

Daşınmaz əmlaka vərəsəlik hüququnun notariat qaydasında təmin olunması imkanları

Müstəqillik yolunda davamlı olaraq irəliləyən ölkəmizin hüquqi dövlət quruculuğunda müasir qanunvericilik sisteminin yaradılması və təkmilləşdirilməsi əsas inkişaf istiqamətlərindən biridir.

Əsas Qanunumuz olan Konstitusiyanın dövlətin əsaslarının müəyyən olduğu II fəslində 15-ci maddəyə görə Azərbaycan Respublikasında iqtisadiyyatın inkişafı müxtəlif mülkiyyət növlərinə əsaslanaraq xalqın rifahının yüksəldilməsinə xidmət edir.

2000-ci ildə qüvvəyə minmiş yeni Mülki Məcəllənin üzərinə mülki dövriyyəni hüquqi baxımdan təmin etmək, sahibkarlıq fəaliyyətini dəstəkləmək və sərbəst bazar iqtisadiyyatının inkişafına şərait yaratmaq vəzifələri qoyulmuşdur.

Ümummillə lider Heydər Əliyevin yaratdığı hüquqi dövlət konsepsiyasına sadıq qalaraq son illər ərzində ölkə başçısı cənab İlham Əliyevin siyasi iradəsi və təşəbbüskarlığı nəticəsində müasir qanunvericilik sisteminin əsası qoyulmuş, sosial və iqtisadi inkişafa geniş imkanlar açılmışdır.

Azərbaycan Respublikasının hüquq sistemi Kontinental Avropa hüquq sistemində uyğun olmaqla Roman-german hüquq ailəsinə daxildir. Burada ictimai münasibətlər əvvəlcədən yazılmış və dərc edilmiş qanunlarla tənzimlənir. Buna görə də, qanunvericinin qayəsi qanunların həyatın yeni çağırışlarına cavab verməsidir.

Kontinental Avropa hüquq sisteminin əsas dayaqlarından biri yazılı sübutlara üstünlük verilməklə ictimai münasibətlərdə qanunçuluğun yüksək səviyyədə təminidir.

Digər ölkələrdə olduğu kimi yazılı sübutları yaradan və dövriyyəyə təqdim edən notariat Azərbaycanda yüksək inkişaf mərhələsini keçmişdir. Bu sistem bazar iqtisadiyyatı dövründə qanunçuluğun əvəzəlməz təminatçısına çevrilmişdir. Sırr deyil ki, cəmiyyətdə notariatın nüfuzu davamlı olaraq artmaqdadır. Belə ki, notariat mülki dövriyyənin azadlığını və sabitliyini təmin edən əsas hüquqi vasitələrdən biridir.

Notariat sahəsində aparılmış islahatlar və "Elektron notariat" informasiya sisteminin tətbiqi də notariat hərəkətlərinin keyfiyyətini artırmış, notariat sahəsində vətəndaşlara çevik və keyfiyyətli xidmət göstərilməsinə imkan yaratmışdır. Belə ki, "Elektron notariat" informasiya sistemi digər informasiya sistemlərinə inteqrasiya olunmuş, bunun nəticəsində notariat hərəkətlərinin aparılması üçün tələb edilən məlumat və sənədlərin real vaxt rejimində əldə olunması və istifadəsi təmin edilmişdir.

Konstitusiyanın 29-cu maddəsinə görə hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır: "Mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Hər kəsin mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlak ola bilər. Mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir".

Əsas Qanunun həmin maddəsinin 7-ci hissəsinə əsasən, dövlət vərəsəlik hüququna təminat verir.

Göründüyü kimi, insan və vətəndaş hüquqlarının önündə yer alan mülkiyyət hüququ, o cümlədən hər kəsin mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlakın olmasının mümkünlüyü və dövlətin vərəsəlik hüququna təminat verməsi əsas Qanun səviyyəsində təsbit edilmişdir.

Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, mülkiyyətçinin öz əmlakına, o cümlədən daşınmaz əmlakına sahiblik, ondan istifadə və onun üzərində sərəncam vermək hüquqları məhdudlaşdırıla bilməz.

Mülki Məcəllənin 135-ci maddəsinə görə, əşyalar daşınmaz və daşınar ola bilər: "Torpaq sahələri, yer tək sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan (ondan ayrıla bilməyən) digər əşyalar, yəni təyinatına tənəsübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır. Torpaq sahəsi və torpaqla möhkəm bağlı olan (ondan ayrıla bilməyən) əşya vahid daşınmaz əşyadır və vahid mülkiyyət obyektidir."

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ müxtəlif yollarla əldə edilir. Bu yollardan biri də vərəsəlikdir. Bununla bağlı notariat hərəkətləri kifayət qədər əhəmiyyətli və mürəkkəb hüquq münasibətlərinin dərin təhlili və vərəsəlik işi üzrə müvafiq tənzimləmənin və təsdiqləmənin həyata keçirilməsindən ibarətdir.

Vərəsəlik münasibətləri əsasən, Mülki Məcəllə ilə tənzimlənir. Həmin Məcəllənin 10-cu bölməsi (1133-1325-ci maddələr) vərəsəlik hüququna həsr olunmuşdur. Məcəllənin "Vərəsəlik anlayışı" adlanan 1133-cü maddəsinə əsasən, ölmüş şəxsin (miras qoyanın) əmlakı başqa şəxslərə (vərəsələrə) qanun üzrə və ya vəsiyyət üzrə və ya hər iki əsasla keçir.

Qanun üzrə vərəsəlik (ölmüş şəxsin əmlakının qanunda göstərilmiş şəxslərə keçməsi) o zaman qüvvədə olur ki, miras qoyan vəsiyyətnamə qoymur, yaxud vəsiyyətnamə tamamilə və ya qismən etibarsız sayılır.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin "Vərəsələr" başlıqlı 1134-cü maddəsinə görə, qanun üzrə vərəsəlik zamanı vərəsələr miras qoyanın öldüyü məqamda sağ olmuş şəxslər, habelə miras qoyanın ölümündən sonra doğulmuş uşaqları ola bilərlər: "Vəsiyyət üzrə vərəsəlik zamanı vərəsələr miras qoyanın

öldüyü məqamda sağ olmuş şəxslər, habelə miras qoyanın sağlığında mayası bağlanmış və onun ölümündən sonra doğulmuş şəxslər, bu şəxslərin onun uşaqları olub-olmadığına, habelə hüquqi şəxslər olub-olmadığına baxmayaraq, ola bilərlər".

Notarius qanun üzrə vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verərkən Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1159-cu maddəsinin tələblərini, yəni vərəsələrin qohumluq dərəcələri nəzərə alınmaqla vərəsələrin dairəsini müəyyən edir.

Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyinin "Elektron notariat" informasiya sistemi vərəsəlik işlərinin həllində mühüm texniki və icraedici rol oynayır. Belə ki, bu sistem vasitəsilə vərəsəlik hüququ ilə bağlı aşağıda göstərilən məlumatlar real vaxt rejimində əldə edilir: mirasın açıldığı yer və ərazi aidiyyəti, vərəsələrin dairəsi, digər notariat ofisində vərəsəlik işinin açılıb-açılmaması, miras qoyanın vəsiyyətnaməsi və onun qüvvədə olub-olmaması, mirası qəbul etmiş və ya ondan imtina etmiş vərəsələrin təsdiqlənmiş ərizələri və sair.

"Elektron notariat" informasiya sisteminin tətbiqi aparılan notariat hərəkətlərinin keyfiyyətini artırmış, notariat sahəsində vətəndaşlara daha çevik və keyfiyyətli xidmət göstərilməsinə şərait yaratmış, notariat sənədlərinin qanunauyğunluğu tam təmin edilmişdir.

Bu sistem vasitəsilə notarius real vaxt rejimində daşınmaz əmlakın təsvirinə, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlara və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayış əldə edir ki, bu da vətəndaşları həmin sənədin əldə edilməsi üzrə qayğılardan azad edir.

"Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 57-ci maddəsinə əsasən, mirasın açıldığı yerin notariusu vərəsəlik yolu ilə əldə edilən əmlaka vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnaməni vərəsələrə mülki qanunvericiliklə müəyyən edilmiş müddətlərdə verməlidir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1246-cı maddəsində mirasın qəbul edildiyi müddət öz əksini tapmışdır. Həmin maddəyə görə, "vərəsə vərəsəliyə çağırıldığını bildiyi və ya bilməli olduğu gündən üç ay ərzində mirası qəbul edə bilər. Miras açıldığı gündən altı ay keçdikdən sonra mirasın qəbuluna yol verilmir".

Vərəsə notariat ofisinə mirası qəbul etdiyi barədə ərizə verdikdə və ya əmlaka sahiblik etməyə və ya əmlakı idarə etməyə faktik başladıqda və bununla da mirası qəbul etdiyini şəxsiz nümayiş etdirdikdə miras vərəsə tərəfindən qəbul edilmiş sayılır.

Vərəsə mirasın bir hissəsinə sahiblik etməyə faktik başladıqda hesab edilir ki, mirasın nədə ifadə edilməsindən və harada olmasından asılı olmayaraq, o, mirası tamamilə qəbul etmişdir.

Bəs miras qoyan daşınmaz əmlaka dair hüquqlarını dövlət qeydiyyatına almadan öldüyü halda bu hüquqlar vərəsəliklə necə keçir? Qeyd etmək lazımdır ki, Mülki Məcəllənin 1151.1-ci maddəsinə görə mirasa (miras əmlaka) miras qoyanın öldüyü məqamədək malik olduğu əmlak hüquqlarının (miras aktivi) və vəzifələrin (miras passivi) toplusu daxildir.

Miras qoyanın əmlak hüquqları dövlət qeydiyyatına alınıb-alınmamasından asılı olmayaraq mirasın tərkibinə daxildir. Bu hüquqların rəsmiləşdirilməməsi heç də onun itirilməsinə əsas vermir. Sadəcə, həmin hüquqlar bütünlüklə vərəsəyə keçdiyindən rəsmiləşdirilmə prosesi də vərəsənin adıyyəti quruma müraciəti əsasında aparılır.

Belə ki, "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 22.2-ci maddəsinə əsasən müqavilə və ya digər əsaslara görə, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və ya digər əşya hüququnu əldə etmiş şəxs həmin hüququ təsdiq edən çıxarış almadan öldükdə onun qanun və ya vəsiyyət üzrə vərəsəsinə hüququn ölmüş şəxsə məxsus olması haqqında arayışı qeydiyyat orqanı verir. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında çıxarış həmin arayış əsasında verilmiş vərəsəlik sənədləri təqdim edən vərəsənin adına rəsmiləşdirilir.

Daşınmaz əmlaka hüquq müəyyənədiçi sənədi Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Ərazi İdarəsindən əldə edən vərəsə həmin sənədi notariusa təqdim edərək vərəsəlik şəhadətnaməsini alır. Bu şəhadətnamə isə, vərəsənin adına çıxarışın verilməsi üçün əsasdır.

Mirasın vaxtında qəbul edilməsi vərəsəlik hüququnun vacib şərti hesab edilir. Belə ki, miras vaxtında qəbul edilmədiyi halda vərəsəlik hüququna xitam verilir və miras bütünlüklə onu qəbul etmiş vərəsəyə verilir (Mülki Məcəllənin 1273-1-ci maddəsi). Ona görə də, miras qoyanın vərəsəsi olmaq heç də mirası əldə etmək üçün kifayət etmir. Vərəsə mirasın açıldığı gündən altı ay ərzində mirasın qəbuluna dair iradəsini ifadə etməlidir.

Əgər vərəsə mirası qəbul etməzsə və sadəcə susarsa, onun vərəsəlik hüququ itirilmiş olur.

Qeyd edilməlidir ki, vərəsə mirasın qəbulundan imtina edilməsi haqqında mirasın qəbulu üçün nəzərdə tutulmuş müddətdə notariusa ərizə verə bilər. Bu ərizəni notariusa verən vərəsə bilməlidir ki, mirasdan imtina ərizəsi verməklə mirasdan pay almaq hüququna xitam verir və mirasdan imtina haqqında ərizəni geri götürə bilməz.

Notarius daşınmaz əmlaka vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnaməni mirası qəbul etmiş vərəsələrin yazılı ərizəsi ilə bütün vərəsələrə və ya onların arzusundan asılı olaraq hər birinə ayrılıqda verir.

Notarius vəsiyyətnamə üzrə daşınmaz əmlaka vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verərkən mirasda məcburi pay hüququ olan şəxslərin dairəsini

yoxlayır. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1193-cü maddəsinə əsasən, vəsiyyət edənin uşaqlarının, valideynlərinin və arvadının (ərinin) vəsiyyətnamənin məzmunundan asılı olmayaraq mirasda məcburi payı vardır. Bu pay qanun üzrə vərəsəlik zamanı onlara çatası payın yarısını (məcburi pay) təşkil etməlidir.

Notarius vərəsəlik şəhadətnaməsini tərtib edərkən şəhadətnamənin mətnində daşınmaz əmlakın ümumi sahəsini (yaşayış və yardımçı sahələri, yaşayış otağının sayını), ünvanı, ümumi mülkiyyətdən öləne çatası pay (hissə), hansı hüquq müəyyənedici sənədə əsasən miras qoyana məxsus olması, eləcə də həmin əmlakın yüklü olub-olmamasına dair arayış barədə məlumatları (tarixi, nömrəsi və s.), qeyri-yaşayış və torpaq sahələrinə dair müvafiq məlumatları göstərir.

Vərəsələrə daşınmaz əmlaka vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə mirasın açıldığı gündən altı ay keçdikdən sonra verilir.

Son illər, vərəsəlik hüquqlarının notarial sənədləşdirilməsi – bu sahədə hüquqi bazanın və elektron imkanların təkmilləşərək yeni səviyyəyə çıxması nəticəsində daha rahat, asan və operativ həyata keçirilməkdədir.

Sonda qeyd etmək istərdim ki, vərəsəlik hüquqlarının notarius vasitəsilə rəsmiləşdirilməsi, mirasa daxil olan daşınmaz əmlaka hüquqların mübahisəsiz qaydada bərqərar olmasına hərtərəfli təminat verir.

Daxil Kərimov,

Bakı şəhər 21 saylı notariat ofisinin notariusu, hüquq üzrə fəlsəfə doktoru