razılıq etsə, onda əslində məhkəmə qərarı da bu razılığı təsdiqləyən qərar olacaq – məsələn, *A-nın payını B və C alsın, A-ya da filan miqdarda kompensasiya ödənilsin*. Bu qərar çıxarsa, 234-cü maddə üzrə formal “hüquqa xitam” baş vermir, çünki A artıq könüllü şəkildə çıxmağa razı olmuş olur (əvəzini alaraq). Hakim də qərarında bunu qeyd edib icrasını təmin edir. Gördüyümüz kimi, “peşman haqqı” anlayışı əslində *mülkiyyət hüququnun tam məcburi qaydada alınmasının əvəzinə, imkan daxilində iqtisadi razılaşma yolu ilə həllini təşviq edir*. Bu da qanunun humanist və çevik xarakterini göstərir.

234-cü maddədə “peşman haqqı” termininin işlədilməsi, qanunun ədəbi dildə ifadəsi baxımından maraqlıdır. Bir çox qanunlarımızda sırf hüquqi terminlər yer aldığı halda, burada bəlkə də ilk baxışda qeyri-rəsmi görünən “peşman haqqı” ifadəsi seçilib. Bu, yəqin ki, terminoloji uyğunluq üçündür – rus dilindəki “отступное” və ya ingilis dilindəki “compensation for withdrawal” anlayışına uyğun milli ifadə tapmaq lazım idi. Nəticədə, “peşman haqqı” termini qanuna daxil edilib. Onun məzmununu izah etdikdən sonra aydın olur ki, bu, çox da “qeyri-rəsmi” deyil, əksinə, hüquqi mahiyyət daşıyan bir mexanizmdir.

“Peşman haqqı ödəməklə hüquqa xitamın qarşısının alınması” 234-cü maddənin ən mühüm elementlərindəndir. Bu mexanizm sayəsində qanun, qəzalılıqla bağlı məsələlərdə sadəcə sərt şəkildə “hamını çıxartmaq” yolunu tutmur, alternativ çıxış yolu verir. Mülkiyyətçilər öz aralarında razılığa gələrək və kompensasiya vasitəsi ilə problemi həll edə bilirlər. Bu işə mülki hüququn dispoziitiv ruhuna uyğundur – yəni qanun məcburetmə imkanı yaratmaqla yanaşı, anlaşma və iqtisadi yol ilə həll imkanını da saxlayır. Mülkiyyət hüququnun müdafiəsi baxımından bu, çox önəmlidir. Çünki “peşman haqqı” olmayan ssenaridə, məsələn, bir nəfərin imkansızlığı üzündən digərləri də evindən məhrum edilə bilərdi; amma “peşman haqqı” mexanizmi bu durumun qarşısını alır, hamının mənafeyinə uyğun bir yol təklif edir.

IV. Nəticə

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 234-cü maddəsi mülki hüquqda çoxmənşilli binalarla bağlı mühüm bir normadır. O, istisna hal olaraq mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılmasına yol açsa da, əslində *ictimai təhlükəsizlik, yaşayış hüququ və mülkiyyətçilərin mənafehlərinin balanslaşdırılması* məqsədinə xidmət edir. Normanın təhlilindən görünür ki, burada incə bir tarazlıq qurulub: bina faktiki məhv olduqda və ya ciddi dağıntıya uğradıqda, daha onu saxlamanın mənası qalmır – hüquq da reallığa uyğun olaraq sona yetir. Lakin bu proses ədalətli şəkildə qurulur: *ya bütün sahiblər razı qalacaq şəkildə kompensasiya almalıdır, ya da istəyəndə binanı xilas etmək imkanı olmalıdır*. 234-cü maddə həm nəzəri mahiyyəti, həm müqayisəli hüquqda analoqları, həm də (məhdud da olsa) praktik tətbiq təcrübəsi göstərir ki, belə hallar üçün optimal həll yolu məhz budur.

Müasir dövrdə Bakıda və regionlarda həyata keçirilən geniş quruculuq işləri, köhnə binaların yenilənməsi proseslərində bu maddənin rolu, qanunda mövcudluğu əhəmiyyətlidir. Bu norma mübahisəli hallarda tətbiq olunaraq həm sakinlərin hüququnu qorumaq, həm də şəhərsalma tədbirlərinin qarşısındakı hüquqi maneələri aşmaq üçün istifadə oluna bilər. Əlbəttə, istənilən halda *mülkiyyətçinin konstitusion hüquqları, o cümlədən ədalətli kompensasiya almaq hüququ təmin olunmalıdır*. Mülki Məcəllənin 234-cü maddəsi də bunu nəzərdə tutur - birbaşa “kompensasiya” sözü işlənməyə də, “peşman haqqı” və s. anlayışlarla eyni məna hasil olur.

Sonda vurğulamaq yerinə düşər ki, qeyd olunan norma qanunvericilikdə nadir hallarda istifadə olunan, xüsusi vəziyyətlər üçündür. Ümid edilir ki, ölkəmizdə çox az mülkiyyətçi belə ekstremal üsulla evindən ayrılmaq məcburiyyətində qalar. Ancaq əgər zərurət yaranarsa, qanunda *aydın mexanizmin olması* vacibdir. Bu norma da həmin funksiyanı yerinə yetirir. Müqayisəli hüquq kontekstində Azərbaycanın bu sahədə mütərəqqi həlləri mənimsədiyi görünür. Gələcəkdə şəhərlərin köhnəlmiş fonunun yenilənməsi, həmçinin fəvqəladə vəziyyətlərdə binaların zədələnməsi kimi məsələlərdə 234-cü maddə mühüm istinad nöqtəsi olacaq. Onun tətbiqi işə qanunun həm hərfi tələblərinə, həm də ruhuna uyğun şəkildə, yəni ədalət, qanunilik və mənafehlərin balansı prinsipləri gözlənilməklə həyata keçirilməlidir.

REFERENCES (ƏDƏBİYYAT):

1. Around 200 buildings are planned to be demolished in Baku (in Azerbaijani / *Bakıda 200-ə yaxın bina söküləcək*.
URL: <https://big.az/554202-bakida-200-e-yaxin-bina-sokulecek-eraziler-aciqlandi.html> (last access: 10.03.2025).
2. Civil Code of the Republic of Azerbaijan (in Azerbaijani / *Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi*.
URL: <https://e-qanun.az/framework/46944> (last access: 09.03.2025).
3. Civil Code of the Russian Federation (in Russian / *Гражданский кодекс Российской Федерации*).
URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (last access: 10.03.2025).
4. Housing Code of the Republic of Azerbaijan (in Azerbaijani / *Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi*.
URL: <https://e-qanun.az/framework/46955> (last access: 09.03.2025).

5. More than 100 buildings in Baku are in an emergency condition – statement by the Ministry of Emergency Situations (in Azerbaijani / *Bakıda 100-dən artıq bina qəzalı vəziyyətdədir – FHN-dən açıqlama*).
URL: <https://fed.az/az/insaat-ve-emlak/bakida-100-den-artiq-bina-qezali-veziyyetdedir-fhn-den-aciqlama-130405> (last access: 10.03.2025).
6. Swiss Civil Code.
URL: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/legislation/details/19185> (last access: 09.03.2025).
7. Turkish Condominium Ownership Law (in Turkish / *Türkiye Kat Mülkiyeti Kanunu*).
URL: <https://www.lexpera.com.tr/resmi-gazete/metin/kat-mulkiyeti-kanunu-12038-634> (last access: 10.03.2025).

ARTICLE 234 OF THE CIVIL CODE OF THE REPUBLIC OF AZERBAIJAN – “TERMINATION OF OWNERSHIP RIGHTS TO A PART OF A RESIDENTIAL BUILDING”: LEGAL NATURE AND COMPARATIVE ANALYSIS

RUFAT GOYUSHOV¹

Abstract

This article provides a comprehensive and detailed analysis of Article 234 of the Civil Code of the Republic of Azerbaijan—“Termination of Ownership Rights to a Component Part of a Residential Building”—from legal, practical, and comparative law perspectives. Initially, the reasons behind the enactment of this provision, its stages of historical development, and its place within the Azerbaijani civil law system are explored. The author elaborates on the scope of application of the article, offering examples from judicial practice, particularly regarding residential buildings that are deemed hazardous or are being demolished in the public interest. The article further compares the Azerbaijani approach with the legislation of Switzerland, Türkiye, and Russia, highlighting both the similarities and distinctive features of analogous mechanisms in various legal systems. Special emphasis is placed on the concept of “peşman haqqı”—known in comparative law as “compensation for withdrawal”, “compensation in lieu” or “compensatory payment”—and its legal essence as a tool for resolving property disputes between owners. It is underlined that this mechanism plays a balancing role in the resolution of conflicts arising between entrepreneurs and property holders. The procedures for calculating and paying this compensation, as well as its impact on social justice, are thoroughly examined. Moreover, the article notes that the application of this legal norm leads to significant consequences not only in the legal domain but also from social, economic, and urbanization perspectives. The author points out that, as a result of applying Article 234, special attention is paid to protecting the rights of property holders, especially during urban redevelopment projects in large cities involving old or unfit buildings. This protection is recognized as playing an essential role in the implementation of the state’s social policy. Ultimately, the study concludes that this provision is both innovative and progressive in terms of legal technique and policy, serving as a crucial instrument in balancing property rights with public interests.

Keywords: *Property rights, condominium, hazardous buildings, compensation for withdrawal, forced termination, Civil Code, residential ownership.*

¹ PhD in Law / Department of Civil Law of the Faculty of Law of Baku State University / email: rufat.goyushov@gmail.com

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ В ЗДОРОВОЙ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЕ: МЕЖДУНАРОДНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

РУФАТ ГОЮШОВ¹

Резюме

В данной статье подробно и комплексно анализируется норма статьи 234 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики — «Прекращение права собственности на составную часть жилого здания» — с точки зрения права, практики и сравнительного правоведения. Вначале рассматриваются причины появления данной нормы, этапы исторического развития и место, которое она занимает в системе гражданского права Азербайджана. Автор подробно объясняет сферу применения статьи, приводит примеры судебной практики, особенно по жилым зданиям, находящимся в аварийном состоянии или ликвидируемым в общественных интересах. В статье проводится сравнение с законодательством Швейцарии, Турции и России, выявляются как общие, так и отличительные черты аналогичных механизмов в различных правовых системах. Особое внимание уделяется механизму «отступного» (в азербайджанском законе – “реşтан haqqı”) как инструменту урегулирования правовых конфликтов между собственниками; подчеркивается, что этот механизм играет балансирующую роль в разрешении споров между предпринимателями и собственниками. Рассматриваются порядок расчета, выплат возмещения и его влияние на социальную справедливость. Кроме того, отмечается, что применение данной нормы приводит к важным последствиям не только в юридической, но и в социальной, экономической и урбанистической сферах. Автор отмечает, что в процессе применения статьи 234, особенно при осуществлении проектов по реконструкции в крупных городах, особое внимание уделяется защите прав собственников, использующих старые и непригодные здания, что играет важную роль в реализации социальной политики государства. В заключение, в исследовании делается вывод, что данная норма является инновационной и прогрессивной как с точки зрения юридической техники, так и политики, и служит важным инструментом для поддержания баланса между правами собственности и общественными интересами.

Ключевые слова: право собственности, жилой дом, кондоминиум, аварийное здание, отступное, принудительное прекращение, статья 234.

Məqalənin redaksiyaya daxil olma tarixi: 12.03.2025

Çapa qəbul tarixi: 17.09.2025

¹ Доктор философии по праву / Кафедра гражданского права юридического факультета Бакинского Государственного Университета / email: rufat.goyushov@gmail.com