

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin VI hissəsinə və "Konstitusiya Məhkəməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 33-cü maddəsinə əsasən Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən verilən mülkiyyət hüququna dair Çıxarışların inzibati akt olub-olmamasına dair Şəki Apellyasiya Məhkəməsi tərəfindən Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinə verilmiş olan sorğuya dair

RƏY

I- SORĞUNUN MAHIYYƏTİNDƏN İRƏLİ GƏLƏN SUALLAR

Şəki Apellyasiya Məhkəməsi tərəfindən təqdim edilən sorğuda sırf Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən verilən Çıxarışların inzibati akt olub-olmaması xüsusi olaraq soruşulmuş olsa da, sorğu ilə bağlı fakitki olaraq aşağıdakı suallara aydınlıq gətirilməsi lazım gəlir:

1. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən mülkiyyətə dair verilən çıxarışları inzibati akt hesab olunurmu?
2. Bu çıxarışların etibarsızlığına dair iddia qaldırıla bilərmi?
3. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində qeydə alınmış hüquqlarla bağlı yaranan mübahisələr üzrə hansı məhkəmə aidiyyəti məhkəmədir?

II. QOYULAN SUALLARA OLAN CAVABLAR

- 1- Mülki Məcəllənin 14-cü maddəsinin 3-cü bəndində və 178-ci maddəsinin 1-ci bəndində aydın şəkildə qeyd olunub ki, dövlət qeydiyyatına alınmalı olan hüquqlar, qanunda əksinə bir qayda nəzərdə tutulmayıbsa, qeydiyyata alındığı andan yaranır. Daşınmaz əşyalar üzərində mülkiyyət və ya digər əşya hüquqlarının (bir qayda olaraq) qeydiyyatının aparıldığı andan bu daşınmaz əşyalar ilə bağlı sözü gedən hüquqlar yaranır. Benəlxalq təcrübədə də bu qaydaya rast gəlmək olar. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanunun 2.1-ci maddəsində xüsusi olaraq qeyd olunub ki, "Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya haqlarının (hüquqlarının) dövlət qeydiyyatı (bundan sonra-hüquqların dövlət qeydiyyatı) Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlaka

hüquqların əmələ gəlməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) başqasına keçməsinin və bu hüquqlara xitam verilməsinin dövlət tərəfindən tanınması və təsdiq edilməsi barədə hüquqi aktdır". Soruğuda qeyd edilən çıxarış isə, daşınmaz əşya ilə bağlı mülkiyyət və s. əşya haqqının (hüququnun) qeydə alınmış olduğunu təsdiq edən sənəddir. Yəni çıxarış, öz-özlüyündə daşınmaz əşya ilə bağlı hüququn yaranması və ya xitam olunması baxımından hər hansı hüquqi bir funksiyaya malik deyildir. Ona görə də bir şəxsin Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən mülkiyyətə dair verilən çıxarışı itərsə, məhv olarsa və ya oxunulması mümkün olmazsa, bunun həmin şəxsin sözü gedən mülkiyyət hüquqlarına heç bir təsir olmaz, çünki sözü gedən şəxsin mülkiyyət hüququ bu çıxarış əsasında deyil, reyestrədə qeydiyyatata alınma nəticəsində yaranır və nə qədər ki, reyestrədə mülkiyyətə dair qeydiyyat onun adındadır, deməli həmin mülkiyyət hüququ da ona məxsusdur.

İnzibati İcraat haqqında Azərbaycan Respublikası qanununun 2.2. maddəsinə görə, inzibati akt, inzibati orqan tərəfindən *ümumi (publik) hüquq sahəsinə aid olan müəyyən (konkret) məsələni* nizama salmaq və ya həll etmək məqsədi ilə qəbul edilmiş və *ünvanlandığı hüquqi və ya fiziki şəxs (şəxslər) üçün müəyyən hüquqi nəticələr yaradan* qərar, sərəncam və ya digər növ hakimiyyət tədbiridir. Göründüyü kimi, inzibati bir orqan tərəfindən həyata keçirilən bir tədbir və ya hərəkətin mahiyyətcə inzibati akt sayıla bilməsi üçün qanunda, tamamilə işin mahiyyətinə uyğun gələn bir şəkildə və haqlı olaraq, başlıca iki şərt tələb olunmuşdur: 1- ümumi (publik) hüquq sahəsinə aid olan müəyyən (konkret) məsələni nizamalamaq və ya həll etmək məqsəd və funskiyasına malik olmalı; 2- ünvanlandığı şəxslər üçün hər hansı bir hüquqi nəticə yaratmalıdır. Halbuki, Çıxarış, özü-özlüyündə heç bir hüquq meydana gətirmir, çıxarış sadəcə mülki hüququn qeydiyyatata alınmış olduğunu göstərən bir növü arayış mahiyyətindədir. Yəni çıxarış, hər hansı bir hüquq əmələ gətirmir və yaxud onu məhdudlaşdırmır. Buna görə də Çıxarışın inzibati akt olub-olmaması sualına cavab olaraq bildirmək olar ki, çıxarışın verilməsi qətiyyənlə bir inzibati akt deyil. Çünki çıxarış nə ünvanlandığı şəxslər üçün hər hansı bir hüquqi nəticə yaratmır, nə də ki, ümumi (publik) hüquq sahəsinə aid olan müəyyən (konkret) məsələni nizamalama funskiyası daşımır.

- 2- Çıxarışların etibarsızlığına dair iddialar. Hər hansı bir şəxsin məhkəmədə qaldırdığı iddia tələbinin icraata qəbul edilə bilməsi üçün onun iddia tələbində onun müəyyən mənfəətinin pozulması və bunun aradan qaldırılması məqsədi öz əksini tapmalıdır. Halbuki çıxarışın etibarsız hesab olunmasına dair iddianın qaldırılmasında iddiaçının hüquqən qrounmaya layiq bir mənafeyi yoxdur. Çünki çıxarışın etibarsız hesab olunması nəticəsində iddiaçının hər hansı bir mənfəəti təmin edilmiş olmaz. Bu, yuxarıda açıqlamağa çalışdığımız kimi, çıxarışın hər hansı bir hüquqi nəticə meydana gətirməməsinin təbii məntiqi nəticəsidir. Çıxarış, öz-özlüyündə daşınmaz əşya ilə bağlı hüququn yaranması, məhdudlaşması, pozulması və

ya xitam olunması baxımından hər hansı bir funksiya daşımadağına görə, sırf çıxarışın etibarsız olunması tələbində iddiaçının qorunmaya dəyər hüquqi bir mənfəəti yoxdur. Reyestrədə qeydiyyat olduğu müddətcə sadəcə çıxarışın etibarsız hesab olunması, reyestrədəki qeydiyyatın dəyişdirilməsi və ləğvi üçün qətiyyəən bir əsas olmadığı kimi, çıxarışın əsaslandığı qeydiyyat ləğv edildiyi təqdirdə də artıq ləğv olunmuş qeydiyyata dair bu çıxarışın etibarsız hesab olunmamasının da həqiqi hüquq sahibinin bu hüququnun mahiyyət və həcmi baxımından hər hansı bir təsiri olmaz.

- 3- Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 28 avqust 2007-ci il tarixli 136 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş "İnzibati orqanların təsnifatı"nda Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələrinin inzibati orqan olduğu açıqca göstərilmişdir. Həmçinin yuxarıda da dəfələrlə qeyd etdiyimiz kimi daşınmaz əşyalarla bağlı mülkiyyət və s. əşya haqları əsasən bu orqan tərəfindən aparılan qeydiyyat nəticəsində yaranır. Yəni inzibati orqan kimi Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən edilən bir hərəkət ünvanlandığı şəxslər üçün müəyyən hüquqi nəticə meydana gətirir. Ancaq bütün bu son qeyd edilənlərə baxmayaraq Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində aparılan qeydiyyat əməliyyatını inzibati akt kimi qəbul etmək olmaz. Əvvəla ona görə ki, **bu cür bir qeydiyyat əməliyyatı**, yuxarıda da xüsusi olaraq qeyd edildiyi kimi, inzibati aktla bağlı İnzibati İcraat haqqında qanunda tələb olunan ən mühüm şərtlərdən biri olan **ümumi (publik) hüquq sahəsinə aid olan müəyyən (konkret) məsələni nizamalamaq və ya həll etmək məqsəd və funksiyasını** daşımır. Tam əksinə, ümumi hüquq sahəsinə deyil, məhz xüsusi (mülki) hüquq sahəsinə aid olan bir hüququn təsdiq və tanınması məqsədinə xidmət edir. Yəni Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində aparılan qeydiyyat həm xüsusi (mülki) hüquq münasibətlərinə əsaslanır, həm də xüsusi (mülki) hüquq münasibətlərinə aid olan müəyyən subyektiv hüquq münasibətini nizamlama və həll etmək məqsəd və funksiyasını daşıyır. Bu səbəblə də, sözü gedən bu qeydiyyatların ləğvi və ya dəyişdirilməsi ilə bağlı iddia tələbləri mülki prosessual icraatın əsas predmeti olan mülki hüquq sahəsindəki hüquq münasibətləri ilə bağlı hüquqi məsələlərdir və nəticə etibarlı ilə bu cür məsələlərlə bağlı hüquqi ixtilaf aidiyyəti baxımından tamamilə ümumi məhkəmələrin aidiyyətinə daxildir. Mülki hüquq münasibətlərindən yaranan hüquqi ixtilaf səbəbilə Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti idarəsinin cavabdeh qismində göstərilməsi də qəbul edilməzdir. Çünki mülki münasibətlərə əsaslanan bu kimi məhkəmə işlərində faktiki olaraq mülki hüquq münasibətinin tərəfləri ilə inzibati orqan kimi Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti idarəsi arasında hər hansı bir mübahisə və hüquqi ixtilaf da olmur və ola da bilməz. Halbuki, inzibati prosesə aid məhkəmə işlərində cavabdeh tərəf həmişə inzibati orqan ola bilər.

Nəticə etibarlı ilə, mülki hüquq münasibətlərindən yaranan hüquqi ixtilaf inzibati proses qaydasında deyil, tamamilə mülki proses

qaydasında həll edilməli olan hüquqi ixtilaflardır və ümumi iş baxımından ümumi məhkəmələrin aidiyyətinə daxildir. Ümumi məhkəmələrdə bu kimi mülki icraat qaydasında aparılan işlərdə faktiki olaraq mülki hüquq münasibətinin tərəfləri ilə inzibati orqan kimi Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti idarəsi arasında hər hansı bir mübahisə və hüquqi ixtilaf da olmadığına görə, cavabdeh qismində Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti idarəsinin göstərilməsi də prosessual qanunvericiliyə ziddir.

NƏTİCƏ

- 1-** Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən verilən çıxarışlar inzibat akt hesab oluna bilməz;
- 2-** Mülki hüquq münasibətlərindən yaranan hüquqi ixtilaflarla bağlı Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti idarəsinin cavabdeh qismində göstərilməsi prosessual qanunvericiliyə ziddir;
- 3-** Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində qeydə alınmış hüquqlarla bağlı yaranan mübahisələr üzrə iş baxımından aidiyyətli məhkəmələr ümumi məhkəmələrdir.

Dərin hörmətlə,

**BDU Hüquq fakültəsinin
Mülki hüquq kafedrasının dosenti
h.ü.f.d. Sərvər Süleymanlı**