

Şəffaflıq və etimadın qorunması prinsipləri işığında bəzi qanunvericilik normalarının və xüsusilə Mülki Məcəllənin 225.6-cı maddəsinin məqsədüyükunluğu

Xülasə

Məqalənin ilk qisminə əşya hüququndakı “şəffaflıq” və “etimadın qorunması” prinsiplərinin roluna və əhəmiyyəniə aydınlıq gətirilmişdir. Daha sonra Azərbaycan qanunvericiliyində və praktikada bu prinsipə zidd olan yanaşma və səhvlərlə bağlı bəzi hallar təhlil edilmişdir. Bu nöqteyi-nəzərdən Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında qanununun və Mülki Məcəllənin reyestrin açıqlığı ilə bağlı müddəalarının və “Notariat əməliyyatların aparılması haqqında” Nazirlər Kabineti tərəfindən təsdiq olunan Təlimatnamənin Forma-1 və xüsusilə də Forma-2 ilə bağlı normalarının məqsədüyükunluğu məsələsinə açıqlıq gətirilməyə çalışılmışdır. Bu təhlillər nəticəsində mülki hüquqdakı sərəncam anlayışı ilə bağlı qanunvericilikdəki mövcud qüsurların və buna paralel olaraq praktikadakı səhv yanaşmaların son nəticədə mülkiyyət haqqının pozulmasına səbəb olduğu göstərilmişdir. Məqalənin ikinci qisminə is, Mülki Məcəllənin daşınmaz əşyalarla bağlı rəsmi qeydiyyatla olan vicdanlılığın mütləq qaydada qorunması ilə bağlı prinsipi pozan 225.6 maddəsinin təhlili aparılmışdır.

Açar sözlər: vicdanlılıq, reyestr, sərəncam, əmlak, mülkiyyət, daşınmaz əşya, əqd, qanunvericilik, səlahiyyət, öhdəlik.

I- Əşya hüququnda şəffaflıq və etimadın qorunması prinsipləri və qanunvericilikdə bunlarla bağlı bəzi müddəaların uyğunsuzluğu

1. Şəffaflıq və etimadın qorunması prinsiplərinin hüquqi funksiyaları

Dilimizə ərəb dilindən keçmiş bir söz olan “hüquq” kəlməsi, əslində “haqq” kəlməsinin cəm formasıdır. Haqq sözü mənşə etibarını ilə bir subyektin tanınan, qəbul edilən, başqa sözlə qorunan mənəfəətini ifadə edir. Bəzi xarici dillərdə “haqq”ı ifadə edən söz ilə “hüquq”u ifadə edən söz eynidir. Məsələn, Fransız dilində “droit”, Alman dilində “recht”, İtalyan dilində “dritto”, Rus dilində “право” kəlmələrini bunlara misal olaraq göstərmək mümkündür. Adın ən təməl funksiyası fərqləndirmə və təyin etmə funksiyası olduğuna görə, alman, fransız və İtalyan hüquq ədəbiyyatlarında “hüquq” sözü ilə bir sistem və ya hüquq elminin müəyyən bir sahəsi nəzərdə tutularkən “hüquq” sözünün əvvəlinə “obyektiv” kəlməsi, hüquq sistemi tərəfindən şəxslərin qorunan konkret xüsusi bir mənəfəətinin nəzərdə tutulduğu hallarda isə “hüquq” sözünün əvvəlinə “subyektiv” kəlməsi əlavə edilir (5.səh.78). Dilimizdə “haqq” və “hüquq” kəlmələri olduğuna görə biz aşağıda “hüquq” kəlməsinə obyektiv sistem və ya hüququn müəyyən bir sahəsini (məsələn, xüsusi hüquq, əşya hüququ, vərəsəlik hüququ və s.) ifadə etmək üçün “haqq” kəlməsinə isə hər hansı bir şəxsin bu obyektiv sistem (yəni hüquq sistemi və onun müəyyən bir sahəsi, məsələn mülki hüquq, əşya hüququ və ya vərəsəlik hüququ və s.)

tərəfindən tanınan və qorunan subyektiv mənfəətini (məsələn, mülkiyyət, girov, muzdun müqaviləyə uyğun bir şəkildə ödənilməsinə tələb etmə və s. ilə bağlı mənfəətini) ifadə etmək üçün istifadə edəcəyik. Beləliklə, həm sözlərin məna qarışıqlığının qarşısı alınmış olar (gündəlik həyatda getdikcə “haqq” sözü, özünün əsil mənşə və leksik mənasına tamamilə zidd olaraq “icarə haqqı”, “gediş haqqı” və s. kimi borc və ya öhdəlik mənasında da işlədildiyinə şahid oluruq), həm də cümlə və ifadələrdəki fikrin daha aydın olmasını təmin etmək üçün “obyektiv” və “subyektiv” sözlərinin işlədilməsinə ehtiyac qalmaz. Məsələn, “əşya hüququ” ifadəsi ilə mülki hüququn bir sahəsi olan əşya hüququ sahəsi və yaxud da əşya hüququ sahəsinin ən əsas predmeti olan əşya hüquqlarının (mülkiyyət, tikintiyə və rəsəlik, girov və ipoteka, servitut, uzufukt və əşya yüklülüyü) və ya “vərəsəlik hüququ” ifadəsi ilə mülki hüququn bir sahəsi olan vərəsəlik hüququ və ya vərəsələrin miras qalmış əmlakdan pay almaq hüququ mənasındakı vərəsəlik hüququnun, yaxud “insan hüquqları” deyilərkən hüququn bir sahəsi və yaxud da ki, hüququn bu sahəsinə aid hesab olunan hüquqi yolla qorunan konkret bir mənfəətin nəzərdə tutulduğu əlavə bir sözə ehtiyac qalmadan açıqlanmış olar. Belə olan halda da artıq “insan hüquqları hüququ” kimi qəribə səslənən bir ad və ifadənin işlədilməsinə də ehtiyac qalmaz.

“Şəffaflıq” və “etimadın qorunması” prinsipləri əşya hüququnda rəhbər tutulan başlıca prinsiplərdən biridir (2, s. 113; 3, s. 21-22; 4, s. 30-31). Əşya haqları (“haqq” və “hüquq” sözlərinin məna və istifadələri ilə bağlı məlumat üçün bax. 5, s. 43), hər kəsə qarşı irəli sürülə bilən və bu cəhətdən mütləq mahiyyətdə olan əmlak haqlarıdır. Digər bir ifadə ilə hər kəs, başqalarına aid əşya haqlarına hörmət göstərməyə məcburdur. Buna görə də, hər kəsin başqalarına aid əşya haqlarına hörmət göstərə bilməsinə təmin etmək üçün, bu əşya hüquqlarının varlığını hər kəsə açıqlayacaq bir təzahür şəklində ehtiyac vardır. Çünki əşya haqlarına məcburi qaydada hörmət göstərməli olan digər bütün şəxslər, ancaq şəffaflığın bu şəkildə təmin edilməsi sayəsində, əşya haqlarının mövcudluğunu və onun kimə mənsub olduğunu anlaya bilər və ona hörmət göstərə bilərlər. Daşınar əşyalar üzərindəki əşya haqlarının şəffaflığı, əşya üzərindəki faktiki iqtidar və hakimiyyəti ifadə edən “sahiblik” sayəsində (sahiblik anlayışı və ünsürləri barəsində bax. 6, s. 186-190), daşınmaz əşyalar üzərindəki əşya haqlarının şəffaflığı isə, daşınmaz əşyaların dövlət reyestrindəki qeydlər sayəsində təmin edilir. Bu şəffaflıq prinsipinə bağlı olaraq, əşya haqlarının əldə edilməsi, bir qayda olaraq daşınar əşyalarda (dövlət qeydiyyatına alınması tələb olunan daşınar əşyalar istisna olmaqla) sahibliyin əldə edilməsi, daşınmaz əşyalarda (və dövlət qeydiyyatına alınması lazım gələn daşınar əşyalarda) isə, bu cür əşyaların dövlət reyestrindəki müvafiq qeydlərin aparılması ilə mümkün ola biləcəyi qəbul edilmiş və bu qaydaya ancaq qanunda açıqca və xüsusi olaraq nəzərdə tutulan müstəsna hallarda istisnalar gətirilmişdir. Beləliklə, bir qayda olaraq daşınar əşyalar baxımından əşya haqlarını sahiblik, daşınmaz əşyalarla bağlı olan əşya haqlarını isə, daşınmazların dövlət reyestrindəki qeydlər nümayiş etdirir. Göstərilən bu xüsuslar həqiqətə uyğun olmadıqda, başqa sözlə, daşınar əşya üzərində faktiki iqtidar sahibinin bu daşınar əşya üzərində bir haqqı olmadıqda və ya daşınmaz əşya ilə bağlı qeydə alınan əşya haqqı əsassız olduqda, yəni rəsmi dövlət qeydiyyatı həqiqi hüquqi vəziyyətə uyğun olmadıqda, sözü gedən bu daşınar və ya daşınmaz əşyalar üzərində görünüşə etimad edərək əşya haqqı əldə etmək istəyən vicdanlı üçüncü şəxslərin etimadımı, yoxsa həqiqi haqq sahiblərimi qorunar? Mülki qanunvericiliyimizdə daşınmazlar baxımından üçüncü şəxslərin etimadı demək olar ki mütləq bir şəkildə

qorunur (m. 140; 148.2; 149), daşınarlar baxımından isə, üçüncü şəxslərin etimadı qismən qorunur (m. 182). Daşınmazlar baxımından vicdanlı üçüncü şəxslərin etimadının mütləq qaydada qorunması fikri, bugün əsasən global şəkildə qəbul edilən bir fikirdir, ancaq daşınarlar baxımından Azərbaycan mülki qanunvericiliyində məsələ ilə əlaqədar mövcud tənzimləmələr bir qədər qarışıq və qənaətimizcə qeyri-qənaətbəxşdir. Ancaq bu mövzunun reyestr ilə əlaqəsi olmadığına görə, bu mövzu daşınar (*dövlət qeydiyyatına alınmalı olmayan*) əşyalar üzərində mülkiyyət və s. əşya haqlarının əldə edilməsi ilə əlaqədar mövzu tədqiq edilərkən izah ediləcəkdir. Biz burada reyestr mövzusu (xüsusi ilə də reyestrin məqsəd və funksiyası) ilə birbaşa bağlı olduğu üçün həm mülki qanunvericiliyimizdə şəffaflıq prinsipi və *dövlət qeydiyyatına alınmalı olan* əşya haqlarının (hüquqlarının) əmələ gəlməsinə aid bəzi qanuni tənzimləmələrə aydınlıq gətirməyə çalışacağıq.

2- Mülki Qanunvericilikdə birbaşa “şəffaflıq prinsipi” ilə bağlı bəzi tənzimləmələrin uyğunsuzluğu

Mülki Məcəllənin (bundan sonra MM) 148.1 və Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində Haqqında Qanunun (bundan sonra DƏDRQ) 5-ci maddəsi, öz başlıq adlarının tam əksinə olaraq, daşınmaz reyestrini tam qapalı hala gətirmişdir. Belə ki, mövcud qanunvericiliyimizə görə, daşınmaz əşyalar ilə bağlı əşya haqlarının hüquqi vəziyyəti və əmlak baxımından mənsubiyyəti ancaq reyestrdəki bununla bağlı müvafiq qeydlərdən məlum ola bilər. MM-nin 148.1 və DƏDRQ m.5-də nəzərdə tutulmuş olan müddəalara görə isə, bu barədə məlumatı isə, yalnız bu haq(lar)ın sahibi, onun nümayəndəsi, ya da qanunla nəzərdə tutulmuş səlahiyyətlərin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar müvafiq dövlət orqanları və bələdiyyələr ala bilər. Müvafiq dövlət orqanları və bələdiyyələr ancaq qanunla nəzərdə tutulmuş səlahiyyətlərin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar məlumat ala biləcəklərinə görə, bunların bu şəkildə məlumat alması, qətiyyənlə reyestrin açıq olması ilə bağlı deyildir. Qanunvericiliyin yuxarıda qeyd edilən müddəalarından da çox aşkar bir şəkildə bəlli olur ki, müvafiq dövlət orqanları və bələdiyyələrin bu barədə reyestrdən məlumat ala bilməsi və alması, tamamilə onların qanuni vəzifələrinin yerinə yetirilməsinin təmin edilməsi ilə əlaqədar olan bir vəzifə borcudur. Yəni, müvafiq dövlət orqanları və bələdiyyələr belə bir məlumat almaq imkanını reyestrin açıq olması sayəsində deyil, qanunən verilmiş olan vəzifələri sayəsində sahibdirlər. Bu şəkildə əldə etmiş olduqları məlumatı isə, əlbəttə ki, hər hansı üçüncü şəxslərə açıqlaya bilməzlər.

Nəticə etibarilə, hüquq sahibi özü açıqlamadıqca, hər hansı bir üçüncü şəxs, daşınmaz əşya ilə bağlı öz şəxsi əmlak mənfəəti üçün reyestrdən məlumat ala bilməz. Belə olan halda, əslində dövlət **reyestrinin açıqlığından deyil, olsa-olsa dövlət reyestrindəki məlumatların sirrindən** söhbət etmək mümkündür. Çünki, bank və ya kommərsiya sirri də ancaq hüquq sahiblərinin razılığı ilə açıqlana bilər və ya müvafiq dövlət orqanları öz qanuni vəzifələrini yerinə yetirmək məqsədilə bununla tanış ola bilərlər. Reyestr sisteminin təməl fəlsəfəsinə zidd olan bu anormal hal, nə acınacaqlıdır ki, MM-yə sonradan edilən dəyişikliklər və reyestr xidməti ilə bağlı sonradan qəbul edilən qanunlar sayəsində meydana gəlmişdir. Sonradan edilən bu dəyişikliyin reyestr sistemi ilə və bütövlükdə mülki qanunvericilik sistemi ilə təzad təşkil etdiyi elə MM-nin 148-ci və DƏDRQ-nin 5-ci maddələrinin başlıqlarından da bəlli olur. Çünki hər iki qanun maddəsinin başlığı “reyestrin açıqlığını” ifadə etsə də, sözü gedən maddələrin mətnlərində faktiki olaraq reyestrdəki məlumatların gizliliyi təmin edilməkdədir. Yəni bu maddələrin başlıqları ilə məzmunları faktiki olaraq daban-dabana bir-birlərinə

ziddiyyət təşkil etməkdədir. Başqa sözlə, MM-nin 148-ci və DƏDRQ-nin 5-ci maddələri əslində daşınmaz əşyalar ilə bağlı əşya haqlarının açıqlanmasının təmin edilməsi istiqamətində heç bir müsbət funksiya və rola malik deyildir.

Daşınmaz əşyalarla bağlı əşya haqlarının varlığı və mənsubiyyəti barəsində üçüncü şəxslərə məlumatın çatdırılması ehtiyacı, praktikada Nazirlər Kabineti tərəfindən 11 sentyabr 2000 tarixində 167 sayılı qərarla qəbul edilən Təlimatnamədə (Notarial hərəkətlərin aparılması qaydaları haqqında) nəzərdə tutulan xüsusi prosedura qaydaları çərçivəsində qarşılır. Bu proseduranın mövzumuz baxımından çox qısa şəkildə ümumi mahiyyəti ondan ibarətdir ki, daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisi öz daşınmaz əşyası barəsində sərəncam vermə öhdəliyi əmələ gətirən bir müqavilə bağlaya bilməsi üçün reyestrdən daşınmaz əşyanın hüquqi vəziyyətini özündə əks etdirən bir arayış almaq məcburiyyətindədir. Başqa sözlə, mülkiyyətçinin öz daşınmaz əşyası barəsində sərəncam vermə öhdəliyi əmələ gətirən bir müqavilə bağlaya bilməsi, reyestrdən daşınmaz əşyanın hüquqi vəziyyətini özündə əks etdirən bir arayışın alınması şərtinə tabe tutulmuşdur. Bununla bağlı şərt o qədər sərt bir şəkildə nəzərdə tutulmuş və praktikada faktiki olaraq icra edilməkdədir ki, bu cür sərəncam vermə öhdəliyi əmələ gətirən müqavilənin hər iki tərəfi qarşılıqlı olaraq belə bir arayışı istəməsələr belə, yenə də onların bu barədəki razılışmaları nəzərə alınmamaqdadır.

Qənaətimcə, notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimatın bununla bağlı tənzimləmələri və praktikadakı bunun tətbiq forması qətiyyənlə hüquqa uyğun hesab oluna bilməz. Çünki məsələnin həllinə bu şəkildə bir yanaşma mülki hüququn iki təməl institutunun: həm mülkiyyət haqqının, həm də mülki hüquq münasibətini quran şəxslərin iradə azadlığı prinsipinin pozulmasına səbəb olur. Bunların hər birisinə ayrılıqda nəzər salaq.

Daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinə reyestrdən arayış almadığı müddətcə daşınmaz əşyası barəsində sərəncam verə bilməyəcəyini nəzərdə tutan sözü gedən Təlimat qaydaları, mülkiyyət haqqının ən təməl fərqləndirici xüsusiyyəti olan mülkiyyətçinin mülkiyyət predmeti barəsində sərəncam verə bilməsinə qanuna zidd bir şəkildə məhdudiyət gətirilməsi deməkdir. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasının 13-cü maddəsində mülkiyyətin toxunulmazlığına konstitusion təminat verilmiş və 29-cu maddəsində isə, mülkiyyətin qanunla qorunduğu bildirilmişdir. Konstitusiyanın mülkiyyətlə bağlı bu hər iki maddəsini diqqətlə nəzərdən keçirdikdə aydın olur ki, mülkiyyət haqqına müdaxilələr həm üsul (yəni formaca), həm də məzmun etibararı ilə məhdudlaşdırılmışdır. Belə ki, mülkiyyət haqqına müdaxilə yalnız qanunla ola bilər, başqa sözlə, mülkiyyətçinin iradəsi xaricində iyerarxiya baxımından qanundan daha aşağı səviyyədə olan bir normativ aktla mülkiyyət haqqına müdaxilə hüquqən yol verilməzdir (7, s.20). Bu həm konstitusiyanın 29-cu maddəsinin II hissəsində, həm də buna paralel olaraq nəzərdə tutulmuş olan Mülki Məcəllənin 152.5 maddəsində açıqca göstərilmişdir. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, mülkiyyət haqqına formaca yalnız qanunla müdaxilə edilə biləcəyi həm də bütövlükdə mülkiyyətlə bağlı beynəlxalq konvensiyaların da bir tələbidir.

Məzmun baxımından da dövlətin mülkiyyət haqqına müdaxiləsinin həddi vardır. Yəni, dövlət qəbul etdiyi qanunlarla istədiyi şəkildə və həcmdə sərbəst bir şəkildə mülkiyyət haqqına müdaxilə edə bilməz. Qanunla olsa belə, mülkiyyətçinin iradəsi xaricində onun mülkiyyət haqqına ancaq konstitusiyada nəzərdə tutulmuş olan üsul və əsaslar çərçivəsində mülkiyyət haqqına müdaxilə edilə bilər. Konstitusiyamızda bu

çərçivə, mülkiyyət haqqının məhdudlaşdırılması və ona xitam verilməsi halları baxımından ayrı-ayrı müəyyən olunmuşdur. Mülkiyyət haqqına xitam verilməsi ilə bağlı ölçü, beynəlxalq konvensiyalara paralel bir şəkildə, “dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar” şəklində nəzərdə tutulmuşdur. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 157.9-cu maddəsində isə, Konstitusiyanın “dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar” şəklində ifadə edilən göstərişinin tətbiq edilməsinin təmin edilməsi məqsədilə bu çərçivəyə aydınlıq gətirilmişdir. Mülki Məcəlləsinin 157.9-cu maddəsinə görə, mülkiyyət haqqına dövlət tərəfindən xitam verilməsi yalnız “yolların və digər kommunikasiya xətlərinin çəkilməsi, sərhəd zolağının müəyyən edilməsi və ya müdafiə əhəmiyyətli obyektlərin tikilməsi məqsədilə müvafiq dövlət orqanı tərəfindən və yalnız bazar dəyəri miqdarında qabaqcadan əvəzi ödənilməklə” mümkündür. Yəni başqa əsas və üsulla mülkiyyətçinin iradəsi xaricində dövlət tərəfindən onun mülkiyyət haqqına xitam verilə bilməz.

Həmçinin, konstitusiyada mülkiyyət haqqının məhdudlaşdırılması ilə bağlı da bir hədd və çərçivə müəyyən edilmişdir. Belə ki, konstitusiyanın 13-cü maddəsinin III hissəsinə görə, “mülkiyyətdən insan və vətəndaş hüquqları və azadlıqları, cəmiyyətin və dövlətin mənafeləri, şəxsiyyətin ləyaqəti əleyhinə istifadə edilə bilməz”. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin mülkiyyət hüququnun anlayış və məzmunu ilə bağlı məsələləri tənzimləyən 152-ci maddəsində də mülkiyyət haqqının məhdudlaşdırılması ilə bağlı əsaslar göstərilmişdir. Ancaq burada onu da qeyd etmək lazımdır ki, Mülki Məcəllənin 152.5 maddəsində nəzərdə tutulmuş olan bu əsaslardan konstitusiyanın həm 13-cü maddəsinin, həm də 71-ci maddəsinin V hissəsində nəzərdə tutulmuş göstərişlərin məqsəd və çərçivəsi daxilində istifadə edilməlidir. Mülki Məcəllənin 8-ci fəslində mülkiyyət haqqının məhdudlaşdırılması ilə bağlı nəzərdə tutulmuş olan müddəalar əsasən məhz konstitusiyanın yuxarıda qeyd edilən maddələrinin və Mülki Məcəllənin 152.5 maddəsində nəzərdə tutulmuş olan üsul və əsaslarının konkret təzahür hallarını tənzimləməkdədir.

Beləliklə, Nazirlər Kabinetinin qəbul etdiyi qərar mahiyyətindəki bir normativ akt kimi təlimatda nəzərdə tutulan qaydalarla mülkiyyət haqqının məhdudlaşdırılması konstitusion hüquq sistemimizə ziddir.

Müqavilə azadlığı baxımından da eyni nəticəyə gəlirik. Belə ki, bazar iqtisadiyyatı və azad sahibkarlıq fəaliyyəti mülkiyyət haqqından sərbəst istifadəni və bunun ən təbii təzahür şəkillərindən biri olan müqavilə bağlama azadlığını zəruri edir. Bütün bunlara da Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında ətraflı şəkildə tənzimlənərək konstitusion təminat altına alınmışdır. Bununla bağlı qısaca olaraq sadəcə bunları qeyd edək ki, konstitusiyanın “Dövlətin əsasları” başlıqlı 2-ci fəslində mülkiyyətin toxunulmazlığı qeyd edilərkən ölkəmizin iqtisadi sisteminin bazar iqtisadiyyatı sistemi olduğu göstərilmiş, 15-ci maddəsində bazar iqtisadiyyatının inkişaf etdirilməsinin dövlətin vəzifəsi olduğu bildirilmiş, II bölməsinin 3-cü fəslinin 59-cu maddəsində isə, azad sahibkarlıq fəaliyyətinin (mülkiyyətlə bağlı konstitusiyanın 29-cu maddəsinə təbii bir paralellik çərçivəsində) əsas insan və vətəndaş azadlıqlarından biri olduğu və bu səbəblə də konstitusion qoruma altında olduğu bildirilmişdir. Bütün bunlar da şübhəsiz olaraq müqavilə azadlığını zəruri edir. Çünki müqavilə azadlığı olmadan mülkiyyət haqqından sərbəst istifadə edilməsi və azad sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsi mümkün deyildir. Bu səbəblə də müqavilə azadlığına konstitusiyanın 13-cü maddəsində nəzərdə tutulan qaydada yalnız insan və vətəndaş hüquq və azadlıqlarının, cəmiyyətin və dövlətin

mənafeləri və şəxsiyyətin ləyaqətini qorumaq məqsəd və əsası ilə və yalnızca qanun norması ilə müdaxilə edilə bilər.

Yuxarıda mülkiyyət haqqı və müqavilə azadlığı ilə bağlı qeyd olunlar, mülki qanunvericiliyimiz baxımından təməl meyar və prinsiplər mahiyyətində olan Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 1.2 və 6-cı maddələrinin kökündə duran başlıca məqsəd və prinsiplərin özəyini təşkil edir.

Nəticə etibarlı ilə, Nazirlər Kabinetinin qəbul etdiyi qərar mahiyyətindəki bir normativ akt kimi təlimatda nəzərdə tutulan daşınmaz əşyanın yüklü olub-olmadığı və ya üzərində həbs qoyulub-qoyulmadığı ilə bağlı qaydalar müqavilələrin etibarlılıq şərti kimi hesab oluna bilməz və konkret bir müqavilənin tərəfləri istəmədikləri təqdirdə, onlar bununla bağlı bir arayışın alınmasına məcbur edilə bilməzlər.

II- MM-nin 225.6 maddəsinin şəffaflıq və etimadın qorunması prinsiplərinə ziddiyyət təşkil etməsi

Həqiqətən, MM-nin 225-ci maddəsinə sonradan (24.06.2015 tarixində) əlavə edilən 6-cı bəndin özü, bütövlükdə mülki qanunvericilik sistemimizə zidd şəkildə müddəaları ehtiva etməkdədir. Belə ki, Ailə Məcəlləsinin 38-ci maddəsindən etibarən başlayan 8-ci fəslində nəzərdə tutulan qaydalar çərçivəsində ər-arvad arasında bağlanan nikah müqaviləsi ilə fərqli bir mülkiyyət rejiminin nəzərdə tutulmadığı hallarda evlilik dövründə əldə əvəzli olaraq əldə edilən daşınmaz əşyalar ər-arvadın birgə mülkiyyətinə daxil olur. Hüquqi vəziyyət belə olduğu halda, Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri İdarəsi bu şəkildə əldə edilən daşınmaz əşyalarla bağlı mülkiyyətə dair qeydiyyat apararkən ər-arvaddan birinin adına fərdi mülkiyyətçi kimi qeydiyyat aparması, heç şübhəsiz, qanuna ziddir. Bu şəkildə ər-arvadın birgə mülkiyyətində olan daşınmaz əşyanın qanuna zidd olaraq Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri İdarəsi tərəfindən fərdi mülkiyyət kimi qeydə alınması hallarında hüquqi məsuliyyət, təbii olaraq, dövlətə aid olmalıdır. Bu cür məsuliyyət, reyestr sisteminin ən vacib prinsiplərindən biridir (3, s. 126). Halbuki, MM-nin 225.6 maddəsində reyestrə qanuna zidd aparılmış olan qeydiyyatla bağlı əmələ gələnə hüquqi məsuliyyət, əsasən dövlətin bu rəsmi qeydiyyata etimad göstərmiş olan vicdanlı əldə edən üzərinə qoyulmuşdur. Çünki, daşınmaz əşyanın reyestr idarəsi tərəfindən fərdi mülkiyyət kimi qeydə alınmasına və rəsmi dövlət orqanı olan Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri İdarəsi tərəfindən həmin daşınmaz əşyanın fərdi mülkiyyətdə olduğunu göstərən rəsmi sənədə etimad edən vicdanlı əldə edən bu vicdanlılıq hüquqən qorunmaması və beləliklə də ondan (vicdanlı əldə edəndən) əldə etdiyi daşınmaz əşyanın müddətə bağlı olmadan hər zaman geri alınması nəzərdə tutulmaqdadır. Belə bir qayda ədalətsiz olmaqla birlikdə, həm də, yersiz bir şəkildə dövlətin təminatı altında olan (olması lazım gələn) "daşınmaz əşyaların dövlət reyestrinə etimad" prinsipini zədələməkdədir.

MM-nin 225.6 maddəsinə sonradan belə bir qaydanın qoyulmasındakı məqsədin, tərəflərdən birini (əksər hallarda adı mülkiyyətçi kimi qeydiyyatda göstərilməyən arvadın) sosial ədalət mülahizəsi ilə zərərçəkən olmaqdan qurtarmaq olduğu şübhəsizdir. Çünki bu maddə, sırf mülkiyyətin toxunulmazlığı düşüncəsinə dayanmır. Belə ki, MM-də

və ümumiyyətlə aparıcı hüquq sistemlərinin demək olar ki hamısında daşınmaz əşyalarla bağlı rəsmi qeydiyyatla vicdanlı üçüncü şəxslərin etmədi tam olaraq qorunmaqdadır. Yəni MM, qayda olaraq daşınmaz üzərində həqiqi mülkiyyət sahibini deyil, rəsmi qeydiyyatla olan üçüncü şəxslərin etimadını qorumaqdadır (bax.MM.m. 140, 148.2, 149 və s.). Buna əşya hüququnda “daşınmazla bağlı qeydiyyatla vicdanlılığın mütləq olaraq qorunması prinsipi” deyilir. MM-nin 225.6 maddəsində isə, sözü gedən bu prinsipə bir istisna nəzərdə tutulmuş və vicdanlı 3-cü şəxslərin rəsmi qeydiyyatla olan etimadının qorunmayacağı bildirilmişdir. Bu cür müddəa, bir ailə və təsərrüfat birliyi içərisində yaşayan ər (arvadın) bir-birilərinə olan qarşılıqlı qüvən və etmidinin sonradan onlardan birinin mülkiyyət haqqından məhrum olmalarına səbəb olmasının ədalətə zidd olacağı mülahizəsi ilə qəbul edilmişdir. Halbuki, bu mülahizə ilə, əşya hüququnun təməl prinsiplərindən birinin pozulması və vicdanlı üçüncü şəxslərin etmidanın heçə sayılması, nə hüquqən məqbul, nə də ədalətli deyildir. Çünki, burada daşınmaz əşya ilə bağlı mülkiyyətə dair rəsmi qeydiyyatın həqiqəti əks etdirməməsi, tamamən daşınmaz əşya ilə bağlı rəsmi reysterinin düzgün tutulmaması ilə bağlıdır. Üçüncü şəxslər, dövlət tərəfindən tutulan reysterin və dövlət tərəfindən təqdim edilən sənədin həqiqəti əks etdirməsinə etimad göstərmələri təbiidir və həm də hüquqən buna məcbur tutulmuşdurlar. Buna görə də, həqiqi hüquqi vəziyyətin dövlət reysterində düzgün əks etdirilməmiş olmasının mənfi nəticəsini, daşınmaz əşyanı vicdanlı üçüncü şəxsdən geri alınması hesabına aradan qaldırılmasının nəzərdə tutulması qətiyyənlə düzgün və ədalətli olmamışdır. Burada əmlak mənafeyi pozulan arvadın (ərin) bu zərərinin aradan qaldırılması üçün ən məqbul yol, zərərçəkənin, məruz qaldığı bu zərəərə səbəb olanlardan (yəni səlahiyyəti olmadığı halda tək başına sərəncam verən ərədən və dövlətdən) zərərinin ödənilməsinin mümkün olduğunca ən etibarlı bir şəkildə hüquqən təmin etməkdir. Səlahiyyəti olmadığı halda tək başına sərəncam verən ər (arvadın) və ya səlahiyyətli daşınmaz reystri məmurunun bu zərərin aradan qaldırılması üçün kifayət qədər maliyyə imkanları olmaya bilər. Bu səbəblə də, sosial ədalətin təmin edilməsi baxımından zərərçəkənin zərərinin dövlət tərəfindən təzmin edilməsinin təmin edilməsi lazımdır. Bundan boyun qaçıraraq, mülkiyyət haqqının pozulması nəticəsində arvadın (ərin) məruz qaldığı zərərin aradan qaldırılmasının, (əşya hüququnun təməl prinsiplərindən birinin pozaraq və bu məsələdə heçbir təqsiri olmayan vicdanlı üçüncü şəxslərin dövlətə olan etmidanı heçə sayaraq) dövlətin rəsmi sənədinə etmad edənin hesabına təminat altına alınması, qəbul etmək lazımdır ki, qətiyyənlə nə hüquqən məqbul, nə də ədalətli deyildir.

Nəhayət, daşınmaz əşyanın adına əsassız olaraq fərdi mülkiyyət kimi qeydiyyatla alınan ər (arvad) tərəfindən bağlanan və hüquqi mahiyyəti etibarı ilə *borclandırıcı bir əqd* olan evin alğı-satğısı müqaviləsinin də etibarsız hesab olunmasının nəzərdə tutulması da məqsədəuyğun olmamışdır. Bunun iki səbəbi vardır. *Birincisi*, müqavilə etibarsız hesab olunarsa, onda bu cür müqavilə bağlamaqla zərəərə səbəb olan şəxsin məsuliyyətinin hüquqi əsası əsasən aradan qalxar. *İkincisi isə*, bir əşyanın mülkiyyətinin qarşı tərəfə keçirilməsi barəsində bir kimsənin öz üzərinə öhdəlik götürə bilməsi ucun onun mütləq müqavilənin bağlanması əsnasında həmin əşyaya sərəncam verə biləcək bir vəziyyətdə olması zərurəti yoxdur və hüquqən də belə şərt tələb olunmamaqdadır. Həqiqətən də, MM-nin *nə əqdlərin ümumi etibarlılıq şərtləri içərisində, nə alğı-satğı müqavilələri ilə normalarında, nə də ki, daşınmaz əşyalarla bağlı xüsusi müqavilələri tənzimləyən hissəsində belə bir ilkin şərt nəzərdə tutulmayıb*. Hətta, müasir iş həyatında bir çox hallarda xüsusilə də topdan satışlarda “sifariş” adı altında olan alğı-satğı müqavilələrinin

bağlandığı əsnada, satış predmeti olan əşyalar nəinki satıcının mülkiyyətində, hətta heç sahibliyində belə olmur. Burada təkcə bu faktı xatırlatmaq kifayətdir ki, alğı-satqı müqavilələrinin etibarlılığı, bu müqavilələrin icrası ilə bağlı olan sərəncamverici əqdlərin etibarlılığından asılı olsaydı, onda satıcının “üçüncü şəxslərin hüquqlarından azad əşya vermək vəzifəsi” ilə bağlı olan MM-nin 572-574-cü maddələrində yer alan müddəalar da olmazdı. Bir anlığa, sərəncam vermə öhdəliyi meydana gətirən ən tipik müqavilələrdən biri olaraq “alğı-satqı müqavilələrin etibarlılığı, bu müqavilələrin bağlanılmasından əvvəl satış predmetinin mütləq satıcının mülkiyyətində olmalıdır şəkildəki bir şərtə bağlı olduğu”nu fərz eləsək, onda:

1- bir tərəfdən satıcılar, “müqavilə bağlanarkən satış predmeti mənim mülkiyyətimdə deyildi, buna görə də satış predmetini vermək öhdəliyim də yoxdur, çünki belə olan halda müqavilə etibarsız hesab olunur” deyərək, alğı-satqı müqavilələrindən və bu minvalla həm də MM-nin 29-cu fəslində yer alan müddəalardan irəli gələn məsuliyyətdən haqsız olaraq asanlıqla boyun qaçıra bilərdilər, digər tərəfdən də alıcılar, “mən müqavilə bağlayarkən müqavilədə nəzərdə tutulan miqdarda pula malik deyildim, buna görə də mənim pul vermək kimi bir öhdəliyim yoxdur, çünki belə olan halda müqavilə etibarsız hesab olunur” deyərək bağlanmış olan alğı-satqı müqaviləsindən irəli gələn məsuliyyətdən haqsız olaraq asanlıqla boyun qaçıra bilərdilər;

2- belə olan halda, müqavilələrə olan hüquqi etimad anlayışı çox dərindən bir yara alırdı. Çünki hər dəfəsində tərəflərin müqavilənin qarşı tərəfinin müqavilə predmeti üzərində mülkiyyət haqqına sahib olub-olmadığını müəyyən etməsi əksər hallarda mümkünsüz olduğuna görə, onlar bağlamış olduqları müqavilənin etibarlı olub-olmadığını, yəni beləliklə əslində müqaviləni bağlamış olub-olmadıqlarını da bilmələri mümkün olmazdı. Bunun isə, mülki hüquq münasibətlərində nə dərəcədə dağıdıcı fəsadlara səbəb ola biləcəyini təsəvvür etmək çətin deyildir. Halbuki, MM-də “Borclu icra predmetini başqa şəxsdən almalı olduqda və onu ala bilmədikdə də belə, icra etməmək üçün məsuliyyət daşdığı bildirilmişdir (m.443.10).

Belə bir anlayış, müqavilə sərbəstliyi prinsipinə zidd olduğu kimi, mülki hüquq münasibətlərinin qurulmasına və inkişafına da olduqca böyük bir maneə olardı. Çünki, belə olan halda mülki hüquq subyektlərinin razılığa gələrək öz üzərlərinə öhdəlik götürmələri həm xeyli çətin olardı, həm də onların iqtisadi təşəbbüskarlığı olduqca məhdudlaşardı. Bütün bunların isə, MM-nin və mülki qanunvericiliyin bütün normalarının təfsir və tətbiqində təməl istiqamətverici bir meyar olaraq nəzərdə tutulmuş olan MM-nin məqsəd və vəzifələrini bildiren 1-ci maddəsinə və mülki qanunvericiliyin prinsiplərini açıqlayan 6-cı maddəsinə zidd olduğu aşkardır.

İstifadə olunan ədəbiyyat:

- 1- Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi
- 2- **Anthony Hurndall (ed):** Property Law in Europe, Butterworths, London 1998
- 3- **Oğuzman/Seliçi:** Eşya Hukuku, İstanbul 1998
- 4- **M.Ayan:** Eşya Hukuku, Mimoza kitabevi, Konya 2000
- 5- **Sərvər Süleymanlı:** “Əşya haqları anlayışı və xüsusiyyətləri”, Journal of Qafqaz University, (ISSN 1302-6763), No: 30 (tarix, hüquq və siyasi elmlər), ss. 98-112
- 6- **Sərvər Süleymanlı,** “Mülki hüquqda sahiblik anlayışı və ünsürləri”, Dövlət və hüquq quruculuğunun aktual problemləri, Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsinin 11-ci Elmi- praktik konfransının materialları, Bakı 11-12 may, 2011, ss. 186-190.
- 7- **Sərvər Süleymanlı:** “Əşya hüququ fənninin tədrisinə dair metodik göstəriş, Qafqaz Universiteti nəşrləri, Bakı 2011.
- 8- **Sərvər Süleymanlı:** “Daşınmaz əmlaka hüququn əmələ gəlməsi” anlayışı və mülki qanunvericilikdə bununla bağlı bəzi tənzimləmələrin analizi, Journal of Qafqaz University, (ISSN 1302-6763), No: 18, ss. 43-51.
- 9- **Sərvər Süleymanlı:** “Mülki Hüquqda eşya və əmlak anlayışı”, Beynəlxalq Konfrans: Hüquq elminin müasir problemləri, Bakı 2010, 29-30 Aprel, ss. 706-710.