

Daşınmaz əmlaka dair müqavilələr bağlanılarkən vətəndaşların hüquqlarının notarius tərəfindən müdafiəsi

Respublikamızda uğurla aparılan sosial-iqtisadi siyasət nəticəsində mülki dövriyyə və mülki-hüquq münasibətlərinin dairəsi genişlənməmişdir. Bu dinamikaya uyğun olaraq, mülki-hüquqi əqdlərin sayı artmaqda davam edir.

Mülki-hüquq münasibətlərində vətəndaşlarımızın hüquqlarının və qanuni mənafeələrinin qorunması daim diqqət mərkəzində saxlanılır. Vətəndaşlara göstərilən hüquqi xidmət səviyyəsinin artırılması və onların hüquqlarının mötəbər müdafiəsi notariat fəaliyyətinin vacib istiqamətlərini təşkil edir.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 61-ci maddəsinə əsasən, hər kəsin yüksək keyfiyyətli hüquqi yardım almaq hüququ vardır. Qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada keyfiyyətli hüquqi yardım göstərmək vəzifəsi olan subyektlərdən biri də notariat fəaliyyəti ilə peşəkarcasına məşğul olan şəxslər – notariuslardır. Belə ki, “Notariat haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda nəzərdə tutulmuş hüquqi hərəkətləri apararkən notariuslar obyektiv və qərəzsiz məsləhətlər verməklə, eləcə də sənədlərin tərtib və təsdiq edilməsi yolu ilə fiziki və hüquqi şəxslərə keyfiyyətli hüquqi yardım edir. Notarius öz vəzifələrini yerinə yetirərkən fiziki və hüquqi şəxslərə aparılan notariat hərəkətləri ilə bağlı hüquq və vəzifələrini izah edir, bu hüquqların həyata keçirilməsi və qanuni mənafeələrinin qorunması üçün köməklik göstərir, hüquqi məlumatsızlığın onlara vura biləcəyi ziyanın qarşısını almaq məqsədilə notariat hərəkətlərinin aparılması nəticələri barədə onlara xəbərdarlıq edir. Notarius marağı olmayan tərəf – arbitr olaraq bağlanan müqavilənin qanuniliyinin təminatçısı kimi çıxış edir, vətəndaşların hüquqlarının lazımi müdafiəsi və gələcəkdə mübahisəli vəziyyətin yaranmaması üçün qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş bütün tədbirləri yerinə yetirir. Notariuslar həmçinin “ilkin ədalət mühakiməsini həyata keçirən” müstəqil və qərəzsiz arbitr kimi mülki-hüquqi xarakterli mübahisəsiz məsələləri həll edir, bununla da məhkəmələrin və digər dövlət orqanlarının iş yükünü azaldır.

Notariat cəmiyyətdə mülki dövriyyənin iştirakçılarının hüquqlarının qorunmasını, xüsusi mülkiyyətin müdafiəsini, o cümlədən əmlak hüquqlarının mübahisəsizliyini və şübhəsizliyini təmin edir. Notariuslar mübahisəsiz hüquqları və faktları – əqdləri və etibarnamələri təsdiq edir, miras əmlakın mühafizə olunması üçün tədbirlər görür, vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələr verir, yaşayış evlərinin, mənzillərin açıq hərracdan əldə olunmasına dair şəhadətnamələr verir, sənədlərin bir dildən başqa dilə tərcüməsinin düzgünlüyünü, şəxsin sağ olması və ya müəyyən yerdə olması faktını, şəxslə fotosəkildəki şəxsin eyniliyini, sənədlərin təqdim olunduğu vaxtı təsdiq edir.

Notariat mülki-hüquqi dövriyyənin iştirakçılarının hüquqlarının və qanuni mənafeələrinin daha əhəmiyyətli dərəcədə qorunmasını əsasən əmlaka dair əqdlərin bağlanması və öhdəliklərin icrası zamanı həyata keçirir. Aparılan əməliyyatlar arasında daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi barədə müqavilələrin rəsmiləşdirilməsi vətəndaşların hüquqlarının müdafiəsi və təsdiqi baxımından mühüm yer tutur. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 144-cü maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Təsdiqləmə zamanı notarius və ya qanunla müəyyən edilmiş hallarda bu cür notarial hərəkəti etməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxslər əşyaya dair sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnu və müqavilənin qanunauyğunluğunu yoxlamalıdır. Onlar təsdiqlədikləri müqavilənin yanlışlığı üçün məsuliyyət daşıyır. Həmin Məcəllənin 337-ci maddəsinə görə, Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş şərtləri pozmaqla bağlanmış əqd etibarsızdır.

Göründüyü kimi, daşınmaz əmlaka sərəncam (alqı-satqı, bağışlama, dəyişdirmə, ipoteka, renta və s.) verilməsinə dair müqavilələrin notarial formasına riayət edilməməsi onun etibarsızlığına səbəb olur və heç bir hüquqi nəticə yaratmır.

Qeyd olunmalıdır ki, notarial formaya riayət edilməsi müqavilələrin etibarlılığını təmin edir, tərəflərin onun məzmunu barəsində qarşılıqlı razılışmalarını aydınlaşdırır, dəqiqləşdirir və müqavilənin bağlanması faktını təsdiq edir. Notarial təsdiq həmçinin, gələcəkdə yarana biləcək mübahisələrin qarşısını alır, müəyyən faktların məhkəmədə sübut edilməsi imkanını təmin edir. Bu məqsədlə notariuslar məsələyə obyektiv və qərəzsiz yanaşaraq konkret hallarda tətbiq olunacaq hüquq barədə, eləcə də ediləcək hərəkətlərin nəticəsi haqqında tərəflərə izah verir, müqavilənin məzmununun tərəflərin həqiqi niyyətlərinə uyğun gəlib-gəlmədiyini, iradə ifadəsini əks etdirib-etdirmədiyini araşdırır, yalnız bundan sonra qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq əqdin düzgün qaydada təsdiq edilməsini və rəsmiləşdirilməsini həyata keçirir. Bəzən mülki hüquq subyektlərində vacib əhəmiyyətli yanılma nəticəsində əqd və onun elementləri barəsində qeyri-düzgün, yalnız təsəvvür yaranır, iradə və onun xaricən ifadəsi bir-biri ilə ziddiyyət təşkil edir. Tərəflərin həqiqi niyyətlərinin, daxili iradəsinin müəyyən edilməsi və hüquq və vəzifələrinin düzgün qaydada izah edilməsi bir sıra hallarda əqdin predmeti, mahiyyəti, qarşı tərəfin şəxsiyyəti və s. barədə yanılmanın qarşısını almaqla, gələcəkdə vacib əhəmiyyətli yanılma nəticəsində əqdin etibarsız hesab edilməsini aradan qaldırır, bununla da mülki dövriyyənin sabitliyinin qorunmasına xidmət edir.

Notarius tərəfindən əqdlər təsdiq edilərkən əqddə iştirak edən şəxslərin şəxsiyyəti və fəaliyyət qabiliyyətli olması aydınlaşdırılır, hüquqi şəxslərin hüquq qabiliyyəti, nümayəndə vasitəsilə aparıldıqda isə onun səlahiyyəti yoxlanılır. Əqdin iştirakçılarından hər hansı birinin ruhi xəstəliyi və ya ağıl zəifliyi nəticəsində öz hərəkətinin əhəmiyyətini başa düşə və ya öz hərəkətlərinə rəhbərlik edə bilməməsi, yaxud spirtli içkilərdən və ya narkotik vasitələrdən, psixotrop maddələrdən sui-istifadə etməsi, habelə qumara qurşanması nəticəsində öz ailəsini ağır maddi vəziyyətə salmasını, yaxud digər israfçılıq hərəkətləri ilə ailəsini dolanacaq xərclərindən məhrum etməsini güman etmək üçün notariusun əsasları varsa, şəxsin isə fəaliyyət qabiliyyətinin olmamasına və ya fəaliyyət qabiliyyətinin məhdud olmasına dair məhkəmə qətnaməsi yoxdursa, notarius əqdin təsdiq edilməsini təxirə salır və şəxsin fəaliyyət qabiliyyəti olmayan və ya məhdud fəaliyyət qabiliyyətli hesab edilməsi haqqında məhkəmə qətnaməsinin olub-olmadığını aydınlaşdırır.

Belə ki, mülki qanunvericiliyin tələblərinə görə, 14 yaş tam olmamış yetkinlik yaşına çatmayanların, habelə məhkəmə tərəfindən fəaliyyət qabiliyyəti olmayan sayılmış fiziki şəxslərin adından əqdləri yalnız onların qanuni nümayəndələri olan valideynləri, övladlığa götürənləri və qəyyumları bağlaya bilər. 14 yaşından 18 yaşınadək olan yetkinlik yaşına çatmayanlar və məhkəmə tərəfindən fəaliyyət qabiliyyəti məhdudlaşdırılmış şəxslər isə qanuni nümayəndələrinin (valideynlərindən biri öldükdə, xəbərsiz itkin düşdükdə, bu halı təsdiq edən müvafiq sənədlər olduqda onlardan birinin), habelə övladlığa götürənlərin və ya himayəçilərin razılığı ilə əqdləri bağlaya bilərlər.

Həmçinin notariuslar tərəfindən qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada və hallarda qəyyum və himayəçilərin müvafiq səlahiyyətlərinin və ya razılıqlarının, ümumi əmlak barəsində sərəncam verilərkən ərin (arvadın) razılığının olması və digər məsələlər yoxlanılır.

Ər-arvaddan birinin daşınmaz əmlak üzərində sərəncam vermək barədə notariat qaydasında təsdiq edilən və (və ya) qeydiyyatda alınan əqdləri bağlaması üçün digər tərəfin notariat qaydasında təsdiq edilmiş razılığı lazımdır.

Beləliklə, müqavilənin rəsmiləşdirilməsi zamanı onun etibarlılıq əsası kimi çıxış edən yuxarıda sadalanan halların, eyni zamanda qanunvericilikdə nəzərdə tutulan digər halların yoxlanılması və bununla da mülki dövriyyə iştirakçılarının hüquq və qanuni mənafeələrinin müdafiəsi qanunverici tərəfindən məhz notariusların fəaliyyət dairəsinə aid edilmişdir.

Daşınmaz əmlaka sərəncam müqavilələrinin mötəbərliyini və hüquqi baxımdan icrasının tamlığını təmin etmək məqsədilə tərəflərin bir-birinə ödəməli olduqları pul məbləğləri notariusun bankda açdığı depozit hesabı vasitəsilə həyata keçirilir. Eyni zamanda notarius fiziki şəxslər tərəfindən torpaq, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsinə görə hesablanmış sadələşdirilmiş verginin depozit hesabından dövlət büdcəsinə ödənilməsinə təmin edir. Müqavilələr rəsmiləşdirilərkən depozit hesabına köçürülən pul vəsaitinin itirilməsi riskinin qarşısını almaq məqsədilə notariusun depozit hesabına mədaxil edilmiş fiziki şəxslərə məxsus vəsaitlər “Əmanətlərin sığortalanması haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq sığortalanır və həmin pul vəsaitləri üzrə kompensasiya 100 faizi həcmində ödənilir. Həmçinin, qanunvericiliyin tələbinə əsasən, xüsusi qaydada notariat fəaliyyətinin həyata keçirilməsi zamanı vurula biləcək ziyanın ödənilməsinə təmin etmək məqsədilə belə fəaliyyətlə məşğul olmaq istəyən şəxs tərəfindən öz məsuliyyəti də sığortalanır.

Daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verilməsinə dair müqavilələr təsdiq edilərkən əmlakın mülkiyyət sənədinin elektron formasını, bu əmlak üzərində dövlət reyestrində qeydiyyatda alınmış hüquqlara və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair arayışı, habelə əmlaka sərəncam verən şəxsin subay olub-olmamasını və yaşayış evində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan şəxslər barədə məlumatları notariusun “Elektron notariat” informasiya sistemi vasitəsilə əldə etməsi tərəflər üçün əqdin rəsmiləşdirilməsi proseduru asanlaşdırır və vaxt itkisinin azaldılmasını təmin edir.

Notarius daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verilməsinə dair müqaviləni təsdiqlədikdən dərhal sonra onu elektron formada informasiya sistemləri vasitəsilə və təsdiqlənmiş yazılı formada sifarişli poçt göndərişi vasitəsilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə göndərir. Belə müqavilə, ondan irəli gələn mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatının aparılmasına dair ərizə hesab olunur və həmin müqavilə əsasında müvafiq hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınır.

Əks olunan hüquqi əsaslar və gerçəklik fiziki və hüquqi şəxslərin hüquqlarının və qanuni mənafeələrinin daha etibarlı şəkildə müdafiə olunmasına, mülki dövriyyənin sabit və mübahisəsiz şəkildə təmin edilməsinə, daşınmaz əmlak ilə bağlı əməliyyatların peşəkar səviyyədə rəsmiləşdirilməsinə, hüquqdan sui-istifadə hallarının qarşısını almaqla qanunçuluğun və hüquq qaydasının təmin edilməsinə yönəlmişdir.

Notariuslar insanların konstitusion hüquqlarının qorunmasında və onların mülki hüquqlarının həyata keçirilməsində qanunvericilik bazasının və respublikamızda yaradılan informasiya-texniki imkanların yaratdığı şəraitdən səmərəli şəkildə istifadə etmək və notariat xidmətindən məmnunluğu təmin etmək üçün daim vətəndaşlarımızın xidmətindədir.

Nizami Tağıyev,
Bakı şəhəri 4 saylı Notariat ofisinin notariusu