



08.07.2026-cı il

Bakı şəhəri

Azərbaycan Respublikası adından

**Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi
Mülki kollegiyasının**

**iddiaçı Abdullayev Həbib Bəhlül oğlunun cavabdehlər Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət
qızı və Əmənova Nərinə Yolçu qızına qarşı mülki iş üzrə**

Q Ə R A R I

*Açar sözlər: mənzil mübahisələri, mənzildən çıxarılma, mülkiyyət hüququnun
toxunulmazlığı*

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı:

Sədrlik edən hakim Vüsalə Baxışova,
Hakim Zəki Babayev, Hakim Zaur Əliyev

Məhkəmənin adı: Ali Məhkəmə

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=8cbef32e755e4df5953ac2462f6db32b>

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: 008

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki kollegiyası, hakimlər , Baxışova Vüsalə Ələkbər qızı (məruzəçi), Babayev Zəki Baba oğlu və Əliyev Zaur Əli oğlundan ibarət tərkibdə,

iddiaçı Abdullayev Həbib Bəhlül oğlunun cavabdehlər Əmənova Nəringül Yolçu qızı və Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət qızına qarşı “torpaq sahəsindən və evdən əmlakları ilə birlikdə çıxarılma” tələbinə dair mülki iş üzrə Şirvan Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 2026-cı il 10 fevral tarixli 2(106)-1976/2025 nömrəli qətnaməsindən cavabdeh Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət qızı tərəfindən verilmiş kassasiya şikayətinə 08 iyul 2026-cı ildə Ali Məhkəmənin binasında yazılı icraat qaydasında baxaraq, aşağıdakı qərarı qəbul etdi.

İşin halları

1. Cavabdeh Əmənova Nəringül Yolçu qızı iddiaçının 22.08.1990-cı il tarixdə boşandığı keçmiş həyat yoldaşıdır, Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət qızı isə onun oğlu Anar Abdullayevlə 25.08.2005-11.03.2019-cu illərdə nikahda olmuşdur.

2. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən verilmiş Torpaq sahəsinin planı və ölçüsünə əsasən, Cəlilabad rayon Aqrar İslahat Komissiyasının 2001-ci il 30 may tarixli qərarı ilə Cəlilabad şəhərində Abdullayev Həbib Bəhlül oğluna 325,76 kv.m həyətyanı torpaq sahəsi ayrılmışdır.

3. Cəlilabad şəhəri, 20 Yanvar küçəsi, 120 nömrəli binada yerləşən 1 saylı mənzil 09.10.2019-cu ildən Abdullayev Həbib Bəhlül oğlunun xüsusi mülkiyyətindədir. Eyni həyətdə sənədsiz fərdi yaşayış evi inşa edilmişdir və cavabdehlər hazırda həmin evdə yaşayırlar.

4. Cəlilabad Rayon İcra Hakimiyyətinin 2025-ci il 24 sentyabr tarixli məktubu ilə müəyyən edilmişdir ki, Abdullayev Həbib Bəhlül oğlu və Abdullayev Anar Həbib oğlu hazırda Cəlilabad şəhəri, 20 Yanvar küçəsi, ev 120, mənzil 1 ünvanında yaşamırlar, həmin ünvanda yerləşən iki mərtəbəli fərdi yaşayış evində isə Əmənova Nəringül Yolçu qızı, Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət qızı, Abdullayeva Aytac Anar qızı və Abdullayev Həbib Anar oğlu yaşayırlar.

5. Cəlilabad Rayon Məhkəməsinin 2023-cü il 10 iyul tarixli 2(073)1031/2023 nömrəli qanuni qüvvəyə minmiş qətnaməsi ilə cavabdeh Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət qızı ailə üzvləri ilə birlikdə (yetkinlik yaşına çatmayan uşaqları 27.04.2008-ci il təvəllüdlü Abdullayeva Aytac Anar qızı və 22.04.2010- cu il təvəllüdlü Abdulazadə Həbib Anar oğlu ilə birlikdə) iddiaçı Abdullayev Həbib Bəhlül oğlunun mülkiyyətində olan Cəlilabad şəhəri, 20 Yanvar küçəsi, bina 120 ünvanında yerləşən 1 saylı mənzildən çıxarılması və həmin mənzildən onlara məxsus əşyaların boşaldılması qətd edilmişdir.

İş üzrə qəbul edilmiş məhkəmə aktları

a) Birinci instansiya məhkəməsində icraat

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı:

Sədrlik edən hakim Vüsalə Baxışova,
Hakim Zəki Babayev, Hakim Zaur Əliyev

Məhkəmənin adı: Ali Məhkəmə

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=8cbef32e755e4df5953ac2462f6db32b>

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: 008

6. İddiaçı Abdullayev Həbib Bəhlül oğlu cavabdehlər Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət qızı və Əmənova Nəringül Yolçu qızına qarşı iddia ərizəsi və iddia tələbinin dəqiqləşdirilməsi barədə ərizə ilə məhkəməyə müraciət edərək, cavabdehlər və yetkinlik yaşına çatmayan uşaqları 27.04.2008-ci il təvəllüdlü Abdullayeva Aytac Anar qızı və 22.10.2010-cu il təvəllüdlü Abdullazadə Həbib Anar oğlu ilə birlikdə ona məxsus Cəlilabad şəhəri, 20 Yanvar küçəsi, 120 ünvanında yerləşən həyətyanı torpaq sahəsindən və həmin torpaq sahəsi üzərində inşa edilmiş sənədsiz evdən əmlakları ilə birlikdə çıxarılmaları barədə qətnamə qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

7. İddiaçı tələbini belə əsaslandırırmışdır ki, cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın yaşayış yerindən çıxarılması tələbi ilə əvvəllər məhkəməyə müraciət etmiş, Cəlilabad Rayon Məhkəməsinin qanuni qüvvəyə minmiş 2023-cü il 10 iyul tarixli qətnaməsi ilə iddiası təmin edilmişdir. İddiaçı bildirmişdir ki, oğlu Anar Abdullayev tərəfindən Xırdalan şəhərində əldə edilmiş mənzil oğlu ilə cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın birgə nikah dövründə əldə olunmuş əmlakı kimi bölünmüşdür. Buna görə də iddiaçı cavabdehin ona məxsus həyətyanı torpaq sahəsində yerləşən yaşayış evində yaşamaq hüququ olmadığını hesab etmişdir. İddiaçı qeyd etmişdir ki, mübahisəli torpaq sahəsi onun mülkiyyətindədir, lakin həmin ərazidə yerləşən ev sənədləşdirilmədiyindən çıxarış alınmamışdır. Əvvəlki qətnamənin icrası zamanı cavabdeh yaşayış yerini tərk etsə də, sonradan Cəlilabad şəhəri, 20 Yanvar küçəsi, 120 nömrəli ünvanda yerləşən həyətyanı torpaq sahəsində yeni tikilmiş digər evə köçmüşdür. İcra orqanı isə əvvəlki qətnamədə yalnız mənzildən çıxarılma tələb olunduğundan, həyətyanı torpaq sahəsində yerləşən evdən çıxarılmanın nəzərdə tutulmadığını əsas gətirərək icra hərəkətlərini həyata keçirməmişdir. Hazırkı iddia da məhz bu səbəbdən verilmişdir. İddiaçı qeyd etmişdir ki, mübahisəli evdə onun keçmiş həyat yoldaşı cavabdeh Nəringül Əmənova, gəlini Xəyalə Qaçayeva və nəvələri yaşayırlar. Bildirmişdir ki, ev 2012-ci ildən etibarən onun vəsaiti hesabına tikilmişdir. O, uzun illər Rusiya Federasiyasında yaşamış və işləyərək əldə etdiyi vəsaitləri evin tikintisi üçün oğluna və qardaşına göndərmişdir. Həmçinin Rusiya Federasiyasında və Cəlilabad şəhərində mülkiyyətində olan daşınmaz əmlakları sataraq əldə etdiyi vəsaiti evin tikintisinə və təmirinə sərf etmişdir. İddiaçı əlavə etmişdir ki, oğlu Anar Abdullayev və Xəyalə Qaçayeva müəllim işlədiklərindən onların belə bir ev tikmək və təmir etdirmək üçün kifayət qədər maliyyə imkanları olmamışdır. Hətta onların ailə dolanışığına da maddi dəstək göstərmişdir. Evin qaz, su, elektrik təchizatı, təmir və digər tikinti işlərinin hamısının onun vəsaiti hesabına həyata keçirildiyini bildirmişdir. Bundan başqa, cavabdehin onun razılığı olmadan evdə təmir-tikinti işləri aparmasını da əsassız hesab etmişdir. İddiaçı hazırda oğlunun Xırdalan şəhərində yaşadığını, Cəlilabad rayonunda müəllim işlədiyini, torpaq sahəsinin və üzərindəki tikililərin isə ona məxsus olduğunu göstərərək cavabdehlərin həmin evdə qanunsuz yaşadıklarını bildirmiş və iddianın təmin edilməsi barədə qətnamə qəbul olunmasını məhkəmədən xahiş etmişdir.

8. Cavabdeh Xəyalə Qaçayeva iddiaya etirazında qeyd etmişdir ki, övladları ilə birlikdə Cəlilabad şəhəri, 20 Yanvar küçəsində yerləşən və 2012-ci ildən tikintisinə başlanılmış mübahisəli fərdi yaşayış evində yaşayır. Həmin evin tikintisinə ailənin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması məqsədilə Xəyalə Qaçayeva və həyat yoldaşı Anar Abdullayev tərəfindən başlanılmış, tikinti bir müddət dayandırıldıqdan sonra isə 2017-ci ildən etibarən Xəyalə Qaçayeva tərəfindən davam etdirilmiş və 2020-ci ildə tamamlanmışdır. Bundan sonra cavabdeh, övladları və qaynanası Nəringül Əmənova həmin evdə yaşamağa başlamışlar. İddiaçının evin tamamilə onun vəsaiti hesabına tikilməsi barədə iddiaları

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı:

Sədrlik edən hakim Vüsalə Baxışova,
Hakim Zəki Babayev, Hakim Zaur Əliyev

Məhkəmənin adı: Ali Məhkəmə

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=8cbef32e755e4df5953ac2462f6db32b>

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: 008

həqiqəti əks etdirmir və bunu təsdiq edən sübutlar təqdim edilməmişdir. Bildirilmişdir ki, ev tərəflərin birgə nikah dövründə inşa edilmiş, təmir və tamamlama işlərinin əsas hissəsi isə Xəyalə Qaçayeva tərəfindən həyata keçirilmişdir. Həmçinin cavabdehin və onun yetkinlik yaşına çatmayan uşaqlarının həmin yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun mövcud olduğunu məcəlləyə istinad edərək göstərmiş və iddianın əsassız hesab edilərək rədd olunmasını məhkəmədən xahiş etmişdir.

9. Cəlilabad Rayon Məhkəməsinin (hakim E.Ə.Əmirəliyev) 2025-ci il 2 oktyabr tarixli 2(073)-2029/2025 nömrəli qətnaməsi ilə iddia tələbi cavabdeh Naringül Əmənovaya münasibətdə əsassız olduğundan təmin edilməmiş, qalan hissədə iddianın təmin olunması, cavabdeh Xəyalə Qaçayeva, yetkinlik yaşına çatmayan uşaqları 27.04.2008-ci il təvəllüdlü Abdullayeva Aytac Anar qızı və 22.04.2010-cu il təvəllüdlü Abdullazadə Həbib Anar oğlu ilə birlikdə iddiaçıya məxsus Cəlilabad şəhəri, 20 Yanvar küçəsi 120 ünvanında yerləşən həyətyanı torpaq sahəsindən və həmin torpaq sahəsi üzərində inşa edilmiş sənədsiz evdən əmlakları ilə birlikdə çıxarılmalrı, iddia ərizəsinin verilməsinə görə ödənilmiş 100 manat dövlət rüsumunun cavabdeh Xəyalə Qaçayevadan alınaraq iddiaçıya ödənilməsi qət edilmişdir.

10. Birinci instansiya məhkəməsi gəlidi nəticəni onunla əsaslandırırmışdır ki, cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın iddiaçıya məxsus həyətyanı torpaq sahəsində yerləşən yeni inşa edilmiş sənədsiz evi tərk etməkdən imtina etməsi hüquqi cəhətdən əsaslı hesab edilə bilməz. Belə ki, cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın mülkiyyətində yaşayış sahəsi mövcuddur və o, həmin mənzildə yaşamaq və ondan istifadə etmək imkanına malikdir. Belə olan halda, cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın iddiaçının iradəsinə zidd olaraq ona məxsus evdə yaşaması və həmin əmlakdan istifadə etməsi iddiaçının mülkiyyət hüquqlarının həyata keçirilməsini məhdudlaşdırır və mülkiyyət hüququnun pozulması kimi qiymətləndirilməlidir.

11. Məhkəmə cavabdehin nümayəndəsi Əhmədov Ayazbəy Qabiliyyət oğlunun cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın mübahisəli evdə öz vəsaiti hesabına təmir işləri apardığına görə həmin evdən istifadə və yaşamaq hüququ əldə etməsi barədə dəlillərini əsassız hesab etmiş və bildirmişdir ki, mülki prosesdə formal həqiqət prinsipi tətbiq olunur və sübutetmə yükü tərəflərin üzərinə düşür. İş üzrə yalnız mötəbər və mübahisələndirilən faktlarla birbaşa bağlı olan sübutlar qəbul edilə bilər. Sübutlar müvafiq faktın mövcudluğu barədə birmənalı nəticəyə gəlməyə imkan verməlidir. İş üzrə toplanmış sübutlara hüquqi qiymət verərək məhkəmə belə nəticəyə gəlmişdir ki, iddiaçının tələbi əsaslıdır.

12. Məhkəmə cavabdeh Naringül Əmənovanın həmin torpaq sahəsindən və onun üzərində yerləşən evdən çıxarılması tələbi ilə bağlı isə fərqli nəticəyə gəlmişdir. Belə ki, iddiaçı və cavabdeh Naringül Əmənova əvvəllər nikahda olmuş, onların nikahı Cəlilabad Rayon Məhkəməsinin 1990-cı il 9 avqust tarixli qətnaməsi ilə pozulmuşdur.

13. Qanunvericiliyə əsasən, məhkəmə belə nəticəyə gəlmişdir ki, cavabdeh Naringül Əmənovanın iddiaçıya məxsus yaşayış və torpaq sahəsindən istifadə hüququ yaranmışdır. Bu səbəbdən onun həmin əmlakdan çıxarılması barədə tələb əsaslı hesab edilə bilməz.

14. Məhkəmə öz mövqeyini Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 13-cü maddəsinin I hissəsinə, 29-cu maddəsinin 1-ci və 4-cü hissələrinə, İnsan Hüquqları və Əsas Azadlıqlarının Müdafiəsi Haqqında Avropa Konvensiyasının 1 sayılı Protokolunun 1-ci, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – MM) 152.1, 157.2-ci, Mənzil Məcəlləsinin (01.10.2009-cu il tarixədək qüvvədə olan) 53.3, 53.4, 123-cü, Mülki Prosessual Məcəllənin 14.2, 77.1, 78.1, 88, 106.1, 119.1, 217.2, 217.4-cü maddələrinə istinad edərək əsaslandırırmışdır.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı:

Sədrlik edən hakim Vüsalə Baxışova,
Hakim Zəki Babayev, Hakim Zaur Əliyev

Məhkəmənin adı: Ali Məhkəmə

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=8cbef32e755e4df5953ac2462f6db32b>

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: 008

b) Apellyasiya instansiyası məhkəməsindəki icraat

32. Cavabdeh Xəyalə Qaçayeva apellyasiya şikayəti verərək qətnamənin ləğv edilməsini və iddia tələbinin təmin olunmamasını xahiş etmişdir.

33. Apellyasiya şikayəti onunla əsaslandırılmışdır ki, birinci instansiya məhkəməsi fərdi yaşayış evinin tikintisi və təmirinin kim tərəfindən edilməsinə dair faktiki halları lazımi qaydada müəyyənləşdirməmiş, cavabdeh tərəfindən irəli sürülmüş sübutlara isə qeyri-düzgün və ziddiyyətli hüquqi qiymət vermişdir. Belə ki, mübahisəli yaşayış evinin tikintisinə 2012-ci ildə başlanılmış, lakin 2019-cu ilə qədər tamamlanmamışdır. İddiaçı keçmiş arvadı Naringül Əmənovadan boşandıqdan sonra Rusiya Federasiyasına köçmüş və 90-cı illərdən etibarən Cəlilabad rayonunda daimi yaşamamışdır. Oğlu Anar Abdullayev isə 2018-ci ildə ailəni tərk etmiş, nikahı 2019-cu ildə məhkəmə qətnaməsi ilə xitam tapmış və həmin vaxtdan Abşeron rayonunda məskunlaşmışdır. Göstərilən tarixdən bu günə qədər nə iddiaçı, nə də Anar Abdullayev mübahisəli evə gəlmiş, evin tamamlanması və bütün abadlıq-təmir işləri cavabdeh Xəyalə Qaçayeva tərəfindən icra edilmişdir. Bu hal şahidlər — İbrahimov İslam Bəhlul oğlu, Quliyev Elman Əminəğa oğlu, Rəcəbov Etibar Əkbər oğlu və digərləri — tərəfindən təsdiq olunmuşdur. İddiaçının evə tikinti vəsaiti ayırdığına dair iddiası heç bir sənədlə əsaslandırılmamışdır. Rusiya Federasiyasından pul köçürüldüyünə dair bank sənədi və ya digər yazılı dəlil təqdim edilməmişdir. Əksinə, cavabdeh "AccessBank" ASC-dən kredit aldığını müvafiq müqavilə, kassa qəbzləri və alış sənədləri ilə sübuta yetirmiş, evin elektrik, rəng-rökəm və tamamlama işlərinin xərclərinin tamamilə onun şəxsi vəsaiti hesabına ödənildiyini sənədli şəkildə təsdiqləmişdir. İddiaçı həmin kreditin mövcudluğunu inkar etməmiş, lakin onun böyük hissəsini özünün ödədiyi barədə gətirdiyi arqumentləri heç bir sənədlə əsaslandırma bilməmişdir. Birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsində "Hüseyn İnşaat" MMC, "Dağa-94" MMC və "Kənan" MMC-dən tikinti materialı alındığı qeyd edilsə də, iddiaçının həmin dövrdə Rusiya Federasiyasında daimi yaşaması bu qənaətin faktiki əsassızlığını aşkar edir. Cavabdeh Xəyalə Qaçayeva ərinin ailəni tərk etdiyi vaxtdan etibarən evdə fasiləsiz yaşamaqda davam etmiş və yaşayış şəraitinin və evin istifadəyə yararlı hala gətirilməsi onun şəxsi əməyi və vəsaiti hesabına həyata keçirilmişdir. Bu baxımdan, onun sahibliyi qanunsuz istifadə kimi tövsif edilə bilməz. İşin hallarının məcmusundan belə nəticə çıxır ki, mübahisəli evin tikintisi iddiaçının oğlu ilə cavabdehin birgə nikahda olduğu dövrdə hər iki tərəfin vəsaiti hesabına başa çatmış, nikahın xitamından sonra isə təmir və tamamlama işlərinin bütün xərcləri cavabdeh tərəfindən qarşılanmışdır. Birinci instansiya məhkəməsi iddiaçının sənədləşdirilməmiş mülahizələrini əsas götürmüş, cavabdeh tərəfindən irəli sürülmüş şahid ifadələrini və maddi sübutları isə lazımi hüquqi qiymətləndirməyə tabe etməmişdir.

34. Şirvan Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının (hakimlər – P.T.Əhmədov (sədrlik edən və məruzəçi), M.A.Əsədli və T.X.Heydərov) 2026-cı il 10 fevral tarixli 2(106)-1976/2025 nömrəli qətnaməsi ilə apellyasiya şikayəti təmin edilməmiş, birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsi dəyişdirilmədən saxlanılmışdır.

35. Məhkəmə kollegiyası apellyasiya şikayətinin dəlillərini qiymətləndirərək qeyd etmişdir ki, birinci instansiya məhkəməsinin cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın mülkiyyətində ayrıca yaşayış sahəsinin mövcud olması və həmin mənzilə köçərək orada yaşamaq imkanına malik olması əsaslandırması ilə razılaşmış və cavabdehin iddiaçıya məxsus evdə onun iradəsinə zidd olaraq qalması mülkiyyət hüququnun pozulması kimi qiymətləndirmişdir.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı:

Sədrlik edən hakim Vüsalə Baxışova,
Hakim Zəki Babayev, Hakim Zaur Əliyev

Məhkəmənin adı: Ali Məhkəmə

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=8cbef32e755e4df5953ac2462f6db32b>

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: 008

Bundan əlavə, məhkəmə cavabdehin iddiaçının torpaq sahəsində tikilmiş evə xərc çəkməsinin həmin evdən istifadə hüququ doğurduğuna dair dəlillərini əsassız saymışdır.

36. Cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın mübahisəli yaşayış evini iddiaçıya məxsus torpaq sahəsində inşa etməsi, habelə həmin əmlakdan istifadə üçün hər hansı hüquqi əsasının (icarə, istifadə hüququ və s.) mövcudluğu sübuta yetirilmədiyi halda evdə qalmaqda davam etməsi mülkiyyətçinin əmlakdan sərbəst istifadə və sərəncam vermək imkanını faktiki olaraq məhdudlaşdırır. Bu hal mülkiyyət hüququnun məzmununa daxil olan səlahiyyətlərin qanunsuz məhdudlaşdırılması və mülkiyyətçinin əmlak üzərində hüquqi hakimiyyətinin pozulması kimi qiymətləndirilməlidir.

37. Məhkəmə tərkibi həmçinin qeyd etmişdir ki, məhkəmə iclasında həm iddiaçı, həm də cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın nümayəndəsi izahatlarında mübahisəli yaşayış evinin iddiaçının mülkiyyətində olan 325,76 kv.m. həyətyanı torpaq sahəsində yerləşdiyini təsdiq etmişlər.

38. Apellyasiya məhkəməsi öz mövqeyini Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 13, 29-cu, İnsan Hüquqları haqqında Ümumi Bəyannamənin 17-ci, İnsan Hüquqlarının və Əsas Azadlıqların Müdafiəsi Haqqında Konvensiyanın 1 sayılı Protokolunun 1-ci, MM-in 6, 18, 190, 152.1, 152.5, 157.2, 180.3-cü, MPM-in 14.2, 77.1, 88, 107, 115, 119.1, 217, 372.1, 372.6, 372.7, 385.2-ci maddələrinə, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun "Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsinin şərh edilməsinə dair" 2010-cu il 25 oktyabr və "Xəyalə Məmmədovanın şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 2013-cü il 12 iyun tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair" 2014-cü il 11 iyul tarixli Qərarlarına istinad edərək əsaslandırırmışdır.

Kassasiya şikayətinin və ona etirazın dəlilləri

a) Kassasiya şikayətinin dəlilləri

39. Cavabdeh Xəyalə Qaçayeva kassasiya şikayəti verərək, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsinin ləğv edilməsi və mülki işin yenidən baxılması üçün apellyasiya məhkəməsinə göndərilməsi barədə yeni qərar çıxarılmasını xahiş etmişdir.

40. Kassasiya şikayəti apellyasiya şikayəti ilə eyni məzmununda əsaslandırırmış və əlavə olaraq qeyd olunmuşdur ki, cavabdeh Xəyalə Qaçayevanın iddiaçının gözlənilən mülkiyyət hüququ ilə ona məxsus torpaq sahəsində, onun razılığı əsasında öz vəsaiti hesabına inşa etdiyi və fasiləsiz yaşadığı fərdi yaşayış evində olmasının qanunsuz hesab edilməsi düzgün yanaşma deyildir.

41. Belə ki, apellyasiya instansiyası məhkəməsi mübahisəli evin həqiqətən cavabdeh tərəfindən gələcəkdə ailə üzvləri ilə birlikdə yaşamaq məqsədilə inşa olunub-olunmamasını, iddiaçının tikinti işlərindən məlumatlı olub-olmamasını və buna münasibətini, cavabdehin keçmiş əri Anar Abdullayevin həmin hallardan xəbərdar olub-olmamasını, iddiaçının cavabdehdə formalaşdırdığı etimada uyğun davranıb-davranmamasını, habelə mülkiyyət hüququnun müdafiəsinə istinad etdiyi halda cavabdehə hər hansı kompensasiya təklif edib-etməməsinə araşdırmamış, işin düzgün həlli üçün əhəmiyyət kəsb edən hallara hüquqi qiymət verməmişdir.

42. Kassasiya şikayətində göstərilmişdir ki, cavabdeh Xəyalə Qaçayeva iddiaçının oğlu Anar Abdullayevlə nikahda olduğu dövrdə mübahisəli yaşayış evinin tikintisinə başlamış, iddiaçı isə buna razılıq verməklə müsbət münasibət nümayiş etdirmişdir. Həmin

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı:

Sədrlik edən hakim Vüsalə Baxışova,
Hakim Zəki Babayev, Hakim Zaur Əliyev

Məhkəmənin adı: Ali Məhkəmə

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=8cbef32e755e4df5953ac2462f6db32b>

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: 008

münasibət tərəflərin nikahı pozulduqdan sonra da davam etmişdir. Cavabdeh də bu davranışa güvənərək şəxsi vəsaiti hesabına evi təmir etmiş, ora köçmüş və uzun müddət fasiləsiz yaşamışdır. İddiaçının yalnız 2025-ci ildə, tərəflərin boşanmasından təxminən on il sonra cavabdehin evdən çıxarılması tələbi ilə müraciət etməsi onun hüququndan cavabdehin zərərinə və özünün əsassız varlanması məqsədilə istifadə etməsi kimi qiymətləndirilmiş, apellyasiya instansiyası məhkəməsinin isə bu hallara qiymət vermədiyi bildirilmişdir. Bu baxımdan iddiaçının uzun müddət ərzində cavabdehin tikinti və təmir işlərinə etiraz etməməsi, sonradan isə həmin yaşayış sahəsinə dair tələblər irəli sürməsi vicdanlılıq prinsipinə uyğun hesab edilə bilməz.

43. Bundan əlavə, kassasiya şikayətində vurğulanmışdır ki, qanunvericiliyə əsasən səlahiyyətli şəxsin sonradan bəyənməsi ilə əşyaya və ya hüquqa dair sərəncam etibarlı hesab edilir. Cavabdehin iddiaçının torpaq sahəsində fərdi yaşayış evini inşa etməsi və təmir işləri aparması iddiaçının razılığı və bəyənməsi şəraitində baş verdiyindən, həmin hərəkətlərin qanunsuz hesab olunması üçün əsas yoxdur.

44. Kassasiya şikayətində həmçinin qeyd olunmuşdur ki, oxşar mübahisələr üzrə Ali Məhkəmə və Konstitusiya Məhkəməsinin formalaşdırdığı hüquqi mövqələr nəzərə alınmamışdır.

45. Cavabdeh kassasiya şikayətini MM-in 157.2, 358.1, 358.2, 425.1, 560.1, 560.3.4-cü, MPM-in 217.1-ci maddələrinə istinad edərək əsaslandırırmışdır.

b) Kassasiya şikayətinə qarşı etirazın dəlilləri

46. Kassasiya şikayətinə qarşı etiraz daxil olmamışdır.

Tətbiq edilən hüquq

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsi

47. Maddə 152.1. Mülkiyyət hüququ – subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüquqdur.

48. Maddə 152.5. Mülkiyyətçi qanunvericiliklə və ya başqa şəkildə, o cümlədən müqavilə məhdudiyyətləri ilə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə əmlaka (əşyaya) sərbəst surətdə sahib ola bilər, ondan istifadə edə bilər və ona dair sərəncam verə bilər, həmin əmlaka başqa şəxslərin sahibliyinə yol verməyə bilər, ona mənsub əmlak barəsində öz mülahizəsi ilə istənilən hərəkətləri edə bilər, bir şərtlə ki, həmin hərəkətlər qonşuların və ya üçüncü şəxslərin hüquqlarını pozmasın, yaxud hüquqdan sui-istifadə olmasın.

49. Maddə 157.2. Mülkiyyətçi özgəsinin qanunsuz sahibliyindən öz əmlakını geri tələb edə bilər.

50. Maddə 157.7. Vicdanlı sahib əmlaka zərər yetirmədən ondan ayrıla bilən öz yaxşılaşdırmalarını özündə saxlaya bilər. Yaxşılaşdırmaları bu cür ayırmaq mümkün olmadıqda vicdanlı sahib əmlakın dəyərindən artıq olmamaq şərti ilə, onu yaxşılaşdırmaq üçün çəkdiyi məsrəflərin əvəzinin ödənilməsinə tələb edə bilər.

51. Maddə 562.1. Əgər bu Məcəlləyə və ya müqaviləyə görə borclunun kreditor barəsində hüququ və ya bununla əlaqədar ödəniş müddəti çatmış tələbi varsa, borclu onun barəsində öhdəlik icra edilənədək öz öhdəliyinin icrasından imtina edə bilər (ləngitmə hüququ).

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı:

Sədrlik edən hakim Vüsalə Baxışova,
Hakim Zəki Babayev, Hakim Zaur Əliyev

Məhkəmənin adı: Ali Məhkəmə

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=8cbef32e755e4df5953ac2462f6db32b>

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: 008

Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosessual Məcəlləsi

52.Maddə 14.2. Məhkəmə yalnız tərəflərin təqdim etdikləri sübutları araşdırmalı və onlardan istifadə etməlidir.

53.Maddə 77.1. Hər bir tərəf öz tələblərinin və etirazlarının əsası kimi istinad etdiyi halları sübut etməlidir.

54.Maddə 88. Məhkəmə sübutlara obyektiv, qərəzsiz, hərtərəfli və tam baxdıqdan sonra həmin sübutlara tətbiq edilməli hüquq normalarına müvafiq olaraq qiymət verir. Heç bir sübutun məhkəmə üçün qabaqcadan müəyyən edilmiş qüvvəsi yoxdur.

55.Maddə 407.2. Kassasiya şikayətində işin hallarının sübut olunmasına, məhkəmənin gəldiyi nəticə üçün əhəmiyyətli olan bütün faktiki halların aydınlaşdırılmamasına və yaxud qətnamə və qərardadda ifadə olunan nəticələrin işin faktiki hallarına uyğun olmamasına istinad etməyə yol verilmir.

56.Maddə 416.1. Kassasiya instansiyası məhkəməsi işə şikayət həddində baxır və kassasiya şikayətində irəli sürülmüş dəlillər üzrə apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq edilməsini yoxlayır.

57.Maddə 416.2. Apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən bu Məcəllənin 418.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş prosessual hüquq pozuntusu hesab edilən hallara yol verilməsi şikayətin hədlərindən və dəlillərindən asılı olmayaraq yoxlanılmalıdır.

Kassasiya baxışının hədləri

58. Qanunun tələbinə görə, kassasiya instansiyası məhkəməsi işin faktiki hallarını araşdırmır. Lakin apellyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən maddi və prosessual hüquq normalarının düzgün tətbiq olunub-olunmamasını yoxlamaq zərurətindən irəli gələrək, iş materiallarında olan, aşağı instansiya məhkəmələri tərəfindən qəbul edilərək işə əlavə olunmuş, araşdırılmış və (və ya) müəyyən edilmiş sübutlara və hüquqi faktlara istinad edilməsi kassasiya instansiyası məhkəməsinin faktiki halları araşdırması kimi qiymətləndirilməməlidir.

59. Hazırkı kassasiya şikayətində apellyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnaməsi tam mübahisələndirildiyindən apellyasiya instansiyası məhkəməsinin aktı bütövlükdə yoxlanılır.

Kassasiya instansiyasının mövqeyi

60. Məhkəmə kollegiyası hesab edir ki, kassasiya şikayəti təmin edilərək mübahisələndirilən qətnamə ləğv edilməlidir.

61. İşdən görünür ki, apellyasiya məhkəməsinin baxış predmeti olan hissə cavabdeh Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət qızına qarşı iddianın təmin edildiyi hissə olmuşdur.

62. İşin məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilmiş hallarından görünür ki, iddiaçının mülkiyyətində olan 325,76 kv.m. torpaq sahəsinin üzərində inşa edilmiş sənədsiz fərdi yaşayış evində onun gəlini olmuş Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət qızı övladları ilə birlikdə yaşayır.

63. Mülkiyyətçinin öz əmlakını başqasının qanunsuz sahibliyindən tələb etmək üçün qaldırdığı iddia vindikasiya iddiası adlanır və qanuni əsasını MM-nin 157.2-ci maddəsi təşkil edir. Vindikasiya iddiası mülkiyyətçinin öz əmlakını qanunsuz olaraq sahibliyində saxlayan şəxsdən natura şəklində qaytarılması barədə müqavilədən kənar tələbdir. Əmlaka qanuni

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı:

Sədrlik edən hakim Vüsalə Baxışova,
Hakim Zəki Babayev, Hakim Zaur Əliyev

Məhkəmənin adı: Ali Məhkəmə

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=8cbef32e755e4df5953ac2462f6db32b>

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: 008

əsas olmadan sahiblik edənlərin vicdanlı sahib və vicdansız sahib adlanan iki qrupu fərqləndirilir. Vicdanlı sahib əmlaka mülkiyyətçinin razılığı ilə sahiblik edən şəxsdir. Vicdansız sahib isə əmlaka sahibliyinin qanunsuz olduğunu bilən və ya bilməli olan şəxsdir. Vicdanlı və vicdansız sahiblərin vindikasiya tələbi irəli sürmüş mülkiyyətçi qarşısında həm məsuliyyəti, həm də tələb hüquqları mülki qanunvericilikdə (157.5-ci, 157.7-ci maddələr) fərqləndirilir.

64. MM-nin 157.7-ci maddəsinə əsasən vicdanlı sahibin əmlakın dəyərindən artıq olmamaq şərti ilə, onu yaxşılaşdırmaq üçün çəkdiyi məsrəflərin əvəzinin ödənilməsini tələb etmək hüququ olduğundan MM-nin 562.1-ci maddəsinə əsasən çəkdiyi xərclər ona ödənilənədək əmlakı mülkiyyətçinin sahibliyinə qaytarmaq öhdəliyinin icrasını da ləngitmək hüququna malikdir.

65. Hazırkı halda nə birinci instansiya, nə də apellyasiya instansiyası məhkəməsi cavabdehin iddiaya etirazının əsası kimi istinad etdiyi halların əsaslı olub-olmadığını qeyd edilən maddi hüquq normalarının dispozisiya şərtlərinə müvafiq yoxlamamış, cavabdehin vicdanlı və ya vicdansız sahib olduğuna hüquqi qiymət verməmiş, o cümlədən cavabdeh tərəfindən əmlakın onun tərəfindən yaxşılaşdırıldığı ilə bağlı təqdim etdiyi sübutların (şahid ifadələri və s.) qiymətləndirilməsi həyata keçirilməmiş, həmin sübutların məhkəmə tərəfindən hansı səbəbdən mötəbər hesab edilmədiyi əsaslandırılmamışdır. Halbuki, MPM-nin 220.4-cü maddəsinə əsasən qətnamənin əsaslandırıcı hissəsində işin məhkəmə tərəfindən müəyyən edilən halları, işin halları barədə məhkəmənin əsaslandırıldığı sübutlar və məhkəmənin bu və ya digər sübutları və iclasda iştirak edən şəxslərin istinad etdiyi qanun və digər hüquqi aktları rədd etmək üçün gətirdiyi dəlillər, habelə məhkəmənin qətnamə çıxararkən rəhbər tutduğu qanunlar və digər hüquqi aktlar göstərilməlidir.

66. Qeyd edilənlərə əsasən məhkəmə hesab edir ki, kassasiya şikayəti təmin edilməli, Şirvan Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 10 fevral 2026-cı il tarixli, 2(106)-1976/2025 sayılı qətnaməsi ləğv edilməli, iş yenidən baxılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə qaytarılmalıdır.

47. Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 416, 417, 419-cu maddələrinin tələblərini rəhbər tutaraq kassasiya instansiyası məhkəməsi

Qərara aldı

Cavabdeh Qaçayeva Xəyalə Təbiyyət qızı tərəfindən verilmiş kassasiya şikayəti təmin edilsin.

Şirvan Apellyasiya Məhkəməsinin Mülki kollegiyasının 10 fevral 2026-cı il tarixli, 2(106)-1976/2025 nömrəli qətnaməsi ləğv edilsin.

İş yenidən baxılması üçün apellyasiya instansiyası məhkəməsinə qaytarılsın. Qərar qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı:

Sədrlik edən hakim Vüsalə Baxışova,
Hakim Zəki Babayev, Hakim Zaur Əliyev

Məhkəmənin adı: Ali Məhkəmə

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=8cbef32e755e4df5953ac2462f6db32b>

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: 008