

UOT 347.2/3.**ÜMUMİ PAYLI MÜLKİYYƏTDƏ OLAN ƏŞYANIN
MÜLKİYYƏTÇİSİNİN RAZILIĞI OLMADAN BÖLÜNMƏSİ****A.F.HACIYEVA****Bakı Dövlət Universiteti****aygunhaciyeva@mail.ru**

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın digər mülkiyyətçilərin razılığı olmadan bölünməsinin konkret şərtləri müəyyən edilmişdir. Bu şərtlərə riayət olunması həmmülkiyyətçilərin mülkiyyət hüquqlarının qorunması şərti ilə mövcud mübahisələrin həllinə imkan verir.

Qeyd olunmalıdır ki, ümumi mülkiyyətdə olan əşya istər mülkiyyətçilərin razılığı ilə bölündükdə, istərsə də ümumi mülkiyyətdən pay ayrıldıqda payların ümumi mülkiyyətin hansı tərkib hissələrində ifadə olunmasının müəyyənləşdirməyin böyük hüquqi əhəmiyyəti vardır. Belə ki, tərəflər arasında payların ayrılması ilə bağlı mübahisə olduqda, məhkəmə mülkiyyətdə payı cüzi olub, real surətdə ayırılı bilməyən və ümumi əmlakdan istifadədə mühüm mənafevi olmayan həmmülkiyyətçinin razılığı olmadan da paylı mülkiyyətin qalan iştirakçılarının üzərinə ona kompensasiya ödənilməsi şərti ilə əmlakdakı mülkiyyət hüququna xitam verə bilər.

Açar sözlər: ümumi mülkiyyət, kompensasiya ödənilməsi, həmmülkiyyətçi

Hər bir ictimai-iqtisadi formasiyanın, eləcə də, hər bir cəmiyyətin özünə-məxsus əlamətləri olan hüquq sistemi mövcuddur. Azərbaycan Respublikası müstəqillik əldə etdikdən sonra yeni yaranmış mülkiyyət münasibətləri zəminində hüquqi tənzimlənmə prosedurasını təmin edə biləcək qanunvericiliyin yaradılmasına zərurət yaranmışdı. Bazar münasibətləri əsasında iqtisadiyyatın inkişafına şərait yaradıldığı, iqtisadi islahatların aparıldığı şəraitdə vətəndaşların mülkiyyətinin sosial-iqtisadi kateqoriya kimi mühüm dərəcədə dəyişdiyi bir zamanda bu xüsusilə vacib idi.

Mülkiyyət hüququ dedikdə, elə bir subyektiv mülki hüquq başa düşülür ki, bu hüquq qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada və şərtlərlə yaranır, mülkiyyətçinin özünə məxsus əşyaya öz mülahizəsinə görə sahiblik, əmlakdan istifadə və onun haqqında sərəncam vermək səlahiyyətlərini ifadə edir. Bu hüquq eləcə də ona dair səlahiyyətlərin başqa şəxsə verilə bilməsini, əmlakdan girov kimi və ya başqa üsulla istifadə edilə bilməsini, əmlakı mülkiyyət kimi və ya idarə etmək üçün başqa şəxsə verilə bilməsini, habelə əmlak barəsində

qanuna zidd olmayan istənilən hərəkətlər etməsini təmin edir.

Mülkiyyət münasibətlərinin yaranması bir subyektə həmin əşyanın mülkiyyətçisi edirsə, digər subyektə isə bu əşyaya özgəninki kimi yanaşmağı tələb edir. Əşya üzərində şəxsin səlahiyyəti olmalı və bu səlahiyyət özgəsi tərəfindən etiraf edilməlidir. Lakin ümumi mülkiyyət üçün bu iki əlamətin olması kifayət deyildir. Ona görə ki, ümumi mülkiyyətə əşyanın bir neçə nəfər tərəfindən mənimsənilməsi arzusu və imkanları xasdır. Bununla da ümumi mülkiyyətin əsas əlamətləri bitmir. İki və daha artıq şəxsə mənsub olan əşya üzərində sahiblik, istifadə və sərəncam vermək hüququnun da olması şərtədir. Mülkiyyətçilərin bu hüquqlarını reallaşdırmaq üçün belə səlahiyyətləri həyata keçirmək qaydalarının razılaştırılması zəruridir.

Ümumi mülkiyyət iki və daha artıq şəxsin ümumi maraqlar əsasında formalaşdırdığı vahid obyekt üzərində istifadə, sahiblik və sərəncam hüququdur. Tarixən insanlar həm sosial qrup halında, həm də fərdi qaydada fəaliyyət göstərmişlər. Təbii ki, onların əşyaları, bu əşyalar üzərindəki sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqları da müəyyən mənada ümumi və fərdi ola bilər.

İki və ya bir neçə şəxsin mülkiyyətində olan əşya onlara ümumi mülkiyyət hüququ əsasında mənsubdur. Ümumi əmlaka (əşyaya) sahiblik, ondan istifadə etmək və onun üzərində sərəncam vermək hüququ mülkiyyətçinin davranış imkanlarının hüquqi təminatını əks etdirir.

Ümumi mülkiyyət hüququnun səciyyəvi xüsusiyyətlərindən biri burada subyektlərin bir nəfərdən artıq olmasıdır. Bu subyektlər ümumi mülkiyyət hüququnun iştirakçılarıdır ki, onlar ümumi mülkiyyətçilər (həmmülkiyyətçilər) sayılırlar. Ümumi mülkiyyət münasibətləri öz mürəkkəbliyi ilə seçilir. Bu münasibətləri iki yerə bölmək olar: həmmülkiyyətçilərin öz aralarında biri-biri ilə olan mülkiyyət münasibətləri, mülkiyyətçilərlə üçüncü şəxslər arasındakı münasibətlər.

Məlum olduğu kimi mülkiyyət hüququ, şəxsin öz əmlakı üzərində iradəsini həyata keçirməsidir. Lakin əşya bir neçə şəxsin mülkiyyətində olduğu halda nisbətən fərqli və mürəkkəb mülkiyyət münasibətləri mövcud olur.

Öz tələbatlarını ödəməkdə olan şəxslər bu və ya digər əşyalardan birlikdə istifadə etdikdə obyekt üzərində mülkiyyət hüquqlarını birgə həyata keçirirlər. Belə hallarda şəxslərin mülkiyyət obyektindən istifadə üzrə münasibətləri zəruri olaraq ümumi mülkiyyət münasibətləri ilə tənzimlənir.

Ümumi mülkiyyətdə olan payların müəyyənlik dərəcəsinə, həmin əmlakdan istifadə qaydalarına, onun üzərində sərəncam vermə formalarına və.s görə ümumi paylı və ümumi birgə mülkiyyət fərqləndirilir. Əşya mülkiyyətçilərin hər birinin payı müəyyənləşdirilməklə, yəni paylı mülkiyyət və ya paylar müəyyənləşdirilmədən, yəni birgə mülkiyyət hüququ əsasında ümumi mülkiyyətdə ola bilər.

Ümumi mülkiyyətin hüquqi təbiətinin aydınlaşdırılmasında kifayət qədər çətinlik vardır. Çətinlik obyekt üzərində hər bir mülkiyyətçinin hüququnun müəyyənləşdirilməsi ilə bağlıdır. Formal yanaşdıqda ümumi paylı mülkiyyət-

də həmmülkiyyətçilərin hüquqları heç də bütün əşyaya aid edilmir, yalnız məlum olan öz paylarına aid edilir. Lakin, əşyanın hüquqi taleyi həmmülkiyyətçilərin iradə ifadəsi əsasında həll edilir. Bu mənada mülkiyyətçinin hüququ bütün əşya üzərində mövcud olur. Ona görə də «paya hüquq» dedikdə onu maddi mənada başa düşmək olmaz.

Ümumi mülkiyyətin hər bir iştirakçısının payı müəyyən olunarsa, ümumi əmlakdan istifadə nəticəsində əldə olunan gəlirləri bölərkən, yaxud ümumi əmlakın saxlanması üçün xərcləri təyin edərkən bir sıra çətinliklər aradan qalxmış olur. İstər mülkiyyətçilərin razılığı ilə əşya bölündükdə, istərsə də məhkəmə qaydasında ümumi mülkiyyətdən pay ayrıldıqda və ya paylar bölündükdə payların ümumi mülkiyyətin hansı tərkib hissələrində ifadə olunmasını müəyyənləşdirməyin böyük hüquqi əhəmiyyəti vardır.

Ümumi paylı mülkiyyətdə olan əmlakın bölünməsi birgə mülkiyyətə nisbətən daha asandır. Əsas məsələ ümumi mülkiyyət iştirakçılarının əşya üzərində paylarının hədlərinin müəyyənləşdirilməsidir. Əşya üzərində payların müəyyənləşdirilərkən həmmülkiyyətçilərin sayı, əşyanın xarakteri, təyinatı və s. hallar əsas götürülür.

Paylı mülkiyyətə münasibətdə ümumi qayda bundan ibarətdir ki, paylı mülkiyyətdə olan əşya, mülkiyyətçilərin arasındakı razılışmaya əsasən onlar arasında bölünə bilər. Lakin heç də həmişə paylı mülkiyyətin iştirakçıları əmlak üzərində sərəncam vermədə ümumi rəyə gələ bilmirlər. Bir çox hallarda həmmülkiyyətçilər öz aralarında ümumi mülkiyyətdə olan əmlakdakı paylarını müəyyənləşdirə bilmirlər. Paylı mülkiyyətin iştirakçıları arasında razılışma olmadıqda bu məsələ məhkəmə qaydasında həyata keçirilir.

Mülkiyyətçinin payı cüzi olduqda, real surətdə ayrılı bilmədikdə, ümumi əmlakdan istifadə edilməsində onun mühüm mənafevi olmadıqda, məhkəmə həmin mülkiyyətçinin razılığı olmadan da paylı mülkiyyətin qalan iştirakçılarının öhdəsinə ona kompensasiya ödənilməsi vəzifəsi qoya bilər.

Yuxarıda göstərilən şərtlərin mövcudluğu, kompensasiya verilməsi və şəxsin ayrılma hüququ məhkəmə tərəfindən müəyyənləşdirilir. Kompensasiya verilən mülkiyyətçinin hüququ həyata keçirilərkən elə etmək lazımdır ki, mülkiyyətçi zərər çəkməsin (və ya az zərər çəksin).

Göstərilən şərtlərin hər birinin olub-olmamasını müəyyənləşdirmək praktikada müəyyən çətinliklər yarada bilər. Bu şərtlərin hər birinin üzərində dayanmağı vacib hesab edirik. Birinci şərt mülkiyyətçinin payının cüzi olmasıdır. Əmlakda payın cüzi olması müxtəlif əsaslardan yarana bilər. Məsələn, mövcud qanunvericiliyin tələblərinə müvafiq olaraq miras əmlaka hüquq həm vəsiyyətnamə, həm də qanun üzrə keçə bilər. Vəsiyyətnamə əsasında miras qoyan əmlakının bir hissəsini başqa şəxslərə vəsiyyət edə bilər və ya qanun üzrə vərəsələrin hər hansı birini və ya bir neçəsini miras əmlakdan məhrum edə bilər. Belə halda birinci dərəcəli varislərə miras əmlakdan ona çatması payın yarısı həcmində məcburi pay çatır. Əmlakda payın cüzi olması həm də, ümumi mülkiyyətçilərin sayının çoxluğu və həmin mülkiyyətçilərin əksəriyyətinin

əmlaka münasibətdə eyni mövqedə olduğu halda da mümkündür. Belə halda digər mülkiyyətçilər payı cüzi olan mülkiyyətçinin payına mütənasib olaraq kompensasiya verməklə onun mülkiyyət hüququnun itirilməsini həyata keçirə bilərlər.

Payın cüzi olub-olmamasını müəyyənləşdirilməsini vacib hesab edirik. Hansı hallarda payın cüzi olması qanunvericilikdə müəyyənləşdirilməmişdir. Qanunvericilikdə boşluqların olması bəzən praktikada sui-istifadə hallarının baş verməsi üçün şərait yaradır. Cüzi pay konkret bir rəqəmlə göstərilərsə praktikada olan anlaşılmazlıqların aradan qaldırılmasına yardım edə bilər. Fikrimizcə ümumi əmlakda payın miqdarı 10 faizdən az olarsa bu pay cüzi hesab oluna bilər.

Mülkiyyətçinin razılığı olmadan kompensasiya verilməsinin ikinci şərti isə payın real surətdə ayrılı bilməməsidir. Payın real surətdə ayrılmasının mümkün olmaması həm payın naturada ayrılı bilməməsi, həm də bu cür ayrılmanın digər mülkiyyətçilərin mənafeyinə uyğun gəlməməsi ilə əlaqədar ola bilər.

Üçüncü şərt ümumi əmlakdan istifadə edilməsində onun mühüm mənafeyinə olmamasıdır. Əşya üzərində mühüm mənafeyin olub-olmaması məsələsini məhkəmə həll edir. Məhkəmə bu zaman şəxsin özünün fikrini öyrənməli və əşyadakı payından məhrum edilməsinin onun həyatında mühüm rol oynamadığı qənaətinə gəlməlidir. Ümumiyyətlə, məhkəmə tərəfindən şəxsin mülkiyyət hüququndan bu formada məhrum edilməsi mülkiyyətçinin əşya üzərində sərəncam vermək hüququnu əlindən alır. Məhkəmə tərəfindən şəxsin mülkiyyət hüququndan məhrum edilməsi mülkiyyətçinin öz əmlakı üzərində sərəncam vermə hüququnun məhdudlaşdırılması kimi qiymətləndirilməlidir. Lakin şəxs payına mütənasib kompensasiya verilməsinə razılıq verdikdə onun əmlak üzərində sərəncam vermə hüququnun həyata keçirilməsi kimi qiymətləndirilə bilər.

Yuxarıda göstərilən hər üç şərt olduqda məhkəmə mülkiyyətçinin razılığı olmadan paylı mülkiyyətin qalan iştirakçılarının öhdəsinə ona kompensasiya ödənilməsi vəzifəsi qoya bilər. Bu şərtlərdən hər hansı birinin olmaması kompensasiya verməklə mülkiyyət hüququnun itirilməsini istisna edir.

Əsas məsələlərdən biri də digər mülkiyyətçilər üzərinə kompensasiya ödənilməsi vəzifəsinin qoyulmasıdır. Bir çox hallarda digər mülkiyyətçilərin kompensasiya vermə imkanının olmaması və ya onların kompensasiya vermək istəməməsi bölünmənin icrasında çətinliklərin yaranmasına səbəb olur. Bəs bu halda mülkiyyətçilərin kompensasiya verməyə məcbur edilməsi mümkündürmü? Fikrimizcə kompensasiya verməklə hüququn itirilməsi daha çox tərəflərin öz aralarında, kompromis variant yolu ilə, mübahisəni həll etməyə nail olmalarının nəticəsi ola bilər.

Mülkiyyətçiyə onun razılığı olmadan pay əvəzinə kompensasiya verilməsi, istisna hal kimi, birbaşa qanunla müəyyən edilmiş şərtlər daxilində ola bilər. Burada kompensasiya alan mülkiyyətçinin hüququnun pozulmasına yol verilməməlidir.

Mülkiyyətçilərdən biri əşyanı əldə etdikdə digər mülkiyyətçilərə paylarına müvafiq kompensasiya verməlidir. Kompensasiya verilməklə hüququn itirilməsi, adətən bölünməz əşyalara münasibətdə baş verir. Məsələn, məhkəmə istisna hal kimi avtomobili, musiqi alətini, peşə alətlərini, digər iştirakçıların paylarının həcmindən asılı olmayaraq, fəaliyyət və maraq dairəsinə uyğun gələn iştirakçılardan birinin mülkiyyətinə verə bilər. Lakin həmin mülkiyyətçi digər iştirakçılara paylarına müvafiq kompensasiya ödəməlidir.

Məhkəmə praktikasında kompensasiyanın miqdarı ilə əlaqədar həmişə müəyyən narazılıqlar olur. Kompensasiya məsələsi həll edilərkən birinci növbədə ümumi mülkiyyətdə olan əmlakın dəyəri dəqiq müəyyənləşdirilməlidir. Əmlakın dəyəri müəyyənləşdirildikdən sonra paya mütənasib olaraq kompensasiya verilərək hüququn itirilməsinə yol verilir.

Razılıq olmadan ümumi mülkiyyətin bölünməsi formalarından biri də əmlakın açıq hərracdan satılaraq bölünməsidir. Lakin əmlakın açıq hərracdan satılaraq bölünməsindən əvvəl qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş bütün şərtlərə əməl edilməlidir. Əmlakın bölünməsi üçün nəzərdə tutulan bütün imkanlar tükəndikdən sonra əmlakın açıq hərracdan satılmasına keçmək mümkündür. Göstərilən imkanlar tükənmişdirsə əmlakın açıq hərrac yolu ilə satılaraq bölünməsi barədə iddiaların rədd edilməsi qanuna uyğun hesab olunmalıdır. Belə nəticəyə gəlmək olar ki, ümumi mülkiyyətdə olan əşya bölünərkən mülkiyyətçi əmlakın bölünməsinə öz marağına uyğun formada deyil məhz qanunda nəzərdə tutulan ardıcılığa və qaydaya əməl etməklə tələb edə bilər. Əşyanın açıq hərracdan satılaraq bölünməsi, ümumi mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsinin ziddiyyətli məqamlarını aradan qaldırmaq vasitəsi kimi çıxış edir. Ümumi əmlakdan payın ayrılması və ya bölünməsinin mümkün olub-olmaması məsələsini məhz məhkəmə müəyyənləşdirir. Əgər əmlakın açıq hərracdan satılaraq bölünməsinin predmeti mənzildirsə burada problem daha da dərinləşə bilər. Çünki mənzillərdə yaşayan başqa şəxslərin mövcud hüquqlarının itirilməsi onların mənzil hüquqlarının pozulması ilə nəticələnə bilər.

Məhkəmə təcrübəsində ən çox mübahisə yaradan MM-nin 220.6-cı maddəsidir. Həmin maddədə deyilir ki, bu Məcəllənin 220.3-220.5-ci maddələrində müəyyənləşdirilmiş qaydalara əsasən ümumi əmlakın bölünməsi və ya ondan pay ayrılması açıq-aşkar məqsədəuyğun olmadıqda, məhkəmə əmlakın açıq hərracdan satılması və satış pulunun ümumi mülkiyyətin mülkiyyətçiləri arasında onların paylarına mütənasib surətdə bölüşdürülməsi haqqında qərar qəbul edə bilər.

Mülki Məcəllənin 220.6-cı maddəsində göstərilən «Bu Məcəllənin 220.3-220.5-ci maddələrində müəyyənləşdirilmiş qaydalara əsasən ümumi əmlakın bölünməsi və ya ayrılması açıq-aşkar «məqsədəuyğun olmadıqda» ifadəsi bir şərt olaraq irəli sürülür.

Həmin şərtlər qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuşdur. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçiləri ümumi əşyanın bölünməsi və ya ondan payın ayrılması üsulu və şərtləri haqqında razılığa gələ bilmədikdə paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi

öz payının naturada ayrılmasını məhkəmə qaydasında tələb edə bilər. Əgər payın naturada ayrılmasına yol vermirsə və ya bu ümumi mülkiyyətdə olan əşyaya tənasübsüz zərər vurmada mükün deyildirsə, ayrılan mülkiyyətçi öz payının dəyərini paylı mülkiyyətin digər mülkiyyətçiləri tərəfindən ona ödənilməsi hüququna malikdir. (MM 220.3).

Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisinə onun razılığı ilə və ya onun razılığı olmadan kompensasiya ödənilməsi qaydaları və şərtləri MM-nin 220.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuşdur. Normanın tələbinə görə paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisinə naturada ayrılan əşyanın onun mülkiyyət hüququndakı payına tənasübsüzlüyü müvafiq pul məbləğinin ödənilməsi və ya başqa kompensasiya ilə aradan qaldırır. Göstərilən şərtlər olduqda əşya açıq hərracdan satılaraq pulu mülkiyyətçilər arasında paylarına mütənasib olaraq bölünə bilər.

Payını naturada ayırmaq istəyən mülkiyyətçinin payının naturada ayrılması mükün deyilsə, payının əvəzinə pul kompensasiyası almağa mülkiyyətçi razılıq vermirsə, məhkəmə əşyanın açıq hərracdan satılması və satış pulunun paylarına uyğun olaraq mülkiyyətçilər arasında bölünməsinə dair qərar qəbul edə bilər.

Praktikada bölünməli olmayan əmlakın açıq hərrac yolu ilə satılaraq pulunun mülkiyyətçilər arasında bölünməsinə tez-tez rast gəlinir. Konkret həmmülkiyyətçinin ümumi əşyadan naturada payının ayrılmasına, bəzi hallarda, qanun əsasında və yaxud əşyanın zərər vurmada bölgüsünün mükün olmaması səbəbindən yol verilmir. Məsələn, paylı ümumi mülkiyyətdə olan şəkil kolleksiyasının, kitabxananın və s. paylara bölünməsi onlardan məqsədli istifadəni çətinləşdirir və dəyərini hiss olunacaq dərəcədə aşağı salır. Bu halda payı ayrılan mülkiyyətçinin digər iştirakçılardan payının əvəzini almaq hüququ yaranır.

Məhkəmə praktikasında ümumi mülkiyyətdə olan əmlakın bölünməsi barədə iddialara baxılarkən əmlakın hərrac yolu ilə bölünməsi barədə iddia verilməsə də məhkəmə ümumi paylı mülkiyyətdə olan əmlakın bölünməsi üçün optimal variant tapmadığı üçün əmlakın hərrac yolu ilə satılaraq bölünməsi barədə qərar qəbul edir. Bölgünün formasını məhkəmə müəyyənləşdirir. Məhkəmə ya açıq hərrac yolu ilə əmlakın bölünməsi barədə iddia verilmədiyini üçün iddianın rədd edilməsi barədə qətnamə qəbul etməli, ya da müstəsna hal kimi iddiadan kənara çıxaraq ümumi mülkiyyətin başqa qaydada bölünməsinin mükün olmadığı üçün əmlakın açıq hərracdan satılaraq bölünməsi barədə qətnamə qəbul etməlidir. Məsələn, bölgünün predmetini maşın təşkil edərsə məlumdur ki, maşını naturada iki və ya daha artıq şəxs arasında bölmək mükün olmadığı üçün məhkəmə çıxış yolu kimi maşının açıq hərracdan satılaraq bölünməsi barədə qərar qəbul edə bilər. Fikrimizə açıq hərracdan satılaraq əşyanın bölünməsi barədə iddia verilməsə də məhkəmə başqa yol olmadığı üçün əmlakın hərracdan satılaraq bölünməsi barədə qətnamə qəbul etdikdə ümumi mülkiyyətçilərin hüququ pozulmur. Çünki əşya hərrac yolu ilə satıldıqdan sonra ümumi əmlakdakı paya mütənasib olaraq əmlakın satışında

pul əldə etmək imkanı yaranır.

Ümumi mülkiyyətçilərin biri əmlakı satmaqda maraqlı olduğu halda digəri əmlakı satmaq istəmədikdə, məhkəmə birgə mülkiyyətdə olan əmlakın açıq hərracdən satılaraq əldə edilmiş vəsaitin bərabər paylar əsasında bölüşdürülməsi barədə qərar qəbul etməlidir. Əmlakın bölünməsi zamanı işin digər halları ilə yanaşı, həm də tərəflərin münasibətləri də diqqət mərkəzində saxlanılmalıdır. Məsələn, mənzil mübahisələrində, nigah dövründə ərin arvadını mütəmadi döyməsi qanuni qüvvəyə minmiş hökmlə təsdiqlənsə həmin şəxslərin eyni mənzildə yaşaması gələcəkdə oxşar halların baş vermə ehtimalının olduğunu göstərir. Mənzildən payın ayrılmasının mümkün olmadığı və belə şəxslərin bir mənzildə yaşamasının qeyri-mümkünlüyü halında mənzilin açıq hərracdən satılaraq pulunun onlar arasında bölüşdürülməsi məsələnin daha məqsədəuyğun həlli yolu kimi hesab edilir.

İşin hallarından asılı olaraq əşya bölünərkən onun bir hissəsinin naturada ayrılması da mümkündür. Naturada ayrılması mümkün olan əlavəni qoymuş şəxs ayrılma bilən əlavəni götürə bilər. Bu zaman digər iştirakçıların hüquqları pozulmur. Paylı mülkiyyətin iştirakçısı digər həmmülkiyyətçilərin razılığının olub-olmamasından asılı olmayaraq təcrid olunan öz payını sata, bağışlaya, dəyişdirə bilər. Öz payını kirayəyə vermiş şəxs isə oradan əldə etdiyi gəlirə özünün hüququ vardır, bu digər mülkiyyətçilərin hüquqlarının pozulması kimi qəbul edilə bilməz. Bu zaman əldə edilən gəlir digər mülkiyyətçilər arasında bölünür.

Pay əmlakın formalaşdırılmasına qoyulan xərclə də ölçülə bilər. Ümumi fəaliyyət nəticəsində əmlaka qoyulan pay arta və ya azala bilər. Pay ümumi mülkiyyətçilərin əmlak üzərində istifadə, sahiblik, və sərəncam vermək hüququ üzrə hüquq və vəzifələrinin məcmusudur.

Əşya məhkəmə qaydasında bölünərkən natura üzrə bölünmə əşyaya zərər vurarsa məhkəmə əşyanın bölünməsindən imtina edə bilər. Əşyadan təyinatı üzrə istifadə edilməsinin mümkün olmaması, texniki vəziyyətinin pisləşməsi, estetik gözəlliyinin itirilməsi əmlaka zərər vurma kimi qiymətləndirilə bilər. Məsələn, fərdi yaşayış binasının paylı ümumi mülkiyyətçilər arasında naturada bölünməsinin qeyri-mümkünlüyü səbəbindən məhkəmə mübahisənin həll edildiyi dövrdə binanın qiymətini müəyyən edərək payını tələb edən mülkiyyətçiyə müvafiq kompensasiyanın ödənilməsi barədə qərar çıxarır. Bu halda məhkəmə eyni zamanda həmin mülkiyyətçinin mənzildən çıxarılması barədə də qərar verməlidir.

Ümumi mülkiyyətin yaradılmasında və artırılmasında sərf etdiyi vəsaitdən (mayadan) asılı olaraq hər bir paylı ümumi mülkiyyət iştirakçısının payı digərlərindən fərqlənə bilər. Belə hallarda payların müəyyən edilməsi və dəyişdirilməsi bütün iştirakçıların razılığı ilə baş verir.

Əgər belə bir razılıq yoxdursa, həmmülkiyyətçinin ümumi mülkiyyətin yaxşılaşdırılması istiqamətində gördüyü real işlər həlledici mahiyyət kəsb edir. Təsərrüfat təyinatına zərər vurmada ümumi mülkiyyət obyektindən

ayrıla bilən əlavələr (məsələn, antennanın quraşdırılması, qızdırıcı cihazların dəyişdirilməsi və s.) ümumi qayda əsasında, bu işləri görmüş həmmülkiyyətçinin mülkiyyəti sayılır və paylı ümumi mülkiyyətin obyektinə ola bilmir ki, bu da payların əvvəlki nisbətinə təsir etmir. Belə əlavələrin götürülməsi zamanı digər həmmülkiyyətçilərin razılıq verməsinə ehtiyac qalmır. Yalnız bütün mülkiyyətçilərin razılığı əsasında əlavə əşyalar ümumi mülkiyyətin tərkibinə daxil edilərək, işləri görmüş mülkiyyətçinin payının artırılmasına səbəb ola bilər.

Şəxs vəfat etdikdə onun əmlakı varislərinin ümumi mülkiyyəti hesab edilir. Miras əmlak bölünəndə varislərin bərabər istifadəsində və sahibliyində olur. Vərəsəlik vəsiyyətnamə üzrə və ya vərəsəlik qaydasında varislərə keçə bilər. Vəsiyyətnamə miras qoyanın iradə ifadəsinin nəticəsidir. Birinci növbədə vəsiyyətnamədə göstərilən şərtlər icra olunmalıdır. Vəsiyyətnamədə miras əmlakı olan paylar bərabər olmaya bilər. Qanun üzrə vərəsəlik zamanı miras əmlak bütün varislər arasında bərabər paylar əsasında varislərə keçir. Əgər vəsiyyətnamədə miras əmlakın kütləsini təşkil edən əmlakın həcmi göstərilməyibsə, onda əmlak bərabər paylar əsasında varislərə keçir. Miras əmlak varislərə keçərkən varislərin hər hansı razılığının tələb edilməsi qanunvericilikdə nəzərdə tutulmamışdır. Payın ölçüsü varislərin razılığından deyil qanundan irəli gəlir. Paylar bölünəndə bərabər hesab edilir. Lakin hər bir varis öz payından digər varislərin xeyrinə imtina edə bilər. Əgər varislərdən hər hansı biri ortada olmazsa onda onun payı ayrıla bilər və həmin pay açıq saxlana bilər. Miras əmlakın varislərə keçməsi digər varislərin razılığı əsasında həyata keçirilir.

Ər-arvadın birgə mülkiyyətində olan əmlak vərəsəlik zamanı ümumi əsaslarla deyil vərəsəliyin mahiyyətinə uyğun həyata keçirilir. Ər-arvadın niğah dövründə əldə etdiyi əşyalar onların birgə mülkiyyəti hesab olunsada həmin əmlak vərəsəlik qaydasında bölünərkən paylı mülkiyyətə çevrilir. Vəfat etmiş ərin (arvadın) payı digər varislərə keçərkən məhz vəfat etmiş şəxsin payı miras əmlakın kütləsini təşkil edir. Əgər ər vəfat etmişdirsə, onun payı varislər arasında bölünməlidir. Bu zaman arvadın razılığının alınmasına ehtiyac yaranmır. Lakin birgə niğah dövründə əldə edilən əmlak kimi əmlakın yarısı arvada məxsus olduğu üçün arvadın payı bölgünün predmeti olmur. Habelə, arvadın birgə niğah dövründə əldə edilmiş əmlakdakı payından əlavə vəfat etmiş ərin payından birinci dərəcəli varis kimi bir pay da arvada çatır.

Beləliklə qeyd olunmalıdır ki, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə ümumi paylı mülkiyyətdə olan əşyanın digər mülkiyyətçilərin razılığı olmadan bölünməsinin konkret şərtlərini müəyyən edilmişdir. Bu şərtlərə riayət olunması həmmülkiyyətçilərin mülkiyyət hüquqlarının qorunması şərti ilə mövcud mübahisələrin həllinə imkan verir.

ƏDƏBİYYAT

1. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М., 1960, с 5.
2. Новитский И.Б. Римское право. Баку: Hüquq ədəbiyyatı, 1999, с. 81.

3. Əsgərov İ.Q. Mülki Məcəllənin Kommentariyası (I-II kitab). Bakı, 2009. s. 379.
4. Булаевский Б.А. Наследственное право М., Юрид. лит-ра, 2005, 300 с.
5. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права М.: Юрид. лит-ра, 1995, 214 с.
6. Мурзин А.Н. Гражданский кодекс РФ. М.: Юрид. лит-ра, 2003, с. 353.

РАЗДЕЛ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ БЕЗ СОГЛАСИЯ СОБСТВЕННИКА

А.Ф.ГАДЖИЕВА

РЕЗЮМЕ

Законодательством Азербайджанской Республики определены конкретные условия разделения имущества находящегося в общей долевой собственности, без согласия на это других сособственников. Соблюдение данных условий предполагает решение данных споров, не нарушая имущественных прав сособственников.

Исходя из этого следует отметить, что независимо от того был ли предмет, находящийся в общей собственности разделен на основании согласия сособственников, или же была выделена доля из долевой собственности, определение долевой части каждого из них имеет важную правовую роль. Так как суд, в случаях разногласия в разделении доли, с условием наложения на других сособственников обязанностей в выплате компенсации, может прекратить действие права собственности сособственника имеющего реально неотделяемую и незначительную долю и не обладающего значимой выгодой в использовании общей собственности без его на то согласия.

Ключевые слова: общая собственность, выплата компенсации, сособственник

SEPARATION OF THE COMMON PROPERTY WITHOUT THE OWNER'S CONSENT

A.F.HAJIYEVA

SUMMARY

The legislation of the Azerbaijan Republic sets specific conditions for the division of property located in the common property without the consent of the other co-owners. Compliance with these conditions requires the solution of these disputes without violating the property rights of co-owners.

It should be noted that regardless of whether or not the subject of common property has been divided by the consent of co-owners or the share has been allocated from the common shared ownership, the definition of the quantitative part of each share has an important legal role in resolving related disputes. But in cases when the parties could not reach a consensus the court may terminate the property rights of a co-owner, who has a small, not actually detachable proportion and who does not possess a significant advantage in the use of common property without his consent, with the condition of imposing the duty of compensation by the other co-owners.

Key words: common property, payment of compensation, co-owner