



Azərbaycan Respublikası adından

Q Ə T N A M Ə

Bakı şəhəri

İş № 2(011)-6702/2025

04.03.2026-cı il

BAKİ ŞƏHƏRİ XƏTƏİ RAYON MƏHKƏMƏSİ

Hakim Abdullayeva Aynur Aydın qızının sədrliyi,
Nəcəfova Evelina Ramid qızının katibliyi,
Cavabdeh Rzayev Dadaş Oqtay oğlunun vəkili və nümayəndəsi Əhmədov Tural
Mehman oğlunun iştirakı ilə,

İddiaçı Orucov Elçi n Aydın oğlunun cavabdeh Rzayev Dadaş Oqtay oğluna qarşı
“borc müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi” tələbi barədə iddia ərizəsinə dair mülki işə
açıq məhkəmə iclasında baxaraq

m ü ə y y ə n e t d i :

İddiaçı Orucov Elçi n Aydın oğlu cavabdeh Rzayev Dadaş Oqtay oğluna qarşı “borc
müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi” tələbi barədə iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət
edərək, bütün məhkəmə iclaslarını iddiaçının iştirakı olmadan keçirilərək, cavabdeh Rzayev
Dadaş Oqtay oğlu ilə Bakı şəhəri 54 saylı notariat ofisində aralarında bağlanmış M-9 reyestr
nömrəli 08.01.2024-cü il tarixli borc müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi, 100 manat
dövlət rüsumunun cavabdehdən tutularaq iddiaçıya ödənilməsi barədə qətnamənin qəbul
edilməsini məhkəmədən xahiş etmişdir.

İddia tələbi onunla əsaslandırılmışdır ki, iddiaçının Cavanşir Orxan Cavanşir oğlu adlı
şəxslə aralarında sonuncunun mülkiyyətində olan Səbail rayonu, Ü.Hacıbəyov küçəsi 27
ünvanında yerləşən daşınmaz əmlakın bir hissəsinin (137 kv.m hissəsinin) 31.08.2024-cü il
tarixinə qədər alınması barədə beh müqaviləsi bağlanılıb və Cavanşir Orxan 5.000 manat
beh ödənilib. Həmin vaxt iddiaçının əlində olan maksimal pul 5.000 manat olub. Əmlakı
almaqda da iddiaçı həmin vaxt maraqlı olub, onu əldən buraxmaq istəməyib. Lakin Orxan
Cavanşiri təmsil edən cavabdeh 5.000 manatlıq beh ödəməsinə və 85.000 manatlıq borc
müqaviləsi bağlamalarını təklif edib. Beh müqaviləsini Cavanşir Orxanın nümayəndəsi kimi
bağlasa da, borc müqaviləsində borc verən kimi özü çıxış edib. Həmin pul vəsaiti formal
olaraq bankın kassasına daxil edilib və tərəfindən götürülərək cavabdehin özünə qaytarılıb.
Məqsəd beh məbləğinin və iddiaçının risk dərəcəsinin artırılması olub. İddiaçı dəfələrlə
Orxan Cavanşirin nümayəndəsi olan cavabdehə müraciət edərək 31.08.2024-cü il tarixinə
qədər əmlakı almaq üçün notariata getmək niyyətini bildirib. Dəfələrlə cavabdehə şifahi

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Abdullayeva Aynur
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Xətəi Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowPdf?guid=91d862283e7b447e89da1609a40f5d48.pdf>

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən
elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə
təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.



S/N: 026

müraciətlər edərək alqı-satqını həyata keçirməyi təklif etməyinə baxmayaraq, cavabdeh və onun təmsil etdiyi Orxan Cavanşir əmlakla bağlı məhkəmədə mübahisə olduğunu, bu səbəbdən də həmin əmlakın üzərində həbs olduğunu əsas gətirməklə alqı-satqının sonraya saxlanılmasını xahiş ediblər. Beh müqaviləsinin son müddəti bir il əvvəl bitib, lakin cavabdehin sözüə görə hələ də məhkəmədə olan məsələ öz həllini tapmayıb. İddiaçı artıq həmin əmlakı almaq marağını itirdiyindən imtina edib. Müxtəlif kanallarla maraqlanaraq öyrənib ki, həmin əmlakın üzərində Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin 16(103)-363/2024 sayılı qərardadı ilə məhdudiyyət qoyulmuş və sonradan ləğv edilməyib. Lakin bu halın iddiaçıya heç bir aidiyyəti yoxdur. Mülki Məcəllənin 492.2-ci maddəsinə əsaslanaraq behin iki mislini tələb edəcəkdir. Buna baxmayaraq, cavabdeh notarius tərəfindən icra qeydi verilməsinə nail olmuşdur. Müqavilə formal xarakterli olub, iddiaçıya real borc verilməyib, məqsəd əmlakı almağı üçün daha yüksək təminat qazanmaq olub. Borc müqaviləsi 3M-9, beh müqaviləsi isə 3M-10 nömrələri ilə reyestrə qeydiyyatı alınblar. Əmlakı da iddiaçı almaq imkanında olub, qərardad əsasında həbsdə olduğuna görə ala bilməyib.

İddiaçı Orucov Elçin Aydın oğlu məhkəmə iclasında iştirak etməmişdir, o iddia ərizəsində məhkəmə iclaslarının onun iştirakı olmadan keçirilməsini xahiş edib.

Cavabdehin vəkili və nümayəndəsi Əhmədov Tural Mehman oğlu məhkəmə iclasında iddiaya etiraz etmişdir. O, bildirmişdir ki, bu formal qaydada vaxt almaq üçün verilmiş iddiadır. Belə ki, borc müqaviləsi üzrə icra qeydi verilib. İddiaçı icra qeydinin icrasını ləngitmək üçün bu iddianı verib. Mübahisəli borc müqaviləsi formal bağlanılmayıb, müqavilədə qeyd edilmiş pulu iddiaçı alıb. İddiaçı maklerdir və şərti ondan ibarət olmuşdur ki, ona (iddiaçıya) daşınmaz əmlakın alınmasında vasitəçiliyə görə 85.000 manat ödəniləcəkdir. Razılaşmaya əsasən iddiaçıya həmin pul ödənilib. Daşınmaz əmlakı satan Cavanşir Orxan, alıcı isə İsmayıl adlı şəxs idi. İddiyanın pulu almasına baxmayaraq, onun makler olduğu əqd baş tutmayıb. Razılaşma öncədən belə olmuşdur ki, iddiaçıya pul verildə tərəflərin arasında borc müqaviləsi bağlanılsın.

Cavabdehin vəkili və nümayəndəsi Əhmədov Tural Mehman oğlu məhkəməyə yazılı etiraz təqdim edərək bildirmişdir ki, Orucov Elçin Aydın oğlu ilə Rzayev Dadaş Oqtay oğlu arasında 08.01.2024-cü il tarixdə notarial qaydada borc müqaviləsi bağlanmış və Rzayev Dadaş Oqtay oğlu tərəfindən Orucov Elçin Aydın oğluna 85.000 (səksən beş min) manat pul borc verilmişdir. Borc müqaviləsi üzrə borc məbləği şəxsən Orucov Elçin Aydın oğluna verilmişdir. Yəni müqavilənin faktiki halı tam icra edilmişdir. Bu baxımdan müqavilənin etibarsızlığı üçün heç bir faktiki əsas yaranmamışdır. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin müvafiq normalarında və əqdin etibarsızlığına dair Konstitusiyaya Məhkəməsinin qərarlarında müqavilənin etibarlılığı və etibarsız hesab edilməli olduğu hallar müəyyən edilmişdir. Hazırkı iş üzrə iddia edilən heç bir hal 08.01.2024-cü il tarixli borc müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi üçün əsas yaratmır. 08.01.2024-cü il tarixli borc müqaviləsi Orucov Elçin Aydın oğlu tərəfindən icra edilmədiyi üçün Rzayev Dadaş Oqtay oğlunun müraciəti əsasında 28.11.2024-cü il tarixdə notarius tərəfindən reyestrə 81-37599 № ilə qeyd olunan icra qeydi vermişdir. İcra qeydi verildikdən sonra icra edilməsi üçün Nəsimi rayon icra Şöbəsinə göndərilmişdir. Nəsimi rayon icra Şöbəsi üzrə məcburi icra tədbirlərini tətbiq etmiş, Orucov Elçinə məxsus əmlaklara üzərinə məhdudiyyət qoymaqla həmin əmlakları tələbkarların tələblərinin ödənilməsinə yönləndirilmişdir. Nəsimi rayon icra Şöbəsi tərəfindən icra tədbirləri həyata keçirilməyə başladıqdan sonra Elçin Orucov hazırkı iş üzrə iddia tələbi üzrə məhkəməyə müraciət etmişdir. Göründüyü kimi Elçin Orucov tərəfindən qaldırılan iddia

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Abdullayeva Aynur

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowPdf?guid=91d862283e7b447e89da1609a40f5d48.pdf>

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.



S/N: 026

yalnız icra qeydi üzrə borc öhdəliyinin müddətini uzatmaq məqsədi daşıyır. Əgər Orucov Elçinin borc müqaviləsinin həqiqətən etibarsızlığı ilə əlaqədar tələbi olardisa həmin müqavilə bağlandıqdan sonra onu mübahisələndirə bilər. İndiki halda açıq aşkar sübut olunur ki, hazırkı iş formal iddia tələbi olmaqla öhdəliyin icrasının uzadılması məqsədini daşıyır. Yuxarıda qeyd olunanlara əsasən hazırkı iş üzrə iddia tələbinin təmin edilməməsini məhkəmədən xahiş edilmişdir.

Məhkəmə cavabdehin vəkili və nümayəndəsinin izahatını dinləyərək, işin materiallarını araşdıraraq hesab edir ki, iddia təmin edilməməlidir.

Belə ki, iş materiallarında olan Rzayev Dadaş Oqtay oğlu ilə Orucov Elçin Aydın oğlu arasında bağlanmış 08.01.2024-cü il tarixli borc müqaviləsinə əsasən borc verən Rzayev Dadaş Oqtay oğlu borc alan Orucov Elçin Aydın oğluna 85.000 manat 00 qəpik (səksən beş min manat sıfır qəpik) məbləğində, 31.08.2024-cü il tarixədək qaytarılması şərtlə pul borc vermişdir.

İş materiallarında olan Cavanşir Orxan Cavanşir oğlu (nümayəndəsi Rzayev Dadaş Oqtay oğlu) ilə Orucov Elçin Aydın oğlu arasında bağlanmış 08.01.2024-cü il tarixli beh müqaviləsinin surətindən görünür ki, beh verən Orucov Elçin Aydın oğlu Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Üzeyir Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin 137 kv.m hissəsinə dair beh alan Cavanşir Orxan Cavanşir oğluna 5.000 (beş min) manat pulu notariusun depozit hesabı vasitəsi ilə beh vermişdir. beh verən 31.08.2024-cü il tarixədək əmlakın tam dəyərini, yəni 3.910,000 (üç milyon doqquz yüz on min) manatı alqı-satqı müqaviləsi bağlanan zaman ödəməlidir.

İş materiallarında olan Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Mülki kollegiyasının 2(102)-1652/2025 sayılı, 29.05.2025-ci il tarixli qərarının surətindən görünür ki, iddiaçı Məmmədov İsmayıl Məmməd oğlunun cavabdeh Cavanşir Orxan Cavanşir oğluna qarşı işi üzrə kassasiya şikayəti qismən təmin edilərək, Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 2025-ci il 5 fevral tarixli 2(103)-753/2025 nömrəli qətnaməsinin ləğv edilməsi, iş üzrə yeni qərarın çıxarılması, iddia tələbinin qismən təmin edilməsi, cavabdeh Cavanşir Orxan Cavanşir oğlundan 340.000 (üç yüz qırx min) manat pulun alınıb iddiaçı Məmmədov İsmayıl Məmməd oğluna verilməsi, iş üzrə iddia ərizəsi verilməsi üçün ödənilmiş 630,5 manat, apellyasiya şikayəti verilməsi üçün ödənilmiş 316 manat və kassasiya şikayəti verilməsi üçün ödənilmiş 316 manat olmaqla, cəmi 1.262,5 manat dövlət rüsumunun cavabdehə aid edilməsi və cavabdeh Cavanşir Orxan Cavanşir oğlundan alınıb iddiaçı Məmmədov İsmayıl Məmməd oğluna verilməsi, hüquqi xidmətə görə 500 manat pulun tutulması barədə tələbin təmin edilməməsi qərara alınmışdır.

İş materiallarında olan Bakı şəhəri 54 sayılı notariat ofisinin 28.11.2024-cü il tarixli, 8İ-37599 reyestr sayılı icra qeydinə əsasən Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Sabit Orucov küçəsi, 1188-ci məhəllə, ev 17C, mənzil 638 ünvanında qeydiyyatda olan Rzayev Dadaş Oqtay oğlunun xeyrinə Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Bülbül prospekti, ev 65C, mənzil 51 ünvanında qeydiyyatda olan Orucov Elçin Aydın oğlundan müddət üçün vaxtında ödənilməmiş 85.025 manat 00 qəpik (səksən beş min iyirmi beş manat sıfır qəpik) pul tutulmalıdır. Bundan əlavə borcludan Orucov Elçin Aydın oğlundan tələbkər tərəfindən ödənilmiş 25 manat 00 qəpik (iyirmi beş manat sıfır qəpik) məbləğində dövlət rüsumu (haqq) olmaqla cəmi 85.025 manat 00 qəpik (səksən beş min iyirmi beş manat sıfır qəpik) pul tutulmalıdır.

İş materiallarında olan Cavanşir Orxan Cavanşir oğlu ilə Məmmədov İsmayıl Məmməd oğlu arasında bağlanmış 08.01.2024-cü il tarixli beh müqaviləsinin surətindən görünür ki,

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Abdullayeva Aynur

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowPdf?guid=91d862283e7b447e89da1609a40f5d48.pdf>

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.



S/N: 026

beh verən Məmmədov İsmayıl Məmməd oğlu Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Üzeyir Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanda yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin 216,5 kv.m hissəsinə dair beh alan Cavanşir Orxan Cavanşir oğluna 170.000 (bir yüz yetmiş min) manat pulu notariusun depozit hesabı vasitəsi ilə beh vermişdir. Beh verən Məmmədov İsmayıl Məmməd oğlu 31.08.2024-cü il tarixədək əmlakın tam dəyərini, yəni 2.890,000 (iki milyon səkkiz yüz doxsan min) manatı alqı-satqı müqaviləsi bağlanan zaman ödəməlidir.

Belə ki, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin:

337.1-ci maddəsinə əsasən, bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş şərtləri pozmaqla bağlanmış əqd etibarsızdır. Etibarsız əqdlər mübahisə edilən əqdlər və ya əhəmiyyətsiz əqdlər ola bilər.

337.2-ci maddəsinə əsasən, əqd barəsində mübahisə edildikdə əqd bağlandığı andan etibarsızdır. Müqavilənin mübahisə edilməsi müqavilənin digər tərəfinə iradə ifadəsinin bildirilməsi yolu ilə həyata keçirilir. Digər tərəfə münasibətdə həyata keçirilmiş birtərəfli əqd həmin şəxsə qarşı mübahisə edilir.

337.3-ci maddəsinə əsasən, əhəmiyyətsiz əqd məhkəmə tərəfindən etibarsız sayılıb-sayılmamasından asılı olmayaraq özlüyündə etibarsız olan əqddir.

337.4-ci maddəsinə əsasən, etibarsız əqd onun etibarsızlığı ilə bağlı nəticələr istisna olmaqla, hüquqi nəticələrə səbəb olmur. Bu cür əqd bağlandığı andan etibarsızdır.

337.5-ci maddəsinə əsasən, əqd etibarsız olduqda, əgər bu Məcəllədə onun etibarsızlığının ayrı nəticələri nəzərdə tutulmayıbsa, tərəflərdən hər biri əqd üzrə aldığıların hamısını digər tərəfə qaytarmağa, alınanları eyni ilə qaytarmaq mümkün olmadıqda isə (o cümlədən alınanlar əmlakdan istifadədə, görülmüş işdə və ya göstərilmiş xidmətdə ifadə olunduqda) onun dəyərini pulla ödəməlidir.

340.1-ci maddəsinə əsasən uydurma əqd ona uyğun hüquqi nəticələr yaratmaq niyyəti olmadan yalnız görünüş üçün bağlanmış əqddir. Uydurma əqd əhəmiyyətsizdir.

340.2-ci maddəsinə əsasən yalan əqd başqa əqdi pərdələmək məqsədi ilə bağlanan əqddir. Yalan əqd əhəmiyyətsizdir. Yalan əqdə onun mahiyyəti nəzərə alınmaqla, tərəflərin həmin əqdi bağlayarkən əslində nəzərdə tutduqları əqdə aid olan qaydalar tətbiq edilir.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin "Kəsici müddətlərlə bağlı qanunvericiliyin tətbiqi təcrübəsinə dair metodik vəsaitində" qeyd edilmişdir ki, əhəmiyyətsiz, müvafiq razılığın olmamasına görə etibarsız olan və məhkəmə qərarı ilə etibarsız sayılan əqdlər üzrə qaldırılmış iddialara məhkəmələr tərəfindən Mülki Məcəllənin 354.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş kəsici müddətlərin tətbiqi yolverilməzdir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosessual Məcəlləsinin 14.2-ci maddəsinə əsasən məhkəmə yalnız tərəflərin təqdim etdikləri sübutları araşdırmalı və onlardan istifadə etməlidir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosessual Məcəlləsinin 77.1.-ci maddəsinə müvafiq olaraq hər bir tərəf öz tələblərinin və etirazlarının əsası kimi istinad etdiyi halları sübut etməlidir.

Həmin Məcəllənin 78.1.-ci maddəsinə görə sübutlar işdə iştirak edən şəxslər tərəfindən birinci instansiya məhkəməsinə təqdim edilir.

Adı çəkilən Məcəllənin 80-cı maddəsinə əsasən məhkəmə işin gedişində təqdim olunmuş ancaq o sübutları qəbul edir və nəzərə alır ki, onlar işdə tərəflərin tələblərini müəyyən edən faktlarla və hallarla əlaqədardır.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Abdullayeva Aynur

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowPdf?guid=91d862283e7b447e89da1609a40f5d48.pdf>

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.



S/N: 026

Məcəllənin 81-ci maddəsinə görə isə, qanuna və ya digər normativ hüquqi aktlara əsasən müəyyən sübutetmə vasitələri ilə təsdiq edilməli olan işin halları başqa sübutlarla təsdiq oluna bilməz.

Həmin Məcəllənin 217.4 maddəsinə əsasən məhkəmə öz qətnaməsini yalnız məhkəmə iclasında tədqiq olunmuş sübutlarla əsaslandırır.

Belə ki, məhkəmə araşdırması zamanı ikiqat behin qaytarılması tələbi üzrə iddiaçı-alıcı Məmmədov İsmayıl Məmməd oğlu ilə satıcı-cavabdeh qismində çıxış edən Cavanşir Orxan Cavanşir oğlunun arasında baş tutmuş məhkəmə araşdırmasına dair Bakı şəhəri Nəsimi Rayon Məhkəməsindən e-2(006)-2832/2024 sayılı mülki işi; həmçinin, beh müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi barədə iddiaçı Cavanşir Orxan Cavanşir oğlu ilə cavabdeh qismində çıxış edən Orucov Elçin Aydın oğlu arasında aparılmış Bakı Kommersiya Məhkəməsindən e-2-2(113)-1721/2025 sayılı mülki işi alınaraq öyrənilmiş, müəyyən edilmişdir ki, Cavanşir Orxan Cavanşir oğlu ilə Məmmədov İsmayıl Məmməd oğlu arasında daşınmaz əmlakın alqı-satqısına dair danışıqlar aparılmış, satılması nəzərdə tutulan daşınmaz əmlak 3 hissədən ibarət olmuşdur 1) Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Ü.Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin 123,3 kv.m hissəsi; 2) Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Ü.Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin 137 kv.m hissəsi; 3) Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Ü.Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin 216,5 kv.m hissəsi;

Hazırkı iddiaya münasibətdə tədqiqi zəruri olduğundan məhkəmə qeyd edir ki, özünə məxsus daşınmaz əmlakın (Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Ü.Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin **216,5 kv.m** hissəsi) İ.Məmmədova özgəninkiləşdirilməsi üçün 2024-cü ildə O.Cavanşir tərəfindən 170.000 manat məbləğində beh alınmış, həmin alqı-satqı əqdi baş tutmadığından, alınmış behin ikiqat məbləğinin (360.000 manat) O.Cavanşirdən alınaraq İ.Məmmədova ödənilməsi barədə yekun məhkəmə aktı çıxarılmışdır. (Ali Məhkəmənin 2(102)-1652/2025 sayılı 29.05.2025-ci il tarixli qərarı).

Həmçinin, Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Ü.Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin **137 kv.m** hissəsinə dair iddiaçı E.Orucovla (beh verən) O.Cavanşir (beh alan) arasında 08.01.2024-cü il tarixdə 5.000 manat behə dair müqavilə bağlanmış, həmin tarixdə beh müqaviləsi üzrə "beh alan" O.Cavanşirin nümayəndəsi olan D.Rzayevlə iddiaçı E.Orucov arasında 85.000 manat borca dair borc müqaviləsi bağlanmışdır. (borcverən – D.Rzayev, borcalan –E.Orucov).

İşin mübahisəsiz halıdır ki, İ.Məmmədovla O.Cavanşirin arasında obyektin alqı-satqı baş tutmamışdır.

İddiaçı E.Orucovun hazırkı dəlilləri ondan ibarətdir ki, əvvəllər iddiaçı Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Ü.Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin 137 kv.m hissəsi O.Cavanşirdən almaq istəmiş, hazırda buna marağını itirmişdir. Alqı-satqının təmin edilməsi məqsədilə onunla O.Cavanşirin arasında 5.000 manat məbləğinə dair beh müqaviləsi bağlanmış, həmçinin satıcı O.Cavanşirin faktiki təmsilçisi olan D.Rzayevlə iddiaçı E.Orucovun aralarında yalan əqd olan borc müqaviləsi bağlanmışdır. Yəni, iddiaçı 85.000 manat məbləğində əlavə beh ödəyə bilmədiyindən, tərəflər onların (E.Orucov və O.Cavanşir) arasında bağlanılmalı olan beh müqaviləsini pərdələmək üçün borc müqaviləsi bağlayıb iddiaçının məsuliyyətini artırmışlar. O bildirmişdir

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Abdullayeva Aynur

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowPdf?guid=91d862283e7b447e89da1609a40f5d48.pdf>

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.



S/N: 026

ki, bağlanılmalı beh müqaviləsini pərdələmək üçün bağlanmış etibarsız borc müqaviləsi üzrə alınmış 85.000 manat pul dərhal "borc verən" qismində çıxış edən D.Rzayevə qaytarılmışdır və bu pul "özü-özlüyündə" borc deyildir. Bu əsasla iddiaçı müqavilənin etibarsızlığının məhkəmə tərəfindən təsbit edilməsini tələb edir.

Cavabdeh isə bildirir ki, mübahisəli müqavilədə göstərilmiş pul məbləği olan 85.000 manat pul vəsaiti iddiaçıya əmlak agentinin xidməti ilə bağlı ödənilməli olan məbləğdir, iddiaçı həmin 85.000 manat pulu alıb. Qarşılıqlı razılığa əsasən alınmış pul borc müqaviləsi formasında rəsmiləşdirilib. İ.Məmmədovla O.Cavanşirin aralarında alqı-satqı müqaviləsinin bağlanması baş tutmamışdır, iddiaçıdan əmlak agentliyi ilə bağlı ödənilmiş pul (mübahisələndirilən borc müqaviləsində göstərilmiş 85.000 manat pul) icra qeydinə əsasən tələb olunur) geri tələb olunur, lakin iddiaçı pulu qaytarmaqdan imtina edir.

Məhkəmə qeyd edir ki, iddiaçının borc müqaviləsinin bağlanılmasından sonra aldığı 85.000 manat pulun dərhal cavabdehə verilməsi, bununla da borcun mövcud olmaması və müqavilənin yalan əqd olması barədə dəlilləri iş materialları ilə öz təsdiqini tapmır. İddiaçının pulun hərəkətinə dair iddia dəlilləri işin materialları ilə sübuta yetirilmir.

O.Cavanşir və İ.Məmmədov məhkəməyə şahid kimi çağırılısalar da, sonuncuların ifadəsinin alınması mümkün olmamışdır. Buna görə də məhkəmə işin faktiki halalarının müəyyən edilməsi üçün qeyd edilmiş şəxslərin izahatlarının tədqiqini zəruri hesab edir. Öyrənilməsi üçün alınmış yuxarıda qeyd edilmiş mülki işlərin məzmunundan görünür ki, Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Ü.Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin alqı-satqısına dair danışıqlar alıcı olan İ.Məmmədovla satıcı olan O.Cavanşir arasında aparılmışdır. Həm alıcı kimi çıxış edən İ.Məmmədovun, həm satıcı kimi çıxış edən O.Cavanşirin iddia ərizələrinin məzmunu ilə müəyyən edilmişdir ki, qeyd olunmuş şəxslərin aralarında Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Ü.Hacıbəyov küçəsi 27 ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 476,8 kv.m olan qeyri-yaşayış sahəsinin 1) 123,3 kv.m, 2) 137 kv.m və 3) 216,5 kv.m hissələrdə alqı-satqısı planlaşdırılmış; əmlak alqı-satqısında vasitəçi olan iddiaçı E.Orucova 85.000 manat xidmət haqqı ödənilmişdir. Bu pul tərəflərin (satıcı-O.Cavanşir və alıcı-İ.İsmayılov) arasında bağlanmış 170.000 manat behə dair 08.01.2024-cü il tarixli müqavilədə göstərilmiş məbləğin yarı olmuşdur.

Qeyd edilmiş hallarla iddiaçının iddia ərizəsində sadaladığı hallar ziddiyyət təşkil edir.

Məhkəmə iddiaçıya ödənilmiş 85.000 manat məbləğin İ.Məmmədovla (alıcı) O.Cavanşir (satıcı) arasında bağlanmış 08.01.2024-cü il tarixli beh müqaviləsindəki 170.000 manat behin yarısının olmasına dair işin faktiki hallarının hazırkı borc müqaviləsinin etibarsızlığına təsirinin olub-olmaması baxımından qeyd edir ki, mübahisəli borc müqaviləsində borc kimi göstərilmiş 85.000 manat pul məbləğinin İ.Məmmədovun O.Cavanşirə ödədiyi behin yarısının ($170.000/2=85.000$) olub-olmamasından asılı olmayaraq, bu hal mübahisələndirilən borc müqaviləsinin etibarsızlığına dələlət etmir. Belə ki, qanuni qüvvəsini almış məhkəmə qərarı ilə müəyyən edilmişdir ki, İ.Məmmədov daşınmaz əmlakın alınması ilə bağlı O.Cavanşirə 170.000 manat beh ödəmişdir, əmlak satılmadığına görə behin iki qatı O.Cavanşirdən alınaraq İ.Məmmədova ödənilməlidir. Bununla belə behin alındığından sonra onun yarısının əmlak agentinə verilməsi və ya sair istiqamətdə xərclənməsi - bağlanmış müqavilənin etibarsızlığına dələlət etmir.

Alqı-satqının razılaşdırılmasında iştirak edən şəxslərin sövdələşmələrinin tam həcmi işin halları ilə müəyyən edilməsə də, mübahisələndirilən borc müqaviləsinin həmin razılaşmaların bir hissəsi olması işin mübahisəsiz halıdır. Sonuncu müqavilənin

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Abdullayeva Aynur

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowPdf?guid=91d862283e7b447e89da1609a40f5d48.pdf>

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.



S/N: 026

etibarsızlığının təsbit edilməsi üçün iddia dəlillərini əsaslandıran kifayət qədər mötəbər sübutlar isə iddiaçı tərəfindən təqdim edilməmişdir.

Məhkəmə həmçinin qeyd edir ki, cavabdehin dəlilləri əsas götürülərək, borc müqaviləsindəki 85.000 manat pul məbləği - əmlak agentliyi xidmətlərinə görə iddiaçıya verilmiş haqq kimi qiymətləndirilsə belə, bu hal özü-özlüyündə müqavilə etibarsızlığına dəlil təşkil etmir. Belə ki, mübahisəli müqavilənin əmlak agentliyi ilə razılaşdırılmış borc əlamətlərini ehtiva edən qarışıq sənədin bir hissəsi olması və bu hissənin alqı-satqının baş tutmadığı halda geri ödənişin təmin edilməsi üçün istifadə olunması halı istisna olunmur. Belə olduğu halda belə, mübahisəli müqavilə - əmlak agentliyi ilə bağlanmış qarışıq sənədin tərkib hissəsi kimi qiymətləndirilərək, pul vəsaitinin qaytarılmalı olduğunu şərtləndirən "borc" anlayışına zidd deyil və bununla da müqavilənin etibarsızlığı üçün əsas mövcud deyil.

Hər hansı əqdin (o cümlədən borc müqaviləsinin) etibarlı olması üçün onun bağlanmasında lazımi subyektlərin (səlahiyyətli şəxslərin) iştirakı, onların arasında iradə və onun bildirilməsi vahidliyinin mövcudluğu, əqdin forma və məzmununun qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olması vacibdir. İşin faktiki hallarından görünür ki, borc müqaviləsi imzalanarkən lazımi subyektlər (səlahiyyətli şəxslər) iştirak etmiş, iddiaçı öz adından müqaviləni imzalamışdır. Müqavilə notarial qaydada təsdiq olunmuş, müqavilənin məzmunu qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olmuşdur.

Əksi barədə mötəbər sübutlar məhkəməyə təqdim edilənədək, borc müqaviləsi bağlayarkən hərəkət edən iddiaçı E.Orucovun əqdin bağlanmasına yönəlmiş hərəkətləri sonuncunun həqiqi iradə ifadəsi kimi qiymətləndirilməlidir. Sübutlara gəldikdə məhkəmə qeyd edir ki, işin obyektiv həlli üçün yalnız mötəbər sübutlardan istifadə oluna bilər. Sübutlar sübut edilən fakta birmənalı bağlı olmalı, yeni həmin faktın varlığı barədə güvənli nəticə çıxarmağa əsas verməlidir.

Qeyd olunanlara əsasən məhkəmə belə nəticəyə gəlir ki, iddiaçı Orucov Elçin Aydın oğlunun cavabdeh Rzayev Dadaş Oqtay oğluna qarşı cavabdeh Rzayev Dadaş Oqtay oğlu ilə Bakı şəhəri 54 saylı notariat ofisində bağlanmış M-9 reyestr nömrəli 08.01.2024-cü il tarixli borc müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi, 100 manat dövlət rüsumunun cavabdehdən tutularaq iddiaçıya ödənilməsi barədə iddia ərizəsi təmin edilməməlidir.

Azərbaycan Respublikası MPM-nin 107-ci maddəsinə əsasən, məhkəmə xərcləri dövlət rüsumundan və işə baxılması ilə əlaqədar olan məsrəflərdən ibarətdir.

Həmin Məcəllənin 119.1-ci maddəsinə əsasən, məhkəmə xərcləri ödənilmiş tələblərin məbləğinə mütənəsib olaraq işdə iştirak edən şəxslərə aid edilir.

Qeyd olunanlara əsasən məhkəmə hesab edir ki, dövlət rüsumu iddiaçıya aid edilməlidir.

Şərh olunanlara əsasən və Azərbaycan Respublikası MPM-nin 216-220, 227, 233 və 360-cı maddələrini rəhbər tutaraq, məhkəmə

qə t e t d i :

İddiaçı Orucov Elçin Aydın oğlunun cavabdeh Rzayev Dadaş Oqtay oğluna qarşı cavabdeh Rzayev Dadaş Oqtay oğlu ilə Bakı şəhəri 54 saylı notariat ofisində bağlanmış M-9 reyestr nömrəli 08.01.2024-cü il tarixli borc müqaviləsinin etibarsız hesab edilməsi, 100 manat dövlət rüsumunun cavabdehdən tutularaq iddiaçıya ödənilməsi barədə iddia ərizəsi təmin edilməsin.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Abdullayeva Aynur

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowPdf?guid=91d862283e7b447e89da1609a40f5d48.pdf>

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.



S/N: 026

Dövlət rüsumu iddiaçıya aid edilsin.

Qətnamə rəsmi qaydada verildiyi gündən 1 (bir) ay müddətində Bakı şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsi vasitəsi ilə ("Elektron məhkəmə" informasiya sistemində yaradılan elektron kabinet vasitəsi ilə) Bakı Apelyasiya Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasına apelyasiya şikayəti verilə bilər.

Sədrlik edən: Aynur Abdullayeva

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Abdullayeva Aynur

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Xətai Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowPdf?guid=91d862283e7b447e89da1609a40f5d48.pdf>

Qeyd: «Elektron imza və elektron sənəd haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə əsasən elektron imza əl imzası ilə bərabər hüquqi qüvvəyə malikdir. Elektron imza şəxsin kağız daşıyıcı üzərindəki möhürlə təsdiq edilmiş əl imzasına bərabər tutulur.



S/N: 026