

Mülkiyyət haqqı sahibinin mənzil üzərindəki sərəncam səlahiyyətinin həyata keçirilməsi ilə bağlı qarşılaşılan problemlər və həlli yolları

h.ü.f.d., Sərvər Süleymanlı
BDU Hüquq fakültəsi
Mülki Hüquq kafedrasını dosenti
ssuleymanli@bsu.az

XÜLASƏ

Latınca “abusus” olaraq ifadə edilən mülki hüquqdakı “sərəncam” sözü sərəncam verən şəxsin əmlakına daxil olan bir haqqına (hüququna) birbaşa təsir icra edən hüquqi hərəkətin adını bildirir. Məqalənin ilk qismində mülki hüquqdakı “sərəncam” anlayışı və onun xüsusiyyətlərinə və sərəncam vermə hərəkəti ilə bağlı tələb olunan etibarlılıq şərtlərinə aydınlıq gətirilmişdir. Mülki hüquqdakı bu sərəncam anlayışına aydınlıq gətirildikdən sonra, daşınmaz bir əşya olaraq yaşayış yeri bərsində nə vaxt, yəni hansı anda və hansı hərəkətlə sərəncam verilmiş olunduğu məsələsinə aydınlıq gətirilməyə çalışılmışdır. Daha sonra Azərbaycan qanunvericiliyində və praktikada sərəncam anlayışı ilə bağlı səhvlər misallar verilməklə təhlil edilmişdir. Məqalənin ikinci qismində isə, mənzil üzərində sərəncam vermə öhdəliyini meydana gətirən müqavilələrin notariat qaydasında təsdiq edilməsi ilə bağlı praktikada tələb olunan şərtlər, bunların bəzilərinin praktikada səbəb olduğu problemlər və onların hüquqa uyğunluğu ətrafı şəkildə təhlil edilmişdir. Bu nöqtəyi nəzərdən “Notariat əməliyyatların aparılması haqqında” Nazirlər Kabineti tərəfindən təsdiq olunan Təlimatnamənin Forma-1 və xüsusilə də Forma-2 ilə bağlı normalarının məqsədə uyğunluğu 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.

Açar sözlər: sərəncam, əmlak, mülkiyyət, mənzil, əqd, qanunvericilik, səlahiyyət, öhdəlik, hüququn pozulması.

ABSTRACT

In the first part of the article “decree” concept in civil law and its features as well as validity conditions required in civil law for issuing of decree are clarified. Afterwards, mistakes about decree in Azerbaijani legislation and its practices are analyzed through examples. As a result of these analyses, current mistakes in legislation on decree concept in civil law and wrong approaches in its practice are identified as the causes of violation of property law.

Key words: decree, property, apartment, validity, act, legislation, authority, liability, violation of law.

I- Sərəncam vermə anlayışı və mənzil üzərindəki mülkiyyət haqqı ilə əlaqədar sərəncam səlahiyyətinin həyata keçirilməsi ilə bağlı qarşılaşılan problemlər.

A. Sərəncam anlayışı.

Latınca “abusus” olaraq ifadə edilən mülki hüquqdakı “sərəncam” sözü, bir kimsənin öz əmlakında yer alan bir haqqına* birbaşa təsir icra edən hüquqi bir hərəkəti bildirir (4, s. 52). Yəni mülki hüquqda “sərəncam” sözü, sərəncam verən şəxsin əmlakına daxil olan bir haqqına (hüququna) birbaşa təsir icra edən hüquqi hərəkətini bildirir. Beləliklə, “*Sərəncam deyərək, bunu həyata keçirən şəxsin əmlakında yer alan konkret müəyyən bir haqqa birbaşa təsir icra edərək həmin haqqın ya sərəncam verənin əmlakından çıxması (hansı ki, bu da əsasən: ya başqasının əmlakına keçirmə, ya tərk etmə, ya da haqqın predmetini fiziki olaraq aradan qaldırma şəklində olur), ya həmin haqqın məhdudlaşdırılması, ya da dəyişməsi şəklindəki nəticələrdən birinə səbəb olan hərəkət nəzərdə tutulur.* Əgər bir hərəkət, birbaşa bu nəticələrdən heç birini meydana gətirmirsə, demək ki, o hərəkət mülki hüquq baxımından sərəncam hesab olunmur. Məsələn, qədim bir xalçaya malik olan M-in, bu xalçasını satdırmaq məqsədi ilə A-nın xalça dükanına qoyması barədə A ilə müqavilə bağlamış olması, M-in sözü gedən bu xalçası üzərində sərəncam verdiyi mənasına gəlməz. Çünki, M-in A ilə belə bir komissiya müqaviləsi bağlaması, M-in bu xalça üzərindəki mülkiyyət haqqına heç bir təsir meydana gətirmir. Yəni M, xalça ilə bağlı olaraq A ilə komissiya müqaviləsi bağlamış olmasına baxmayaraq, hələ də həmin xalça üzərində mülkiyyət haqqına sahib olaraq qalar və sırf belə bir müqavilənin bağlanmış olması, M-in əmlakına daxil bu mülkiyyət haqqının onun (M-nin) əmlakından çıxması və ya bu mülkiyyət haqqının dəyişməsi və ya məhdudlaşması (yüklü hala gəlməsi) kimi nəticələrdən heç birini meydana gətirmiş olmur. M ilə A arasında komissiya deyil, alqı-satqı müqaviləsinin bağlandığı hallarda da vəziyyət eynən bunun kimi qalır. Yəni M-in sırf öz xalçası barəsində A ilə alqı-satqı müqaviləsi bağlamış olması, onun (M-nin) bu xalça üzərindəki mülkiyyət haqqına heç bir (loru dildə desək, xələl gətirməz) təsir icra etməz. Həqiqətən də, M ilə A arasında bu xalçanın alqı-satqısı barəsində müqavilə bağlanmış olmasına baxmayaraq, nə qədər ki M, bu xalçanı MM-in 181-ci maddəsi çərçivəsində A-ya təslim etməyib, M bu xalçanın mülkiyyətçisi olaraq qalar. Sırf belə bir müqavilənin bağlanmış olması, A-nın bu xalça üzərində mülkiyyət haqqını əldə etməsinə səbəb olmaz. Çünki, alqı-satqı müqaviləsini bağlayan tərəflərdən biri olaraq satıcı (misalımız baxımından M), satış predmeti olan əşyanın mülkiyyətini bu müqavilənin qarşı tərəfi sayılan alıcının əmlakına keçirməyi, alıcı isə (misalımız baxımından A) bunun müqabilində satıcıya bir miqdar pul verməyi öz öhdəsinə götürmüş olur (MM. m. 567). Yəni sırf alqı-satqı müqaviləsinin bağlanması nəticəsində avtomatik olaraq satış predmeti olan xalça üzərindəki mülkiyyət haqqı alıcının əmlakına keçmədiyi kimi, alıcının pulu da satıcının əmlakına keçmiş olmur. Başqa sözlə, tərəflərin alqı-satqı müqaviləsini bağlamış hesab oluna bilməsi üçün satılanın alıcıya verilmiş olması, alıcının da pulu vermiş olması qətiyyət bir şərt deyildir. alqı-satqı müqaviləsinin tərəfləri bu müqaviləni bağlamaqla sadəcə olaraq öz üzərilərinə bu

* Burada “haqq” sözünün işlədilməsinin konkret müəyyən bir mənfəəti göstərməsi cəhəti ilə “hüquq” sözündən daha məqsədə uyğun bir söz olduğu qənaətinəyik. Belə ki, ¹ Dilimizə ərəb dilindən keçən bir söz olan “hüquq” kəlməsi, əslində “haqq” kəlməsinin cəm formasıdır. Bəzi xarici ölkələrdə haqqı ifadə edən söz ilə hüququ ifadə edən söz eynidir. Məsələn, Fransızca “droit”, almanca “recht”, italyanca “diritto”, sözlərini bunlara misal olaraq göstərmək mümkündür. Bu ölkələrdə “hüquq” ilə “haqq”ı ayırd etmə məqsədi ilə bu kəlmələrin əvvəlinə “obyektiv” (hüquq ifadə etmə üçün) və “subyektiv” (haqqı ifadə etmə üçün) sözləri əlavə edilir. Dilimizdə həm “haqq” kəlməsi, həm də “hüquq” kəlməsi olduğuna görə biz, “hüquq” sözü ilə obyektiv sistem və ya institutu, “haqq” sözü ilə də hər hansı bir şəxsin bu obyektiv sistem (yəni hüquq sistemi və onun müəyyən bir alt sahəsi) tərəfindən qorunan subyektiv mənfəətini nəzərdə tuturuq. Beləcə, həm sözlərin məna qarışıqlığının qarşısı alınmış olar, həm də ifadənin daha aydın olmasını təmin etmək üçün “obyektiv” və “subyektiv” sözlərinin istifadəsinə ehtiyac da qalmaz.

hərəkətləri (satış predmeti olan əşyanın mülkiyyətini alıcıya keçirmək, alıcı isə bunun müqabilində müqavilə ilə müəyyən edilən miqdarda pulu satıcının mülkiyyətinə keçirmək) yerinə yetirmə öhdəliyi götürmüş olurlar.

Halbuki, M xalça barəsində sərəncam mahiyyətindəki hərəkəti etdiyi anda, xalça üzərindəki mülkiyyət haqqı təsirə məruz qalar. Məsələn, verdiyimiz misal baxımından M, alğı-satqı müqaviləsindən irəli gələn öhdəliyini yerinə yetirmək məqsədilə bu xalçanı A-ya təslim etdiyi anda xalça barəsində sərəncam vermiş hesab olunur. Çünki məhz bu hərəkət nəticəsində M-in əmlakında yer alan xalça üzərindəki mülkiyyət haqqı təsirə məruz qalaraq M-in əmlakından çıxmış olur. Yəni M-in, bu xalçanı MM-nin 181-ci maddəsinə müvafiq qaydada vermə hərəkəti, onun (M-in) əmlakında yer alan xalça üzərindəki mülkiyyət haqqına birbaşa təsir icra edərək bu mülkiyyət haqqını M-in əmlakından çıxması nəticəsini meydana gətirir.

Nəticə etibarlı ilə M, öz xalçası barəsində A ilə alğı-satqı müqaviləsi bağladığı anda deyil, bağlamış olduğu bu müqavilədən irəli gələn öhdəliyini icra etmək məqsədilə bu xalçanı MM-nin 181-ci maddəsinə uyğun bir şəkildə verdiyi anda sərəncam vermiş hesab olunur. Çünki yalnız belə bir hərəkətlə xalça üzərindəki mülkiyyəti haqqı birbaşa təsirə məruz qalaraq əmlak mənsubiyyətini dəyişdirmiş olur.

Burada sərəncam anlayışı ilə bağlı cavablandırılması lazım gələn bir digər sual da sərəncam mahiyyətindəki hüquqi hərəkətin etibarlılıq şərtləri ilə bağlıdır. Başqa sözlə, bir hərəkətin hüquqən sərəncam hesab oluna bilməsi üçün hansı şərtlərin tələb olunduğu sualına burada aydınlıq gətirilməsi lazımdır. Mülki hüquqda etibarlı bir sərəncam vermə halının olduğu qəbul edilə bilməsi üçün aşağıdakı şərtlərin gerçəkləşmiş olması lazımdır:

1- *Sərəncam verən şəxs səlahiyyətli olmalıdır.* Yəni sərəncam mahiyyətindəki hərəkət: ya birbaşa haqqın sahibi tərəfindən, ya da onun hüquqa uyğun şəkildə təyin edilmiş olan nümayəndəsi tərəfindən icra edilməlidir. Məsələn, A şəxsi oğurlamış olduğu B-nin telefonunu Ü-yə satıb təslim etdiyi təqdirdə, A ilə Ü arasındakı telefonun alğı-satqı müqaviləsi etibarlı olsa da, A-nın bu telefon üzərində sərəncam səlahiyyəti olmadığı üçün telefonun Ü-yə verilməsi şəkildə olan sərəncamverici əqd də etibarsız hesab olunur. Yəni, telefonun Ü-yə verilməsinə hüquqi əsas təşkil edən A ilə Ü arasındakı alğı-satqı müqaviləsi etibarlı olsa da (çünki bu müqavilə ilə A-nın Ü-yə telefon vermə öhdəliyi əmələ gəlib), A-nın satış predmeti olan telefon üzərində sərəncam səlahiyyəti olmadığı üçün, A-nın bu telefonu Ü-yə verməsi hüquqa ziddir. Həqiqətən də, istər müqavilələrin ümumi etibarlılıq şərtləri içərisində, istərsə də alğı-satqı müqaviləsi ilə bağlı mülki qanunvericilikdəki normalarda, **müqavilənin bağlanılmasından əvvəl** bir etibarlılıq şərti olaraq “satış predmetinin mütləq satıcının mülkiyyətində olmalıdır” deyərək qayda nəzərdə tutulmayıbdır. Hətta, müasir iş həyatında bir çox hallarda xüsusilə də topdan satışlarda “sifariş” adı altında olan alğı-satqı müqavilələrinin bağlandığı əsnada, satış predmeti olan əşyalar nəinki satıcının mülkiyyətində, hətta heç sahibliyində belə olmur. Burada təkə 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:

- i- 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 də yoxdur, çünki belə olan halda müqavilə etibarsız hesab olunur” deyərək bağlanmış olan alğı-satqı müqaviləsindən irəli gələn məsuliyyətdən haqsız olaraq asanlıqla boyun qaçıra bilərdilər.
- ii- Belə olan halda, müqavilələrə olan hüquqi etimad anlayışı çox dərindən bir yara alardı. Çünki hər dəfəsində tərəflərin müqavilənin qarşı tərəfinin müqavilə predmeti üzərində mülkiyyət haqqına sahib olub-olmadığını müəyyən etməsi əksər hallarda mümkünsüz olduğuna görə, onlar bağlamış olduqaları 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).
- iii- Belə bir anlayış, müqavilə sərbəstliyi prinsipinə zidd olduğu kimi, mülki hüquq münasibətlərinin qurulmasına və inkişafına da olduqca böyük bir maneə təşkil edərdi. 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 bildirən 1-ci maddəsinə və mülki qanunvericiliyin prinsiplərini açıqlayan 6-cı maddəsinə zidd olduğu aşkardır.
- iv- Belə bir anlayış və yanaşma praktik ehtiyaclara da zidd olardı. Bir anlığa bütün alğı-satqı müqavilələri bağlanılmazdan əvvəl satış predmetinin satıcının mülkiyyətində, podrat müqavilələri bağlanılmazdan əvvəl görülməli işdə istifadə olunacaq materialların sifarişçi və/və ya podratçının mülkiyyətində, bağışlama vədi edənlərin bu vədi etməzdən əvvəl bağışlamağı vəd etdikləri şeylər üzərində mülkiyyət haqqına sahib olmalarının lazım gəldiyi, əks halda bu müqavilələrin əhəmiyyətsiz, yəni heç bir öhdəlik meydana gətirmədiyini təsəvvür eləsək, onda bundan nəinki mülki hüquq subyektləri, hətta ölkənin ümumi iqtisadi və ticarət həyatı da ciddi zərər görərdi.

2- *Sərəncam, mahiyyəti etibarlı ilə bir əqd olduğu üçün, əqdlər baxımından tələb olunan etibarlılıq şərtlərinə uyğun olmalıdır (5, s. 764).* Yəni məsələn, sərəncam verən müvafiq fəaliyyət qabiliyyətinə sahib olmalı, iradəsi aldatma, hədə və ya vacib əhəmiyyətli hesab olunan bir yanılma və s. kimi amillərin təsiri altında olmamalıdır. Məsələn, xalçanın alğı-satqı müqaviləsi etibarlı olsa da, xalçanın S-yə verilməsi, M-yə edilən hədə nəticəsində və ya M-in ləngitmə hüququnu aradan qaldırmaq üçün M-in aldadılması nəticəsində təmin edilmişsə, sərəncam da etibarlı olmayacaq.

İndi burada praktikada çox qarşılaşdığımız bir problemə də toxunmaq istəyirəm. Belə ki, məhkəmə praktikasında evlə bağlı sərəncam vermə öhdəliyini

meydana gətirən müqavilələrdə, sərəncam vermə öhdəliyini öz üzərinə götürmüş olan şəxsin ev barəsində sərəncam vermə səlahiyyəti olmadığı hallarda, sərəncam vermə öhdəliyini meydana gətirən müqavilələr də etibarsız hesab edilir. Halbuki, bir kimsənin müqavilədən irəli gələn öhdəliyini pozması və ya lazımınca icra etməməsi, həmin müqavilənin etibarsız olmasına deyil, öhdəliyini təqsirli olaraq yerinə yetirə bilməyən borclunun məsuliyyətinə səbəb olar. Bu məsələnin daha yaxşı başa düşülməsi üçün daşınar əşyalar ilə bağlı misal versək, fikrimcə məsələni daha asan başa düşmək olar. Məsələn, S ilə A arasında bağlanmış olan alqı-satqı müqaviləsinə görə, S, fərdən müəyyən edilmiş bir əşya olaraq məşhur bir futbolçu olan X şəxsinin məşhur bir oyunda geyinmiş olduğu idman paltarını A-ya 5 min manata verəcək. A, bu pulun 2 min manatını nağd qaydada bəri başdan ödəmişdir. İndi S, bu idman paltarını təmin edə bilmədiyi təqdirdə və ya oğurlayaraq A-ya təslim etdiyi təqdirdə, yəni bir sözlə idman paltarının mülkiyyəti S-də olmadığına görə, S ilə A arasındakı alqı-satqı müqaviləsi etibarsız hesab edilməz və edilmir də. Belə olan hallarda olsa-olsa bağlanmış olan bu müqavilənin etibarlı olmasının bir nəticəsi olaraq S-nin A-ya qarşı bu müqavilədən irəli gələn öhdəliyini icra etməməsi ilə bağlı məsuliyyəti əmələ gələr.

3- *Sərəncam, etibarlı bir hüquqi əsasa əsaslanmalıdır.* Yəni sərəncam mahiyyətindəki hərəkəti etmək öhdəliyini meydana gətirən hüquqi münasibət də etibarlı olmalıdır. Başqa sözlə, sərəncamverici əqdin etibarlı (əsaslı) ola bilməsi üçün, bu sərəncam vermə öhdəliyini meydana gətirən borclandırıcı əqd də etibarlı olmalıdır. Məsələn, daha əvvəl yuxarıda verilən misalda M-in xalçanın mülkiyyətini A-ya keçirmək məqsədilə onu A-ya verməsinin (yəni bu sərəncamverici əqdin) hüquqi əsası, M ilə A arasındakı alqı-satqı müqaviləsidir. Əgər M ilə A arasındakı alqı-satqı müqaviləsi yalan və ya uydurma kimi bir səbəblə yaxud da hər hansı başqa bir səbəblə etibarsız olarsa, onda sərəncamverici əqd olaraq xalçanın verilməsi də etibarsız olacaq. Yəni, xalçanın verilməsi ilə A bu xalça üzərində mülkiyyət haqqını əldə edə bilməyəcək. Çünki xalçanın verilməsinə hüquqi əsas təşkil edən alqı-satqı müqaviləsi (borclandırıcı əqd) etibarsızdır.

Mülki hüquqdakı bu sərəncam anlayışı ilə bağlı bütün bu qeyd edilənlərdən sonra, daşınmaz bir əşya olaraq yaşayış yeri barəsində nə vaxt, yəni hansı anda və hansı hərəkətlə sərəncam verildiyi məsələsinə aydınlıq gətirməyimiz lazımdır. Mülki hüququmuzun normativ mənbələri içərisində daşınmaz əşyaların başqasının əmlakına keçməsi ilə əlaqədar qaydalara nəzər yetirdikdə, bu sualın aktuallığı özünü daha qabarıq bir şəkildə büruzə verir.

Diqqətlə nəzər yetirsək görürük ki, reyestrə qeydiyyatın aparılması, reyestrə haqq (hüquq) sahibi olaraq adı yazılan şəxsin sərəncam verməsi deməkdir. Çünki daşınmaz əşyalar üzərindəki mülkiyyət haqqının verilməsi və ya onun yüklü hala gətirilməsi (sərəncam verən baxımından) ya da daşınmaz əşya ilə bağlı mülkiyyət ya da məhdud əşya haqlarının əldə edilməsi (əldə edən baxımından) bunlarla bağlı müqavilələrin (məsələn alqı-satqı və ya ipoteka müqavilələrinin yaxud da elə şəxsi servitutun təsis edilməsi ilə bağlı müqavilələrin) notariat qaydasında təsdiqləndiyi anda deyil, məhz reyestrə bunlarla bağlı müvafiq qeydiyyatın aparıldığı anda baş vermiş hesab olunur.

Yuxarıda mülki hüquqda sərəncam vermənin hüquqi mahiyyəti ilə bağlı verilən izahata paralel bir şəkildə deyə bilərik ki, necə ki, daşınar əşyanın alqı-satqısı barəsində müqavilə bağlanılmaqla satıcı satış predmeti olan daşınar əşya barəsində, alıcı da ödəyəcəyi pul barəsində sərəncam vermiş olmur, eynən bunun kimi də, daşınmaz əşyanın alqı-satqısı barəsində müqavilənin notariat qaydasında bağlanması ilə birlikdə satıcı da satış predmeti olan daşınmaz əşya barəsində, alıcı isə, bunun müqabilində ödəyəcəyi pul barəsində hələ

sərəncam vermiş olmur. Onlar notariat qaydasında bu cür müqavilələri bağlamaqla sadəcə olaraq qeyd olunan bu hərəkətləri yerinə yetirməyi öz öhdələrinə götürmüş olurlar. Satıcı satış predmeti olan daşınmaz əşya üzərində mülkiyyət haqqını alıcıya keçirdiyi anda, alıcı da bunun müqabilində ödəyəcəyi pulu satıcının mülkiyyətinə keçirdiyi anda daşınmaz əşya və pul üzərində sərəncam verilmiş olar. Çünki misalımız baxımından məhz bu hərəkətlər sayəsində daşınmaz əşya və pul üzərindəki mülkiyyət haqları (hüquqları) bu hərəkətləri edənlərin əmlakından çıxır və nəticədə başqası tərəfindən əldə edilir.

Nəzərə almaq lazımdır ki, daşınmaz əşyalarda belə, sırf müqavilələrin bağlanması ilə birlikdə, o daşınmaz əşya üzərindəki mülkiyyət və s. əşya haqlarının (hüquqlarının) əldə edilməsi bir qayda olaraq qəbul edilmədiyi halda (daşınmazlar üzərində bu hüquqların əldə edilməsi MM-nin 181 və 182-ci maddələrindəki şərtlərə bağlıdır), çox daha böyük əhəmiyyət kəsb edən və buna görə də xüsusi bir qanunla sırf daşınmaz əşyalar ilə bağlı əşya haqlarının qeydiyyatının aparılmasına xüsusi bir dövlət təşkilatını təxsis edən bir hüquq sistemində, daşınmaz əşyalar baxımından sadəcə müqavilələrin bağlanmış olması ilə birlikdə alıcının həmin daşınmaz əşya üzərində hər hansı bir əşya haqqını (hüquqlarını) əldə etdiyinin qəbul edilməsi, hüquqi məntiqə sığmaz.

Daşınmaz əşya ilə bağlı borclandırıcı bir əqd olaraq alqı-satqı müqaviləsinin bağlanması ilə birlikdə satış predmeti olan daşınmaz əşyanın alıcının mülkiyyətinə keçməyəcəyinə dair MM-nin 178.1 maddəsinin məntiqi nəticəsi olaraq MM-nin 648.2 maddəsində (əksinə müqavilə ilə bir qayda nəzərdə tutulmadığı müddətcə) daşınmaz əşya ilə bağlı təsadüfən məhv olma və ya zədələnmə riskinin də ancaq qeydiyyat ilə birlikdə alıcıya keçəcəyi nəzərdə tutulmuşdur. Həmçinin, MM-nin 14.3. maddəsi də bunu ümumi olaraq açıqca nəzərdə tutmuşdur ki, daşınmaz əşyalar ilə bağlı əşya haqlarının normal əldə edilmə yolu qeydiyyat yoludur.

Bu mövzu ilə bağlı olaraq (geniş məlumat üçün bax. 6, ss. 46-50) MM-nin 146-cı maddəsinə də burada toxunmaq istəyirəm. Belə ki, MM-nin 146.1 maddəsinə sonradan edilən bir qanun dəyişikliyi ilə, “*Daşınmaz əmlaka sahiblik və istifadə hüququ onun barəsində əqdin notariat qaydasında təsdiq edildiyi andan əmələ gəlir*” şəklində bir müddəə qoyulmuşdur. Bu maddədə daşınmaz əşya barəsindəki mahiyyətə nə kimi əqdlərin nəzərdə tutulduğu qanunun xüsusi olaraq açıqlanmadığı kimi (halbuki daşınmaz əşya ilə bağlı kirayə, əvəzsiz istifadə və ya podrat kimi çox müxtəlif əqdlər də bağlana bilər ki, əslində bu maddə ilə bu saydığımızın heç biri nəzərdə tutulmamışdır), əslində faktiki və/və ya qanuni sahibliyin də alıcıya bu şəkildə avtomatik olaraq keçməsi də MM-nin sahibliklə bağlı qaydalarına görə (sahiblik anlayışı 7, ss. 186-190) mümkün deyildir. Belə ki, alıcı müqaviləni bağlamaqla daşınmaz əşya üzərində MM-nin 163.1 maddəsinə görə, **faktiki sahibliyi** əldə etmiş olmayacağı kimi, MM-nin 166.3 maddəsinə əsasən də **sahib olduğuna qanunən ehtimal da verilə bilməz**. Çünki, müqavilənin notariat qaydasında bağlanması ilə ev alıcının faktiki olaraq fiziki nəzarətinə keçmiş olmayacağına görə, alıcı həm faktiki sahib durumunda olmayacaq, həm də satış predmeti olan daşınmaz əşya alıcının adına reyestrə qeydiyyatda olmadığına görə, qanuni ehtimal olaraq da sahib də hesab olunmayacaq.

Üstəlik, müqavilənin bağlanması ilə birlikdə sahibliyin alıcıya keçdiyini bir anlığa təsəvvür eləsək, onda riskin keçməsi ilə bağlı MM-nin 648.2 maddəsinin də bir məntiqi qalmaz. Yəni ev üzərində fiziki iqtidar və nəzarət imkanını ifadə edən sahibliyin alıcıya keçməsinə baxmayaraq, zərər riskinin hələ də satıcı da qalmasının səbəbini izah etmək mümkün olmazdı.

Bütün bunlar da onu göstərir ki, sonradan edilən dəyişikliklə MM-nin tərkibinə daxil edilən 146.1 maddəsinin Mülki hüquq sistemimizin sahiblik və daşınmaz əşya ilə bağlı haqların (hüquqların) əldə edilməsi barəsindəki ümumi sistematikasına yad və zidd olmaqla

yanaşı, öz-özlüyündə hər hansı bir hüquqi mənə və nəticə əmələ gətirmə xüsusiyyətinə malik deyildir.

B. Mənzil üzərində sərəncam vermə öhdəliyini meydana gətirən müqavilələrin notariat qaydasında təsdiq edilməsi şərtləri ilə bağlı qarşılaşılan problemlər

Mülkiyyət haqqının əsas insan və vətəndaş hüquq və azadlıqları baxımından nə dərəcədə əhəmiyyət kəsb etdiyini dünyanın qabaqcıl cəmiyyətləri hələ 19-cu əsrdə təsbit etmişdir. Həqiqətən, bir ölkədəki siyasi rejimin müəyyən edilməsi baxımından mülkiyyət haqqının nə dərəcədə tanınıb-tanınması çox ciddi bir ölçüdür (meyardır). Belə ki, bir ölkədəki hüquq sistemi tərəfindən mülkiyyət haqqının mövzusu və əhatəsi faktiki olaraq daraldıqca rejimlərin mahiyyəti avtoritar, genişləndiyi təqdirdə isə, fərdiyyətçi və liberal olur. Məhz buna görə də, mülkiyyət haqqı beynəlxalq konvensiya (məsələn, İnsan hüquqları haqqında Ümumi Bəyannamə m.17) və aktlar (məsələn, İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqlarının müdafiəsi haqqında Konvensiyaya 1 sayılı Əlavə protokolunun 1-ci maddəsi) ilə təminat altına alınmışdır. Bu nöqtəyi nəzərdən də konstitusiyamızın “ƏSAS İNSAN VƏ VƏTƏNDAŞ HÜQUQLARI VƏ AZADLIQLARI” başlıqlı III fəslinin 29-cu maddəsində **mülkiyyət haqqının əsas insan haqlarından biri olduğu qəbul edilmiş** və bu haqqın konstitusiyaya ilə təminat altına alınıb qorunduğu bildirilmişdir.

MM-nin 152.1. maddəsində mülkiyyət haqqının, subyektin ona mənsub əşyaya öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan bir əmlak haqqı olduğu bildirilmiş, 152.4 maddəsində isə, mülkiyyət haqqının təmin etdiyi ən özünəməxsus səlahiyyət olan “sərəncam” səlahiyyəti anlayışına da “əşyanın hüquqi müqəddəratını təyin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanındır” şəklində açıqlıq gətirilmişdir.

Konstitusiyamızın “DÖVLƏTİN ƏSASLARI” başlıqlı II fəslinin “Mülkiyyət” adını daşıyan 13-cü maddəsinin ilk cümləsində “Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə olunur”, şəklində bir müddəaya yer verilməklə **ölkəmizin iqtisadi sisteminin əsasını mülkiyyət haqqının təşkil etdiyi bildirilmişdir.**

Marksist ideologiyaya əsaslanan SSRİ dövründə isə, yuxarıda qeyd edilən mənada nəinki bir mülkiyyət haqqı yox idi, hətta bu cür bir mülkiyyət anlayışı rəsmi ideologiyaya zidd olduğu üçün mülkiyyət haqqından mənfəət əldə edilməsi fəaliyyəti cinayət əməli hesab olunurdu. Buna görə də, mülkiyyətə münasibətlə bağlı SSRİ dövründən qalma norma və ya anlayışlar konstitusiyamızla qəbul edilən mülkiyyət anlayışına zidd olduğu nisbətə öz hüquqi əhəmiyyətini itirir və indiki konstitusion hüquq sistemimizdə hüquqi məsələlərin həllində qətiyyətən hüquqi bir əsas olaraq qəbul edilə bilməz. Əks halın qəbulu, konstitusiyamıza və konstitusiyaya ilə təsis edilən yeni dövlət sistemimizə zidd olduğu kimi, mülkiyyət haqqını təminat altına alan və Azərbaycan Respublikasının tərəf olduğu beynəlxalq konvensiyalara da zidd olar. Konstitusiyaya məhkəməsinin 26 sentyabr tarixli Plenum Qərarındakı Mənzil Məcəlləsi müddələrinin mülkiyyət haqqının ziddinə təfsir oluna bilməyəcəyi ilə bağlı qeydi də məhz bu kontekstlə bağlıdır.

Konstitusiyamızla təsis edilən liberal sərbəst bazar iqtisadiyyatına əsaslanan bu yeni quruluşa uyğun ən geniş və sisteməlik hüquqi mexanizm 2000-ci ilin 1 sentyabrında qüvvəyə minən Mülki Məcəllə ilə tənzimlənmişdir.

Bütün bu yuxarıda qeyd olunanları nəzərə alaraq tam əminliklə deyə bilərik ki, Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında 26 yanvar 1993 tarixli 463 sayılı Azərbaycan Respublikasının Qanununun 12-ci maddəsinin ilk cümləsindəki müddəə, Konstitusiyamızla təsis edilən yeni dövlət sistemimizin əsaslarından biri olan

mülkiyyət anlayışına zidd olduğu üçün mülkiyyətçinin sərəncam səlahiyyətinin aradan qaldırılması şəklində təfsiri və tətbiqi yolverilməzdir. Həmçinin Nazirlər Kabinetinin 167 sayılı əmri ilə təsdiq edilən 11 sentyabr 2000 tarixli “Notariat əməliyyatlarının aparılması qaydaları haqqında 49-cu bəndinin ilk paragrafi və 71-ci bəndinin ikinci paragrafi müvafiq ardıcılıqla həm Notariat haqqında qanuna (çünki bu qanunun heç bir müddətində mülkiyyətçinin sərəncam səlahiyyətini - konstitusiyaya zidd bir şəkildə - faktiki olaraq əlindən alan bu cür bir qayda nəzərdə tutulmadığı halda, bu təlimat ilə notariat haqqındakı qanunda mülkiyyətçinin sərəncam səlahiyyətinin həyata keçirilməsinin forması ilə bağlı qaydalarla bir araya sığmayan şərtlər nəzərdə tutulmuşdur), MM-nin mülkiyyət ilə bağlı müddəalarına, Azərbaycan Respublikasının tərəf olduğu beynəlxalq konvensiyalar ilə təminat altına alınan mülkiyyət haqqının mahiyyətinə və ən önəmlisi də konstitusiyamızla dövlətin əsasları içərisində göstərilən və əsas insan və vətəndaş hüquq və azadlıqlarından biri kimi mülkiyyət haqqını konstitusiya ilə təminat altına alan qaydalarına bütövlüklə ziddir. SSRİ dövründən qalma marksist bir anlayışın əsəri olan belə bir Təlimat norması mövcud dövlət sistemimizdə qətiyyətən hüquqi bir əsas və hüquqi bir təsir gücünə qətiyyətən sahib deyildir və ola da bilməz.

Praktikada isə, hələ də mülkiyyət haqqının ən təməl və özünəməxsus xüsusiyyəti olan “sərəncam səlahiyyətini” dərindən zədələyən və hətta onu aradan qaldıran, yəni əslində faktiki olaraq mülkiyyət haqqını qəbul etməyən və yuxarıda qeyd edilən Təlimatda öz əksini tapan belə bir anlayış, xüsusilə yaşayış evləri baxımından təəssüf ki, hələ də hökm sürməkdədir (8, ss. 79-84). Bununla bağlı halların bəzilərini burada qeyd etmək istəyirəm:

1- mülkiyyət haqqı sahibinin öz mülkiyyətində olan yaşayış evləri ilə bağlı alqı-satqı, bağışlama, ipoteka və .s sərəncam vermə öhdəliyi meydana gətirən müqavilələri bağlaya bilməsi üçün mənzil istismar idarəsindən forma-2 adlanan arayış alınması tələb olunur. Bu arayış olmadan notariuslar bu cür müqavilələri bir qayda olaraq təsdiq etmirlər. Hüquqi əsas olaraq da 11 sentyabr 2000 tarixli “Notariat əməliyyatlarının aparılması qaydaları haqqında 49-cu bəndi göstərilir.

2- Forma-2 adlanan arayışda adları göstərilən şəxslər tərəfindən notariat qaydasında təsdiqlənən razılıq yoxdursa, yaşayış evi üzərində mülkiyyət haqqı sahibi olan şəxs, evi ilə bağlı yuxarıda qeyd edilən mahiyyətdə müqavilələr bağlaya bilmir. Hətta bağlamış olsa belə, bu cür müqavilələr məhkəmələr tərəfindən bir çox hallarda etibarsız hesab olunur. Bütövlüklə hüquqa zidd olan bu halın bir digər tutarsız tərəfi də odur ki, yaşayış yeri üzrə qeydiyyatata alınma və çıxma mənzil istismar idarələri tərəfindən deyil, polis idarələrinin pasport qeydiyyat şöbələri tərəfindən həyata keçirilir. Yəni məqsəd və funksiyası tamamilə başqa hüquq institutları ilə bağlı olan yaşayış sahəsi üzrə qeydiyyatata dair həm əsassız tələblər qoyulub, həm də buna dair arayışın sözü gedən qeydiyyatı aparan orqandan deyil, başqa bir dövlət qurumundan verilməsi tələbi nəzərdə tutulub. Bunun isə mövcud qüvvədə olan qanunvericiliyimizə zidd olması ilə birlikdə hüquq məntiqinə də uyğun olmadığı mənəcə çox aşkar bir məsələdir.

3- Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri idarələrindən Forma-1 alınmadığı müddətcə mülkiyyətçi yaşayış evi barəsində sərəncam vermə öhdəliyi meydana gətirən müqavilələr bağlaya bilmir. Mülkiyyət haqqı sahibinin sərəncam səlahiyyətini bu şərtə tabe tutan heç bir **qanun** norması yoxdur. Mülkiyyətçinin sərəncam səlahiyyətinin həyata keçirə bilməsi üçün

belə bir şərtin tələb olunması, açıqca MM-nin 153.3 maddəsinə ziddir. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı idarəsi tərəfindən verilən forma-1, barəsində sərəncam verilməsi nəzərdə tutulan daşınmaz əşyanın yüklü olub-olmamağı və ya üzərində həbsin qoyulmuş olub-olmadığı ilə bağlı olan və müqavilənin qarşı tərəfini məlumatlandırmaq məqsəd və funksiyasını daşıyan bir arayışdır. Yəni, daşınmaz əşyanın yüklü olub-olmamağı və ya üzərində həbsin olub-olmamağı, bu daşınmaz əşya üzərində mülkiyyət və ya məhdud əşya haqqı əldə edəcək şəxsin mənfəəti ilə əlaqədar olan bir məsələdir. Belə ki, daşınmaz əşya üzərində mülkiyyət və ya məhdud əşya haqqı əldə etmək istəyən şəxs, bu cür yüklülük və ya həbs qoyuluşundan xəbərdar olmadan müqavilə bağladıqda, bu müqaviləni bağlamaqla güdmüş olduğu maddi mənfəəti lazımınca əldə etməmə riski daşıyır. Forma-1, məhz bu riskdən onları (daşınmaz əşya ilə bağlı mülkiyyət və ya məhdud əşya haqları əldə edənləri) qurtarmaq funksiyasını daşıyır. Ona görə də, mülkiyyətçi ilə müqavilə bağlayan şəxs “məne forma-1 lazım deyildir” iradəsini daşıyarsa, ona məcburi qayda da illah da forma-1 aldırmaq, hər şeydən əvvəl elə forma-1 ilə bağlı qaydanın məqsəd və funksiyasına uyğun deyildir. Qaldı ki, Forma-1 alıcının ehtimal olunan mənfəətini qorumaq funksiyası daşdığına görə, bu arayışın alınması vəzifəsi olsa-olsa alıcıya həvalə edilə bilər. Ancaq sırf məsələnin bu qismi ilə bağlı xüsusi olaraq vurğulamaq istədiyim odur ki, belə bir arayışın alınması ehtiyacı ilə bağlı qanunvericilikdəki normalar MM-nin 148.1 və Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqındakı qanunun 5-ci maddəsidir.

Bundan başqa, mülkiyyətçi ilə müqavilə bağlayan şəxs hər bir halda bu ev ilə bağlı müqavilə bağlamağa razı və istekli də ola bilər. Praktikada bu iş o dərəcə irəli gedib ki, çox yaxın qohumlar bir-birlərinə ev bağışlayanda belə, məcburi qaydada forma-1 alınması tələb olunur və praktikada hegemon olan anlayışa görə, forma-1 alınmadan daşınmaz əşya barəsində verilən sərəncamlar etibarsız hesab olunmalıdır. Bu cür bir etibarsız hesab etmənin nə məqsədə qulluq etdiyi və kimin mənfəətinə xidmət etdiyi məlum olmadığı kimi, hüquqi əsası da qətiyyənlə yoxdur.

C. Mənzil üzərindəki sərəncam səlahiyyətinin həyata keçirilməsinin formal şərtləri ilə bağlı mövcud olan problemlər

Burada müzakirəyə açmaq istədiyimiz bir digər məsələ də dövlət reyestrində qeydə alınmış haqların (hüquqların) dəyişdirilməsi ilə bağlı ölkəmizdə faktiki olaraq tətbiq edilən proseduranın əslində hüquqən anormal bir hal təşkil etməsidir. Bu məsələ ilə bağlı izahatı ən tipik nümunə olduğu üçün alğı-satqı müqaviləsi vasitəsi ilə verməyə çalışacağıq.

Praktikada tətbiq edilən və əlaqədar hüquq dairələri tərəfindən də qəbul edilən proseduraya görə, daşınmaz əşya ilə bağlı alğı-satqı müqaviləsinin notariat qaydasında təsdiqlənməsi anından etibarən alıcı avtomatik olaraq tək tərəfli qayda gedib satıcının daşınmazla bağlı mülkiyyət haqqına dair qeydiyyatını öz adına dəyişdirə bilmə səlahiyyətinə də malik olar.

Biz bunun hüquqa zidd və qəbul edilməz bir hal olduğu qənaətindəyik. Bu qənaətimizi aşağıdakı kimi izah edə bilərik:

Mülkiyyətçinin öz əmlakında olan daşınmaz əşyası barəsində alğı-satqı müqaviləsi bağlaması, öz-özlüyündə həmin daşınmaz əşya üzərindəki mülkiyyət haqqının əmlak mənsubiyyətinin dəyişməsinə səbəb olmadığı (yəni beləliklə sərəncam verməsi hesab olunmadığı) kimi, mülkiyyətçi olan satıcının sırf alğı-satqı müqaviləsi bağlamış olması da,

öz-özlüyündə avtomatik olaraq onun həmişə alıcıya reyestrədə öz adını yazdırma səlahiyyəti verdiyi mənasına da gəlməz. Üstəlik, satıcı tərəfindən alıcıya belə bir səlahiyyətin verilməsi, daşınmaz əşyaların alğı-satqısı müqaviləsinin qətiyyəən hüquqən tələb olunan bir ünsürü də deyildir. Hətta, daşınmaz alğı-satqısı müqaviləsinin mətnində alıcıya belə bir səlahiyyət verən bir qayda nəzərdə tutulduqda belə, bu qayda hüquqi mahiyyəti etibarilə alğı-satqı müqaviləsinin məzmununa aid bir qayda olmayıb, mahiyyətcə tamamilə MM-nin 16-cı fəslində nəzərdə tutulan təmsil (etibarnamə) səlahiyyətinin verilməsi ilə bağlı bir qaydadır. Belə ki, müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənməsi ilə birlikdə satıcı, satış predmeti olan daşınmaz əşya üzərindəki mülkiyyət haqqını alıcının əmlakına keçirməyi, alıcı isə, bunun müqabilində satıcıya müəyyən edilmiş miqdarda pul ödəməyi öhdəsinə götürmüş olur. Ancaq nə qədər ki, reyestrədə mülkiyyət haqqı satıcının adına qeydiyyatdadır, bu qeydiyyatın dəyişdirilməsi, daha açıq desək, bu daşınmaz əşya üzərindəki mülkiyyət haqqının müqəddəratını təyin etmək səlahiyyəti də satıcıdadır deməkdir. Çünki bu daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisi hələ də odur. Satıcının razılığı olmadan bu qeydiyyat dəyişikliyi ancaq və yalnızca məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qərarı əsasında aparıla bilər. Ona görə də, alıcı tək tərəfli qaydada gedib reyestrədə satıcının adına olan qeydiyyatı dəyişdirə bilməsi mümkün deyildir. Çünki, qeydiyyat satıcının adıdır və bu qeydiyyatın dəyişdirilməsi, daha əvvəl yuxarıda da izah edildiyi üzrə, sərəncam mahiyyətindədir. Nə qədər ki, dövlət reyestrində daşınmaz əşya ilə bağlı mülkiyyət haqqı alıcının adına qeydə alınmayıb, o (alıcı), mülkiyyətçi olmadığından (MM.m. 178.1 və m. 144.2) həmin daşınmaz əşya ilə bağlı sərəncam, başqa sözlə həmin daşınmaz əşyanın mülkiyyət haqqı ilə bağlı qeydiyyat dəyişikliyi də apara bilməz. Daşınmaz əşya barəsində sərəncam, ancaq reyestrədə mülkiyyət haqqı adına qeyd alınmış olan şəxs tərəfindən və ya onun səlahiyyətli nümayəndəsi tərəfindən verilə bilər (MM.m. 146.2).

Nəticə etibarilə ilə daşınmaz əşyaya olan mülkiyyət haqqı ilə bağlı qeydiyyat dəyişikliyi, dövlət tərəfindən mülkiyyət haqqı adına qeydə alınmış şəxs olan satıcı və ya onun qanuna müvafiq qaydada təyin edilmiş olan təmsilçisi tərəfindən edilə bilər (MM. m. 144.2).

Beləliklə, alğı-satqı və digər bütün sərəncam vermə öhdəliyi meydana gətirən müqavilələrin bağlanması öz-özlüyündə mülkiyyət və s. əşya haqlarının əldə edilməsini təmin etmir. Daşınarlar baxımından bu sahibliyin əldə edilməsi (MM.m. 181.1; 264), daşınmaz əşyalar baxımından isə, bu dövlət reyestrində müvafiq qeydiyyatın aparılması, daha açıq bir ifadə ilə, mövcud olan qeydiyyatın dəyişdirilməsi ilə həyata keçirilir (MM.m. 14.3; 178.1; 256.1; 264; İpoteka haqqında qanun m. 9.4; 11.1). Daşınar əşyalar baxımından necə ki, bu cür müqavilələrin bağlanması öz-özlüyündə alıcıya satıcının iradəsi xaricində daşınar əşyanın sahibliyini zəbt etmə, ələ keçirmə səlahiyyəti təmin etmir, eynən bunun kimi də daşınmaz əşyalar ilə bağlı da alıcıya satıcının adına olan qeydiyyatı dəyişdirmə səlahiyyəti vermir. Satıcı tərəfindən alıcıya xüsusi bir təmsil səlahiyyəti verilmədiyə müddətcə, alıcının gedib satıcının adına rəsmi qaydada qeydiyyata alınmış olan hüququ barəsində dəyişiklik etməsi, mülkiyyət haqqına, o cümlədən MM-nin 146.2, 178.1 və 144.2 maddələrinə və s. normalara ziddir. Qaldı ki, birbaşa alğı-satqı müqaviləsinin mətnində alıcının bu barədə səlahiyyətli olduğuna dair bir qayda nəzərdə tutulduğu hallarda belə, alıcının bu səlahiyyəti, hüquqi mahiyyəti etibarilə təmsil səlahiyyətidir. Yəni alıcı bu cür hallarda öz adına deyil, yenə də mülkiyyətçi olan satıcının adına reyestrədəki dəyişiklik üçün müraciət edə bilər. Alğı-satqı müqaviləsində alıcıya xüsusi olaraq belə bir təmsil səlahiyyəti verildiyi təqdirdə, alıcıya verilmiş olan bu səlahiyyət, hər zaman satıcı tərəfindən geri alınma da bilər. Çünki, təmsil və ya etibarnamənin hər zaman təmsil edilən və ya etibar edən tərəfindən geri alınma biləcəyi və etibar edən bu səlahiyyətini istisna edən razılaşmanın da əhəmiyyətsiz olacağı, MM-nin 365.2 maddəsində açıqca və xüsusi olaraq qeyd edilmişdir.

Bu nöqteyi-nəzərdən də, reyestr idarəsinə daxil olan müraciətlərə baxılarkən qeydiyyatın aparılması ilə birlikdə haqqı (hüququ) məhdudlaşan və ya bütünü ilə aradan qalxacaq olan şəxsin ilkin bəyanı deyil, bu şəxsin əsl iradəsini əks etdirən son bəyanı əsas alınmalıdır. Bu səbəblə də alıcının, alqı-satqı müqaviləsi ilə ona verilmiş olan təmsil səlahiyyətinə əsaslanaraq satıcının adına olan qeydiyyatın dəyişdirilməsi ilə bağlı olan müraciəti, reyestrdə müvafiq qeydiyyat dəyişikliyi edildiyi ana qədər satıcının tələbi ilə hər zaman rədd edilə bilər. Çünki reyestrdə bir kimsənin adına daşınmaz əşya ilə bağlı qeydiyyata alınmış bir haqqın (hüququn) qanuni qüvvəyə minmiş bir məhkəmə qərarı xaricində dəyişdirilə bilməsi, yalnızca qeydiyyatın aparılması ilə birlikdə haqqı (hüququ) məhdudlaşan və ya bütünü ilə aradan qalxacaq olan şəxsin iradəsinə əsaslanır. Madam ki, daşınmaz əşya üzərindəki haqqın reyestrdəki qeydiyyatı ilə bağlı dəyişiklik, adına qeydiyyata alınmış şəxsin iradəsinə əsaslanır, onda bu şəxsin məlum olan iradəsinin ziddinə aparılan qeydiyyat dəyişikliyi də təbii olaraq əsassız, yəni hüquqa zidd olacaq. Həqiqətən də, bu cür hallarda qeydiyyat dəyişikliyi, dəyişiklikdən əvvəlki qeydiyyat sahibinin iradəsinə nəinki əsaslanmır, hətta bilərəkdən bu iradənin ziddinə olaraq həyata keçirilmiş olar.

İstifadə olunan ədəbiyyat:

1. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi
2. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunu
3. Notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat
4. K.Oğuzman, Medeni Hukuk Temel Kavramlar, İstanbul 1993, Filiz kitabevi
5. K.Oğuzman/Ö.Seliçi, Eşya Hukuku, İstanbul 1998, Filiz kitabevi
6. S.Süleymanlı, "Daşınmaz əmlaka hüququn əmələ gəlməsi anlayışı və mülki qanunvericilikdə bununla əlaqədar mövcud bəzi tənzimləmələrin analizi", Journal of Qafqaz University (ISSN 1302-6763), No.18, ss. 43-50.
7. S.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.
8. S.Süleymanlı, "Mənzildən İstifadə Hüququ Anlayışı və Məhkəmə Praktikasında Mülki Məcəllənin 228.5 maddəsinin Tətbiqi ilə Bağlı Qarşılaşılan Problemlər və Hüquqi Həll Yolları", Journal of Qafqaz University (ISSN 1302-6763), No.20, 2007, ss. 71-90.