



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRAR

BAKİ İNZİBATİ MƏHKƏMƏSİ

İş № 2-1(4-6)-1653/2026

18.06.2026-cı il

Hakim Musayeva Ləman Samir qızının sədrliyi,
məhkəmə iclasının katibi İbrazadə Aytən Əhəd qızının katibliyi,
iddiaçının vəkili Əhmədov Ayazbəy Qabiliyyət oğlunun iştirakı ilə,

İddiaçı Əfəndi Ceyhun Vüsal oğlunun cavabdeh Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyinin yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri publik hüquqi şəxsinə qarşı “çıxarışın və texniki pasportu verilməsi” haqqında iddia tələbi üzrə iş materiallarına məhkəmənin binasında (*Bakı şəhəri, Nərimanov rayonu, Təbriz küçəsi, 29*) açıq məhkəmə iclasında baxaraq,

MÜƏYYƏN ETDİ :

I. Mübahisəli hüquqi məsələnin qısa xülasəsi

- İddiaçı Əfəndi Ceyhun Vüsal oğlu cavabdeh Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyinin yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri publik hüquqi şəxsinə qarşı iddia ərizəsi ilə məhkəməyə müraciət edərək, 114,84 kv/m sahəyə malik Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ələddin Quliyev küçəsi, "Babək Plaza", Blok B. mərtəbə 10, 3 nömrəli ofis ünvanında yerləşən qeyri-yaşayış obyektinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində ilkin qeydiyyatla alınmaqla tam mülkiyyət hüququna dair çıxarışın və texniki pasportun verilməsi öhdəliyinin cavabdeh inzibati orqanın üzərinə qoyulması barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir.
- Məhkəmənin qərardadı ilə iddiaçının ərizəsinə əsasən iddia tələbi “qeyri yaşayış sahəsinin 103,20 kv.m olduğunun nəzərə alınaraq, Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ələddin Quliyev küçəsi, "Babək Plaza", Blok B. mərtəbə 10, 3 nömrəli ofis ünvanında yerləşən sahəsi 103,20 kv.m olan qeyri-yaşayış obyektinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində ilkin qeydiyyatla alınmaqla tam mülkiyyət hüququna dair çıxarışın və texniki pasportun verilməsi” kimi dəqiqləşdirilmişdir.
- Tələb onunla əsaslandırılmışdır ki, iddiaçı faktiki və hüquqi əsaslarla sahibliyində olan Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ələddin Quliyev küçəsi, “Babək Plaza” iş mərkəzində yerləşən Blok B, mərtəbə 10,3 nömrəli ofisə (114,84 kv.m) dair qeyri-yaşayış sahələrinin daşınmaz əmlakın

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Musayeva Ləman
Məhkəmənin adı: Bakı İnzibati Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=c35f82369be840adb95d0ac59839dc65>

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: 015

dövlət reyestrində qeydiyyatata alınması üçün cavabdeh inzibati orqana yazılı müraciət etmişdir. Lakin cavabdeh tərəfindən ona müsbət cavab verilməmişdir. Onun tanıdığı bir çox şəxs, eləcə də Məmmədov İsmayıl Məmməd oğlu eyni binada yerləşən daşınmaz əmlaka dair dövlət reyestrindən çıxarışa malikdir. Həmin çıxarışın surəti iddia ərizəsinə əlavə olunur. Bu hal sübut edir ki, eyni ünvanda yerləşən daşınmaz əmlaklar üzrə dövlət qeydiyyatı aparılmışdır və bu mümkündür. Eyni faktiki və hüquqi vəziyyətdə olan şəxslərə münasibətdə fərqli qərar qəbul edilməsi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 25-ci maddəsində təsbit olunmuş bərabərlik hüququnun, həmçinin "İnzibati icraat haqqında" Qanunda nəzərdə tutulmuş bərabər yanaşma prinsipinin pozulması deməkdir. Bundan əlavə, eyni binada çoxsaylı qeyri-yasayış sahələrinin dövlət qeydiyyatına alınması inzibati orqanın formalaşmış praktikası olduğunu göstərir və bu praktika şəxslərdə qanuni gözlənti yaratmışdır. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin İnzibati Kollegiyasının 15.12.2023-cü il tarixli, 2-1(102)-1842/2023 sayılı qərarının 30-cu abzasında qeyd edilmişdir ki, inzibati orqanlar eyni faktiki və hüquqi hallarda fərqli qərarlar qəbul edə bilməz və vətəndaşların inzibati praktikaya olan etimadını qorumalıdır. Cavabdehin imtinası bu hüquqi mövqeyə ziddir.

4. Cavabdehin iddiaçının müraciətinə imtina məktubunda qeyd edilmişdir ki, qeyri-yasayış sahəsinə dair "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 8.0.6-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş protokolda çıxarış, həmçinin yerləşmə mövqeyi təsdiqlənmiş mərtəbəlilik planı (eskiz layihə) təqdim edilməmişdir. Eyni zamanda, müvafiq ünvanda yerləşən çoxmərtəbəli yaşayış binasına dair istismara icazə sənədi idarəyə təqdim edilməmişdir. Həmçinin bildirilir ki, Bakı şəhəri Nərimanov rayon Məhkəməsinin 13.02.2019-cu il tarixli, 8(005)-173/2019 nömrəli qərardadı ilə "Babək İnşaat" Mənzil Tikinti Kooperativinin mülkiyyətində olan Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ələddin Quliyev küçəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi üzərinə həbs qoyulmuşdur.
5. Cavabdeh tərəfindən məhkəməyə təqdim edilən yazılı etirazda qeyd olunmuşdur ki, iddiaçı tərəfindən qeyri-yasayış sahəsinin yerləşmə mövqeyi təsdiqlənmiş mərtəbəlilik planı (eskiz layihə) təqdim edilməmişdir. Həmçinin müvafiq ünvanda yerləşən çoxmənzilli yaşayış binasına dair istismara icazə sənədi idarəyə təqdim olunmamışdır. Bundan başqa Bakı şəhəri Nərimanov rayon Məhkəməsinin 13.02.2019-cu il tarixli, 8(005)-173/2019 nömrəli qərardadı ilə "Babək İnşaat" Mənzil Tikinti Kooperativinin mülkiyyətində olan Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ələddin Quliyev küçəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi üzərinə həbs qoyulmuşdur. İdarənin mütəxəssisləri tərəfindən müvafiq daşınmaz əmlaka texniki baxış keçirilən zaman məlum olmuşdur ki, qeyri-yasayış sahəsinin faktiki ölçüsü 103,20 kv.m təşkil edir. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 8.0.6-cı maddəsinə əsasən mənzil-tikinti kooperativi binasında yaşayış (qeyri-yasayış) sahəsinin verilməsi barədə mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı (qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş pay haqqı tam ödənildikdə) hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsasdır. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 11.1-ci maddəsinə əsasən hüquqların mövcudluğunu, əldə edilməsini, başqasına keçməsinə, məhdudlaşdırılmasını (yüklənməsini), onlara xitam verilməsini təsdiq edən sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla müəyyən edilmiş tələblərə uyğun olmalıdır. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 23.1-ci maddəsinə əsasən qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsləri bu qanuna uyğun olaraq dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatının dəqiqliyinə və vaxtında aparılmasına, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasına cavabdehirlər. Yuxarıda qeyd olunanlara əsasən, Azərbaycan Respublikasının İnzibati

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Musayeva Ləman
Məhkəmənin adı: Bakı İnzibati Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=c35f82369be840adb95d0ac59839dc65>

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: 015

Prosessual Məcəlləsinin 48.2-ci maddəsinə rəhbər tutaraq məhkəmədən iddia tələbinin rədd edilməsi xahiş edilir.

6. MTK qismində çıxış edən "Babək İnşaat" MTK və Alıcı qismində çıxış edən sifarişçi Əfəndi Ceyhun Vüsal oğlu arasında bağlanan 11.05.2006-cı il tarixli müqavilənin 1-ci bəndinə əsasən "MTK"-nin müvafiq sənədləşmələrə əsasən Babək prospekti Ələddin Quliyev küçəsi 1131-ci məhəllədəki ünvanda tikintisini həyata 17 mərtəbəli keçirdiyi müasir iş mərkəzinin binasındakı qeyri-yaşayış sahəsinin müəyyən hissəsini tərəflərin razılaşdırdığı qiymətlə bu müqaviləyə əlavə edilən texniki şərtlərlə uyğun tikilmiş halda Alıcıya satılmasında, Alıcının isə aldığı sahəsinin dəyərini bu müqavilə ilə müəyyən edilmiş müddətdə ödənilməsindən ibarətdir. Həmin bəndin 2-ci bəndinə görə MTK-nin Alıcı ilə tikintisini razılaşdığı sahə binanın 13 blok 10-cu mərtəbə 3 yerləşməklə, çöl divarısı, iç divarın tamamı olmaq şərti ilə sahənin ümumi sahəsi 114,84 kv.m-dən ibarətdir.
7. "Babək İnşaat" MTK 04.07.2012-ci il tarixli 65 sayılı protokolundan çıxarışına əsasən Əfəndi Ceyhun Vüsal oğlu kooperativə üzv qəbul olunmaqla, "Babək İnşaat" MTK-nin Babək şəhəri Babək prospekti Ələddin Quliyev küçəsi 1131-ci məhəllə, 17 mərtəbəli müasir iş mərkəzinin, B-blok, 10-cu mərtəbəsində olan 3 nömrəli, 114,84 kv.m, qeyri-yaşayış sahəsi düşməsi təsdiq edilməsi qərara alınmışdır.
8. "Babək İnşaat" MTK tərəfindən verilmiş 24.05.2012-cı il tarixli maliyyə arayışında qeyd edilmişdir ki, Əfəndi Ceyhun Vüsal oğlu "Babək İnşaat" MTK-nin 17 mərtəbəli müasir iş mərkəzinin B blok, 10-cu mərtəbə, 3 nömrəli, 114,84 kv.m, sahəsi olan ofisin dəyərini tam ödəyib və onun "Babək İnşaat" MTK-yə heç bir borcu yoxdur.
9. Məhkəmə sorğusu əsasında əldə edilmiş daşınmaz əmlakın texniki vəziyyətini əks etdirən 20.02.2026-cı il tarixli müayinə (baxış) aktına əsasən Xətai rayonu, Ə.Quliyev küçəsi, "Babək Plaza" 1131-ci məhəllə, mərtəbə 10, 3 sayılı ofis ünvanında yerləşən qeyri-yaşayış sahəsinin hüquq müəyyənədicisi sənəd üzrə 114,84 kv.m, faktiki sahəsi isə 103,20 kv.m-dir.
10. Məhkəmə sorğusu əsasında əldə edilmiş cavabdehin Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən olan 1422921 nömrəli çıxarışında qeyd edilmişdir ki, Bakı şəhəri Xətai rayonu Babək prospekti 1131-ci məhəllə ünvanında yerləşən 329,1 kv.m qeyri-yaşayış sahəsinə dair E.F.Nəhmədovanın adına xüsusi mülkiyyət üzrə hüquqlar 27.11.2018-ci il tarixdə dövlət qeydiyyatına alınmışdır.
11. Məhkəmə sorğusu əsasında əldə edilmiş cavabdehin Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən olan 0865739 nömrəli çıxarışında qeyd edilmişdir ki, Bakı şəhəri Xətai rayonu Ələddin Quliyev küçəsi 1131-ci məhəllə, blok A, 11-ci mərtəbədə ofis 4 ünvanında yerləşən 234,4 kv.m qeyri-yaşayış sahəsinə dair R.R.Qasimovun adına xüsusi mülkiyyət üzrə hüquqlar 19.05.2016-cı il tarixdə dövlət qeydiyyatına alınmışdır.
12. Məhkəmə sorğusu əsasında əldə edilmiş Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin 17.02.2026-cı il tarixli 3-35/2-1083/2026 nömrəli məktubunda qeyd edilmişdir ki, Komitənin arxivində mövcud olan müvafiq sənədlərə baxış nəticəsində sözügedən ünvanda yerləşən qeyri-yaşayış obyektinə bağlı sənəd aşkar edilməmişdir.
13. Məhkəmə iclasında iştirak edən iddiaçının nümayəndəsi iddia tələbinin məzmununa uyğun olaraq izahat verməklə iddianın təmin edilməsini xahiş etdi.
14. Məhkəmə iclasının vaxtı və yeri barədə lazımi qaydada məlumat verilməsinə baxmayaraq, cavabdeh məhkəmə iclasına gəlməmişdir. Məhkəmə işə şifahi məhkəmə baxışı iclasında

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Musayeva Ləman
Məhkəmənin adı: Bakı İnzibati Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=c35f82369be840adb95d0ac59839dc65>

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: 015

onun iştirakı olmadan baxılmasını və məhkəmə qərarı qəbul edilməsini mümkün hesab etmişdir.

II. İddianın növü və mümkünlüyü

15. "İnzibati və mülki hüquq münasibətlərindən irəli gələn mübahisələrin məhkəmə aidiyyətinə dair" Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun 10 aprel 2015-ci il tarixli №4 Qərarının 17-ci bəndinə əsasən, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış qeydiyyatla bağlı münasibətlərdən irəli gələn mübahisələrin məhkəmə aidiyyəti müəyyən edilərkən ilk növbədə nəzərə alınmalıdır ki, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış reyestrindəki qeydiyyatı əks etdirən sənəddir və inzibati akt kimi qiymətləndirilə bilməz.
16. İddia tələbi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışın verilməsidir, iddiaçının yekun məqsədi mülkiyyət hüquqlarının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmaqla çıxarışın verilməsi olduğundan iddianın növü öhdəliyin icrasına dair iddiadır.
17. "İnzibati icraat haqqında" Qanunun 1.2-ci maddəsinə əsasən, bu Qanunun müddəaları inzibati orqanların fiziki və ya hüquqi şəxslərə münasibətdə faktiki xarakterli digər fəaliyyətinə (hərəkətlərinə) də şamil olunur.
18. İddia mümkündür.

III. Məhkəmənin mövqeyi

19. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 139-1-ci maddəsində və "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunun 8-ci maddəsinə əsasən müəyyən edilir.
20. «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun: 8.0-cı maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklünlüyünün) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün aşağıdakılar əsas hesab olunur:
8.0.6. mənzil-tikinti kooperativi binasında yaşayış (qeyri-yaşayış) sahəsinin verilməsi barədə mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı (qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş pay haqqı tam ödənildikdə);
8.0.9. Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə minənədək (2013-cü il yanvarın 1-dək) inşa edilmiş tikililərə dair:
8.0.9.2. çoxmənzilli binalara, qeyri-yaşayış binalarına və hündürlüyü 12 metrədən çox olan yaşayış evlərinə münasibətdə - torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşdırılmış layihə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanının tikilinin inşa edilməsinə icazə barədə qərarı, istismara qəbul aktı;
21. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsinə əsasən tikintisi başa çatmayan binanın tərkib hissəsini əldə etmək istəyən şəxslə binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi (satıcı) arasında bu Məcəllənin 39-cu fəslə ilə nəzərdə tutulan podrat münasibətləri əmələ gəlir və belə münasibətlərdə torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi (satıcı) podratçı, tikintisi başa çatmayan binanın tərkib hissəsini əldə etmək istəyən şəxs isə sifarişçi hesab edilir. Bu zaman digər öhdəliklərlə yanaşı, satıcı (podratçı) bu Məcəllənin 144-1.4-cü maddəsində nəzərdə tutulan müqavilədə müəyyənləşdirilən müddətdə binanın tikintisini

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Musayeva Ləman
Məhkəmənin adı: Bakı İnzibati Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=c35f82369be840adb95d0ac59839dc65>

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: 015

başla çatdırmaq və istismarına icazə almaq, tərkib hissəni əldə etmək istəyən şəxs (sifarişçi) isə razılaşdırılmış məbləği hissə-hissə vaxtında satıcıya ödəmək vəzifəsi daşıyır. Tikintisi başla çatmayan binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin (satıcının, podratçının) və (və ya) həmin binanın tərkib hissəsini əldə etmək istəyən şəxsin dəyişməsi onlar arasında yaranan münasibətlərə bu Məcəllənin 39-cu fəslində nəzərdə tutulan podrat münasibətlərinin tətbiqini istisna etməməlidir.

22. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin:

139.1. Mülkiyyət hüququ və daşınmaz əmlaka digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Mülkiyyət hüququ, istifadə hüququ, ipoteka, servitutlar, habelə daşınmaz əmlaka digər hüquqlar bu Məcəllədə və qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda qeydə alınmalıdır. 139-1.1.6. Mənzil tikinti kooperativi binasında yaşayış (qeyri-yasayış) sahəsinin verilməsi barədə mənzil tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı (qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş pay haqqı tam ödənildikdə) Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsasdır.

23. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin:

112.1-ci maddəsinə əsasən mənzil-tikinti kooperativinin üzvü pay haqqını tam ödədikdə, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququ əldə edir.

113.1-ci maddəsinə əsasən mənzil-tikinti kooperativinə üzv qəbul edilmiş fiziki və ya hüquqi şəxsə mənzil-tikinti kooperativi binasında ödənilən pay haqqının miqdarına müvafiq olaraq mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı əsasında yaşayış (qeyri-yasayış) sahəsi verilir. Mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qeyd olunan qərarı həmin kooperativə yeni üzv qəbul edildikdə mənzil-tikinti kooperativinə üzvlüyə qəbul edilmə haqqında qərarla birlikdə qəbul edilir və həmin qərarla mənzil-tikinti kooperativi binasının ünvanı, verilən sahənin (mənzilin və ya qeyri-yasayış sahəsinin) dəqiq ölçüləri, mərtəbə göstərilməklə binada yerləşməsi və digər mövcud göstəriciləri göstərməli, həmçinin verilən sahənin (mənzilin və ya qeyri-yasayış sahəsinin) plan-cizgisi bu qərara əlavə olunmalıdır.

113.2-ci maddəsinə əsasən Bu Məcəllənin 113.1-ci maddəsində göstərilən qərar mənzil-tikinti kooperativi binalarının yaşayış sahələrinə köçmə üçün, nəzərdə tutulmuş pay haqqı tam ödənildikdə isə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində mülkiyyət hüquqlarının qeydə alınması üçün əsasdır.

24. İddia tələbi 103,20 kv.m sahəyə malik Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ələddin Quliyev küçəsi, "Babək Plaza", Blok B. mərtəbə 10, 3 nömrəli ofis ünvanında yerləşən qeyri-yasayış obyektinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində ilkin qeydiyyatla alınmaqla tam mülkiyyət hüququna dair çıxarışın və texniki pasportun verilməsidir.

25. Cavabdehin dəlilləri ondan ibarətdir ki, qeyri-yasayış sahəsinə dair "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 8.0.6-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş protokoldan çıxarış, həmçinin yerləşmə mövqeyi təsdiqlənmiş mərtəbəlilik planı (eskiz layihə) təqdim edilməmişdir. Həmçinin müvafiq ünvanda yerləşən çoxmənzilli yaşayış binasına dair istismara icazə sənədi idarəyə təqdim olunmamışdır və Bakı şəhəri Nərimanov rayon Məhkəməsinin 13.02.2019-cu il tarixli, 8(005)-173/2019 nömrəli qərardadı ilə "Babək İnşaat" Mənzil Tikinti Kooperativinin mülkiyyətində olan Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ələddin Quliyev küçəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi üzərinə həbs qoyulmuşdur.

26. Məhkəmə cavabdehin etirazda qeyd edilən dəliliyə münasibətdə qeyd edir ki, 04.07.2012-ci il tarixli 65 sayılı protokolundan çıxarışına əsasən Əfəndi Ceyhun Vüsal oğlu kooperativə

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Musayeva Ləman
Məhkəmənin adı: Bakı İnzibati Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=c35f82369be840adb95d0ac59839dc65>

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: 015

üzv qəbul olunmaqla, "Babək İnşaat" MTK-nın Bakı şəhəri Babək prospekti Ələddin Quliyev küçəsi 1131-ci məhəllə, 17 mərtəbəli müasir iş mərkəzinin, B-blok, 10-cu mərtəbəsində olan 3 nömrəli, 114,84 kv.m, qeyri-yaşayış sahəsi düşməsi təsdiq edilməsi qərara alınmışdır. "Babək İnşaat" MTK tərəfindən təqdim edilmiş maliyyə arayışına əsasən həmin qeyri-yaşayış sahəsinə görə ödənilməli olan pul iddiaçı tərəfindən MTK-ya ödənilmişdir. "Babək İnşaat" MTK tərəfindən inşa edilmiş qeyd edilən yaşayış binasında bir çox qeyri-yaşayış sahələri qeydiyyatda keçirilmişdir. Həmçinin iddiaçı ilə eyni vəziyyətdə olan digər şəxslərə münasibətdə hüquqların ilkin qeydiyyatı həyata keçirilmişdir (2 qeyri-yaşayış sahələrinə dair).

27. Məhkəmə hesab edir ki, iddiaçıya münasibətdə fərqli rəftar bərabərlik prinsipinin pozulması ilə nəticələnmə bilər və bu səbəbdən yol verilən hesab edilməməlidir.

28. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası:

Maddə 25. Bərabərlik hüququ

I. Həm qanun və məhkəmə qarşısında bərabərdir.

II. Kişi ilə qadının eyni hüquqları və azadlıqları vardır.

III. Dövlət, irqindən, etnik mənsubiyyətindən, dinindən, dilindən, cinsindən, mənşəyindən, əmlak vəziyyətindən, qulluq mövqeyindən, əqidəsindən, siyasi partiyalara, həmkarlar ittifaqlarına və digər ictimai birliklərə mənsubiyyətindən asılı olmayaraq, hər kəsin hüquq və azadlıqlarının bərabərliyinə təminat verir. İnsan və vətəndaş hüquqlarını və azadlıqlarını irqi, etnik, dini, dil, cinsi, mənşəyi, əqidə, siyasi və sosial mənsubiyyətə görə məhdudlaşdırmaq qadağandır.

IV. Heç kəsə bu maddənin III hissəsində göstərilən əsaslara görə zərər vurula bilməz, güzəştlər və ya imtiyazlar verilə bilməz, yaxud güzəştlərin və ya imtiyazların verilməsindən imtina oluna bilməz.

V. Hüquq və vəzifələrlə bağlı qərarlar qəbul edən dövlət orqanları və dövlət hakimiyyəti səlahiyyətlərinin daşıyıcıları ilə münasibətlərdə hər kəsin bərabər hüquqları təmin edilir.

VI. Sağlamlıq imkanları məhdud olanlar, onların məhdud imkanlarına görə həyata keçirilməsi çətinləşən hüquq və vəzifələrdən başqa, bu Konstitusiyada təsbit olunmuş bütün hüquqlardan istifadə edir və vəzifələri daşıyırlar.

29. Cavabdehin digər dəlilləri ondan ibarətdir ki, Bakı şəhəri Nərimanov rayon Məhkəməsinin 13.02.2019-cu il tarixli, 8(005)-173/2019 nömrəli qərardadı ilə "Babək İnşaat" Mənzil Tikinti Kooperativinin mülkiyyətində olan Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ələddin Quliyev küçəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi üzərinə həbs qoyulmuşdur.

30. Məhkəmə, cavabdeh inzibati orqanın imtina üçün istinad etdiyi halı əsassız hesab edərək həmin halı hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina üçün əsas hesab etmir.

31. Məhkəmə nəzərə alır ki, qanunvericilikdə fiziki və ya hüquqi şəxsin məhz xüsusi mülkiyyətində olan daşınmaz əmlak üzərində həbsin qoyulması müəyyən edilmişdir. "Babək İnşaat" MTK tərəfindən təqdim edilmiş maliyyə arayışına əsasən həmin qeyri-yaşayış sahəsinə görə ödənilməli olan pul iddiaçı tərəfindən MTK-ya ödənilmişdir, onun heç bir borcu yoxdur.

32. Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina edilməsinin halları "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 15-ci maddəsi ilə müəyyən edilərək göstərilmişdir. Həmin maddəyə əsasən hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından aşağıdakı hallarda imtina edilə bilər: dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq bu qanuna əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyildirsə; hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Musayeva Ləman

Məhkəmənin adı: Bakı İnzibati Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=c35f82369be840adb95d0ac59839dc65>

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: 015

məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyildirsə; hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə; daşınmaz əmlak hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda; daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxs həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olmadıqda; bu qanunun 14-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş qeydiyyatın dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda.

33. Göründüyü kimi, cavabdeh inzibati orqan hüquqların dövlət qeydiyyatından imtinanı zəruri edən faktiki şərtlərin mövcudluğunu sübut edə bilmədi. Odur ki, məhkəmə hesab edir ki, cavabdehin imtinası (hərəkətləri) iddiaçının hüquqlarının pozulmasına səbəb olan hal kimi qiymətləndirilməli, əks yanaşma iddiaçının Avropa İnsan Haqları Konvensiyasının 1 sayılı Protokolun 1-ci maddəsində nəzərdə tutulan mülkiyyətdən maneəsiz şəkildə istifadə hüququnun (birinci qayda) pozulması hesab oluna bilər.
34. Məhkəmə daşınmaz əmlakın inventarlaşdırmasının və qeydiyyata alınmasının sənədləşdirilməsinin lazımı qaydada aparılmalı olduğu qənaətinədir. Lakin qeyd edilən hərəkətlərin aparılması hüquq sahiblərinin üzərinə ona aid olmayan və həddən artıq yük qoyulması ilə nəticələnməməlidir.
35. Beləliklə, yuxarıda göstərilmiş işin hallarından və tətbiq edilmiş maddi hüquq normalarından göründüyü kimi, hüququn qeydə alınmasından imtina üçün qanunvericilikdə nəzərdə tutulan əsasların hər hansı biri mövcud olmadığından və hüququn qeydə alınması üçün "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununun 11-ci maddəsinin tələbləri təmin edildiyindən, iddiaçının sözügedən mənzilə mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması üçün əsas olmuşdur.
36. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2020-ci il 12 may tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidmətinin Əsasnaməsi:
Xidmətin vəzifələri:
3.0.18. daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparmaq, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və ya digər əşya hüquqlarının qeydiyyatını həyata keçirmək;
3.0.23. daşınmaz əmlakla, o cümlədən torpaq sahələri ilə bağlı inventarlaşdırma işlərini aparmaq və texniki sənədləri, torpaq sahələrinin planını və ölçüsünü tərtib etmək, daşınmaz əmlak obyektlərinin və torpaqların yerquruluşu məqsədləri üçün kadastr planlarını hazırlamaq;
37. Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirinin 28 oktyabr 2021-ci il tarixli F-144 nömrəli əmri ilə təsdiq edilmiş "Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri publik hüquqi şəxsin Nizamnaməsi"nin 3.1-ci bəndində göstərilmişdir:
Bu Nizamnamə ilə müəyyən edilmiş fəaliyyət istiqamətlərinə uyğun olaraq DƏDKR-in vəzifələri aşağıdakılardır:
3.1.2. dövlət reyestrini tərtib etmək və aparmaq, hüquqların dövlət qeydiyyatını həyata keçirmək, o cümlədən dövlət reyestrində təminat qeydini aparmaq, daşınmaz əmlak mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının əmələ gəlməsinin və başqasına keçməsinin dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi məqsədilə dövlət reyestrindən elektron üsulla təqdim olunan çıxarış vermək;
3.1.16. daşınmaz əmlakla, o cümlədən torpaq sahələri ilə bağlı inventarlaşdırma işlərini aparmaq və texniki sənədləri (texniki pasport və torpaq sahəsinin planı və ölçüsünü) tərtib etmək, daşınmaz əmlak obyektlərinin və torpaqların yerquruluşu məqsədləri üçün

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Musayeva Ləman
Məhkəmənin adı: Bakı İnzibati Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=c35f82369be840adb95d0ac59839dc65>

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: 015

yerquruluşu planlarını hazırlamaq.

38. Qeyd olunanlara əsasən məhkəmə hesab edir ki, cavabdehin imtinası əsassızdır və iddiaçının hüquqlarının pozulmasına səbəb olan hal kimi qiymətləndirilməlidir. Bu baxımdan məhkəmə hesab edir ki, iddia əsaslıdır və təmin edilməlidir.
39. İPM-in 52-ci maddəsinə əsasən məhkəmə iddia ərizəsinin ifadə tərzilə bağlı olmasa da, iddia tələbindən kənara çıxmağa haqlı deyildir.
40. İPM-in 68-ci maddəsinə görə məhkəmə mübahisə ilə bağlı iş üzrə inzibati məhkəmə icraatı nəticəsində onda yaranmış daxili inam əsasında qərar qəbul edir. Qərarla məhkəmənin mövqeyi üçün əsas olmuş səbəblər göstərilməlidir. Məhkəmə qərarı yalnız məhkəmə icraatında tədqiq olunmuş və barələrində proses iştirakçılarının öz mülahizələrini bildirmək imkanına malik olduqları faktlar və sübutlarla əsaslandırılmalıdır.
41. İPM-in 73.1-ci maddəsinə görə inzibati aktın qəbulundan imtina olunmasının və ya cavabdehin hərəkətsizliyi nəticəsində inzibati aktın qəbul edilməməsinin qanuna zidd olduğu və iddiaçının hüquqlarının pozulmasına səbəb olduğu hallarda, məhkəmə inzibati orqanın üzərinə inzibati aktın qəbul edilməsi barədə öhdəlik qoyur.
42. Göstərilənlərə əsasən və İPM-in 2.2, 4.1, 23.1, 58.7, 69, 75, 78 – 79, 81, 85-ci maddələrini rəhbər tutaraq, məhkəmə

QƏRARA ALDI:

İddia təmin edilsin.

Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ələddin Quliyev küçəsi, "Babək Plaza", Blok B, mərtəbə 10, 3 nömrəli ünvanında yerləşən ümumi sahəsi 103,20 kvadrat metr olan qeyri-yaşayış sahəsinə iddiaçı Əfəndi Ceyhun Vüsal oğlunun xüsusi mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alınmaqla, hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışın və texniki pasportun verilməsi vəzifəsi cavabdeh Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri publik hüquqi şəxsin üzərinə qoyulsun.

Qərardan təqdim olunduğu gündən 30 gün müddətində Bakı İnzibati Məhkəməsi vasitəsilə Bakı Apellyasiya Məhkəməsinə (*Bakı şəhəri, Z.Xəlilov küçəsi, 540-cı məhəllə*) apellyasiya şikayəti verilə bilər.

Hakim Ləman Musayeva

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: **Hakim - Musayeva Ləman**
Məhkəmənin adı: **Bakı İnzibati Məhkəməsi**

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=c35f82369be840adb95d0ac59839dc65>

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: 015