

## **İpotekada olan daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi üsulları**

Dövlət rəhbərliyinin apardığı uğurlu soaial-iqtisadi kursa uyğun olaraq, bazar iqtisadiyyatı münasibətləri inkişaf etdikcə, bir şəxsin digər şəxsin mülkiyyət hüququnda əsaslı iştirakını təmin edəcək müxtəlif hüquqi mexanizmlərin yaradılması məsələsi ortaya çıxır. Belə hüquqi formalardan biri olan ipoteka institutu bazar iqtisadiyyatı münasibətlərinin hakim olduğu bir şəraitdə mülki dövriyyənin inkişafında mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

İpoteka institutunun hüququn bir elementi olduğu və inkişaf edən respublikamızda əhalinin həyat səviyyəsinin, mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasına xidmət etdiyi, habelə, ölkəmizdə ipoteka sisteminin təşəkkül tapması və təkmilləşdirilməsi baxımından ipoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verilməsi üsullarının səciyyəvi cəhətlərinin öyrənilməsi vacibdir.

Azərbaycan Respublikasının mövcud qanunvericiliyində ipoteka institutu tək-cə mülki hüquq münasibətlərinə aid olan normativ-hüquqi aktları deyil, həm də sahibkarlıq fəaliyyətini tənzimləyən qanunvericilik aktlarını əhatə edir. İpoteka münasibətlərinin sahibkarlıq fəaliyyəti ilə bağlı olması bazar iqtisadiyyatı şəraitində onun aktuallığını daha da artırır. Çünki, dinamikada olan bazar iqtisadiyyatı ipotekasız mövcud ola və fəaliyyət göstərə bilməz. İpotekanın əsas və başlıca rolu bundan ibarətdir ki, o, mühüm və vacib kredit alətidir. Belə ki, iqtisadi dövriyyə subyektləri təsərrüfat fəaliyyətini həyata keçirmək üçün öz əmlaklarını ipotekaya qoyur və bankdan kredit alırlar. Bu istiqamətdə notariusun fəaliyyəti, təminatlı kreditorların hüquqlarının həyata keçirilməsinin yaxşılaşdırılması, səmərəliliyi, mövcud təminatlı əqdlər sistemində məhdudiyətlərin və qeyri-müəyyənliklərinin aradan qaldırılması, fiziki və hüquqi şəxslərin bu qəbildən olan əməliyyatları daha əlçatan, çevik, manesiz, səmərəli həyata keçirilməsinə öz töhfəsini verir.

Mülkiyyət hüququnun tərkib hissəsi olan sərəncam hüququnun həyata keçirilməsi əmlakın mənsubluğunun, vəziyyətinin və ya təyinatının dəyişdirilməsinə yönələn hüquqi fakt kimi çıxış edir. Sərəncam vermək hüququ mülkiyyətçiyə öz əmlakı barəsində qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada istənilən mülki-hüquqi əqd, o cümlədən girov və ya ipoteka müqaviləsi bağlamaq imkanı verir. Bu baxımdan, əşyanın girov və ya ipotekaya qoyulması mülkiyyətçinin sərəncam vermək səlahiyyətinin həyata keçirilməsi deməkdir.

Mülki Məcəllənin 269.1-ci 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.

Mülki hüquq müqavilələrindən irəli gələn öhdəliklərin icrasının təmin edilməsi ilə bağlı ipotekanın yaranması əsasları, onun dövlət qeydiyyatı, təmin olunmuş borcun və digər mülki hüquqi öhdəliyin ipoteka hesabına ödənilməsi qaydaları, tərəflərin hüquq və vəzifələri "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə tənzimlənir.

İpoteka hüququ, müqavilə üzrə əmələ gəlir. İpoteka müqaviləsində iki tərəf iştirak edir: ipoteka qoyan və ipoteka saxlayan. Əşyanı ipoteka qoyan yalnız onun mülkiyyətçisi ola bilər və o adətən əsas öhdəlik üzrə borclu şəxs qismində çıxış edir. İkinci tərəf – ipoteka saxlayan ipoteka hüququ olan şəxsdir və ona kreditor da deyilir. İpoteka saxlayan dedikdə, borclunun onun qarşısında pul və ya başqa öhdəliyinin icrasının təmin edilməsi

üçün ipoteka predmeti olan əşyaya tələb yönəltmək, həmin tələbi göstərilən əşya hesabına təmin etmək ixtiyarınamalik olan şəxs başa düşülür. Bütün hallarda kreditor və ipoteka saxlayan eyni şəxs olur, yəni ipoteka saxlayan rolunda yalnız kreditor çıxış edə bilər.

Girov və ipoteka hüququnun əsas təyinatı ondan ibarətdir ki, borclu (girov və ya ipoteka qoyan) öz öhdəliyini icra etmədikdə, kreditor (girov və ya ipoteka saxlayan) girov qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın dəyərindən öz borcunun ödənilməsində başqa kreditora nisbətən üstünlük hüququna malikdir.

İpoteka predmeti bölünməz əşyadırsa, yaxud başqa əsaslara görə, mülkiyyətçilərin ümumi mülkiyyətinə daxildirsə, onlar birgə ipoteka qoyanlar olurlar. Ümumi birgə mülkiyyətdə olan əşyanın ipoteka ilə yüklü edilməsi zamanı bütün mülkiyyətçilərin hüquqlarının və qanuni maraqlarının qorunması məqsədilə birgə mülkiyyətdə olan əşyaya dair sərəncamçılıq bütün mülkiyyətçilərin razılığı ilə həyata keçirilir. Belə ki, ümumi mülkiyyətdə olan əmlaka bütün mülkiyyətçilər birlikdə sahiblik edir və onun barəsində sərəncam verirlər. Ümumi paylı mülkiyyətin iştirakçılarının hər biri isə, öz paylarını digər mülkiyyətçilərin razılığı olmadan ipotekaya qoya bilər.

İpotekada olan daşınmaz əmlak üzrə sərəncam hüququnun həyata keçirilməsi "İpoteka haqqında" Qanunun 30-cu maddəsi ilə tənzimlənir.

Həmin Qanunun 30.1-ci maddəsinə əsasən, İpoteka 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).

İpoteka saxlayanın razılığı ilə, o cümlədən ipoteka saxlayanla ipoteka qoyanın notariat qaydasında təsdiq edilmiş razılaşması üzrə ipoteka predmeti satılarkən də, əldə olunan vəsait notariusun depozit hesabı vasitəsilə qanunvericiliyə müvafiq olaraq tərəflərin razılığına uyğun olaraq bölüşdürülür.

İpoteka haqqında qanunvericiliyə edilmiş son əlavə və dəyişikliklərə görə isə, ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinin əsas öhdəlik üzrə tələblərin ödənilməsinə kifayət etdiyi hallarda, ipoteka qoyan ipoteka predmetini özgəninkiləşdirə və ipoteka saxlayana əsas öhdəlik üzrə borclarını ödəyə bilər. İpoteka qoyan əsas öhdəliyin həcmi barədə arayışı notarius təqdim edir. Bu halda notarius ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinə dair müqaviləni təsdiqləyir, ipoteka saxlayanın tələblərinin tam ödənilməsinə dair müəyyən edilmiş məbləğin ipoteka saxlayanın hesabına köçürülməsini təmin edir. Əldə olunan vəsait notariusun depozit hesabı vasitəsilə qanunvericiliyə müvafiq olaraq tərəflərin razılığına uyğun olaraq bölüşdürülür.

Daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi ilə bağlı müqavilələrin hüquqi baxımdan düzgünlüyünü və icrasının təminatlılığının möhkəmləndirilməsi, gələcəkdə yarana biləcək mübahisələrin qarşısının alınması və nağdsız hesablaşmaların aparılmasının stimullaşdırılması məqsədilə pul məbləğlərinin depozit hesabı vasitəsilə verilməsi, ödəmənin bank köçürməsi ilə aparılması və bu yolla ödənişin qeydə alınması mexanizmi bu sahədə əhəmiyyətli və səmərəli bir addım olmuşdur.

İpotekada olan daşınmaz əmlakın realizə olunması üsullarından biri də notariusun icra qeydi əsasında, əmlka tutma yönəldilməsidir. Belə ki, notariusun icra qeydi ilə ipoteka predmetinin satılmasına hüquqi əsas yaranır və satışdan əldə olunan gəlir “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq bölüşdürülür. Son dövrdə icra qeydlərininelektron qaydada aparılması təmin olunmuş və icra qeydlərinin aparılması statistikasını əhəmiyyətli dərəcədə artmışdır.

İpotekada olan daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsinə və icra qeydlərinin aparılmasına dair notariat hərəkatları aparılarkən müqavilə üzrə tərəflərin hüquq və mənafelərinin təmin olunması baxımından qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş zəruri sənəd və arayışların “Elektron notariat” informasiya sisteminin imkanlarından istifadə etməklə əldə edilməsi, fiziki və hüquqi şəxslərə daha çevik və keyfiyyətli hüquqi xidmətlərin göstərilməsinə, əvvəllər tələb edilən bir sıra sənədlərin toplanması və bununla da digər qurumlara müraciət olunması zərurətinin aradan qaldırılmasına və bu prosesin rahat və operativ həyata keçirilməsinə xidmət etmişdir.

**Tamerlan Qurban,**

**Qəbələ regional “ASAN xidmət” mərkəzində Notariat ofisinin notariusu**