



Mülki hüquq üzrə kazuslar

— ♦ — Praktiki vəsait — ♦ —

MÜLKİ HÜQUQ ÜZRƏ KAZUSLAR

Hüquq fakültəsi tələbələri, hakimliyə, vəkilliyə və
notariat orqanlarına hazırlaşanlar üçün praktiki vəsait

Vərəsəlik • Daşınmaz əmlak • Müqavilələr
Nümayəndəlik • Ailə əmlakı • Ali Məhkəmə təcrübəsi

Müəllif

Xüsusi notarius Əli Hacıyev

Bakı - 2026

Müəllifdən

Bu praktiki vəsait mülki hüquq üzrə praktiki təhlil bacarıqlarının formalaşdırılması məqsədi ilə hazırlanmış 44 kazusdan ibarətdir. Kazuslar vərəsəlik hüququ, əşya hüququ, öhdəlik hüququ, ailə əmlak münasibətləri, daşınmaz əmlak dövryyəsi, nümayəndəlik, xarici elementli mülki münasibətlər və notariat fəaliyyəti ilə bağlı tipik hüquqi problemləri əhatə edir.

Kazuslar müxtəlif xarici mənbələrdə istifadə olunmuş praktiki hüquq tapşırıqlarının fakt modelləri əsasında Azərbaycan hüquqi mühitinə uyğunlaşdırılmışdır. Mətnlər sözbəsöz tərcümə deyil; tədris məqsədi ilə yenidən işlənmiş, Azərbaycan mülki hüquq və notariat praktikası üçün aktuallaşdırılmışdır.

Vəsaitin məqsədi hüquqi normanı mexaniki tətbiq etmək deyil, faktiki halları sistemli təhlil etmək, əsas və ikinci dərəcəli hüquqi məsələləri ayırmaq, hüquqi riskləri müəyyənləşdirmək və mülki-hüquqi nəticəni əsaslandırmaq bacarığını inkişaf etdirməkdir.

Vəsaitdə hər kazus eyni metodik model üzrə verilir: faktiki hallar, tapşırıq və müzakirə istiqamətləri. Bu quruluş oxucunun hüquqi problemi ayırmasına, tətbiq ediləcək normaları müəyyən etməsinə və praktiki nəticə çıxarmasına kömək edir.

Mündəricat

- Kazus 1. Vəsiyyətnamə, xəstə şəxsin iradə ifadəsi, məcburi pay və vəsiyyət icraçısı
- Kazus 2. Daşınmaz əmlakın satışı, üstünlük hüququ, xarici etibarnamə, ipoteka və həbs
- Kazus 3. Faktiki birgə yaşayış, bağışlama, üçüncü şəxs xeyrinə öhdəlik və şərtləli əqd
- Kazus 4. Xaricdə yaşayan şəxsin vəsiyyətnaməsi, xarici həyat yoldaşı, eşitmə qüsuru və mirasdan məhrumetmə
- Kazus 5. Vərəsəlik kütləsinin hesablanması, sağ qalan həyat yoldaşı, əvvəlki nikahdan övlad və bağışlamalar
- Kazus 6. Vərəsəlik planlaşdırması, həyat yoldaşına üstünlük verilməsi və biznesin ölümündən sonra idarə olunması
- Kazus 7. Transsərhəd vərəsəlik, xarici ölkədə daşınmaz əmlak, boşanma prosesi və ər-arvad əmlak rejimi
- Kazus 8. Məktub formasında son iradə, yaşayış hüququ və xarici elementli vəsiyyət sənədi
- Kazus 9. Daşınmaz əmlakın satışı, reyestrdə görünən və görünməyən yüklülük, qonşunun istifadə iddiası
- Kazus 10. İpotekalı evin vəsiyyət edilməsi, borcun taleyi və miras şəhadətnaməsi
- Kazus 11. Vəsiyyət qabiliyyəti, dərman təsiri, psixi yanılma və vəsiyyətnamənin mübahisələndirilməsi riski
- Kazus 12. Qiymətli əşyanın satışı, mühüm yanılma, zəmanət və müqavilənin ləğvi
- Kazus 13. İcarə müqaviləsi, əvvəlki icarəçinin çıxarması, icarə hüququnun ötürülməsi və müddətdən sonra istifadə
- Kazus 14. MMC payının bağışlanması, digər iştirakçıların razılığı və biznesin idarə olunması
- Kazus 15. Xeyriyyə məqsədli vəsiyyət, fond yaradılması, əmlakın təyinatı və idarəçinin məsuliyyəti
- Kazus 16. Birgə bank hesabı, vəsiyyətnamə və sağ qalan hesab sahibinin hüquqları
- Kazus 17. Yaşayış hüququ, ömürlük istifadə və sonrakı alıcıya qarşı hüququn qüvvəsi
- Kazus 18. Tikili ilə torpaq sahəsinin hüquqi taleyi, əlavə tikili, sənədsiz artırma və alıcının müdafiəsi
- Kazus 19. Ölümündən əvvəl verilmiş etibarnamə, nümayəndə vasitəsilə satış və etibarnamənin qüvvəsinin sona çatması
- Kazus 20. Nikah dövründə əldə edilmiş əmlakın satışı, həyat yoldaşının razılığı və sonradan mübahisə
- Kazus 21. Əl yazılı vəsiyyətnamə, şərtləli vəsiyyət, ehtiyat vərəsə və əmlakın sonrakı taleyi
- Kazus 22. Mirasdan imtina müqaviləsi, məcburi pay, gələcək vərəsələrin hüquqları və müqavilənin həddləri
- Kazus 23. Mirasın rəddi, vərəsəlik paylarının yenidən hesablanması və vəsiyyətnamənin icrası
- Kazus 24. Mirasçılıqdan çıxarma, ailədaxili münafiqə, təhqir və hüquqi əsasın yetərliyi
- Kazus 25. Hədə-qorxu ilə tərtib etdirilmiş vəsiyyətnamə, iradənin sərbəstliyi və etibarsızlıq riski
- Kazus 26. Övladlığa götürmə, nikahdankənar uşaq, yarımqan qohumlar və miras paylarının hesablanması
- Kazus 27. Daşınmaz əmlak satış vədi, şəxsi hüququn reyestrdə qeydiyyatı və üçüncü şəxsə satış
- Kazus 28. Ailə yaşayış yeri kimi istifadə edilən mənzilin satışı, ər-arvadın razılığı və reyestr qeydi
- Kazus 29. Yetkinlik yaşına çatmayan şəxsin daşınmaz əmlak alması, notarial forma və valideyn razılığı
- Kazus 30. Daşınmaz əmlak müqaviləsində yanlış hüquqi məsləhət, forma qüsuru və zərərin ödənilməsi
- Kazus 31. Zərfin üzərində imzalanmış əl yazılı vəsiyyətnamə, forma qüsuru və xeyriyyə təşkilatının vərəsəliyi
- Kazus 32. Boşanma prosesi başa çatmadan ölüm, sağ qalan həyat yoldaşının miras hüququ və əvvəlki vəsiyyətnamə
- Kazus 33. Saxta etibarnamə əsasında satılmış mənzil, sonrakı alıcıların vicdanlılığı və reyestrə etimad

- Kazus 34. Paylı mülkiyyətdə olan əmlakın bölünməsi, payın ayrılması və hərracdən satış
- Kazus 35. Məhkəmə tərəfindən təsdiq edilmiş barışıq sazişinin təhdid əsasında bağlanması və sonradan etibarsızlıq iddiası
- Kazus 36. İpoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi, yaşayış sahəsinin boşaldılması və ailə üzvlərinin hüquqları
- Kazus 37. Təkrar hərrac baş tutmadıqdan sonra ipoteka saxlayanın əmlakı qəbul etməməsi və ipotekaya xitam
- Kazus 38. İpoteka predmeti olmayan əmlakın icra qaydasında hərracdən satılması və hərrac qaydasının düzgün seçilməsi
- Kazus 39. Lizing obyektinin dəyərinin əvvəlcədən qismən ödənilməsi, mülkiyyət hüququ və müqavilənin xitamı
- Kazus 40. Zəminin əmək haqqından akseptsiz tutulma, müqavilə azadlığı və sosial müdafiə həddi
- Kazus 41. Kredit müqaviləsi üzrə borcun tutulması işi gedərkən həmin müqavilənin ayrıca iddia ilə etibarsız sayılmasının tələb edilməsi
- Kazus 42. Notariusun icra qeydi əsasında borclunun əmlakının hərraca çıxarılması və üçüncü şəxsin hüquqları
- Kazus 43. Paylı mülkiyyətdə olan qeyri-yaşayış sahəsinin bir payçı tərəfindən icarəyə verilməsi
- Kazus 44. Kommersiya krediti, təminat müqaviləsi və borclunun əmək haqqı hesabına yönəlmə
- Metodik göstərişlər: kazusların həlli üzrə tövsiyə olunan struktur

Kazus 1. Vəsiyyətnamə, xəstə şəxsin iradə ifadəsi, məcburi pay və vəsiyyət icraçısı

Faktiki hallar

Rauf Əliyev ağır nevroloji xəstəlikdən əziyyət çəkir. Xəstəlik nəticəsində o, danışmaq qabiliyyətini itirmişdir. Bununla belə, həkim rəyinə əsasən Rauf Əliyevin anlama, düşünmə və iradəsini ifadə etmə qabiliyyəti saxlanılmışdır. O, xüsusi notarius müraciət edərək vəsiyyətnamə tərtib etmək istəyir.

Rauf Əliyev ikinci dəfə Nigar Məmmədova ilə nikahdadır. Onun əvvəlki nikahından üç övladı vardır: Kamran Əliyev, Leyla Əliyeva və Murad Əliyev. Murad Əliyev ağır psixi əlilliyi olan şəxsdir və gündəlik həyatında daimi qayğıya ehtiyac duyur.

Rauf Əliyev vəsiyyətnamədə aşağıdakı sərəncamların göstərilməsini istəyir:

- Həyat yoldaşı Nigar Məmmədovaya şəhər kənarında yerləşən torpaq sahəsindən ömürlük istifadə hüququ verilsin.
- Ağır əlilliyi olan oğlu Murad Əliyevə yüksək dəyərli mənzil vəsiyyət edilsin.
- Qalan əmlak Kamran Əliyev və Leyla Əliyeva arasında bərabər bölünsün.
- Kamran Əliyevin adına rəsmiləşdirilmiş mənzilin əslində Rauf Əliyevin vəsaiti hesabına alındığı və bunun miras bölgüsündə nəzərə alınmalı olduğu göstərsin.
- Leyla Əliyevaya əvvəllər bağışlanmış mənzil miras bölgüsündə nəzərə alınmasın.
- Rauf Əliyev vəsiyyətnaməsinin icraçısı kimi vəsiyyətnaməni təsdiq edən notariusun özünün təyin olunmasını istəyir.
- Murad Əliyev vəfat etdikdən sonra ona vəsiyyət edilən mənzilin Kamran Əliyev və Leyla Əliyevaya keçməsi nəzərdə tutulsun.
- Kamran Əliyev və Leyla Əliyeva gələcəkdə ağır xəstəlikdən əziyyət çəkən şəxslərə yardım məqsədilə fond yaratmağa borclu olsunlar.
- Vəsiyyətnamə üzrə gələcək mübahisələr ailənin tanıdığı vəkil Elçin Həsənov tərəfindən həll edilsin.

Tapşırıq

- Danışmaq qabiliyyətini itirmiş, lakin idrak qabiliyyəti saxlanılmış şəxsin vəsiyyətnaməsi hansı qaydada rəsmiləşdirilməlidir?
- Rauf Əliyevin iradəsinin həqiqi və sərbəst ifadə olunmasını təmin etmək üçün notarius hansı əlavə tədbirləri görməlidir?
- Həyat yoldaşı Nigar Məmmədovanın və övladların məcburi pay hüquqları pozula bilərmi?
- Murad Əliyevin xeyrinə xüsusi vəsiyyət sərəncamı verilməsi mümkündürmü?
- "Murad Əliyev vəfat etdikdən sonra mənzil Kamran Əliyev və Leyla Əliyevaya keçsin" şərti hüquqi baxımdan necə qiymətləndirilməlidir?
- Notarius vəsiyyət icraçısı təyin edilə bilərmi? Bu halda maraqlar toqquşması yarana bilərmi?
- Gələcək mübahisələrin konkret vəkil tərəfindən həll edilməsi barədə şərt məcburi hüquqi qüvvəyə malikdirmi?
- Notarius hansı sərəncamları vəsiyyətnaməyə daxil edə, hansılarının daxil edilməsindən imtina etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Vəsiyyətnamənin forma və məzmun tələblərinin müəyyən edilməsi;
- Fəaliyyət qabiliyyəti və iradə ifadəsinin qiymətləndirilməsi;
- Məcburi pay institutunun tətbiqi;
- Əlilliyi olan şəxsin vərəsəlik hüquqlarının qorunması;

- Vəsiyyət icraçısı institutunun düzgün tətbiqi;
- Notariusun etik və hüquqi məsuliyyətinin qiymətləndirilməsi.

Kazus 2. Daşınmaz əmlakın satışı, üstünlük hüququ, xarici etibarnamə, ipoteka və həbs

Faktiki hallar

Orxan Qasimov və Tural Qasimov qardaşdirlar. Valideynlərinin ölümündən sonra onlar bir neçə daşınmaz əmlaka bərabər paylarla mülkiyyətçi olmuşlar. Sonradan notarial qaydada bölgü aparılmış və Orxan Qasimova şəhərdə yerləşən villa və ona bitişik 6000 kv.m torpaq sahəsi verilmişdir.

Bölgü müqaviləsində belə şərt nəzərdə tutulmuşdur: Orxan Qasimov həmin əmlakı satmaq istədikdə, 10 il müddətində Tural Qasimovun üstünlük hüququ vardır.

Orxan Qasimov həmin villa və torpaq sahəsini Elvin Rzayevə satmaq barədə ilkin razılıq əldə edir. Elvin Rzayev beh ödəyir. Lakin sonradan bildirir ki, əsas alıcı kimi özü deyil, tək təsisçisi və direktoru olduğu "Aran Invest" MMC çıxış edəcəkdir.

Tural Qasimov üstünlük hüququndan imtina etməyə razıdır, lakin bunun müqabilində Orxan Qasimovdan müəyyən pul məbləği tələb edir. Eyni zamanda Tural Qasimovun Orxan Qasimova həmin məbləğdə borcu vardır və tərəflər qarşılıqlı tələblərin əvəzləşdirilməsini istəyirlər.

Tural Qasimov xaricdə olduğu üçün notariat kontoruna şəxsən gələ bilmir. O, həyat yoldaşı Sevinc Qasimovaya Belçika notariusu tərəfindən fransız dilində tərtib olunmuş etibarnamə vermişdir. Azərbaycan notariusu fransız dilini bilmir.

Notarius yoxlama zamanı müəyyən edir ki, villa və torpaq sahəsi üzərində:

1. məhkəmə qərarı əsasında ipoteka qeydi mövcuddur;
2. icra məmuru tərəfindən həbs tədbiri tətbiq edilmişdir;
3. torpaq sahəsində yerləşən yardımçı tikili daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində tam əks olunmamışdır;
4. villa üzrə bəzi istismar sənədləri təqdim edilməmişdir.

"Aran Invest" MMC satış qiymətini birbaşa satıcıya ödəmək istəmir və notariusdan ödənişin hüquqi cəhətdən təhlükəsiz mexanizmlə aparılmasını tələb edir. Bundan başqa, MMC həmin əmlakı 20 il müddətinə təhsil və xeyriyyə məqsədləri üçün istifadə etmək niyyətindədir.

Tapşırıq

1. Orxan Qasimovla "Aran Invest" MMC arasında alqı-satqı müqaviləsi bağlana bilərmi?
2. Elvin Rzayevin ilkin razılaşmadan sonra alıcı kimi MMC-ni göstərməsi hansı hüquqi nəticə yaradır?
3. Tural Qasimovun üstünlük hüququndan imtinası hansı formada rəsmiləşdirilməlidir?
4. Qarşılıqlı pul tələblərinin əvəzləşdirilməsi notarial sənəddə necə əks etdirilməlidir?
5. Belçika notariusu tərəfindən fransız dilində verilmiş etibarnamə qəbul edilə bilərmi?
6. Xarici etibarnamə üzrə apostil, tərcümə və səlahiyyət məsələləri necə yoxlanılmalıdır?
7. İpoteka və həbs mövcud olduğu halda əmlakın satışı mümkündürmü?
8. Alıcının pul vəsaitinin təhlükəsiz ödənilməsi üçün hansı hüquqi mexanizmlər tətbiq oluna bilər?
9. Yardımçı tikilinin reyestrdə tam əks olunmaması alqı-satqı müqaviləsinin təsdiqinə maneədirmi?
10. Əmlakın təhsil və xeyriyyə məqsədi ilə uzunmüddətli istifadəsi hansı hüquqi konstruksiya ilə rəsmiləşdirilə bilər?

Müzakirə istiqamətləri

- Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların yoxlanılması;
- Üstünlük hüququnun tətbiqi;
- Xarici etibarnamənin hüquqi qüvvəsinin müəyyən edilməsi;

- İpoteka və həbsin alqı-satqıya təsirinin qiymətləndirilməsi;
- Notariusun risk barədə xəbərdarlıq vəzifəsinin müəyyən edilməsi;
- Korporativ alıcı ilə əqd bağlanmasının xüsusiyyətlərinin təhlili.

Kazus 3. Faktiki birgə yaşayış, bağışlama, üçüncü şəxs xeyrinə öhdəlik və şərtli əqd

Faktiki hallar

Adrian Morozov xarici ölkə vətəndaşıdır. O, boşanmışdır və bir neçə ildir Azərbaycan vətəndaşı Səbinə Həsənova ilə faktiki birgə yaşayır. Səbinə Həsənova nikahda deyil və onun əvvəlki münasibətdən 9 yaşlı oğlu Ramil Həsənov vardır. Ramil Həsənovun saxlanması və tərbiyəsi faktiki olaraq anası Səbinə Həsənova tərəfindən həyata keçirilir.

Adrian Morozov və Səbinə Həsənova xüsusi notariusa müraciət edərək birgə yaşayış dövründə əmlak münasibətlərini tənzimləyən müqavilə bağlamaq istəyirlər.

Adrian Morozovun mülkiyyətində Bakı şəhərində yerləşən mənzil vardır. O, həmin mənzilin 1/2 hissəsini əvəzsiz olaraq Səbinə Həsənovaya vermək istəyir.

Tərəflər müqavilədə aşağıdakı şərtlərin göstərilməsini istəyirlər:

1. Tərəflər nikahda olmadıqlarına baxmayaraq, gələcəkdə əldə edəcəkləri əmlakın ayrıca mülkiyyət sayılmasını qəbul edirlər.
2. Adrian Morozov Səbinə Həsənovanın oğlu Ramil Həsənovu iqtisadi müstəqillik əldə edəndək saxlamağı öhdəsinə götürür.
3. Bu öhdəlik Ramil Həsənovun 30 yaşına çatmasından gec olmayaraq başa çatmalıdır.
4. Saxlanma öhdəliyinin təminatı kimi Adrian Morozov özünə məxsus kommersiya obyektini xüsusi təminat predmeti kimi göstərmək istəyir.
5. Əgər Səbinə Həsənova iki il ərzində münasibəti birtərəfli qaydada dayandırarsa, mənzilin ona verilmiş 1/2 hissəsi Adrian Morozova qayıtmalı və Ramil Həsənovla bağlı saxlanma öhdəliyi başa çatmalıdır.

Tapşırıq

1. Nikahda olmayan şəxslər arasında əmlak münasibətlərini tənzimləyən müqavilə bağlana bilərmi?
2. Mənzilin 1/2 hissəsinin Səbinə Həsənovaya verilməsi hansı əqd kimi rəsmiləşdirilməlidir?
3. Bağışlama müqaviləsinə münasibətin davam etməsi və ya bitməsi ilə bağlı şərt daxil edilə bilərmi?
4. Adrian Morozovun Ramil Həsənovun saxlanmasını öhdəsinə götürməsi üçüncü şəxs xeyrinə öhdəlik kimi qiymətləndirilə bilərmi?
5. Ramil Həsənovun saxlanması öhdəliyinin 30 yaş həddi ilə məhdudlaşdırılması qanunauyğundurmu?
6. Kommersiya obyektinin saxlanma öhdəliyinin təminatı kimi göstərilməsi mümkündürmü?
7. Mənzilin əvvəlki sahibə qayıtması barədə şərt etibarlı sayıla bilərmi?
8. Bu əqd Adrian Morozovun kreditorlarının hüquqlarını poza bilərmi?
9. Notarius hansı şərtləri qəbul etməli, hansı şərtlərin qanuna uyğun olmadığını tərəflərə izah etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Nikahdankənar münasibətlərdə əmlak müqavilələrinin hüquqi təbiətinin müəyyən edilməsi;
- Bağışlama müqaviləsinin şərtlərinin qiymətləndirilməsi;
- Üçüncü şəxs xeyrinə öhdəliklərin tətbiqi;
- Yetkinlik yaşına çatmayan şəxsin mənafeyinin qorunması;
- Şərtli əqdlərin etibarlılığının təhlili;
- Notariusun qanuna zidd şərtləri rəsmiləşdirməmək vəzifəsinin qiymətləndirilməsi.

Kazus 4. Xaricdə yaşayan şəxsin vəsiyyətnaməsi, xarici həyat yoldaşı, eşitmə qüsuru və mirasdan məhrumetmə

Faktiki hallar

Fərid Sadıqov Azərbaycan vətəndaşıdır, lakin uzun illərdir ABŞ-da yaşayır. O, avtomobil qəzasından sonra eşitmə qabiliyyətini demək olar ki, tam itirmişdir. Fərid Sadıqov ABŞ vətəndaşı olan Anna Miller ilə nikahdadır.

Fərid Sadıqovun Azərbaycanda bir neçə daşınmaz əmlakı, ABŞ-da isə bank hesabları və depozitləri vardır. Azərbaycana səfəri zamanı o, xüsusi notariusə müraciət edərək vəsiyyətnamə tərtib etmək istəyir.

Fərid Sadıqov vəsiyyətnamədə aşağıdakı sərəncamların göstərilməsini istəyir:

1. ABŞ-dakı bank hesabları və depozitləri həyat yoldaşı Anna Millərə qalsın.
2. Azərbaycanda yerləşən köhnə ailə evi Anna Millərə verilsin, lakin o, həmin evi sata bilməsin.
3. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahəsi də Anna Millərə verilsin.
4. Həmin torpaq sahəsində uzun illər çalışan işçi Qurban Məmmədov işini davam etdirdsin.
5. Qardaşı oğlu Cavid Sadıqova ailə evində saxlanılan rəsm kolleksiyası və kitabxana verilsin, lakin Cavid Sadıqov yalnız müəyyən müddət ərzində ali təhsilini başa vurarsa bu əmlakı əldə etsin.
6. Fərid Sadıqov əvvəllər münasibətdə olduğu qadından doğulmuş Emil adlı şəxsi öz övladı kimi tanımaq istəyir.
7. Fərid Sadıqov bildirir ki, Emil vaxtilə ona qarşı ağır cinayət törətməyə cəhd etdiyinə görə onun mirasdan pay almasını istəmir.
8. Fərid Sadıqov atasını da mirasdan məhrum etmək istəyir, çünki atası uşaq vaxtı ona qayğı göstərməmişdir.
9. Fərid Sadıqov istəyir ki, Anna Miller vəsiyyətnaməni məhkəmədə mübahisələndirərsə, mirasdan məhrum edilsin.

Tapşırıq

1. Xaricdə daimi yaşayan Azərbaycan vətəndaşının vəsiyyətnaməsinin rəsmiləşdirilməsi zamanı hansı hüquqi məsələlər araşdırılmalıdır?
2. Eşitmə qabiliyyətini itirmiş şəxsin vəsiyyətnaməsi hansı prosedur təminatları ilə təsdiq edilməlidir?
3. ABŞ-dakı bank hesabları və depozitləri Azərbaycan notariusu tərəfindən təsdiq edilən vəsiyyətnamədə göstərilə bilərmi?
4. Ailə evinin Anna Millərə verilməsi, lakin onun satılmasına qadağa qoyulması barədə şərt etibarlıdır mı?
5. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahəsinin xarici vətəndaşa vəsiyyət edilməsi hansı məhdudiyyətlər yarada bilər?
6. İşçi Qurban Məmmədovun torpaq sahəsində işini davam etdirməsi barədə vəsiyyət sərəncamı hansı hüquqi nəticə doğurur?
7. Cavid Sadıqova şərtə bağlı vəsiyyət edilməsi mümkündür mü?
8. Emil adlı şəxsin övlad kimi tanınması və eyni zamanda mirasdan kənarlaşdırılması necə qiymətləndirilməlidir?
9. Atanın "qayğı göstərməməsi" əsası ilə mirasdan məhrum edilməsi mümkündür mü?
10. Vəsiyyətnaməni mübahisələndirən vərəşənin mirasdan məhrum edilməsi barədə şərt etibarlı sayıla bilərmi?

Müzakirə istiqamətləri

- Xarici elementli vərəsəlik münasibətlərinin təhlili;
- Fiziki qüsuru olan şəxsin iradə ifadəsinin rəsmiləşdirilməsi;
- Xarici vətəndaşın Azərbaycandakı əmlaka hüquq əldə etməsi məsələlərinin müəyyən edilməsi;
- Şərtlə vəsiyyət sərəncamlarının qiymətləndirilməsi;
- Ləyaqətsiz vərəsə və mirasdan məhrumetmə institutunun tətbiqi;
- Notariusun vəsiyyətnamə üzrə hüquqi riskləri izah etmək vəzifəsinin qiymətləndirilməsi.

Kazus 5. Vərəsəlik kütləsinin hesablanması, sağ qalan həyat yoldaşı, əvvəlki nikahdan övlad və bağışlamalar

Faktiki hallar

Əli Nağıyev vəfat etmişdir. Ondan sonra həyat yoldaşı Günel Nağıyeva, bu nikahdan olan iki övladı - Nərimin Nağıyeva və Rəşad Nağıyev, həmçinin əvvəlki münasibətdən olan oğlu Samir Nağıyev qalmışdır.

Əli Nağıyev və Günel Nağıyeva nikaha daxil olarkən nikah müqaviləsi bağlamış və əmlak ayrılığı rejimini seçmişlər. Onlar Əli Nağıyevə məxsus fərdi yaşayış evində yaşamışlar.

Əli Nağıyev sağlığında aşağıdakı bağışlamaları etmişdir:

1. Oğlu Samir Nağıyevə bir yaşayış evi bağışlamışdır.
2. Qardaşı Vüqar Nağıyevə bağ evi bağışlamışdır.

Əli Nağıyevin ölümündən sonra onun adına aşağıdakı əmlaklar aşkar edilmişdir:

1. ailənin yaşadığı fərdi yaşayış evi;
2. başqa bir mənzil;
3. qiymətli kağızlar portfeli;
4. bank hesabında pul vəsaiti.

Əli Nağıyevin evindən onun öz əli ilə yazılmış, tarix qoyulmuş və imzalanmış vəsiyyətnamə tapılmışdır. Həmin vəsiyyətnamədə Əli Nağıyev başqa mənzili dostu Pərviz Həsənova vəsiyyət etmiş, eyni zamanda həyat yoldaşı Günel Nağıyevanın ailənin yaşadığı evdə yaşamaq hüququnun olmamasını göstərmişdir.

Günel Nağıyeva notarius müraciət edərək miras şəhadətnaməsi almaq istəyir. Samir Nağıyev isə bildirir ki, ona sağlıqda verilmiş ev miras bölgüsündə nəzərə alınmamalıdır. Nərimin Nağıyeva və Rəşad Nağıyev hesab edirlər ki, həm Samir Nağıyevə, həm də Vüqar Nağıyevə edilən bağışlamalar miras paylarının hesablanmasına təsir etməlidir.

Tapşırıq

1. Əli Nağıyevin qanun üzrə vərəsələri kimlərdir?
2. Günel Nağıyevanın sağ qalan həyat yoldaşı kimi hüquqları nədən ibarətdir?
3. Əvvəlki münasibətdən olan Samir Nağıyevin vərəsəlik hüquqları necə müəyyən edilməlidir?
4. Nikah müqaviləsi ilə əmlak ayrılığı rejiminin seçilməsi miras bölgüsünə necə təsir edir?
5. Samir Nağıyevə sağlıqda bağışlanmış yaşayış evi miras kütləsinin hesablanmasında nəzərə alınmalıdır mı?
6. Qardaş Vüqar Nağıyevə bağışlanmış bağ evi məcburi pay hüquqlarını poza bilər mi?
7. Əli Nağıyevin öz əli ilə yazdığı vəsiyyətnamə notarial qaydada təsdiq edilmədiyi halda etibarlı sayıla bilər mi?
8. Pərviz Həsənova vəsiyyət edilmiş mənzil üzrə vərəsələrin məcburi pay hüquqları necə qorunmalıdır?
9. Günel Nağıyevanın ailənin yaşadığı evdə yaşamaq hüququ vəsiyyətnamə ilə məhdudlaşdırıla bilər mi?
10. Notarius miras şəhadətnaməsi verərkən hansı ardıcılıqla hüquqi yoxlama aparmalıdır?

Müzakirə istiqamətləri

- Qanun və vəsiyyət üzrə vərəsələrin müəyyən edilməsi;
- Sağ qalan həyat yoldaşının hüquqlarının qiymətləndirilməsi;
- Əvvəlki nikahdan və ya münasibətdən olan övladın hüquqlarının qorunması;

- Bağışlamaların miras bölgüsünə təsirinin təhlili;
- Məcburi pay institutunun tətbiqi;
- Notariusun miras şəhadətnaməsi verərkən araşdırma vəzifəsinin müəyyən edilməsi.

Kazus 6. Vərəsəlik planlaşdırması, həyat yoldaşına üstünlük verilməsi və biznesin ölümündən sonra idarə olunması

Faktiki hallar

Mahir Məmmədov xüsusi notarius müraciət edərək gələcək vərəsəliyini planlaşdırmaq istəyir. O, həyat yoldaşı Aysel Məmmədova ilə nikahdadır. Onların iki övladı vardır: Lalə Məmmədova və Rüşət Məmmədov.

Mahir Məmmədovun oğlu Rüşət Məmmədovla münasibətləri çox pisdır. Mahir Məmmədov xatırlayır ki, Rüşət Məmmədov doğulmamışdan əvvəl o, atasından qalmalı olan mirasdan qızı Lalə Məmmədovanın xeyrinə imtina etmişdir. İndi Mahir Məmmədov narahatdır ki, gələcəkdə Rüşət Məmmədov həmin imtinaya görə Lalə Məmmədovanın əldə etdiyi hüquqları mübahisələndirə bilər.

Mahir Məmmədov həyat yoldaşı Aysel Məmmədovun öz mirasında daha üstün vəziyyətə gətirmək istəyir. O, ailənin yaşadığı böyük malikanənin Aysel Məmmədova tərəfindən saxlanılmasını arzu edir. Lakin Mahir Məmmədov hesab edir ki, onun ölümündən sonra Aysel Məmmədova bu qədər böyük əmlakı və ailə biznesini idarə etməkdə çətinlik çəkə bilər.

Mahir Məmmədovun həm də istehsalat müəssisəsi vardır. O istəyir ki, ölümündən sonra keçid dövründə həmin müəssisəni ailə üzvü olmayan, lakin bu sahədə təcrübəli qohumu Kənan Hüseynov idarə etsin. Mahir Məmmədov istəyir ki, bu göstəriş vəsiyyətnamədə məcburi xarakter daşısin.

Tapşırıq

1. Rüşət Məmmədov doğulmamışdan əvvəl edilmiş mirasdan imtina onun gələcək hüquqlarına təsir edə bilərmi?
2. Mahir Məmmədov həyat yoldaşı Aysel Məmmədovaya qanunla müəyyən edilmiş həddən artıq üstünlük verə bilərmi?
3. Lalə Məmmədova və Rüşət Məmmədovun məcburi pay hüquqları necə qorunmalıdır?
4. Ailə yaşayış evi üzərində Aysel Məmmədovaya mülkiyyət, istifadə və ya yaşayış hüququ verilməsi hansı formada rəsmiləşdirilə bilər?
5. Aysel Məmmədova gələcəkdə ona verilmiş hüquqdan imtina edə bilərmi?
6. Mahir Məmmədov ölümündən sonra istehsalat müəssisəsinin Kənan Hüseynov tərəfindən müvəqqəti idarə olunmasını necə təmin edə bilər?
7. Vəsiyyət icraçısı, tapşırıq, etibarlı idarəetmə və ya digər hüquqi mexanizmlərdən hansı daha məqsədəuyğundur?
8. Notarius Mahir Məmmədovun istəklərindən hansını vəsiyyətnaməyə daxil edə bilər, hansıları isə ayrıca müqavilə və ya korporativ sənədlərlə rəsmiləşdirilməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Vərəsəlik planlaşdırmasının hüquqi sərhədlərinin müəyyən edilməsi;
- Məcburi pay hüquqlarının qorunması;
- Həyat yoldaşının mirasda üstün vəziyyətə gətirilməsi imkanlarının təhlili;
- Ailə yaşayış yeri və biznes aktivlərinin vərəsəlikdə keçidinin qiymətləndirilməsi;
- Vəsiyyət icraçısı və əmlak idarəçiliyi mexanizmlərinin tətbiqi;
- Notariusun qabaqlayıcı hüquqi məsləhət funksiyasının qiymətləndirilməsi.

Kazus 7. Transsərhəd vərəsəlik, xarici ölkədə daşınmaz əmlak, boşanma prosesi və ər-arvad əmlak rejimi

Faktiki hallar

Markus Keller Almaniya vətəndaşıdır. O, uzun müddət Almaniya da sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olmuşdur. Daha sonra Polşa vətəndaşı olan Valeska Novaka ilə nikaha daxil olmuş və onlar Polşada yerləşən evdə yaşamışlar. Evin alınması üçün əsas vəsaiti Markus Keller ödəmişdir.

Markus Kellerin əvvəlki nikahından iki yetkin övladı vardır: Tomas Keller və Sofia Keller. Tomas Keller Almaniya da, Sofia Keller isə Fransada yaşayır.

Bir müddət sonra Markus Keller və Valeska Novak ayrılırlar. Valeska Novak Polşadakı evdə qalır. Markus Keller isə Almaniya ya qayıdır və əsas peşə fəaliyyətini Almaniya da davam etdirir. O, Almaniya məhkəməsində boşanma işi başladır. Lakin boşanma prosesi başa çatmadan Markus Keller Fransada işgüzar səfər zamanı vəfat edir.

Valeska Novak Polşadakı evdən çıxmaq istəmir və bildirir ki, həmin ev ər-arvadın birgə yaşayış evi olmuşdur. Tomas Keller və Sofia Keller isə hesab edirlər ki, həmin ev miras əmlakıdır və Valeska Novakın orada qalmaq hüququ yoxdur.

Bir müddət sonra Tomas Keller Azərbaycan notariusuna müraciət edərək Markus Kellerin Azərbaycanda da bank hesabı olduğunu bildirir və həmin hesab üzrə vərəsəlik sənədlərinin rəsmiləşdirilməsini istəyir.

Tapşırıq

1. Markus Kellerin mirasının açıldığı yer hansı ölkə hesab edilə bilər?
2. Onun son adi yaşayış yeri Almaniya, Polşa, yoxsa Fransa hesab olunmalıdır?
3. Polşadakı ev miras kütləsinə daxil edilərkən ər-arvad əmlak rejimi ayrıca qiymətləndirilməlidir?
4. Valeska Novakın həmin evdə qalmaq hüququ vərəsəlik hüququndan, yoxsa ailə hüququndan irəli gələ bilər?
5. Tomas Keller və Sofia Kellerin vərəsəlik hüquqları hansı hüquqa əsasən müəyyən edilməlidir?
6. Xarici dövlətdə başlanmış boşanma prosesi miras hüquqlarına necə təsir edə bilər?
7. Markus Kellerin Azərbaycandakı bank hesabı üzrə Azərbaycan notariusu hansı sənədləri tələb etməlidir?
8. Xarici vərəsəlik şəhadətnaməsi və ya məhkəmə sənədi təqdim edilərsə, onun apostil, tərcümə və tanınma məsələləri necə yoxlanılmalıdır?
9. Azərbaycan notariusu xarici elementli vərəsəlik işində öz səlahiyyətinin olub-olmadığını necə müəyyən etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Transsərhəd vərəsəlik münasibətlərinin təhlili;
- Son yaşayış yeri və mirasın açıldığı yer anlayışlarının tətbiqi;
- Vərəsəlik hüququ ilə ər-arvad əmlak rejiminin fərqləndirilməsi;
- Xarici sənədlərin hüquqi qüvvəsinin qiymətləndirilməsi;
- Azərbaycanda yerləşən əmlak və ya bank hesabı üzrə notariusun səlahiyyətinin müəyyən edilməsi;
- Beynəlxalq xüsusi hüquq elementlərinin notariat praktikasına tətbiqi.

Kazus 8. Məktub formasında son iradə, yaşayış hüququ və xarici elementli vəsiyyət sənədi

Faktiki hallar

David Braun və Elena Petrova ər-arvad olmuşlar. Onlar uzun müddət xarici ölkədə yerləşən evdə yaşamışlar. Münasibətlərində problem yarandıqdan sonra David Braun həmin evi tərk etmiş və bir müddət başqa şəhərdə yaşamışdır.

Ayrılıq dövründə David Braun Elena Petrovaya şəxsi məktub yazmışdır. Məktubda belə qeyd olunmuşdur:

"Mən ölsəm, münasibətlərimizin vəziyyətindən asılı olmayaraq, Elena bu evdə istədiyi qədər və heç bir ödəniş etmədən yaşaya bilsin."

Məktub otel blankında yazılmış, David Braun tərəfindən imzalanmış və əslə Elena Petrovaya verilmişdir. David Braun özündə yalnız məktubun surətini saxlamışdır.

Bir müddət sonra David Braun vəfat edir. Onun övladları - Nikolas Braun və Marta Braun - bildirirlər ki, məktub vəsiyyətnamə sayıla bilməz. Onların fikrincə, David Braun yalnız emosional xarakterli məktub yazmış, hüquqi nəticə yaratmaq istəməmişdir.

Elena Petrova isə iddia edir ki, məktub David Braunun son iradəsini ifadə edir və ona həmin evdə ödənişsiz yaşamaq hüququ verir.

Daha sonra Elena Petrova Azərbaycan notariusuna müraciət edərək həmin məktub əsasında David Braunun Azərbaycanda yerləşən mənzili üzərində də yaşayış hüququnun tanınmasını istəyir. O bildirir ki, David Braun həmin mənzildən də onun istifadə etməsini istəmişdir, lakin məktubda Azərbaycan mənzili ayrıca göstərilməmişdir.

Tapşırıq

1. David Braunun məktubu vəsiyyətnamə kimi qəbul edilə bilərmi?
2. Məktubun vəsiyyətnamə kimi tanınması üçün forma tələbləri hansı hüquqa əsasən müəyyən edilməlidir?
3. Məktubda mülkiyyət hüququ deyil, yaşayış hüququ verilməsi mümkündürmü?
4. Məktubun əslə Elena Petrovada, surətinin isə David Braunda olması sənədin sübut gücünə necə təsir edir?
5. Nikolas Braun və Marta Braun məktubu forma qüsurlarına görə mübahisələndirə bilərlərmi?
6. Məktubda yalnız xarici ölkədəki ev göstərildiyi halda, Azərbaycan ərazisindəki mənzilə dair hüquq yarana bilərmi?
7. Azərbaycan notariusu belə xarici sənədə əsasən yaşayış hüququnu rəsmiləşdirə bilərmi?
8. Notarius hansı hallarda notariat hərəkətinin aparılmasından imtina etməlidir?
9. Xarici sənədin tərcüməsi, apostili və hüquqi qüvvəsi necə yoxlanılmalıdır?

Müzakirə istiqamətləri

- Vəsiyyətnamənin forma tələblərinin müəyyən edilməsi;
- Son iradənin hüquqi xarakterinin qiymətləndirilməsi;
- Yaşayış hüququ və mülkiyyət hüququnun fərqləndirilməsi;
- Xarici sənədlərin notariat praktikasında istifadəsinin təhlili;
- Əmlakın konkret göstərilməsinin hüquqi əhəmiyyətinin müəyyən edilməsi;
- Notariusun imtina əsaslarının düzgün tətbiqi.

ƏLAVƏ PRAKTİKİ İMTAHAN BİLETLƏRİ

ABŞ mənbələrində istifadə olunan praktiki kazus modelləri əsasında uyğunlaşdırılmışdır

Kazus 9. Daşınmaz əmlakın satışı, reyestrdə görünən və görünməyən yüklülüklər, qonşunun istifadə iddiası

Faktiki hallar

Rəşad Həsənov Bakı şəhəri yaxınlığında yerləşən 5 hektar torpaq sahəsini almış və həmin sahədə fərdi yaşayış evi tikdirmişdir. Torpaq sahəsinin qərb hissəsi uzun müddət qonşu Ələkbər İsmayılov tərəfindən bağ sahəsi kimi istifadə edilmişdir. Ələkbər İsmayılov bildirir ki, həmin hissədən 15 ildən artıq fasiləsiz, açıq və mübahisəsiz istifadə etmişdir və artıq həmin torpaq hissəsi üzərində hüquq əldə etdiyini düşünür.

Rəşad Həsənov torpaq sahəsini və evi Nigar Quliyevaya satmaq istəyir. Notarius təqdim edilən sənədlərə görə torpaq sahəsi Rəşad Həsənovun adına dövlət reyestrində qeydiyyatdadır. Lakin baxış zamanı məlum olur ki, torpaq sahəsinin bir hissəsi faktiki olaraq hasarla ayrılıb və Ələkbər İsmayılov həmin ərazidən istifadə edir.

Bundan əlavə, digər qonşu Cavid Məmmədov bildirir ki, onun torpaq sahəsinə əsas yoldan giriş yalnız Rəşad Həsənovun satmaq istədiyi sahədən keçməklə mümkündür. Cavid Məmmədov uzun illər həmin yoldan istifadə etdiyini və satışdan sonra da keçid hüququnun saxlanılmalı olduğunu iddia edir.

Alıcı Nigar Quliyeva əmlakı almaqda maraqlıdır, lakin gələcəkdə qonşularla mübahisə yaşamaq istəmir. Satıcı Rəşad Həsənov isə bildirir ki, reyestrdə onun mülkiyyət hüququ qeydiyyatda olduğuna görə notarius müqaviləni təsdiq etməlidir.

Tapşırıq

1. Dövlət reyestrində mülkiyyət hüququ Rəşad Həsənovun adına qeydiyyatda olduğu halda, faktiki istifadə mübahisəsi alqı-satqı müqaviləsinin təsdiqinə təsir edirmi?
2. Ələkbər İsmayılovun uzunmüddətli faktiki istifadə iddiası notarius tərəfindən necə qiymətləndirilməlidir?
3. Cavid Məmmədovun keçid yolu ilə bağlı iddiası servitut və ya istifadə hüququ kimi qiymətləndirilə bilərmi?
4. Reyestrdə görünməyən, lakin faktiki mövcud olan istifadə vəziyyəti barədə alıcıya hansı xəbərdarlıq edilməlidir?
5. Satıcı müqavilədə qonşuların iddialarının olmadığını bəyan edərsə, notarius bu bəyanatı kifayət hesab edə bilərmi?
6. Notarius müqaviləyə hansı əlavə şərtləri və xəbərdarlıqları daxil etməlidir?
7. Belə mübahisə mövcud olduqda notariat hərəkətinin aparılmasından imtina üçün əsas varmı?

Müzakirə istiqamətləri

- Daşınmaz əmlak üzrə reyestr məlumatlarının hüquqi əhəmiyyəti;
- faktiki istifadə ilə hüquqi mülkiyyət arasındakı fərq;
- servitut və keçid hüququ riskləri;
- alıcının məlumatlandırılması;
- notariusun qabaqlayıcı hüquqi nəzarət funksiyası.

Kazus 10. İpotekalı evin vəsiyyət edilməsi, borcun taleyi və miras şəhadətnaməsi

Faktiki hallar

Elmar Əliyev vəfat etməzdən əvvəl notarial qaydada vəsiyyətnamə tərtib etmişdir. Vəsiyyətnaməyə görə onun Bakı şəhərində yerləşən fərdi yaşayış evi qardaşı qızı Aytən Əliyevaya, bank hesabındakı pul vəsaitləri isə həyat yoldaşı Sədaqət Əliyevaya vəsiyyət edilmişdir.

Elmar Əliyevin vəfatından sonra məlum olur ki, vəsiyyət edilmiş ev bank qarşısında ipoteka ilə yüklüdür. İpoteka krediti üzrə hələ 90.000 manat borc qalmışdır. Bank bildirir ki, borc ödənilmədən ipoteka xitam olunmayacaq.

Aytən Əliyeva notarius müraciət edərək ev üzrə miras şəhadətnaməsi almaq istəyir, lakin ipoteka borcunu ödəmək istəmir. O bildirir ki, vəsiyyətnamədə ev ona "tam şəkildə" verilib və borc bank hesabındakı pul vəsaitindən ödənilməlidir. Sədaqət Əliyeva isə hesab edir ki, bank hesabındakı pul vəsaiti ona ayrıca vəsiyyət edildiyindən ipoteka borcu həmin vəsiyyətdən çıxılmamalıdır.

Elmar Əliyevin iki yetkin övladı da vardır. Onlar vəsiyyətnaməni mübahisələndirmirlər, lakin məcburi pay hüquqları olduğunu bildirirlər.

Tapşırıq

1. İpotekalı daşınmaz əmlak vəsiyyət predmeti ola bilərmi?
2. Aytən Əliyeva evi ipoteka yüklüüyü ilə birlikdə qəbul etməlidirmi?
3. İpoteka borcu miras kütləsinin ümumi borcu kimi qiymətləndirilməlidir, yoxsa konkret evlə bağlı yüklülük kimi?
4. Sədaqət Əliyevaya vəsiyyət edilmiş bank hesabındakı pul vəsaiti ipoteka borcunun ödənilməsinə yönəldilə bilərmi?
5. Vəsiyyətnamədə borcun kim tərəfindən ödəniləcəyi göstərilməyibsə, notarius hansı hüquqi nəticəni izah etməlidir?
6. Elmar Əliyevin övladlarının məcburi pay hüquqları necə qorunmalıdır?
7. Notarius miras şəhadətnaməsini verərkən ipoteka barədə hansı qeyd aparmalıdır?

Müzakirə istiqamətləri

- İpotekalı əmlakın vəsiyyət edilməsi;
- miras borclarının bölgüsü;
- konkret vəsiyyət və ümumi miras kütləsi;
- məcburi payın qorunması;
- yüklülüklə birlikdə mirasın qəbul edilməsi.

Kazus 11. Vəsiyyət qabiliyyəti, dərman təsiri, psixi yanılma və vəsiyyətnamənin mübahisələndirilməsi riski

Faktiki hallar

Gülnarə Səfərova 78 yaşındadır və ağır onkoloji xəstəlikdən müalicə alır. Müalicə dövründə ona güclü ağrıkəsici dərmanlar təyin olunmuşdur. Qızı Sevinc Səfərova və oğlu Ramin Səfərov arasında uzun müddətdir ailədaxili mübahisə vardır.

Gülnarə Səfərova notarius müraciət edərək bütün əmlakını qızı Sevinc Səfərovaya vəsiyyət etmək istədiyini bildirir. Oğlu Ramin Səfərovu isə vəsiyyətnamədən tamamilə kənarda qoymaq istəyir. Gülnarə Səfərova notarius bildirir ki, Ramin "ailəni məhv etmək üçün gizli qüvvələrlə əlbirdir" və ona görə mirasdan heç nə almamalıdır.

Notariusun müşahidəsinə görə Gülnarə Səfərova bəzi suallara aydın cavab verir, əmlakının ümumi tərkibini tanıyır, qızının və oğlunun kim olduğunu bilir. Lakin Raminlə bağlı izahları emosional, qeyri-real və təkrarlanan xarakter daşıyır.

Sevinc Səfərova notariat kontorunda anası ilə birlikdə gəlmiş və vəsiyyətnamənin tez təsdiq edilməsini xahiş etmişdir. Ramin Səfərov sonradan xəbər tutaraq bildirir ki, anası dərman təsiri altında olub və vəsiyyətnamə etibarsız olacaq.

Tapşırıq

1. Gülnarə Səfərovanın vəsiyyət qabiliyyətinin mövcudluğu necə müəyyən edilməlidir?
2. Ağrıkəsici dərmanların istifadəsi vəsiyyət qabiliyyətini avtomatik aradan qaldırır mı?
3. Ramin Səfərovla bağlı qeyri-real inanc vəsiyyətnamənin etibarlılığına təsir edə bilər mi?
4. Notarius tibbi arayış və ya həkim rəyi tələb etməlidirmi?
5. Sevinc Səfərovanın prosesdə fəal iştirakı iradəyə təsir riski yaradır mı?
6. Notarius vəsiyyətnaməni həmin gün təsdiq etməlidir, yoxsa əlavə yoxlama aparmalıdır?
7. Məcburi pay hüququ varsa, Ramin Səfərov tamamilə mirasdan kənarda qala bilər mi?
8. Notarius gələcək mübahisə riskini azaltmaq üçün sənəddə və prosedurdə hansı təminatları tətbiq etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Vəsiyyət qabiliyyəti;
- psixi yanılma və iradənin həqiqiliyi;
- dərman təsiri altında vəsiyyətnamə;
- ailə üzvünün təsiri riski;
- notariusun ehtiyatlı davranış standartı.

Kazus 12. Qiymətli əşyanın satışı, mühüm yanılma, zəmanət və müqavilənin ləğvi

Faktiki hallar

Tərlan Məmmədov nənəsindən qalmış rəsm əsərini satmaq üçün alıcı Rövşən Kərimovla razılığa gəlir. Rəsm ailədə uzun illər "məşhur rəssam Səttar Bəhlulzadənin erkən dövr işi" kimi tanınmışdır. Tərlan Məmmədov bu barədə ailə arxivində olan qeydləri də Rövşən Kərimova göstərir.

Rövşən Kərimov rəsm əsərinə baxır və onu 250.000 manata almağa razılaşıır. Tərəflər notariusu müraciət edərək alqı-satqı müqaviləsi bağlamaq istəyirlər. Müqavilə layihəsində satıcı belə bir şərtin göstərilməsini istəyir: "Satıcı rəsm əsərinin müəllifliyi, həqiqiliyi, bazar dəyəri və gələcək ekspertiza nəticələri ilə bağlı heç bir məsuliyyət daşımır."

Satışdan sonra Rövşən Kərimov əsəri ekspertizaya təqdim edir. Ekspertiza nəticəsində rəsm əsərinin məşhur rəssama aid olmadığı, sadəcə sonradan çəkilmiş imitasiya olduğu müəyyən edilir. Əsərin real bazar dəyəri təxminən 1.000 manatdır.

Rövşən Kərimov müqavilənin ləğvini və pulun qaytarılmasını tələb edir. Tərlan Məmmədov isə bildirir ki, müqavilədə bütün risklərin alıcı tərəfindən qəbul edildiyi yazılmışdır.

Tapşırıq

1. Rəsm əsərinin müəllifliyi və həqiqiliyi müqavilənin mühüm şərti sayıla bilərmi?
2. Hər iki tərəf əsərin məşhur rəssama aid olduğuna inanırdısa, bu, mühüm yanılma kimi qiymətləndirilə bilərmi?
3. Satıcının "heç bir məsuliyyət daşımır" şərti onu bütün hallarda məsuliyyətdən azad edirmi?
4. Satıcı əsərin həqiqiliyi barədə qəti bəyanat veribsə, bu bəyanat zəmanət xarakteri daşıya bilərmi?
5. Notarius belə müqaviləni təsdiq edərkən tərəflərə hansı xəbərdarlıqları etməlidir?
6. Müqaviləyə ekspertiza aparılmadan alqı-satqı bağlanması barədə risk bölüşdürmə şərti daxil edilə bilərmi?
7. Sonradan müqavilənin ləğvi və ya etibarsızlığı üçün hansı hüquqi əsaslar yarana bilər?

Müzakirə istiqamətləri

- Müqavilədə mühüm yanılma;
- satıcının məlumatlandırma vəzifəsi;
- müqavilə şərtləri ilə məsuliyyətdən azadolma;
- qiymətli əşyanın alqı-satqısı;
- notariusun xəbərdarlıq vəzifəsi.

Kazus 13. İcarə müqaviləsi, əvvəlki icarəçinin çıxması, icarə hüququnun ötürülməsi və müddətdən sonra istifadə

Faktiki hallar

Mülkiyyətçi Səlim Rüstəmov Bakı şəhərində yerləşən qeyri-yaşayış sahəsini üç il müddətinə Aysel Vəliyevaya icarəyə vermək barədə müqavilə bağlamaq üçün notariusa müraciət edir. Müqavilənin bağlanma tarixi 1 sentyabr 2026-cı il kimi göstərilir.

Lakin həmin sahədə əvvəlki icarəçi Fəad Əkbərov hələ də fəaliyyət göstərir və sahəni boşaltmaqdan imtina edir. Aysel Vəliyeva sahəyə daxil ola bilmir və Səlim Rüstəmovdan icarə haqqı ödəmək öhdəliyinin başlamadığını bildirir.

Müqavilədə belə şərt vardır: "İcarəçi icarə hüququnu üçüncü şəxsə yalnız icarəyə verənin əvvəlcədən yazılı razılığı ilə ötürə bilər." Bir ildən sonra Aysel Vəliyeva həmin sahəni dostu Nərgiz Abbasovaya istifadə üçün vermək istəyir. Səlim Rüstəmov razılıq verməkdən imtina edir, lakin imtinanın səbəbini göstərmir.

Üç illik müddət bitdikdən sonra Aysel Vəliyeva sahəni boşaltmır və daha iki ay istifadə etməyə davam edir. Səlim Rüstəmov icarə haqqını qəbul edir, sonra isə onun müddətsiz icarəçi kimi qaldığını bildirir.

Tapşırıq

1. İcarə müqaviləsi bağlandığı halda əvvəlki icarəçinin sahədən çıxması yeni icarəçinin hüquqlarına necə təsir edir?
2. Aysel Vəliyevanın icarə haqqı ödəmək öhdəliyi sahəyə faktiki daxil ola bilmədiyi dövrdə yaranırmı?
3. İcarə hüququnun üçüncü şəxsə ötürülməsi üçün razılıq şərti necə tətbiq edilməlidir?
4. İcarəyə verənin razılıq verməkdən səbəbsiz imtinası hüquqdan sui-istifadə kimi qiymətləndirilə bilərmi?
5. Müddət bitdikdən sonra sahədən istifadə və icarə haqqının qəbul edilməsi hansı hüquqi nəticə yaradır?
6. Notarius icarə müqaviləsində əvvəlki icarəçinin mövcudluğu barədə hansı xüsusi şərtləri göstərməlidir?
7. Müqavilənin dövlət qeydiyyatı və notarial təsdiqi məsələləri necə həll olunmalıdır?

Müzakirə istiqamətləri

- İcarə predmetinin faktiki təhvil verilməsi;
- istifadə hüququnun ötürülməsi;
- müddətdən sonra istifadə;
- icarəyə verənin və icarəçinin qarşılıqlı öhdəlikləri;
- notariusun müqavilə risklərini formalaşdırması.

Kazus 14. MMC payının bağışlanması, digər iştirakçıların razılığı və biznesin idarə olunması

Faktiki hallar

Məryəm Qurbanova "Kaspian Food" MMC-nin 60 faiz iştirak payına malikdir. MMC-nin digər iştirakçısı Bəhrüz Nəcəfov 40 faiz paya sahibdir. Məryəm Qurbanova öz payının 30 faizini oğlu Murad Qurbanova bağışlamaq istəyir.

MMC-nin nizamnaməsində göstərilir ki, iştirak payının üçüncü şəxsə verilməsi üçün digər iştirakçının yazılı razılığı tələb olunur. Bəhrüz Nəcəfov bildirir ki, Murad Qurbanovun şirkətə daxil olmasını istəmir, çünki onun biznes təcrübəsi yoxdur. Məryəm Qurbanova isə iddia edir ki, oğlu onun ailə üzvüdür və buna görə "üçüncü şəxs" sayılmamalıdır.

Murad Qurbanov payı əldə etdikdən sonra şirkətin bütün maliyyə sənədləri ilə tanış olmaq və əvvəlki illərin mənfəətindən pay tələb etmək istəyir. Bəhrüz Nəcəfov buna etiraz edir və bildirir ki, Murad yalnız gələcək dövrdə mənfəət payı ala bilər.

Tərəflər payın bağışlanması müqaviləsinin notarial qaydada rəsmiləşdirilməsi üçün müraciət edirlər.

Tapşırıq

1. MMC iştirak payının bağışlanması mümkündürmü?
2. Murad Qurbanov ailə üzvü olsa da, MMC baxımından üçüncü şəxs hesab edilə bilərmi?
3. Nizamnamədə digər iştirakçının razılığı tələb olunursa, bu razılıq olmadan notarius müqaviləni təsdiq edə bilərmi?
4. Bəhrüz Nəcəfovun razılıqdan imtinası hansı hallarda əsaslı, hansı hallarda hüquqdan sui-istifadə sayıla bilər?
5. Murad Qurbanov payı əldə etdikdən sonra əvvəlki dövr üzrə mənfəət tələb edə bilərmi?
6. Şirkətin sənədləri ilə tanışlıq hüququ yeni iştirakçıya hansı həddə verilir?
7. Notarius hansı korporativ sənədləri tələb etməlidir?
8. Payın bağışlanması müqaviləsində hansı şərtlər mütləq göstərməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- MMC iştirak payının dövriyyəsi;
- iştirakçıların üstünlük və razılıq hüquqları;
- ailə üzvü ilə üçüncü şəxs anlayışının fərqi;
- korporativ sənədlərin yoxlanması;
- payın keçməsindən sonra hüquqların həcmi.

Kazus 15. Xeyriyyə məqsədli vəsiyyə, fond yaradılması, əmlakın təyinatı və idarəçinin məsuliyyəti

Faktiki hallar

Zəhra Muradova vəfat etməzdən əvvəl notarial vəsiyyətnamə tərtib etmişdir. Vəsiyyətnaməyə görə ona məxsus iri kənd təsərrüfatı sahəsi və oradakı tikililər "ekoloji kənd təsərrüfatı və uşaq təhsili məqsədləri üçün" istifadə edilməlidir. O, bu məqsədlə "Yaşıl Gələcək Fondu" adlı fond yaradılmasını istəyir.

Vəsiyyətnamədə qeyd olunur ki, əmlak heç vaxt satılmamalı, yalnız ekoloji təsərrüfat və aztəminatlı uşaqlar üçün təlim proqramları məqsədilə istifadə edilməlidir. Fondun idarəçisi kimi Zəhra Muradovanın qohumu Orxan Muradov göstərilmişdir.

Zəhra Muradovanın ölümündən sonra məlum olur ki, təsərrüfat ekoloji sertifikat almaq üçün tələb olunan şərtlərə cavab vermir. Sahənin saxlanması çox böyük xərc tələb edir. Orxan Muradov fondun bank hesabından öz şəxsi borcunu ödəmək üçün pul götürmüş, sonra həmin məbləği qaytaracağını bildirmişdir.

Zəhra Muradovanın vərəsələri iddia edirlər ki, vəsiyyətnamədə göstərilən məqsəd icra edilə bilmədiyinə görə əmlak onlara keçməlidir.

Tapşırıq

1. Vəsiyyətnamə ilə xeyriyyə və ya ümumi faydalı məqsədli sərəncam verilməsi mümkündürmü?
2. Fond yaradılması barədə vəsiyyət tapşırığı necə rəsmiləşdirilməlidir?
3. Əmlakın "heç vaxt satılmaması" şərti hüquqi baxımdan nə dərəcədə etibarlıdır?
4. Ekoloji təsərrüfat məqsədinin tam icrası mümkün olmadıqda alternativ məqsəd müəyyən edilə bilərmi?
5. Orxan Muradovun idarəçi kimi şəxsi borcunu fond vəsaiti hesabına ödəməsi hansı hüquqi məsuliyyət yaradır?
6. Vərəsələr vəsiyyət məqsədinin icra edilə bilmədiyini əsas gətirərək əmlakı tələb edə bilərləmi?
7. Notarius belə vəsiyyətnamə tərtib edərkən məqsəd, idarəçi, nəzarət və əmlakın taleyi barədə hansı dəqiqləşdirmələri etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Ümumi faydalı məqsədli vəsiyyət;
- fond və xeyriyyə məqsədli sərəncam;
- əmlakın təyinatının dəyişməsi;
- idarəçinin fidusiar məsuliyyəti;
- icrası çətin vəsiyyət şərtləri.

Kazus 16. Birgə bank hesabı, vəsiyyətnamə və sağ qalan hesab sahibinin hüquqları

Faktiki hallar

Rauf Abbasov və bacısı Mehriban Abbasova bankda birgə hesab açmışlar. Hesab müqaviləsində hər iki şəxsin hesaba sərbəst sərəncam verə biləcəyi göstərilmişdir. Hesabda olan pul vəsaitinin əsas hissəsini Rauf Abbasov yerləşdirmişdir.

Sonradan Rauf Abbasov notarial vəsiyyətnamə tərtib edərək "bütün bank hesablarındakı pul vəsaitini" oğlu Tural Abbasova vəsiyyət etmişdir. Rauf Abbasov vəfat etdikdən sonra Tural Abbasov notariusu müraciət edərək birgə hesabdakı bütün vəsaitin ona verilməsini tələb edir.

Mehriban Abbasova isə bildirir ki, hesab birgə açılmışdır və Raufun ölümündən sonra hesabda olan vəsaitin hamısı onun sərəncamında qalmalıdır. Bank hesab müqaviləsində "sağ qalan hesab sahibinin hüququ" barədə xüsusi şərt olub-olmadığı aydın deyil.

Raufun həyat yoldaşı Sevda Abbasova da məcburi pay hüququ olduğunu bildirir.

Tapşırıq

1. Birgə bank hesabındakı vəsait avtomatik olaraq miras kütləsinə daxil olurmu?
2. Hesabdakı vəsaitin əsas hissəsini Rauf Abbasovun yerləşdirməsi hüquqi nəticəni dəyişirmi?
3. Hesab müqaviləsində sağ qalan hesab sahibinin hüququ barədə xüsusi şərtin olub-olmaması niyə əhəmiyyətlidir?
4. Vəsiyyətnamədə "bütün bank hesabları" ifadəsi birgə hesabı da əhatə edirmi?
5. Mehriban Abbasovanın hüququ mülkiyyət hüququ, müqavilə hüququ, yoxsa sadəcə bank əməliyyat səlahiyyəti kimi qiymətləndirilməlidir?
6. Tural Abbasovun vəsiyyət üzrə hüququ hansı həddə tanına bilər?
7. Sevda Abbasovanın məcburi pay hüququ necə nəzərə alınmalıdır?
8. Notarius bankdan və tərəflərdən hansı sənədləri tələb etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Birgə bank hesabının hüquqi rejimi;
- miras kütləsinin müəyyən edilməsi;
- vəsiyyətnamənin əhatə dairəsi;
- sağ qalan hesab sahibinin hüququ;
- məcburi pay.

Kazus 17. Yaşayış hüququ, ömürlük istifadə və sonrakı alıcıya qarşı hüququn qüvvəsi

Faktiki hallar

Natiq Cəfərov özünə məxsus fərdi yaşayış evini qızı Günay Cəfərovaya bağışlamaq istəyir. Lakin o, həyatının sonunadək həmin evdə yaşamaq hüququnun saxlanılmasını istəyir. Günay Cəfərova buna razıdır və notarius müraciət edirlər.

Müqavilədə belə şərt yazılması xahiş olunur: "Natiq Cəfərov ömrünün sonunadək evdə pulsuz yaşayacaqdır." Lakin Günay Cəfərova gələcəkdə evi satmaq və ya ipoteka qoymaq ehtimalını istisna etmir. Natiq Cəfərov narahatdır ki, Günay evi üçüncü şəxsə satarsa, yeni mülkiyyətçi onu evdən çıxara bilər.

Bir il sonra Günay Cəfərova evi Kənan Əliyevə satmaq istəyir. Kənan Əliyev evi almağa razıdır, lakin Natiq Cəfərovun orada yaşamasını istəmir. O bildirir ki, yaşayış hüququ yalnız ata ilə qız arasında şəxsi razılaşmadır və ona şamil edilməməlidir.

Tapşırıq

1. Bağışlama müqaviləsində bağışlayanın ömürlük yaşayış hüququ saxlanıla bilərmi?
2. Belə hüquq sadəcə müqavilə öhdəliyi kimi, yoxsa daşınmaz əmlak üzərində məhdud əşya hüququ kimi rəsmiləşdirilməlidir?
3. Bu hüququn dövlət reyestrində qeydiyyatı alınması zəruridirmi?
4. Günay Cəfərova evi sonradan sata bilərmi?
5. Evi alan Kənan Əliyev Natiq Cəfərovun yaşayış hüququna riayət etməlidirmi?
6. Müqavilədə hüququn müddəti, ödənişsiz olması, kommunal xərclər və istifadə həddləri necə göstərilməlidir?
7. Notarius birinci bağışlama müqaviləsində və sonrakı alqı-satqı müqaviləsində hansı xəbərdarlıqları etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Ömürlük yaşayış və istifadə hüququ;
- bağışlama müqaviləsində şərt;
- daşınmaz əmlak üzərində məhdud hüquqlar;
- sonrakı alıcıya qarşı hüququn qüvvəsi;
- reyestr qeydiyyatı.

Kazus 18. Tikili ilə torpaq sahəsinin hüquqi taleyi, əlavə tikili, sənədsiz artırma və alıcının müdafiəsi

Faktiki hallar

Sahil Qurbanov Xəzər rayonunda yerləşən fərdi yaşayış evini və ona aid torpaq sahəsini Lalə Əliyevaya satmaq istəyir. Dövlət reyestrindən çıxarışda evin ümumi sahəsi 120 kv.m göstərilmişdir. Lakin faktiki baxış zamanı evin 180 kv.m olduğu məlum olur. Sahil Qurbanov bildirir ki, əlavə 60 kv.m hissə ailə ehtiyacı üçün sonradan artırılıb və sənədləşdirilməyib.

Bundan əlavə, həyətdə ayrıca qaraj və yay mətbəxi vardır. Bu tikililər də reyestr sənədində göstərilməmişdir. Lalə Əliyeva evi olduğu kimi almaq istəyir, lakin sonradan qanunsuz tikiliyə görə cərimə və ya söküntü riski yaşamaq istəmir.

Satıcı müqavilədə belə yazılmasını təklif edir: "Alıcı əmlakı faktiki vəziyyətdə qəbul edir və gələcəkdə heç bir tələb irəli sürməyəcəkdir."

Tapşırıq

1. Reyestrdə 120 kv.m göstərilən evin faktiki 180 kv.m olması alqı-satqıya necə təsir edir?
2. Sənədsiz artırma və əlavə tikililər müqavilənin predmetinə daxil edilə bilərmi?
3. Notarius faktiki mövcud olan, lakin reyestrdə qeydiyyatda olmayan tikililəri hüquqi obyekt kimi təsvir edə bilərmi?
4. Alıcının "əmlakı faktiki vəziyyətdə qəbul etməsi" şərti satıcıyı bütün risklərdən azad edirmi?
5. Notarius hansı sənədlərin tamamlanmasını tələb etməlidir?
6. Əgər tərəflər müqaviləni dərhal bağlamaqda israr edirlərsə, notarius hansı xəbərdarlığı etməlidir?
7. Belə uyğunsuzluq notariat hərəkətindən imtina üçün əsas ola bilərmi?

Müzakirə istiqamətləri

- Reyestr məlumatları ilə faktiki vəziyyətin fərqi;
- sənədsiz tikili və artırma;
- müqavilə predmetinin müəyyənliyi;
- alıcının riskləri qəbul etməsi;
- notariusun imtina və xəbərdarlıq funksiyası.

Kazus 19. Ölümündən əvvəl verilmiş etibarnamə, nümayəndə vasitəsilə satış və etibarnamənin qüvvəsinin sona çatması

Faktiki hallar

Vaqif Məmmədov oğlu Elçin Məmmədova notarial qaydada etibarnamə vermişdir. Etibarnaməyə əsasən Elçin atasına məxsus mənzili satmaq, satış qiymətini almaq və müqavilələri imzalamaq səlahiyyətinə malikdir.

Elçin Məmmədov alıcı Nərmin Rzayeva ilə razılığa gəlir və tərəflər notariat kontoruna müraciət edirlər. Notarius sənədləri qəbul etdikdən sonra alqı-satqı müqaviləsinin imzalanması üçün vaxt təyin edir.

Müqavilənin imzalanacağı gün alıcı Nərmin Rzayeva bildirir ki, eşitdiyinə görə Vaqif Məmmədov bir gün əvvəl vəfat edib. Elçin Məmmədov isə deyir ki, etibarnamə ləğv edilməyib, üstəlik razılaşma atası sağ ikən əldə olunub və müqavilə imzalanmalıdır.

Eyni zamanda Vaqif Məmmədovun digər övladları notariusla müraciət edərək mənzilin artıq miras əmlakı olduğunu bildirirlər.

Tapşırıq

1. Etibarnamə verən şəxsin ölümü etibarnamənin qüvvəsinə necə təsir edir?
2. Razılaşmanın etibarnamə verən şəxs sağ ikən əldə olunması müqavilənin sonradan imzalanmasına əsas verirmi?
3. Nümayəndə etibarnamə verənin ölümündən xəbərsiz olubsa, bu hüquqi nəticəni dəyişirmi?
4. Notarius ölüm faktı barədə məlumat aldıqda hansı yoxlama aparmalıdır?
5. Vaqif Məmmədovun ölümündən sonra mənzil üzrə sərəncam hüququ kimə məxsusdur?
6. Elçin Məmmədov həmin mənzili vərəsələrin razılığı olmadan sata bilərmi?
7. Notarius alqı-satqı müqaviləsinin təsdiq etməkdən imtina etməlidirmi?
8. Alıcı Nərmin Rzayevanın hüquqları necə qoruna bilər?

Müzakirə istiqamətləri

- Etibarnamənin xitamı;
- nümayəndəlik səlahiyyətinin sərhədləri;
- ölüm faktının əqdə təsiri;
- miras əmlak üzərində sərəncam;
- notariusun yoxlama və imtina vəzifəsi.

Kazus 20. Nikah dövründə əldə edilmiş əmlakın satışı, həyat yoldaşının razılığı və sonradan mübahisə

Faktiki hallar

Emin Əliyev adına qeydiyyatda olan mənzili Sevdə Hüseynovaya satmaq istəyir. Dövlət reyestrində mənzilin mülkiyyətçisi kimi yalnız Emin Əliyev göstərilmişdir. Emin Əliyev notariusa bildirir ki, mənzili öz vəsaiti hesabına alıb və həyat yoldaşı Afaq Əliyevanın bu əmlaka aidiyyəti yoxdur.

Notarius sənədləri yoxlayarkən məlum olur ki, mənzil Emin və Afaqın nikahda olduğu dövrdə əldə edilib. Afaq Əliyeva hazırda xaricdədir. Emin Əliyev bildirir ki, həyat yoldaşı ilə münasibətləri yaxşı deyil və ondan razılıq almaq istəmir. O, alıcıya da bildirir ki, çıxarışda yalnız onun adı olduğuna görə razılıq tələb olunmur.

Alıcı Sevdə Hüseynova müqaviləni bağlamağa hazırdır, lakin sonradan Afaq Əliyevanın müqaviləni mübahisələndirməsindən narahatdır.

Tapşırıq

1. Dövlət reyestrində yalnız Emin Əliyevin adının göstərilməsi mənzilin onun ayrıca mülkiyyəti olduğunu sübut edirmi?
2. Mənzil nikah dövründə əldə edilibsə, həyat yoldaşının razılığı tələb edilmirmi?
3. Emin Əliyev mənzilin şəxsi vəsaiti hesabına alındığını bildirirsə, notarius bunu kifayət hesab edə bilərmirmi?
4. Afaq Əliyeva xaricdədirsə, razılıq hansı formada verilə bilər?
5. Xarici ölkədə verilmiş razılıq və ya etibarnamə üçün apostil, tərcümə və forma tələbləri necə yoxlanılmalıdır?
6. Həyat yoldaşının razılığı olmadan müqavilə bağlanarsa, sonradan hansı hüquqi risklər yarana bilər?
7. Notarius hansı hallarda müqaviləni təsdiq etməkdən imtina etməlidir?
8. Alıcının vicdanlılığı bu riskləri tam aradan qaldırarmı?

Müzakirə istiqamətləri

- Ər-arvadın ümumi əmlakı;
- reyestr qeydi ilə ailə əmlak rejimi arasındakı fərq;
- həyat yoldaşının razılığı;
- xarici razılıq sənədləri;
- alıcının və notariusun hüquqi riski.

Kazus 21. Əl yazılı vəsiyyətnamə, şərtli vəsiyyət, ehtiyat vəərəsə və əmlakın sonrakı taleyi

Faktiki hallar

Vahid Rəhimov 2026-cı ildə vəfat etmişdir. Ondən sonra həyat yoldaşı Səbinə Rəhimova, qızı Aylin Rəhimova və oğlu Murad Rəhimov qalmışdır.

Vahid Rəhimovun ölümündən sonra onun şəxsi kitabxanasında öz əli ilə yazılmış, tarix qoyulmuş və imzalanmış vəsiyyətnamə tapılmışdır. Vəsiyyətnamədə aşağıdakı sərəncamlar göstərilmişdir:

1. Bakı şəhərində yaşadığı mənzil xərcəng xəstəliyindən müalicə alan əmisi oğlu Rafiq Quliyevə verilsin.
2. Əgər Rafiq Quliyev Vahid Rəhimovdan əvvəl vəfat edərsə və ya mirası qəbul etməzsə, həmin mənzil Rafiq Quliyevin oğlu Nicat Quliyevə keçsin.
3. Vahid Rəhimova məxsus avtomobil əvvəlcə dostu Orxan Məmmədova verilsin, lakin Orxan avtomobili satarsa, satışdan əldə olunan pulun yarısını Vahidin qızı Aylin Rəhimovaya ödəsin.
4. Qəbələdə yerləşən bağ evi 10 il müddətinə bacısı Lalə Rəhimovanın istifadəsində olsun, 10 ildən sonra isə həmin bağ evi Vahidin oğlu Murad Rəhimova keçsin.
5. Bank hesabındakı pul vəsaiti həyat yoldaşı Səbinə Rəhimovaya verilsin.

Səbinə Rəhimova və övladları bildirirlər ki, vəsiyyətnamə onların məcburi pay hüquqlarını pozur. Rafiq Quliyev isə vəsiyyətnamənin etibarlı olduğunu və mənzilin ona verilməli olduğunu bildirir. Orxan Məmmədov avtomobili qəbul etməyə hazırdır, lakin gələcəkdə avtomobili satarsa, Aylinə pul ödəmək öhdəliyinin məcburi olmadığını iddia edir.

Tapşırıq

Əl yazılı vəsiyyətnamənin etibarlılığı üçün hansı forma tələbləri yoxlanılmalıdır?

Vahid Rəhimovun həyat yoldaşı və övladlarının məcburi pay hüquqları necə qorunmalıdır?

Rafiq Quliyev əsas vəərəsə, Nicat Quliyev isə ehtiyat vəərəsə kimi göstərilə bilərmi?

Rafiq Quliyev mirası qəbul etməzsə, mənzilin Nicat Quliyevə keçməsi hansı hüquqi nəticə doğurur?

Avtomobilin Orxan Məmmədova verilməsi və sonradan satış pulunun yarısının Aylinə ödənilməsi vəsiyyət tapşırığı kimi qiymətləndirilə bilərmi?

Bağ evinin 10 il Lalə Rəhimovanın istifadəsində olması, sonra Murad Rəhimova keçməsi hansı hüquqi konstruksiya ilə rəsmiləşdirilə bilər?

Vəsiyyətnamədəki ayrı-ayrı sərəncamların hamısı eyni hüquqi qüvvəyə malikdirmi?

Miras şəhadətnaməsi verilərəkən notarius hansı ardıcılıqla hüquqi yoxlama aparmalıdır?

Müzakirə istiqamətləri

- Əl yazılı vəsiyyətnamənin forması;
- ehtiyat vəərəsə institutu;
- şərtli vəsiyyət sərəncamları;
- məcburi payın qorunması;
- vəsiyyət tapşırığı;
- mülkiyyət, istifadə və yaşayış hüququnun fərqləndirilməsi.

Kazus 22. Mirasdan imtina müqaviləsi, məcburi pay, gələcək vərəsələrin hüquqları və müqavilənin hüdudları

Faktiki hallar

Ənvər Hacıyev yaşlı sahibkardır. Onun üç övladı vardır: Rəşad Hacıyev, Günay Hacıyeva və Tural Hacıyev. Ənvər Hacıyev sağlığında ailə biznesini qızı Günay Hacıyevaya vermək istəyir. Bu məqsədlə o, böyük oğlu Rəşad Hacıyevlə notarial qaydada müqavilə bağlamaq istəyir.

Müqaviləyə əsasən Rəşad Hacıyev atasının gələcək mirasından heç bir pay tələb etməyəcəyini qəbul edir. Bunun müqabilində Ənvər Hacıyev ona 300.000 manat pul ödəyir. Müqavilədə əlavə olaraq göstərilir ki, Rəşad Hacıyevin gələcəkdə doğulacaq uşaqları da Ənvər Hacıyevin mirasından heç bir pay tələb edə bilməzlər.

Sonradan Ənvər Hacıyev ikinci bir sənəd tərtib edir və oğlu Tural Hacıyevi mirasdan kənarlaşdırmaq istədiyini bildirir. Səbəb kimi Turalın ailə biznesində iştirak etməməsi və atasının göstərişlərinə əməl etməməsi göstərilir.

Ənvər Hacıyev vəfat etdikdən sonra Rəşad Hacıyev bildirir ki, müqavilə yalnız atasının sağlığında verilmiş pula aid idi, lakin o, məcburi pay hüququndan imtina etməmişdir. Tural Hacıyev isə atasının onu mirasdan çıxarmaq üçün yetərli hüquqi əsas göstərmədiyini iddia edir. Günay Hacıyeva ailə biznesinin tam ona keçməsinə tələb edir.

Tapşırıq

Gələcək mirasdan imtina müqaviləsi bağlana bilərmə və hansı formada rəsmiləşdirilməlidir?

Rəşad Hacıyevin aldığı 300.000 manat müqabilində mirasdan imtinası etibarlı sayıla bilərmə?

Belə müqavilə məcburi pay hüququnu da əhatə edirmi, yoxsa bu ayrıca və aydın göstərilməlidir?

Rəşad Hacıyevin gələcəkdə doğulacaq uşaqlarının miras hüquqlarını müqavilə ilə məhdudlaşdırmaq mümkündürmü?

Tural Hacıyevin "ailə biznesində iştirak etməməsi" onu mirasdan kənarlaşdırmaq üçün kifayət edirmi?

Mirasdan məhrumetmə və mirasdan imtina institutları arasında fərq nədən ibarətdir?

Günay Hacıyevanın ailə biznesinə dair hüquqları hansı sənədlərlə təmin oluna bilər?

Notarius belə müqavilə bağlanarkən tərəflərə hansı hüquqi nəticələri izah etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Gələcək mirasdan imtina müqaviləsi;
- məcburi paydan imtina;
- vərəsəlik hüququnun şəxsi xarakteri;
- mirasçılıqdan çıxarma əsasları;
- ailə biznesinin vərəsəlik planlaşdırması;
- notarial müqavilənin məzmun hüdudları.

Kazus 23. Mirasın rəddi, vərəsəlik paylarının yenidən hesablanması və vəsiyyətnamənin icrası

Faktiki hallar

Məhərrəm Zeynalov vəfat etmişdir. Ondən sonra həyat yoldaşı Şəhla Zeynalova, iki oğlu Elvin Zeynalov və Vüqar Zeynalov, həmçinin ondan əvvəl vəfat etmiş qızı Nərgiz Zeynalovanın iki övladı - Rüşət və Dəniz qalmışdır.

Məhərrəm Zeynalovun miras əmlakına aşağıdakılar daxildir:

1. 400.000 manat dəyərində fərdi yaşayış evi;
2. 100.000 manat dəyərində avtomobil;
3. 80.000 manat bank hesabı;
4. 60.000 manat borc öhdəliyi.

Məhərrəm Zeynalovun vəsiyyətnaməsində fərdi yaşayış evi qardaşı Adil Zeynalova, avtomobil isə uzun illər ona qulluq etmiş sürücüsü Ramin Əliyevə vəsiyyət edilmişdir.

Məhərrəm Zeynalovun oğlu Vüqar Zeynalov atasının vəsiyyətnaməsindən narazı qalaraq mirası rədd etdiyini bildirir. Lakin onun iki azyaşlı uşağı vardır. Şəhla Zeynalova isə bildirir ki, həyat yoldaşı kimi məcburi pay hüququ vardır və evin tam qardaşa verilməsi qanunsuzdur.

Adil Zeynalov evin ona verilməsini tələb edir. Ramin Əliyev avtomobili almaq istəyir. Elvin Zeynalov isə bildirir ki, Vüqar mirası rədd etdiyinə görə onun payı digər vərəsələr arasında bölüşdürülməlidir.

Tapşırıq

Məhərrəm Zeynalovun qanun üzrə vərəsələri kimlərdir?

Ondan əvvəl vəfat etmiş qızı Nərgizin uşaqları hansı əsasla vərəsəlik hüququ əldə edə bilərlər?

Vüqar Zeynalovun mirası rədd etməsi onun azyaşlı uşaqlarının hüquqlarına necə təsir edir?

Mirasın rəddi notarial qaydada necə rəsmiləşdirilməlidir?

Mirasın rəddi geri götürülə bilərmi?

Vəsiyyətnamə üzrə Adil Zeynalova evin, Ramin Əliyevə avtomobilin verilməsi məcburi pay hüquqlarını pozursa, hansı nəticə yaranır?

Miras borcları miras kütləsinin hesablanmasına necə təsir edir?

Notarius miras şəhadətnaməsini hansı hesablamadan sonra verə bilər?

Müzakirə istiqamətləri

- Qanun üzrə vərəsəlik;
- təmsilçilik üzrə vərəsəlik;
- mirasın rəddi;
- azyaşlıların vərəsəlik hüquqları;
- məcburi pay və vəsiyyətnamənin məhdudlaşdırılması;
- miras borcları.

Kazus 24. Mirasçılıqdan çıxarma, ailədaxili münaqişə, təhqir və hüquqi əsasın yetərliyi

Faktiki hallar

Səttar Məmmədovun üç övladı vardır: Namiq Məmmədov, Lalə Məmmədova və Sevinc Məmmədova. Səttar Məmmədovun Namiqlə münasibətləri uzun illərdir gərgindir. Namiq atasının biznes qərarlarını tənqid etmiş, ailə yığıncaqlarında onu sərt ifadələrlə ittiham etmiş və bir neçə dəfə onunla əlaqəni kəsmişdir.

Səttar Məmmədov notariusa müraciət edərək vəsiyyətnamə tərtib etmək istəyir. O, bütün əmlakını Lalə və Sevinc arasında bərabər bölmək, Namiqi isə mirasdan tamamilə məhrum etmək istəyir. Səbəb kimi bildirir ki, Namiq onu "ailə qarşısında hörmətdən salıb", biznesdə ona kömək etməyib və ailə adını ləkələyib.

Notarius Səttar Məmmədovdan konkret faktlar soruşduqda məlum olur ki, Namiq atasına qarşı cinayət törətməyib, onu saxlamaq vəzifəsindən məhkəmə qaydasında yayınmayıb, sadəcə ailə münasibətləri ciddi şəkildə pozulub.

Səttar Məmmədov vəsiyyətnaməyə belə ifadə daxil edilməsini xahiş edir: "Oğlum Namiq mənə hörmətsizlik etdiyinə görə mənim mirasımdan heç bir pay almasın, hətta məcburi pay da tələb edə bilməsin."

Tapşırıq

Vəsiyyət edən şəxs qanun üzrə vərəsəni vəsiyyətnamə ilə mirasdan kənarda qoya bilərməmi?

Məcburi pay hüququ olan şəxsi sadəcə ailədaxili narazılıq əsasında məcburi paydan məhrum etmək mümkündürmü?

"Hörmətsizlik", "ailə adını ləkələmək", "biznesdə kömək etməmək" kimi ifadələr mirasçılıqdan çıxarma üçün yetərli hüquqi əsasdır mı?

Ləyaqətsiz vərəsə və mirasdan məhrumetmə anlayışları arasında fərq nədən ibarətdir?

Notarius vəsiyyətnaməyə bu cür emosional və qeyri-müəyyən ifadələri daxil etməlidirmi?

Səttar Məmmədov Namiqin payını azaltmaq istəyirsə, hansı qanuni mexanizmlərdən istifadə edə bilər?

Gələcək mübahisələrin qarşısını almaq üçün notarius vəsiyyət edənə hansı izahları verməlidir?

Vəsiyyətnamənin bu hissəsi sonradan etibarsız sayılırsa, qalan sərəncamlar qüvvədə qala bilərməmi?

Müzakirə istiqamətləri

- Vəsiyyət azadlığı;
- məcburi payın toxunulmazlığı;
- ləyaqətsiz vərəsə;
- mirasçılıqdan çıxarma əsasları;
- qeyri-müəyyən və emosional vəsiyyət ifadələri;
- notariusun izah və xəbərdarlıq vəzifəsi.

Kazus 25. Hədə-qorxu ilə tərtib etdirilmiş vəsiyyətnamə, iradənin sərbəstliyi və etibarsızlıq riski

Faktiki hallar

Rasim Qurbanov 82 yaşındadır və tək yaşayır. Onun qardaşı oğlu Kamil Qurbanov son illər Rasimə yardım etmiş, ev işlərində və bank əməliyyatlarında ona kömək göstərmişdir. Rasimin öz övladı yoxdur, lakin bacısı qızı Nərimin Quliyeva ilə də yaxın münasibəti olmuşdur.

Bir gün Kamil Qurbanov Rasimi notariusə aparır və onun bütün əmlakını Kamilə vəsiyyət etməsini istəyir. Notariat kontorunda Rasim Qurbanov sakit görünür, lakin çox danışmır. Notarius onun iradəsini ayrıca öyrənmək istədikdə Kamil bildirir ki, Rasim zəif eşidir və onsuz danışa bilmir.

Rasim notariusun suallarına qısa cavablar verir və bütün əmlakını Kamilə vəsiyyət etmək istədiyini deyir. Vəsiyyətnamə təsdiq edildikdən bir ay sonra Rasim Qurbanov vəfat edir.

Nərimin Quliyeva məhkəməyə müraciət edərək iddia edir ki, Kamil Rasimi qorxutmuş, ona "əmlakı mənə verməsən, sənə baxmayacağam və səni evdən çıxaracağam" demişdir. Qonşular da Rasimin son vaxtlar Kamildən çəkindiğini bildirirlər.

Kamil isə deyir ki, vəsiyyətnamə notarial qaydada təsdiq edilib və bu, onun etibarlılığını sübut edir.

Tapşırıq

Notarial qaydada təsdiq edilmiş vəsiyyətnamə sonradan iradə qüsuru əsasında mübahisələndirilə bilərmi?

Hədə-qorxu və psixoloji təzyiq vəsiyyətnamənin etibarlılığına necə təsir edir?

Notarius vəsiyyət edənin iradəsinin sərbəstliyini müəyyən etmək üçün hansı tədbirləri görməli idi?

Kamil Qurbanovun vəsiyyətnamənin tərtibində fəal iştirakı hansı riskləri yaradır?

Vəsiyyət edən yaşlı və asılı vəsiyyətdədirsə, notarius hansı əlavə ehtiyat tədbirlərindən istifadə etməlidir?

Şahidlərin iştirakı belə hallarda hansı əhəmiyyət daşıyır?

Vəsiyyətnamənin etibarsızlığı sübut edilərsə, miras kimlərə keçəcək?

Notariusun gələcək intizam və ya mülki məsuliyyət riski hansı hallarda yarana bilər?

Müzakirə istiqamətləri

- İradə qüsuru;
- hədə-qorxu və məcburiyyət;
- yaşlı şəxsin müdafiəsi;
- notariusun şəxsi ünsiyyət vəzifəsi;
- vəsiyyətnamənin mübahisələndirilməsi;
- notarial sənədin sübut gücü və onun hədləri.

Kazus 26. Övladlığa götürmə, nikahdankənar uşaq, yarımqan qohumlar və miras paylarının hesablanması

Faktiki hallar

Hüseyn Əliyev vəfat etmişdir. Onun sağ qalan həyat yoldaşı yoxdur. Hüseyn Əliyevin ailə münasibətləri mürəkkəb olmuşdur.

Hüseynin birinci nikahından oğlu Rauf Əliyev doğulmuşdur. Rauf Hüseynəndən əvvəl vəfat etmiş, ondan iki uşaq - Əli və Səma qalmışdır.

Hüseynin nikahdankənar münasibətdən doğulmuş qızı Dilarə Əliyeva vardır. Dilarə ilə bağlı atalıq Hüseyn sağ ikən rəsmi qaydada tanınmışdır.

Hüseyn daha sonra uşaq evindən Murad adlı uşağı övladlığa götürmüşdür. Murad yetkinlik yaşına çatdıqdan sonra Hüseynlə münasibətlərini kəssə də, övladlığa götürmə hüquqi qaydada ləğv edilməmişdir.

Hüseynin anası eyni, atası ayrı olan qardaşı Cəlal Əliyev də sağdır. Cəlal bildirir ki, o, Hüseynlə eyni anadan olduqlarına görə mirasdan pay almalıdır.

Hüseyn vəsiyyətnamə qoymamışdır. Notariusa Dilarə, Murad, Raufun uşaqları Əli və Səma, həmçinin Cəlal müraciət etmişlər.

Tapşırıq

Hüseyn Əliyevin qanun üzrə vərəsələri kimlərdir?

Rauf Əliyev Hüseynəndən əvvəl vəfat etdiyinə görə onun uşaqları Əli və Səma hansı əsasla miras hüququ əldə edirlər?

Nikahdankənar doğulmuş, lakin atalıq rəsmi tanınmış Dilarənin miras hüququ digər uşaqlardan fərqlənirmi?

Övladlığa götürülmüş Muradın miras hüququ necə müəyyən edilməlidir?

Muradın Hüseynlə faktiki münasibətləri kəsməsi onun vərəsəliyinə təsir edirmi?

Yarımqan qardaş Cəlal birinci növbəli vərəsələr mövcud olduğu halda mirasdan pay ala bilərmi?

Miras payları necə hesablanmalıdır?

Notarius hansı doğum, övladlığa götürmə və atalıq sənədlərini tələb etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Qanun üzrə vərəsəlik növbələri;
- təmsilçilik üzrə vərəsəlik;
- nikahdankənar uşağın miras hüququ;
- övladlığa götürülmüş şəxsin vərəsəliyi;
- yarımqan qohumların hüquqi vəziyyəti;
- miras paylarının hesablanması.

Kazus 27. Daşınmaz əmlak satış vədi, şəxsi hüququn reyestrdə qeydiyyatı və üçüncü şəxsə satış

Faktiki hallar

Fərhad İsmayılov Gəncə şəhərində yerləşən torpaq sahəsini gələcəkdə Araz Məmmədova satacağı barədə notarial qaydada satış vədi müqaviləsi bağlamışdır. Müqaviləyə görə Fərhad İsmayılov torpaq sahəsini 12 ay ərzində Araz Məmmədova 180.000 manata satmağı öhdəsinə götürmüşdür. Araz Məmmədov müqavilə bağlanarkən 50.000 manat ilkin ödəniş etmişdir.

Araz Məmmədov notariusə müraciət edərək satış vədi müqaviləsindən irəli gələn hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeyd edilməsini istəyir. Fərhad İsmayılov buna etiraz etmir, lakin sonradan daha yüksək qiymət təklif edən başqa alıcı - Namiq Əliyevlə danışıqlara başlayır.

Bir neçə ay sonra Fərhad İsmayılov torpaq sahəsini Namiq Əliyevə satmaq üçün notariusə müraciət edir. Namiq Əliyev bildirir ki, reyestrdə yalnız Fərhadın mülkiyyət hüququ görünür və satış vədi müqaviləsi onun alıcı kimi hüquqlarına mane olmamalıdır.

Araz Məmmədov isə iddia edir ki, onun əvvəlki notarial müqavilədən irəli gələn hüququ qorunmalıdır və Fərhad torpağı başqasına sata bilməz.

Tapşırıq

Daşınmaz əmlakın satış vədi müqaviləsi hansı hüquqi nəticə yaradır?

Satış vədi müqaviləsi mülkiyyət hüququnu dərhal Araz Məmmədova keçirirmi?

Araz Məmmədovun şəxsi hüququ dövlət reyestrində qeyd oluna bilərmi?

Şəxsi hüququn reyestrdə qeyd edilməsi üçün hansı sənədlər tələb olunmalıdır?

Fərhad İsmayılov satış vədi müqaviləsi qüvvədə olduğu halda torpaq sahəsini Namiq Əliyevə sata bilərmi?

Namiq Əliyev əvvəlki satış vədi barədə bilirdisə və ya bilməli idisə, bunun hüquqi nəticəsi nədir?

Notarius ikinci alqı-satqı müqaviləsini təsdiq etməzdən əvvəl hansı yoxlamaları aparmalıdır?

Araz Məmmədovun hüquqları hansı mexanizmlərlə qoruna bilər?

Müzakirə istiqamətləri

- Daşınmaz əmlak satış vədi;
- şəxsi hüquqların reyestrdə qeydiyyatı;
- üçüncü şəxsə satış riski;
- alıcının vicdanlılığı;
- notariusun reyestr və müqavilə yoxlaması;
- ilkin ödənişin hüquqi taleyi.

Kazus 28. Ailə yaşayış yeri kimi istifadə edilən mənzilin satışı, ər-arvadın razılığı və reyestr qeydi

Faktiki hallar

Samir Quliyev adına qeydiyyatda olan mənzili satmaq üçün notariusa müraciət edir. Mənzil dövlət reyestrində yalnız Samir Quliyevin adına qeydiyyatdadır. Samir bildirir ki, mənzili nikahdan əvvəl alıb və buna görə həyat yoldaşı Könül Quliyevanın razılığı tələb olunmur.

Sənədlərin araşdırılması zamanı məlum olur ki, mənzil həqiqətən nikahdan əvvəl alınıb. Lakin Samir və Könül son 12 ildir həmin mənzildə ailə kimi yaşamış, uşaqları da orada böyümüşdür. Könül Quliyeva notariusa ərizə ilə müraciət edərək bildirir ki, mənzil ailənin yeganə yaşayış yeridir və onun razılığı olmadan satıla bilməz.

Alıcı Fuad Rzayev mənzili almaqda maraqlıdır və bildirir ki, çıxarışda yalnız Samir Quliyevin adı olduğuna görə üçüncü şəxsin etirazı əqdə mane olmamalıdır. Samir Quliyev isə deyir ki, ailə münasibətləri pozulub və o, mənzili sataraq başqa yerə köçmək istəyir.

Tapşırıq

Mənzilin nikahdan əvvəl əldə edilməsi onun ayrıca mülkiyyət olması üçün kifayətdirmi?

Mənzil ailənin faktiki yaşayış yeri kimi istifadə olunursa, bu hal satışa necə təsir edir?

Həyat yoldaşının razılığı ayrıca mülkiyyət olan ailə yaşayış yerinin satışı zamanı tələb edilə bilərmi?

Könül Quliyevanın notariusa verdiyi etiraz ərizəsi hansı hüquqi əhəmiyyət daşıyır?

Alicının reyestr məlumatlarına güvənməsi bütün riskləri aradan qaldırırmi?

Notarius ailə yaşayış yeri ilə bağlı hansı əlavə araşdırma aparmalıdır?

Razılıq alınmadan müqavilə təsdiq edilərsə, sonradan hansı hüquqi mübahisələr yarana bilər?

Notariat hərəkətinin aparılmasından imtina üçün əsas varmı?

Müzakirə istiqamətləri

- Ər-arvadın əmlak rejimi;
- ailə yaşayış yerinin müdafiəsi;
- reyestrdə mülkiyyətçi kimi görünən şəxsin sərəncam səlahiyyəti;
- həyat yoldaşının razılığı;
- üçüncü şəxsin vicdanlılığı;
- notariusun ailə hüququ risklərini yoxlaması.

Kazus 29. Yetkinlik yaşına çatmayan şəxsin daşınmaz əmlak alması, notarial forma və valideyn razılığı

Faktiki hallar

17 yaşlı Murad Əliyev babasından ona bağışlanmış pul vəsaiti hesabına Bakı şəhərində kiçik mənzil almaq istəyir. Satıcı İlqar Hüseynovla Murad arasında sadə yazılı razılaşma bağlanır. Razılaşmaya əsasən İlqar mənzili Murada 150.000 manata satmağı, Murad isə 20.000 manat beh ödəməyi qəbul edir.

Muradın atası bu alış dəstəkləyir, anası isə razi deyil. Valideynlər arasında fikir ayrılığı yaranır. İlqar Hüseynov bildirir ki, Murad artıq 17 yaşındadır, pulu öz adınadır və mənzili almaq hüququ vardır.

Tərəflər notariusa müraciət edərək alqı-satqı müqaviləsinin təsdiq edilməsini istəyirlər. Murad notariat kontoruna şəxsən gəlir və müqaviləni imzalamağa hazır olduğunu bildirir. Anası isə notariusa yazılı etiraz göndərir.

Tapşırıq

17 yaşlı Murad Əliyevin daşınmaz əmlak almaq üçün tam müstəqil əqd bağlamaq qabiliyyəti varmı?

Yetkinlik yaşına çatmayan şəxsin əmlak əldə etməsi ilə əmlak üzərində öhdəlik götürməsi arasında fərq varmı?

Valideynlərdən birinin razılığı, digərinin etirazı olduğu halda notarius necə davranmalıdır?

Qəyyumluq və himayəçilik orqanının razılığı tələb oluna bilərmi?

Sadə yazılı razılaşma daşınmaz əmlak alqı-satqısı üçün kifayət edirmi?

Beh müqaviləsinin taleyi necə qiymətləndirilməlidir?

Notarius alqı-satqı müqaviləsinin təsdiq etməzdən əvvəl hansı sənədləri tələb etməlidir?

Muradın mənafeyinin qorunması üçün hansı əlavə təminatlar tətbiq edilməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Yetkinlik yaşına çatmayan şəxsin fəaliyyət qabiliyyəti;
- valideyn razılığı;
- qəyyumluq və himayəçilik orqanının rolu;
- daşınmaz əmlak əqdinin notarial forması;
- beh və ilkin razılaşmanın hüquqi nəticəsi;
- uşağın əmlak mənafeyinin qorunması.

Kazus 30. Daşınmaz əmlak müqaviləsində yanlış hüquqi məsləhət, forma qüsuru və zərərin ödənilməsi

Faktiki hallar

Aysel Vəliyeva Şamaxıda yerləşən torpaq sahəsini almaq istəyir. Satıcı Rövşən Kərimovla danışıqlar zamanı onların tanış olan hüquq məsləhətçisi Kamran Həsənov bildirir ki, tərəflərin sadə yazılı müqavilə bağlaması kifayətdir və notarial təsdiq yalnız "formal prosedurdur".

Bu məsləhətə əsaslanaraq Aysel və Rövşən sadə yazılı müqavilə imzalayırlar. Aysel Rövşənə 100.000 manat ödəyir. Rövşən isə sonradan həmin torpaq sahəsini daha yüksək qiymətə başqa şəxsə notarial qaydada satır.

Aysel notariusə müraciət edərək əvvəlki sadə yazılı müqavilənin tanınmasını və torpaq sahəsinin onun adına rəsmiləşdirilməsini istəyir. Rövşən bildirir ki, notarial müqavilə olmadığı üçün Ayselin hüququ yaranmayıb. Aysel isə həm Rövşəndən, həm də yanlış məsləhət verən Kamrandan zərərin ödənilməsini tələb etmək niyyətindədir.

Tapşırıq

Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üzrə sadə yazılı müqavilə mülkiyyət hüququnun keçməsi üçün kifayətdirmi?

Notarial forma tələbinə əməl edilməməsi hansı hüquqi nəticə yaradır?

Ayselin ödədiyi 100.000 manat hansı əsasla geri tələb oluna bilər?

Rövşənin torpaq sahəsini üçüncü şəxsə notarial qaydada satması Ayselin hüquqlarına necə təsir edir?

Yanlış hüquqi məsləhət verən Kamran Həsənovun mülki məsuliyyəti yarana bilərmi?

Kamran peşəkar hüquqşünas, yoxsa sadəcə tanış şəxsdirsə, məsuliyyətin həcmi dəyişirmi?

Notarius Ayselin müraciəti əsasında əvvəlki sadə yazılı müqaviləni icra edə bilərmi?

Belə vəziyyətin qarşısını almaq üçün daşınmaz əmlak əqdlərində notariusun izah funksiyası nədən ibarətdir?

Müzakirə istiqamətləri

- Daşınmaz əmlak əqdlərində forma tələbi;
- etibarsız müqavilənin nəticələri;
- əsassız varlanma;
- üçüncü şəxsə satış;
- yanlış hüquqi məsləhətə görə məsuliyyət;
- notarial formanın qoruyucu funksiyası.

Kazus 31. Zərfin üzərində imzalanmış əl yazılı vəsiyyətnamə, forma qüsuru və xeyriyyə təşkilatının vərəsəliyi

Faktiki hallar

Professor Elçin Qarayev vəfat etdikdən sonra onun evində bağlı zərf tapılmışdır. Zərfin üzərində professorun əl yazısı ilə "Son iradəmdir" sözləri yazılmış və altında "Elçin" imzası qoyulmuşdur.

Zərfin içərisində professorun öz əli ilə yazılmış və tarix qoyulmuş sənəd vardır. Sənəddə göstərilir ki, professor bütün kitabxanasını, arxivini və bank hesabındakı pul vəsaitini "Azərbaycan Dilini Qoruma Fondu" adlı ictimai birliyə verir. Sənədin mətninin sonunda imza yoxdur. İmza yalnız zərfin üzərindədir.

Professorun qardaşı oğlu Vüsal Qarayev bildirir ki, vəsiyyətnamə etibarsızdır, çünki sənədin özündə imza yoxdur. Fond isə iddia edir ki, zərf bağlı olub, imza zərfin üzərindədir və bu, professorun son iradəsini təsdiq edir.

Məlum olur ki, professor yaxın dostlarına sağlığında dəfələrlə bütün arxivini həmin fonda vermək istədiyini demişdir. Lakin fondun dövlət qeydiyyatı ilə bağlı bəzi sənədlərində uyğunsuzluq da aşkar edilir.

Tapşırıq

Əl yazılı vəsiyyətnamədə imzanın sənədin sonunda olması niyə mühümdür?

İmzanın yalnız zərfin üzərində olması vəsiyyətnamənin etibarlılığına necə təsir edir?

Zərfin bağlı və ya açıq olması hüquqi qiymətləndirmədə əhəmiyyət kəsb edə bilərmi?

Professorun dostlarına dediyi şifahi ifadələr forma qüsurlarını aradan qaldıra bilərmi?

Xeyriyyə və ya ictimai təşkilat vəsiyyət üzrə vərəsə və ya ləqatər ola bilərmi?

"Azərbaycan Dilini Qoruma Fondu"nın hüquqi statusu necə yoxlanılmalıdır?

Vəsiyyətnamə tam və ya qismən etibarsız sayılarsa, miras kimlərə keçəcək?

Notarius belə sənəd əsasında miras şəhadətnaməsi verə bilərmi, yoxsa məhkəmə qərarı tələb olunmalıdır?

Müzakirə istiqamətləri

- Əl yazılı vəsiyyətnamənin imza tələbi;
- zərf və sənədin vahid hüquqi akt kimi qiymətləndirilməsi;
- forma qüsurları;
- hüquqi şəxsin vərəsə olması;
- şifahi sübutların həddləri;
- miras şəhadətnaməsi üçün mübahisəsizliyin əhəmiyyəti.

Kazus 32. Boşanma prosesi başa çatmadan ölüm, sağ qalan həyat yoldaşının miras hüququ və əvvəlki vəsiyyətnamə

Faktiki hallar

Elvin Həsənov və həyat yoldaşı Nərgiz Həsənova 20 il nikahda olmuşlar. Onların iki övladı vardır: Cəmil Həsənov və Sona Həsənova.

Elvin və Nərgiz son iki ildə faktiki olaraq ayrı yaşamışlar. Elvin boşanma üçün məhkəməyə müraciət etmiş, lakin məhkəmə prosesi onun ölümünə qədər başa çatmamışdır. Boşanma barədə qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qətnaməsi yoxdur.

Elvin Həsənov 10 il əvvəl notarial vəsiyyətnamə tərtib etmiş və həmin vəsiyyətnamədə bütün əmlakını həyat yoldaşı Nərgiz Həsənovaya qoymuşdur. Sonradan münasibətlər pisləşsə də, Elvin vəsiyyətnaməni ləğv etməmiş və yeni vəsiyyətnamə tərtib etməmişdir.

Elvinin ölümündən sonra Nərgiz Həsənova vəsiyyətnaməyə əsasən mirasın ona verilməsini tələb edir. Övladları Cəmil və Sona isə bildirirlər ki, valideynləri artıq faktiki olaraq ayrılmışdı, boşanma prosesi gedirdi və atalarının real iradəsi Nərgizə əmlak vermək deyildi.

Cəmil əlavə olaraq iddia edir ki, Nərgiz Həsənova son illərdə ailə münasibətlərini pozmuş, Elvinə qayğı göstərməmiş və buna görə mirasdan pay almamalıdır.

Tapşırıq

Faktiki ayrılıq sağ qalan həyat yoldaşının miras hüququnu avtomatik aradan qaldırırmı?

Boşanma prosesi başlanmış, lakin başa çatmamışdırsa, həyat yoldaşının vərəsəlik statusu necə qiymətləndirilməlidir?

10 il əvvəl tərtib edilmiş və ləğv edilməmiş vəsiyyətnamə qüvvədə qalır mı?

Elvinin sonrakı faktiki davranışı və ailə münasibətlərinin pozulması vəsiyyətnamənin məzmununu dəyişmiş sayılır mı?

Cəmil və Sonanın məcburi pay hüquqları necə qorunmalıdır?

Nərgiz Həsənovanın "qayğı göstərməməsi" onun miras hüququndan məhrum edilməsi üçün kifayət edirmi?

Notarius vəsiyyətnamə üzrə miras şəhadətnaməsi verərkən boşanma işi ilə bağlı hansı sənədləri tələb etməlidir?

Vərəsələr arasında mübahisə olduğu halda notarius hansı qaydada davranmalıdır?

Müzakirə istiqamətləri

- Faktiki ayrılığın vərəsəlik hüququna təsiri;
- boşanma prosesi və miras hüququ;
- əvvəlki vəsiyyətnamənin qüvvədə qalması;
- məcburi pay;
- ləyaqətsiz vərəsəlik iddiası;
- notariusun mübahisəli miras işində davranışı.

ALİ MƏHKƏMƏ TƏCRÜBƏSİ ƏSASINDA KAZUSLAR

Bu bölmədə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin vahid məhkəmə təcrübəsi üzrə qəraradlarında ifadə olunmuş hüquqi mövqelərin fakt modelləri əsasında formalaşdırılmış kazuslar təqdim olunur. Məqsəd oxucunu məhkəmə təcrübəsi ilə işləməyə, faktları hüquqi problemə çevirməyə və notariat fəaliyyəti baxımından riskləri müəyyənləşdirməyə yönəltməkdir.

Kazus 33. Saxta etibarnamə əsasında satılmış mənzil, sonrakı alıcıların vicdanlılığı və reyestrə etimad

Faktiki hallar

Afaq Rəsulova Bakı şəhərində yerləşən mənzilini bir müddətlik kirayəyə verir. Kirayəçi Rövşən Həsənov Afaq Rəsulovanın etibarından sui-istifadə edərək onun adından saxta etibarnamə hazırladır və həmin etibarnamə əsasında mənzili əvvəlcə Elçin Məmmədovun adına rəsmiləşdirir.

Elçin Məmmədov mənzili qısa müddət sonra Nigar Əliyevaya satır. Nigar Əliyeva da mənzili bir neçə ay sonra Orxan Quliyevə satır. Hər iki satış zamanı dövlət reyestrində mülkiyyətçi kimi əvvəlki alıcıların adı göstərilmişdir. Notariat qaydasında alqı-satqı müqavilələri bağlanmış və hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınmışdır.

Afaq Rəsulova mənzilin satıldığını öyrəndikdən sonra məhkəməyə müraciət edir. O, saxta etibarnamə əsasında bağlanmış ilkin müqavilənin, habelə sonrakı alqı-satqı müqavilələrinin etibarsız hesab edilməsini və mənzilin ona qaytarılmasını tələb edir.

Orxan Quliyev bildirir ki, o, mənzili dövlət reyestrində mülkiyyətçi kimi görünən şəxsdən alıb, müqavilə notarial qaydada təsdiq edilib və o, vicdanlı əldə edən kimi qorunmalıdır. Afaq Rəsulova isə hesab edir ki, mənzil onun iradəsi olmadan mülki dövriyyəyə çıxarılıb və saxta etibarnamə əsasında aparılmış bütün sonrakı əqdlər hüquqi nəticə yaratmamalıdır.

Tapşırıq

1. Saxta etibarnamə əsasında bağlanmış ilkin alqı-satqı müqaviləsi hansı hüquqi nəticə yaradır?
2. Sonrakı alıcıların dövlət reyestrinə etimadı onları hər bir halda qoruyurmu?
3. Vicdanlı əldəetmə institutu hansı hallarda tətbiq edilə bilər?
4. Əqdin etibarsızlığı saxta etibarnamədən irəli gəlsə, bu hal reyestr qeydinin əsassızlığı ilə eyni qiymətləndirilə bilərmi?
5. Orxan Quliyevin vicdanlı olub-olmaması hansı meyarlarla müəyyən edilməlidir?
6. Mənzilin qısa müddətdə bir neçə dəfə satılması, qiymətin bazar qiymətindən aşağı olması və alıcının faktiki vəziyyəti yoxlamaması vicdanlılığı şübhə altına ala bilərmi?
7. Notarius belə əqdlərdə etibarnamənin həqiqiliyini və səlahiyyətin mövcudluğunu necə yoxlamalıdır?
8. Əsl mülkiyyətçi ilə sonrakı alıcının mənafeləri arasında hüquqi balans necə qurulmalıdır?

Müzakirə istiqamətləri

- Daşınmaz əmlakda reyestrə etimad;
- vicdanlı əldəetmə;
- saxta etibarnamənin hüquqi nəticələri;
- mülkiyyət hüququnun müdafiəsi;
- notariusun səlahiyyət və sənəd yoxlama vəzifəsi;
- dolayı sübutlar əsasında vicdanlılığın qiymətləndirilməsi.

Kazus 34. Paylı mülkiyyətdə olan əmlakın bölünməsi, payın ayrılması və hərracdən satış

Faktiki hallar

Ramin İsmayılov və bacısı Sevinc İsmayılova valideynlərindən miras qalmış fərdi yaşayış evinə hər biri 1/2 payla mülkiyyətçi olmuşlar. Ev bir mərtəbəli, həyət sahəsi isə kiçikdir. Ramin öz payını ayrıca istifadə etmək istəyir və evin faktiki bölünməsinə təklif edir. Sevinc buna etiraz edir və bildirir ki, evin naturada bölünməsi mümkün deyil.

Ramin məhkəməyə müraciət edərək payının naturada ayrılmasını, bu mümkün olmadıqda isə evin hərracdən satılmasını və pulun paylara uyğun bölünməsinə tələb edir. Birinci instansiya məhkəməsi dərhal evin hərracdən satılması barədə qətnamə çıxarır və ilkin satış qiymətini özü müəyyən edir.

Sevinc hesab edir ki, məhkəmə əvvəlcə payın naturada ayrılmasının mümkün olub-olmadığını, sonra kompensasiya variantını, yalnız bundan sonra hərracdən satış imkanını qiymətləndirməli idi. Ramin isə bildirir ki, tərəflər razılığa gələ bilmədiyindən hərracdən satış ən praktik yoldur.

Tapşırıq

1. Paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi ilə payın ayrılması arasında hüquqi fərq nədən ibarətdir?
2. Paylı mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın hərracdən satılması hansı hallarda mümkün ola bilər?
3. Məhkəmə və ya notarius birbaşa hərracdən satış variantına keçə bilərmi?
4. Naturada bölünmə, kompensasiya və hərracdən satış ardıcılığı necə qiymətləndirilməlidir?
5. Hərracdən satış qiyməti qətnamədə əvvəlcədən müəyyən edilməlidirmi?
6. Tərəflərdən biri öz payını digər payçıya satmaq istəyərsə, hansı hüquqi mexanizmlər tətbiq oluna bilər?
7. Paylı mülkiyyətçilər arasında razılaşma notarial qaydada necə rəsmiləşdirilə bilər?
8. Notarius paylı mülkiyyətdə olan əmlak üzrə sərəncam əqdi apararkən hansı razılıqları və sənədləri tələb etməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Paylı mülkiyyət;
- payın ayrılması və əşyanın bölünməsi;
- naturada bölgü;
- kompensasiya;
- hərracdən satış;
- payçıların hüquqlarının balanslaşdırılması.

Kazus 35. Məhkəmə tərəfindən təsdiq edilmiş barışıq sazişinin təhdid əsasında bağlanması və sonradan etibarsızlıq iddiası

Faktiki hallar

Leyla Məmmədova ilə keçmiş iş ortağı Fuad Əliyev arasında borc tələbi üzrə məhkəmə mübahisəsi yaranır. Məhkəmə baxışı zamanı tərəflər barışıq sazişi bağlayırlar. Sazişə görə Leyla Məmmədova Fuad Əliyevə 90.000 manat ödəməyi və ona qarşı başqa tələblər irəli sürməməyi öhdəsinə götürür. Məhkəmə barışıq sazişini təsdiq edir və iş üzrə icraata xitam verir.

Bir neçə ay sonra Leyla Məmmədova ayrıca iddia qaldırır və barışıq sazişinin etibarsız hesab edilməsini tələb edir. O bildirir ki, sazişi real iradəsi ilə deyil, Fuad Əliyevin və onun yaxınlarının psixoloji təzyiqi və təhdidi altında imzalamışdır. Fuad Əliyev isə iddiaya etiraz edir və bildirir ki, saziş məhkəmə qərarı ilə təsdiq edilib, həmin qərardaddan şikayət verilməyib və artıq ayrıca iddia mümkün deyil.

Leyla Məmmədova iddia edir ki, məhkəmə sazişi təsdiq edərkən onun daxili iradəsinin təzyiq altında formalaşmış və formalaşmadığını faktiki olaraq araşdırmayıb.

Tapşırıq

1. Məhkəmə tərəfindən təsdiq edilmiş barışıq sazişi mülki-hüquqi əqd kimi qiymətləndirilə bilərmi?
2. Barışıq sazişi məhkəmə qərarı ilə təsdiq edildikdən sonra onun etibarsızlığı barədə ayrıca iddia qaldırılması mümkündürmü?
3. Təhdid, məcburiyyət və iradə qüsuru barışıq sazişinin etibarlılığına necə təsir edir?
4. Barışıq sazişindən narazı olan tərəf yalnız qərardaddan şikayət verməlidir, yoxsa ayrıca maddi-hüquqi iddia da mümkündür?
5. Məhkəmə sazişi təsdiq edərkən tərəflərin iradəsinin sərbəstliyini hansı həddə yoxlamaqlıdır?
6. Notarius tərəfindən təsdiq edilmiş razılaşmalarla məhkəmə tərəfindən təsdiq edilmiş barışıq sazişi arasında oxşar və fərqli cəhətlər nələrdir?
7. Belə sazişlərdə gələcək mübahisələrin qarşısını almaq üçün hansı ifadələr və xəbərdarlıqlar vacibdir?
8. Saziş etibarsız hesab edilərsə, tərəflərin əvvəlki maddi-hüquqi vəziyyəti necə bərpa edilməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Barışıq sazişinin hüquqi təbiəti;
- iradə qüsuru;
- məhkəmə aktı ilə təsdiq edilmiş əqdin etibarsızlığı;
- prosessual və maddi hüquqi müdafiə vasitələri;
- təhdid və məcburiyyət;
- razılaşma sənədlərində hüquqi təhlükəsizlik.

Kazus 36. İpoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi, yaşayış sahəsinin boşaldılması və ailə üzvlərinin hüquqları

Faktiki hallar

Bank "Qafqaz Kredit" ASC ilə borcalan Rəşad Qədirov arasında kredit müqaviləsi bağlanmışdır. Kreditin təminatı kimi Rəşad Qədirova məxsus fərdi yaşayış evi ipoteka ilə yüklü edilmişdir. Evdə Rəşad Qədirovla birlikdə həyat yoldaşı və iki yetkin övladı yaşayır.

Borcalan kredit ödənişlərini icra etmədiyinə görə bank məhkəməyə müraciət edir. Bank borcun tutulmasını, tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsini, evin açıq hərracda satılmasını və satışdan sonra Rəşad Qədirovun ailə üzvləri ilə birlikdə evi boşaltmasını tələb edir.

Rəşad Qədirovun həyat yoldaşı bildirir ki, o, ipoteka müqaviləsini imzalamayıb və evi tərk etməyə dair ayrıca notarial öhdəlik götürməyib. Bank isə bildirir ki, ev kreditin qaytarılması üçün ipoteka qoyulduğundan, ev satıldıqdan sonra orada yaşayan şəxslər qanunla müəyyən edilmiş müddətdə evi tərk etməlidirlər.

Tapşırıq

1. Kreditin təminatı kimi ipoteka qoyulmuş yaşayış evinə tutma yönəldildikdə, orada yaşayan ailə üzvlərinin hüquqi vəziyyəti necə müəyyən edilməlidir?
2. İpoteka qoyanın ailə üzvlərinin evi tərk etməsinə dair ayrıca notarial öhdəlik götürməsi hər bir halda tələb olunurmu?
3. İpoteka kredit müqaviləsinin təminatı üçün qoyulduqda və başqa müqavilənin təminatı üçün qoyulduqda hüquqi nəticə fərqlənirmi?
4. İpoteka predmeti satıldıqdan sonra yaşayış sahəsinin boşaldılması üçün ayrıca məhkəmə qərarı tələb olunurmu?
5. İcra sənədi əsasında boşaldılma mexanizmi hansı hüquqi əhəmiyyətə malikdir?
6. Notarius ipoteka müqaviləsini təsdiq edərkən ailə üzvlərinə hansı hüquqi nəticələri izah etməlidir?
7. Yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan şəxslərin hüquqları ipotekanın realizəsinə mane olurmu?
8. İpoteka predmeti ailənin yeganə yaşayış yeridirsə, bu hal tutmanın yönəldilməsi və boşaldılma prosesinə necə təsir edə bilər?

Müzakirə istiqamətləri

- İpoteka müqaviləsi;
- yaşayış evinə tutmanın yönəldilməsi;
- ailə üzvlərinin yaşayış hüququ;
- notarial öhdəlik;
- icra sənədi əsasında boşaldılma;
- bank təminatı və sosial müdafiə balansı.

Kazus 37. Təkrar hərrac baş tutmadıqdan sonra ipoteka saxlayanın əmlakı qəbul etməməsi və ipotekaya xitam

Faktiki hallar

Nurlan Abbasov bankdan kredit almış və ona məxsus fərdi yaşayış evini ipoteka qoymuşdur. Kredit ödənilmədiyinə görə bank məhkəməyə müraciət etmiş, məhkəmə borcun tutulması və tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi barədə qətnamə qəbul etmişdir.

İcra mərhələsində ipoteka predmeti olan ev açıq hərraca çıxarılmışdır. Birinci hərrac baş tutmamış, sonra təkrar hərrac keçirilmiş, lakin o da baş tutmamışdır. Hərrac təşkilatçısı təkrar hərracın baş tutmaması barədə elan dərc etmişdir. Nurlan Abbasov bildirir ki, bank qanunla müəyyən edilmiş müddətdə evi öz mülkiyyətinə qəbul etmədiyi üçün ipotekaya xitam verilməlidir.

Bank isə bildirir ki, ona əmlakı qəbul etmək barədə rəsmi təklif edilməyib, bildirişlər lazımi qaydada çatdırılmayıb və 30 günlük müddət onun üçün başlamayıb.

Nurlan Abbasov notariusa və reyestr orqanına müraciət edərək ipoteka qeydinin silinməsini istəyir. Bank buna etiraz edir.

Tapşırıq

1. Təkrar hərrac baş tutmadıqda ipoteka saxlayanın ipoteka predmetini əldə etmək hüququ hansı qaydada yaranır?
2. İpoteka saxlayan qanunla müəyyən edilmiş müddətdə əmlakı əldə etməzsə, ipotekaya xitam verilə bilərmi?
3. Müddətin başlanması üçün ipoteka saxlayanın lazımi qaydada məlumatlandırılması vacibdirmi?
4. Təkcə hərracın baş tutmaması barədə elan ipotekaya xitam üçün kifayətdirmi?
5. İpoteka qeydinin dövlət reyestrindən silinməsi hansı sənədlər əsasında mümkündür?
6. Notarius və ya reyestr orqanı tərəflər arasında mübahisə olduğu halda ipotekaya xitamı rəsmiləşdirə bilərmi?
7. Bankın əmlakı qəbul etməməsi borclunun ipoteka yükündən azad olunması üçün hansı şərtlərlə əsas ola bilər?
8. İpoteka qoyanın və ipoteka saxlayanın mənafeləri arasında balans necə qorunmalıdır?

Müzakirə istiqamətləri

- İpotekaya xitam;
- hərracın baş tutmaması;
- ipoteka saxlayanın əmlakı qəbul etməsi;
- müddətin başlanması;
- reyestrdə ipoteka qeydinin silinməsi;
- icra icraatı və maddi hüquq əlaqəsi.

Kazus 38. İpoteka predmeti olmayan əmlakın icra qaydasında hərracdən satılması və hərrac qaydasının düzgün seçilməsi

Faktiki hallar

"Bakı Təchizat" MMC məhkəmə qətnaməsi əsasında borclu İlham Rzayevdən 120.000 manat tələb etmək hüququ əldə edir. İcra icraatı zamanı icra məmuru İlham Rzayevə məxsus qeyri-yaşayış sahəsi üzərinə həbs qoyur. Əmlak ipoteka predmeti deyil.

İcra məmuru əmlakın hərracdən satılması üçün hərrac təşkilatına sifariş göndərir. Hərrac təşkilatı əmlakı "İpoteka haqqında" Qanundakı hərrac proseduruna oxşar qaydada satışa çıxarır. Birinci hərrac baş tutmadığından qiymət aşağı salınır, təkrar hərrac da baş tutmadıqdan sonra əmlak əlavə endirimlə tələbkara təklif edilir. "Bakı Təchizat" MMC həmin əmlakı əldə edir.

İlham Rzayev hərracın yekun protokolunun etibarsız hesab edilməsini tələb edir. O bildirir ki, ipoteka predmeti olmayan əmlakın satışı zamanı ipoteka qanunvericiliyinin xüsusi hərrac qaydaları tətbiq edilə bilməzdi. Tələbkar isə hesab edir ki, qanunda boşluq olduğundan analogiya üzrə həmin qaydaların tətbiqi mümkündür.

Tapşırıq

1. İpoteka predmeti olan əmlakla ipoteka predmeti olmayan, lakin icra icraatında həbs edilmiş əmlakın hərracdən satılması qaydaları eynidirmi?
2. İpoteka qanunvericiliyinin hərrac qaydaları analogiya üzrə digər əmlaklara tətbiq edilə bilərmi?
3. Hərrac prosedurunun düzgün seçilməməsi hərracın yekun protokolunun etibarsızlığına səbəb ola bilərmi?
4. İcra məmuru və hərrac təşkilatının səlahiyyətləri necə fərqləndirilməlidir?
5. Borclu əmlakın qiymətləndirilməsi və satış qaydası ilə bağlı hansı hüquqi müdafiə vasitələrindən istifadə edə bilər?
6. Tələbkarın əmlakı endirimli qiymətlə əldə etməsi hansı hallarda borclunun hüquqlarını poza bilər?
7. Notarius hərrac nəticəsində əldə edilmiş əmlak üzrə hüququ rəsmiləşdirərkən hansı sənədləri yoxlamalıdır?
8. Hərracın etibarsızlığı barədə mübahisə varsa, notariat hərəkəti aparıla bilərmi?

Müzakirə istiqamətləri

- İcra icraatı;
- hərrac qaydaları;
- ipoteka predmeti və adi həbs qoyulmuş əmlak fərqi;
- qanunun analogiyası;
- hərrac protokolunun etibarlılığı;
- notariusun hərrac sənədlərini yoxlaması.

Kazus 39. Lizing obyektinin dəyərinin əvvəlcədən qismən ödənilməsi, mülkiyyət hüququ və müqavilənin xitamı

Faktiki hallar

"TransLog" MMC yük avtomobilləri almaq üçün "Kapital Lizing" MMC ilə lizing müqavilələri bağlayır. Müqavilələrə görə lizing ödənişləri tam bitdikdən sonra avtomobillər "TransLog" MMC-nin mülkiyyətinə keçməlidir.

Lakin faktiki vəziyyət belə olmuşdur ki, avtomobillərin dəyərinin 40 faizi lizing müqavilələri bağlanmamışdan əvvəl "TransLog" MMC tərəfindən birbaşa satıcıya ödənilmişdir. Qalan 60 faiz isə lizing verən tərəfindən maliyyələşdirilmişdir. Sonradan "TransLog" MMC ödənişləri vaxtında edə bilmir və borc yaranır.

"TransLog" MMC məhkəməyə müraciət edərək avtomobillərin 40 faizi üzərində mülkiyyət hüququnun tanınmasını tələb edir. O bildirir ki, həmin hissəni özü ödəyib və bu hissə lizing münasibətlərinə daxil olmayıb. "Kapital Lizing" MMC isə qarşılıqlı iddia qaldıraraq borcun tutulmasını və avtomobillərin qaytarılmasını tələb edir.

Tapşırıq

1. Lizing obyektinin dəyərinin bir hissəsinin lizing alan tərəfindən müqavilədən əvvəl satıcıya ödənilməsi lizing obyektinin mülkiyyət rejiminə necə təsir edir?
2. Lizing müqaviləsi üzrə mülkiyyət hüququ hansı mərhələdə lizing alana keçə bilər?
3. Lizing alan ödənişlərin bir hissəsini etmişdirsə, bu ona lizing obyektinin müvafiq payı üzərində mülkiyyət hüququ verirmi?
4. Lizing verən lizing obyektini özü əldə edib lizingə verməli idisə, faktiki ödəniş strukturunun fərqli olması müqavilənin hüquqi təbiətini dəyişirmi?
5. Lizing alanın borcu yarandıqda lizing obyektinin qaytarılması tələb edilə bilərmi?
6. Lizing obyektinin dəyəri, ödənilmiş məbləğ və qalıq borc necə hesablanmalıdır?
7. Notarius lizing obyektinin sonradan alqı-satqısı və ya mülkiyyətə keçməsi ilə bağlı sənəd təsdiq edərkən hansı sənədləri tələb etməlidir?
8. Bu münasibətləri satış, kredit və lizing müqavilələrindən hansına daha yaxın hesab etmək olar?

Müzakirə istiqamətləri

- Lizing müqaviləsi;
- lizing obyektinə mülkiyyət hüququ;
- müqavilədən əvvəl ödəniş;
- qismən ödənişin hüquqi nəticəsi;
- lizing obyektinin geri qaytarılması;
- qarışıq müqavilə elementləri.

Kazus 40. Zaminin əmək haqqından akseptsiz tutulma, müqavilə azadlığı və sosial müdafiə həddi

Faktiki hallar

Sevda Nəcəfova qardaşı Anar Nəcəfovun bank kreditinə zəmin tutur. Zəminlik müqaviləsində belə şərt vardır: "Zəmin kredit müqaviləsi üzrə əsas borc, faizlər, cərimə və digər ödənişlər üzrə yaranmış borcların onun istənilən bank hesabından, o cümlədən əmək haqqı hesabından əlavə razılığı olmadan bank tərəfindən akseptsiz qaydada silinməsinə razılıq verir."

Anar Nəcəfov kredit borcunu ödəmədiyinə görə bank Sevda Nəcəfovanın əmək haqqı hesabına yönəlir və onun aylıq əmək haqqının demək olar ki, tam hissəsini silir. Sevda bildirir ki, bu hal onun minimum yaşayış imkanlarını məhdudlaşdırır və əmək haqqının tam silinməsi qanuna və sosial müdafiə prinsiplərinə ziddir.

Bank isə müqavilə azadlığı prinsipinə istinad edir və bildirir ki, Sevda müqaviləni könüllü imzalayıb, akseptsiz silinməyə əvvəlcədən razılıq verib.

Tapşırıq

1. Zəminlik müqaviləsində əmək haqqı hesabından akseptsiz silinmə şərti nəzərdə tutula bilərmi?
2. Müqavilə azadlığı borclunun və ya zəminin bütün əmək haqqının silinməsinə əsas verirmi?
3. Əmək haqqının tam və ya yarıdan artıq hissəsinin tutulması hansı hüquqi və sosial risklər yaradır?
4. Bank hesabı ilə əmək haqqı hesabı arasında hüquqi fərq nəzərə alınmalıdırmi?
5. Zəmin əvvəlcədən razılıq versə belə, onun yaşayış minimumunu təhlükəyə atan müqavilə şərti etibarlı sayıla bilərmi?
6. Notarius zəminlik müqaviləsini təsdiq edərkən zəminə hansı nəticələri izah etməlidir?
7. Akseptsiz silinmənin məhdudlaşdırılması barədə iddia hansı əsaslarla qaldırıla bilər?
8. Müqavilə şərtinin qismən etibarsızlığı bütün zəminlik müqaviləsinin etibarsızlığına səbəb olurmu?

Müzakirə istiqamətləri

- Zəminlik müqaviləsi;
- müqavilə azadlığının hədləri;
- əmək haqqının qorunması;
- akseptsiz silinmə;
- sosial müdafiə prinsipi;
- müqavilə şərtinin qismən etibarsızlığı.

Kazus 41. Kredit müqaviləsi üzrə borcun tutulması işi gedərkən həmin müqavilənin ayrıca iddia ilə etibarsız sayılmasının tələb edilməsi

Faktiki hallar

"Xəzər Bank" ASC Rauf Əliyevə qarşı kredit müqaviləsi üzrə 75.000 manat borcun tutulması barədə iddia qaldırır. Birinci instansiya məhkəməsi bankın iddiasını təmin edir. Rauf Əliyev apellyasiya şikayəti verir.

Apellyasiya baxışı zamanı Rauf Əliyev başqa məhkəmədə ayrıca iddia qaldırır və həmin kredit müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsini tələb edir. O bildirir ki, müqaviləni imzalayarkən aldadılıb və real kredit şərtləri ona izah edilməyib. Rauf apellyasiya məhkəməsindən xahiş edir ki, kredit borcunun tutulması işi ayrıca etibarsızlıq iddiası üzrə yekun qərar çıxarılsın.

Bank buna etiraz edir və bildirir ki, borcun tutulması işinə baxan məhkəmə elə həmin müqavilənin etibarlı olub-olmadığını da qiymətləndirməlidir. Rauf isə hesab edir ki, müqavilənin etibarsızlığı ayrıca iddia predmeti olduğu üçün əvvəlcə həmin iddia həll olunmalıdır.

Tapşırıq

1. Əqdə əsaslanan borcun tutulması işində məhkəmə həmin əqdin etibarlılığını araşdırmalıdır?
2. Kredit müqaviləsinin etibarsızlığı ayrıca iddia predmeti ola bilərmi?
3. Eyni müqavilə üzrə borcun tutulması işi gedərkən ayrıca etibarsızlıq iddiasının verilməsi əsas işin dayandırılmasına səbəb olmalıdır?
4. Eyni tərəflər, eyni predmet və eyni əsas anlayışları necə qiymətləndirilməlidir?
5. Borcun tutulması işində cavabdeh müqavilənin etibarsızlığına etiraz kimi istinad edə bilərmi?
6. Paralel icraatlar ziddiyyətli məhkəmə aktları riski yaradır?
7. Notarius kredit və zəminlik sənədlərini təsdiq edərkən tərəflərin sonradan etibarsızlıq iddiası qaldırmaması üçün hansı izahları verməlidir?
8. Əqdin etibarlılığı mübahisəli olduqda icra sənədi və ya notarial icra qeydi məsələsi necə qiymətləndirilməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Əqdin etibarlılığı;
- əqdə əsaslanan iddia;
- ayrıca etibarsızlıq iddiası;
- paralel məhkəmə icraatları;
- prosessual qənaət;
- müqavilə şərtlərinin izahı.

Kazus 42. Notariusun icra qeydi əsasında borclunun əmlakının hərraca çıxarılması və üçüncü şəxsin hüquqları

Faktiki hallar

Rəna Əliyeva tanışı Vüqar Məmmədova notarial qaydada təsdiq edilmiş borc müqaviləsi əsasında 60.000 manat borc verir. Borc vaxtında qaytarılmadığından Rəna Əliyeva notariusun icra qeydinin aparılması üçün müraciət edir. Notarius icra qeydi aparır və sənəd icraya yönəldilir.

İcra məmuru Vüqar Məmmədova məxsus olduğu bildirilən avtomobil üzərinə həbs qoyur və onu hərracda satmaq üçün tədbirlər görür. Hərracdən əvvəl Vüqarın həyat yoldaşı Günel Məmmədova bildirir ki, avtomobil nikah dövründə əldə edilib və ailənin ümumi əmlakıdır. O, öz payı müəyyən edilmədən avtomobilin bütövlükdə satılmasına etiraz edir.

Rəna Əliyeva isə hesab edir ki, avtomobil Vüqarın adına qeydiyyatdadır və icra məmuru onu hərraca çıxara bilər. Günel Məmmədova məhkəməyə müraciət etmədən notariat və icra orqanları qarşısında etirazını təmin etdirmək istəyir.

Tapşırıq

1. Notariusun icra qeydi borcun məhkəməsiz icrasına hansı həddə əsas verir?
2. Borclunun adına qeydiyyatda olan əmlak nikah dövründə əldə edilibsə, həyat yoldaşının hüquqları necə qorunmalıdır?
3. İcra icraatı zamanı üçüncü şəxsin əmlak payı ilə bağlı etirazı hansı qaydada həll edilməlidir?
4. İcra məmuru avtomobili bütövlükdə hərraca çıxara bilərmi?
5. Həyat yoldaşının payı əvvəlcədən müəyyən edilməlidirmi?
6. Notarius icra qeydi apararkən borclunun ailə əmlakı ilə bağlı riskləri araşdırmağa borcludurmu?
7. Borc müqaviləsi bağlanarkən həyat yoldaşının razılığı tələb edilə bilərmi?
8. Üçüncü şəxsin hüquqları pozularsa, hərracın nəticələri sonradan mübahisələndirilə bilərmi?

Müzakirə istiqamətləri

- Notarial icra qeydi;
- icra icraatı;
- ər-arvadın ümumi əmlakı;
- üçüncü şəxsin payı;
- hərracdən satış;
- notariusun borc müqaviləsində xəbərdarlıq vəzifəsi.

Kazus 43. Paylı mülkiyyətdə olan qeyri-yaşayış sahəsinin bir payçı tərəfindən icarəyə verilməsi

Faktiki hallar

Kənan Həsənov, Səidə Həsənova və Orxan Həsənov şəhərin mərkəzində yerləşən qeyri-yaşayış sahəsinə hər biri 1/3 payla mülkiyyətçidirlər. Kənan Həsənov digər payçıların razılığı olmadan həmin sahənin bütünlüklə "Lider Market" MMC-yə 5 il müddətinə icarəyə verilməsi barədə müqavilə bağlayır.

İcarəçi MMC sahəyə daxil olur, təmir işləri aparır və ticarət fəaliyyətinə başlayır. Səidə və Orxan bundan xəbər tutduqdan sonra müqaviləyə etiraz edir və bildirirlər ki, Kənan yalnız öz payı barədə sərəncam verə bilərdi, bütün əmlakı icarəyə vermək səlahiyyəti yox idi.

"Lider Market" MMC isə bildirir ki, Kənan sahənin açarlarını təqdim edib, özünü əmlakın idarəçisi kimi göstərib və icarəçi vicdanlı olub. MMC çəkdiyi təmir xərclərinin də qaytarılmasını tələb edir.

Tapşırıq

1. Paylı mülkiyyətdə olan əmlakın istifadəsi və icarəyə verilməsi üçün bütün payçıların razılığı tələb olunurmu?
2. Bir payçı bütün əmlakı icarəyə verə bilərmi?
3. Kənan Həsənov yalnız öz payı üzərində hüquq sahibi olduğu halda, icarə müqaviləsinin etibarlılığı necə qiymətləndirilməlidir?
4. İcarəçinin vicdanlılığı payçıların razılığı olmadan bağlanmış müqaviləni tam qoruyurmu?
5. Təmir xərclərinin taleyi necə həll edilməlidir?
6. Payçılar sonradan müqaviləni təsdiq etsələr, hüquqi nəticə dəyişirmi?
7. Notarius belə icarə müqaviləsinə təsdiq edərkən hansı razılıqları tələb etməlidir?
8. Uzunmüddətli icarə hüququnun reyestrə qeydiyyatı tələb olunarsa, payçıların iştirakı necə təmin edilməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Paylı mülkiyyətin idarə edilməsi;
- əmlakdan istifadə qaydası;
- icarəyə vermə səlahiyyəti;
- payçıların razılığı;
- icarəçinin vicdanlılığı;
- zəruri və faydalı xərclər.

Kazus 44. Kommersiya krediti, təminat müqaviləsi və borclunun əmək haqqı hesabına yönəlmə

Faktiki hallar

"Nova Təchizat" MMC-nin direktoru Rüşət Qasimov şirkət üçün avadanlıq almaq məqsədilə bankdan kommersiya krediti götürür. Kredit müqaviləsinə əlavə olaraq Rüşət Qasimov fiziki şəxs kimi zəminlik müqaviləsi də imzalayır. Zəminlik müqaviləsində bankın onun bütün bank hesablarından, o cümlədən əmək haqqı və dividend hesablarından akseptsiz silmə hüququ göstərilir.

Şirkət ödənişləri gecikdirir və bank Rüşətin şəxsi hesablarından tutmalara başlayır. Bank əvvəlcə dividend hesabındakı vəsaiti, daha sonra onun başqa müəssisədə direktor kimi aldığı əmək haqqının böyük hissəsini silir. Rüşət bildirir ki, kommersiya riskinə görə onun şəxsi minimum yaşayış imkanları məhdudlaşdırıla bilməz.

Bank isə Rüşətin həm şirkətin direktoru, həm də zəmin olduğunu, müqaviləni peşəkar sahibkar kimi imzaladığını və bütün riskləri qəbul etdiyini bildirir.

Tapşırıq

1. Kommersiya krediti üzrə fiziki şəxsin zəminliyi hansı hüquqi nəticələr yaradır?
2. Zəminin sahibkar və ya şirkət direktoru olması onun əmək haqqı hesabının müdafiəsini zəiflədirirmi?
3. Bankın dividend hesabından və əmək haqqı hesabından tutma aparması eyni hüquqi rejimə tabedirmi?
4. Əmək haqqından akseptsiz tutulma hansı həddə yolverilən hesab edilə bilər?
5. Müqavilə azadlığı ilə şəxsin sosial müdafiəsi arasında balans necə qurulmalıdır?
6. Bankın müqavilə şərti qismən etibarsız hesab edilərsə, zəminlik öhdəliyi qüvvədə qalır mı?
7. Notarius zəminlik müqaviləsini təsdiq edərkən zəminə hansı izahları verməlidir?
8. Zəminin şəxsi əmlakı ilə şirkətin borcu arasındakı hüquqi sərhəd necə müəyyən edilməlidir?

Müzakirə istiqamətləri

- Kommersiya krediti;
- fiziki şəxsin zəminliyi;
- şəxsi hesablar və əmək haqqı hesabı;
- akseptsiz silinmə;
- müqavilə azadlığı;
- sosial müdafiə həddi;
- notariusun xəbərdarlıq vəzifəsi.

Kazusların həlli üzrə metodik göstərişlər

Kazusun həllinə faktların hüquqi təsnifatından başlamaq məqsədəuyğundur. İlk mərhələdə hüquqi əhəmiyyətli faktlar ikinci dərəcəli və emosional xarakterli hallardan ayrılmalıdır.

Hər kazus üzrə tətbiq ediləcək hüquqi institutlar müəyyən edilməli, daha sonra həmin institutların faktiki vəziyyətə uyğunluğu qiymətləndirilməlidir. Əşya hüququ, vərəsəlik hüququ, ailə əmlak rejimi, nümayəndəlik və öhdəlik hüququ eyni kazus daxilində paralel şəkildə tətbiq oluna bilər.

Notariat praktikasına aid kazuslarda əsas diqqət yalnız əqdin mümkünlüyünə deyil, həm də notariusun yoxlama, izah, xəbərdarlıq və imtina funksiyalarına yönəldilməlidir.

Xarici elementli hallarda sənədin forması, səlahiyyətli orqan, apostil və ya leqallaşdırma, tərcümə, tətbiq ediləcək hüquq və Azərbaycan ərazisində icra imkanları ayrıca təhlil olunmalıdır.

Təhlilin tövsiyə olunan strukturu

1. Faktiki halların qısa xülasəsi;
2. Əsas hüquqi məsələlərin müəyyən edilməsi;
3. Tətbiq ediləcək hüquqi institutların göstərilməsi;
4. Tərəflərin hüquqi mövqelərinin müqayisəli təhlili;
5. Notariusun və ya hüquqi məsləhətçinin aparmalı olduğu yoxlamalar;
6. Əqdin, vəsiyyətnamənin və ya hüquqi hərəkətin mümkünlüyü;
7. Hüquqi risklər və xəbərdarlıqlar;
8. Yekun hüquqi nəticə.

İstifadə olunmuş ədəbiyyat və mənbələr

Normativ hüquqi aktlar

1. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. 28 dekabr 1999-cu il, № 779-IQ.
2. Azərbaycan Respublikasının Ailə Məcəlləsi. 28 dekabr 1999-cu il, № 781-IQ.
3. "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. 26 noyabr 1999-cu il, № 762-IQ.
4. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. 29 iyun 2004-cü il, № 713-IIQ.
5. "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. 15 aprel 2005-ci il, № 883-IIQ.
6. "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. 27 dekabr 2001-ci il, № 243-IIQ.
7. "Beynəlxalq xüsusi hüquq haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. 6 iyun 2000-ci il, № 889-IQ.
8. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi. 25 iyun 1999-cu il, № 695-IQ.

Xarici mənbələr və praktiki materiallar

1. Notaio.org. Tracce prove scritte concorso notarile 2024. URL: https://www.notaio.org/files/tracce_prove_scritte_concorso_notarile_2024.pdf.
2. Notaio.org. Tracce prove scritte concorso notarile 2017. URL: https://www.notaio.org/files/tracce_prove_scritte_concorso_notarile_2017.pdf.
3. Université Paris-Panthéon-Assas. Droit civil 4: Droit des successions, sujet d'examen. URL: https://www.assas-universite.fr/sites/default/files/document/sujet_dexamen/grimaldi_1081_droit_civil_4.pdf.
4. Academy of European Law (ERA). Cross-border successions: Case study topic 3. URL: https://www.era-comm.eu/better_applying_the_eu_regulations/kiosk/pdf/case_studies/topic3/Case_study_topic3_Introductory_EN.pdf.
5. National Conference of Bar Examiners (NCBE). July 2024 MEE Sample Questions. URL: <https://www.ncbex.org/sites/default/files/2024-10/July%202024%20MEE%20Sample%20Questions.pdf>.
6. National Conference of Bar Examiners (NCBE). February 2024 MEE Sample Questions. URL: <https://www.ncbex.org/sites/default/files/2024-05/February%202024%20MEE%20Sample%20Questions.pdf>.
7. New York State Board of Law Examiners. February 2023 Questions and Sample Answers. URL: <https://www.nybarexam.org/examquestions/FEB2023QA.pdf>.
8. New York State Board of Law Examiners. February 2024 Questions and Sample Answers. URL: <https://www.nybarexam.org/examquestions/qafeb2024.pdf>.
9. State Bar of California. July 2025 California Bar Examination: Questions and Selected Answers. URL: <https://www.calbar.ca.gov/sites/default/files/2025-12/July-2025-CBX-Questions-and-Selected-Answers.pdf>.
10. University of Denver Sturm College of Law. Property practice material. URL: <https://www.law.du.edu/sites/default/files/2020-03/Property.pdf>.
11. University of Wisconsin Law School. Property Practice Answer. URL: https://law.wisc.edu/academicenhancement/practice/property_practice_answer_-_question_1.pdf.
12. Massachusetts School of Law. Wills and Trusts Final Examination material. URL: <https://www.mslaw.edu/wp-content/uploads/2024/09/Devlin-Wills-2024.pdf>.
13. Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi. Miras Hukuku Pratik Çalışma III, 2024. URL: <https://hukuk.sdu.edu.tr/assets/uploads/sites/65/files/miras-hukuku-pratik-calisma-iii-05122024.pdf>.
14. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi. Miras Hukuku Pratik Çalışma, 2017. URL: <https://cdn.istanbul.edu.tr/statics/hukuk.istanbul.edu.tr/wp-content/uploads/2017/10/Pratik-%C3%87al%C4%B1%C5%9Fma-miras-hukuku.pdf>.
15. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi. Borçlar Hukuku Genel Hükümler Pratik Çalışması. URL: <https://cdn.istanbul.edu.tr/statics/hukuk.istanbul.edu.tr/wp-content/uploads/2014/11/Bor%C3%A7lar-Hukuku-Genel-H%C3%BCkmler-P%C3%87al%C5%9Fması.pdf>.
16. On İki Levha Yayıncılık. Eşya Hukuku Pratik Çalışmaları, içerik örneği. URL: <https://www.onikilevha.com.tr/images/books/9786254328992.pdf>.
17. Türkiye Barolar Birliği Dergisi. Resmi Vasiyetname. URL: <https://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/ViewPDF-resmi-vasiyetname-1705>.
18. DergiPark. Resmi Vasiyetnamenin Düzenlenme Biçimleri. URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2088237>.
19. LMU München Juristische Fakultät. Zivilrecht Klausurensammlung, 2018. URL: https://www.fachschaft.jura.uni-muenchen.de/studium/lsf/klausurens_grundkurse_2018.pdf.
20. Universität Passau Juristische Fakultät. Lösungsvorschlag Examensübungsklausur Erbrecht, 23.06.2018. URL: https://www.jura.uni-passau.de/fileadmin/dokumente/fakultaeten/jura/lehrstuehle/martens/L%C3%B6sungsvorschlag_Examens%C3%BCbungsklausur_23.06.2018_%C3%BCberarbeitet.pdf.
21. Notar.de. Vererben und Schenken. URL: <https://www.notar.de/themen/vererben-und-schenken>.

22. Notar.de. Gesetzliche Erbfolge. URL: <https://www.notar.de/themen/vererben-und-schenken/gesetzliche-erbfolge>.
23. Notar.de. Beim Testament auch an den Fall einer Trennung denken. URL: <https://www.notar.de/aktuelles/details/beim-testament-auch-an-den-fall-einer-trennung-denken-erbfolge-bleibt-bis-zur-scheidung-oder-neuregelung-bestehen>.
24. Notar.de. Fünf gute Gründe für ein notarielles Testament. URL: <https://www.notar.de/aktuelles/details/fuenf-gute-gruende-fuer-ein-notarielles-testament>.
25. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi. Kollegiyaların məhkəmə təcrübəsinin vahidliyini təmin edən qəraradları. URL: <https://supremecourt.gov.az/az/vahid-mehkeme-tecrubesi/kollegiyalarin-mehkeme-tecrubesinin-vahidliyini-temin-eden-qerardlari>.
26. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya Kollegiyaları. Daşınmaz əşya haqlarının əldə edilməsində vicdanlılıq məsələləri üzrə qərarad, 18.05.2026. URL: <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerarda-d-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanlilik-18052026-final.pdf>.
27. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki və Kommersiya Kollegiyaları. Məhkəmə qərarı ilə təsdiq edilmiş bənzər satışın etibarsızlığı barədə iddianın mümkünlüyünə dair qərarad, 23.02.2024. URL: <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2032/barisq-sazisinin-etibarsizligi-barede-iddianin-mumkunlu-yune-dair-qerard.pdf>.
28. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin paylı mülkiyyətlə bağlı bəzi müddələrinin tətbiqi məsələləri üzrə qərarad, 06.12.2024. URL: <https://supremecourt.gov.az/az/vahid-mehkeme-tecrubesi/kollegiyalarin-mehkeme-tecrubesinin-vahidliyini-temin-eden-qerardlari>.
29. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi. İpoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi və yaşayış sahəsinin boşaldılması məsələləri üzrə qərarad, 22.06.2023. URL: <https://supremecourt.gov.az/az/vahid-mehkeme-tecrubesi/kollegiyalarin-mehkeme-tecrubesinin-vahidliyini-temin-eden-qerardlari>.
30. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi. İpotekaya xitam verilməsi və təkrar hərracın baş tutmaması ilə bağlı qərarad, 14.12.2022. URL: <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/1012/qerardad-16-12-2022.pdf>.
31. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi. İpoteka predmeti olmayan əmlakın icra qaydasında hərracdən satılması məsələləri üzrə qərarad, 24.11.2021. URL: <https://supremecourt.gov.az/az/vahid-mehkeme-tecrubesi/kollegiyalarin-mehkeme-tecrubesinin-vahidliyini-temin-eden-qerardlari>.
32. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi. Lizin müqaviləsi üzrə mülkiyyət hüququ və lizin obyektinin taleyi məsələləri üzrə qərarad, 04.06.2021. URL: <https://supremecourt.gov.az/az/vahid-mehkeme-tecrubesi/kollegiyalarin-mehkeme-tecrubesinin-vahidliyini-temin-eden-qerardlari>.
33. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi. Əqdin etibarlılığının ayrıca iddia ilə mübahisələndirilməsi məsələləri üzrə qərarad, 14.06.2022. URL: <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/1014/qerardad-2-2022.pdf>.
34. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi. Əmək haqqı hesabından akseptsiz silinmə və müqavilə şərtlərinin etibarlılığı məsələləri üzrə qərarad. URL: <https://supremecourt.gov.az/az/vahid-mehkeme-tecrubesi/kollegiyalarin-mehkeme-tecrubesinin-vahidliyini-temin-eden-qerardlari>.