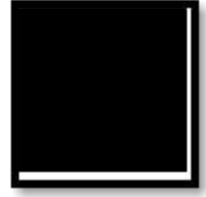




ID: [REDACTED]



Azərbaycan Respublikası adından

Q Ə T N A M Ə

Bakı şəhəri

İş № e-[REDACTED]/2025

09.01.2026-cı il

BAKİ ŞƏHƏRİ NƏSİMİ RAYON MƏHKƏMƏSİ

İddiaçı [REDACTED] n cavabdehlər [REDACTED]
[REDACTED] ya və "Capitals Auction" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə qarşı (üçüncü şəxs
qismində [REDACTED] qızı cəlb edilməklə) "hərracın yekunları barədə
protokolun və dövlət reyestrində qeydiyyatın və müvafiq çıxarışın etibarsız hesab edilərək
ləğv edilməsi" tələbinə dair iş üzrə

(açar sözlər: hərracın yekunları barədə protokolun etibarsız hesab edilməsi)

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
[REDACTED]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

Hakim Heydərova Əfsanə Elbrus qızının sədrliyi,
məhkəmə iclasının katibi Səriyev Hüseyn Əhməd oğlunun katibliyi ilə,

İddiaçı [redacted] cavabdehler [redacted]
[redacted] ya və "Capitals Auction" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə qarşı (üçüncü şəxs
qismində [redacted] qızı cəlb edilməklə) "hərracın yekunları barədə
protokolun və dövlət reyestrində qeydiyyatın və müvafiq çıxarışın etibarsız hesab edilərək
ləğv edilməsi" tələbinə dair iddia ərizəsi üzrə mülki işə açıq məhkəmə iclasında baxaraq,
aşağıdakı qətnaməni qəbul etdi:

İşin halları:

- Bakı şəhəri 1 saylı notariat ofisi tərəfindən təsdiq edilmiş doğum haqqında
şəhadətnamədən görünür ki, [redacted] 09 fevral 1959-cu il tarixində
doğulmuşdur.

- 20-239-10-1000112 nömrəli, 30.01.2010-cu il tarixli ölüm haqqında akt qeydindən
görünür ki, 03.01.1936-ci il təvəllüdü [redacted] 27.01.2010-cu il
tarixində vəfat etmişdir.

- Bakı şəhəri Nəsimi rayon Məhkəməsinin [redacted]/2017 sayılı, 27.02.2017-ci il
tarixli qətnamə ilə ərizəçi [redacted] qızının [redacted]
[redacted] in itkin düşmüş hesab edilməsinə dair ərizəsinin təmin edilməməsi qət
edilmişdir.

- Hüquqların Dövlət Qeydiyyatı haqqında Daşınmaz Əmlakın Dövlət reyestrindən
çıxarışlarına əsasən, Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Nizami küçəsi, b. [redacted] ünvanında
yerləşən [redacted] nömrəli mənzil tam mülkiyyət hüququ üzrə [redacted]
[redacted] nin adına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınmışdır.

- "Hidayətoğlu Şirkətlər Qrupu" MMC-nin hərracın yekunları barədə 14.06.2019-cu il
tarixli, [redacted] nömrəli protokoldan görünür ki, Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsinin
2(006)-371/2016 sayılı, 01.04.2016-cı il tarixli icra vərəqəsi əsasında, [redacted]
[redacted] ə məxsus, Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Nizami küçəsi, b. [redacted] ünvanında
yerləşən [redacted] nömrəli mənzil 55.000 manata [redacted] ya
satılmışdır.

- Nəsimi rayon İcra və Probosiya şöbəsinin böyük icra məmurunun 12.11.2018-ci il
tarixli "əmlakın borc tələbi əvəzinə tələbkara verilməsi" barədə qərardad görünür ki, Bakı
şəhəri, Nəsimi rayonu, Nizami küçəsi, [redacted] sayılı evin ümumi sahəsi 23.0 kv.m yaşayış
sahəsi 13.6 kv.m olan bir otaqlı 68 "a" sayılı mənzilini 55.000 manat məbləğində borc tələbi
əvəzi tələbkar [redacted] ya verilməsi qərara alınmışdır.

- Bakı şəhəri Nəsimi rayon Məhkəməsinin [redacted]/2011 sayılı qətnaməsi ilə iddiaçı
[redacted] cavabdehler [redacted] qızına və
digərlərinə qarşı özgənin qanunsuz istifadəsindən yaşayış mənzilinin geri tələb
olunmasına dair ilkin iddianın rədd edilməsi, qarşılıqlı iddianın təmin edilməsi, qarşılıqlı
iddianın təmin edilməsi, Bakı 29 saylı Dövlət Notariat Kontorunda rəsmiləşdirilmiş Bakı
şəhəri, Nizami küçəsi, 68 A sayılı mənzilinə dair [redacted] ilə
[redacted] arasında bağlanmış alqı-satqı müqaviləsinin
etibarsız sayılması və [redacted] nin həmin mənzilə mülkiyyət
hüququna dair daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydin ləğv edilməsi qət
edilmişdir.

- Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 20.10.2011-ci il tarixli, 2 [redacted]
[redacted]/2011 sayılı qətnaməsi ilə apellyasiya şikayətinin təmin edilməməsi, Bakı şəhəri

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
[redacted]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə
əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki
möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

Nəsimi rayon Məhkəməsinin 18.05.2011-ci il taixli qətnaməsinin dəyişdirilmədən saxlanması qət edilmişdir.

- Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 06.03.2012-ci il tarixli, [REDACTED]/2012 sayılı qərarı ilə [REDACTED]nin kassasiya şikayətinin təmin edilməsi, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 20.10.2011-ci il tarixli, 2(103)-4339/2011 sayılı qətnaməsinin ləğv edilməsi, işin yenidən baxılması üçün həmin qətnaməyə göndərilməsi qərara alınmışdır.

- Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 31.05.2012-ci il tarixli qətnaməsi ilə Bakı şəhəri Nəsimi rayon Məhkəməsinin 18.05.2011-ci il taixli qətnaməsinin dəyişdirilmədən saxlanması qət edilmişdir.

- Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 2(102)-3624 sayılı qərarı ilə Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 31.05.2012-ci il tarixli 2(103)-24 [REDACTED] sayılı qətnaməsinin dəyişdirilmədən saxlanması qərara alınmışdır.

- Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsinin 2(006)-371/2016 sayılı, 01.04.2016-cı il tarixli qətnaməsi ilə iddianın qismən təmin edilməsi, cavabdeh [REDACTED]dən 55.000 manat məbləğində pulun tutularaq [REDACTED]ya ödənilməsi qət edilmişdir.

- Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 2(103)-4505/2024 sayılı, 24.09.2024-cü il tarixli qərardadı ilə Nərimanov Rayon Məhkəməsinin 2(005)-14/2023 nömrəli, 18.09.2023-cü il tarixli qətnaməsindən [REDACTED] tərəfindən verilən apellyasiya şikayətinin apellyasiya qaydasında baxılması qeyri-mümkün hesab edilməsi və şikayətin geri qaytarılması üçün mülki işin birinci instansiya məhkəməsinə göndərilməsi qərara alınmışdır.

a) iddia tələbi

İddiaçı [REDACTED] cavabdehlər [REDACTED]ya və "Capitals Auction" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə qarşı "hərracın yekunları barədə protokolun və dövlət reyestrində qeydiyyatın və müvafiq çıxarışın etibarsız hesab edilərək ləğv edilməsi" tələbinə dair iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, "Hidayətoğlu Şirkətlər Qrupu" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin təşkilatçılığı ilə [REDACTED] 2019-cu il tarixdə keçirilmiş hərrac nəticəsində Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [REDACTED], mənzil [REDACTED] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi vətəndaş (tələbkar) [REDACTED]ya satılması bağlı hərracın yekunları barədə [REDACTED] nömrəli protokolun və 27.09.2019-cu ildə cavabdeh [REDACTED]nin adına həmin yaşayış sahəsi üçün verilmiş [REDACTED] qeydiyyat nömrəli dövlət reyestrindən çıxarışın etibarsız hesab edilərək ləğv edilməsi barədə qətnamə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

Tələb onunla əsaslandırılmışdır ki, "Hidayətoğlu Şirkətlər Qrupu" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin təşkilatçılığı ilə [REDACTED] 2019-cu il tarixdə keçirilmiş hərracın yekunları barədə [REDACTED] nömrəli protokol tərtib edilməklə iddiaçının mərhum atası [REDACTED]ə məxsus olmuş Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [REDACTED], mənzil 68 a ünvanında yerləşən mənzil 55000 manata hərracda satılmış və 27.09.2019-cu ildə həmin yaşayış sahəsinə cavabdeh [REDACTED]nin adına [REDACTED] qeydiyyat nömrəli dövlət reyestrindən çıxarış verilmişdir. Hüquqlarını təmsil etdiyi şəxsin atası [REDACTED] (etibarnamə əsasında) tərəfindən mübahisəli mənzilə mülkiyyət hüququ əldə edilmişdir. Belə ki, iş materiallarının olan sənədlərdən müəyyən olunur ki, Nəsimi rayon İcra Hakimiyyəti Başçısının 09.05.1994-cü il tarixli 359\59 sayılı sərəncamı və 03 iyun 1994-cü il tarixli Nəsimi rayon İcra Hakimiyyəti Nümayəndəsi ilə [REDACTED] arasında bağlanmış 3M-248 reyst

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı: [REDACTED]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

nömrəli vətəndaşlara əvəzsiz olaraq mənzillərin verilməsi haqqında müqaviləyə əsasən Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [REDACTED], mənzil [REDACTED] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi [REDACTED]ə verilmiş və bu otaq 1994-cü ildə Bakı şəhəri Texniki İnvertarlaşdırma və Mülkiyyət Hüquqlarının qeydiyyatı idarəsində xüsusi mülkiyyət kimi onun adına qeydiyyata alınmışdır. Bu mənzil [REDACTED] adından verilmiş (həmin etibarnamə mərhum tərəfindən yaşayış sahəsinə ilkin mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi üçün 1991-ci ildə verilmişdir) etibarnamə əsasında 1997-ci ildə [REDACTED]ya satılmış (sənədlərdən müəyyən edilir ki, alqı-satqı zamanı yaşayış sahəsinə mərhumun adına mülkiyyət hüquqları əldə edildiyi barədə məlumatları gizlətmək üçün, mərhumun arvadının razılığı alınmamış və paylı mülkiyyət sahibi ilə razılaşdırmadan mənzil satılmışdır) alqı-satqı və sonuncuda həm yaşayış sahəsinə çıxarış sənədi almışdır. Burada qeyd etmək istəyir ki, hüquqlarını təmsil etdiyi şəxsin atası [REDACTED]dən xəbərsiz mənzilin alqı-satqısı həyata keçirildiyindən 1997-ci ildə bağlanmış (etibarnamə ilə təmsil edilən şəxs tərəfindən mənzil elə öz həyata yoldaşına satılmışdır) müqaviləsində nəzərdə tutulan 4.000.000 (dörd milyon) pul ona verilmədən Ağamaliyeva Failə Tağıyevna həmin mənzilə mülkiyyət hüquqları əldə etmişdir. Təbii ki, hüquqlarını təmsil etdiyi şəxsin atası [REDACTED]nəin ki, alqı-satqıdan, heç mənzilə dair onun adına mülkiyyət hüquqlarının əldə edilməsi barədə məlumatsız olduğundan, iddiaçının atası bu mənzilə mülkiyyətçi olması haqqında ailə üzvü kimi ona da məlumat verməmişdir. Bu mənzil haqda məlumat ona mübahisəli mənzilin satılması ilə bağlı hüquqları pozulmuş [REDACTED] qızının ailə üzvü tərəfindən 2024-cü ilin əvvəllərində verilmişdir. Belə ki, iddiaçının atasından qalan mülkiyyətə başqalarının qanunsuz olaraq sahiblənməsi, alqı-satqı müqaviləsi sonradan ləğv edilərsə də, həmin yaşayış sahəsi hansısa səbəblərdən yenidən qanunsuz olaraq hərracda satışa çıxarılması və qanunsuz alqı-satqı müqaviləsini həyata keçirən [REDACTED] yenidən hərracda əvəzsiz olaraq həmin mənzili əldə etməsi barədə məlumat verilmişdir. Belə ki, 1997-ci ildə bağlanmış alqı-satqıdan uzun illər keçəndən sonra cavabdeh Ağamaliyeva Failə Məmməd Tağıyeva mübahisəli mənzilə yiyələnmək üçün paylı mülkiyyətçi olan [REDACTED] qızının yaşadığı və mülkiyyətçisi olduğu ünvana gələrək onun da bu mənzilin içərisində mənzilə sahib olduğu bildirməsinə qarşı qəti etiraz edilməsindən sonra onlar arasında məhkəmə çəkişməsi başlamış və Bakı şəhəri Nəsimi rayon Məhkəməsinin 18.05.2011-ci il tarixli [REDACTED]/2011 sayılı qətnaməsi ilə [REDACTED]nin [REDACTED] qızına və başqalarına qarşı mübahisə yaşayış yeri olan sahənin “özgənin qanunsuz istifadəsindən yaşayış mənzilinin geri tələb olunması haqqında” ilkin iddiası rədd edilmiş, [REDACTED] qızının və başqalarının [REDACTED]ya qarşı “alqı-satqı müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi, qeydiyyat vəsiqəsinin ləğv edilməsi” tələbinə dair qarşılıqlı iddiası təmin olunaraq Bakı şəhəri 29 sayılı Dövlət Notariat Kontorunda rəsmiləşdirilmiş Bakı şəhəri Nəsimi rayonu, Nizami küçəsi ev [REDACTED], mənzil [REDACTED] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsinə dair [REDACTED]lə [REDACTED] arasında bağlanmış 02.04.1997-ci il tarixli alqı-satqı müqaviləsi etibarsız hesab edilməsi və həmin ünvanda yerləşən yaşayış sahəsinə dair verilmiş mülkiyyət hüququna dair daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydin ləğv edilməsi qəti edilmişdir. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin 07.11.2012-ci il tarixli qərarı ilə bu qətnamə dəyişdirilmədən qüvvədə saxlanmışdır. Sonradan Ağamaliyeva Failə Məmməd Tağıyeva və mübahisəli yaşayış sahəsinə paylı mülkiyyətçi olan [REDACTED] qızı arasında çoxsaylı məhkəmə çəkişmələri olmuşdur. Əvvəlki məhkəmənin çəkişməsi zamanı [REDACTED]in şəxsiyyətinin və yerinin müəyyən olunması üçün

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
[REDACTED]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

Kazaxstan Respublikasından sənədlər toplanmış və həmin sənədlər məhkəməyə təqdim edilmişdir. Həmin mülki iş materiallarında olan Kazaxstan Respublikasının dövlət orqanlarına aid olan tərcümə edilmiş sənədlərdən müəyyən olunur ki, hüquqlarını təmsilədiyi şəxsin atası [redacted] 1964-cü ildən Kazaxstan Respublikasının Aktau şəhəri 60-cı küçə ev 4, mənzil 134 ünvanında qeydiyyatda olmaqla yaşamış, 17.05.1996-cı ildə Moskva şəhərində nikah evində 1 [redacted] 0 akt qeydi ilə nikaha daxil olmuş, 12.08.1998-ci ildə 386-akt qeydi ilə nikahı pozulmuşdur. Kazaxstan Respublikasının Mangistau vilayəti, Aktau şəhər VVAQ şöbəsinin 30.01.2010-ci il tarixli ölüm haqqında sənədinə əsasən [redacted] 27.01.2010-ci il tarixdə ölmüşdür. Bu sənədlərdə olan məlumatlardan xüsusilə də [redacted] 27.01.2010-ci il tarixdə vəfat etməsi, eləcə də [redacted] in itkin düşməsi faktının araşdırılması ilə bağlı Nəsimi rayon məhkəməsinin 27.02.2017-ci il tarixli qətnaməsi ilə təsdiq olunur ki, mübahisələndirilən əmlakın satılmasına dair hərrac mülkiyyətçi [redacted] ə xəbər verilmədən (xəbər verilməsi mümkün olmadan, onun vərəsələri müəyyən edilmədən, onlara məlumat verilmədən) qanunsuz olaraq əldə edilmişdir. Bundan başqa "Hidayətoğlu Şirkətlər Qrupu" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin təşkilatçılığı ilə [redacted] 2019-cu il tarixdə keçirilmiş hərrac nəticəsində Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [redacted], mənzil [redacted] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi vətəndaş (tələbkar) [redacted] ya hərracın yekunları barədə [redacted] nömrəli protokol tərtib edilməklə satılması zamanı tədric olunması mümkün olmayan mənzilin bir mülkiyyətçi kimi maraqlı şəxs [redacted] qızınada xəbər verilmədən satılmışdır. Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası Bakı şəhəri [redacted] /2024 24.09.2024-cü il tarixli qərarı ilə Nərimanov Rayon Məhkəməsinin 2 [redacted] /2023 nömrəli, 18.09.2023-cü il tarixli qətnaməsindən [redacted] tərəfindən verilən apellyasiya şikayəti apellyasiya qaydasında baxılması qeyri-mümkün hesab edilmiş və şikayət geri qaytarılması üçün mülki iş birinci instansiyaya məhkəməsinə göndərilmişdir. Apellyasiya inistansiyası Qərardadında qeyd edilmişdir ki: V.Oçeredko hazırkı şikayətində istinad etdiyi əsaslarla yalnızayrıca iddia tələbi irəlisürməklə özistəyinə nail ola bilər. Odur ki, ona izah olunur ki, o, atasına məxsus olduğunu və vərəsəlik qaydasında qəbul etdiyini iddia etdiyi mənzilə dair keçirilmiş hərracın nəticələriniayrıca iddia qaldırmaqla mübahisələndirə bilər. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 415.2-ci maddəsinə əsasən qanunvericilikdə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, təşkilatçı hərracın keçirilməsini onun keçirilməsinə ən gec otuz gün qalmış bildirməlidir. Bildirişdə hərracın vaxtı, yeri və forması, onun predmeti və keçirilmə qaydası, o cümlədən hərracda iştirakın rəsmiləşdirilməsi, hərracı udan şəxsin müəyyənləşdirilməsi, habelə başlanğıc qiyməti haqqında və qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş digər məlumatlar olmalıdır. Əgər hərracın predmeti müqavilə bağlamaq hüququdursa, qarşıdakı hərrac barəsində bildirişdə bunun üçün verilən müddət göstərilməlidir. MM-nin 416.1-ci maddəsinə əsasən, bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş qaydaları pozmaqla keçirilən hərrac maraqlı şəxsin iddiası üzrə məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər. İddiaçı ilə hərracda əmlakı satılan mülkiyyətçi [redacted] və [redacted] qızı adlı şəxs eyni ünvana malikdirlər. Belə bir hərracın keçirilməsinə dair bu ünvana hər hansı bir bildiriş gəlməmiş, cavabdeh hərrac təşkilatı da qanunun tələblərinə əməl edərək belə bir bildiriş göndərilməsinə dair əvvəlki məhkəmə çəkişməsi zamanı məhkəməyə heç bir sübut da təqdim edə bilməmişdir. Artıq bu hal onu təsdiq edirdi ki, hərrac Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 415 və 416-cı maddəsinin tələblərinin pozulması ilə keçirildiyindən iddia tələbimiz təmin edilməlidir. Belə ki, mübahisələndirilən hərracın keçirilməsinə dair iddiaçıya məlumat verilməmiş, vəlməsi də mümkün deyildir. Məsələ ondan ibarətdir ki, iş materiallarında olan Kazaxstan Respublikasının dövlət orqanlarına aid olan tərcümə

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
[redacted]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

edilmiş sənədlərdən müəyyən olunur ki, hüquqlarını təmsilədiyim şəxsin atası [redacted] 1964-cü ildən Kazaxıstan Respublikasının Aktau şəhəri 60-cı küçə ev 4, mənzil 134 ünvanında qeydiyyatda olmaqla yaşamış, 17.05.1996-cı ildə Moskva şəhərində nikah evində 1 [redacted] 0 akt qeydi ilə nikaha daxil olmuş, 12.08.1998-ci ildə 386-akt qeydi ilə nikahı pozulmuşdur. Kazaxıstan Respublikasının Mangıstau vilayəti, Aktau şəhər VVAQ şöbəsinin 30.01.2010-ci il tarixli ölüm haqqında sənədinə əsasən [redacted] 27.01.2010-ci il tarixdə ölmüşdür. Bu sənədlərdə olan məlumatlardan xüsusilə də [redacted] 27.01.2010-ci il tarixdə vəfat etməsi, eləcə də [redacted] in itkin düşməsi faktının araşdırılması ilə bağlı Nəsimi rayon məhkəməsinin 27.02.2017-ci il tarixli qətnəməsi ilə təsdiq olunur ki, olunur ki, mübahisələndirilən hərrac mülkiyyətçi [redacted] ə xəbər verilmədən (xəbər verilməsi mümkün olmadan, onun vərəsələri müəyyən edilmədən, onlara məlumat verilmədən) qanunsuz olaraq keçirilmişdir. Bundan başqa "Hidayətəoğlu Şirkətlər Qrupu" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin təşkilatçılığı ilə [redacted] 2019-cu il tarixdə keçirilmiş hərrac nəticəsində Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [redacted], mənzil [redacted] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi vətəndaş (tələbkar) [redacted] ya hərracın yekunları barədə [redacted] nömrəli protokol tərtib edilməklə satılması zamanı bir mülkiyyətçiyə xəbər verilmədən, onun iştirakı təmin olunmadan satıldığından qanunsuzluğa yol vermişdir

Daha sonra iddiaçı [redacted] n iddia ərizəsini dəqiqləşdirərək, "Hidayətəoğlu Şirkətlər Qrupu" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin təşkilatçılığı ilə [redacted] 2019-cu il tarixdə keçirilmiş hərrac nəticəsində Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [redacted], mənzil [redacted] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi vətəndaş (tələbkar) [redacted] ya satılması bağlı hərracın yekunları barədə [redacted] 2019-cu il tarixli, [redacted] nömrəli protokolun etibarsız hesab edilməsi və 27.09.2019-cu ildə cavabdeh [redacted] nın adına həmin yaşayış sahəsi üçün verilmiş [redacted] qeydiyyat nömrəli dövlət reyestrindən çıxarış etibarsız hesab edilərək ləğv eilməsi barədə qətnəmə çıxarılmasını xahiş etmişdir.

b) iddiaya etiraz:

İddia tələbinə qarşı etiraz daxil olmamışdır.

c) məhkəmə icraat iştirakçılarının izahatları:

Əvvəlki məhkəmə iclasında iştirak edən iddiaçı [redacted] n nümayəndəsi və vəkili Əliyev Absələddin Murtuz oğlu izahat verərək bildirmişdir, [redacted] 2019-cu il tarixdə keçirilmiş hərrac maddi və prosessual hüquq normalarının tələblərinə riayət edilmədən həyata keçirilmişdir və bu səbəbdən hüquqi nəticə doğurmur. Mülki iş materiallarından görünür ki, mübahisəli mənzilin mülkiyyətçisi olmuş [redacted] 27 yanvar 2010-cu il tarixdə vəfat etmişdir. Hərrac isə mülkiyyətçinin ölümündən təxminən 9 il sonra keçirilmişdir. Təqdim edilmiş ölüm haqqında şəhadətnamə və vərəsəlik sənədləri təsdiq edir ki, hərracın keçirildiyi tarixdə əvvəlki mülkiyyətçi artıq mövcud olmamış, onun hüquq və öhdəlikləri isə vərəsələrinə keçmişdir. Bu halda, vərəsələr müəyyən edilmədən və onlara qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada bildiriş verilmədən keçirilmiş hərrac hüquqi subyektin düzgün müəyyən edilməməsi səbəbindən etibarlı hesab edilə bilməz. Bundan əlavə, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 415.2-ci maddəsinin tələbinə əsasən, hərracın keçirilməsi barədə bildiriş onun keçirilməsinə ən gec otuz gün qalmış elan edilməlidir və bildirişdə qanunla müəyyən

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı: [redacted]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

edilmiş bütün zəruri məlumatlar göstərməlidir. Mülki iş materiallarından görünür ki, Nəsimi Rayon İcra və Probasiya Şöbəsi tərəfindən hərracın təşkili ilə bağlı sifariş 30 may 2019-cu il tarixdə "Hidayətoğlu" Şirkətlər Qrupu MMC-yə göndərilmiş, 14.06.2019-cu il tarixdə, saat 11:00-da keçiriləcək açıq hərrac barədə bildiriş isə 31 may 2019-cu il tarixdə hazırlanmışdır. Bununla belə, mərhum [redacted] və ya onun vərəsələrinə hərrac bildirişinin faktiki olaraq göndərildiyini və ya çatdırıldığını təsdiq edən poçt qəbzi və ya digər sübutlar iş materiallarında mövcud deyildir. Bildirişin hüquqi cəhətdən mövcud olmayan şəxsə ünvanlanması isə onun hüquqi nəticə doğurmadiğini göstərir. Bildirişin çatdırılması barədə xəbərnəmədən görünür ki, guya [redacted] ünvanlanmış bildiriş 10.06.2019-cu il tarixdə Nuriyev adlı şəxsə təhvil verilmişdir. Nə mərhum mülkiyyətçinin vərəsələrinə, nə də mənzildə paylı mülkiyyətçi olan digər şəxsə (Babayeva Natavan) heç bir rəsmi bildiriş göndərilməmişdir. Eyni zamanda, "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 49.2-ci maddəsinə və Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 5 iyun 2002-ci il tarixli 89 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmiş "Fiziki şəxs barəsində icra sənədi icra olunarkən tələbin yönəldilməsinə yol verməyən əmlak növlərinin dəqiq Siyahısı"na əsasən, borclunun və onun ailəsinin yaşayışını təmin edən yaşayış sahəsinə tələbin yönəldilməsinə yol verilmir. Borclunun başqa yaşayış sahəsinin mövcudluğunu təsdiq edən sübutlar təqdim edilməmişdir. Bu halda, yaşayış sahəsinin hərraca çıxarılması qanunvericiliyin birbaşa tələblərinə ziddir. Mülki iş materialları ilə həmçinin müəyyən olunur ki, Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinin 12 noyabr 2018-ci il tarixli qərarı ilə mübahisəli əmlakın tələbin əvəzi olaraq tələbkara verilməsi nəzərdə tutulmuşdur. Buna baxmayaraq, həmin qərardan sonra eyni əmlakın yenidən hərraca çıxarılması icra icraatının ardıcılığı və hüquqi müəyyənlik prinsiplərinə ziddir. Məhkəmənin diqqətinə onu da çatdırmaq istəyirlər ki, cavabdehin nümayəndəsi tərəfindən məhkəmənin hazırlıq iclasında verilmiş izahatdan da görünür ki, qeyd olunan qərar əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışının alınması mümkün olmadığından, hərrac prosedurunun keçirilməsinə qərar verilmişdir. Bu hal hərracın qanunla nəzərdə tutulmuş məqsədlərə uyğun keçirilmədiyini və formal xarakter daşdığını göstərir. Yuxarıda göstərilən pozuntular nəticəsində mülkiyyətçinin və onun vərəsələrinin mülkiyyət hüququ əsassız şəkildə məhdudlaşdırılmışdır ki, bu da Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 71-ci maddəsinin II hissəsində təsbit edilmiş hüquqların yalnız qanunla və zəruri hallarda məhdudlaşdırılması prinsipinə ziddir. Beləliklə, məhkəmə icraatı zamanı tədqiq edilmiş sübutlar və tətbiq olunan hüquq normaları əsasında hesab edirlər ki, mülkiyyətçinin xəbəri olmadan, qanunvericiliyin tələbləri pozulmaqla keçirilmiş [redacted] 2019-cu il tarixli hərrac və həmin hərracın nəticələrinə dair tərtib edilmiş [redacted] nömrəli protokol etibarsız hesab edilməli, yaşayış sahəsinə verilmiş çıxarış ləğv edilməlidir.

Əvvəlki məhkəmə iclasında iştirak edən cavabdeh [redacted] [redacted]nin nümayəndəsi və vəkili Əmirəliyev Rəhim Qasım oğlu izahat verərək bildirmişdir ki, tərəf mübahisəli hərracın nəticələrini əsaslandırmaq məqsədilə iddiaçının irəli sürdüyü arqumentləri qəbul etmir. Məlum olmuşdur ki, sözügedən hərrac qanun pozuntusu ilə keçirilməmişdir. Qətnamə çıxarılan qədər mübahisəli mənzil əvvəlcə [redacted] tərəfindən Failə Ağamalıyevaya satılmış, daha sonra Babayeva Natavanın iddiaları əsasında ümumi bircə mülkiyyət hüququ məsələsi ortaya çıxmışdır. Natavan xanım həmin mənzilə üstünlük hüququnun tətbiq olunmasını tələb etmiş, lakin məhkəmə prosesi nəticəsində alqı-satqı müqaviləsi ləğv edilərək mülkiyyət əvvəlki vəziyyətə — [redacted]in adına qaytarılmışdır. Daha sonra Failə Ağamalıyeva həmin mənzil üçün ödədiyi 55.000 manat məbləğində vəsaiti Rabinoviçdən məhkəmə qaydasında tələb etmiş və məhkəmə tərəfindən iddia təmin edilmişdir. Bu qərar əsasında icra məmuru müvafiq əmri icra etmiş, mülkiyyət borc əvəzi

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
[redacted]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

olaraq Failə Ağamalıyevaya verilmişdir. Məhkəmə və icra orqanlarının fəaliyyətində heç bir qanun pozuntusu aşkar edilməmişdir. iddiaçının əsaslandırması əsassızdır. Qanunvericiliyə görə, əgər hərracda əmlak satılmırsa, icra məmuru borc tələbi əvəzi olaraq evi tələbkara verir. Tələbkar bunu qəbul etdikdə protokol tərtib olunur, qəbul etmədikdə isə icra sənədi məhkəməyə göndərilir. Əgər mənzil yeganə yaşayış sahəsi olsaydı, onun hərraca çıxarılması mümkün olmayacaqdı. Lakin tərəf tərəfindən mübahisəli mənzilin Rabinoviçin yeganə yaşayış sahəsi olub-olmamasını təsdiq edən sübutlar təqdim edilməmişdir. Hərracdan sonra mənzil borc əvəzi olaraq tələbkara təqdim olunmuş, Failə xanım isə həmin mənzili qanunvericiliyin tələblərinə uyğun şəkildə əldə etmişdir. Bunları nəzərə alaraq iddianın rədd edilməsi barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Sonuncu məhkəmə iclasının (məhkəmə qərarının elan iclası) yeri və vaxtı barədə tərəflər lazımi qaydada məlumatlandırılıbsalar da, onlar məhkəmə iclasında iştirak etməmiş və gəlməmələrinin səbəbi barədə məhkəməyə hər hansı bir məlumat verməmişlər. Bu səbəbdən məhkəmə, işə onların iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab edərək qətnaməni elan etmişdir.

Tətbiq edilən hüquq:

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi

Maddə 140. Reyestrin məzmununun qeyri-dəqiqliyi sübuta yetirilməyincə, həmin məzmunun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. Əqd əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyatda alınmış hər hansı bir hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrdəki qeyd, bu qeydə dair etirazın reyestrə daxil edildiyi və ya əldə edən şəxsin qeydin qeyri-dəqiq olmasını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.

Maddə 148.2. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydə əsaslanaraq mülkiyyət hüququ və ya daşınmaz əmlaka başqa hüquqlar əldə etmiş hər bir şəxsin bu hüquqları müdafiə edilməlidir.

Maddə 415.1. Auksionlar və müsabiqələr açıq və qapalı ola bilər. Açıq auksionda və açıq müsabiqədə istənilən şəxs iştirak edə bilər. Qapalı auksionda və qapalı müsabiqədə yalnız bu məqsəd üçün dəvət olunan şəxslər iştirak edirlər.

Maddə 415.2. Qanunvericilikdə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, təşkilatçı hərracın keçirilməsini onun keçirilməsinə ən gec otuz gün qalmış bildirməlidir. Bildirişdə hərracın vaxtı, yeri və forması, onun predmeti və keçirilmə qaydası, o cümlədən hərracda iştirakın rəsmiləşdirilməsi, hərracı udan şəxsin müəyyənləşdirilməsi, habelə başlanğıc qiyməti haqqında və qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş digər məlumatlar olmalıdır. Əgər hərracın predmeti müqavilə bağlamaq hüququdursa, qarşıdakı hərrac barəsində bildirişdə bunun üçün verilən müddət göstərilməlidir.

Maddə 416.1. Bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş qaydaları pozmaqla keçirilən hərrac maraqlı şəxsin iddiası üzrə məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər.

Maddə 416.2. Hərracın etibarsız sayılması hərracı udmuş şəxslə bağlanan müqavilənin etibarsızlığına səbəb olur.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsi:

Maddə 14.1. Məhkəmə həqiqətə nail olmaq üçün işin hərtərəfli, tam və obyektiv tədqiqinə lazımi şərait yaradır. Bunun üçün məhkəmə: işdə iştirak edən şəxslərə onların prosesual hüquq və vəzifələrini izah edir, görüləcək, yaxud görülməyəcək hərəkətlərin nəticələri barədə onları xəbərdar edir, onların prosesual hüquqlarının həyata keçməsinə kömək göstərir;

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

Maddə 14.2. Məhkəmə yalnız tərəflərin təqdim etdikləri sübutları araşdırmalı və onlardan istifadə etməlidir;

Maddə 77.1. Hər bir tərəf öz tələblərinin və etirazlarının əsası kimi istinad etdiyi halları sübut etməlidir;

Maddə 88. Məhkəmə sübutlara obyektiv, qərəzsiz, hərtərəfli və tam baxdıqdan sonra həmin sübutlara tətbiq edilməli hüquq normalarına müvafiq olaraq qiymət verir. Heç bir sübutun məhkəmə üçün qabaqcadan müəyyən edilmiş qüvvəsi yoxdur;

Maddə 119. Məhkəmə xərcləri ödənilmiş tələblərin məbləğinə mütənasib olaraq işdə iştirak edən şəxslərə aid edilir;

Maddə 217.1. Məhkəmənin qətnaməsi qanuni və əsaslı olmalıdır;

Maddə 220.4. Cavabdeh tərəfindən iddia tələbi etiraf edildikdə qətnamənin əsaslandırıcı hissəsində yalnız iddianın etiraf edilməsi və onun məhkəmə tərəfindən qəbul edilməsi göstərilə bilər.

Məhkəmə baxışının hədləri:

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 218.3-cü maddəsinə əsasən hakim işdə iştirak edən şəxslərin verdiyi tələblər üzrə qətnamə çıxarır. Lakin hakim qanunda göstərilən müstəsna hallarda iddia tələblərindən kənara çıxma bilər.

Məhkəmənin mövqeyi:

Məhkəmə hesab edir ki, "Hidayətoğlu Şirkətlər Qrupu" MMC-nin təşkilatçılığı ilə ■■■■■ 2019-cu il tarixdə keçirilmiş hərracın yekunları barədə tərtib edilmiş ■■■■■ nömrəli protokol hüquqi baxımdan etibarsızdır və mülki hüquqi nəticə doğurmur.

İş materiallarından müəyyən olunur ki, hərracın predmeti olmuş Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Nizami küçəsi, ev ■■■■■, mənzil ■■■■■ ünvanında yerləşən yaşayış sahəsinin əvvəlki mülkiyyətçisi ■■■■■ 27 yanvar 2010-cu il tarixdə vəfat etmişdir. Hərrac isə mülkiyyətçinin ölümündən təxminən doqquz il sonra keçirilmişdir. Bu hal onu göstərir ki, hərracın keçirildiyi tarixdə əmlak üzərində hüquqlar artıq mülkiyyətçiyə deyil, onun vərəsələrinə məxsus **olmuşdur**.

Belə şəraitdə, hərracın təşkili zamanı hüquqi subyektin düzgün müəyyən edilməməsi əsaslı və aradan qaldırıla bilməyən pozuntu kimi qiymətləndirilməlidir. Çünki mülkiyyətçi qismində artıq mövcud olmayan şəxsə münasibətdə keçirilmiş hərrac hüquqi baxımdan düzgün subyektə yönəlməmişdir və bu səbəbdən ilkin mərhələdən etibarən hüquqi əsasa malik olmamışdır.

Məhkəmə onu da müəyyən edir ki, hərracın keçirilməsi barədə bildirişlər real hüquq sahiblərinə, yəni mərhum mülkiyyətçinin vərəsələrinə və mübahisəli əmlak üzərində hüquqi marağı olan digər şəxslərə göndərilməmişdir. Mülki işin materiallarına əlavə edilmiş bildirişin çatdırılması barədə xəbərnəmədən görünür ki, ■■■■■ ə ünvanlanmış bildiriş 10.06.2019-cu il tarixdə Nuriyev adlı şəxsə təhvil verilmişdir. Beləliklə nə mərhum mülkiyyətçinin vərəsələrinə, nə də mənzildə paylı mülkiyyətçi olan digər şəxsə (■■■■■ qızına) heç bir rəsmi bildiriş göndərilməmişdir.

Məhkəmə qeyd edir ki, bildirişin hüquqi baxımdan mövcud olmayan şəxsə ünvanlanması, habelə paylı mülkiyyətçi statusuna malik şəxsin prosesdən tam kənarda saxlanması hərracın şəffaf, açıq və bərabər şəraitdə keçirilməsi prinsipini tam şəkildə istisna edir.

İş materiallarında hərrac barədə bildirişin faktiki olaraq kimə və hansı əsasla təqdim edildiyini təsdiq edən etibarlı sübutlar mövcud deyildir. Bildirişin üçüncü şəxsə təqdim

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
■■■■■

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

edilməsi isə mülkiyyətçi və ya maraqlı şəxs üçün hüquqi nəticə doğura bilməz. Bu isə onu göstərir ki, hərrac yalnız formal prosedur çərçivəsində həyata keçirilmiş, lakin real hüquq sahiblərinin iştirakı və məlumatlandırılması təmin edilməmişdir.

Məhkəmə həmçinin nəzərə alır ki, mübahisəli əmlak uzun illər ərzində tərəflər arasında çoxsaylı məhkəmə çəkişmələrinin predmeti olmuş, əvvəlki alqı-satqı müqaviləsi etibarsız hesab edilmiş və əmlakın hüquqi taleyi barədə yekun və birmənalı vəziyyət formalaşmamışdır.

Belə ki, Bakı şəhəri Nəsimi rayon Məhkəməsinin [REDACTED]/2011 sayılı qətnaməsi ilə iddiaçı [REDACTED] cavabdehlər [REDACTED] qızına və digərlərinə qarşı özgənin qanunsuz istifadəsindən yaşayış mənzilinin geri tələb olunmasına dair ilkin iddianın rədd edilməsi, qarşılıqlı iddianın təmin edilməsi, Bakı 29 sayılı Dövlət Notariat Kontorunda rəsmiləşdirilmiş Bakı şəhəri, Nizami küçəsi, 68 A sayılı mənzilinə dair [REDACTED]lə [REDACTED] arasında bağlanmış alqı-satqı müqaviləsinin etibarsız sayılması və [REDACTED]nin həmin mənzilə mülkiyyət hüququna dair daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydin ləğv edilməsi qət edilmişdir. Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 20.10.2011-ci il tarixli, 2(103)-4339/2011 sayılı qətnaməsi ilə apellyasiya şikayətinin təmin edilməməsi, qətnamənin dəyişdirilmədən saxlanması qət edilmişdir. Lakin daha sonra Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 06.03.2012-ci il tarixli, [REDACTED]/2012 sayılı qərarı ilə Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 20.10.2011-ci il tarixli, 2(103)-4339/2011 sayılı qətnaməsinin ləğv edilməsi qərara alınsa da, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 31.05.2012-ci il tarixli qətnaməsi ilə Bakı şəhəri Nəsimi rayon Məhkəməsinin 18.05.2011-ci il tarixli qətnaməsinin dəyişdirilmədən saxlanması qət edilmişdir, Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 2(102)-3624 sayılı qərarı ilə Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 31.05.2012-ci il tarixli 2(103)-24[REDACTED] sayılı qətnaməsi son olaraq dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

Göründüyü kimi mübahisəli əmlakın hüquqi taleyi uzun və mürəkkəb məhkəmə prosesləri nəticəsində bir neçə dəfə dəyişmişdir: əvvəllər alqı-satqı müqaviləsi etibarsız sayılmış, mənzil əvvəlki vəziyyətinə – [REDACTED]in mülkiyyətinə qaytarılmışdır. Lakin daha sonra həmin əmlak yenidən hərraca çıxarılmış və nəticədə cavabdehə keçmişdir. Bu ardıcılıq, yəni əmlakın ilkin mülkiyyətçiyə qaytarılması və daha sonra cavabdehə satılması, əmlakın hüquqi statusunun həll edilməməsi və hərracın düzgün subyektlərə yönəlməməsi ilə birləşərək, hərrac nəticəsində əldə edilən hüquqi sənədlərin etibarlılığına ciddi şübhə yaradır. Belə vəziyyət, hərracın nəticələrinin mübahisəli olduğunu və prosedur zamanı ciddi pozuntuların baş verdiyini açıq şəkildə göstərir.

Beləliklə məhkəmə hesab edir ki, hərracın keçirilməsi zamanı yol verilmiş pozuntular formal xarakter daşımır, əksinə, hərracın mahiyyətinə və nəticələrinə birbaşa təsir göstərmişdir. Maraqlı şəxslərin prosedən kənar saxlanması, hüquqi subyektlərin düzgün müəyyən edilməməsi və icra tədbirlərinin ardıcılığının pozulması nəticəsində tərtib edilmiş [REDACTED] nömrəli protokol hüquqi nəticə doğurmur və etibarsız hesab edilməlidir.

Bununla yanaşı, məhkəmə iddiaçının mübahisəli yaşayış sahəsinə dair dövlət reyestrindən çıxarışın etibarsız sayılması və ləğv edilməsi tələbinin təmin edilməsini qismən mümkün hesab edir.

Məhkəmə qeyd edir ki, iş materiallarına əlavə edilmiş sənədlərdən görünür ki, çıxarış cavabdeh [REDACTED]nin adına [REDACTED] 2019-cu il tarixdə keçirilmiş hərracın yekunları üzrə tərtib edilmiş [REDACTED] nömrəli protokol əsasında verilib. Lakin məhkəmə araşdırması zamanı müəyyən edilmişdir ki, həmin protokol etibarsızdır.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
[REDACTED]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

Məhkəmə qeyd edir ki, etibarsızlıq burada hüquqi baxımdan xüsusi mənaya malikdir: etibarsız sayılması o deməkdir ki, sənəd yaradıldığı andan hüquqi qüvvəyə malik olmayıb. Hərracın keçirilməsi mərhum [redacted] və onun vərəsələri barədə məlumat verilmədən, hüquqi prosedurların pozulması ilə həyata keçirildiyindən, protokol mülki hüquq subyekti kimi fəaliyyət göstərmək imkanına malik deyil və nəticə etibarilə hüquqi təsir yaratmır.

Məhkəmə müəyyən edir ki, daşınmaz əmlaka dair dövlət qeydiyyatı səlahiyyətli orqan tərəfindən təqdim edilmiş sənədlər əsasında aparılmışdır və həmin qeydiyyatın həyata keçirildiyi tarixdə qeydiyyat orqanı üçün aşkar və birmənalı hüquqi maneələrin mövcudluğu sübuta yetirilməmişdir. Qeydiyyat orqanı hərracın nəticələri barədə tərtib edilmiş protokola və icra orqanı tərəfindən təqdim edilmiş sənədlərə əsaslanaraq müvafiq çıxarışı vermişdir. Yəni, çıxarış yaradıldığı andan rəsmi qaydada mövcud olmuş, dövlət qeydiyyatı prosedurlarına uyğun hazırlanmış və hüquqi təsdiq sənədi kimi qüvvəyə malikdir. Çıxarışın etibarlılığı burada onun formallığı və rəsmi təsdiqi ilə müəyyən edilir və məhkəmə tərəfindən pozulmadığı təsdiqlənir.

Lakin məhkəmə hesab edir ki, çıxarışın hüquqi təsiri yalnız onun əsası olan sənəd — bu halda protokol — mövcud olduqda həyata keçirilə bilər. Protokolun etibarsızlığı səbəbindən, çıxarışın hüquqi təsir göstərmək qabiliyyəti tamamilə itmişdir, çünki dövlət reyestrindən çıxarış yalnız hüquqi əsasın təsdiqi funksiyasını yerinə yetirir. Beləliklə, çıxarışın hüquqi qüvvəsi bağlı olduğu protokolla birlikdə məhdudlaşdırılmışdır. Bunları nəzərə alaraq məhkəmə hesab edir ki, cavabdeh [redacted] [redacted]nin adına 27.09.2019-cu il tarixində Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [redacted], mənzil [redacted] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi üçün verilmiş [redacted] qeydiyyat nömrəli dövlət reyestrindən çıxarış etibarsız hesab edilməsə belə ləğv edilməlidir.

Beləliklə, məhkəmə hesab edir ki, iddia tələbi qismən təmin edilmədi, "Hidayətoğlu Şirkətlər Qrupu" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [redacted], mənzil [redacted] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi barədə keçirilmiş [redacted] 2019-cu il tarixli hərracın nəticələri haqqında [redacted] nömrəli protokol etibarsız hesab edilməli, cavabdeh [redacted]nin adına 27.09.2019-cu il tarixində Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [redacted], mənzil [redacted] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi üçün verilmiş [redacted] qeydiyyat nömrəli dövlət reyestrindən çıxarış ləğv edilməlidir.

Şərh olunanlara əsaslanaraq və Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 216-220, 227, 233, 360-cı maddələrini rəhbər tutaraq, məhkəmə

QƏT ETDİ:

İddiaçı [redacted]nin cavabdehlər [redacted] [redacted]ya və "Capitals Auction" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinə qarşı (üçüncü şəxs qismində [redacted] qızı cəlb edilməklə) "hərracın yekunları barədə protokolun və dövlət reyestrində qeydiyyatın və müvafiq çıxarışın etibarsız hesab edilərək ləğv edilməsi" tələbinə dair iddiası qismən təmin edilsin.

"Hidayətoğlu Şirkətlər Qrupu" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [redacted], mənzil [redacted] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi barədə keçirilmiş [redacted] 2019-cu il tarixli hərracın nəticələri haqqında [redacted] nömrəli protokol etibarsız hesab edilsin.

Cavabdeh [redacted]nin adına 27.09.2019-cu il tarixində Bakı şəhəri, Nizami küçəsi ev [redacted], mənzil [redacted] ünvanında yerləşən yaşayış sahəsi üçün verilmiş [redacted] qeydiyyat nömrəli dövlət reyestrindən çıxarış ləğv edilsin.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
[redacted]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056

İddia qalan hissədə təmin edilməsin.

Qətnamədən rəsmi qaydada verildiyi gündən 1 (bir) ay müddətində Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi vasitəsi ilə ("Elektron məhkəmə" informasiya sistemində yaradılmış elektron kabinet vasitəsilə) Bakı Apellyasiya Məhkəməsinə apelyasiya şikayəti verilə bilər.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Əfsanə Heydərova

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
[Redacted]

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.

S/N: 056