



**Əli Məmmədov**

*Vəkillər Kollegiyasının üzvü*

## **ÖHDƏLİKLƏRİN İCRASININ TƏMİNATI ÜSULU KİMİ İPOTEKA VƏ SONRAKI İPOTEKA**

Əsas öhdəliyin təminat üsulu kimi girovun/ipotekanın kökləri hələ Roma hüququnda təsbit edilmişdir. Belə ki, ticarətin inkişaf edilməsi, bazar iştirakçılarının bir-birinə olan etimadının və etibarının yaranması və güclənməsi zərurəti bu istiqamətdə müəyyən zəmanətlər tələb edirdi. Roma imperiyasında ilkin dövrlərdə təminat barədə razılıqlar şifahi formada olsa da, sonradan bu razılaşmalar yazılı qaydada aparılaraq, təminat üsulu kimi hüquq institutuna çevrilmişdir.

İlkin dövrlərdə şifahi formada əldə edilən təminat üsulu barədə razılıqlar bir qayda olaraq mahiyyət etibarını ilə əxlaqi öhdəlik təşkil edirsə, yazılı formada bağlanan əqdlər (müqavilələr) kreditörün tələbini daha çox zəmanət altına alırdı. Bu səbəbdən də Roma hüququnda girov/ipoteka institutu ictimai münasibətləri tənzimləyən vacib hüquq institutu kimi inkişaf etmişdir.

Roma hüququnda daha çox girovun 3 (üç) növü müəyyən edilmişdir. *Bunlar: fiducia, pignus və hypotecha. Fiducia girovu* - yaranan ilk girov növüdür. Borclu ilə kreditör arasında fiducia girovu barədə razılıq əldə edildiyi və bu barədə əqd (müqavilə) bağlandığı andan kreditör borclunun əmlakı üzərində mülkiyyət hüququna malik idi. Kreditör bu əmlak barədə istənilən sərəncamverici hərəkət etmək hüququna malik idi. Fiducia girovu tam şəkildə ictimai münasibətlərin iştirakçılarının maraqlarına cavab vermirdi. Belə ki, kreditörün əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun əldə etməsi, borclunun mülkiyyət hüququnun itirilməsinə səbəb olurdu və borclu tərəfindən öhdəlik icra edildikdə həmin əmlak kreditör tərəfindən artıq özgəninkiləşdirilmiş ola bilərdi.

Bu səbəbdən də yeni girov növü olan *pignus girovunun* yaranmasına zərurət yaranmışdır. Pignus girovunun fiducia girov növündən fərqi ondan ibarət idi ki, pignus girovu zamanı girov qoyulan əmlak dərhal kreditörün mülkiyyətinə keçmirdi. Həmin əmlak öhdəliyin icra edilməsinədək müvəqqəti kreditörün sahibliyində qalırdı və öhdəlik icra olunduğu təqdirdə həmin əmlak borclunun özünə qaytarılmalı idi. Pignus girovunun fiducia girovundan fərqlənməsinə və girov predmetinin kreditörün mülkiyyətinə keçməməsinə baxmayaraq, yenə də o zamanki günün tələbatına cavab vermirdi. Bunun səbəbi də ondan ibarət idi ki, hər iki girov növündə girov qoyulan əmlaklar ya kreditörün mülkiyyətində və ya sahibliyində qalırdı, borclu isə girov qoyulan əmlakdan istifadə etmək və bəhər götürmək hüququndan və imkanından məhrum olurdu. Bu səbəb də özü-özlüyündə daha etibarlı və ictimai münasibətlərin iştirakçılarının hamısının maraqlarına cavab verən yeni girov növünün yaranmasına zərurət yaratmışdır. Bunun da nəticəsində, hypotecha girovu yaranmışdır. Hypotecha girovunun müsbət cəhəti ondan ibarət idi ki, girov qoyulan əmlak girov qoyan şəxsin mülkiyyətində qalırdı, kreditör isə bu əmlak barəsində əsas öhdəliyin icra edilmədiyini və ya lazımı qaydada icra edilmədiyini təqdirdə tələb etmə hüququ əldə edirdi.

Roma hüququnda öz əksini tapmış ipoteka (hypotecha) ölkəmizin mülki qanunvericiliyində yeni hüquq institutudur. Mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması və təminat üsulu kimi ipoteka 01.09.2000-ci il tarixdə qüvvəyə minmiş yeni Mülki Məcəllədə və daha sonra Azərbaycan Respublikasının "İpoteka haqqında" Qanununda öz əksini tapmışdır.



Yeni Mülki Məcəllənin 12-ci fəslə (Əşya təminat hüququ. Girov və ipoteka hüquq) ipoteka və girov hüquq münasibətlərini geniş şəkildə tənzimləyən fəsildir. Həmin fəsildə ipoteka və girov barədə ümumi qaydalar, ipotekanın və girovun şərtləri geniş şəkildə təsbit edilmişdir.

15.04.2005-ci il tarixli "İpoteka haqqında" Qanun isə öz növbəsində xüsusi mülki hüquq münasibətlər olan ipoteka hüquq münasibətlərini daha da geniş tənzimləmişdir.

Həm Mülki Məcəllədə, həm də "İpoteka haqqında" Qanununda ipotekanın mahiyyəti, hüquqi təbiəti, onun yaranma əsasları, ona xitam verilməsi və digər mühüm şərtlər nəzərdə tutulsa da, bəzən ipotekanın tətbiqində ipoteka ilə sonrakı ipoteka barəsində müəyyən çətinliklər nəzərə çarpır. Bu halda, hüququn tətbiqini və hüquq mübahisələrinə məhkəmələr tərəfindən baxılmasını çətinləşdirir. Bu səbəbdən də istərdim ki, ipoteka ilə sonrakı ipotekanın arasında mövcud olan fərqlərdən bəhs edim.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 269.4-cü maddəsinə əsasən, ipoteka daşınmaz əşyalara, habelə rəsmi reyestrədə qeydə alınmalı olan daşınar əşyalara əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasıdır. "İpoteka haqqında" Qanunun 1.0.1-ci maddəsinə əsasən isə ipoteka - öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrədə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyaların girovudur. Göründüyü kimi ipoteka borclunun kreditor qarşısında öhdəliyinin tam və lazımı qaydada icra edilməsi üzrə təminat üsuludur və ipoteka yalnız daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrədə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyaların girovudur.

İpotekanın əmələ gəlməsinin hüquqi əsası kimi qanunvericiliyimiz müqavilənin bağlanması və tərəflər arasında (ipoteka qoyan və ipoteka saxlayan) bağlanmış ipoteka müqaviləsinin rəsmi qaydada daşınmaz əmlakın reyestrini aparan qurumda dövlət qeydiyyatına alınması anı ilə əlaqələndirmişdir.

İpotekaya və sonrakı ipotekaya gəldikdə isə qanunvericilik bunları bir-birindən ayırmışdır. Belə ki, ipoteka əsas öhdəlik barədə ilkin girov kimi nəzərdə tutulmuşdursa, sonrakı ipoteka isə Mülki Məcəllənin 282.1-ci maddəsinə və "İpoteka haqqında" Qanunun 9-cu maddəsinə görə Qanunla və ya əvvəlki ipoteka müqaviləsi ilə ayrı qayda nəzərdə tutulmadığı halda, ipoteka qoyanın digər öhdəliyini təmin etmək üçün əvvəldən ipoteka qoyulmuş əşyanı yenidən girov qoyula bilməsi imkanındır (sonrakı ipoteka).

Qeyd edilən hüquq normalarından məlum olur ki, ipoteka mülkiyyət hüququnun ilkin məhdudlaşdırılması olduğu təqdirdə, sonrakı ipoteka ipoteka qoyan şəxsin tamamilə başqa və müstəqil öhdəliyinin təminat üsulu kimi artıq ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlakın yenidən yüklənməsi kimi müəyyən edilmişdir.

**Misal, A adlı şəxs bankdan aldığı 10. 000 (on min) manat məbləğində kredit müqaviləsinin təminatı kimi özünün xüsusi mülkiyyətində olan mənzilini ipoteka müqaviləsi əsasında bank qarşısında yüklü edir. Daha sonra A adlı borclu bankdan yeni 25 000 (iyirmi beş min) manat məbləğindəki kredit müqaviləsinin təminatı kimi artıq ipoteka ilə yüklü edilmiş mənzili yenidən sonrakı ipoteka ilə yüklü edir. Bu misalda ilkin qeydə alınmış yüklülük ipotekadır, sonradan qeydə alınmış yüklülük isə sonrakı ipotekadır.**

Qanunvericiliyin ipoteka ilə sonrakı ipotekanın fərdləşdirməsinə və ayırd etməsinə baxmayaraq, mülki hüquq subyektləri bir çox hallarda kreditin verilməsi prosesini asanlaşdırmaq və tezləşdirmək məqsədi ilə (müqavilənin bağlanması üçün zəruri olan sənədlərin alınması vaxt itkisi yaratmamaq, məsələn 1 sayılı Arayış, qeydiyyatda olan şəxslərin notarial qaydada təsdiq edilmiş razılıqları və sair) Mülki Məcəllənin 282.1-ci maddəsində və "İpoteka haqqında" Qanunun 9-cu maddəsində müəyyən edilmiş qaydadan fərqli olaraq ipotekanın əlavə qeydiyyatı şəklində ipotekanı həyata keçirirlər.

Belə ki, "İpoteka haqqında" Qanunun 14-cü maddəsində ipotekanın əlavə qeydiyyatının aparılmasının hüquqi əsasları və mahiyyəti təsbit edilmişdir. Həmin maddəyə əsasən aşağıdakı hallarda ipotekanın əlavə qeydiyyatı aparıla bilər:

– ipoteka müqaviləsində əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü və ya icra müddəti dəyişdikdə;

- əsas öhdəlik üzrə tələb hüququ başqa şəxsə keçdikdə;
- ipoteka predmeti dəyişdirildikdə;
- ipoteka predmeti özgəninkiləşdirildikdə.

Mövzumuz baxımından aktual olan birinci haldır. Belə ki, məhz ipoteka müqaviləsində əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü və ya icra müddəti dəyişdikdə ipotekanın əlavə qeydiyyatı aparılır. Hüquq normasının məzmunundan məlum olduğu kimi, artıq mövcud olan əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü və icra müddəti dəyişdikdə ipotekanın əlavə qeydiyyatı aparıla bilər. Lakin bir çox hallarda mülki hüquq subyektləri, o cümlədən banklar “İpoteka haqqında” Qanunun 14-cü maddəsi ilə uzlaşmayan qaydada borclunun yeni əsas öhdəliyi üzrə sonrakı ipotekanın rəsmiləşdirilməsinin əvəzinə tamamilə başqa şəkildə, yəni ipotekanın əlavə qeydiyyatının aparılması formasında həyata keçirirlər. Bu da öz növbəsində qanunazidd və hüquqi təbiətinə görə yolverilməz müqavilədir.

***Misal, A adlı şəxs bankdan aldığı 10 000 (on min) manat məbləğində kredit müqaviləsi üzrə özünün xüsusi mülkiyyətində olan mənzilini ipoteka ilə bank qarşısında yüklü edir. Daha sonra həmin kredit müqaviləsi üzrə təərflər arasında əldə edilmiş razılıq əsasında kreditin faizi dəyişdirilir və ya kreditin məbləği artırılır. Bu halda “İpoteka” haqqında Qanunun 14-cü maddəsinə əsasən ipotekanın əlavə qeydiyyatı aparılmalıdır.***

Banklar və digər bank olmayan kredit təşkilatları tərəfindən sonrakı ipoteka müqaviləsinin əvəzinə ipotekanın əlavə qeydiyyatının aparıldığı halda yaşayış sahələrində qeydiyyatda olan şəxslərin və birgə nigah dövründə əldə edilmiş əmlak barəsində ər-arvadın notarial qaydada təsdiqlənmiş razılığının alınmaması həmin şəxslərin konstitusion hüquqlarını ciddi şəkildə pozur.

Təəssüf ki, kreditorların/ipoteka saxlayanaların tələbləri üzrə məhkəmə araşdırmalarında ipoteka və sonrakı ipotekaya aid tələblər bəzən nəzərə alınmır. Bu da öz növbəsində maddi hüquq normasının pozulmasına gətirib çıxarır. Halbuki, sonrakı ipoteka həm ipotekadan, həm də ipotekanın əlavə qeydiyyatından yuxarıda qeyd edilən xüsusatlar barəsində fərqlənir və seçilir.

Eyni zamanda onu da vurğulamaq istəyirəm ki, ipotekanın əlavə qeydiyyatı ilkin ipotekanın məntiqli ardıcılığıdır və bilavasitə ilkin ipotekanın təmin etdiyi əsas öhdəliklə əlaqəli və bağlıdır. Sonrakı ipoteka isə artıq ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlakın borclunun tamamilə yeni və müstəqil olan öhdəliyinin təminatı kimi yenidən yüklənməsidir. Qeyd edilən məsələ həm də mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılmasının reyestrini aparən dövlət orqanı tərəfindən verilmiş sənədlərdə (çıxarışlarda) öz əksini tapır. Belə ki, ipotekanın yüklənməsi zamanı reyestr xidməti yüklülüyün növü kimi ipotekanı, sonrakı ipoteka zamanı isə yüklülüyün növü kimi sonrakı ipotekanı, ipotekanın əlavə qeydiyyatı zamanı isə ipotekanın əlavə qeydiyyatı formasında qeyd edir. Demək ki, qeyd edilən girovun/ipotekanın arasında fərqlər var ki, qanunvericilik qeyd edilən yüklənmələri fərqli növdə qeydə alır.

Mülki Məcəllə ilə yolverilməyən əqdlərin (müqavilələrin), ələlxüsus əsas öhdəliyin təminatı kimi çıxış edən ipoteka və sonrakı ipoteka müqavilələrinin və bunun nəticələrinin qanuni şəkildə həyata keçirilməməsi halında, gələcəkdə kreditorun borcluya və ipoteka qoyan şəxsə ipoteka hüququ üzrə tələbini təhlükə altına qoya bilər. Bunun da nəticəsində kreditorun maraqlarına zərər vurula bilər.

Bu səbəbdən də ipoteka və sonrakı ipotekaların rəsmiləşdirilməsinə, mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılmasına (hüququn yüklənməsi) xüsusi diqqət yetirilməlidir ki, gələcəkdə kreditorun tələbləri qanuni şəkildə ipoteka hesabına həyata keçirilə bilsin.