

## **Mülkiyyət Hüququ**

Vəli kəndin kənarında sahibsiz qalmış bir torpaq sahəsində ev tikir. Həmin ərazi uzun müddət istifadəsiz qaldığı üçün o, burada ev tikməyin heç bir problem yaratmayacağını düşünür. Əvvəlcə kiçik bir daxma qurur, sonra isə evi böyüdüb rahat yaşayış yerinə çevirir. Həyatə meyvə ağacları əkir, tövlə tikir və burada təsərrüfatla məşğul olur.

Lakin beş ildən sonra torpağın əsl sahibi – Kamran ortaya çıxır və həmin ərazinin ona məxsus olduğunu bildirir. O, dövlət reyestrindən çıxarış təqdim edərək, torpağı atasından miras aldığını və rəsmi sahib olduğunu qeyd edir. Kamran Vəlidən torpağı dərhal boşaltmasını və evin sökülməsini tələb edir. Vəli isə torpağı illərdir istifadə etdiyini, burada yaşamaq üçün xeyli pul və zəhmət sərf etdiyini əsas gətirərək çıxmaqdan imtina edir.

### **Suallar:**

- Vəli tikdiyi evə mülkiyyət hüququ əldə edə bilərmə?
- Kamranın torpağı geri qaytarmaq hüququ varmı?
- Bu mübahisənin qanuni həlli necə ola bilər?

### **Hüquqi Təhlil:**

1. Vəli tikdiyi evə Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 178.6-cı maddəsində göstərilən halda mülkiyyət hüququ əldə edə bilərdi.

178.6- Əgər şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmamış daşınmaz əmlaka faktik mülkiyyətçi hüququ ilə 30 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, o, mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını tələb edə bilər. Eyni şərtlərlə bu hüquq həmçinin o daşınmaz əmlakın sahibinə mənsubdur ki, onun mülkiyyətçisi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən bəlli olmasın və ya 30 il əvvəl ölmüş və ya mülkiyyətin sahiblik müddətinə görə əldə edilməsi müddətinin əvvəlində xəbərsiz itkin düşmüş elan olunsun. Lakin qeydiyyat, rəsmi elan olunmuş müddətdə etiraz verilmədikdən və ya rədd edildikdən sonra yalnız məhkəmənin qərarı ilə aparılmalıdır.

Lakin kazusda Kamran daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış təqdim etdiyi üçün tam mülkiyyətçi hesab olunur və bu halda Vəli Kamranın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmış mülkiyyət hüququnu pozaraq onun mülkiyyətində olan torpaq sahəsində ev tikir. Nəticə olaraq Vəli tikdiyi evə mülkiyyət hüququ əldə edə bilməz.

2. Kamran, mülkiyyətçi olaraq, torpağının geri qaytarılmasını tələb edə bilər. Belə ki, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 178.1-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ qanunla müəyyənləşdirilmiş əsaslarla onun verilməsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əldə edənə keçir. Kazusdan göründüyü kimi Kamranın sözügedən torpaq sahəsinə aid rəsmi çıxarışı var , bu Kamranın torpağın qanuni mülkiyyətçisi olduğunu sübut edir və Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 157.2-ci maddəsinə əsasən mülkiyyətçi özgəsinin qanunsuz sahibliyindən öz əmlakını geri tələb edə bilər.

3. Mübahisəni həll edərkən məhkəmə **aşağıdakı həll yolunu seçə bilər:**

- Kamran, Vəlinin tikinti xərclərini ödəyərək evi öz mülkiyyətinə keçirə bilər.

AR MM 157.5. Mülkiyyətçi özgəsinin qanunsuz sahibliyindən əmlakını geri tələb edərkən, bu şəxs əmlaka sahibliyinin qanunsuz olduğunu bildiyi və ya bilməli olduğu halda (vicdansız sahib), əmlakın onda olduğu bütün vaxt ərzində onun götürdüyü və ya götürməli olduğu bütün gəlirlərin qaytarılmasını və ya əvəzinin ödənilməsinə də tələb edə bilər; vicdanlı sahibdən isə onun əmlaka sahibliyinin qanunsuz olduğunu bildiyi və ya bilməli olduğu vaxtdan və ya əmlakın qaytarılmasına dair mülkiyyətçinin iddiası üzrə məhkəmə bildirişini aldığı vaxtdan götürdüyü və ya götürməli olduğu bütün gəlirlərin qaytarılmasını və ya əvəzinin ödənilməsinə tələb edə bilər.

Belə ki, kazusdan göründüyü kimi Vəli həmin ərazi uzun müddət istifadəsiz qaldığı üçün burada ev tikməyin heç bir problem yaratmayacağını, torpağın mülkiyyətçisi olmadığını düşünərək orada ev tikmişdir. Bu onun torpağa vicdanlı sahiblik etdiyinə sübutdur. AR MM 157.7-ci maddəsinə əsasən vicdanlı sahib əmlaka zərər yetirmədən ondan ayrılmalı olan öz yaxşılaşdırmalarını özündə saxlaya bilər. Yaxşılaşdırmaları bu cür ayırmaq mümkün olmadıqda vicdanlı sahib əmlakın dəyərindən artıq olmamaq şərti ilə, onu yaxşılaşdırmaq üçün çəkdiyi məsrəflərin əvəzinin ödənilməsinə tələb edə bilər. Bu onu göstərir ki, Kamranın mülkiyyətçisi olduğu torpaq sahəsindən Vəlini çıxarmaq hüququ olduğu kimi Vəlinin də vicdanlı sahib olaraq torpaq sahəsində inşa etdiyi ev üçün kompensasiya tələb etmək hüququ var. Eyni zamanda AR MM 157.5-ci maddəsinə əsasən Vəli vicdanlı sahib hesab olunduğu üçün torpaq sahəsindən təsərrüfatla məşğul olmaq üçün istifadə etməyi nəticəsində əldə etdiyi gəliri də Kamrana ödəməyə borclu deyil. Vəli yalnız torpaq sahəsinin Kamanın mülkiyyətində olduğunu bildiyi andan torpaq sahəsindən əldə etdiyi gəliri Kamrana ödəməlidir.