Azərbaycan Respublikası adından

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 312.4-cü və“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 30.1 və 31.1-ci maddələrinin əlaqəli şəkildə şərh edilməsinə dair

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI KONSTİTUSİYA MƏHKƏMƏSİ PLENUMUNUN QƏRARI

Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu Fərhad Abdullayev (sədr), Sona Salmanova, Humay Əfəndiyeva, Rövşən İsmayılov, Ceyhun Qaracayev, Rafael Qvaladze, Mahir Muradov, İsa Nəcəfov (məruzəçi-hakim) və Kamran Şəfiyevdən ibarət tərkibdə,

məhkəmə katibi Fəraid Əliyevin iştirakı ilə,

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin VI hissəsinə, “Konstitusiya Məhkəməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 27.2 və 33-cü maddələrinə və Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Daxili Nizamnaməsinin 39-cu maddəsinə müvafiq olaraq, xüsusi konstitusiya icraatının yazılı prosedur qaydasında keçirilən məhkəmə iclasında Şirvan Apellyasiya Məhkəməsinin müraciəti əsasında Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 312.4-cü və “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 30.1 və 31.1-ci maddələrinin əlaqəli şəkildə şərh edilməsinə dair konstitusiya işinə baxdı.

İş üzrə hakim İ.Nəcəfovun məruzəsini, maraqlı subyektlərin nümayəndələri Şirvan Apellyasiya Məhkəməsinin hakimi N.Mirzəyev və Azərbaycan Respublikası Milli Məclisi Aparatının İqtisadi qanunvericilik şöbəsinin müdiri M.Bazıqovun, mütəxəssislər Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin, Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının, Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun, Azərbaycan Notariat Palatasının mülahizələrini, ekspertlər Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsinin Mülki hüquq kafedrasının dosenti, hüquq üzrə fəlsəfə doktoru S.Süleymanlının və həmin kafedranın dosenti, hüquq üzrə fəlsəfə doktoru F.Mirzəyevanın rəylərini və iş materiallarını araşdırıb müzakirə edərək, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

MÜƏYYƏN ETDİ:

Şirvan Apellyasiya Məhkəməsi Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsinə (bundan sonra – Konstitusiya Məhkəməsi) müraciət edərək Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 312.4-cü maddəsinin “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra – “İpoteka haqqında” Qanun) 30.1 və 31.1-ci maddələri ilə əlaqəli şəkildə şərh edilməsini xahiş etmişdir.

Müraciətdə qeyd olunur ki, “Bank Avrasiya” Açıq Səhmdar Cəmiyyəti (bundan sonra – “Bank Avrasiya” ASC) A.Hüseynov və qeyrilərinə qarşı borc üzrə tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi tələbi ilə Füzuli Rayon Məhkəməsinə müraciət etmişdir.

Birinci instansiya məhkəməsinin 13 avqust 2021-ci il tarixli qətnaməsi ilə iddia qismən təmin edilmiş, borc tələbinin ipoteka predmetini təşkil edən mənzillərə yönəldilməsi, həmin mənzillərin açıq hərracda satılaraq əldə olunan pul vəsaiti hesabına borcun ödənilməsi qət edilmişdir.

“Bank Avrasiya” ASC apellyasiya şikayəti verərək ipoteka predmeti olan Bakı şəhəri Yasamal rayonu M.Muxtarov küçəsində yerləşən daşınmaz əmlakın dəyərinin 152 000 manat müəyyən edilməsinin həqiqəti əks etdirmədiyini, ipoteka saxlayanın razılığı alınmadan mülkiyyətçi tərəfindən həmin əmlaka əlavə artımlar və yaxşılaşdırma işləri görülməklə süni surətdə dəyərinin artırıldığını bildirmişdir.

Şirvan Apellyasiya Məhkəməsi işə baxarkən belə qənaətə gəlmişdir ki, ipoteka qoyanın mülkiyyət hüququ ilə ona məxsus əmlakı barəsində sərbəst olaraq sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olub-olmaması ilə bağlı qanunvericilikdə qeyri-müəyyənliklər mövcuddur.

Belə ki, Mülki Məcəllənin 312.4-cü maddəsi ipoteka predmeti üzərində mülkiyyətçinin (ipoteka qoyanın) mülkiyyət hüququnun xeyrinə yüklü edildiyi şəxsin (ipoteka saxlayanın) hədsiz müdaxiləsini aradan qaldırmaqla, həmin əmlak barəsində ipoteka qoyanın sərbəst sərəncam vermək səlahiyyətini nəzərdə tutmuşdur. Bundan fərqli olaraq, “İpoteka haqqında” Qanunun 30.1 və 31.1-ci maddələrində əmlakın mülkiyyətçisinin ipoteka predmeti olan əmlak üzərində sərəncam vermək hüququ ipoteka saxlayanın iradəsindən asılı edilməklə onun mülkiyyət hüququnun məhdudlaşmasına səbəb olmuşdur.

Bu səbəbdən qeyd olunan mübahisəli məqamlara aydınlıq gətirilməsi və vahid məhkəmə təcrübəsinin formalaşdırılması üçün Konstitusiya Məhkəməsinə müraciət etmək zərurəti yaranmışdır.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu müraciət ilə əlaqədar aşağıdakıları qeyd edir.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının (bundan sonra – Konstitusiya) 13-cü maddəsinin I hissəsinə və 29-cu maddəsinin I və II hissələrinə əsasən, Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə olunur. Hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır. Mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur.

Vətəndaş cəmiyyətinin mühüm institutu olan mülkiyyət iqtisadiyyatın inkişafının əsasını təşkil edən ən vacib amillərdən biridir. Buna görə də mülkiyyət Konstitusiyanın 13-cü maddəsi ilə toxunulmaz elan olunaraq dövlət tərəfindən qorunur. Mülkiyyət hüququ isə cəmiyyətdəki hər bir fərdin azadlığının əsası kimi çıxış edir və şəxsiyyətin inkişafı üçün zəruri şərtdir. Dövlət mülkiyyət hüququnun səmərəli həyata keçirilməsinə qanunsuz müdaxilələrdən çəkinməli və onların qarşısını almalıdır (Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 107-2.1 və 107-5.1-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair” 2011-ci il 16 dekabr tarixli Qərarı).

Konstitusiyada mülkiyyət hüququ təsbit edilməklə yanaşı, onun məhdudlaşdırılmasının hədləri də müəyyən olunmuşdur (Konstitusiyanın 13-cü maddəsinin III hissəsi, 29-cu maddəsinin VI hissəsi və 71-ci maddəsinin II hissəsi). Yəni, mülkiyyət hüququ nə qədər əhəmiyyətli olsa da mütləq deyil və məhdudlaşdırıla bilər.

“Azərbaycan Respublikasında insan hüquq və azadlıqlarının həyata keçirilməsinin tənzimlənməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Qanununun insan hüquqlarının və azadlıqlarının məhdudlaşdırılmasına dair

tələbləri əks etdirən 3-cü maddəsində qeyd olunmuşdur ki, Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında və Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdə nəzərdə tutulmuş insan hüquqları və azadlıqları yalnız qanunla məhdudlaşdırıla bilər. İnsan hüquqlarına və azadlıqlarına qoyulan məhdudiyyətlər həmin hüquqların və azadlıqların mahiyyətini dəyişməməlidir və Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında və bu Konstitusiya Qanununda nəzərdə tutulan qanuni məqsədə yönəlməli və həmin məqsədə mütənasib olmalıdır.

Odur ki, əsas və ayrılmaz insan hüquqlarından biri kimi mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması qanuni olmaqla yanaşı, qanuni məqsədə - başqa şəxslərin hüquq və azadlıqlarının müdafiəsi məqsədinə xidmət etməli, mütənasib olmalı və bu hüququn mahiyyətinə zidd xarakter daşımamalıdır.

Konstitusiyada mülkiyyət toxunulmaz elan edilməklə, azad sahibkarlıq fəaliyyətinə təminat verilməklə məntiqi zərurət olaraq mülki dövriyyədə müqavilə azadlığı da tanınır. Belə ki, fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətlə bağlı mənafeləri məhz mülkiyyət hüququndan sərbəst istifadə etməklə, azad surətdə müqavilələr bağlamaqla reallaşdırıla bilər.

Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun bununla bağlı formalaşdırdığı hüquqi mövqeyə əsasən, hüquqi dövlətdə mülki dövriyyə sahəsində hüquq münasibətlərinin tənzimlənməsi hər kəsin qanun və məhkəmə qarşısında bərabərliyi, mülkiyyətin toxunulmazlığı və müqavilə azadlığı, bu münasibətlərin subyektlərinin hüquqi statusu müəyyənləşdirilərkən ictimai və xüsusi maraqların tarazlığı, onların hüquqlarının həyata keçirilməsi və mümkün məhdudlaşdırma şərtlərinin müəyyənləşdirilməsi zamanı mütənasiblik və tarazlıq meyarlarının gözlənilməsi prinsiplərinə əsaslanmalıdır ("Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 460.1-ci maddəsinin bəzi müddəalarının şərh edilməsinə dair" 2015-ci il 14 iyul tarixli Qərar).

Əsas Qanunun müvafiq maddələrdən irəli gələn və onu inkişaf etdirən Mülki Məcəllənin məqsədinin üçüncü şəxslərin hüquqlarına xələl gətirmədən mülki dövriyyənin azadlığını onun iştirakçılarının bərabərliyi əsasında təmin etmək olduğu müəyyən edilmişdir.

Mülki Məcəllənin 312.4-cü maddəsi ilə ipoteka predmeti üzərində ipoteka saxlayanın hakimiyyəti məhdudlaşdırılaraq, ipoteka verənin ipoteka saxlayan qarşısında öz üzərinə əşyanı özgəninkiləşdirməmək, əşyadan istifadə etməmək və ya onu digər şəkildə yüklü etməmək öhdəliyini götürməsini nəzərdə tutan razılaşmanın etibarsız olduğu təsbit edilmiş və bu cür əqdlərin üçüncü şəxslər üçün etibarlığının ipoteka saxlayanların razılığından asılı olmadığı müəyyən edilmişdir.

"İpoteka haqqında" Qanunun 30-cu maddəsində isə göstərilmişdir ki, ipoteka müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, ipoteka predmeti ipoteka qoyan tərəfindən yalnız ipoteka saxlayanın yazılı razılığı ilə digər şəxsə özgəninkiləşdirilə bilər və ya ona dair etibarnamələr (nəqliyyat vasitələrini idarə etmək hüququna dair etibarnamələr istisna olmaqla) və digər sərəncamlar verilə bilər (istifadə, icarə və sair). Həmin Qanunun 31.1-ci maddəsi qeyd olunan qaydaya riayət edilmədiyi təqdirdə ipoteka predmetinə sərəncam verilməsi haqqında əqdin etibarsız sayılmasını müəyyən etmişdir.

Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu hesab edir ki, müraciətə əsas olan qeyri-müəyyənlik mülki hüququn əşya hüququ, mülkiyyət hüququ, məhdud əşya hüquqları, o cümlədən girov (ipoteka) kimi mühüm institutlarının mahiyyəti, hüquqi təyinatı, qanunvericilikdə nəzərdə tutulma məqsədi rəhbər tutulmaqla həll edilməlidir.

Əşya hüququ obyektiv hüquq olaraq şəxsə məxsus əşyaya bilavasitə təsir etmək yolu ilə öz maraqlarını təmin etmək imkanının realizəsi ilə əlaqədar yaranan münasibətləri tənzim edən hüquq normalarının məcmusundan ibarətdir. Subyektiv hüquq olaraq isə əşya hüququ şəxsə məxsus əşya üzərində onun birbaşa hakimiyyətini müəyyən edən hüquq olmaqla təmin etdiyi səlahiyyətlərin həcmi baxımından tam əşya haqqı və məhdud əşya haqları kimi təsnif edilir.

Ən mühüm əşya hüquqlarından olan mülkiyyət hüququ əşya üzərində tam həcmdə səlahiyyət təmin etdiyindən tam əşya hüququ adlandırılır. Mülki Məcəllənin 152.1-ci maddəsinə əsasən, mülkiyyət hüququ subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququdur. Vurğulanmalıdır ki, mülkiyyət hüququnu digər əşya haqlarından fərqləndirən başlıca xüsusiyyət hər üç səlahiyyətin bir şəxsdə (mülkiyyətçidə) cəmləşməsində, o cümlədən əşyanın hüquqi müqəddəratını müəyyən etmək (əşyaya sərəncam vermək) səlahiyyətinin məhz mülkiyyət hüququ ilə təmin olunmasındadır.

Mülki Məcəllənin 138.1-ci maddəsinə uyğun olaraq, əşyaya mülkiyyət hüququnun qanun və ya əqd əsasında məhdudlaşdırılması da mümkündür ki, bu əşyanın yüklülüyü adlandırılır. Mülkiyyətçi bağladığı əqdlərlə, o cümlədən girov (ipoteka) müqaviləsi üzrə ona məxsus əşya üzərində mülkiyyət hüququnu yüklü edə bilər.

Mülki Məcəllənin girov və ipoteka hüququnun anlayışını müəyyən edən 269-cu maddəsinə əsasən, girov və ipoteka hüququ girov qoyanın əşyası barəsində girov saxlayanın əşya hüququdur və eyni zamanda borclunun girov saxlayan qarşısında pul və ya başqa öhdəliyinin icrasının təmin edilməsi üsuludur. Girov daşınar əşyalara (ipoteka obyekti olan daşınar əşyalardan başqa) əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasıdır. İpoteka daşınmaz əşyalara, habelə rəsmi reyestrdə qeydə alınmalı olan daşınar əşyalara əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasıdır. Girov və ipoteka girov qoyanın (borclunun) girov saxlayan (kreditor) qarşısında əsas öhdəliyinin icrasının təmin edilməsi üçün əlavə (aksessor) əşya hüququdur.

Girovla və ipoteka ilə təmin edilmiş öhdəlik üzrə kreditorun (girov saxlayanın və ipoteka saxlayanın) hüququ var ki, borclunun həmin öhdəliyi icra etmədiyi halda girov qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın dəyərindən həmin əşyanın mənsub olduğu şəxsin (girov qoyanın və ipoteka qoyanın) digər kreditorlarına nisbətən üstün qaydada təminat alsın.

Həmin Məcəllənin 317.1-ci maddəsinə uyğun olaraq, borclu təminat vasitəsi ipoteka olan əsas öhdəliyi icra etmədikdə və ya lazımınca icra etmədikdə, ipoteka saxlayan daşınmaz əşyanın satılmasını tələb edə bilər.

"İpoteka haqqında" Qanunun 1.0.7-ci maddəsinə əsasən, ipoteka müqaviləsi əsas öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üçün ipoteka saxlayan və ipoteka qoyan arasında bağlanılan əqddir.

İpoteka müqaviləsinə görə bir tərəf (ipoteka qoyan) əsas öhdəliyin icrasını təmin etmək məqsədilə öz mülkiyyətində olan daşınmaz və ya daşınar əşyanı ipoteka qoyur, digər tərəf (ipoteka saxlayan) isə borclunun həmin öhdəliyi icra etmədiyi halda ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın dəyərindən digər kreditorlara nisbətən üstün qaydada hüquqi təminat almaq hüququ əldə edir.

Beləliklə, ipotekanın (girovun) məqsədi əsas öhdəliyin icrasının ipoteka (girov) predmeti hesabına təmin

edilməsindən ibarətdir. Məhdud əşya hüququ olaraq ipoteka bu hüquq sahibinə (ipoteka saxlayana) borclu öhdəliyini icra etmədikdə və ya layiqincə icra etmədikdə ipoteka predmeti olan əşyanı satdıraraq əldə olunmuş vəsait hesabına tələbini təmin etmə imkanını verir.

İpoteka institutu mülki dövriyyənin inkişafı, iqtisadi təşəbbüskarlığın artması baxımından mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Belə ki, ipoteka fiziki və hüquqi şəxslər üçün müxtəlif ehtiyacların qarşılanması, o cümlədən ipoteka predmeti olan əmlakın özünün yaxşılaşdırılması və daha dəyərli hala gətirilməsi, habelə sahibkarlıq fəaliyyəti məqsədilə kredit vəsaiti əldə etmək imkanı yaradır. Nəticədə mülki dövriyyə subyektləri mülkiyyətlərində olan əmlakı özgəninkiləşdirmədən həmin əmlaka dair mülkiyyət hüquqlarını kreditorun xeyrinə yüklü etməklə istehlak və ya sahibkarlıq məqsədləri üçün vəsait əldə etmiş olurlar.

Qanunverici Mülki Məcəllənin 320.4-cü maddəsində də məhz ipotekanın mahiyyətindən, hüquqi təyinatından və yerinə yetirdiyi funksiyalardan irəli gələrək ipoteka münasibətlərinin tənzimlənməsi ilə bağlı müvafiq qaydanı müəyyən etmişdir. Bu müddəa ilə mülkiyyətin toxunulmazlığı, mülkiyyət hüququnun üstünlüyü prinsiplərinə uyğun olaraq ipoteka qoyanın (mülkiyyətçinin) öz əmlakı barədə hüquqlarından imtina etməsinin hüquqi əsassızlığı və nəticədə bu cür razılaşmanın etibarsız olduğu təsbit edilmişdir.

Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun formalaşdırdığı hüquqi mövqeyə görə, mülkiyyət hüququ Azərbaycan Respublikasında nəinki mülkiyyətçinin hüquqi təsbit olunmuş geniş səlahiyyətləridir (ona məxsus olan əmlaka faktiki sahib olmaq, öz tələbatlarının təmin olunması üçün təyinatından asılı olaraq bu əmlakdan istədiyi kimi istifadə etmək, əmlakın hüquqi müqəddəratını öz iradəsinə görə müəyyən etmək), həm də qüvvədə olan qanunvericiliyin çərçivəsində digər şəxslərin hüquq və qanunla qorunan maraqlarını pozmadan mülkiyyətçinin dövlət tərəfindən təminat altına alınmış həmin əmlak üzərində üstünlüyünə üçüncü şəxslərin müdaxiləsini aradan götürmək, bu zaman öz mülahizəsinə görə və maraqlarına uyğun hərəkət etmək səlahiyyətidir (R.Ağalarovun şikayəti üzrə 2007-ci il 26 sentyabr tarixli Qərar).

"İpoteka haqqında" Qanunun 30.1 və 31-ci maddələrində isə qanunverici məhz əsas öhdəliklərin icrasının təmini vasitəsi olaraq ipoteka müqaviləsi üzrə ipoteka saxlayanın - kreditorun əmlak mənafeyinin qorunması baxımından ipoteka saxlayanın yazılı razılığı olmadan ipoteka predmetinə sərəncam verilməsi haqqında əqdin etibarsız olmasını müəyyən etmişdir. Belə ki, ipoteka əsas öhdəliklərin icrasının təmini vasitəsi olaraq kreditorun əmlak mənafeyinin qorunması baxımından mühüm funksiyanı yerinə yetirir. Gələcəkdə əsas öhdəlik üzrə tələbi yerinə yetirilməyəcəyi təqidirdə məhz ipoteka predmeti hesabına mənfəətinin qarşılanacağından əmin olan kreditor qarşı tərəflə müqavilə münasibətlərinə daxil olur ki, nəticədə hər bir tərəf üçün əmlak mənfəəti əldə etmək üçün şərait yaranmış olur. Odur ki, əsas öhdəliyin icrası ilə bağlı kreditorun mənafeyi üçün yarana biləcək təhlükələrin qarşısını almaq məqsədilə qanunverici ipoteka qoyanın əsas öhdəliyin icrasının təminatı olaraq çıxış edən ipoteka predmeti barədə sərəncam əqdi bağlayarkən ipoteka saxlayanın yazılı razılığını əldə etməli olduğunu təsbit etmişdir.

L a k i n Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd edir ki, ipoteka saxlayan ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsi ilə bağlı razılığın verilməsindən imtina edərsə, bu barədə qərarı əsaslandırılmış olmalı, həmin imtinanın səbəbləri, özgəninkiləşdirilmənin əsas öhdəliyin icrasının təmin olunmasında nə kimi təhlükələr yarada biləcəyi göstərilməlidir. Habelə, onun bu qərarı ilə razılaşmayan ipoteka qoyan həmin qərarı məhkəmədə mübahisələndirmək səlahiyyətinə də malikdir.

Nəzərə alınmalıdır ki, məhz mövcud qanunvericilikdən çıxış edərək Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu belə nəticəyə gəlir ki, ipoteka predmetinə sərəncam verilməsi ipoteka saxlayanın yazılı razılığı əsasında baş verir.

Bununla yanaşı Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu qeyd etməyi vacib hesab edir ki, mülki dövriyyənin davamlılığının, qanunvericiliyin müəyyənliyinin təmin edilməsi və mülkiyyət hüququ sahiblərinin mənafeyinin qorunması baxımından gələcəkdə fərqli tənzimetmənin qanunverici tərəfindən tətbiqi nəzərə alına bilər. Belə ki, qanunverici mülki münasibətlərin tənzimlənməsi ilə bağlı qaydalar müəyyən edilməsində müvafiq səlahiyyətlərə malikdir. Lakin, bütün hallarda tənzimetmə hüquq bərabərliyi prinsipinə, o cümlədən Konstitusiyada normativ hüquqi aktların hüquqa və haqq-ədalətə (bərabər mənafelərə bərabər münasibətə) əsaslanması və Konstitusiyaya zidd olmaması tələblərinə uyğun həyata keçirilməli və Konstitusiyada öz əksini tapan qanunun aliliyinin tərkib hissəsi olan mütənasiblik və tarazlıq prinsipləri nəzərə alınmalıdır (Konstitusiyanın 149-cu maddəsinin I və III hissələri).

O da göstərilməlidir ki, qanunvericiliklə ipoteka predmetinin salamatlığının, dəyərinin saxlanılmasını təmin etmək vəzifəsi də ipoteka qoyana həvalə edilmiş, bu vəzifənin pozulması halında ipoteka saxlayanın öhdəliyin vaxtından əvvəl icra edilməsini, öhdəlik icra edilmədikdə isə tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsini tələb etmək səlahiyyəti tanınmışdır.

"İpoteka haqqında" Qanunun 25-ci maddəsinə əsasən, ipoteka qoyan ipoteka predmetinin üçüncü şəxslərin qəsdlərindən və tələblərindən müdafiə etməli və onu lazımi vəziyyətdə saxlamaq üçün zəruri tədbirlər görməlidir.

Həmin Qanunun 27.3-cü maddəsinə görə, ipoteka qoyulmuş əşyadan istifadə qaydaları, ipoteka qoyulmuş əşyanın saxlanılması vəzifələri ipoteka qoyan tərəfindən kobud şəkildə pozulduqda və belə pozuntu ipoteka qoyulmuş əşyanın məhvi və ya zədələnməsi təhlükəsini yaratdıqda, habelə ipoteka qoyulmuş əşyanın sığortalanması üzrə vəzifələr icra edilmədikdə ipoteka saxlayan əsas öhdəliyin vaxtından əvvəl icrasını tələb edə bilər. Belə tələb yerinə yetirilməzsə, ipoteka saxlayan tutmanı ipoteka predmetinə yönəldə bilər.

Mülki Məcəllənin 312-ci maddəsinə müvafiq olaraq, ipoteka verən əşyanın real dəyərini qorumağa borcludur. Şəraitin pisləşməsi nəticəsində ipoteka üçün təhlükə yarandıqda, ipoteka saxlayan bu təhlükəni aradan qaldırmaq üçün ipoteka verənə müvafiq müddət təyin edə bilər. Həmçinin, ipoteka verənin öz vəzifələrini icra edə bilmədiyi aşkar olarsa, ipoteka saxlayan əşyanın ona verilməsini tələb edə bilər.

Əşyanın real dəyəri ipoteka qoyanla ipoteka saxlayan arasında razılaşdırılmaqla ipoteka predmetini təşkil edən əşyanın ilkin satış qiyməti olub konkret məbləğdə ifadə edilir. Mülki Məcəllənin 312.1-ci maddəsində qanunverici ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın real dəyərinin qorunması vəzifəsini təsbit etməklə əşyanın öhdəliyin yarandığı vaxtda mövcud olan və razılaşdırılmış dəyərinin azaldılmasının yol verilməzliyini nəzərdə tutmuşdur. Belə ki, gələcəkdə əsas öhdəlik icra edilmədiyi təqdirdə kreditorun tələbi məhz ipoteka predmeti hesabına təmin olunduğundan, kreditorun mənafeyinin qorunması, öhdəliyin təminatsız qalmaması baxımından həmin əşyanın dəyərinin azaldılmasına səbəb ola biləcək hərəkətlərin yolverilməzliyi müəyyən edilmişdir.

İpoteka predmeti olan əşyanın dəyərinin artmasına səbəb olan yaxşılaşdırmalara gəlincə isə nəzərə alınmalıdır ki, bu halda gələcəkdə öhdəliyin təminat dəyəri azalmadığından kreditorun mənafeyi hər hansı təhlükəyə məruz qalmır, əksinə ipoteka predmetinin dəyərinin artması ipoteka saxlayanın təminatının güclənməsinə gətirib çıxarır. Odur ki, ipoteka predmetinin dəyərinin artmasına səbəb olan yaxşılaşdırmaların ipoteka saxlayanın mənafeyi baxımından hüquqa zidd hesab edilməsi yolverilməzdir.

Qeyd edilməlidir ki, kreditorun mənafeyi üçün hər hansı təhlükə yaranmaması səbəbindən "İpoteka haqqında" Qanuna 28 dekabr 2018-ci il tarixində əlavə edilmiş 30.6-cı maddəyə əsasən, ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinin əsas öhdəlik üzrə tələblərin ödənilməsinə kifayət etdiyi hallarda, bu Qanunun 30.1-ci maddəsinin tələbləri nəzərə alınmadan ipoteka qoyan ipoteka predmetini özgəninkiləşdirə və ipoteka saxlayana əsas öhdəlik üzrə borclarını ödəyə bilər.

Göstərilənləri əsasən Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu aşağıdakı nəticələrə gəlir:

- mülkiyyət hüququnun toxunulmazlığı prinsipinə uyğun olaraq Mülki Məcəllənin 312.4-cü maddəsi tərəflər arasında ipoteka müqaviləsi bağlanarkən ipoteka qoyanın əşya üzərində mülkiyyət hüquqlarından imtina etməsinə dair razılaşmanın qadağan edilməsini ehtiva edir;

- ipoteka müqaviləsi üzrə ipoteka saxlayanın əmlak mənafeyinin qorunması, əsas öhdəliyin icrasının təmin olunmasında yarana biləcək təhlükənin qarşısının alınması baxımından "İpoteka haqqında" Qanunun 30.1 və 31.1-ci maddələri ipoteka saxlayanın yazılı razılığı olmadan ipoteka predmetinə sərəncam verilməsi haqqında əqdin etibarsızlığını müəyyən edir.

İpoteka saxlayanın ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsi ilə bağlı razılığın verilməsindən imtina barədə qərarı əsaslandırılmış olmalı və imtinanın səbəbləri göstərilməlidir. İpoteka qoyan öz növbəsində həmin qərarı məhkəmədə mübahisələndirə bilər.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 130-cu maddəsinin VI hissəsini, "Konstitusiya Məhkəməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 60, 62, 63, 65-67 və 69-cu maddələrini rəhbər tutaraq, Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumu

QƏRARA ALDI:

1. Mülkiyyət hüququnun toxunulmazlığı prinsipinə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 312.4-cü maddəsi tərəflər arasında ipoteka müqaviləsi bağlanarkən ipoteka qoyanın əşya üzərində mülkiyyət hüquqlarından imtina etməsinə dair razılaşmanın qadağan edilməsini ehtiva edir.

2. İpoteka müqaviləsi üzrə ipoteka saxlayanın əmlak mənafeyinin qorunması, əsas öhdəliyin icrasının təmin olunmasında yarana biləcək təhlükənin qarşısının alınması baxımından "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 30.1 və 31.1-ci maddələri ipoteka saxlayanın yazılı razılığı olmadan ipoteka predmetinə sərəncam verilməsi haqqında əqdin etibarsızlığını müəyyən edir.

İpoteka saxlayanın ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsi ilə bağlı razılığın verilməsindən imtina barədə qərarı əsaslandırılmış olmalı və imtinanın səbəbləri göstərilməlidir. İpoteka qoyan öz növbəsində həmin qərarı məhkəmədə mübahisələndirə bilər.

3. Qərar dərc edildiyi gündən qüvvəyə minir.

4. Qərar rəsmi dövlət qəzetlərində və "Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin Məlumatı"nda dərc edilsin, habelə Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin rəsmi internet saytında yerləşdirilsin.

5. Qərar qətidir, heç bir orqan və ya şəxs tərəfindən ləğv edilə, dəyişdirilə və ya rəsmi təfsir edilə bilməz.

Sədr: Fərhad ABDULLAYEV

Bakı şəhəri, 1 iyul 2022-ci il.