

UOT 347.2/.3

**MÜLKİ QANUNVERİCİLİYİMİZDƏKİ  
ƏŞYA HAQLARININ NÖVLƏRİ VƏ ƏŞYA HÜQUQUNDA  
RƏHBƏR TUTULAN PRİNSİPLƏR****S.S.SÜLEYMANLI***Bakı Dövlət Universiteti**ssuleymanli@bsu.az; ssuleymanli@qu.edu.az*

*Məqalənin ilk qismində mövzu ilə bağlı hüquqi terminologiya barəsində qısa izahat verilmiş daha sonra isə, əşya haqlarının müxtəlif meyarlar əsasında müxtəlif şəkildə qruplaşdırılmasına baxmayaraq hüquqi cəhətdən ən çox əhəmiyyət kəsb edən qruplaşdırılmanın əşya haqlarının təmin etdiyi səlahiyyət baxımından edilən qruplaşdırma olduğu göstərilmişdir. Məqalənin ikinci hissəsində əşya haqlarının təmin etdiyi səlahiyyət baxımından növləri göstərilmiş və bunlar barəsindəki təməl anlayışlara açıqlıq gətirilərək bunlar arasındakı təməl fərqliliklər izah edilmişdir. Məqalənin son qismində isə, bu əşya haqlarının hamısını əhatə edən ümumi prinsiplərə və bunların mülki qanunvericilikdə necə əks olunmasına açıqlıq gətirilmişdir.*

**Açar sözlər:** haqq, mülkiyyət, səlahiyyət, əşya haqları, məhdud əşya haqları, servitut, uzufrukt, tikintiyə və rəsəlik, girov, prinsip

Dilimizə ərəb dilindən keçmiş bir söz olan “hüquq” kəlməsi, əslində “haqq” kəlməsinin cəm formasıdır. Haqq sözü mənşə etibarilə bir subyektin tanınan, qəbul edilən, başqa sözlə qorunan mənfəətini ifadə edir. Bəzi xarici dillərdə “haqq”ı ifadə edən söz ilə “hüquq”u ifadə edən söz eynidir. Məsələn, fransız dilində “droit”, Alman dilində “recht”, İtalyan dilində “dritto”, Rus dilində “право” kəlmələrini bunlara misal olaraq göstərmək mümkündür. Alman, fransız və italyan hüquq ədəbiyyatlarında “hüquq” sözü ilə “haqq” sözünün ifadə etdiyi mənanı fərqləndirmək məqsədilə bu sözlərin əvvəlinə “obyektiv” (“hüquq” sözü ilə bir sistem və ya hüquq elminin müəyyən bir sahəsi nəzərdə tutulan hallarda) və “subyektiv” (hüquq sistemi tərəfindən şəxslərin konkret qorunan xüsusi bir mənfəəti nəzərdə tutulan hallarda) sözləri əlavə edilir (5, 78). Dilimizdə həm “haqq” kəlməsi, həm də “hüquq” kəlməsi olduğuna görə, biz aşağıda “hüquq” kəlməsini obyektiv sistemi və ya hüququn müəyyən bir sahəsini (yəni məsələn, xüsusi hüquq, əşya hüququ və ya və rəsəlik hüququ və s.) ifadə etmək üçün, “haqq” kəlməsini isə, hər hansı bir

şəxsin bu obyektiv sistem (yəni hüquq sistemi və onun müəyyən bir sahəsi, məsələn mülki hüquq) tərəfindən tanınan və qorunan subyektiv mənfəətini (məsələn, mülkiyyət, girov, mizdun müqaviləyə uyğun bir şəkildə ödənilməsini tələb etmə və s. ilə bağlı mənfəətini) ifadə etmək üçün istifadə edəcəyik. Beləliklə, həm sözlərin məna qarışıqlığının qarşısı alınmış olar (gündəlik həyatda getdikcə “haqq” sözü, özünün əsil mənasına tam ziddinə “icarə haqqı”, “gediş haqqı” və s. kimi borc və ya öhdəlik mənasında da işlədildiyinə şahid oluruq), həm də ifadənin daha aydın olmasını təmin etmək üçün “obyektiv” və “subyektiv” sözlərinin istifadə edilməsinə də ehtiyac qalmaz.

**Əşya haqlarının növləri.** Əşya hüququnun əsas mövzusu olan əşya haqlarına necə tərif verilməsinin lazım gəlməsi ilə bağlı hüquq elmində müxtəlif yanaşmalar olsa da (4, 99-102), əşya haqlarının xüsusiyyətləri bəzində fikir ayrılığı yoxdur. Əşya haqları, mövzuları, təmin etdiyi səlahiyyətlər və sahiblərinin təyin edilmə tərzlərinə görə müxtəlif qruplar şəklində təsnifləndirilir. Ancaq bunlar içərisində ən çox hüquqi əhəmiyyət kəsb edən təsnifat, əşya haqlarının təmin etdiyi səlahiyyətlərin meyar olaraq alınması əsasında aparılan (buna “əşya haqlarının mahiyyəti etibarilə olan təsnifat” qrupu da deyilir) təsnifatdır. Təsədüfi deyildir ki, Mülki Məcəllədə də əşya haqları, məhz onların təmin etdikləri səlahiyyətlər əsas alınmaqla mülkiyyət haqqı (tam əşya haqqı) və məhdud əşya haqları şəklində tənzimlənmişdir.

**Mülkiyyət haqqı xaricindəki digər əşya haqları mülkiyyət qrupunun təmin etdiyi bir qisim imkan və səlahiyyətlərin mülkiyyət haqqından ayrılaraq müstəqil bir hala gətirilməsi sayəsində əmələ gətirildiklərinə görə, mülkiyyət haqqı tam əşya haqqı, digər əşya haqları isə məhdud əşya haqları hesab olunur.** Aşağıda bu təsnifat çərçivəsindəki hər iki növ əşya haqlarına çox qısa olaraq nəzəri cəhətdən açıqlıq gətirməyə çalışacağıq. Ancaq burada dərhal onu da xüsusi olaraq qeyd edək ki, biz aşağıda *mülkiyyət və məhdud əşya haqlarının tabe tutulduğu hüquqi rejimin analiz və izahatını deyil*, sadəcə olaraq bu iki növ əşya haqlarının ümumi mahiyyətinə ümumi bir anlayış şəklində nəzəri cəhətdən mahiyyətlərinə açıqlıq gətirməyə çalışacağıq.

Bundan sonra isə, mülki qanunvericilikdə əşya haqları ilə bağlı olan qaydaların düzgün və məqsədəuyğun bir şəkildə təfsir və tətbiq edilə bilməsi məsələsində çox böyük bir əhəmiyyət və rola sahib olan “əşya hüququnun prinsipləri”nə aydınlıq gətirməyə çalışacağıq.

**Tam əşya haqqı kimi mülkiyyət haqqı.** Təmin etdiyi səlahiyyətin həcmi baxımından tam olan əşya haqqı mülkiyyət haqqıdır. Çünki mülkiyyət haqqı öz sahibinə əşya üzərində inhisarlı bir şəkildə ən geniş hakimiyyət və səlahiyyətlər təmin edən bir əşya haqqıdır. MM-də bu səlahiyyətlər “sahiblik hüququ”, “istifadə hüququ” və “sərəncam hüququ” olaraq ifadə edilmişdir (m. 152). MM-də “sahiblik” mülki hüququn başqa bir institutunu ifadə etmək üçün istifadə edildiyini və sahiblik edənin buna səlahiyyəti olmasa da qanunən qoruna bildiyini nəzərə alaraq, biz, mülkiyyət haqqının təmin etdiyi səlahiyyətləri, latıncadan gələn əsl mənalarına uyğun bir şəkildə, müvafiq ardıcılıqla

“istifadə”, “faydalanma” və “sərəncam vermə” olaraq adlandırılmasının daha məqsədəuyğun və izahedici olduğu qənaətdəyik. Mülkiyyət haqqı sahibi olaraq malik, hüquqi çərçivənin içərisində qalmaq şərti ilə əşya ilə istədiyi kimi rəftar edə bilər. Malikin əşya üzərindəki səlahiyyətlərinin hamısı, qədim Roma Hüququndan indiyədək, “istifadə” (usus), “faydalanma” (fructus) və “sərəncam verə bilmə” (abusus) səlahiyyətləri olaraq üç başlıca qrupda toplanır. Mülkiyyət haqqı yeganə haqdır ki, həm əşya barəsində sərəncam verə bilmə səlahiyyətini (yəni əşyanın hüquqi müqəddəratını müəyyən edə bilmə səlahiyyətini) təmin edir, həm də əşya üzərində bu üç səlahiyyətin hamısını birlikdə təmin edir.

Mülkiyyət haqqının tam əşya haqqı olması, həm də onun inhisarçı olması zərurətinə səbəb olur. Çünki, mülkiyyət haqqının təmin etdiyi bu səlahiyyətlərin bir əldə cəmləşməsi və xüsusilə də bu səlahiyyətlər içərisində mülkiyyət haqqının özünəməxsusluğunun rəmzi sayılan sərəncam vermə səlahiyyəti əşya üzərində yalnız bir dənə mülkiyyət haqqı ola biləcəyi zərurətini əmələ gətirir. Belə ki, bir əşya üzərində iki ayrı mülkiyyət haqqının olması, mülkiyyət haqqı sahiblərinin bu haqlarından (yəni mülkiyyət haqlarından) irəli gələn səlahiyyətlərinin istifadəsini mümkünəşür edir. Məsələn deyək ki, bir minik avtomobili üzərində iki dənə mülkiyyət haqqı olduğunu və bu mülkiyyət haqqının birinin M1-ə, digərinin isə M2-ə məxsus olduğunu xəyalımızda təsəvvür edək. Belə olan halda, minik avtomobili üzərində ayrı və müstəqil bir mülkiyyət haqqı sahibi olaraq M1 bu avtomobili Ü1-ə, M2 isə ayrı bir mülkiyyət haqqı sahibi olaraq bu avtomobili Ü2-ə satıb özgəninkiləşdirməsi mümkün olmadığı kimi, ayrı bir mülkiyyət haqqı sahibləri kimi bu avtomobili heç öz istədikləri kimi istifadə edə bilməyəcəklər. Nəticədə, nə M1, nə də ki M2, heç vaxt bu avtomobili bir-birlərindən müstəqil olaraq ayrı-ayrı mülkiyyət haqqı sahibləri kimi öz mülkiyyət haqlarından istifadə edə bilməyəcəklər. Yəni belə bir mülkiyyət haqqı ola bilməz.

Beləliklə, əşya üzərində zəruri olaraq yalnız bir dənə mülkiyyət haqqı ola bilər. Ancaq müəyyən bir əşya üzərində olan bu bir dənə mülkiyyət haqqı eyni anda birdən çox şəxsə aid ola bilər ki, belə olan hallarda ümumi mülkiyyət halları əmələ gəlir. Yəni bir əşya üzərində bir dənə olan mülkiyyət haqqı eyni anda birdən çox şəxsə aid olduqda ümumi mülkiyyət halı əmələ gəlmiş olar.

**Məhdud əşya haqları.** Əşya üzərində mülkiyyət haqqının təmin etdiyi səlahiyyətlərin hamısını deyil, yalnız bu səlahiyyətlərin müəyyən bir qismini təmin edən əşya haqlarına məhdud əşya haqları deyilir. MM-də də mülkiyyət haqqı xaricindəki əşya haqları ümumi bir şəkildə ifadə edildikdə “məhdud əşya hüququ” şəklində ifadə edilmişdir (m. 160 və 162.2).

Yuxarıda da qeyd edildiyi kimi, məhdud əşya haqları bir əşya üzərində olan mülkiyyət haqqının təmin etmiş olduğu səlahiyyətlərin bir qisminin ayrılaraq müstəqilləşdirilməsi nəticəsində meydana gəlmişdir. Bu səbəblə də, məhdud əşya haqları öz sahiblərinə yalnız mülkiyyət haqqının öz mülkiy-

yətçisinə tanıdığı səlahiyyətlərin bir qismini, həm də mülkiyyət haqqına nəzərən daha dar bir çərçivədə, təmin edir. Digər tərəfdən də, bir əşya üzərində məhdud əşya haqqı təsis edildikdə, həmin əşya üzərindəki mülkiyyət haqqından irəli gələn səlahiyyətlərdə, məhdud əşya haqqının təmin etdiyi səlahiyyət nisbətində bir azalma baş verir. Buna görə də, istər daşınar, istərsə də daşınmaz bir əşya üzərində məhdud əşya haqqı təsis edildikdə, həmin əşya “yüklü” əşya deyilir. Çünki bu əşya üzərindəki mülkiyyət haqqının təmin etdiyi səlahiyyətlərdə, məhdud əşya haqqının təmin etdiyi səlahiyyət nisbətində bir azalma olur.

Məhdud əşya haqları, mülkiyyət haqqından yalnızca təmin etdikləri səlahiyyətlərin sayı etibarlı ilə deyil, həm də bu səlahiyyətlərin mahiyyəti və həcmi etibarlı ilə də fərqlənirlər. Məhdud əşya haqları məhz təmin etdikləri bu (müəyyən və mülkiyyət haqqına nisbətən məhdud olan) səlahiyyətlərin mahiyyət və həcmi baxımından öz aralarında müxtəlif qruplara bölünürlər. Biz aşağıda Azərbaycan qanunvericiliyində mövcud olan məhdud əşya haqlarını, onların tabe tutulduğu hüquqi rejimin təhlil və izahına girmədən, bu nöqtəyindən nəzərdən təqdim etməyə çalışacağıq.

**Servitut haqqı.** MM-də servitutla bağlı tərif belə verilmişdir: “*Servitut daşınmaz əşyanın digər daşınmaz əşya mülkiyyətçisinin xeyrinə elə yüklü edilməsidir ki, bu zaman ona (digər daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinə) ayrı-ayrı hallarda əşyadan istifadə etməyə icazə verilir və ya daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinə müəyyən hərəkətləri yerinə yetirməyə və ya mülkiyyət hüququndan irəli gələn digər hüquqları həyata keçirməyə icazə verilmir*” (m. 255.1).

Göründüyü kimi qanuni tərif açıq deyildir, daha doğrusu servitutun ünsürləri bu tərifdə düzgün bir ifadə ilə açıqlanmayıb. Həqiqətən, əvvəla, qanuni tərifdə xeyrinə yüklü edilən daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisi ilə, yüklü hala gətirilən daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisi aydın bir şəkildə bir-birindən fərqləndirilməyib, yəni qanuni tərifdən bunlar aydın olmur.

*İkincisi* isə, yüklü daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisi olan şəxs, istənilən hər bir halda yüklü daşınmaz əşya üzərindəki mülkiyyət haqqından (hüququndan) irəli gələn müəyyən bəzi səlahiyyətlərini (qanundakı ifadə ilə ifadə edəsi olsa, “hüquqlarını”) həyata keçirə bilməz. Yəni servitutun xeyrinə yüklü edilmiş daşınmaz əşya mülkiyyətçisinə təmin etdiyi istifadənin mahiyyət və mövzusunda asılı olmayaraq, yüklü daşınmaz əşya mülkiyyətçisinin borcu, həmişə mülkiyyət haqqından irəli gələn bəzi səlahiyyətlərini həyata keçirməmə şəklində təzahür edir. Halbuki, qanuni tərifdən elə çıxır ki, sanki yüklü daşınmaz əşya malikinə borcu başqa şəkildə də təzahür edə bilər.

Əslində MM-nin servitut ilə bağlı müddəalarına diqqətlə fikir versək, görərik ki, servitut iki ünsürə: 1- servitutun daşınmaz əşyaya bağlı bir haqq olduğu ünsürünə; 2- servitutun, bağlı olduğu daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinə başqa bir (yüklü) daşınmaz əşyanı istifadə etmək səlahiyyətini təmin etmə ünsürünə əsaslanır. Bunu nəzərə alaraq servitut haqqına belə tərif verə bilərik: “*Servitut, xeyrinə yüklü edilmiş daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinə*

*yüklü olan daşınmaz əşyanı məhdud bir şəkildə istifadə etmə səlahiyyəti verən bir əşya haqqıdır”.*

Buraya qədər verilən izahatdan da başa düşmək olar ki, servitut bir qayda olaraq bir daşınmaz əşyanın başqa bir daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisi lehinə müəyyən bir istiqamətdə istifadə edilməsini təmin edən bir əşya haqqıdır. Yəni servitut (daşınmaz) əşyaya bağlı bir haqdır: xeyrinə yüklü edilmiş daşınmaz əşyaya kim malik olursa, servitut haqqının sahibi də o olur. Yalnız MM-də buna yaşayış yerindən istifadə ilə bağlı bir istisna nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, MM-nin 255.8-ci maddəsində müəyyən bir şəxs lehinə yaşayış yerindən servitut olaraq istifadə etmək haqqının təsis edilə biləcəyi nəzərdə tutulmuşdur. *Belə bir servitut əşyaya bağlı olaraq, sırf müəyyən bir şəxsin xeyrinə olaraq təsis edildiyinə görə, şəxsi servitut adlanır.* MM-nin 228-ci maddəsində və 01.10.2009 tarixindən etibarən qüvvəyə minən 30.06.2009 tarixli yeni Mənzil Məcəlləsində nəzərdə tutulan “yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququ” da bir şəxsi servituttur. Bu növ servitutun özünəməxsus xüsusiyyəti, birlikdə yaşayan ailə üzvlərinə məxsus olduqda özünü bürüzə verir. Belə ki, daşınmaz əşyalar üzərində əşya haqlarının əldə edilməsi, qayda olaraq, notariat qaydasında rəsmiləşdirilən razılaşma ilə nəzərdə tutulan əşya haqqının reyestrədə qeydiyyatının aparılmasına bağlıdır. Halbuki, mənzil mahiyyətindəki yaşayış yerinin maliki ilə birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə haqqı mahiyyətindəki şəxsi servitutun əldə edilməsi, nə bu şəkildə rəsmiləşdirilən bir razılaşma şərtinə, nə də ki, reyestrədəki qeydiyyat şərtinə bağlı deyildir.

Servitutlar, xeyrinə yüklü edilmiş daşınmaz əşyanın malikinə təmin etmiş olduğu istifadənin tərzindən asılı olaraq müsbət (aktiv) və mənfi (passiv) olmaq üzrə iki qrupa bölünürlər. Əgər servitut haqqı sahibinin yüklü daşınmaz əşyadan yararlanması, həmin yüklü daşınmaz əşyanı birbaşa və əməli bir fəaliyyətlə maddi olaraq istifadə etməsi şəklində həyata keçirilirsə, onda müsbət (aktiv) bir servitut haqqından; yox, əgər sırf yüklü daşınmaz əşyanın müəyyən bir şəkildə istifadə edilməsinin qadağan olunmasını təmin etmə şəklində təzahür edirsə, onda da mənfi (passiv) bir servitut haqqından bəhs edilir.

İndi yuxarıda servitutla yüklü edilmiş daşınmaz əşya malikinə (mülkiyyətçisinin) və servitut haqqı sahibinin yüklü daşınmaz əşyadan yararlanma formaları ilə bağlı qeyd edilənləri misallar üzərindən izah edək. Məsələn deyək ki, M1, M2 və M3 yan-yana və dənizə yaxın olan üç ayrı həyətyanı torpaq sahələrinə malik olan şəxslərdir. 1-) M1-in öz həyətyanı torpaq sahəsinə qaz təchizatı xəttinə keçidi təmin etmək üçün M2-nin torpaq sahəsi üzərində servitut təsis ettirmiş olduğunu fərz edək. 2-) M1-in, həyətyanı torpaq sahəsindəki evinin dəniz mənzərəsini bağlamaması barədə digər bir qonşu torpaq sahəsinə malik olan M3 ilə razılığa gəlmiş və bunu servitut olaraq müvafiq reyestrədə qeydiyyata aldirmiş olduğunu fərz edək. Burada diqqət eləsək, hər iki halda da, servitutla yüklü hala gələn daşınmaz əşya maliklərinin öhdəliyi mülkiyyət haqlarından gələn bəzi səlahiyyətləri həyata keçirməmə,

hərəkətsiz qalma şəklində, yəni mənfə bir hərəkət şəklində təzahür edir. Belə ki, 1-ci halda M2 öz torpaq sahəsindən özgəsinin istifadə etməsinə maneə *olmama*, başqa sözlə, özgəsinin istifadəsinə *dözmək* öhdəliyini daşıyır (həlbuki, mülkiyyət haqqı öz sahibinə mülkiyyət predmeti olan əşyadan başqalarının istifadə etməsini qadağan etmə səlahiyyətini də təmin edir); 2-ci halda isə, M3, öz torpaq sahəsindən M1-in malik olduğu qonşu torpaq sahəsindəki evin dəniz mənzərəsini bağlamamaq, başqa sözlə, öz torpaq sahəsindən M1-in malik olduğu qonşu torpaq sahəsindəki evin dəniz mənzərəsini bağlayacaq şəkildə istifadə *etməmək* öhdəliyini daşıyır.

Görüldüyü kimi, hər iki halda da yüklü daşınmaz əşyanın malikinin öhdəliyi onun müsbət (aktiv) bir şəkildə hərəkət etmə tərzinə deyil, dözmək və ya çəkinmək şəklindəki mənfə (passiv) bir hərəkət tərzində təzahür edir.

Ancaq servitut haqqı sahibinin bu haqqını həyata keçirmə tərzini fərqli şəkillərdə təzahür edə bilər. Belə ki, verilən misala baxanda, servitut haqqı sahibi olaraq xeyrinə yüklü edilmiş daşınmaz əşyanın maliki olan M1-in, M2-yə aid olan torpaq sahəsindən istifadə etməsi, həmin torpaq sahəsindən özünə qaz xətti keçirmə şəklində olduğuna görə, servitut haqqı da müsbət (aktiv) bir hərəkətlə həyata keçirilmiş olur. Yəni bu halda servitut haqqından istifadə forması müsbət bir hərəkətə bağlanmışdır. Ancaq, M3-ün mülkiyyətində olan yüklü torpaq sahəsi üzərindəki servitut haqqının həyata keçirilməsi baxımından bunu deyə bilmərik. Çünki, xeyrinə servitutla yüklü edilmiş daşınmaz əşyanın maliki olan M1-in M3-ə aid olan yüklü torpaq sahəsindən istifadə etməsi: həmin torpaq sahəsini faktiki olaraq fiziki bir təmas qurmaqla deyil, sırf yüklü torpaq sahəsinin xeyrinə yüklü edilmiş daşınmaz əşyanın mənzərəsini örtəcək şəkildə istifadə olunmasının qarşısını almaqla, yəni müəyyən bir istiqamətdə hərəkətsizliyin təmin edilməsi şəklində həyata keçirilir.

Nəticə etibarilə servitutun müsbət (aktiv) və mənfə (passiv) olaraq qruplara ayrılması, yüklü daşınmaz əşya malikinin hərəkətinə deyil, servitut haqqı sahibinin bu haqqından istifadə etmə tərzinə əsaslanır.

Beləliklə, məhdud bir əşya haqqı olaraq servitut öz sahibinə əşya üzərində birbaşa hakimiyyəti təmin etməklə ona həmin əşya üzərində yalnız *istifadə* səlahiyyətini təmin edir. Həlbuki, tam bir əşya haqqı olaraq mülkiyyət haqqı həm istifadə, həm faydalanma, həm də sərəncam vermə səlahiyyətlərini təmin edir. Bundan başqa, servitut haqqının təmin etmiş olduğu istifadə səlahiyyəti də mülkiyyət haqqının təmin etmiş olduğu istifadə səlahiyyətinin həcmindən daha məhduddur. Belə ki, servitut haqqı yüklü daşınmaz üzərində yalnız müəyyən bir istiqamətdə (məsələn, zəruri yol və ya keçidi təmin etmək ya da mənzərənin örtülməsinə yaxud gurultulu iş yerlərinin tikilməsinin qadağan olunmasını təmin etmə və s.) istifadə səlahiyyəti təmin etdiyi halda, mülkiyyət haqqı öz sahibinə mülkiyyət predmeti üzərində hər bir istiqamətdə istifadə səlahiyyəti təmin edir.

**Uzuvrukt haqqı.** MM-də uzuvrukt, “*Uzuvrukt əşyanın və ya hüquqların elə yüklüliyüdür ki, bu zaman xeyrinə yüklülük müəyyənləşdirilən şəxs*

*(uzufruktuar) onlardan istifadə etmək və fayda götürmək hüququna malikdir, lakin mülkiyyətçidən fərqli olaraq bu əşyanı və hüquqları girov qoymaq, özgəninkiləşdirmək və ya vərəsəlik üzrə vermək hüququna malik deyildir*” (m. 263.1) şəklində tərif verilmişdir. Görüldüyü kimi, əşya üzərində uzufrukt haqqı təsis edildikdə, uzufrukt haqqı sahibi (hansı ki, MM-də bu şəxs “uzufruktuar” şəklində təqdim edilmişdir) uzufrukt haqqının predmeti olan əşyanı həm istifadə etmək, həm ondan fayda götürmək səlahiyyətinə sahib olur. Başqa sözlə, mülkiyyət haqqının təmin etdiyi üç mühüm səlahiyyətdən ikisini uzufrukt haqqı öz sahibinə təmin edir. Hətta bir əşya üzərində uzufrukt haqqı təsis edildikdə, həmin əşya üzərindəki mülkiyyət haqqı çox məhdudlaşdığından belə bir əşya üzərindəki mülkiyyət haqqına “quru mülkiyyət” haqqı da deyilir (**2, s. 20**). Həmçinin, uzufruk haqqının predmetinin daşınmaz əşya olması şərt olmadığı kimi, ümumiyyətlə heç əşya olması da şərt deyildir. Ancaq bu xüsüs, uzufrukt haqqının bir əşya haqqı olmasına xələl gətirmir. Çünki, həm uzufrukt haqqı əşya üzərində öz sahibinə birbaşa hakimiyyət təmin edir, həm də əşya ilə bağlı uzufrukta dair qaydalar əsas alınaraq uzufrukt predmetinin əşya olmadığı hallara da tətbiq edilir.

Bununla belə, istər əşyadan istifadə edilməsi, istərsə də əşyadan fayda götürülməsi ilə əlaqədar uzufrukt haqqının təmin etdiyi səlahiyyətlər, mülkiyyət haqqının bu istiqamətdə təmin etdiyi səlahiyyətlərin həcmi qədər geniş deyildir. Belə ki, uzufrukt haqqı sahibi uzufrukt predmetinin istifadə məqsədini dəyişdirmək surəti ilə, yəni təyinatını dəyişdirərək istifadə edə bilməz (m. 265.2), istifadə məqsədini dəyişdirməsə belə, uzufrukt predmetinin normal aşınma həddini keçməsinə səbəb olacaq şəkildə onu istifadə də edə bilməz (m. 265.5; 265.14), həmçinin bu kimi hallara yol verərək uzufrukt predmetindən fayda da götürə bilməz (m. 265.7).

**Girov (və ipoteka) haqqı.** Girov və ipoteka haqqı, bir şəxsi tələbin borclu tərəfindən yerinə yetirilməsini təminat altına almaq məqsədilə əşya üzərində bu tələb sahibinə tanınan bir əşya haqqıdır. Girov haqqı ilə bir şəxsi tələbin yerinə yetirilməsi bir əşyanın dəyəri ilə təminat altına alınır və əgər şəxsi tələb yerinə yetirilməzsə, bu tələbin sahibi həmin o əşyanın satılaraq onun satış pulu hesabına şəxsi tələbin yerinə yetirilməsini təmin etmək imkanına sahib olur. Başqa sözlə girov haqqı, öz sahibinə təminat altına alınan şəxsi tələbin yerinə yetirilmədiyə hallarda girov predmeti əşyanın kimdə olmasından asılı olmayaraq satdırma səlahiyyəti təmin edir. Girov haqqının təmin etdiyi əşyanı satdırma bilmə səlahiyyəti, mülkiyyət haqqındakı sərəncam vermə (abusus) səlahiyyətindən əmələ gəlmişdir. Ancaq burada da digər əşya haqlarının təmin etmiş olduğu səlahiyyətlərdə olduğu kimi, girov haqqının əşya barəsində təmin etmiş olduğu bu səlahiyyət, mülkiyyət haqqının sərəncam vermə (abusus) səlahiyyəti qarşısında olduqca məhduddur: yalnızca şərtlər gerçəkləşdiyi təqdirdə satdırma imkanı təmin edir. Əşyanın satışından əldə edilən pulun hamısı deyil, yalnızca girov haqqı sahibinin şəxsi tələbini qarşılayan qismi ona (girovsaxlayana) aiddir.

Burada ağla gələ bilər ki, girov haqqı sahibi əşyanı birbaşa özü deyil, bir başqası vasitəsi ilə satdıra bildiyinə görə, öz sahibinə girov predmeti olan əşya üzərində birbaşa hakimiyyət təmin etmir. Ancaq nəzərə almaq lazımdır ki, girov haqqı öz sahibinə, əşyanın kimdə olmasından asılı olmayaraq və heç kimin rəy və təsdiqinə bağlı olmadan onun satılmasına nail olma imkanı təmin edir. Yəni girov haqqı, əşyanın əmlak mənsubiyyəti baxımından hüquqi müqəddəratı barəsində birbaşa qərar vermə səlahiyyəti təmin edir, yetər ki, girov haqqının istifadə şərtləri gerçəkləşmiş olsun. Girov predmetinin satılmasına yönəlik tələbin məhkəməyə yönəldilməsinin qanuni bir şərt olaraq nəzərdə tutulmasının səbəbi, girov haqqının istifadə şərtlərinin baş verib-vermədiyinə obyektiv olaraq müəyyən edilməsini təmin etməkdir, yoxsa, girov predmetinin satılıb-satılmaması barədə məhkəməyə bir inisiyativ vermək deyildir. Məhz buna görə də, girov haqqının istifadə şərtləri gerçəkləşdiyi təqdirdə, məhkəmənin girov haqqı sahibinin tələbini yerinə yetirmək məcburiyyəti vardır.

Nəhayət, girov haqqı bir tələbin yerinə yetirilməsini təmin etmək məqsədi ilə qurulan bir əşya haqqı olduğuna görə, müstəqil deyil, “bağlı” (MM-nin 269.5, 376 və s. maddələrində girov haqqının bu xüsusiyyəti “əlavə” sözü ilə ifadə edilmişdir) bir haqdır. Belə ki, girov haqqı tələbin (yəni şəxsi haqqın) yerinə yetirilməsini təmin etmək üçün meydana gətirildiyinə görə, girov haqqının mövcudluğundan bəhs edə bilmək üçün hər şeydən əvvəl bir şəxsi haqq (tələb hüququ) olmalıdır. Yəni girov (və ipoteka) haqqının əmələ gəlmə səbəbi, məqsəd və funksiyası bir şəxsi haqqın yerinə yetirilməsini təmin etməkdir. Halbuki, MM-də isə, “öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsuludur” deyilməklə məsələ əks tərəfdən ifadə edilmişdir. Belə ki, təminat altına alınan əslində öhdəlik deyildir, təminat altına alınan şəxsi haqqın əldə edilməsidir. Yəni alacaqlıya (kreditora) şəxsi haqqının təmin ediləcəyinə dair təminat verilir, yoxsa, borcluya borcunu yerinə yetirəcəyinə dair hər hansı bir təminatdan söhbət getmir. Həqiqətən, təminatın funksiyası, borclunun öz borcunu yerinə yetirməsi halları ilə deyil, tam əksinə, lazımınca icra etmədiyi hallarla bağlıdır. Təsadüfi deyildir ki, MM-nin daha sonrakı müddəalarında (məsələn, m. 279 və 298.1-də) girovdan borcun borclu tərəfindən yerinə yetirilməsinin təmin edilməsi üsulu kimi deyil, şəxsi haqqın (tələbin) təminat altına alınması üsulu kimi bəhs edilmişdir. MM-nin 269.5-ci maddəsində girov və ipotekaya tərif verilərkən məhz öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu kimi tərif verildiyinə görə, tərif tamamilə səhv mənaya gəlir. Belə ki, MM-nin 269.5-ci maddəsindəki cümlənin Azərbaycan dilindəki mənasından elə çıxır ki, girov haqqı (hüququ) sanki girov saxlayanın deyil, girov qoyanın hüququdur. Hər halda bu səbəbə görədir ki, MM-nin 2005-ci ildə edilən qanun dəyişikliyindən əvvəlki redaksiyasında girov hüququ “əlavə öhdəlik” şəklində ifadə edilmişdi. Çünki tərifin hərəkət nöqtəsi tamamilə öhdəliyin icrası üsulu ilə bağlı olduğuna görə, istər-istəməz tərif edilən məfhum da borclu ilə bağlı olur. Belə olan halda da bir şəxsin hüququnu göstərməklə onun “borclu” olduğunu müəyyən etmək mümkün olmadığına görə, MM-nin 2005-ci ildən əvvəlki redak-

siyasında girov səhv olaraq “əlavə öhdəlik” şəklində tərif edilmişdi. MM-nin 2005-ci ildən sonrakı redaksiyasında isə, girov yenə də öhdəliyin icrası üsulu kimi nəzərdə tutulduğuna görə, tərifdə girov haqqının (hüququnun) girov qoyana aid olduğu mənası çıxır. Bütün bunlar da açıq şəkildə onu göstərir ki, girov haqqına (hüququna) öhdəliklərin icrası üsulu kimi yanaşılması hüquqi nöqtəyi-nəzərdən səhvdir və məhz bu cür səhv yanaşma, girov haqqı (hüququ) ilə bağlı hər iki redaksiyada verilən qanuni tərifin nəticədə səhv olmasına səbəb olmuşdur.

Nəticə etibarlı ilə, məsələnin nə şəkildə ifadə edilməsindən asılı olmayaraq, istənilən halda şəxsi haqq (tələb hüququ) olmadığı təqdirdə, girov haqqı da ola bilməz, çünki olmayan bir şeyin təminatının da olması mümkün deyildir. Bunun nəticəsidir ki, girovla təminat altına alınan şəxsi haqqa xitam verildiyi təqdirdə, girov haqqına da xitam verilmiş olur (MM. m. 294.1.1; İpoteka haqqında qanun m. 48.1.2).

**Tikintiyə vərəsəlik haqqı.** MM-nin 11-ci fəslinin 1-ci paragrafı “Tikintiyə vərəsəlik” haqqı ilə bağlı tənzimləmələrə həsr edilmişdir. MM-nin 250-ci maddəsində “tikintiyə vərəsəlik” haqqı ilə bağlı verilən qanuni izahatdan açıq bir şəkildə aydın olur ki, tikintiyə vərəsəlik haqqı, torpaq üzərindəki mülkiyyət haqqını yüklü hala gətirən bir haqdır. Bu da eyni zamanda onu göstərir ki, tikintiyə vərəsəlik haqqı məhdud bir əşya haqqıdır. Çünki, əşya üzərindəki mülkiyyət haqqını ancaq əşya haqları, daha doğrusu məhdud əşya haqları yüklü hala gətirə bilər. Tikintiyə vərəsəlik haqqının məzmununa diqqət yetirdikdə görürük ki, bu haqq, öz sahibinə bir torpaq sahəsinin altında və ya üstündəki bir tikiliyə müəyyən bir müddətə mülkiyyət haqqı ilə sahiblik ələmək səlahiyyəti təmin edir. Torpaq sahəsindəki tikili mövcud olan bir tikili ola biləcəyi kimi, sonradan tikintiyə vərəsəlik haqqı sahibinin bu haqqına əsaslanaraq tikə biləcəyi bir bina da ola bilər. Yəni tikintiyə vərəsəlik haqqının təsis edilə bilməsi baxımından yüklü hala gətirilən torpaq sahəsində qabaqcadan bir tikilinin mövcud olması şərt deyildir. Bu xüsus, MM-nin 231.1.1, 250.2 və 251.2 maddələrində də öz əksini tapmışdır. Əslində tikintiyə vərəsəlik haqqı daha çox başqasının mülkiyyətində olan torpaqda sonradan tikili qurmaq üçün təsis edilir.

Tikintiyə vərəsəlik haqqının özünəməxsus xüsusiyyətləri vardır. Bunların bəzilərini burada çox müxtəsər bir şəkildə qeyd etməyi lazım bilirik.

- 1- Hər şeydən əvvəl tikintiyə vərəsəlik haqqı başqasına aid olan torpaq sahəsindəki tikili üzərində şərtə bağlı bir mülkiyyət haqqı təmin edir. Başqasına aid olan torpaq üzərindəki tikili üzərindəki mülkiyyət haqqının şərtə bağlılığı özünü xüsusilə, məhdud bir əşya haqqı olan **tikintiyə vərəsəlik haqqına ayrılmaz bir şəkildə bağlı olmasında** və bunun nəticəsi olaraq
- 2- müddətli olması və
- 3- tikintiyə vərəsəlik haqqının təsisini təmin edən müqavilə şərtlərinə bağlı olmasıdır.

Tikintiyə vərəsəlik haqqı ilə yüklü olan torpaq sahəsinin maliki isə,

tikintiyə və rəsəlik haqqının təsis edilməsi ilə bağlı müqavilə şərtlərində nəzərdə tutulan çərçivədə bu məhdud əşya haqqı sahibinin inşaat aparmasına və bu tikintidən yararlanmasına imkan təmin etməlidir. Bundan başqa, bu haqqın xitam olunması şərtləri də bəzi özünəməxsus qaydalar (m. 252 və 253) ilə tənzimlənmişdir.

**Əşya yüklüü.** Bu əşya haqqı ilə bağlı qanunvericiliyimizdə hələlik yalnızca MM-nin 323-cü maddəsində “daşınmaz əşya elə yüklü edilə bilər ki, xeyrinə yüklülük müəyyənləşdirilən şəxsə torpaq sahəsi üzrə müəyyən vaxtaşırı öhdəliklər icra edilməli olar” şəklində bir tənzimləmə var. Sırf bu maddəyə istinadən əşya yüklülüünün mahiyyət və hüquqi rejimi haqqında bir qənaət sahibi olmaq əlbəttə ki mümkün deyildir. Ona görə də, biz bu əşya haqqı barəsində anlayış şəklində bir izahat verərkən məcburən beynəlxalq təcrübəni də nəzərə alacağıq.

Hər şeydən əvvəl, “əşya yüklülüü” olaraq təqdim edilən haqqın mahiyyətə məhdud bir əşya haqqı olduğunu, MM-nin 323-cü maddəsinin “daşınmaz əşya elə yüklü edilə bilər ki” ifadəsindən asanlıqla başa düşmək mümkündür. Çünki, “yüklülük” ifadəsi əşya üzərindəki mülkiyyət haqqının məhdudlaşdırılmasını bildirir. Belə bir məhdudlaşdırma da yalnız əşya üzərindəki mülkiyyət haqqının təmin etmiş olduğu səlahiyyət(lər)in bir qismini birbaşa həyata keçirməyə imkan verən başqa bir əşya haqqının təsis edilməsi ilə mümkün olur.

Əşya yüklülüünün məzmunu ilə əlaqədar burada onu qeyd edə bilərik ki, MM-də daşınmaz əşyanın bir şəxsə lehinə torpaq sahəsi üzrə müəyyən vaxtaşırı öhdəliklər icra edilməsinin lazım gələn şəklində yüklü edilməsi bildirilmişdir. Bundan başqa, əşya yüklülüünün, yalnız daşınmaz əşyalar ilə bağlı olaraq təsis edilə biləcəyi xüsusü da MM-nin 323-cü maddəsində açıqca nəzərdə tutulmuşdur. Bu da onu deməyə əsas verir ki, burada əslində hər hansı əşya deyil, yalnız “daşınmaz” olan əşyaların yüklülüündən söhbət gedə bilər. Buna görə də, MM-də “əşya yüklülüü” ifadəsi yerinə, “daşınmaz əşya yüklülüü” ifadəsinin işlədilməsi daha açıqlayıcı və məqsədə uyğun olardı. Həmçinin, burada nəyə görə bir şəxsə lehinə “torpaq sahəsi üzrə müəyyən vaxtaşırı öhdəliklər icra edilməli” olduqda, daşınmaz əşyanın yüklü hesab olunduğu ilə əlaqədar MM-də heç bir açıqlama verilməmişdir.

Əşya yüklülüü, xeyrinə yüklülük müəyyənləşdirilən şəxsə (yəni bu haqqın sahibinə) bir başqasının daşınmaz əşyasından əldə edilən fayda və/və ya məhsullardan verilməsini tələb etmək və bu tələb yerinə yetirilmədiyə təqdirdə isə, həmin daşınmazı satdırıb əldə edilən pul hesabına tələbini təmin etmə səlahiyyəti verir (1, 769; 3, m. 1191). Həqiqətən, əşya yüklülüü şəklində əşya haqları iki tərəflidir: 1- daşınmazdan əldə edilən fayda və/və ya məhsulu istəmə və bu tələbi həmin daşınmaz əşyanın dəyəri ilə təminat altına alma. Yəni “əşya yüklülüü” haqqının həm faydalandırma, həm də təminat təmin etmə imkanı verir. Burada daşınmaz əşyanın “yüklü” sayılmasının ümumi mənada iki səbəbi var: biri, bu daşınmazdan əldə edilən fayda və/və ya

məhsulun verilməsi öhdəliyi, ikincisi və əşya hüququ baxımından terminologiya olaraq əsas səbəbi isə, bu öhdəliyin bu daşınmaz əşyanın dəyəri ilə təminat altına alınmasıdır. Əşya hüququnun bu institutu, feodalizmi xatırladan hər bir şeyi şiddətlə rədd edən 1789 tarixli fransız inqilabının təsiri ilə Fransa Mülki Məcəlləsinə alınmamışdır (4, s. 47).

**Əşya hüququnda rəhbər tutulan prinsiplər.** Qanunlarda açıqca və xüsusi olaraq qeyd edilib-edilmədiyindən asılı olmayaraq, əşya haqları ilə bağlı hüquqi normalar baxımından rəhbər tutulan müəyyən bəzi prinsiplər var. Bu prinsiplər, əşya hüququ ilə bağlı mövzuların hamısını əhatə etdiyinə görə, əşya hüququ ilə bağlı qayda və institutların düzgün başa düşülməsi və bunlardan məqsədəuyğun bir şəkildə istifadə edilə bilməsi üçün bu prinsiplərin yaxşı bilinməsi lazımdır. Əşya hüququ ilə bağlı qayda və institutlara bir az diqqətli olaraq baxdığımızda, bunlarının hamısının bəhs edilən prinsiplər üzərində qurulduğunu və bu prinsiplərdən kənara çıxdığı təqdirdə əşya hüququ ilə bağlı sistem və institutların təməldən aradan qalxdığını asanlıqla başa düşmək mümkün olar. Bu əhəmiyyətinə görə də aşağıda bu prinsiplərin hər birini ayrıca olaraq açıqlamağa çalışacağıq.

**Müəyyənlik prinsipi.** Əşya haqları yalnız fərdən **mövcud və müəyyən** olan əşya üzərində təsis edilə bilər və ancaq bu cür əşyalar üzərində əşya haqları əldə edilə bilər. Azərbaycan MM-nə görə ancaq fiziki obyektlər, o cümlədən pul və qiymətli kağızlar əşya sayılır (m. 135.1). Əşya haqqının mövzusu da ancaq müəyyən bir şey ola bilər. Bir şeyin parçaları ayrılıb müstəqil bir əşya halına gəlmədikcə, onlar üzərində ayrı bir əşya haqqının təsis edilməsi mümkün deyildir. Məsələn, bir televizorun ekranına bir şəxs, geri qalan hissəsinə isə başqa bir şəxs malik olması hüquqən qəbul edilmir. Əşyanın mülkiyyətçisi, onun bütün tərkib hissələrinin də mülkiyyətçisidir (MM. m. 135.10). Çünki, burada belə olan halda müəyyən olan müxtəlif növlü əşyalardan təşkil olan vahid bir əşyanın özüdür, bu vahid əşyanı təşkil edən tərkib hissələr deyil. Əşyanın tərkib hissəsi halına gələnlər isə, tərkib hissə halına gəlməklə müstəqil bir əşya, daha doğrusu hüquqən “əşya” olmaqdan çıxdıqlarına görə, təbii olaraq müəyyən bir əşya olmalarından da söhbət gedə bilməz.

Ancaq sərhədləri müəyyən və müstəqil olan əşyalar əşya haqlarının mövzusu ola biləcəyinə görə, məsələn vahid bir daşınmaz olaraq reyestrə qeydiyyata alınmış 100 hektarlıq bir torpaq sahəsinin 10 hektarlıq hissəsi ayrı bir əşya haqqının predmeti ola bilməz. Çünki, bu 10 hektarlıq ərazi hələ hüquqən müəyyən halda deyildir. Buna görə də, 100 hektarlıq ərazinin yalnızca 10 hektarlıq hissəsi üzərində ipoteka təsis edilə bilməz, başqasının mülkiyyətinə verilə bilməz və ya hər hansı başqa bir əşya haqqı təsis edilə bilməz. Bu kimi hallarda 100 hektarlıq ərazi, qarşımıza hüquqən vahid bir tək daşınmaz əşya kimi çıxdığına görə, bu ərazi üzərində də zəruri olaraq bir tək mülkiyyət haqqı ola bilər. Nəticə etibarilə isə vahid bir tək daşınmaz olan 100 hektarlıq ərazinin mülkiyyətindən başqa və ayrı bir mülkiyyət haqqı olmadığına görə, 10 hektarlıq qismində sərhədləri müəyyən edilib ayrı daşınmaz olaraq reyestrə

müvafiq qaydada qeydiyyatata alınmadığı müddətcə, sırf bu 10 hektarlıq hissə üzərində ayrı bir mülkiyyət haqqı, ipoteka, servitut və s. əşya haqqının təsis edilməsi və ya bu haqların əldə edilməsi mümkündür deyildir.

Burada bir məsələni xüsusi olaraq vurğulamaq lazımdır ki, bir əşya üzərində təsis edilən əşya haqqı, həmin əşyanın hamısına şamil edilsə də, bu əşya haqqının öz sahibinə təmin etdiyi istifadənin əşyanın yalnızca bir qismi üzərində olmasına bir maneə yoxdur. Məsələn deyək ki, qonşu torpaq sahəsindən zəruri keçid servitutu (MM. m. 175.1 və m. 255.4) qonşu torpaq sahəsi üzərindəki mülkiyyət haqqını yüklü hala gətirdiyi üçün qonşu torpaq sahəsi yüklü hesab olunur. Qonşu torpaq sahəsinin zəruri keçid servitutu üçün faktiki olaraq istifadə olunan hissəsi, qonşu torpaq sahəsinin istifadə olunmayan geri qalan qismindən ayrı və müstəqil olmadığına görə, yalnızca keçid üçün istifadə olunan hissənin yüklülüyündən də söhbət gedə bilməz. Yəni zəruri keçid servitutunun mövzusu olan qonşu torpaq sahəsi, hüquqən yalnızca vahid bir tam şəkildə mövcud və müəyyən hesab olunduğuna görə, qonşu torpaq sahəsi də faktiki olaraq zəruri keçid üçün istifadə olunan hissəsi etibarlı ilə deyil (çünki hüquqən müəyyən hala gəlmiş belə bir ayrı torpaq sahəsi şəkildə bir əşya yoxdur), bir bütöv olaraq servitutla yüklü hesab olunur.

Beləliklə, əşya hissələrə ayrılıb müstəqil bir müəyyən əşya halına gəlmədikcə, əşyanın yalnız bir qisminə aid olan şəkildə əşya haqqı təsis edilə bilməz. Məsələn, MM-nin 276.2-ci maddəsində “bölünməz əşyalar hissə-hissə girov qoyula bilməz” şəkildəki qayda ilə əslində bir əşyanın yalnızca bir hissəsinin girov qoyula bilinməyəcəyi nəzərdə tutulmuşdur. Həmçinin bu qaydanın əks mənasını əsas götürərək belə bir nəticəyə gəlmək olmaz ki, bölünən əşyalar, bölünmə həyata keçirilmədən (yəni bölünən hissələr ayrı və müstəqil bir əşya olaraq müəyyən hala gətirilmədən), hissə-hissə girov qoyula bilər. Məsələn üzərindən bunu bir daha izah etmək lazım gəlirsə, məsələn 20 ar (sot) bir torpaq sahəsi bölünə bilən bir əşyadır. Bu 20 ar (sot) torpaq sahəsi üzərində bölünmə həyata keçirilmədən, onun yalnızca 5 arı (sotu) üzərində ipoteka haqqı təsis edilə bilməz. Daha açıq bir ifadə ilə desək, 20 ar (sot) ərazidən 5 ar (sot) ayıraraq ayrı bir daşınmaz əşya olaraq reyestrə müvafiq qaydada qeydiyyatı aparılmadığı müddətcə, bu 20 ar (sot) torpaq sahəsinin yalnızca 5 arı (sotu) üzərində ipoteka haqqı təsis edilə bilməz. Bunu, MM-nin 269.6-cı maddəsində nəzərdə tutulan “əşyaya girov və ipoteka hüququ əşyaya mülkiyyət hüququna aid olan hər şeyə şamil edilir” şəkildəki normadan da asanlıqla başa düşmək olar. Həqiqətən də, MM-nin 269.6-cı maddəsindəki bu norma, “müəyyənlik prinsipinin” girov (və ipoteka) haqqı baxımından açıq bir ifadəsi mahiyyətindədir.

**Şəffaflıq prinsipi.** Əşya haqları (hüquqları), hər kəsə qarşı irəli sürülə bilən və bu cəhətdən də mütləq mahiyyətdə olan əmlak haqlarıdır. Digər bir ifadə ilə hər kəs, başqalarına aid əşya haqlarına hörmət göstərməyə məcburdur. Bu səbəblə də, hər kəsin başqalarına aid əşya haqlarına hörmət göstərə bilməsini təmin etmək üçün, bu əşya haqlarının varlığını hər kəsə açıqlayacaq

bir təzahür şəklinə ehtiyac vardır. Çünki əşya haqlarına (hüquqlarına) hörmət göstərməyə borclu olan digər bütün şəxslər, ancaq əşya haqlarının hər kəs tərəfindən bilinə biləcək şəkildə şəffaf olmasının təmin edildiyi təqdirdə, əşya hüquqlarının mövcudluğunu və onun kimə aid olduğunu anlaya bilər və ona hörmət göstərə bilərlər. Daşınar əşyalar üzərindəki əşya haqlarının şəffaflığı, əşya üzərindəki faktiki iqtidar və hakimiyyəti ifadə edən “sahiblik” sayəsində, daşınmaz əşyalar üzərindəki əşya haqlarının şəffaflığı isə, daşınmaz əşyaların dövlət reyestrindəki qeydləri sayəsində təmin edilir. Bu şəffaflıq prinsipinə bağlı olaraq, əşya haqlarının əldə edilməsi, bir qayda olaraq daşınar əşyalarda (dövlət qeydiyyatına alınması tələb olunan daşınar əşyalar istisna olmaqla) sahibliyin əldə edilməsi, daşınmaz əşyalarda (və dövlət qeydiyyatına alınması lazım gələn daşınar əşyalarda) isə, bu cür əşyaların dövlət reyestrindəki müvafiq qeydlərlə mümkün ola biləcəyi qəbul edilmiş və bu qaydaya ancaq qanunda açıqca və xüsusi olaraq nəzərdə tutulan hallarda istisnalar gətirilmişdir.

Beləliklə, qayda olaraq daşınar əşya baxımından əşya haqlarının mövcudluğunu və mənsubiyyətini sahiblik (MM. m. 166.1; 181.1), daşınmazlarla əlaqədar olan əşya haqlarının mövcudluğunu və mənsubiyyətini isə, daşınmaz əşyaların dövlət reyestrindəki qeydlər (MM. m. 140; 142.2) nümayiş etdirir.

***Etimadın qorunması prinsipi.*** Sahiblik və rəsmi qeydiyyat idarəsi olaraq reyestr vasitəsilə əşya haqları baxımından təmin edilən zahiri görünüş (şəffaflıq) əşya haqlarının mövcudluğuna və mənsubiyyətinə qanuni bir ehtimal təşkil edir (MM. m. 166 və 140). Ancaq bu ehtimal əksi sübuta yetirilməsi mümkün olmayan mütləq bir ehtimal deyildir, bunun əksini sübuta yetirmək mümkündür (MM. m. 141; 181 və 182). Göstərilən bu xüsuslar həqiqətə uyğun olmadıqda, məsələn, daşınar əşya üzərində faktiki iqtidar sahibinin bu daşınar əşya üzərində bir haqqı olmadıqda və ya daşınmaz əşya ilə əlaqədar rəsmi dövlət qeydiyyatı əsassız olduqda, sözü gedən bu daşınar və ya daşınmazlar üzərində görünüşə etimad edərək əşya hüququ əldə etmək istəyən vicdanlı üçüncü şəxslərin etimadımı, yoxsa həqiqi haqq sahiblərimi qorunur? Əgər “həqiqi haqq sahibləri qorunmalıdır” desək, onda bu məsələ, hüquqən qəbul edilən ehtimalla etimad edən vicdanlı üçüncü şəxslərin əleyhinə həll edilmiş olar. Yox, madam ki vicdanlı üçüncü şəxslər “hüququn özü tərəfindən qəbul edilən ehtimalla etimad” etdiklərinə görə, qorunmalıdırlar desək, onda bu məsələ, həqiqi haqq sahiblərinin əleyhinə həll edilmiş olar. Əşya hüququnda qəbul edilən ümumi qayda, etimadın qorunmasının lazım gəldiyi istiqamətdədir və məhz buna görə də əşya hüququnda rəhbər tutulan prinsiplərdən biri də “*etimadın qorunması prinsip*”idir. Biz mülki qanunvericiliyimizə baxanda görürük ki, daşınmaz əşyalar üzərindəki əşya haqları baxımından üçüncü şəxslərin etimadı demək olar ki, mütləq bir şəkildə qorunur (m. 140; 148.2; 149), daşınar əşyalar üzərindəki əşya haqları baxımından isə, etimadın qorunması prinsipinə xeyli istisnalar gətirilmişdir (m. 182).

Daşınmaz əşyalar üzərindəki əşya haqları baxımından vicdanlı üçüncü şəxslərin etimadının mütləq qaydada qorunması prinsipi, bugün əsasən global

şəkildə qəbul edilən bir prinsipdir (bunun mülki qanunvericiliyimizdə tək və yersiz istisnası MM-nin 225.6-cı maddəsidir). Beynəlxalq təcrübədən də görmək mümkündür ki, daşınar əşyalar baxımından etimadın qorunması prinsipinə bir qayda olaraq xeyli istisnalar gətirilir. Bununla belə, Azərbaycan mülki qanunvericiliyində daşınar əşyalar ilə bağlı etimadın qorunması prinsipinə gətirilən istisnaları tənzimləyən qaydalar, təəssüf ki, bir qədər qarışıq və qənaətimizcə qeyri-qənaətbəxşdir.

Nəticə etibarı ilə, istər daşınar, istərsə daşınmaz əşya üzərindəki əşya haqları baxımından, qanunda açıqca bir istisna nəzərdə tutulmadığı müddətcə, vicdanlı üçüncü şəxslərin etimadı qorunur. Yəni əşya hüququnda əsas olan etimadın qorunmasıdır, etimadın qorunmaması isə yalnız qanunla xüsusi olaraq nəzərdə tutulan istisna hallarında baş verir. Məsələn, dəfinəni başqasının (şərti olaraq deyək ki, M-nin) ərazisindən tapan A şəxsi, tapmış olduğu bu dəfinəni M-dən xəbərsiz olaraq bir üçüncü şəxs olan Ü-yə satıb təslim edərsə, Ü bu dəfinə üzərində mülkiyyət haqqını əldə edir. Çünki, mülki qanunvericilikdə etimadın qorunması prinsipinə bu barədə bir istisna nəzərdə tutulmayıb. Həqiqətən də, nə qədər ki, M özünə aid olan torpaqdakı gizli olan dəfinədən xəbəri yoxdur, o hələ bu dəfinə üzərində mülkiyyət haqqına malik deyildir. Bundan başqa, M həmin bu dəfinə üzərində heç bir zaman sahibliyi də olmadığı üçün MM-nin 182-ci maddəsinə (“iradəsinin ziddinə olaraq dəfinənin sahibliyindən çıxmasına”) istinad edərək Ü-dən dəfinəni geri istəyə bilməyəcək. Yəni bu cür hallarda etimadın qorunması prinsipinə bir istisna açıqca mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmadığına görə, vicdanlı üçüncü şəxs olan Ü-nün etimadı qorunacaq və dəfinə üzərində mülkiyyət haqqını (Ü) əldə edəcək (MM. m. 182.1).

**Məhdud sayı və tipə bağlılıq prinsipi.** MM-nin 6-cı maddəsində nəzərdə tutulan “iradə sərbəstliyi” prinsipi, əsasən müqavilələr hüququnda rəhbər tutulan bir prinsipdir. Belə ki, müqavilə bağlayan tərəflər qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş və tənzimlənmiş olan müqavilələr xaricində də etibarlı bir müqavilə bağlaya bildikləri kimi, qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş olan bir müqavilənin mövzu və mahiyyətini də məcburi hüquq qaydalarına (imperativ normlara) zidd olmamaq şərti ilə istədikləri kimi müəyyənləşdirə bilirlər.

Əşya haqları baxımından isə vəziyyət bu cəhətdən çox fərqlidir. Belə ki, mülki hüquq subyektləri öz müstəqil iradələri ilə qanunda nəzərdə tutulmamış olan yeni və fərqli bir əşya haqqı/haqları təsis edə bilməzlər. Yəni müqavilələrdən irəli gələn haqlardan fərqli olaraq, əşya haqlarının sayı və tipi baxımından sərbəstlik yoxdur və mülki hüquq subyektləri yalnız qanunda nəzərdə tutulmuş olan əşya haqlarını təsis edə bilirlər. Buna əşya haqlarının məhdud sayda olma (numerus clausus) prinsipi deyilir. Əşya haqlarının məhdud sayda olmasını zəruri edən amil, bunların hər kəsə qarşı irəli sürülə bilməsindəki haqlılığın təmin edilməsidir. Belə ki, əşya haqlarının əşya üzərində birbaşa hakimiyyət təmin etməklə hər kəsə qarşı irəli sürülə biləcəyini qəbul edən qanunvericilik, vəziyyətdən xəbərdar olmayan üçüncü şəxslərin də

mənfəətini ədalətli bir şəkildə qorunmalıdır. Əşya haqlarının açıqlığını təmin edən institutlar, bu nöqtədə üçüncü şəxslərin mənfəətinin lazımı səviyyədə qorunması baxımından kifayət etmir. Hansı əşya haqlarının olduğu və bunların mahiyyətlərinin nədən ibarət olduğunun da üçüncü şəxslər tərəfindən bilinməsi lazımdır. Yəni əşya haqlarının üçüncü şəxslərə qarşı da irəli sürülə bilməsində haqlılığını o zaman qəbul etmək olar ki, bu haqların həm varlığı, həm də mahiyyəti üçüncü şəxslər tərəfindən bilinən bir vəziyyətdə olsun. Nəticə etibarilə, əşya haqlarının bilinməsinin təmin edilməsi kifayət deyildir, bunların mahiyyətlərinin də hər kəs tərəfindən bilinən keyfiyyətdə olması lazım gəlir. Bu da ancaq əşya haqlarının say və mahiyyət baxımından qanunda nəzərdə tutulanlarla məhdudlaşdırılması yolu ilə təmin edilir.

Beləliklə, mülki qanunvericilikdə qəbul edilən əşya haqları mülkiyyət, uzufukt, servitut, tikintiyə vərəsəlik, girov (ipoteka) və əşya yüklülüyüdür. Mülki hüquq subyektlər, bunların xaricində özlərindən yeni bir əşya haqqı düzəldə bilməyəcəkləri kimi, bu əşya haqlarının mahiyyətini də dəyişdirə bilməzlər. Yəni əşya haqları məhdud sayda olduğu kimi, həm də tipə bağlıdır. Məsələn, qayda olaraq servitut, şəxsə bağlı olaraq deyil, daşınmaz əşyaya bağlı olaraq təsis edilə bilər (MM. m. 255.1) və şəxs lehinə təsis edilən servitut da başqalarına verilə/güzəşt edilə bilməz (MM. m. 255.8). Göründüyü kimi, mülki hüquq subyektləri öz iradələri ilə şəxsə və ya daşınar əşyaya bağlı olan bir servitut təsis edə bilməyəcəkləri kimi, özlərindən özgəninkiləşdirilə bilən bir şəxsi servitut da təsis edə bilməzlər. Nəticə etibarilə, əşya haqlarında tipə bağlılıq əsas qəbul edilmişdir və buna görə də mülki hüquq subyektləri qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş olan əşya haqlarının mahiyyətini (tipini) öz iradələri dəyişdirə bilməzlər. Mülki hüquq subyektlərinin bu məqsədlə (yəni qanunda nəzərdə tutulmayan bir mahiyyətdə əşya haqqının təsis edilməsi ilə bağlı) bağlamış olduqları müqavilələr əhəmiyyətsizdir.

***Müddətə tabe olmama prinsipi.*** Qayda olaraq əşya haqlarından istifadə edilməməsi onların aradan qalxmasına səbəb olmadığı kimi, əşya haqları ilə bağlı iddia və tələblər də iddia müddətinə bağlı deyildir. MM-nin 384.0.4 maddəsində bu qayda xüsusi olaraq ifadə edilmişdir. Ancaq təəssüf ki, sözü gedən maddədə bir qədər ifadə xətası var. Belə ki, bu maddədə **“mülkiyyətçinin və ya digər sahibin onun hüququnun hər cür pozuntularının aradan qaldırılması haqqında tələbləri, özü də bu pozuntular sahiblikdən məhrum etmə ilə birləşdirilmiş olmasa belə”** şəklindəki cümlədə **“...və ya digər sahibin”** ifadəsi yanlışdır. Çünki şəxslər yalnızca əşya haqlarına əsaslanmaqla deyil, çox müxtəlif hüquqi əsaslarla və hətta heç bir hüquqi əsas olmadan belə, əşyaya sahiblik edə bilərlər və edirlər. Əşyaya sahiblik edənə sırf (yəni hansı mahiyyətdə bir haqqa əsaslanaraq sahiblik etdiyinə və hətta hər hansı bir haqqa əsaslanıb-əsaslanmamasına baxılmadan) bu sahibliyinin pozulması ilə bağlı irəli sürülə bilən iddia tələbləri həm müddətə tabedirlər, həm də sahibliyin mahiyyət və funksiyası baxımından bu müddətlər müəyyən bir haqqın (hüququn) pozulması ilə bağlı irəli sürülə bilən iddia müddətlərindən,

haqlı olaraq, daha qısa olmalıdırlar. Məhz bu səbəblə də MM-də, sahibliyin pozulması ilə bağlı tələblər baxımından, pozuntunun baş verdiyi tarixdən etibarən bir il içərisində olmaq şərti ilə pozuntunu və pozanı bildiyi anda iddianın dərhal qaldırılmasının lazım gəldiyi şəkildə bir norma nəzərdə tutulmuşdur (m. 165.2). Yəni, sahibliklə bağlı pozuntunun üstündən bir il keçdikdən sonra və ya bir il keçməmiş olsa belə, pozuntunu və pozanı bildiyi halda sahibliyi pozulan şəxs dərhal (yəni mümkün olan ilk fürsətdə) bununla bağlı iddia qaldırmazsa, artıq o, sahibliyin pozulması ilə bağlı iddia qaldırma imkanını itirmiş olacaq. MM-nin, bir haqqa (hüquqa) əsaslanıb-əsaslanmadığına baxılmadan, bir əşyaya sahib olanın sırf sahib olmasını nəzərə alaraq onu (yəni sahibliyi) haqqın (hüququn) qorunmasından ayrı və müstəqil olaraq qorumaq funksiyasını daşıyan bu (m. 165.2) tənzimlənməsini və sahibliyin mahiyyəti və onun qorunması məqsədini nəzərə aldıqda, MM-nin 384.0.4-cü maddəsində “sahibin” ifadəsinin yanılıcı olduğunu asanlıqla başa düşmək olar.

Bir kimsə əşyaya çox müxtəlif hüquqi əsaslarla (məsələn kirayə, əvəzsiz istifadə, əmanət olaraq saxlama, daşıma və s.) və hətta heç bir hüquqi əsas olmadan (məsələn, başqasına aid olan bir əşyanı tapmaqla) sahiblik edə bilər. Bütün bu hallarda sahibin hüququnun hər cürə pozuntusu ilə bağlı tələblərə iddia müddətinin şamil edilməyəcəyini qəbul etmək demək.

Sahibliyin haqlarla (hüquqlarla) birləşməsi hallarında artıq bu haqların müddətsiz olaraq qorunduğu və beləliklə mülki hüquqdakı tələblərin böyük əksəriyyətinin müddətə tabe olmadığı (bu minvalla həm MM-nin 18-ci fəslinin müddəaları, həm də ümumiyyətlə iddia müddətləri və bunların nəzərdə tutulmasındakı məqsəd və bununla bağlı ictimai mənfəətin hesaba qatılmadığı) nəticəsinə gəlmək deməkdir ki, bunun da əlavə bir qəbul edilməz hal təşkil etdiyi, izaha ehtiyacı olmayacaq qədər, aşkardır.

Halbuki, MM-nin 384.0.4-cü maddəsində əslində mülkiyyətçi ilə birlikdə əşyaya sahiblik edən digər bütün şəxslər deyil, məhdud əşya haqlarına sahib olan şəxslər nəzərdə tutulmuşdur. Başqa sözlə, MM-nin 384.0.4-cü maddəsində, tam bir əşya haqqı olan mülkiyyət haqqına malik olan şəxs ilə birlikdə digər əşya haqlarına (yəni tam deyil, məhdud əşya haqlarına) malik olan şəxslərin bu haqlarının (yəni bütövlükdə hər cürə əşya haqlarının) pozuntusunun aradan qaldırılması ilə bağlı olan iddia tələbləri də nəzərdə tutulmuşdur. Nəticə etibarlı ilə MM-nin 384.0.4-cü maddəsində tam bir əşya haqqı olan mülkiyyət haqqının və məhdud əşya haqlarının pozuntusu ilə bağlı olan iddia tələblərinin hər hansı bir müddətə bağlı olmadığı bildirilmişdir.

**Səbəbə bağlılıq prinsipi.** Əqdlər, onu bağlayanın əmlakına etmiş olduğu təsirlər baxımından qazandırıcı, borclandırıcı və sərəncamverici olmaq üzrə üç qismə ayrılır. Borclandırıcı əqd, onu bağlayan şəxsin əmlakının borc qismini (yəni passivini) artırma şəkildə, sərəncamverici əqdlər, onu bağlayanın əmlakının aktivini azaltma, məhdudlaşdırma və ya dəyişdirmə şəkildə, qazandırıcı əqdlər isə, bu cür əqdi bağlayanın əmlakının dəyərində artırma şəkildə (bu artma: birbaşa əmlakın aktivinin çoxalması şəkildə ola biləcəyi

kimi, aktivin azalmasının qarşısının alınması və yaxud passivin azalması ya da passivin artmasının qarşısının alınması şəklində ola bilər) təsir meydana gətirir.

Sərəncamverici əqdin etibarlılığı, onun bağlanması səbəb olan borclandırıcı əqdin etibarlılığından asılı olduğu təqdirdə, **səbəbə bağlı**, asılı olmadığı təqdirdə isə, **müərrəd** sayılır. Sərəncamverici əqd, səbəbə bağlı olduğu təqdirdə, sərəncamverici əqdin etibarlı olub-olmadığı, yalnızca bu əqdin özünün ünsürlərinə baxılaraq deyil, həm də əlavə olaraq bu (yəni sərəncamverici) əqdin bağlanmasına səbəb olan borclandırıcı əqdin ünsürlərini də nəzərə alaraq müəyyənləşdirilir. Yəni, sərəncamverici əqd, səbəbə bağlı isə, onun bağlanmasına səbəb olan borclandırıcı əqdin etibarsızlığı, sərəncamverici əqdin də etibarsızlığına səbəb olur.

Bəzi ölkələrdə **daşınar əşyalar** baxımından səbəbə bağlılıq prinsipinin qəbul edilib edilmədiyi tərəddüd və mübahisələrə səbəb ola bilər (bununla bağlı tərəddüd və fikir ayrılıqları barəsində bax 5, s. 552-553). Halbuki, bizim mülki qanunvericiliyimizdə də əşya haqları ilə əlaqədar olan sərəncamverici əqdlərdə səbəbə bağlılıq prinsipi, həm daşınar, həm də daşınmaz əşyalar üzərindəki əşya haqları baxımından qəbul edilmişdir. Belə ki, MM-nin 181.1-ci maddəsində daşınar əşyaya mülkiyyət haqqının əldə edilməsinin hüquqən baş tutmuş hesab olunması üçün malikin **həqiqi hüquq əsasında** əşyaya olan sahibliyi əldə edənə verməsinin lazım gəldiyi bildirilmişdir. Deməli, daşınar əşya maliki, bu əşyasını başqasının mülkiyyətinə keçirmək niyyəti ilə təslim edərkən, əldə edənə təslim almış olduğu bu əşya üzərində mülkiyyət haqqını əldə edə bilməsi etibarlı bir hüquqi səbəbə əsaslanmalıdır. Başqa sözlə, bir kimsə (şərti olaraq M) bir başqasına (şərti olaraq A-ya) öz mülkiyyətində olan bir əşyasını (məsələn deyək ki, kompyuteri) özgəninkiləşdirmək niyyəti ilə ona (A-ya) təslim edərsə, A-nın bu kompüter üzərində mülkiyyət haqqını əldə edib-etmədiyi müəyyən edilərkən, yalnızca sərəncamverici əqdlərin aşağıda göstərilən bu ünsürlərinə:

- i- **M-nin** bu kompüter üzərində mülkiyyət haqqının olub-olmadığına (yəni sərəncam səlahiyyətinin olub-olmadığına),
  - ii- kompüterini təslim etdiyi məqamda M-nin anlaqlığının və bu əqd baxımından müvafiq fəaliyyət qabiliyyətinin olub-olmadığını və təslim etmə iradəsinin sağlam olduğunu (yəni, yanıma, aldatma və ya təhdid ilə zədələnməmiş olmasına)
  - iii- bu kompüterini özgəninkiləşdirmək niyyəti ilə A-ya verib-vermədiyinə
  - iv- **A-nın** isə, bu kompüterini mülkiyyətinə keçirmək niyyəti ilə əldə edib-etmədiyinə,
  - v- A-nın bunu əldə edərkən iradəsinin sağlam olduğuna (yəni, yanıma, aldatma və ya təhdid ilə zədələnməmiş olmasına və
  - vi- A-nın müvafiq fəaliyyət qabiliyyətinin olub-olmadığına
- baxmaq kifayət deyildir.

Bunlara əlavə olaraq, M-nin öz kompüterini hansı hüquqi səbəblə

(alqı-satqı, dəyişdirmə, bağışlama vədi və s.) A-nın mülkiyyətinə keçirmək istədiyini və bu hüquqi səbəbin (yəni borclandırıcı əqdin) etibarlı olub-olmadığına da baxmaq lazım gəlir. Beləliklə, yuxarıda sərəncamverici əqdlər baxımından göstərilən bütün ünsürlər etibarlı olsa belə, bu sərəncam verməyə səbəb olan alqı-satqı, dəyişdirmə, bağışlama vədi və s. borclandırıcı əqdlər kimi hüquqi əsaslar etibarsızsa, onda sərəncamverici əqd də etibarsız hesab olunacaq. Yəni hüquqi əsas (borclandırıcı əqd olaraq) kimi göstərilən alqı-satqı müqaviləsi (məsələn, yalan əqd olması səbəbi ilə) *etibarsızsa*, M-nin bu etibarsız alqı-satqı müqaviləsinə istinad edərək kompüterini A-nın mülkiyyətinə keçirmək niyyəti ilə onu A-ya verməsi və A-nın da bu kompüterini öz mülkiyyətinə keçirmək niyyəti ilə təslim alması və bu minvalla təhvil-təslim şəklində təzahür edən sərəncamverici əqd də etibarsız hesab olunur.

Eyni hal, daşınmaz əşyalar baxımından da MM-də qəbul edilmişdir. Həqiqətən, daşınmaz əşyalar ilə bağlı əşya haqlarının əldə edilməsinin səbəbə bağlılığı qaydası mülki qanunvericiliyin və o cümlədən MM-nin çox müxtəlif maddələrində (və xüsusi ilə də hal-hazırda qüvvədə olan 149-cu maddəsində) dolaylı da olsa ifadə edilməkdədir. Səbəbə bağlılıq prinsipi, elə ən çox daşınmaz əşyalar ilə bağlı əşya haqlarının əldə edilməsində əhəmiyyət və rola sahibdir. Belə ki, məsələn, mahiyyəti etibarlı ilə daşınar əşya olan (MM. m. 135) orderli qiymətli kağızlar baxımından səbəbə bağlılıq prinsipi qəbul edilməmişdir. Həqiqətən, orderli qiymətli kağızın (məsələn çek və ya sadə vekselin) verilməsinə əsas təşkil edən müqavilə etibarsız olsa belə, həmin qiymətli kağız üzərində mülkiyyət haqqı əldə edilmiş hesab olunur (MM. m. 988.1 və 988.4). Halbuki, daşınmaz əşyalar üzərindəki mülkiyyət haqqının **sərəncam əsasında** əldə edilməsi baxımından belə bir hal mümkün deyildir. Bununla belə, hal-hazırda qüvvədə olan mülki qanunvericiliyimizdə daşınmaz əşyalar üzərindəki əşya haqlarının əldə edilməsi baxımından bu qayda və prinsipi birbaşa tənzimləyən və açıqlayan ümumi bir müddəa, təəssüf ki, yoxdur. İşin ən qərribə tərəfi də odur ki, bu məsələ ilə bağlı ən tutarlı müddəalar MM-nin 149.1-ci maddəsində olmasına baxmayaraq, sonradan (hansı məqsəddə və ehtiyaca görə edildiyi məlum olmasa da) qəbul edilmiş qanun dəyişikliyi ilə MM-nin bu maddəsi qüvvədən düşürülmüş və hal hazırda bu maddənin qarşılacağı ehtiyacı yerinə yetirən bir norma da mülki qanunvericiliyimizdə mövcud deyildir. Məsələn, mülki qanunvericilikdə “əsassız qeydiyyat”la bağlı xeyli müddəalar var, lakin bu “əsassız qeydiyyatın” nə olduğu ilə bağlı qanuni bir izahat və ya açıqlıq yoxdur.

#### ƏDƏBİYYAT

1. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi
2. Alman Mülki Məcəlləsi (www.German Civil Code.mht, 2009).
3. Azərbaycan Respublikasının 24 iyun 2005-ci il tarixli, 949-IIQD nömrəli Qanunu — «Azərbaycan» qəzeti. 2005, 12 avqust, № 185
4. Süleymanlı Sərvər. Əşya haqları anlayışı və xüsusiyyətləri // Journal of Qafqaz University, ISSN-1302-6763, Tarix, hüquq və siyasi elmlər seriyası, 2010, s.30

5. Kemal Oğuzman. Medeni Hukuk Dersleri: Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1994, 280 s.
6. Mehmet Ayan. Eşya Hukuku. C. III, Konya: Mimoza yayınevi, 2000, 365 s.
7. Mehmet Ünal. Şekli Eşya Hukuku. Ankara: Adalet kitabevi, 1995, 340 s.
8. K.Oğuzman, Ö.Seliçi. Eşya Hukuku. İstanbul: Filiz kitabevi, 1997, 923 s.

## **ВИДЫ ВЕЩНОГО ПРАВА В НАШЕМ ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ И РУКОВОДЯЩИЕ ПРИНЦИПЫ В ВЕЩНОМ ПРАВЕ**

**С.С.СУЛЕЙМАНЛЫ**

### **РЕЗЮМЕ**

В первой части статьи было дано краткое разъяснение о правовой терминологии, связанной с темой, а также группирование вещных прав на основе различных критериев и различных форм, несмотря на то, что с юридической стороны показано приобретение важного значения группирования, а точнее-группирование, сделанное полномочиями, обеспечивающими вещное право. Во второй части статьи были указаны виды с точки зрения полномочия, обеспечивающие вещные права, и были объяснены основы различия, принося разъяснение основ понятия вещных прав. В заключительной части статьи было раскрыто отражение общих принципов, охватывающих все вещные права в гражданском праве.

**Ключевые слова:** права, собственность, полномочие, вещные права, ограниченные вещные права, сервитут, узуфрукт, наследование на стройку, залог, принцип.

## **TYPES OF PROPERTY RIGHTS IN THE CIVIL LEGISLATION AND GENERAL PRINCIPLES OF PROPERTY RIGHTS**

**S.S.SULEYMANLI**

### **SUMMARY**

The article starts with a brief description of terminology with regard to the topic of the article. Then, the author comments on grouping of property rights on the basis of authority provided by these rights and comes to the conclusion that these rights are the most important from the legal point of view, in spite of the fact that property rights are grouped differently on the basis of different criteria. In the second part of the article, the types of property rights are analyzed on the basis of authority protected by those property rights and the basic differences between them are explained by comparing fundamental notions. In the last part of the article, the author touches upon general principles covering all property rights and how they are envisaged in the civil legislation.

**Keyword:** right, property rights, limited property rights, hypothec, usufruct, servitude, principle, power