

Daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsində depozit hesabından istifadənin üstünlükləri və təminatları

Vətəndaşlarımızın mülki hüquqlar, o cümlədən daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsinə dair hüquqları və onların gerçəkləşdirilməsi ilə bağlı məlumatlandırılmasının, bu istiqamətdə biliklərinin genişlənməsinin böyük əhəmiyyəti vardır. Çünki, hər bir vətəndaş öz hüquqi məlumat səviyyəsinə mütənasib olaraq ona məxsus hüquqlardan istifadə edir, buna müvafiq olaraq öz hüquqlarını və qanuni mənafələrini gerçəkləşdirir. Bu işdə media əvəzsiz rol oynayır və hüquq təsisatları ilə vətəndaşlar arasında bir körpü kimi, əlaqələndirici vəsilə kimi çıxış edir.

Respublikamızın sosial-iqtisadi inkişaf dinamikasına uyğun olaraq, son dövrdə mülki dövriyyə daha da genişlənməmiş və mülki-hüquqi əqdlərin sayı xeyli artıb.

Mülki-hüquqi dövriyyənin tənzimlənməsində – həm hüquqların rəsmiləşdirilərək təmin olunmasında, həm də bu hüquqların mübahisəsiz bərqərar olmasında notariat açar mexanizmi və hüquqtəbqiyyət təsisatı rolunu oynayır. Çünki, notariatın əsas missiyası, vətəndaş hüquqlarının və mülki dövriyyənin hüquqi baxımdan təmin olunması və mülki-hüquqi mübahisələri önleməkdən və gələcək mübahisələrin qarşısını almaqdan ibarətdir. Bu, ölkəmizin də daxil olduğu kontinental hüquq sistemli ölkələrin notariatına xas olan, notariusun tərəfsiz hüquq müdafiəçisi olmaq funksiyasından irəli gəlir. Notariat tənzimləməsi – gələcək mülki-hüquqi mübahisələrin yaranması ehtimalını minimuma endirir. Qeyd etmək lazımdır ki, notariatın cəmiyyətdə mülki-hüquqi münasibətlərin rəsmiləşdiricisi və tənzimləyicisi olduğu kontinental hüquq sistemli ölkələrdə mülki-hüquqi xarakterli mübahisələrin sayı digər ölkələrə nisbətə 3-5 dəfə azdır.

Daşınmaz əmlakla bağlı əqdlərin, xüsusilə də əmlaka sərəncam verilməsinə dair müqavilələrin rəsmiləşdirilməsi mülki-hüquqi dövriyyənin əhəmiyyətli və zəruri bir həlqəsidir. Daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsinin hüquqi rəsmiləşdirilməsi işinin həyata keçirilməsi, bu rəsmiləşdirilmənin həm hüquqi təminatı, həm də praktiki prosedurları notariat xidməti vasitəsilə həyata keçirilir. Belə ki, daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi, məhz uzun tarixi dövr ərzində təşəkkül tapmış, daim təkmilləşən, fiziki və hüquqi şəxslərin hüquqlarının gerçəkləşdirilməsinin müdafiəçisi və rəsmiləşdiricisi kimi çıxış edən notariat təsisatının səlahiyyətli şəxsi, dövlət tərəfindən etibar edilən peşəkar hüquqşünas – notarius tərəfindən təsdiqlənir. Bu rəsmiləşdirmə və təsdiqləmə ilə mülki-hüquq münasibətləri hərtərəfli olaraq – həm hüquqlar, həm də qanuni mənafələr baxımından tənzimlənir. Bu məqamda məşhur deyimi xatırlamaq yerinə düşər: “Notarius – notariat hərəkəti üzrə bütün tərəflərin müdafiəçisi və onlarla qanun arasında münsifdir, arbitrdir.” Mülki dövriyyədə daşınmaz əmlak obyektlərinə sərəncam verilməsinə dair müqavilələr, yəni daşınmaz əmlakın alqı-satqısı, bağışlanması, dəyişdirilməsi, rentası, ipotekaya qoyulması, icarəyə, kirayəyə verilməsi və digər müqavilələr respublika üzrə aparılan notariat hərəkətlərinin əhəmiyyətli hissəsini təşkil edir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 144-cü maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr imperativ olaraq notariat qaydasında təsdiqlənməlidir.

Notariat qanunvericiliyinin son dövrdə təkmilləşdirilməsi müstəvisində, daşınmaz əmlaka sərəncamla bağlı əvvəllər mövcud olan ərazi aidiyyəti məsələsi ləğv edilmiş və hal-hazırda, daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsini ehtiva edən özgəninkiləşdirilmə və ipoteka əqdləri, əmlakın Azərbaycan Respublikasının hansı ərazisində yerləşməsindən asılı olmayaraq istənilən notariat ofisində təsdiq edilə bilər.

Daşınmaz əmlaka sərəncamvermə müqavilələri üzrə respublikamızda rüsum və haqq dərəcələri ədalətli olaraq ərazilər üzrə konkret şəkildə müəyyənləşdirilmiş və bəzi ölkələrdəki əmlakın faiz nisbətləri (bir çox ölkələrdə bu əmlakın dəyərinin 3 faizindək müəyyən olunur) kimi böyük məbləğlərin tutulmasını istisna edir.

Notariusda daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsinə dair müqavilələrin təsdiqlənməsinin icra olunması proseduru, son dövrlər qanunvericilik və elektron notariat sahəsində həyata keçirilmiş mütərəqqi dəyişikliklərdən sonra asanlaşmış, çevikləşmiş və təkmilləşmişdir. Belə ki, əvvəllər vətəndaşların müxtəlif idarə və təşkilatlardan müxtəlif vaxtlar ərzində toplamalı və notariusda təqdim etməli olduqları arayış və sənədlərə artıq heç bir ehtiyac qalmamış, bütün bunlar elektron notariat sistemi vasitəsilə notarius tərəfindən bilavasitə əldə edilməklə notariat hərəkətləri həyata keçirilməsi təmin edilmişdir. Notariat hərəkətlərinə dair bütün sənədlərin, o cümlədən daşınmaz əmlaka dair müqavilələrin hazırlanması və təsdiqi proseduru tam olaraq "Elektron notariat" informasiya sistemi vasitəsilə həyata keçirilir. Elektron notariat (e-Notariat) sistemi – respublikada fəaliyyət göstərən bütün notariusları vahid şəbəkədə birləşdirən, notariusun digər dövlət orqanlarının elektron reyestrlərinə elektron qaydada birbaşa çıxışını və həmin informasiya sistemlərindən istifadəsini təmin edən, notariusların apardığı notariat əməliyyatlarını real vaxt rejimində elektron qaydada icra edən və həmin əməliyyatların elektron arxivinin saxlanıldığı elektron informasiya sistemidir.

Daşınmaz əmlaka sərəncam verən tərəfin mülkiyyət hüququnun və öhdəliklərinin, eləcə də əmlakın mövcud yüklüüyünün daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində yoxlanılması məqsədilə notariuslarla Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri arasında məlumat və sənəd mübadiləsi imkanı, o cümlədən notariusların həmin reyestrə elektron qaydada birbaşa çıxışı təmin olunmuşdur. Yəni, əmlakın mülkiyyət sənədinin elektron forması, onun üzərində məhdudiyət və yüklülük olmaması barədə arayış və çıxarışları artıq notarius birbaşa elektron qaydada əldə edir.

"Elektron notariat" informasiya sistemi vasitəsilə notariat hərəkətlərinə dair sənədlər tərtib edilərkən, barəsində notariat hərəkəti aparılmış şəxslərin şəxsiyyət vəsiqələrinə dair məlumatlar "Əhalinin Dövlət Reyestri" Avtomatlaşdırılmış Qeydiyyat İnformasiya sistemindən əldə edilir. Şəxsin vətəndaşlıq vəziyyəti, yəni doğumu, nikahı, ölümü və s. barədə məlumatlar "Vətəndaşlıq Vəziyyəti Aktları" avtomatlaşdırılmış qeydiyyat informasiya sistemi əldə edilir. Fiziki şəxsin yaşayış yeri haqqında məlumatlar, həmçinin vergi ödəyicisi olan fiziki və hüquqi şəxslər barədə zəruri məlumatlar avtomatlaşdırılmış və notariusun birbaşa çıxışı olan informasiya sistemləri vasitəsilə əldə edilir.

Daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verilməsi ilə bağlı müqavilələrin tərtib edilməsi zamanı daşınmaz əmlakın dəyəri, razılaşdırılmış satış məbləğinin depozit hesabı və ya nağd şəkildə ödənilməsi ilə bağlı xüsusi bəndlər, eləcə də vergi məbləğinin mexaniki hesablanması barədə bəndlər elektron notariat informasiya sisteminin özəllikləridir.

Daşınmaz əmlaka sərəncam müqavilələrinin mötəbərliyini və hüquqi baxımdan icrasının tamlığını təmin etmək məqsədilə tərəflərin biri-birinə ödəməli olduqları pul məbləğləri notariusun bankda açdığı depozit hesabı vasitəsilə həyata keçirilir. Qeyd edilən bank hesabı notariusun cari hesabı deyil, digər notariat əməliyyatlarının aparılması üçün nəzərdə tutulmayan, məhz müqavilə üzrə ödənilməli olan məbləğlərinin rəsmən və nağdsız qaydada tərəflərin bir-birinə verilməsi üçün açılmış xüsusi depozit hesabıdır.

Depozit hesabının tətbiq edilməsi tarixinə və bu tətbiqin üstünlüklərinə nəzər salsaq görərik ki, 2005-ci ilin sonlarınaqədər respublikamızda daşınmaz əmlakın alqı-satqısı, fərq ödənərək dəyişdirilməsi və ya renta kimi müqavilələr üzrə razılaşdırılmış məbləğlərin ödənilməsi, o vaxtkı notariat kontorlarında müqavilənin notarius tərəfindən rəsmiləşdirildiyi vaxt alıcı tərəfindən nağd olaraq satıcıya ödənilirdi ki, bu da bəzi hallarda sonradan ödənişin alınıb-alınmaması məsələsi ilə bağlı məhkəmə mübahisələrinin yaranmasına səbəb olurdu. Belə ki, bəzi alıcılar müqavilədə göstərilən satış məbləğini digər tərəfdən tam almadıqları və ya ümumiyyətlə, həmin məbləğin onlara ödənilmədiyi barədə iddialarla məhkəmələrə müraciətlər edirdilər və bu çoxsaylı məhkəmə mübahisələrinə səbəb olurdu.

Pul məbləğinin depozit hesabı vasitəsilə verilməməsi, yəni nağdsız hesablaşmadan istifadə edilməməsi əvəzli müqavilələrin mühüm ünsürlərindən biri olan müqavilə qiymətinin ödənilməsinin icrasının həqiqiliyi və mötəbərliyi kolgə altına düşürdü.

Qeyd olunan arzuolunmaz halların qarşısının alınması və müqavilənin icrasının təminatlığını möhkəmləndirmək məqsədilə pul məbləğlərinin depozit hesabı vasitəsilə verilməsi və ödəmənin bank köçürməsi ilə aparılması və bu yolla ödənişin qeydə alınması mexanizmi bu sahədə əhəmiyyətli və səmərəli bir addım oldu.

Bütün bu mübahisələrin, məhkəmədə qaldırılmış iddiaların qarşısının alınması zərurəti yarandı və bu zərurətdən irəli gələrək Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti çox vacib bir qərar qəbul etdi. 19.12.2005-ci il tarixdə Nazirlər Kabinetinin 231 nömrəli qərarı ilə "Azərbaycan Respublikasında notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat"a dəyişikliklər və əlavələr edildi. Qərara əsasən, həmin Təlimatın 160.1-ci bəndinə görə, daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verilməsi ilə bağlı notariat qaydasında təsdiq edilən müqavilələr üzrə Azərbaycan Respublikasının müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilmiş pul məbləğindən (hazırda bu məbləğ 5500 manatdır) artıq vəsaitin tərəflərdən birinin digərinə ödəməsi notariusun bankda açdığı depozit hesabı vasitəsilə həyata keçirilməlidir və notarius belə müqavilələri pul məbləğinin bankda açılmış depozit hesabına ödənilməsi barədə qəbz təqdim edildikdən sonra təsdiq edir.

"Notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat"a 11.06.2018-ci il tarixdə 261 nömrəli qərarla edilmiş dəyişikliyə əsasən isə, nəinki daşınar və daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi, həmçinin pul bağışlanması, beh və borc verilməsi, eləcə də ilkin müqavilə üzrə ödənilən məbləğlə bağlı müqavilələr notariat qaydasında təsdiq edilərkən pul vəsaitinin tərəflərdən birinin digərinə verməsi və qaytarması notariusun bankda açdığı depozit hesabı vasitəsilə həyata keçirilməlidir.

Qeyd olunan Qərarın tətbiqi, nəinki pul məbləği üzrə yarana biləcək mübahisələrin qarşısını almaqda böyük rol oynadı, həmçinin bağlanmış müqavilələrin hüquqi baxımdan düzgünlüyünü də şərtləndirən amillərdən biri oldu. Belə ki, istənilən əqdin hüquqiliyi üçün həqiqi iradə ifadəsinin həqiqiliyi və düzgünlüyü, yəni həmin əqdin tərəflərin iradə ifadəsinə, həqiqi niyyətlərinə uyğun olması müqavilənin mühüm şərtidir. Bu baxımdan

vəsaitin depozit vasitəsilə ödənilməsi, təbii olaraq tərəflərin həqiqi niyyətini və onların razılaşmasını, müqavilənin formal xarakterli deyil, həqiqi xarakterli olmasını əks etdirir. 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.

Qeyd olunanlardan əlavə, Azərbaycan Respublikası Vergilər Məcəlləsinin 218-ci maddəsinə edilmiş dəyişikliklərə əsasən, daşınmaz əmlakla bağlı özgəninkiləşdirmə qaydasında sərəncam verən şəxslər mülkiyyətində olan daşınmaz əmlakı təqdim edərkən 01.01.2016-cı il tarixdən etibarən ödəmə mənbəyində sadələşdirilmiş vergiyə cəlb olunurlar və bu verginin tutulmasını və dövlət büdcəsinə ödənilməsini vergi agentləri qismində notarius tərəfindən təmin edilir. Bu zaman hesablanmış sadələşdirilmiş verginin depozit hesabından dövlət büdcəsinə mədaxil edilməsi üçün notarius müqavilə təsdiqlənəndə təqdim edən şəxsə (satıcıya) ödəniş tapşırığı verir və təqdim edən şəxs (satıcı) həmin ödəniş tapşırığı əsasında notariusun depozit hesabına qoyulmuş məbləğdən hesablanmış sadə vergi məbləğini depozit hesabı vasitəsilə dövlət büdcəsinə ödəyərək bu barədə qəbzi notariusu təqdim edir ki, bu da notarius tərəfindən depozit hesabındakı məbləğə sərəncam verilərək büdcəyə ödəniləcək vergi məbləğinin vaxtında ödənilməsinə həyata keçirir.

Pul vəsaitlərinin notariusun depozit hesabı vasitəsilə ödənilməsinin tətbiqi nəticəsində, müqavilə üzrə pul məbləğlərinin ödənilməməsi məzmunlu mübahisələrə artıq rast gəlmirik.

Notariusun depozit hesabı müqavilənin hüquqi cəhətdən təminatlı olması üçün köməkçi vasitə olmaqla həm də, vahid ödəniş pəncərəsi rolunu oynayaraq şəxsi bank hesabına malik olmayan müqavilə subyektlərinin ayrıca bank hesabı açaraq hesablaşmalar aparmaq üçün sərf edəcəyi vaxt itkisinin azaldılmasını təmin edir.

Notariusun depozit hesabı ilə hesablaşmalar müqavilələlərin hüquqi və faktiki baxımdan əsaslı və mötəbər olmasına təminat verir, gələcək mübahisələri önلəyir və qarşısını alır.

Notariusun depozit hesabı vasitəsilə ödənişlərin aparılması, eyni zamanda, iqtisadi baxımdan tənzimləyici alət olmaqla, nağdsız hesablaşmaların aparılmasını stimullaşdırır.

Notariuslar, cinayət yolu ilə əldə edilmiş pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın leqallaşdırılması və ya terrorçuluğun maliyyələşdirilməsinə qarşı tədbirlərin dəstəklənməsi ilə bağlı da monitoring iştirakçısıdırlar və tətbiq edilən depozit hesabı vasitəsilə ödəniş qaydası proseduru bu sahədə əhəmiyyətli hüquqi vasitədir.

Notariat fəaliyyəti sığortalı fəaliyyət növü olduğundan, daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi və bu zaman depozit hesabının tətbiq edilərək notariat rəsmiləşdirilməsinin həyata keçirilməsi aparılan əməliyyatların mötəbərliyini və təminatlılığını daha da artırır.

Bu gün notariat xidmətləri üçün zəruri olan həm hüquqi bazanın, həm də notariat fəaliyyətinin effektiv şəkildə göstərilməsi üçün zəruri olan elektron informasiya bazasının yaradılması və tətbiq edilməsi, daşınmaz əmlaka sərəncamvermə ilə bağlı, progressiv imkan və təminatlardan istifadə edilməsi vətəndaşlarımıza notariat xidmətlərinin rahat, çevik və təminatlı göstərilməsi üçün geniş imkanlar açmışdır. Bu imkanlardan hərtərəfli istifadə olunmaqla vətəndaşlara peşəkar hüquqi xidmət göstərilməsi, cəmiyyətin hüquqi xidmətə olan ümdə tələbləridir ki, bu gün notariuslar bu istiqamətdə mövcud imkanlardan geniş şəkildə istifadə edirlər.

Vətəndaşlarımızın mülki dövriyyənin hüquqi imkanları və mülki-hüquqi təminatlar barədə ətraflı məlumatlandırılması, onların öz hüquqlarından istifadə etməsi və qanuni mənafeələrinin lazımınca gerçəkləşməsini, nəticədə vətəndaş məmnunluğunun artırılmasını, eyni zamanda notariat fəaliyyətinin də səmərəliliyinin artmasını birbaşa şərtləndirir. Biz, notariuslar, bu məqsədlə daim vətəndaşlarımızın xidmətindəyik.

Hüseyn Məmmədov

**Azərbaycan Notariat Palatası İdarə Heyətinin sədri,
2 sayılı Bakı "ASAN xidmət" mərkəzinin notariusu**