

Bakı Şəhəri Sabunçu rayon Məhkəməsinə

Şikayətçi: Orucov Elçin Aydın oğlu
Ünvan: Az1122, H. Zərdabi pr. 55
əlaqə vasitəsi: 050-528-30-31

Maraqlı şəxslər:

1. Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsi

İcra məmuru: Mustafayeva Gülarə

İcra sənədi: Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat ofisinin 16.11.2024-cü il tarixli, 8İ-9938
nömrəli icra sənədi

icra məmurunun hərəkətindən

ŞİKAYƏT

Hörmətli Məhkəmə!

Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat ofisinin 16.11.2024-cü il tarixli, 8İ-9938 nömrəli icra sənədi əsasında tələbkər Məmmədov Sabir Salayeviçin tələbi ilə borclu Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus aşağıdakı ipoteka predmetlərinə tutma yönəldilmişdir:

- 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 sahəsindəki 0,12 ha torpaq sahəsi;

- Bakı şəhəri, Sabunçu rayonu, Ləhiş bağ sahəsi ünvanında yerləşən 4999A sayılı bağ sahəsindəki 0,12 ha torpaq sahəsi.

İcra sənədi əvvəlcə Bakı şəhəri Nəsimi Rayon İcra Şöbəsinin icraatında olmuşdur. İcra məmurunun 13.01.2025-ci il tarixli, e338183/2024-5-29-003 nömrəli sifarişi əsasında "Sərraf-M" MMC tərəfindən ipoteka predmetləri qiymətləndirilmiş, 25.02.2025-ci il tarixli qiymətləndirmə rəyləri ilə daşınmaz əmlakların ümumi dəyəri 1.260.000 manat müəyyən edilmişdir.

İcra sənədi sonradan əmlakların yerləşdiyi ərazi üzrə Bakı şəhəri Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinə göndərilmiş və icra məmuru Gülarə Mustafayevanın icraatına verilmişdir. İlk qiymətləndirmənin mövcud olmasına baxmayaraq, icra məmuru Gülarə Mustafayeva 12.12.2025-ci il tarixli qərarı ilə həmin əmlakların yenidən qiymətləndirilməsi "Energy Service" MMC-yə həvalə edilmişdir. "Energy Service" MMC-nin 16.12.2025-ci il tarixli hesabatında daşınmaz əmlakların ümumi bazar dəyəri 780.000 manat müəyyən olunmuş və həmin qiymətləndirmə nəticəsi əsasında əmlak tələbkərə təklif edilmişdir.

I. Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinin 27.04.2026-cı il tarixli qərarıdır:

İcra məmurunun ikinci qiymətləndirmə ilə bağlı hərəkətlərindən verilmiş şikayətə Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsində baxılmışdır.

Məhkəmənin 27.04.2026-cı il tarixli, 8(5-101)-395/2026 nömrəli qərarı ilə şikayət təmin edilmiş, ipoteka predmetlərinin daha əvvəl "Sərraf-M" MMC tərəfindən qiymətləndirildiyi halda onların "Energy Service" MMC vasitəsilə təkrar qiymətləndirilməsi qanunsuz hesab olunmuş, icra məmurunun 12.12.2025-ci il tarixli qərarı ləğv edilmiş və "Energy Service" MMC-nin müəyyən etdiyi qiymət əsasında **əmlakların tələbkara təklif edilməsi qanunsuz sayılmışdır.**

Beləliklə, həmin qərardadla ilkin qiymətləndirmə mövcud olduğu halda eyni daşınmaz əmlakların təkrar qiymətləndirilməsinə dair icra hərəkətlərinin hüquqa uyğun olmadığı müəyyən edilmişdir.

II. Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinin 11.08.2026-cı il tarixli qərarıdır

27.04.2026-cı il tarixli qərardaddan sonra icra məmuru Gülarə Mustafayeva eyni daşınmaz əmlakların yenidən qiymətləndirilməsini bu dəfə təkrarən "Sərraf-M" MMC-yə sifariş etmişdir.

"Sərraf-M" MMC 25.02.2025-ci il tarixli qiymətləndirmə rəylərində həmin daşınmaz əmlakların ümumi dəyərini 1.260.000 manat müəyyən etdiyi halda, 18.06.2026-cı il tarixli yeni hesabatında eyni əmlakları 792.040 manat məbləğində qiymətləndirmişdir. Eyni qiymətləndirici tərəfindən eyni əmlakların dəyəri təxminən bir il dörd ay ərzində 467.960 manat və ya 37 faiz azaldılmış, lakin belə əhəmiyyətli fərqi əsaslandırان obyektiv hallar göstərilməmişdir.

İcra məmurunun üçüncü qiymətləndirmənin sifariş edilməsi və onun nəticəsinin qəbul olunması ilə bağlı hərəkətlərindən verdiyim şikayətə Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsində 8(5-101)-800/2026 nömrəli iş üzrə baxılmışdır.

Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinin 11.08.2026-cı il tarixli, 8(5-101)-800/2026 nömrəli qərarı ilə şikayət təmin edilmiş, Sabunçu Rayon İcra Şöbəsinin icra məmuru tərəfindən daşınmaz əmlakların qiymətləndirilməsi üçün "Sərraf M" MMC-dən mütəxəssis 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 olunmuşdur.**

Beləliklə, eyni icra sənədi üzrə:

- 27.04.2026-cı il tarixli, 8(5-101)-395/2026 nömrəli qərardadla ikinci qiymətləndirmə və həmin qiymətləndirmə əsasında görülmüş icra hərəkətləri;
- 11.08.2026-cı il tarixli, 8(5-101)-800/2026 nömrəli qərardadla isə üçüncü qiymətləndirmə və həmin qiymətləndirmə əsasında görülmüş icra hərəkətləri qanunsuz hesab edilmişdir.

III. Mübahisələndirilən hərrac sifarişinin qanunsuzluğu

Yuxarıda göstərilən məhkəmə qəraradlarına baxmayaraq, icra məmuru Gülarə Mustafayeva borclu Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus ipoteka predmetlərinin açıq hərracda satılması məqsədilə hərrac sifərişi vermişdir.

İcra məmurunun hərrac sifərişi verməsi qanunsuz hesab edilmiş qiymətləndirmələrin nəticələrindən hüquqi nəticə yaratmağa yönəlmiş icra hərəkətidir. Daşınmaz əmlakların hərraca çıxarılması üçün ilk növbədə onların qanuni prosedur əsasında müəyyən edilmiş etibarlı qiyməti və buna uyğun başlanğıc satış qiyməti mövcud olmalıdır. Məhkəmə aktları ilə qiymətləndirmənin sifəriş edilməsi və nəticəsinin qəbul olunması qanunsuz hesab edildiyi halda, həmin qiymətləndirmə əsasında əmlakların açıq hərracda satılması üçün sifəriş verilməsi müstəqil və qanuni icra hərəkəti sayıla bilməz.

Hərrac sifərişi qiymətləndirmə hərəkətinin davamı və onun hüquqi nəticəsidir. Əsasını təşkil edən qiymətləndirmə qanunsuz hesab edildikdə, həmin qiymətləndirməyə söykənən hərrac sifərişi də hüquqi əsasdan məhrum olur.

İcra məmuru 27.04.2026-cı il tarixli qəraradla ikinci qiymətləndirmənin qanunsuz hesab edilməsindən sonra eyni nəticəni üçüncü qiymətləndirmə vasitəsilə əldə etməyə çalışmış, 11.08.2026-cı il tarixli qəraradla üçüncü qiymətləndirmənin sifəriş edilməsi və qəbul olunması da qanunsuz hesab edildikdən sonra həmin nəticəni hərrac sifərişi vasitəsilə icra prosesində saxlamağa davam etmişdir. Bu hal məhkəmə aktlarının məcburiliyi prinsipinə və icra icraatının qanunauyğun aparılması tələbinə ziddir.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 129-cu maddəsinə əsasən, məhkəmənin qəbul etdiyi qərarlar dövlətin adından çıxarılır və onların icrası məcburidir. Məhkəmə qərarının məcburiliyi yalnız onun nəticə hissəsinin formal nəzərə alınmasını deyil, həmin aktla qanunsuz hesab edilmiş hərəkətlərdən yeni hüquqi nəticələrin yaradılmamasını da tələb edir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 15-ci maddəsinə əsasən, qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə aktları bütün dövlət orqanları, vəzifəli şəxslər, hüquqi və fiziki şəxslər üçün məcburidir. İcra məmuru da icra hərəkətlərini məhkəmə aktlarında müəyyən olunmuş hüquqi nəticələrə uyğun həyata keçirməlidir.

“İcra haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 51-ci maddəsinin mahiyyətinə görə borclunun əmlakının qiymətləndirilməsi qanuni prosedur əsasında və bazar qiymətləri nəzərə alınmaqla aparılmalıdır. Həmin Qanunun borclunun əmlakının satılmasını tənzimləyən müddəaları baxımından açıq hərrac vasitəsilə satış qanuni qiymətləndirməyə əsaslanan ardıcıl icra hərəkəti olmalıdır. Qanunsuz hesab edilmiş qiymətləndirmə əsasında hərrac sifərişinin verilməsi bu ardıcılıq və qanunilik tələbini pozur.

“İcra haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 87-ci maddəsi icra sənədinin icrası ilə bağlı icra məmurunun hərəkətlərindən və ya hərəkətsizliyindən maraqlı şəxslərin məhkəməyə şikayət etmək hüququnu nəzərdə tutur.

İcra məmurunun mübahisələndirilən hərəkəti nəticəsində mənə məxsus daşınmaz əmlakların qanuni və etibarlı qiymətləndirmə olmadan, bazar qiymətindən çox aşağı qiymətə, açıq hərracda satılması təhlükəsi yaranmışdır. Bu isə İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında Konvensiyanın 1 sayılı Protokolunun 1-ci maddəsi ilə təmin edilən mülkiyyət hüququma qeyri-mütənasib müdaxilə təşkil edir.

Şikayətçi mübahisələndirilən hərrac sifariş barədə tarixdə məlumat əldə etmiş və qanunla müəyyən edilmiş müddət daxilində məhkəməyə müraciət etmişdir.

Yuxarıda göstərilənləri nəzərə alaraq Sizdən

XAHİŞ EDİRƏM:

Bakı şəhəri Sabunçu rayon İcra Şöbəsinin icra məmuru Gülarə Mustafayevanın Bakı şəhəri 46 sayılı Notariat ofisinin 16.11.2024-cü il tarixli, 8İ-9938 nömrəli icra sənədi üzrə borclu Orucov Elçin Aydın oğluna məxsus daşınmaz əmlakların açıq hərracda satılması üçün elektron hərrac portalına sifarişlərin verməsinin qanunsuz hesab edilməsi haqqında qərardad qəbul edəsiniz.

Ərizəyə əlavə edilmiş sənədlərin siyahısı:

1. İcra sənədinin surəti;
2. Mübahisələndirilən hərrac sifarişinin surəti;
3. Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinin 27.04.2026-cı il tarixli, 8(5-101)-395/2026 nömrəli qərardadının surəti;
4. Bakı şəhəri Sabunçu Rayon Məhkəməsinin 11.08.2026-cı il tarixli, 8(5-101)-800/2026 nömrəli qərardadının surəti.

Orucov Elçin Aydın oğlu

