



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRARDAD

BAKİ ŞƏHƏRİ SABUNÇU RAYON MƏHKƏMƏSİ

Bakı şəhəri

İş № 8(5-101)-800/2026

11.08.2026-cı il

Hakim Süleymanov Cavid Loğman oğlunun sədrliyi,
Əliyeva Şəhla İsa qızının iclas katibliyi ilə,

Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat ofisinin 16.11.2024-cü il tarixli 8İ-9938 nömrəli icra sənədi üzrə borclu Orucov Elçin Aydın oğlu tərəfindən icra məmurunun hərəkətlərindən verilmiş şikayətə açıq məhkəmə iclasında baxaraq, məhkəmə

MÜƏYYƏN ETDİ:

Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat ofsinin 8İ-9938 sayılı 16.11.2024-cü il tarixli icra qeydinə əsasən Məmmədov Sabir Salayeviçin tələbi ilə ipotekaya qoyan-borc alan Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predmenti olan Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4999a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən daşınmaz əmlaklara tutma yönəldilmişdir.

Hazırda icra sənədi üzrə borclu icra məmurunun hərəkətlərindən şikayətlə məhkəməyə müraciət edərək, Sabunçu rayon İcra Şöbəsinin icra məmurunun borclu Orucov Elçin Aydın oğlunun mülkiyyətində olan, hər biri 0,12 ha olmaqla ümumilikdə 0,36 ha təşkil edən, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağları ərazisində yerləşən 4998, 4998A və 4999A sayılı üç ədəd torpaq sahəsinin heç bir əsas olmadan "Sərraf- M" MMC-yə üçüncü dəfə qiymətləndirilməsi üçün sifariş verməsinin, təkrar qiymətləndirmə nəticəsində daşınmaz əmlakın açıq-aşkar aşağı hesab edilən 792.040 manat məbləğdə qiymətləndirilməsinə baxmayaraq qəbul etməsinin qanunsuz hesab edilməsi barədə qərarə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.

Şikayət onunla əsaslandırılmışdır ki, Bakı şəhəri 46 sayılı notariat kontorunun 17.11.2024-cü il tarixli, 8İ-9938 nömrəli icra sənədi hazırda Sabunçu rayon İcra Şöbəsinin icra məmuru Gülarə Mustafayevanın icraatındadır. Qeyd olunan icra sənədi əvvəllər Nəsimi

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Süleymanov Cavid
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=22e79fc9a2914b42a1b2caf2c053ef0b>

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: 009

rayon İcra Şöbəsinin icraatında olmuşdur. İcra sənədi Nəsimi rayon İcra Şöbəsinin icraatında olduğu dövrə, icra məmurunun 13.01.2025-ci il tarixli, e338183/2024-5-29-003 sayılı sifariş əsasında "Sərraf-M" MMC tərəfindən ona məxsus olan, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağları ərazisində yerləşən 4998, 4998A və 4999A sayılı üç ədəd torpaq sahəsi qiymətləndirilmişdir. Həmin qiymətləndirməyə əsasən, torpaq sahələrinin hər biri 420.000 manat, ümumilikdə isə 1.260.000 manat məbləğində dəyərləndirilmişdir. Sonradan icra sənədi mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin yerləşdiyi yer üzrə aidiyyət qaydasında Sabunçu rayon İcra Şöbəsinə göndərilmişdir. İş Sabunçu rayon İcra Şöbəsinin icraatına daxil olduqdan sonra, iş materiallarında "Sərraf-M" MMC-nin qiymətləndirmə hesabatının olmadığı əsas gətirilərək, icra məmuru Gülarə Mustafayeva tərəfindən əmlakın qiymətləndirilməsi "Energy Service" MMC-yə həvalə edilmişdir. "Energy Service" MMC tərəfindən tərtib olunmuş 16.12.2025-ci il tarixli daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi haqqında hesabatda isə qeyd olunan üç torpaq sahəsinin ümumi bazar dəyəri 780.000 manat müəyyən edilmişdir. Beləliklə, daha əvvəl "Sərraf-M" MMC tərəfindən əmlakı 1.260.000 (bir milyon iki yüz altmış min) manat məbləğində qiymətləndirildiyi halda, sonradan "Energy Service" MMC tərəfindən eyni əmlak 780.000 (yeddi yüz səksən min) manat, yəni təxminən yarım milyon manat aşağı məbləğdə dəyərləndirilmişdir. İkinci dəfə qiymətləndirmənin keçirilməsi ilə bağlı icra məmurunun hərəkətinin qanunsuz hesab edilməsi ilə bağlı Sabunçu rayon Məhkəməsinə müraciət olunmuşdur. Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinin 27.04.2026-cı il tarixli, 8(5- 101)-395/2026 nömrəli qərardadı ilə şikayəti təmin edilmişdir. Məhkəmə müəyyən etmişdir ki, ipoteka predmeti olan daşınmaz əmlaklar Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinin icraatında olarkən artıq "Sərraf-M" MMC tərəfindən qiymətləndirilmiş, həmin qiymətləndirmə əsasında əmlak nə tələbkara təklif edilmiş, nə də hərraca çıxarılmışdır. Buna baxmayaraq, Sabunçu Rayon İcra Şöbəsi tərəfindən eyni əmlakın "Energy Service" MMC vasitəsilə təkrar qiymətləndirilməsi sifariş edilmiş və həmin ikinci qiymətləndirmə əsasında əmlak tələbkara təklif olunmuşdur. Məhkəmə ilkin qiymətləndirmə mövcud olduğu halda ikinci qiymətləndirmənin aparılmasını və onun nəticələri əsasında əmlakın tələbkara təklif edilməsini qanunsuz hesab etmiş, Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin 12.12.2025-ci il tarixli qərarını ləğv etmiş və "Energy Service" MMC-nin müəyyən etdiyi qiymət əsasında əmlakın tələbkara təklif edilməsini qanunsuz hesab etmişdir. Diqqətləyiq hal ondan ibarətdir ki, üçüncü dəfə aparılmış qiymətləndirmə də ilk qiymətləndirməni həyata keçirmiş "Sərraf-M" MMC tərəfindən aparılmışdır. Halbuki həmin şirkət 25.02.2025-ci il tarixli qiymətləndirmə rəyləri ilə eyni üç daşınmaz əmlakın ümumi dəyərini 1.260.000 manat müəyyən etmişdi. Buna baxmayaraq, həmin qiymətləndirici cəmi təxminən 1 il 4 ay sonra, 18.06.2026-cı il tarixində eyni əmlakları 792.040 manat məbləğində qiymətləndirmişdir. Beləliklə, eyni qiymətləndirici tərəfindən eyni əmlakın qısa müddət ərzində təxminən 467.960 manat (37%) aşağı qiymətləndirilməsi obyektiv və əsaslandırılmış hesab edilə bilməz. Üstəlik, qiymətləndirmənin bu qədər əhəmiyyətli dəyişməsinə səbəb olan hər hansı yeni hal, əmlakın fiziki vəziyyətində dəyişiklik və ya bazar şəraitində baş vermiş əsaslı dəyişiklik göstərilməmişdir. Bu isə 18.06.2026-cı il tarixli qiymətləndirmənin etibarlılığına ciddi şübhələr yaradır və onun icra hərəkətlərinin əsası kimi qəbul edilməsini istisna edir. Onların ərazisində torpaqların orta bazar qiyməti 50.000 manatdan aşağı olmadığı halda, bu nə qiymətləndirmə haqqında qanunvericiliyə, nə də mövcud qiymətləndirmə təcrübəsinə və metodlarına uyğun gəlmir. Eyni əmlak üzrə qısa müddət ərzində bu qədər ciddi qiymət fərqlərinin yaranması həmin hesabatın düzgünlüyünə əsaslı şübhələr yaradır. Odur ki, hazırkı icra sənədi üzrə eyni daşınmaz əmlakın təkrar

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Süleymanov Cavid
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=22e79fc9a2914b42a1b2caf2c053ef0b>

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: 009

qiymətləndirilməsinə zərurət olmadığı halda belə qiymətləndirmənin sifariş olunmasını, eləcə də ona məxsus torpaq sahələrinin açıq-aşkar aşağı qiymətlə tələbkara təklif edilməsinə qanunsuz hesab edir.

Borclu Orucov Elçin Aydın oğlu Elektron Məhkəmə İnformasiya sistemi vasitəsilə ərizə təqdim edərək qeyd etmişdir ki, icra məmuru icraatında olan həmin iş üzrə üçüncü dəfə qiymətləndirmənin keçirilməsinə təşkil etmiş, lakin aparılmış qiymətləndirmə əvvəlki məhkəmə qərarı ilə qanunsuz hesab edilmiş məbləğə uyğun keçirilmişdir. Ehtimal edir ki, tələbkar Sabir Məmmədov "Sərraf-M" MMC-nin xidmət haqqını ödəmək şərtini yerinə yetirdiyinə görə istədiyi qiymətin əldə edilməsinə nail olmuşdur. Bu isə real bazar qiymətinin müəyyən olunması qaydaları ilə bir araya sığmayan şəkildə qiymətləndirmə rəyinin verilməsi ilə nəticələnmişdir. Şikayəti əsasında həmin rəyin qeyri-qanuni olması Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası tərəfindən təsdiq olunmuşdur. İcra məmuru görürdü ki, "Sərraf-M" MMC özünün əvvəlki rəyində likvid qiymət üzrə 1.200.000 manatdan çox qiymət təqdim etdiyi halda, 18.06.2026-cı il tarixli rəyində bazar qiyməti üzrə təxminən 700.000 manat rəy verməsi ağlabatan və qəbul edilən ola bilməzdi. Buna baxmayaraq icra məmuru bu hala hüquqi qiymət verməmiş, ortada olan ziddiyyəti aydınlaşdırmamışdır. Odur ki, onun hərəkəti qanunsuz hesab edilməli və bu barədə qərardad qəbul edilməlidir. Məhkəmə iclaslarını onun iştirakı olmadan keçirib qanuni qərardad qəbul edilməsinə xahiş etmişdir.

Şikayətə baxılması ilə əlaqədar təyin edilmiş məhkəmə iclasının vaxtı və yeri barədə lazımi qaydada məlumat verilmiş borclu, tələbkar və Bakı şəhəri Sabunçu rayon İcra Şöbəsinin nümayəndəsi məhkəmə iclasında iştirak etməmiş, bunun üzrlü səbəbləri barədə məhkəməyə heç bir məlumat verilməmişdir. Belə olan halda məhkəmə şikayətə həmin şəxslərin iştirakı olmadan baxılmasını mümkün hesab etmişdir.

Məhkəmə, şikayəti iş materialları ilə əlaqəli şəkildə nəzərdən keçirərək hesab edir ki, şikayət təmin edilməlidir. Belə ki, iş materiallarında olan:

Bakı şəhəri 46 sayılı notariat ofsinin 8İ-9938 sayılı 16.11.2024-cü il tarixli icra qeydindən görünür ki, Məmmədov Sabir salayeviçin tələbi ilə ipotekaya qoyan borc alan Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predmenti olan Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4999a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən yerləşən daşınmaz əmlaklara tutma yönəldilmişdir.

Bakı şəhəri Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinin icraata başlama haqqında 18.11.2024-cü il tarixli qərarından görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9938 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədi üzər icraata başlanılmışdır.

Bakı şəhəri Nəsimi rayon icra Şöbəsinin "qiymətləndiricinin dəvət edilməsi haqqında" 13.01.2025-ci il tarixli qərarından görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9938 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədinin icrası üçün hərracda satılmalı olan ipoteka predmeti olan, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən daşınmaz əmlakların qiymətləndirilməsi üçün "Sərraf-M" MMC-dən mütəxəssis dəvət edilməsi qərara alınmışdır.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Süleymanov Cavid
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=22e79fc9a2914b42a1b2caf2c053ef0b>

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: 009

“Sərraf-M” MMC Qiymətləndirmə və Konsaltinq Şirkətinin Əmlakın Qiymətləndirilməsinin nəticələri barədə 25.02.2025-ci il tarixli 0049/25, 0050/25, 0051/25 nömrəli mütəxəssis rəylərindən görünür ki, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi 4998 a sayılı bağ sahəsinin likvid dəyəri 420 000 manat, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi 4999 a sayılı bağ sahəsinin likvid dəyəri 420 000 manat, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi 4998 sayılı bağ sahəsinin likvid dəyəri 420 000 manat müəyyən edilmişdir.

Bakı şəhəri Nəsimi rayon icra Şöbəsinin 11.03.2025-ci il tarixli, e338183/2024-5-29 002 nömrəli məktubdan görünür ki, Sərraf-M MMC-nin 27.02.2025-ci il tarixli qiymətləndirmə rəyinə əsasən, Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predmeti olan, 1.Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi 420 000 manat, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi 420 000 manat, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi 420 000 manat qiymətləndirilməsinə münasibət bildirilməsi xahiş edilmişdir.

Bakı şəhəri Nəsimi rayon icra Şöbəsinin “icra sənədinin aidiyyəti üzrə göndərilməsi” barədə 17.10.2025-ci il tarixli qərarından görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9938 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədi icra olunması üçün Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinə göndərilməsi qərara alınmışdır.

Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin “qiymətləndiricinin dəvət edilməsi haqqında” 12.12.2025-ci il tarixli Qərarından görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9938 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədi üzrə borclu Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predemti olan Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən daşınmaz əmlakları qiymətləndirilməsi üçün “Energy Service” MMC-dən mütəxəssis dəvət edilməsi qərara alınmışdır.

Daşınmaz Əmlakın Dəyərləndirilməsi barədə 16.12.2025-ci il tarixli mütəxəssis rəyindən görünür ki, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən torpaq sahəsinin bazar dəyəri 780.000 manat, likvid dəyəri 741.000 manat dəyərləndirilmişdir.

Bakı şəhər sabunçu rayon icra şöbəsinin Məmmədov Sabir Salayeviçə ünvanladığı 04.03.2026-cı il tarixli 338183/2024-4-10 nömrəli məktubundan görünür ki, ipoteka predamenti olan borclu Orucov Elçin Aydın oğlunun mülkiyyətində olan əmlakların ümumi dəyəri kimi 780000 manat müəyyən edilmiş və əmlaklar Məmmədov Sabir Salayeviçə təklif edilmişdir.

Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinin 8(5-101)-395/2026 nömrəli, 27.04.2026-cı il tarixli qərardadından görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9938 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədi üzrə borclu Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predemti olan Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu,

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Süleymanov Cavid
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=22e79fc9a2914b42a1b2caf2c053ef0b>

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: 009

Ləhiş bağ sahəsi, 4999 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən daşınmaz əmlakları qiymətləndirilməsi üçün "Energy Service" MMC-dən mütəxəssis dəvət edilməsi barədə Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin 12.12.2025-ci il tarixli qərarının ləğv edilməsi və "Energy Service" MMC tərəfindən müəyyən edilmiş qiymət əsasında əmlakın tələbkər Məmmədova Sabir Salayeviçə təklif edilməsi qanunsuz hesab edilməsi qərara alınmışdır.

Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin "qiymətləndiricinin dəvət edilməsi haqqında" 05.06.2026-cı il tarixli Qərarından görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9938 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədi üzrə borclu Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predemti olan Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən daşınmaz əmlakları qiymətləndirilməsi üçün "Sərraf M" MMC-dən mütəxəssis dəvət edilməsi qərara alınmışdır.

Daşınmaz Əmlakın Qiymətləndirilməsi barədə 18.06.2026-cı il tarixli mütəxəssis rəyindən görünür ki, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi 277000 manat, likvid dəyəri 263 150 manat, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsinin bazar dəyəri 257 520 manat, likvid dəyəri 244644 manat, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən torpaq sahəsinin bazar dəyəri 257520 manat, likvid dəyəri 244 644 manat dəyərləndirilmişdir.

Bakı şəhər sabunçu rayon icra şöbəsinin Məmmədov Sabir Salayeviçə ünvanladığı 19.06.2026-cı il tarixli məktubundan görünür ki, ipoteka predemti olan borclu Orucov Elçin Aydın oğlunun mülkiyyətində olan əmlakların ümumi dəyəri kimi 792040 manat müəyyən edilmiş və əmlaklar Məmmədov Sabir Salayeviçə təklif edilmişdir.

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası tərəfindən Orucov Elçin Aydın oğluna ünvanlanmış 07.08.2026-cı il tarixli məktubdan görünür ki, "Sərraf M" MMC-tərəfindən 18.06.2026-cı il tarixli qiymətdəndirmə rəyi qüvvədə olan qanunvericiliyin, Milli və Beynəlxalq Qiymətləndirmə standartlarının (İVS), digər normativ sənədlərin və peşə etikası qaydalarının tələblərini pozmaqla hazırlanmışdır.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 7, 10, 24 və 26-cı maddələrinin Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin bəzi müddəaları baxımından şərh edilməsinə dair" 02.09.2015-ci il tarixli Qərarında göstərilmişdir ki, qətnaməni qəbul etmiş məhkəmə Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 1192-cı maddəsinə müvafiq olaraq, həmin Məcəllənin 228-232-ci maddələrində göstərilən hallarda qətnamənin icrasının təmin edilməsinə dair işlərə, inzibati-iqtisadi məhkəmələr isə İPM-ə uyğun olaraq, məhkəmə qərarının icrası ilə əlaqədar icra məmurunun qərarından, hərəkətlərindən (hərəkətsizliyindən) irəli gələn mübahisələrə dair işlərə baxırlar.

"İcra haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 87.1-ci maddəsinə əsasən icra sənədinin icra olunması ilə bağlı icra məmurunun hərəkətlərindən və ya hərəkətsizliyindən tələbkər və ya borclu icra məmurunun olduğu yer üzrə inzibati məhkəməyə şikayət verə bilər. Bu Qanunun digər maddələrində başqa müddət müəyyən edilməyibsə, icra

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Süleymanov Cavid
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=22e79fc9a2914b42a1b2caf2c053ef0b>

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: 009

məmurunun hərəkətlərindən şikayət müvafiq hərəkətin edildiyi vaxtdan 10 gün müddətində verilir.

Həmin Qanunun 26-cı maddəsinə əsasən icra sənədlərinin vaxtında və düzgün icra edilməsinə nəzarət icra qurumunun rəhbəri və məhkəmə tərəfindən öz səlahiyyətləri daxilində həyata keçirilir.

Həmin Qanunun 29.1-ci maddəsinə əsasən tərəflər icraat materialları ilə tanış olmaq, onlardan çıxarışlar etmək, onların surətini çıxarmaq, əlavə materiallar təqdim etmək, vəsatət vermək, icra hərəkətlərinin həyata keçirilməsində iştirak etmək və bu zaman şifahi və yazılı izahatlar vermək, icraatın gedişində meydana çıxan bütün məsələlər üzrə öz dəlil və mülahizələrini bildirmək, icraatda iştirak edən digər şəxslərin vəsatətlərinə, dəlil və mülahizələrinə etiraz etmək, icra məmuruna etiraz etmək və onun hərəkətlərindən (hərəkətsizliyindən) şikayət vermək hüquqlarına malikdirlər.

“İcra haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 45.6-cı maddəsinə əsasən tələbkarın tələblərinin təmin edilməsi üçün borclunun yetərli pul vəsaitləri olmadıqda, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq tələbin yönəldilə bilmədiyi əmlak istisna olmaqla, tələb borcluya məxsus olan digər əmlaka yönəldilir.

Həmin qanunun 49.2-ci maddəsinə əsasən fiziki şəxslər barəsində icra sənədləri icra olunarkən, dəqiq siyahısı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilmiş əmlak növlərinə tələbin yönəldilməsinə yol verilmir.

Həmin qanunu 50.1 və 50.2-ci maddəsinə əsasən icraata başlamaq haqqında qərar borcluya təqdim olunduğu gündən ən gec 1 ay müddətində, təxirəsalınmaz hallarda isə qərarın təqdim olunması ilə eyni vaxtda borclunun əmlakı üzərinə həbs qoyulur. Borclunun əmlakı üzərinə həbs qoyulması əmlakın siyahıya alınmasından, həmin əmlak üzərində sərəncam vermək hüququnun qadağan olunmasından, zəruri hallarda isə əmlakdan istifadə hüququnun məhdudlaşdırılmasından, onun götürülməsindən və ya saxlanmaq üçün verilməsindən ibarətdir. İcra sənədi icraya yönəldilənə qədər borclunun əmlakına həbs qoyulmayıbsa və ya icra sənədinin icrası zamanı tələbin borclunun əmlakına yönəldilməsi hallarında əmlak üzərinə həbs, bir qayda olaraq, icra məmurunun əsaslandırılmış təqdimatına əsasən məhkəmənin qərarı ilə qoyulur. Təxirəsalınmaz hallarda borclu tərəfindən əmlakın məhv edilməsini, zədələnməsini, korlanmasını, gizlədilməsini və ya özgəninkiləşdirilməsini güman etməyə əsas verən dəqiq məlumat olduqda, icra məmuru məhkəmənin qərarı olmadan da əmlakın üzərinə həbs qoya bilər. İcra məmuru 24 saat ərzində bu barədə icra üzrə nəzarəti həyata keçirən məhkəməyə məlumat verməlidir.

Həmin Qanunun 53.1-ci maddəsinə əsasən Qanunla dövrüyyədən çıxarılmış və ya dövrüyyəsi məhdudlaşdırılmış əmlak, yaxud icra sənədində satılmalı əmlakın müəyyən edildiyi hal istisna olmaqla, üzərinə həbs qoyulmuş əmlak və ya ipoteka predmeti həbsin səbəblərindən, əmlakın növündən və mənsubiyyətindən asılı olmayaraq, qanunla başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, qiymətləndiricinin hesabatında göstərilən bazar dəyəri ilə tələbkara təklif olunur.

Həmin Qanunun 53.1-1-ci maddəsinə əsasən üzərinə həbs qoyulmuş əmlakı və ya ipoteka predmetini əldə etmək təklifini alan tələbkar 7 iş günü ərzində həmin əmlakın qəbulu ilə bağlı iradə ifadəsini bildirməli və bu hal tələbkar və icra məmuru tərəfindən imzalanan protokolla rəsmiləşdirilməlidir. Həmin protokol imzalandıqdan sonra dərhal “Elektron icra” informasiya sistemi vasitəsilə “Elektron notariat” informasiya sistemində göndərilir və tələbkar daşınmaz əmlak və rəsmi reyestrə qeydiyyatı alınan daşınar əmlak üzərində hüquqlarını protokolun “Elektron notariat” informasiya sistemində göndərildiyi gündən 5 iş günü

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Süleymanov Cavid
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=22e79fc9a2914b42a1b2caf2c053ef0b>

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: 009

müddətində rəsmiləşdirə bilər. Əmlakın bazar qiyməti tələbkarın tələbindən artıq olduqda, tələbkar aradakı fərqi ödəyir və həmin artıq olan vəsait bu Qanunun 74-cü maddəsində müəyyən edilmiş borcludan tutulmuş pul məbləğinin bölüşdürülməsi qaydasına uyğun olaraq bölüşdürülür və bütün tələblər təmin olunduqdan sonra qalan pul məbləği borcluya qaytarılır.

Həmin Qanunun 53.1-2-ci maddəsinə əsasən tələbkar tərəfindən qəbul edilən daşınmaz əmlak və rəsmi reyestrdə qeydiyyatata alınan daşınar əmlak üzərində hüquqların rəsmiləşdirilməsi həmin protokol əsasında "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsinə uyğun olaraq həyata keçirilir. Digər əmlakın tələbkara verilməsi icra məmurunun qərarı ilə rəsmiləşdirilir.

Həmin Qanunun 53.1-3-ci maddəsinə əsasən tələbkar imtina etdikdə və ya bu Qanunun 53.1-1-ci maddəsində müəyyənləşdirilmiş müddət ötürüldükdə daşınmaz əmlak və rəsmi reyestrdə qeydiyyatata alınan daşınar əmlak tələbkarın imtina etdiyi, yaxud müddətin ötürüldüyü gündən 3 ay müddətində satılmalıdır.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 05.06.2002-ci il tarixli 89 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş "Fiziki şəxs barəsində icra sənədi icra olunarkən tələbin yönəldilməsinə yol verilməyən əmlak növlərinin dəqiq Siyahısı"ndan görünür ki, borclu və onun ailəsinin sanitariya normaları çərçivəsində birgə yaşamalarını təmin edəcək mənzil, ev və ya onun ayrı-ayrı hissələri, həmçinin onların altında olan həyətyanı torpağa (bir ailə üçün bir ev və ya mənzildən çox olmamaq şərti ilə) tələbin yönəldilməsinə yol verilmir.

Beləliklə hazırkı işin hallarından görünür ki, Bakı şəhəri 46 saylı notariat ofsinin 8i-9938 sayılı 16.11.2024-cü il tarixli icra qeydinə əsasən, Məmmədov Sabir salayeviçin tələbi ilə ipotekaya qoyan borc alan Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predmenti olan Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4999a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən yerləşən daşınmaz əmlaklara tutma yönəldilmişdir. Həmin icra sənədi icra olunması üçün Bakı şəhəri, Nəsimi rayon İcra Şöbəsinə yönəlmişdir. İcra sənədi Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinin icraatında olan zaman icra məmuru tərəfindən ipotka predmentlərinin qiymətləndirilməsinə dair "Sərraf M" MMC-nin rəyi alınmış və bundan sonra icra məmuru icra sənədini aidiyyəti üzrə Sabunçu rayon icra Şöbəsinə göndərmişdir. İcra işi Sabunçu rayon icra Şöbəsinin icraatında olan zaman icra məmuru tərəfindən ikinci bir qiymətləndirmə rəyi alınmış əmlakın ikinci qiymətləndirilməsinə dair rəydə əmlakların dəyəri əhmiyyətli dərəcə aşağı həddə müəyyən edilmişdir. İcra məmurunun həmin hərəkətlərindən borclu Orucov Elçin Aydın oğlu tərəfindən şikayət verilmiş və Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinin 8(5-101)-395/2026 nömrəli, 27.04.2026-cı il tarixli qərardadı ilə şikayət təmin edilmiş, Bakı şəhəri 46 saylı Notariat Kontorunun 8i-9938 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədi üzrə borclu Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predmenti olan Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən daşınmaz əmlakları qiymətləndirilməsi üçün "Energy Service" MMC-dən mütəxəssis dəvət edilməsi barədə Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin 12.12.2025-ci il tarixli qərarının ləğv edilməsi və "Energy Service" MMC tərəfindən müəyyən edilmiş qiymət əsasında əmlakın

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Süleymanov Cavid
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=22e79fc9a2914b42a1b2caf2c053ef0b>

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: 009

tələbkar Məmmədova Sabir Salayeviçə təklif edilməsi qanunsuz hesab edilməsi qərara alınmışdır. Bundan sonra icra məmuru tərəfindən üçüncü dəfə qiymətləndirici dəvət edilmiş və qiymətləndirmənin aparılması yenidən "Sərraf M" MMC-yə həvalə edilmiş, sonuncu tərəfindən təqdim edilmiş 18.06.2026-cı il tarixli qiymətləndirmə rəyində müəyyən edilmiş qiymətlər 25.02.2025-ci il tarixli rəydəki qiymətlərlə əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənmişdir. Qiymətləndiricinin bu rəyi ilə bağlı Orucov Elçin Aydın oğlu tərəfindən Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasına müraciət edilmiş və Palatanın 07.08.2026-cı il tarixli cavab məktubunda qeyd edilmişdir ki, "Sərraf M" MMC-tərəfindən 18.06.2026-cı il tarixli qiymətləndirmə rəyi qüvvədə olan qanunvericiliyin, Milli və Beynəlxalq Qiymətləndirmə standartlarının (İVS), digər normativ sənədlərin və peşə etikası qaydalarının tələblərini pozmaqla hazırlanmışdır.

Göründüyü kimi, icra sənədi Nəsimi rayon icra şöbəsinin icraatında olan zaman əmlaklar qiymətləndirilmişdir. Lakin icra məmuru tərəfindən əmlaklar həmin qiymətlə tələbkara təklif edilməmiş və hərraca çıxarılmamışdır. Daha sonra icra məmuru tərəfindən ikinci dəfə qiymətləndirmə keçirilərək rəy alınsa da, icra məmurunun həmin hərəkətləri Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinin 27.04.2026-cı il tarixli qərarı ilə qanunsuz hesab edilmişdir. Buna baxmayaraq, icra məmuru tərəfindən əmlaklar 25.02.2026-cı il tarixli qiymətləndirmə rəyində qeyd edilən qiymətlə tələbkara təklif edilməmiş, üçüncü dəfə qiymətləndirmə keçirilmişdir. Həmin qiymətləndirmə rəyi isə, Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının 07.08.2026-cı il tarixli məktubuna əsasən, qüvvədə olan qanunvericiliyin, Milli və Beynəlxalq Qiymətləndirmə standartlarının (İVS), digər normativ sənədlərin və peşə etikası qaydalarının tələblərini pozmaqla hazırlanmışdır.

Belə olan halda məhkəmə hesab edir ki, nəqədərki işin mübahisə olumayan hallı ipoteka predmeti olan əmlakların qiymətləndirilməsinə dair rəy olduğu halda və bu rəy əsasında müəyyən edilmiş qiymətin tələbkara təklif edilmədiyi və əmlaklar hərraca çıxarılmadığı halda əmlakın üçüncü dəfə qiymətləndirilməsinə dair rəyin alınması və alınmış rəy əsasında əmlakın tələbkara təklif edilməsi qanunsuz hesab edilməlidir.

Göstərilənlərə əsasən və MPM-in 263-264, 266-269-cu maddələrini rəhbər tutaraq, məhkəmə

QƏRARA ALDI:

Şikayət təmin edilsin.

Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9938 nömrəli, 16.11.2024-cü il tarixli icra sənədi üzrə borclu Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predmeti olan Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999 a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən daşınmaz əmlakların qiymətləndirilməsi üçün "Sərraf M" MMC-dən mütəxəssisi dəvət edilməsi barədə Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin 05.06.2026-cı il tarixli qərarı ləğv edilsin və "Sərraf M" MMC tərəfindən 18.06.2026-cı il tarixli 0129/26, 0130/26 və 0131/26 nömrəli rəylərlə müəyyən edilmiş qiymətlər əsasında əmlakların tələbkar Məmmədov Sabir Salayeviçə təklif edilməsi qanunsuz hesab edilsin.

Qərardaddan rəsmi qaydada verildikdən sonra 10 (on) gün müddətində Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinə şikayət verilə bilər.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Süleymanov Cavid
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=22e79fc9a2914b42a1b2caf2c053ef0b>

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: 009

Sədrlik edən: Cavid Süleymanov

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Süleymanov Cavid
Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=22e79fc9a2914b42a1b2caf2c053ef0b>

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: 009