

*Qanunvericilik fəaliyyətinin əsas məqsədlərindən biri ictimai münasibətlərdə hüquqi müəyyənlik prinsipinin təmin edilməsidir. Hüquqi müəyyənlik prinsipi tələb edir ki, həm vətəndaşlar arası, həm də vətəndaş-publik hakimiyyət arası münasibətlərdə hüquqla nizamlanmayan boz zonalar olmasın.*

*Rəsmi məlumata əsasən aparılmış monitroinq nəticəsində Bakı şəhəri və şəhər ətrafı ərazilərdə 500.000 artıq sənədləşdirilməmiş ev vardır. Bu evlərin əksəriyyətin mövcudluq yaşı 30 ildən artıqdır. Belə ki, Bakı şəhərində artıq bu müddətdən artıq mövcud olan özbaşına salınmış yaşayış massivləri mövcuddur. Baxmarayaraq ki, bu evlərin mövcudluğu publik hakimiyyət tərəfindən uzun illərdir qəbul edilir və onların idarə edilməsi ilə oturuşmuş inzibati praktika var. Həmin evlərin rəsmi tanınması nəticəsində yaranmış evlərin hüquqi rejiminin qeyri-müəyyənliyi onlarla bağlı hüquq münasibətlərində, bu evlərin əmlak olaraq mülki dövriyyəsinə problemlər yaradır.*

*Azərbaycanda 2006-cı ildən başlayaraq Dünya Bankı birlikdə həyata keçirilən Daşınmaz Əmlakı qeydə alınması layihəsi çərçivəsində qeydiyyatı olmayan daşınmaz əmlakların mexanizmlərinin hazırlanması, texniki tədbirlərin həyata keçirilməsini nəzərdə tutulurdu. Lakin bu günə kimi Daşınmaz əmlakın Dövlət reyestrinin aparılmasının həyata keçirən qurumlarda müxtəlif struktur islahatları aparılsa da, özbaşına tikililərin probleminin həll edilməsi ilə bağlı müxtəlif komissiyalar yaradılsa da, problem yerində tərpənməyib.<sup>1</sup>*

*2000-ci ilin sentyabr ayının 1-dən qüvvəyə minmiş Mülki Məcəllə<sup>2</sup> özbaşına inşa edilmiş və dövlət reyestrində qeydə alınmamış tikililərə mülkiyyət hüququnun tanınmaması ilə bağlı bir sıra əsaslar müəyyən edilib.*

*Mülki Məcəllənin 180.3-cü maddəsi müəyyən edir ki, özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ məhkəmə tərəfindən o şəxs üçün tanına bilər ki, tikinti aparılmış torpaq sahəsi onun mülkiyyətində olsun. Lakin monitroinq nəticəsində müəyyən edilmiş sənədləşməsi olmayan evlərin əksəriyyəti torpaq üzərində hüquqları təsbit edilməmiş vətəndaşlara məxsus evlərdir.*

*Bundan əlavə Mülki Məcəllənin 179-cu maddəsi daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun yaranması üçün müddətlər müəyyən edirdi. Məcəllənin 179.1-ci maddəsində deyilirdi: “Daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi olmayan, lakin on il ərzində ona öz əmlakı kimi vicdanla, açıq və fasiləsiz sahiblik edən fiziki və ya hüquqi şəxs bu əmlaka mülkiyyət hüququ əldə edir (əldə etmə müddəti).”*

*28 yanvar 2002-ci ildə Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası Məhkəməsi bu normanı şərh edərək Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnu əldə etmə müddətini müəyyənləşdirən 179-cu maddəsinin hüquqi qüvvəsinin 2000-ci il sentyabrın 1-dən sonra yaranan hüquq münasibətlərinə tətbiq olunduğunu müəyyən etdi.<sup>3</sup>*

*23 dekabr 2003-cü ildə Mülki Məcəlləyə dəyişiklik edilərək 179.1-ci maddədə müəyyən edilmiş müddət 10 ildən on beş ilə qaldırıldı. 24 iyun 2005-ci ildə isə bu norma ümumiyyətlə mülki Məcəllədən çıxarıldı.*

<sup>1</sup> <http://projects.worldbank.org/P100582/real-estate-registration?lang=en&tab=details>

<sup>2</sup> <http://e-qanun.az/code/8>

<sup>3</sup> (“Azərbaycan” qəzeti 31 yanvar 2002-ci il, № 25, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası Məhkəməsinin Məlumatı №2/2002)

*Bundan əlavə Mülki Məcəllədən daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun tanınmasının əsasları Məcəllənin 178-ci maddəsi ilə də müəyyən edilib.*

*Belə ki, Məcəllənin 178.6-cı maddəsində deyilir ki, “Əgər şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmamış daşınmaz əmlaka faktik mülkiyyətçi hüququ ilə 30 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, o, mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını tələb edə bilər. Eyni şərtlərlə bu hüquq həmçinin o daşınmaz əmlakın sahibinə mənsubdur ki, onun mülkiyyətçisi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən bəlli olmasın və ya 30 il əvvəl ölmüş və ya mülkiyyətin sahiblik müddətinə görə əldə edilməsi müddətinin əvvəlində xəbərsiz itkin düşmüş elan olunsun. Lakin qeydiyyat, rəsmi elan olunmuş müddətdə etiraz verilmədikdən və ya rədd edildikdən sonra yalnız məhkəmənin qərarı ilə aparılmalıdır.”*

*Lakin normanın altına düşən xeyli daşınmaz əmlak olmasına baxmayaraq bu norma faktiki olaraq işləmir. Bunun əsas səbəblərindən biri kimi, Konstitusiyaya Məhkəməsinin 179.1-ci maddəsi ilə ortaya qoyduğu hüquqi mövqeyin bu normaya da şamil edilməsidir. Yəni Mülki Məcəllənin 178.6-cı maddəsi də faktiki 2000-ci ilin sentyabr ayının 1-dən sonra, yaranan münasibətlərə şamil edilməli olduğu qəbul edilib. Beləliklə bu norma real olaraq 2030-cu ildən sonra işlək normaya çevriləcək.*

*Lakin Konstitusiyanın<sup>4</sup> 149-cu maddəsinin VII hissəsinə əsasən fiziki və hüquqi şəxslərin hüquqi vəziyyətini yaxşılaşdıran, hüquq məsuliyyətini aradan qaldıran və ya yüngülləşdirən normativ hüquqi aktların qüvvəsi geriyyə şamil edilir. Başqa normativ hüquqi aktların qüvvəsi geriyyə şamil edilmir.*

*Eyni ilə Mülki Məcəllənin 7-ci maddəsində mülki qanunvericiliyin zamana görə qüvvəsi ilə bağlı müddəalar müəyyən edilib:*

*“7.1. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 149-cu maddəsinin VII hissəsində nəzərdə tutulanlar istisna olmaqla, mülki qanunvericilik müddələrinin geriyyə qüvvəsi yoxdur və onlar qüvvəyə mindikdən sonra əmələ gəlmiş münasibətlərə tətbiq edilir.*

*7.2. Qanunla birbaşa nəzərdə tutulmuş hallarda mülki qanunvericiliyin geriyyə qüvvəsi ola bilər.*

*7.3. Mülki hüquq subyektlərinə ziyan vurarsa və ya onların vəziyyətini pisləşdirsə, mülki qanunvericiliyin geriyyə qüvvəsi ola bilməz.”*

*Beləliklə hesab edirik ki, statusu müəyyən evlərlə bağlı yaranmış qeyri müəyyənliliyi aradan qaldırmaq üçün Mülki Məcəllənin 178.6-cı maddəsinə işlək normaya çevirmək lazımdır. Bunun üçün bu normanın qüvvəsini geriyyə şamil edilməlidir. Qeyd edək ki, Mülki Məcəllədə olan normanın geriyyə şamil edilməsi barədə birbaşa normanın qəbul edilməsi təcrübəsi artıq mövcuddur.<sup>5</sup> Eyni ilə qeyd olunan normaya onun qüvvəsini birbaşa geriyyə şamil edən norma əlavə edilməlidir. Aşağıda təklif etdiyimiz birinci layihə məhz bu məsələ ilə bağlıdır.*

<sup>4</sup> <http://www.e-qanun.az/framework/897>

<sup>5</sup> Bu Mülki Məcəllənin 228.5-ci maddəsində edilib.

*O da qeyd olunmalıdır ki, evlərin dövlət reyestrində mülkiyyət kimi qeydə alınmaması dövlətlə vətəndaşlar arasında yaranmış qeyri müəyyənlikdir və bu münasibətlərin tənzimlənməsi bir qayda olaraq digər mülki hüquq subyektlərinin vəziyyətini pisləşdirməməlidir.*

*Mülki Məcəllənin 178.6-cı maddəsinin tezliklə işlər vəziyyətə gətirilməsinin ikinci yolu maddənin birinci cümləsində nəzərdə tutulan mülkiyyət hüququnun əmələ gəlməsi müddətini 30 ildən 20 ilə endirməkdir. Bununla bağlı ikinci layihə təqdim olunur.*

*Bu normaın qəbul edilməsi məhkəmə tərəfindən vətəndaşların inşa etdikləri və 30 il müddətində istifadə etdikləri yaşayış evlərinə mülkiyyət hüququ tanınacaqdır. Bu qətnamələr əsasında vətəndaşlar daşınmaz əmlaklarını daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alıdara bilirlər. Bunun üçün digər qanunvericilik aktlarında da müvafiq normalar artıq mövcuddur.*

*Mülki Prosesual Məcəllənin 307.2.6-cı maddəsində məhkəmələrin yuxarıda məsələrlə bağlı ərizələrə baxılması üçün prosesual əsaslar nəzərdə tutulub.*

*Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Qanunun 8.0.4-cü və Mülki Məcəllənin 139-1.1.4-cü maddələrinə görə qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarları daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklüliyünün) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün əsas hesab olunur.*

## **LAYİHƏ**

### **Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində dəyişiklik edilməsi haqqında**

#### **AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU**

Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 94-cü maddəsinin I hissəsinin 12-ci bəndini rəhbər tutaraq, “Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətlər Məcəlləsində dəyişikliklər edilməsi haqqında” 2016-cı il 14 oktyabr tarixli 355-VQD nömrəli Qanununun tətbiqi ilə əlaqədar **qərara alır**:

**Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin** (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2000, № 4, I kitab, maddə 250, № 5, maddə 323; 2002, № 12, maddə 709; 2003, № 8, maddə 420; 2004, № 3, maddə 123, № 5, maddə 318, № 6, maddə 415, № 10, maddə 761, № 11, maddə 901; 2005, № 2, maddə 61, № 6, maddə 466, № 8, maddələr 684, 692, 693, № 11, maddə 996, № 12, maddə 1085; 2006, № 2, maddə 68, № 3, maddə 225, № 5, maddə 387, № 6, maddə 478, № 8, maddə 657, № 12, maddə 1005; 2007, № 2, maddə 80, № 6, maddə 560, № 8, maddə 745, № 10, maddə 937, № 11, maddə 1053, № 12, maddələr 1215, 1219; 2008, № 3, maddə 145, № 6, maddə 456, № 7, maddə 602, № 12, maddə 1049; 2009, № 2, maddə 47, № 5, maddə 295, № 6, maddə 404, № 7, maddə 517; 2010, № 2, maddə 75, № 3, maddə 171, № 4, maddələr 265, 266, 276; 2011, № 2, maddə 71, № 7, maddə 586, № 8, maddə 750, № 12, maddələr 1073, 1102; 2012, № 1, maddə 5, № 5, maddə 403, № 6, maddə 498; 2013, № 1, maddə 15, № 6, maddə 620, № 11, maddə 1280, № 12, maddələr 1469, 1478; 2014, № 2, maddə 96, № 7, maddə 768; 2015, № 3, maddə 254, № 5, maddə 512, № 7, maddə 814, № 10, maddə 1093; 2016, № 1, maddə 26, № 2, I kitab, maddələr 186, 204, № 3, maddə 401, № 4, maddələr 640, 646, № 6, maddə 1005, № 7, maddə 1248, № 12, maddələr 1998, 2018; 2017, № 2, maddələr 151, 153, № 5, maddələr 703, 735, № 6, maddə

1035) 178.6-ci maddəsində “Əgər şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmamış daşınmaz əmlaka faktik mülkiyyətçi hüququ ilə 30 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, o, mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını tələb edə bilər.” sözlərindən sonra “Bu normanın qüvvəsi 2000-ci ilin sentyabr ayının 1-dən əvvəl yaranan münasibətlərə şamil edilir.” sözləri əlavə edilsin.

## **LAYİHƏ 2**

### **Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində dəyişiklik edilməsi haqqında**

#### **AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU**

Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 94-cü maddəsinin I hissəsinin 12-ci bəndini rəhbər tutaraq, “Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətlər Məcəlləsində dəyişikliklər edilməsi haqqında” 2016-cı il 14 oktyabr tarixli 355-VQD nömrəli Qanununun tətbiqi ilə əlaqədar **qərara alır**:

[Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin](#) (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2000, № 4, I kitab, maddə 250, № 5, maddə 323; 2002, № 12, maddə 709; 2003, № 8, maddə 420; 2004, № 3, maddə 123, № 5, maddə 318, № 6, maddə 415, № 10, maddə 761, № 11, maddə 901; 2005, № 2, maddə 61, № 6, maddə 466, № 8, maddələr 684, 692, 693, № 11, maddə 996, № 12, maddə 1085; 2006, № 2, maddə 68, № 3, maddə 225, № 5, maddə 387, № 6, maddə 478, № 8, maddə 657, № 12, maddə 1005; 2007, № 2, maddə 80, № 6, maddə 560, № 8, maddə 745, № 10, maddə 937, № 11, maddə 1053, № 12, maddələr 1215, 1219; 2008, № 3, maddə 145, № 6, maddə 456, № 7, maddə 602, № 12, maddə 1049; 2009, № 2, maddə 47, № 5, maddə 295, № 6, maddə 404, № 7, maddə 517; 2010, № 2, maddə 75, № 3, maddə 171, № 4, maddələr 265, 266, 276; 2011, № 2, maddə 71, № 7, maddə 586, № 8, maddə 750, № 12, maddələr 1073, 1102; 2012, № 1, maddə 5, № 5, maddə 403, № 6, maddə 498; 2013, № 1, maddə 15, № 6, maddə 620, № 11, maddə 1280, № 12, maddələr 1469, 1478; 2014, № 2, maddə 96, № 7, maddə 768; 2015, № 3, maddə 254, № 5, maddə 512, № 7, maddə 814, № 10, maddə 1093; 2016, № 1, maddə 26, № 2, I kitab, maddələr 186, 204, № 3, maddə 401, № 4, maddələr 640, 646, № 6, maddə 1005, № 7, maddə 1248, № 12, maddələr 1998, 2018; 2017, № 2, maddələr 151, 153, № 5, maddələr 703, 735, № 6, maddə 1035) 178.6-ci maddəsində “Əgər şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmamış daşınmaz əmlaka faktik mülkiyyətçi hüququ ilə 30 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, o, mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını tələb edə bilər.” cümləsində “30 il” sözləri, “20 il” sözləri ilə əvəz edilsin.