



Azərbaycan Respublikası adından

QƏRARDAD

BAKİ ŞƏHƏRİ SABUNÇU RAYON MƏHKƏMƏSİ

Bakı şəhəri

İş № 8(5-101)-395/2026

27.04.2026-cı il

Hakim Cəfərli Nilufər Arif qızının sədrliyi,
Məhkəmə iclas katibi Mirzəliyev Əfsun Sabir oğlunun katibliyi,
Tələbkar Məmmədov Sabir Salayeviçin,
Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin icra məmuru Gülarə Mustafayevanın,
Borclu Orucov Elçin Aydın oğlunun nümayəndəsi və vəkili Əhmədov Ayazbəy Qabiliyyət oğlunun iştirakı ilə,

Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin icra məmurunun hərəkətlərindən borclu Orucov Elçin Aydın oğlu tərəfindən verilmiş şikayətə açıq məhkəmə iclasında baxaraq, məhkəmə

M Ü Ə Y Y Ə N E T D İ :

Borclu Orucov Elçin Aydın oğlu məhkəməyə şikayət ünvanlayaraq Sabunçu rayon İcra Şöbəsinin icra məmuru Mustafayeva Gülarə Novruz qızının 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 "Energy Service" MMC-yə təkrar qiymətləndirilməsi üçün sifariş verməsini, təkrar qiymətləndirmə nəticəsində daşınmaz əmlakın açıq-aşkar aşağı məbləğdə qiymətləndirilməsinə baxmayaraq əmlakın borcun əvəzi kimi tələbkar Məmmədov Sabir Salayeviçə təklif etməsinin qanunsuz hesab edilməsi barədə 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 Rayon İcra Şöbəsinin icraatında olmuşdur. İcra sənədi Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinin icraatında olduğu dövrdə, icra məmurunun 13.01.2025-ci il tarixli, e338183/2024-5-29-003 sayılı sifarişi əsasında "Sərraf-M" MMC tərəfindən ona məxsus olan, Sabunçu rayonu, Ləhiş

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

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=26e867881f6045cc90495e73a1c54338>

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: 010

bağlan 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 dəyərləndirilməsi haqqında hesabatda isə qeyd olunan üç torpaq sahəsinin ümumi bazar dəyəri 780.000 manat müəyyən edilmişdir. Beləliklə, daha əvvəl "Sərraf-M" MMC tərəfindən əmlakın 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. Yeni qiymətləndirmə hesabatı ilə yalnız 13.03.2026-cı il tarixində, icra məmurunun qəbulunda olarkən tanış olmuşdur. İcra işinin materialları ilə tanış olduğu zaman məlum olmuşdur ki, "Sərraf-M" MMC tərəfindən tərtib olunmuş qiymətləndirmə hesabatları icra işinin materiallarına əlavə edilməmiş və ya sonradan iş materiallarından çıxarılmışdır. "Energy Service" MMC tərəfindən tərtib olunmuş qiymətləndirmə hesabatı obyektiv, əsaslandırılmış və ədalətli deyildir. Həmin qiymətləndirmə sənədində göstərilən analoq 1-də torpağın 1 sotunun qiyməti 29.166 manat, analoq 2-də 30.000 manat, analoq 3-də isə 28.000 manat olduğu göstərilmişdir. Bununla belə, ona məxsus torpaq sahələrinin 1 sotunun 21.666 manat olması barədə nəticəyə gəlinmişdir. Onların dalanda 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. Bu hal onun əmlak hüquqlarına ciddi xələl gətirir və əmlakın real bazar dəyərindən aşağı qiymətləndirilməklə satılmasına, nəticə etibarilə qanuni hüquq və mənafelərimin ciddi şəkildə pozulmasına səbəb ola bilər. Bu barədə Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasına yazılı şikayət ilə müraciət edilmiş, nəticəsi barədə onlara məlumat veriləcəkdir. Belə ki, Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin icra məmuru Gülarə Mustafayeva tərəfindən tələbkara təklif irəli sürülmüşdür. Əgər tələbkər həmin təklifi qəbul edərsə, ona məxsus 36 sot torpaq sahəsi dəyərindən qat-qat aşağı qiymətlə tələbkərin mülkiyyətinə veriləcəkdir. Odur ki, hazırkı icra sənədi üzrə eyni daşınmaz əmlakın təkrar qiymətləndirilməsinə zərurət olmadığı halda belə qiymətləndirmənin sifariş olunmasını, eləcə də ona məxsus torpaq sahələrinin açıq-aşkar aşağı qiymətlə tələbkara təklif edilməsini qanunsuz hesab edir.

Məhkəmə iclasında iştirak edən borclunun nümayəndəsi və vəkili Əhmədov Ayazbəy Qabiliyyət oğlu ərizəni müdafiə edərək təmin edilməsini xahiş etmişdir. Əlavə olaraq bir dəfə qiymətləndirmə keçirildiyini, ikinci qiymətləndirmənin keçirilməsinin qanunsuz olduğunu bildirdi.

Məhkəmə iclasında iştirak edən Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin icra məmuru Gülarə Mustafayeva sözügedən icra işinin əvvəlcə Bakı şəhəri Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinin icraatında olduğunu, icra işi adiyyət üzrə ona göndərilən zaman əmlakın qiymətləndirilməsinə dair rəy icra işinin materiallarında olmadığını, onun qiymətləndirmə keçirilməsindən məlumatı olmadığını, hazırda icra işinin materiallarının tələb edilməsi ilə bağlı

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Cəfəri Nilufər

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=26e867881f6045cc90495e73a1c54338>

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: 010

Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinə sorğu göndərdiyini, icra şöbəindən ona verilən məlumata əsasən əmlakın birinci dərəcə qiymətləndirilməsi olduğunu, lakin əmlak hərraca çıxarılmadan onun adıyyatı üzrə Sabunu rayon İcra şöbəsinə göndərildiyini bildirmişdir.

Məhkəmə iclasında iştirak edən tələbkar Məmmədov Sabir Salayeviç hazırkı icra işi Nəsimi icra şöbəində olduğu zaman açlığın qiymətləndirilməsinə dair rəy olduğunu, lakin buna baxmayaraq icra məmuru təkrar qiymətləndiridiyini bildirmişdir. Hazırda borclunun borcu olduğu kimi qaldığından ilkin qiymətləndirmə rəyi üzrə torpağın onun təklif edilməsinə etiraz etmədiyini bildirmişdi.

Tələbkar Məmmədov Sabir Salayeviç yazılı etiraz ərizəsi ilə müraciət edərək bildirmişdir ki, Orucov Elçin Aydın oğlu tərəfindən yazılan şikayət normativ aktlara əsaslanmayıb. Heç bir maddəyə istinad olunmadan icra məmurunun hərəkətlərini borclu qanuna zidd hesab edib. Bu icra işi 2024-cü ildə açılıb. 2015-ci ildə o və Orucov Elçin Bakı şəhəri 46 sayılı notariat kontorunda ipoteka müqaviləsini imzalamışlar. Əvvəl 300.000 (üç yüz min) ABŞ dolları, 200.000 (iki yüz min) ABŞ dolları borc pul verilmişdir. Sonra Orucov Elçin 30.000 (otuz min) ABŞ dolları qaytardı. Onlar hər dəfə bu müqaviləni uzadırdı. Lakin borclu öz vəzifəsini yerinə yetirmirdi, borcu vaxtında qaytarmırdı. Bakı şəhəri 46 sayılı notariusun icra qeydinə əsasən, icra işi Nəsimi rayon icra şöbəində 2024-cü ildən 2025-ci ilin oktyabr ayına kimi icrada olmuşdur. 2025-ci ilin may ayında Nəsimi rayon icra şöbəsinin göndərişi nəticəsində əmlaklar qiymətləndirilmək üçün ekspertizaya göndərilmiş və borclunun bu 3 torpaq sahələri cəmi 1.260.000 manat məbləğində ekspertiza tərəfindən dəyərləndirilmişdir. Onlar ekspertizadan xahiş etmişdi ki, qiyməti yüksək göstərsin. O hesab edirdi ki, o baha qiymətə satılacaq. Lakin belə olmadı, bu torpaq sahələri hərracda satılmadı. Nəsimi rayon icra şöbəsi 16.05.2025-ci ildə bu torpaq sahələrinin satılması ilə əlaqədar hərraca sifariş yazmışdır. Bu əmlaklar hərracdan geri qayıdandan sonra Nəsimi rayon icra şöbəsi qərara gəldi ki, əmlakın yerləşdiyi ərazi üzrə Sabunçu rayon icra şöbəsinə icra işini göndərsin. Belə ki, 1 ildən sonra hərracda satılmayan bu torpaq sahələrinin yenidən qiymətləndirilməsi ehtiyacı yarandı. O, yazılı surətdə Sabunçu Rayon icra şöbəsinə müraciət edərək yenidən qiymətləndirilmə aparılmasını xahiş etdi. 2025-ci ilin hələ yay aylarında mən bir neçə dəfə cəhd etdi ki, bu əmlakların sotunu 25.000 manata internet vasitəsilə satışa qoydu, lakin alıcı tərəfindən təklif olmadı. O, yenidən, ikinci dəfə ekspertizaya müraciət edərək bu torpaqların qiymətləndirilməsini xahiş etmişdi. Ekspertiza bu torpağı 800.000 manat dəyərində qiymətləndirdi. Bütün bunları nəzərə alaraq, o, Sabunçu rayon icra şöbəindən yenidən ekspertiza keçirilməsi barədə xahişi haqlı idi. Sabunçu rayon İcra şöbəsinin sorğusuna cavab olaraq ekspert bu əmlaklara 780.000 manat qiymət qoymuşdur. Sabunçu rayon icra şöbəsi o təklif edərək bu torpaqların 780.000 manata borc əvəzinə qəbul edilməsini təklif etmişdir. "İcra haqqında" Qanunun 53.1-ci maddəsinə uyğun olaraq bu əmlakları o borc əvəzinə 780.000 manata qəbul etdi.

Məhkəmə şikayəti və iş materiallarını nəzərdən keçirib hesab edir ki, şikayət ərizəsi təmin edilməlidir.

Məhkəmənin sorğusuna əsasən təqdim edilmiş 16.11.2024-cü il tarixli 338166/2024-4-10 nömrəli icra işinin matraillərində görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı notariat ofsinin 8i-9937 sayılı 16.11.2024-cü il tarixli icra qeydinə əsasən Məmmədov sabir Saleyiviçin xeyrinə borclu Orucov Elçin Aydın oğlundan 170000 ABŞ dolları tutulması qərara alınmışdır.

18.11.2024-cü il tarixli Bakı şəhəri Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinin icraata başlama haqqında qərarından görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9937 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədi üzər icraata başlanılmışdır.

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Cəfəri Nilufər

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=26e867881f6045cc90495e73a1c54338>

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: 010

Bakı şəhəri Nəsimi rayon icra Şöbəsinin 17.10.2025-ci il tarixli aidiyyət Qərarından görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9937 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədi icra olunması üçün Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinə göndərilməsi qərara alınmışdır.

Məhkəmənin sorğusu əsasında təqdim edilmiş 338183/2024-4-10 nömrəli icra işininmatraillərindən görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı 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 ünvanıbdə yerləşən 4998 nömrəli bağ evi və 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanıbdə yerləşən 4998a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanıbdə yerləşən 4999a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi ünvanında yerləşən yerləşən daşınmaz əmlaklara tutma yönəldilmişdir.

18.11.2024-cü il tarixli Bakı şəhəri Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinin icraata başlama haqqında 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 13.01.2025-ci il tarixli Qərarına əsasən Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9938 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədi 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 əmlakları qiymətləndirilməsi üçün "Sərraf-M" MMC-dən mütəxəssisi dəvət edilməsi qərara alınmışdır.

Bakı şəhəri Nəsimi rayon icra Şöbəsinin 17.10.2025-ci il tarixli aidiyyət 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.

"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, tərəflərindən 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, 2. Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4998a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi, 3. Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi qiymətləndirilməsi üçün 13.01.2025-ci il tarixdə Sərraf-M MMC-nə göndərilmişdir. 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

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Cəfəri Nilufər

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=26e867881f6045cc90495e73a1c54338>

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: 010

sahəsi 420 000 manat, Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi, 4999a sayılı bağ sahəsində yerləşən 0.12 ha torpaq sahəsi 420 000 manat qiymətləndirilmişdir. Sərraf-M MMC-nin 27.02.2025-ci il tarixli qiymətləndirmə rəylərinə münasibətini bildirməyi xahiş olunur.

Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin 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 mütəxəsssi 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 ipoteka predemti olan borclu Orucov Elçin Aydın oğlunun mülkiyyətində olan əmlakların ümumi dəyəri kimi 780000 manat müəyyən edilmiş və əmlaklar Məmmədov Sabir Salayeviçə təklif edilmişdir.

13.03.2026-cı il tarixli borclu Orucov Elçin Aydın oğlunun Sabunçu İcra Şöbəsinə ünvanlanmış ərizəsindən görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat Kontorunun 8İ-9938 nömrəli, 17.11.2024-cü il tarixli icra sənədinə əsasən ona məxsus Ləhiş bağ sahəsində yerləşən əmlaklarının "Energy Service" MMC-nin qiymətləndirilməsi ilə razı deyil.

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 tələbkar və ya borclu icra məmurunun olduğu yer üzrə inzibati məhkəməyə şikayət verə bilər. Bu Qanunun digər maddələrində başqa müddət müəyyən edilməyibsə, icra məmurunun hərəkətlərindən şikayət müvafiq hərəkətin edildiyi vaxtdan 10 gün müddətində verilir.

"İcra haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 87.3-cü maddəsinə icra hərəkətinin yerinə yetirilməsi vaxtı və yeri haqqında xəbərdar edilməmiş şəxslər üçün bu Qanunun 87.1-ci maddəsində maddələrində nəzərdə tutulmuş müddətin axımı həmin

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Cəfəri Nilufər

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=26e867881f6045cc90495e73a1c54338>

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: 010

şəxslərin müvafiq hərəkət barəsində məlumat aldıkları gündən başlayır.

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. ^[120]

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 qeydiyyatla alınan daşınar əmlak üzərində hüquqlarını protokolun “Elektron notariat” informasiya sistemində göndərildiyi

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Cəfəri Nilufər

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=26e867881f6045cc90495e73a1c54338>

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: 010

gündən 5 iş günü 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 reyestrə 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 reyestrə 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 hazırki işin hallarından görünür ki, Bakı şəhəri 46 sayılı notariat ofsinin 8i-9937 sayılı 16.11.2024-cü il tarixli və 8i-9938 sayılı 16.11.2024-cü il tarixli icra qeydlərinə əsasən Məmmədov Sabir Saleyiviçin xeyrinə borclu Orucov Elçin Aydın oğlundan 170000 ABŞ dolları pul tutulması və tutulmalı olan məbləğ borclunun tələbkar qarşısında ipoteka ilə yüklü edilmiş 3 adda olan daşınmaz əmlakına yönəldilməsi müəyyən edilmişdir. Bundan sonra sözügedən icra vərəqələri icra olunması üçün Bakı şəhəri, Nəsimi rayon İcra şöbəsinə yönəlmişdir. İcra işləri Nəsimi Rayon İcra şöbəsinin icraatında olan zaman icra məmuru tərəfindən ipotka predmentlərinin qiymətləndirilməsinə dair Sərraf MMc-nin rəyi alınmış və bundan sonra icra məmuru icra vərəqələrini aidiyyatı üzrə Sabunçu rayon icra şöbəsinə göndərmişdir. İcra işi Sabuncu rayon icra şöbəsinin icraatında olan zaman icra məmuru tərəfindən ikinci bir qiymətləndirmə rəyi alınmış əmlakın ikinci bir qiymətləndirilməsinə dair rəydə əmlakların dəyəri əhmiyyətli dərəcə aşağı həddə müəyyən edilmişdir.

Məhkəmə ilk öncə qeyd edir ki, iş üzrə tərəfləri hər biri etiraf edir ki, icra işi Nəsimi icra şöbəsinin icraatında olunan zaman əmlak qiymətləndirilmişdir. Lakin məhkəmənin sorğusuna əsasən Sabunçu rayon icra şöbəsi tərəfindən təqdim edilən icra işində ilkin qiymətləndirmə rəyi icra matraiallarında olmamış, icra məmuru isə icra işi ona gələn zaman bu formada olduğunu, onun ilkin qiymətləndirmə rəyindən məlumatı olmadığını məhkəmənin diqqətinə çatdırmışdır. Məhz belə olduğu halda məhkəmə tərəfindən sözügedən icra işinin matraiallarının tamamlanması üçün icra məmuruna vaxt verilmiş lakin verilmiş vaxt ərzində icra məmuru icra işinin matraiallarını məhkəməyə təqdim etməmiş, şifahi olaraq bildirmişdir ki, icra işində Sərraf-M MMc tərəfindən qiymətləndirmə rəyi olmuşdur, əmlak tələbkara təklif edilmədən və hərraca çıxarılmadan, o ikinci bir qiymətləndirmə rəyi almışdır.

Belə olan halda məhkəmə hesab edir ki, nəqədərki işin mübahisə olumayan hallı ipoteka predmentim olan əmlakların qiymətləndirilməsinə dair rəy olduğu halda və bu rəy əsasında müəyyən edilmiş qiymətin tələbkara təklif edilmədiyi və əmlak hərraca çıxarılmadığı halda əmlakın ikinci dəfə qiymətləndirilməsinə dair rəyin alınması və alınmış

Sənədi elektron imzalayan şəxsin vəzifəsi, adı və soyadı: Hakim - Cəfəri Nilufər

Məhkəmənin adı: Bakı Şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsi

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:

<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=26e867881f6045cc90495e73a1c54338>

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: 010

rəy əsasında əmlakın tələbkara təklif edilməsi qanunsuz hesab edilməli və ərizə təmin edilməlidir.

Göstərilənlərə əsaslanaraq və Azərbaycan Respublikası MPM-nin 263-264 və 269-cu maddələrini rəhbər tutaraq məhkəmə,

QƏRARA ALDI:

Şikayət təmin edilsin.

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 mütəxəsssi dəvət edilməsi barədə Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin 12.12.2025-ci il tarixli qərarı ləğv edilsin və "Energy Service" MMC tərəfindən müəyyən edilmiş qiymət əsasında əmlakın tələbkər Məmmədova Sabir Salayeviçə təklif edilməsi qanunsuz hesab edilsin.

Qərardaddan rəsmi qaydada verildiyi gündən 10 gün müddətində Bakı şəhəri Sabunçu rayon məhkəməsinə şikayət verilə bilər.

Hakim Nilufər Cəfərli

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

Sənədin elektron yüklənmə ünvanı:
<https://e-mehkeme.gov.az/signed/ShowEdoc?guid=26e867881f6045cc90495e73a1c54338>

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: 010