JOURNAL OF QAFQAZ UNIVERSITY- HISTORY, LAW AND POLITICAL SCIENCES
2014. Volume 2, Number 1 *Pages 56-63*

UOT: 347

AZƏRBAYCAN MÜLKİ HÜQUQ SİSTEMİNDƏ PAYLI MÜLKİYYƏTİN XİTAM OLUNMASI İLƏ BAĞLI BƏZİ HÜQUQİ MƏSƏLƏLƏR

Sərvər SÜLEYMANLI
Bakı Dövlət Universiteti
Bakı / AZƏRBAYCAN
ssuleymanli@bsu.az

XÜLASƏ

Bir mülkiyyət haqqına eyni anda iki və daha çox şəxsin malik olması hallarında mülkiyyətçilərin hər birinin payının müəyyən olunduğu duruma paylı mülkiyyət, bu cür payların müyyən olunmadığı hallara isə, birgə mülkiyyət halı deyilir (MM.m.213.2). Ümumi mülkiyyət halının bu cür müxtəlif növləri olsa da, ümumi mülkiyyət halının əsas növü paylı mülkiyyət halıdır. Bu məsələ MM-nin 213-cü maddəsinin 3-cü bəndində "*Əşyaya ümumi mülkiyyət, qanunvericilikdə həmin əşyaya birgə mülkiyyət yaranmasının nəzərdə tutulduğu hallar istisna olmaqla, paylı mülkiyyətdir*" şəklində açıqca qanunvericilik qaydasında öz əksini tapmışdır. Ümumi mülkiyyətdə olan əşya üzərindəki bu bir tək mülkiyyət hüququnun eyni anda bir neçə şəxsə paylarına mütənasib qaydada mənsub olması onlar (paylı mülkiyyətçilər) arasında müəyyən bir hüquqi nizamın olmasını zəruri edir. Paylı mülkiyyət halının xüsusi bir hüquqi nizama salınmasının əsas səbəbi, fərdi mülkiyyət halından fərqli olaraq, ümumi paylı mülkiyyət halında paylı mülkiyyətçilərin səlahiyyətlərinin məhdudlaşdırılması zərurətidir. Hüquqi məntiq, paylı mülkiyyətçilərin qanunda nəzərdə tutulan əsaslı şəkildə pozanların əleyhinə müəyyən bir hüquqi bir nəticənin və "hüquqi məsuliyyətin" olmasını zəruri edir. Bu hüquqi məsuliyyət paylı mülkiyyət nizamını pozana qarşı əsl funksiyasını yalnız o halda yerinə yetirmiş hesab oluna bilər ki, digər paylı mülkiyyətçilərin haqlı mənafeləri bundan zərər çəkməsin.

Açar sözlər: hüquq, paylı mülkiyyət, paylı mülkiyyətin xitam olunması, hüquqi tənzimləmə, hüquqa zidd əməl.

НЕКОТОРЫЕ ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫВ СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА АЗЕРБАЙДЖАНА, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕКРАЩЕНИЕМ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

РЕЗЮМЕ

В случае наличия одновременного права собственности двух и более лиц на одно и то же имущество, и с определением доли каждого из собственников такая собственность называется долевой собственностью, в случае без определения таких долей-совместной собственностью (ст.213.2ГК АР).Хотя исуществуют различные виды общей собственности, основным видом общей собственности является долевая собственность.

Этот вопрос в пункте3статьи213 ГК четковыражен в законодательном порядке в такой форме «*Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество*».Такое право собственности над имуществом, где одновременно несколько лиц обладают правом собственности пропорционально их долям, делает необходимым создание определенного правового порядка между долевыми собственниками.В отличие от личной собственности, основной причиной специальногоправового регулирования долевой собственности является необходимость ограничения полномочий долевых собственников в общей собственности.Правовая логика делает необходимым существование «правовой ответственности» и получения определенного правового результата против лиц основательно нарушившихзаконный режим долевой собственности. Истинная функция правовой ответственности нарушителя порядка долевой собственности может считаться выполненной только в том случае, если от этого не пострадали законные интересы других владельцев долевой собственности.

Ключевые слова: право, долевая собственность, прекращение долевой собственности, правовое регулирование, противозаконное деяние.

SOME LEGAL ISSUES IN THE CIVIL LAW SYSTEM OF AZERBAIJAN RELATED TO THE TERMINATION OF THE OWNERSHIP IN COMMON

ABSTRACT

In the case of concurrent ownership rights of two or more persons on the same property, and the definition of the share of each of the owners, this property is called ownership in common, but in the case of absence of the

shares' definition-joint ownership (Art. 213.2 of Civil Code of AR). Although there are different types of common property, the main type of common property is shared ownership. This question in paragraph 3 of Article 213 of the Civil Code is clearly reflected in the law in this form "Common ownership of the property is shared, except in cases where the law provides for the formation of joint ownership of the property." This right of ownership over the property, where multiple individuals have the right to property in proportion to their shares, makes it necessary to create a specific legal order between shared owners. In contrast to the personal property, the main reason of a special legal regulation of the common ownership is the necessity to limit the powers of the owners of common property. Legal logic makes it necessary to be existence of a "legal responsibility" and obtain a certain legal result against persons fundamentally violating the laws regarding the regime of common ownership. The true function of liability order violator of common ownership can be fulfilled only if this does not hurt the legitimate interests of other holders of common ownership.

Key words: law, ownership in common, termination of the ownership in common, legal regulation, unlawful act.

Giriş

Paylı mülkiyyətin xitam olunması demək, əslində bir-birindən fərqli iki halı əhatə edir. Bunlardan biri, paylı mülkiyyət halının ümumiyyətlə xitam olunması, aradan qalxması hallarıdır, digəri isə, əşya üzərində ümumi paylı mülkiyyət halı davam etməklə birlikdə hər hansı bir paylı mülkiyyətçiyə aid paylı mülkiyyətin xitam olunması hallarıdır.

1. Paylı mülkiyyət anlayışı

Əşya hüququnda rəhbər tutulan əsas prinsiplərdən biri ***müəyyənlik prinsipidir***. Bu prinsipə görə, əşya haqlarının ("Hüquq" və "haqq" anlayışlarının istifadəsi ilə bağlı izahat üçün bax 1, s.75-76) predmeti yalnız müəyyən bir əşya ola bilər. Əşya isə, sərhəd və həcmi müəyyənləşdirilmiş olan və mülki hüquq subyektlərinin faktiki sahiblik etmək imkan və iqtidarına sahib olduqları iqtisadi dəyər kəsb edən xüsusi mülkiyyətə əlverişli fiziki cisimlərdir.

Mülkiyyət haqqı aid olduğu əşya barəsində mülkiyyət haqqı sahibinə əşyadan istədiyi kimi istifadə etmək, faydalanmaq və ona dair sərəncam vermək səlahiyyəti təmin etdiyinə görə (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra qısaca MM) 152-ci maddəsinin1-ci bəndi), hər bir əşya üzərində zəruri olaraq yalnız bir mülkiyyət haqqı ola bilər. Bir əşya üzərindəki bu bir mülkiyyət haqqı eyni anda iki və ya daha çox şəxsə aid olduqda ümumi mülkiyyət halı əmələ gəlmiş olur (MM.213.1). Bir əşya üzərindəki mülkiyyət haqqına eyni anda iki və daha çox şəxsin malik olması hallarının hamısı tək bir hüquqi rejimə tabe tutula bilmir. Çünki bu cür hallarda bu şəxslər arasında əşya ilə bağlı hüquqi münasibətlər həmişə eyni mahiyyət və keyfiyyətdə olmur (2, s. 7). Buna görə də, bir mülkiyyət haqqına eyni anda iki və daha çox şəxsin malik olması hallarında bu şəxslər arasındakı hüquqi münasibətlərin xüsusiyyətlərinin nəzərə alınması və bunlara müfaviq tənzimləmələrin nəzərədə tutulması lazım gəlir.

Bir mülkiyyət haqqına eyni anda iki və daha çox şəxsin malik olması hallarında mülkiyyətçilərin hər birinin payının müəyyən olunduğu duruma paylı mülkiyyət, bu cür payların müyyən olunmadığı hallara isə, birgə mülkiyyət halı deyilir (MM.m.213.2). Ümumi mülkiyyət halının bu cür müxtəlif növləri olsa da, ümumi mülkiyyət halının əsas növü paylı mülkiyyət halıdır. Bu məsələ MM-nin 213-cü maddəsinin 3-cü bəndində "*Əşyaya ümumi mülkiyyət, qanunvericilikdə həmin əşyaya birgə mülkiyyət yaranmasının nəzərdə tutulduğu hallar istisna olmaqla, paylı mülkiyyətdir*" şəklində açıqca qanunvericilik qaydasında öz əksini tapmışdır.

Paylı mülkiyyət predmeti olan əşyanın hər bir zərrəsində hər bir paylı mülkiyyətçinin öz payına mütənasib olaraq payı əmələ gəlir. Başqa sözlə, paylı mülkiyyət halında bölünən paylı mülkiyyət halında olan əşyanın özü deyil, bu əşya üzərindəki mülkiyyət haqqıdır. Əgər əşyanın özü də paylara mütəna-

sib olaraq bölünərək bir neçə şəxsin sərəncamına təxsis edilmiş olsaydı, hər kəs özünə aid əşya üzərində haqq (hüquq) sahibi olardı və belə bir halda "paylı mülkiyyət" deyil, "tam mülkiyyət", yəni ümumi mülkiyyət halı deyil, fərdi mülkiyyət halını zəruri olaraq qəbul etmək lazım gələrdi. Halbuki, əşyanın mülkiyyətçisi onun bütün tərkib hissələrinin mülkiyyətçisi olduğuna görə (MM.m. 135.10; 152.9), əşya nə qədər ki, bölünərək müxtəlif əşyalar şəklində müstəqil hissələrə ayrılmayıb, onda, bu vahid əşya üzərindəki mülkiyyətə olan pay da, məntiqi zərurət olaraq, bu əşyanın hər bir zərrəsinə aid olur.

Nəticə etibarı ilə, *paylı mülkiyyətdə hər bir paydaşın pay haqqı, paylı mülkiyət predmeti olan əşya üzərində mövcud olan bir tək mülkiyyət haqqının təmin etmiş olduğu səlahiyyətlərdən istifadə etmək nisbətini göstərən əmlak xarakterli haqdır* (**əmlak hüququdur**).

2. Paylı mülkiyyətlə bağlı nəzərə alınması lazım gələn ümumi hüquqi əsaslar

Aydındır ki, ümumi mülkiyyətdə olan əşya üzərindəki bu bir tək mülkiyyət hüququnun eyni anda bir neçə şəxsə paylarına mütənasib qaydada mənsub olması onlar (paylı mülkiyyətçilər) arasında müəyyən bir hüquqi nizamın olmasını zəruri edir (3,s.191-192). Çünki əks halda, yəni hər bir pay sahibinin paylı mülkiyyətin predmeti olan əşya barəsində öz istədiyi qərarı qəbul etməsinə hüquqən imkan verilsəydi onda bu qarşıqlığa və əslində paylı mülkiyyət haqqından istifadənin faktiki olaraq mümkünsüzləşməsinə səbəb olardı. Həqiqətən, hər bir paylı mülkiyyətçi ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşya barəsində öz istədiyi kimi qərar qəbul edə bilməsi halında heç kim öz hüququnu faktiki olaraq həyata keçirmək imkanına sahib ola bilməz. Məsələn, A, B və C-nin bir evə paylı mülkiyyətçi olduğunu və A-nın bu evi təkbaşına kirayə verə bildiyini, B-nin bu evin əsaslı təmir edilməsi ilə bağlı müstəqil olaraq podrat müqaviləsi bağladığını, C-nin isə, müstəqil olaraq təkbaşına bu evi satıb özgəninkiləşdirilməsi barəsində alğı-satqı müqaviləsi bağladığını təsəvvür etməyə çalışsaq, onda necə bir hüquqi qarşıqlıq və paylı mülkiyyətçilərin faktiki olaraq öz paylı mülkiyyət haqlarından istifadəsinin demək olar ki, mümkünsüz hala gəldiyini daha asan başa düşmək olar. Məhz bu səbəblə də, qanunvericilikdə ümumi mülkiyyət halları baxımından paylı mülkiyyətçilərin hüquq və vəzifələrini müəyyən edən müddəalar qəbul edilməklə bu kimi hallarda qarışıqlıq və xaosun qarşısını alan bir hüquqi sistem və nizam nəzərdə tutulmuşdur.

Beləliklə, paylı mülkiyyət halının xüsusi bir hüquqi nizama salınmasının əsas səbəbi, fərdi mülkiyyət halından fərqli olaraq, ümumi paylı mülkiyyət halında paylı mülkiyyətçilərin səlahiyyətlərinin məhdudlaşdırılması zərurətidir. Çünki, eyni əşya üzərində iki və daha çox şəxsin eyni məzmunlu hüquq sahibi olması, təbii olaraq, bunlar arasında mənafe və mənfəət ziddiyətlərinin əmələ gəlməsini qaçınılmaz edir.

3. Paylı mülkiyyətçinin çıxarılmasının mümkünlüyü məsələsi

Hər bir paylı mülkiyyətçi ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşya barəsində fərdi mülkiyyət halında olduğu kimi sərbəst şəkildə hərəkət edə bilməyəcəyinə görə, onların hər birinin hüquq və səlahiyyəti digər paylı mülkiyyətçilərin hüquq və səlahiyyətlərinə mütənasib bir şəkildə qanunən məhdudlaşdırılmış halda olur. Sözü gedən bu məhdudlaşma, hər bir paylı mülkiyyətçinin öz hüquq və səlahiyyətini digər paylı mülkiyyətçilərin eyni istiqamətli hüquq və səlahiyyətlərinə hörmət göstərmək öhdəliyini pozmamaq şərtilə həyata keçirə bilməsində öz təzahürünü tapır. Ümumi paylı mülkiyyət halında paylı mülkiyyətçilərin öz hüquq və səlahiyyətlərindən etibarlı və məqsədəuyğun bir şəkidə həyata keçirə bilmələri, hər bir paylı mülkiyyətçinin digərlərinin hüquq və səlahiyyətlərinə hörmətlə yanaşmasından asılıdır. Bu sə-

bəblə də, hər bir şərikin digər şəriklərə, onların hüquq və səlahiyyətlərinə hörmət göstərməsi, paylı mülkiyyətçilərin ən əsas vəzifə və öhdəliklərdən biridir (4, s. 27). Çünki paylı mülkiyyət səbəbiylə meydana gələn ortaqlığın tək məqsədi, paylı mülkiyyət predmeti olan əşyadan istifadə və faydalanma məqsədidir.

MM-nin 215-217-ci maddələrində nəzərdə tutulan müddəalar paylı mülkiyyətçilərin ümumi paylı mülkiyyət predmeti olan əşya ilə bağlı hüquq və vəzifələrini və bunların həyata keçirilməsi qaydalarını müyyən etmək məqsədinə xidmət edir. Bu müddəalarda nəzərdə tutulan qaydalar bu məqsədin həyata keçirilməsi üçün paylı mülkiyətçilər üçün qarşılıqlı hüquq və vəzifələri müəyyən edir. Beləliklə, *ümumi paylı mülkiyyət halında bütün paylı mülkiyyətçilər, bu şəriklik səbəbilə bir-birlərinə qarşı qanundan əmələ gələn öhdəlik və vəzifələr daşıyırlar. Hüquqi məntiq, paylı mülkiyyətçilərin qanundan əmələ gələn bu öhdəliklərə əməl etməməsi, onu pozması hallarında, bunun onların əleyhinə müəyyən bir hüquqi bir nəticənin və "hüquqi məsuliyyətin" olmasını zəruri edir. Buna əks istiqamətdə olan hər hansı bir fikir, hüququn bütün qaydalarının xidmət etdiyi ümumi məqsəd olan ədalətlilik prinsipinə və hüquq qaydalarının məcburilik mahiyyətinə zidd olacağına görə, təbii olaraq, hüquqən qəbuledilməzdir.*

Mülki qanunvericiliyimizdə, paylı mülkiyyətçilərdən birinin və ya bir neçəsinin paylı mülkiyyət rejiminin həyata keçirilməsini təmin edən bu qaydaları kobud bir şəkildə pozması və bununla da paylı mülkiyyət halının davam etdirilməsini faktiki olaraq digər paylı mülkiyyətçi(lər) üçün mümkünsüz etməsi hallarında bunun nə kimi hüquqi nəticələrə səbəb olacağı açıqca və xüsusi qaydada tənzimlənməmişdir. Ancaq yuxarıda qeyd olunan açıqlamalardan da irəli gələn aşkar hüquqi nəticə odur ki, ümumi paylı mülkiyyət halında olan şəriklər arasında qanunən nəzərdə tutulan ümumi nizam və ahəngin pozulmasına öz hərəkət və davranışları ilə səbəb olan paylı mülkiyyətçilər, qeyd olunan bu hərəkətlərinə görə mülki hüquq məsuliyyəti daşımalıdırlar və daşıyırlar. Başqa sözlə, hər hansı bir paylı mülkiyyətçi və ya paylı mülkiyyətçilər qanunvericilikdə ümumi paylı mülkiyyət predmeti olan əşya ilə bağlı meydana gələn münasibətləri tənzimləyən qanuni qaydaları təqsirli olaraq kobud bir şəkildə pozmaqla paylı mülkiyyətçilər arasındakı ümumi şəriklik münasibətlərini kökündən zədələyərsə, onda sadə hüquqi məntiqə görə, bunun hüquqa zidd hərəkət edən paylı mülkiyyətçinin əleyhinə müəyyən hüquqi nəticələr əmələ gətirməsi qaçılmazdır.

İndi bu qeyd edilənlərin işığında əsas sual budur ki, bu cür özünün hüquqa zidd əməlləri ilə paylı mülkiyyətçilər arasında ümumi paylı mülkiyyət halının davam etdirilməsini faktiki olaraq mümkünsüz hala gətirən paylı mülkiyyətçiyə/mülkiyyətçilər əleyhinə nə kimi hüquqi nəticələr meydana gəlir?

Bu sualla bağlı ağla ilk gələn cavablar təzminat və hüquqa zidd fəaliyyətə son qoyulmasının tələb edilməsi yollardır. Ancaq burada işin əsasını təşkil edən mərkəzi problem paylı mülkiyyətçinin bu cürə hüquqa zidd əməllərinin nəticələrinin təzminat və hüquqa zidd fəaliyyətə son qoyulmasının tələb etməklə aradan qaldırılmasının mümkün olmadığı hallardır. Məsələn, bir yaşayış sahəsinin 1/5 pay sahibi olan M1, öz ailə üzvləri ilə bu ümumi paylı mülkiyyətdə olan evdə yaşamaqla birlikdə həm də formalaşdırıdığı real psixolojik mühitdə digər paylı mülkiyyətçilərin həmin yaşayış sahəsindən nəinki öz hüquqlarına uyğun bir şəkildə istifadə etmələri, hətta ümumiyyətlə hər hansı bir şəkildə istifadə etmələrini faktiki mümkünsüz hala gətirdiyini, həmin yaşayış sahəsi ilə bağlı digər paylı mülkiyyətçilərin fikir və qənaətlərinə əsla əhəmiyyət verməyərək tikinti, təmir, yenidənqurma və s. bu kimi işlərlə bağlı qərarları təkbaşına özü qəbul etməklə həyata keçirdiyini fərz edək. Bu misaldan da göründüyü kimi,

çox vaxt bu kimi hallarda paylı mülkiyyət nizamının bəzi paylı mülkiyyətçilər tərəfindən bu cür kobud bir şəkildə pozulması, digər paylı mülkiyyətçilərin mülkiyyət haqlarının pozulması ilə yanaşı onların şəxsiyyət haqlarının, şəxsi toxunulmazlıqlarının da hüquqa zidd bir şəkildə pozulması və ya real pozulması təhükəsi ilə müşaiyət olunur (5, s. 86). Belə bir mühitdə digər 4/5 pay sahibi olan paylı mülkiyyətçilərin yalnızca təzminat və hüquqa zidd əməllərinə son qoyulması ilə bağlı məhkəmə qaydasında tələblər irəli sürməkdən başqa M1-ə qarşı hər hansı bir hüquqi imkana sahib olmadığını qəbul etmək demək, 4/5 pay sahibi olan paylı mülkiyyətçilərin bu ümumi paylı mülkiyyət halını davam etdirmək istəyirlərsə bunun yalnız M1 ilə birlikdə davam etdirməyə məcbur olduqlarını qəbul etmək deməkdir. Bu cür bir yanaşma, olsa-olsa, MM-nin 215 və 217-ci maddələrinə nəzərdə tutulan qaydalara M1-in gələcəkdə hörmət göstərəcəyi və bu səbəblə də digər 4/5 pay sahibi olan paylı mülkiyyətçilərin onunla (M1-lə) birgə mülkiyyət halını davam etdirmək imkanına sahib olduqları ehtimalına əsaslandığı təqdirdə məntiqi çərçivəyə sığa bilər.

Halbuki, yuxarıda misal kimi verilən mahiyyətdə olan hallarda, bir qayda olaraq kobud pozuntu törədən paylı mülkiyyətçi(lər)dən paylı mülkiyyət ilə bağlı hüquqi rejimə gələcəkdə hörmət göstərəcəyinə güman etmək üçün heç bir əsas olmur. Bu səbəblə də, bu kimi hallarda ümumi paylı mülkiyyət halının davam etdirmək istəyən digər paylı mülkiyyətçilərin kobud pozuntular törətməklə paylı mülkiyyət münasibətinin davam etdirilməsini dözülməz hala gətirən paylı mülkiyyətçi ilə paylı mülkiyyət halını davam etdirməyə məcbur olduqları fikrini irəli sürmək həm maddi həqiqətə (reallığa), həm də hüququn əsas məqsədi olan ədalətlilik prinsipinə ziddiyyət təşkil edər. Həqiqətən, paylı mülkiyyətçilərdən hər hansı biri bu misalda göstərilən mahiyyətdə olan özünün kobud hüquqa zidd əməlləri ilə digər paylı mülkiyyətçiləri çətin vəziyyətə salmasına hüquqən imkan verildiyi nəticəsinin qəbuluna gətirib çıxaran hər hansı bir yanaşma və ya düşüncə tərzi bütövlükdə hüquqa və hüquq məntiqinə ziddir.

Yuxarıda qeyd edilənləri nəzərə alaraq məsələ ilə bağlı sualları daha da konkretləşdirə bilərik. Belə ki, yuxarıda nümunə kimi təqdim edilən hallarda olduğu kimi, paylı mülkiyyətçilərdən biri və ya bir neçəsi ümumi paylı mülkiyyətlə bağlı hüquqi rejimi tənzimləyən qanuni qaydaları qərəzli olaraq kobud bir şəkildə pozmaqla paylı mülkiyyətçilərin onunla ümumi şəriklik münasibətlərini davam etdirməsini mümkünsüz hala gətirdikdə, digər paylı mülkiyyətçilər (yəni, M1 xaricindəki 4/5 pay sahibləri):

1-) öz aralarında paylı mülkiyyət halını davam etdirmək istəmələrinə baxmayaraq, M1-in bu hərəkətləri qarşısında ümumi paylı mülkiyyət halına xitam verməyə məcburdurlarmı? Ümumiyyətlə onlar bu kimi hallarda paylı mülkiyyət halına xitam verə bilmə imkanına sahiblərmi?

2-) əslində öz aralarında paylı mülkiyyət halını davam etdirmək istəmələrinə baxmayaraq, M1-in bu hərəkətləri qarşısında ümumi paylı mülkiyyətdən çıxmağa məcburdurlarmı?

3-) öz aralarında paylı mülkiyyət halını davam etdirmək istəyirlərsə, M1-in paylı mülkiyyətçilikdən çıxara bilərlərmi?

Hər bir suala olan cavabları ayrılıqda təhlil edilməsinin daha məqsədəuyğun olacağı qənaətindəyik.

3.1. Ümumi paylı mükiyyətin xitam olunması

MM-də ümumi paylı mülkiyyət halının xitam olunması ilə bağlı yalnız bir maddə (221-ci maddə) nəzərdə tutulmuşdur. "Ümumi paylı mülkiyyət hüquqlarına xitam verilməsi" başlığını daşıyan bu maddədə paylı mülkiyyət halının yalnız bir yolla xitam olunmasına dair müddəalara yer verilmişdir ki, bu

da paylı mülkiyyətçilərin qarşılıqlı razılaşması yolu ilə, yəni paylı mülkiyyətçilərin yekdil qərarı əsasında paylı mülkiyyətə xitam verilməsi halını əhatə edir.

Göründüyü kimi, MM-də ümumi paylı mülkiyyət halına xitam verilə bilməsi üçün əsasən bir üsul nəzərdə tutulmuşdur ki, bu da bütün paylı mülkiyyətçilərin yekdil razılığı gəlməsi şərtidir. Bu səbəblə də ilk baxışda ümumi paylı mülkiyyət halına xitam verilməsinə pay həcmindən asılı olmayaraq hər hansı çox cüzi bir pay sahibinin razılıq verməməklə geri qalan bütün paylı mülkiyyətçilərin ümumi paylı mülkiyyət halına xitam verilməsi iradəsinin həyata keçirilməsinə maneə ola biləcəyi qənaəti hasil olur. Yəni hər bir pay sahibinin sözün həqiqi mənasında ümumi paylı mülkiyyət halına xitam verilməsi ilə bağlı birbaşa və ya dolaylı (etiraz etmək və ya razılığını bildirməmək) veto etmək səlahiyyəti olduğu qənaəti hasil olur.

Bununla belə, qanunən formalaşdırılan bu qənaət mütləq deyildir. Belə ki, hər bir paylı mülkiyyətçi istədiyi vaxt öz payının ayrılmasını tələb etməklə paylı mülkiyyət ortaqlığından çıxmaq imkanına sahibdir (MM.m. 220.2). Bu səbəblə də hər hansı bir paylı mülkiyyətçinin veto etməsinə baxmayaraq, digər paylı mülkiyyətçilər öz paylarının verilməsini tələb etməklə paylı mülkiyyətçilikdən çıxmaq istədikləri təqdirdə, çox vaxt ümumi paylı mülkiyyət halı da aradan qalxacaq.

Bundan başqa, hətta hər hansı bir paylı mülkiyyətçi öz payının ayrılmasını tələb etdikdə və onun bu tələbini yerinə yetirmək mümkün olmazsa, bu ümumi paylı mülkiyyət halının xitamına səbəb olur. Belə ki, MM-nin 220-ci maddəsi hər bir paydaşın ümumi mülkiyyətdən çıxma haqqını, yəni ümumi mülkiyyətdə olan şəriklik payının ayırılıb onun özünə verilməsi haqqını tənzimləyir. MM, ümumi paylı mülkiyyətçilərin bu haqlarını tənzimləyərkən, hər bir paydaşın ümumi mülkiyyətdə olan əşyadan öz şəriklik payını ona naturada, yəni fiziki şəkildə verilməsini tələb etmək səlahiyyətini təmin etmişdir (m.220.3, c.1 və 220.4, c. 2). Çıxmaq istəyən paydaşın öz payının naturada fiziki olaraq verilməsini tələb etmək haqqının istisnaları MM-nin 220-ci maddəsinin 4-cü bəndinin 3-cü cümləsində göstərilmişdir.

MM-nin 220.6 və 221-ci maddələrində isə, paydaşlıqdan çıxmaq hallarına deyil, ümumiyyətlə paylı mülkiyyət halına son verilməsi hallarına, yəni əşya üzərində paylı mülkiyyət halının ümumiyyətlə aradan qaldırılmasına dair müddəalar öz əksini tapıb. Başqa sözlə, MM-nin 220.6 maddəsində paylı mülkiyyət halından çıxmaq istəyən paydaşa ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyadan öz payının ayırılıb verilməsinin mümkün olmadığı hallarda ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın məhkəmə tərəfindən hərracdan satılmaqla paydaşların pay hüquqlarının təmin edilməsi nəzərdə tutulmuşdur.

Burada payın naturada bölünməsinin mümkün olmadığı deyilərkən, paylı mülkiyyət predmeti olan əşyanın fiziki bölünməsi halında onun əvvəlki təyinatına uyğun bir şəkildə istifadəsinin mümkün olmadığı və ya belə olmamaqla birlikdə, əşya paylara mütənasib olaraq fiziki şəkildə bölündüyü təqdirdə hər bir paydaşın payının iqtisadi dəyərinin əhəmiyyətli dərəcədə azalması halları başa düşülür.

Paylı mülkiyyət ortaqlığından çıxmaq istəyən paydaşın payını naturada vermək mümkün deyilsə, paylı mülkiyyət halını davam etdirmək istəyən digər paylı mülkiyyətçilər çıxmaq istəyən paydaşın pay haqqını nağd qaydada təmin etmək surətilə paylı mülkiyyət halını davam etdirə bilərlər. Belə ki, naturada payın ayırılıb verilməsinin mümkün olmadığı hallarda çıxmaq istəyən paydaşa sırf pay hüququnun təmin edilməsi məqsədilə digər paydaşların istəmədikləri halda ümumi paylı mülkiyyətdəki əşyanın satılması hüquqən qəbul edilməzdir. Bu şərtlə ki, paylı mülkiyyət halının davam etdirilmə-

sini istəyən digər paydaşlar çıxmaq istəyən paydaşın pay hüququnu nağd qaydada ödəməyə hazır olduqlarını bildirmiş olsunlar. Çünki, payın naturada ayrılıb verilməsinin mümkün olmadığı hallarda, əşyanın digər paylı mülkiyyətçilərinin iradələrinin ziddinə olaraq hərracdan satılması yolu ilə çıxmaq istəyən paydaşın pay hüququ onsuzda naturada deyil, pul vəsaiti hesabına nağd qaydada təmin edilmiş olacaq. Yəni bu kimi hallarda nəticə etibarı ilə çıxmaq istəyən paydaş baxımından əşyanın hərracdan satılması ilə paylı mülkiyyət halının davam etdirilməsini istəyən digər paydaşlar tərəfindən onun pay haqqının nağd qaydada ödənilməsi arasında heç bir fərq yoxdur.

Beləliklə, MM-nin 220.6 maddəsi: paylı mülkiyyət halından çıxmaq istəyən paydaşa ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyadan öz payının ayırılıb verilməsinin mümkün olmadığı və digər paylı mülkiyyətçilər tərəfindən paydaşlıqdan çıxmaq istəyən paylı mülkiyyətçiyə payına mütənasib vəsaitin verilmədiyi və ya verilə bilmədiyi hallarda tətbiq olunur.

Məhkəmə ona təqdim edilən hüquqi ixtilafı həll etmək məcburiyyətindədir. Bu nöqteyi-nəzərdən də, "naturada" bölünmə tələbi irəli sürülmüş olsa da, məhkəmə naturdada bölünmənin MM-nin 220.6-da nəzərdə tutulduğu kimi açıqca əlverişsiz olduğunu müəyyən etdikdə, hüquqi ixtilafı həll etmədən bu tələbi rədd etməməli və digər mülkiyyətçilər tərəfindən onun payının nağd qaydada təmin edilməsini təklif etməli və əgər digər paylı mülkiyyətçilər bu təklifi qəbul etməzlərsə və ya ayırlmaq istəyənin payını ödəmək imkanına sahib deyillərsə, onda məhkəmə özü "naturda" bölünmə ilə bağlı verilən iddia tələbinin hərracdan satılma yolu ilə təmin edilməsi barəsində qətnamə çıxarmalıdır. Bu şəkildə ümumi paylı mülkiyyət predmeti hərrəcdan satıldıqda aydın məsələdir ki, əşya üzərindəki əvvəlki ümumi paylı mülkiyyət halı da aradan qalxmış olacaq.

Bütün bunlar da, MM-nin 220.6 maddəsində nəzərdə tutulan hallarda ümumi paylı mülkiyyət halına digər bütün paylı mülkiyyətçilərin razılığı olmadan da xitam verilə bildiyini göstərir (8).

3.2. Bir paylı mülkiyyətçinin ümumi paylı mülkiyyət münasibətinin onunla davam etdirməsini mümkünsüz hala gətirməsi digər paylı mülkiyyətçiləri ümumi paylı mülkiyyətdən çıxmağa məcbur edirmi?

Bu suala müsbət cavab verilərsə, onda digər 4/5 pay sahibi olan paylı mülkiyyətçilərin, əslində öz aralarında ümumi paylı mülkiyyət halını davam etdirmək istəmələrinə baxmayaraq, M1-in kobud hüquqa zidd əməlləri nəticəsində hüquqən başqa çıxış yolları qalmadığı üçün çıxmaq məcburiyyətində olduqlarını qəbul etmək lazım gəlir. Onda bu o demək olardı ki, hər hansı bir paylı mülkiyyətçi (məsələn, M1) bu şəkildə kobud hüquqa zidd hərəkətlər etmək sayəsində həm digər paylı mülkiyyətçiləri çıxmağa vadar edə bilər, həm də bu yolla digər paylı mülkiyyətçilər istəmədikləri halda faktiki olaraq ümumi paylı mülkiyyət halına xitam vermək imkanına sahib ola bilər. Yəni belə çıxır ki, hər hansı bir paylı mülkiyyətçi bu şəkildə hüququ pozduğuna görə, hüquq tərəfindən bir növü mükafatlandırılmış və üstün vəziyyətə gətirilmiş olur. Belə bir anlayış və hüquqi nəticənin isə, elə hər şeydən əvvəl "hüquq" anlayışının özünə, mahiyyətinə və hüquq məntiqinə tamamilə zidd olduğu şübhəsizdir. Çünki bir qaydanın hüquq qaydası sayıla bilməsi üçün bu qaydanın pozanın əleyhinə olaraq məcburi qaydada pozma səbəbinin qarşısının alınması və pozuntunun nəticələrinin aradan qaldırılmasını təmin etmə xüsusiyyətinə malik olması lazımdır (6, s. 1, 7, s. 10-11).

Yuxarıda aparılan təhlillər nəticəsində qəti olaraq belə bir nəticəyə gələ bilərik ki, ümumi paylı mülkiyyət nizamını və bu nizamın əsaslandığı ümumi paylı mülkiyyət münasibətlərini özünün kobud hüquqa zidd hərə-

kətləri ilə kökündən sarsıdan (və bununla da digər paylı mülkiyyətçilərin onunla paylı mülkiyyət halını davam etdirməsini faktiki olaraq mümkünsüzləşdirən) paylı mülkiyyətçi(lər), bu hüquqa zidd əməli sayəsində digər paylı mülkiyyətçiləri yeganə çıxış yolu MM-nin 220-ci maddəsində nəzərdə tutulan qaydada çıxmaq məcburiyyətində qoya bilməz. Bu səbəblə də, bir paylı mülkiyyətçinin (məsələn M1-lə) hüquqa zidd və uzlaşmaz hərəkətləri qarşısında digər paylı mülkiyyətçilərdən onunla (M1-lə) paylı mülkiyyət halının davam etdirməsini gözləməyin vicdanlılıq prinsipinin əsaslarına görə mümkün olmadığı hallarda digər paylı mülkiyyətçilərin paylı mülkiyyət münasibətlərini kökündən sarsıdan həmin paylı mülkiyyətçini/mülkiyyətçiləri çıxara bilmə haqqına sahib olduqlarını qəbul etmək zərurəti vardır. Əks fikir, həm ədalətə, həm də sadə hüquqi məntiqə aşkar bir şəkildə zidd nəticələrin meydana gəlməsinə səbəb olur.

Nəticə

1. **MM-nin 220.6 maddəsi,** paylı mülkiyyət halından çıxmaq istəyən paydaşa ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyadan öz payının ayırılıb verilməsinin mümkün olmadığı və digər paylı mülkiyyətçilər tərəfindən ona payına müvafiq vəsaitin verilmədiyi və ya verilə bilmədiyi hallarda tətbiq olunur;
2. Hər hansı bir paylı mülkiyyətçi, ümumi paylı mülkiyyətlə bağlı qanuni rejimi **onunla** paylı mülkiyyət halının davam etdirməsini mümkünsüz edəcək şəkildə pozmaqla nə digər paylı mülkiyyətçiləri çıxmağa vadar edə bilər, nə də ki, bu yolla digər paylı mülkiyyətçilər istəmədikləri halda onları faktiki olaraq ümumi paylı mülkiyyət halına xitam verməyə vadar edə bilər;
3. Hər hansı paylı mülkiyyətçi paylı mülkiyyət halının davam etdirməsini özünün hüquqa zidd və uzlaşmaz hərəkətləri ilə mümkünsüz hala gətirdiyi hallarda, digər paylı mülkiyyətçilər paylı mülkiyyət münasibətlərini kökündən sarsıdan həmin paylı mülkiyyətçini/mülkiyyətçiləri ümumi paylı mülkiyyətlə bağlı şəriklikdən çıxara bilərlər.

ƏDƏBİYYAT

1- Sərvər Süleymanlı: **Mülki qanunvericiliyimizdəki əşya haqlarının növləri və əşya hüququnda rəhbər tutulan prinsiplər,** Bakı dövlət universitetinin xəbərləri, sosial siyasi elmlər seriyası, № 4/2011, ss.75-93

2- Zekeriya Kürşat: **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, İstanbul 2008 (Arıkan yayınevi)

3- Sərvər Süleymanlı: **Azerbaycan Hukukunda Müşterek Mülkiyette Olan Eşyadan Paydaşların Yararlanma Hakkı ve Masraflara İştiraki ile Bağlı Düzenlemlerin Genel Sistematiği**" I. Türkiyə-Azərbaycan Hüquq Simpoziumu, 1-2 iyul 2011, İstanbul, ss. 189-206

4- Ethem Seba Özmen, **Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası,** İstanbul 1992 (Kazançı yayınevi)

5- Abdülkadir Arpacı, **Müşətərk Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim,** İstanbul 1990, (Kazançı yayınevi)

6- Kemal Oğuzman, **Medeni Hukuk Dersleri** (Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar), İstanbul 1994 (Filiz kitabevi)

7- Aydın Zevkliler, **Medeni Hukuk**, Ankara 1992 (Savaş yayınları)

8. Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin 04.04.2014 tarixli qərarı, bax: http://www.constcourt.gov.az/cat/5