

DOI: <https://doi.org/10.36719/2663-4619/89/122-128>

Nəsrin Bağırılı
Bakı Dövlət Universiteti
magistrant
nesrin.bagirli@mail.ru

DAŞINMAZ ƏŞYANIN İPOTEKAYA QOYULMASI İLƏ BAĞLI SİSTEMLƏRİN MÜQAYİSƏLİ TƏHLİLİ

Xülasə

Məqalədə bir daşınmaz əşya üzərində birdən çox ipoteka hüququ olduqda sıranın müəyyən edilməsi zamanı iki fərqli sistem nəzərdən keçirilmişdir: irəliləmə və dərəcə sistemi. Bu iki sistemin ayrı-ayrı xüsusiyyətlərini araşdırmaqla hər birinin ipoteka saxlayanın və mülkiyyətçinin nə dərəcədə xeyrinə, yaxud ziyanına olduğu mövcud praktika və nəzəri yanaşmalar əsasında müəyyən edilmişdir. Azərbaycanın mülki hüququ üçün xarakterik olan irəliləmə sisteminin hansı səviyyədə qanunvericiliyimizdə tənzim olunduğu, bu sistemdən kənara çıxmaların və irəliləmə sisteminin mülkiyyətçinin mənafeyinə hansı səviyyədə təsir göstərdiyi mövcud tənzimləmələrlə təhlil edilmişdir. Qanunvericilikdə irəliləmə sisteminə nəzərdə tutulmayan mülkiyyətçinin sərəncam səlahiyyətinə hansı müdaxilənin olduğu araşdırılmışdır.

Açar sözlər: *ipoteka, təminat, sıra sistemi, sabit dərəcələr sistemi, irəliləmə, daşınmaz əşya*

Nasrin Baghirli
Baku State University
master student
nesrin.bagirli@mail.ru

Comparative analysis of systems related to mortgage real estate

Abstract

The article considered two different systems for determining the order when there is more than one mortgage right on one immovable item. Progression and rank system. By examining the separate features of these two systems, it was determined on the basis of existing practice and theoretical approaches to the extent to which each of them benefits or harms the mortgage holder and owner. It was analyzed at what level the progress system is regulated in our legislation, which is characteristic of the Civil Law of Azerbaijan, and at what level the deviations from this system and the progress system have an impact on the interests of the owner. It was investigated what interference in the disposal authority of the owner, which is not provided for in the system of progress in the legislation.

Keywords: *hypothec, guarantee, range system, fixed rate system, progress, real estate*

Giriş

Daşınmaz əşya satıldıqda kimin tələb hüququnun daha əvvəl təmin olunması ilə bağlı təcrübədə iki sıra sistemi mövcuddur: İrəliləmə (hypothec) və sabit dərəcələr (mortgage) sistemi. Bu sistemlər bir-birindən olduqca fərqlənirlər. Dövlətlərin qanunvericilik sisteminin hansı sistemi tətbiq etməsində onların öz hüquq siyasəti müəyyənedici rol oynayır. Bizdə başlanğıcını German hüququndan götürmüş sabit dərəcələr sistemi mənimsənilməmiş, onun yerinə öz mənbəyini Roma hüququndan götürmüş irəliləmə sistemi tətbiq edilmişdir. Bu sistemlərin hansının tətbiq edilməsi güdülən məqsəddən asılıdır. Sabit dərəcələr sistemi (mortgage) girov qoyulan əşyanın mülkiyyətçisinin xeyrinə olduğu halda həyata keçirilməsi nisbətən asan və sadə olan, ipotekanın təminat funksiyasını gücləndirən ancaq eyni zamanda mülkiyyətçinin öz daşınmaz əşyası üzərində onun dəyərindən istədiyi cür istifadə etmək, ipoteka qurmaq irədəsini məhdudlaşdıran irəliləmə

sistemi isə ipoteka haqqına sahib olan kreditorun mənafeyinə xidmət edir. Bu iki sistem arasındakı fərqləri müəyyən etmək üçün hərəsinin ayrı-ayrı xüsusiyyətlərini təhlil etməzdən əvvəl sıra sisteminin mahiyyətini açmaqda fayda var.

Sıra sistemi

Bir daşınmaz əşya üzərində birdən çox məhdud əşya haqqı qurularkən həmin məhdud əşya haqlarının bir-biri ilə toqquşduğu zaman bunlar arasında müəyyən sıra sisteminin olması lazımdır. (Koprulu, 1983: 350), (Erel, 1974: 1) İstər eyni növdən, istərsə də müxtəlif növdən olmasına baxmayaraq eyni daşınmaz əşya üzərində qurulan məhdud əşya haqları arasında növbəlilik münasibətinə sıra adı verilir (Oghuzman, 2012: 904).

İpotekada da sıra sistemi bir daşınmaz əşya üzərində birdən çox ipoteka haqqının qurulması zamanı meydana çıxır. Mülkiyyətçinin öz daşınmaz əşyası üzərində istədiyi qədər ipoteka haqqı qurmaq imkanı vardır (Olgach, 2013: 8).

Sıra sistemi ümumən bir daşınmaz əşya üzərində eyni anda mövcud olan ipoteka haqlarının bir-birilə münasibətini ifadə edir (Erel, 1974: 2). Bu sistemin ipoteka saxlayanlara tanıdığı səlahiyyət öz tələb hüquqlarının əşyanın dəyərindən ödənilməsi zamanı bir növbəyə uyulmasını tələb etməkdir. İpoteka hüquqları arasında sıra münasibəti ipoteka hüququna malik kreditorlardan birinə qarşı tələb hüququ yerinə yetirilmədikdə ipotekaya qoyulan əşyanın dəyəri pula çevrildiyi zaman ortaya çıxır və bu sıranın olması haqlar arasında toqquşma olduğu halda əhəmiyyətlidir. Toqquşma halının meydana gəlmə səbəbi isə əşyanın dəyəri ipoteka ilə təminat altına alınan tələblərin dəyərindən aşağı olduğu halda olur, əgər daşınmaz əşyanın dəyəri alacaqların dəyərini tam qarşılıyarsa belə bir toqquşma halı meydana gəlmir, yəni sıra sisteminin olmasına ehtiyac qalmır (Helvaji, 2008: 349).

Daşınmaz əşyanın girovunda haqlar arasında toqquşma yarandığı zaman kimin tələb hüququnun daha əvvəl ödənməsinə dair iki sıra sistemi mövcuddur. İrəliləmə və sabit dərəcə sistemi. İlk öncə bu iki sistem arasında fərqi hansının mülkiyyətçinin hansının ipoteka saxlayanın yararına olduğunu müəyyən etmək üçün hərəsinin ayrı-ayrı xüsusiyyətlərini nəzərdən keçirək:

İrəliləmə (hypothec) sistemi

Başlanğıcını Roma hüququndan götürüb hal-hazırda Fransa qanunvericiliyində də tətbiq olunan irəliləmə sistemi *prior tempore potior iure*, yəni zamanda öndə gələn haqda da öndə gəlir prinsipindən çıxış edir (Selmani, Bahadır, 2017: 608). Bu o deməkdir ki, eyni daşınmaz əşya üzərində birdən çox ipoteka qurulubsa, onların sıraları ipotekanın yaranma tarixinə görə müəyyən olunur (Oghuzman, 2012: 904). Bu irəliləmə sisteminin birinci xüsusiyyətidir. Bizim qanunvericiliyimizdə də bu sistem nəzərdə tutulub. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (Bundan sonra AR MM) 310-cu maddəsinə əsasən eyni bir əşya ipoteka ilə bir neçə dəfə yüklü edilə bilər. Yüklü edilmənin növbəliliyi ipotekanın dövlət qeydiyyatı anı ilə müəyyənləşdirilir (7). Əgər bir neçə ipoteka saxlayan varsa, ipoteka ilə yüklü edilmiş obyektin satışından götürülmüş xalis gəlirdən ipoteka saxlayanların tələbləri onların hüquqlarının qeydiyyat növbəliyinə uyğun ödənilir (AR MM-nin 320-ci maddəsi).

Göründüyü kimi burada ipoteka hüququnun sırası mülkiyyətçi və ipoteka saxlayanın iradəsindən asılı olmayaraq hüquqların reyestrdə qeydiyyat tarixinə əsasən müəyyən olunur. Ən birinci qeydiyyata alınmış ipoteka haqqı birinci sıranı tutur. Yəni kimin ipoteka haqqı daha əvvəl yaranıbsa, onun tələb hüququ daşınmaz əşyanın dəyərindən daha əvvəl təminat almış olur.

İkinci xüsusiyyəti odur ki, irəliləmə sistemində ipoteka haqqı daşınmaz əşyanın tamamı üzərində qurulur, yəni bütün dəyərini əhatə edir (Oghuzman, 2012: 904). Hər bir ipoteka saxlayanın ipoteka haqqı bütün əşyanın dəyərini əhatə edir, yəni hərəsinə daşınmazın dəyərindən ayrı bölünmüş hissə üzrə ipoteka haqqı qurulması məsələsi mümkün deyildir, çünki əşyanın dəyəri hissələrə bölünmür, bütöv şəkildə ipotekaya qoyulur. Bu sistemin təməl məntiqi bütün ipoteka saxlayanların daşınmazın dəyərindən yəni təminat qüvvəsindən bərabər şəkildə yararlanmasıdır (Olgach, 2013: 13).

Azərbaycanda da irəliləmə sistemi tətbiq olunduğu üçün onun daşınmaz əşyanın bütün dəyərini əhatə etmə xüsusiyyəti İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanununun (Bundan sonra

İHQ) 6.3 maddəsində əks olunmuşdur: Bölünməz əşyalar hissə-hissə girov qoyula bilməzlər (7). Bu da əşyanın dəyərinin bölünmədiyini göstərir. İHQ-nun 9.3-cü maddəsinə əsasən sonrakı ipoteka saxlayanın tələbləri onların icra müddətindən asılı olmayaraq əvvəlki ipoteka saxlayanın tələbləri tam ödənildikdən sonra növbəlik qaydasında ipoteka predmetinin dəyərindən ödənilir (7). İpoteka saxlayan daşınmaz əşyaya tutma yönəltməklə əldə edilən bütün satış pulu hesabına tələbinin qarşılanmasını istəyə bilər (9). Yəni ilk sırada olan ipoteka saxlayanın tələb hüququ tam təmin olunduqdan sonra daşınmaz əşyanın dəyərindən yerdə bir şey qalırsa sonrakı ipoteka saxlayan təminat almış olur. Lakin bu, bütün ipoteka saxlayanların tələb hüquqlarına təminat ala bilməsi mənasına gəlmir. Əgər əşyanın satışından sonra birinci kreditorun şəxsi tələb hüququ əşyanın dəyərindən çoxdursa, ona bərabərdirsə, yaxud böyük bir qismini əhatə edərsə həmin ipoteka saxlayan təmin edildikdən sonra növbəti ipoteka saxlayanlar ya ümumən əşyadan təminat ala bilmir, ya da tələb hüququnun tamamını əhatə etməyən hissə qədər təminat almış olurlar.

İrəliləmə sisteminin üçüncü xüsusiyyəti adından da göründüyü kimi irəliləmə xarakterini daşımasıdır. Burada irəliləmə dedikdə o başa düşülür ki, əgər əvvəlki sırada olan kreditorun ipoteka haqqı hər hansı səbəbdən başa çatarsa və onun sırada yeri boşalarsa sonrakı ipoteka haqqına sahib olan kreditor boş olan sıraya doğru irəliləyir, yəni onun yerinə keçir. Sistemin adında olan irəliləmə mülkiyyətçi yaxud ipoteka saxlayanların iradələrindən asılı olmayaraq, yəni növbəti ipoteka haqqına sahib kreditorla mülkiyyətçi arasında hər hansı müqavilə olmadan avtomatik şəkildə xitam olunmuş ipotekanın yerini doldurmaqda özünü göstərir (Oghuzman, 2012: 904). Burada sırada boşluq meydana gəlməz. Buna görə də daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisi hələ mövcud olmayan bir daşınmaz girovu üçün bir sıranı boş yaxud gizli tutaraq növbəti sıralardan birində ipoteka haqqı qurmaq imkanına sahib deyildir (Koprulu, 1983 : 351).

İrəliləmə sisteminin mənfədlərini təhlil etməyə çalışsaq, ilk öncə onu qeyd etməliyik ki burada mülkiyyətçinin yox, ipoteka saxlayanın mənafeyi üstün tutulmuşdur. Bu sistemdə əvvəlki haqq üstündür prinsipinin nəticəsi olaraq ilk sıradakı ipoteka haqqının hər hansı səbəbdən başa çatmasıyla ondan sonrakı ipoteka haqqının bunun yerinə keçməsi ipoteka saxlayanın mülkiyyətçi əleyhinə hədsiz dərəcədə qorunması nəticəsini doğurur (Olgach, 2013: 17).

İpotekanın təminat , kredit təmin etmə və daşınmaz əşyanın dəyərini tədavi etmə kimi əsas funksiyaları vardır (Suleymanlı, 2016: 45). İrəliləmə sistemi ipotekanın təminat funksiyasını gücləndirsə də bunun müqabilində mülkiyyətçinin öz daşınmaz əşyası üzərində ipoteka haqqı qurma iradəsini məhdudlaşdırmaqdadır. Bu sistem üçün nəzərdə tutulan ən çarpıcı mənfədi cəhəti isə daşınmaz əşyanın dəyərinin tədavi etmə funksiyasını daraltmasıdır (Erel, 1974: 19). Daşınmaz əşyanın dəyəri hissələrə bölünmədiyi üçün hər bir ayrılmış hissəni onları təmsil edəcək sənədə bağlayaraq həmin əşyanın bu dəyərlərini tədavi etmə imkanı itirilmiş olur (Akipek, 2009: 769). Bu da nəticə olaraq mülki hüquq münasibətlərinin inkişafına və mülki dövriyyənin artmasına mane olur.

Bundan başqa İpotekanın kredit təmin etmə funksiyasının da burada zəif olduğunu görürük (Olgach, 2013: 16). Belə ki, mülkiyyətçi ikinci və sonrakı sırada ipoteka haqqı qurmaq istəyərkən kredit alan zaman daha ağır şərtlərlə qarşılaşmış olacaq. Çünki ilk sıradakı ipoteka saxlayan daşınmaz əşyanın bütün satış pulundan tələbi qarşılandığı üçün sonrakı sıradakı ipoteka saxlayanlar zəif təminat ala biləcəyini hesaba qataraq borcluya krediti qısa müddətli, yüksək faizlə və ya əlavə şəxsi təminatlarla verilməsi kimi ağır şərtlərlə mülkiyyətçini yükləyirlər. Bu da borclunun yeni kreditlər almaq imkanını məhdudlaşdırır və vəziyyətinin ağırlaşmasına gətirib çıxarır. Nəticə olaraq mülkiyyətçi öz əşyasının dəyərindən istədiyi kimi istifadə edib ehtiyac duyduğu anda kreditlə təmin olunması olduqca çətinləşmiş olacaq. Burada bir daha irəliləmə sisteminin kreditorların mənafeyinə xidmət etdiyini görürük, çünki ilkin sıradakı ipoteka saxlayanın borcu ödəndiyi halda ipoteka haqqı xitam olunduqda, borcun ödənilməsində heç bir qatqısı olmayan sonrakı ipoteka saxlayanlar onun yerinə irəliləyərək haqsız mənfəət əldə etmiş olacaqlar.

Bu sistemin istisnaları da mövcuddur, yəni qanunvericilikdə elə tənziqləmələr olub bilər ki, bu ipotekanın irəliləmə sistemindən uzaqlaşması ilə nəticələnə bilər. Daşınmaz əşyanın dəyərindən təminat verməklə kredit almaq istəyən borclu ikinci yaxud sonrakı ipotekaları ilkin sırada olan

ipoteka saxlayan razılıq vermədiyi müddətcə ən son sırada qurmaq məcburiyyətindədir (Olgach, 2013: 16). Buradan başa düşüldüyü kimi əvvəlki sırada olan ipoteka saxlayan razılıq verdiyi təqdirdə yeni qurulacaq olan ipoteka haqqı əvvəlki tarixdə olan ipotekadan sırada əvvələ keçə bilər. İpoteka hüququnun qeydiyyat tarixi əvvəlki olan ipoteka saxlayanın razılığı ilə sonrakı tarixdə yaranan ipotekanın sırada əvvələ keçməsi irəliləmə sisteminin bir istisnasıdır. Bu istisna bizim qanunvericiliyimizdə də nəzərdə tutulmuşdur. Əvvəlki ipoteka saxlayanın hüququnun üstünlüyü ipotekanın dövlət qeydiyyatı anı ilə müəyyən olunur (İHQ-nun 9.4-ci maddəsi). İpotekaya dair tələblərin ödənilməsində üstünlük hüququ ipoteka saxlayanlar arasında müqavilə əsasında istənilən vaxt dəyişdirilə bilər. İpoteka saxlayanların sayı ikidən çox olduqda üstünlük hüququnun dəyişdirilməsi maraqlarına toxunan ipoteka saxlayanların razılığı ilə həyata keçirilir (12).

Göründüyü kimi ipoteka saxlayanlar arasında müqavilə əsasında sırada daha əvvələ keçməklə daşınmaz əşyanın dəyərindən daha əvvəl yararlanmaq mümkündür. Bu da İHQ qanunun 9.4-cü maddənin imperativ norma olmadığını göstərir.

İkinci istisna isə mülkiyyətçi ipotekası sistemində özünü göstərən mülkiyyətçinin daşınmaz əşya üzərində öz lehinə ipoteka təsis edə bilməsidir (Koprulu, 1983: 352). Mülkiyyətçi ipotekasında başqasının borcu üçün öz daşınmaz əşyasını ipoteka ilə yüklü edən mülkiyyətçi ipoteka saxlayan qarşısında borclunun öhdəliyini yerinə yetirməklə ipoteka saxlayanın yerinə keçmiş olur, tələb hüququ ilə bərabər ipoteka haqqı da ona keçmiş olur. Bu zaman mülkiyyətçi başqasının borcunu yerinə yetirərək tələb hüququ ona keçdiyinə görə ipoteka haqqı da ona tanındığı üçün boşalan sıraya digər ipoteka saxlayanlar irəliləyə bilmir. Bundan başqa mülkiyyətçi əvvəlki sıradan öz lehinə ipoteka haqqı quraraq bu miqdarda sərəncam verə bildiyi kimi daşınmaz əşya satıldığı zaman da əldən edilən pul öz lehinə birinci növbədə özünə aid olacaq.

Mülkiyyətçi ipotekası o deməkdir ki, təmin edilməsi üçün ipotekanın mövcud olduğu (bağlı olduğu) tələb əmələ gəlmir, ona xitam verilir və ya həmin tələb əşyanın mülkiyyətçisinə keçdikdə ipoteka da ona keçir. Bu halda digər hüquqların növbəliliyi dəyişmir (MM-nin 308.2-ci maddəsi). Burada növbəlilik dəyişmir ifadəsi digər ipoteka saxlayanlara məxsus olan ipoteka haqlarının irəliləyə bilməməsi deməkdir.

Sabit dərəcə sistemi

Başlanğıcını German hüququndan götürmüş və hal hazırda aparıcı hüquq sistemlərində, o cümlədən Türkiyə və İsveçrə qanunvericiliyində öz əksini tapmış sabit dərəcələr sistemində mülkiyyətçi daşınmaz əşyasının dəyərini xəyali hissələrə bölür və hər böldüyü hissənin adını dərəcə adlandırır. Bu dərəcələri də rəsmi reyestrə qeydiyyat alır və müxtəlif dəyərlərdə böldüyü dərəcələri müxtəlif şəxslər (kreditorlar) xeyrinə ipoteka ilə yüklü edə bilər. Dərəcə sisteminin özünəməxsus xüsusiyyətləri vardır.

Bunlardan birincisi Roma hüququndan fərqli olaraq daşınmaz əşya bütövlükdə deyil, bir hissəsinin tələb hüququna təminat təşkil etməsi nəzərdə tutulmuşdur (Selichi, 1974: 428). Dərəcə adlandırılan bu hissələri mülkiyyətçi özü müəyyən edir və qeydiyyat alır. Hər bir dərəcənin miqdarı və sırası sabitdir, dəyişməzdir. Hər bir kreditor üzərində təminat aldığı dərəcə hansı sıradadırsa o sırada, dəyəri nə qədərdirsə həmin dəyər həcmində təminat alması mümkündür. Burada artıq irəliləmə sistemindən fərqli olaraq ipoteka saxlayanlar əşyanın dəyəri satışa yönəldikdə bütün dəyərdən deyil, yalnız üzərində ipoteka qurulan dərəcənin dəyəri qədər təminat alırlar. Sabit dərəcələr sistemində dərəcələr müstəqildirlər. Əgər bir kreditorun tələbinin həcmi həmin dərəcənin dəyəri ilə tam qarşılanmadıqda digər dərəcəyə keçməsi və ondan təminat alması mümkün deyildir (Oghuzman, 2012: 905). Bu sistemdə mülkiyyətçi əşyanı dərəcələrin həm sırasını, həm də təmin edəcəyi miqdarı özü müəyyən edir. Dərəcələrin nə qədər təminat təşkil etməsi reyestrə qeydiyyat alındıqdan sonra onun həcmi həmin dərəcədən sonra gələn dərəcədən təminat almış ipoteka saxlayanların razılığı alınmadan artırıla bilməz, çünki belə bir artırılma olduqda sonrakı ipoteka saxlayanların daşınmaz əşyanın dəyərindən alacağının (tələb hüququnun) təmin olunması, yaxud tam təmin oluna bilməsi risk altına girir və beləliklə mənafeləri zədələnmiş olur.

İkincisi irəliləmə sistemindən fərqli olaraq daşınmaz əşyadan təminat almaq hüququ reyestrə qeydiyyat tarixinə görə deyil, dərəcənin sıra nömrəsinə görə müəyyən olunur. Yəni ipoteka

haqqının qeydiyyat tarixi daha sonra qeydə alınmış ipoteka saxlayan əgər birinci dərəcədən təminat almaq hüququ qeydiyyatla alınmışsa onun tələb hüququ birinci təmin edilmiş olur. Burada ipoteka hüququnun yaranma tarixinin və təmin edəcəyi dərəcənin dəyərinin də əhəmiyyəti yoxdur. Daha əvvəlki sıralarda olan dərəcələrin miqdarı az da ola bilər, çox da ola bilər, yəni elə bir qayda yoxdur ki, dərəcələrin dəyəri azdan-çoxa, yaxud çoxdan-aza doğru düzülün. Buradan da açıq şəkildə görürük mülkiyyətçiyə öz daşınmaz əşyasının dəyərindən istədiyi kimi istifadə etmək imkanı tanınıb. Məsələn, bir daşınmaz əşya üzərində 1-ci dərəcəyə 250 min, 2-ciyə 500 min, 3-cüyə 250 min, 4-cüyə 450 min, 5-ci dərəcəyə isə 550 min manatlıq ipoteka haqqı qeydə alınmış. Bu əşya 1 milyon manata satıldıqdan sonra ilkin olaraq 1,2 və 3-cü dərəcədən təminat alan kreditörün tələb hüquqları ödənməmiş olur. Lakin 4-cü və 5-ci dərəcədən olan alacaqların təminat həcmi daha yüksək olmasına baxmayaraq əşyanın satışından 1, 2 və 3-cü dərəcədən olan kreditörün tələb hüquqları qarşılandıqdan sonra geriye bir məbləğ qalmadığı üçün əşyadan təminə tala bilmədiklər. Bu da onu göstərir ki, hələ yüksək məbləğlə ipoteka haqqının qeydə alınması həqiqətdə ipoteka saxlayana təminat verməyə bilər. Burada əsas məsələ neçənci dərəcədən yer tutmaqla bağlıdır (Koprulu, 1983: 352).

İpoteka saxlayanın hansı dərəcəni tutması isə mülkiyyətçi ilə bağlanan ipoteka müqaviləsi əsasında olur (Akipek, 2009: 770). Adətən ipoteka saxlayan kimi banklar mülkiyyətçi ilə kredit müqaviləsi bağlayarkən kreditin verilməsini ipoteka haqqının yalnız birinci dərəcədən qeydiyyata alınması şərtinə bağlayırlar. Hətta ikinci dərəcədən təminat almaq belə banklar üçün riskli bir hal kimi nəzərdə tutulub.

Üçüncü xüsusiyyəti dərəcələrin bir-birindən ayrı olmasıdır. Bir dərəcədəki dəyişiklik digər dərəcələrdən təminat alan ipoteka saxlayanları əlaqədar etməz (İsmayılı, 2012: 111). Yəni sonrakı dərəcədə olan ipoteka saxlayanın əvvəlki dərəcədən təminat alan ipoteka saxlayanın hər hansı səbəblə ipoteka hüququna xitam verildikdən sonra boşalmış dərəcəyə irəliləmə haqqı yoxdur. Məsələn A lehinə birinci dərəcədə 100 minlik ipoteka haqqı, B lehinə də ikinci dərəcədə 50 minlik ipoteka haqqı qurulmuş olsun. A-nın tələb hüququ yerinə yetirildiyinə görə reyestrə ipoteka hüququ ləğv edildikdən sonra boşalmış birinci dərəcəyə ikinci dərəcədən təminat almış B irəliləyə bilməz. Bu da sabit dərəcələr sisteminin əsas xüsusiyyəti olmaqla onu irəliləmə sistemindən fərqləndirir. Lakin sabit dərəcələr sistemində mülkiyyətçi ipoteka saxlayan ilə müqavilə bağlayaraq ona boşalmış dərəcəyə irəliləmə hüququ tanıya bilər.

Ən önəmli xüsusiyyətlərindən biri isə burada irəliləmə sistemindən fərqli olaraq mülkiyyətçiyə geniş sərəncam səlahiyyəti tanınmasıdır. Mülkiyyətçi boşalmış dərəcə üzərində sərbəst şəkildə sərəncam verə bilər (Erel, 1974: 28). Yəni hər hansı bir dərəcədə ipoteka haqqı başa çatdıqdan sonra mülkiyyətçi həmin dərəcənin dəyərini aşmamaqla yeni bir ipoteka haqqı qura bilər. Həmçinin hələ daşınmaz əşya üzərində hər hansı bir ipoteka haqqı qurulmazdan əvvəl ilkin sıradan olan dərəcəni özü üçün boş saxlamaqla sonrakı dərəcələrdən kreditlərə ipoteka haqqı qura bilər.

Göründüyü kimi sabit dərəcələr sistemi mülkiyyətçinin mənafeyini üstün tutur. Birinci olaraq daşınmaz əşyanın dəyəri hissələrə bölünməklə mülkiyyətçinin iradəsiylə dərəcələr formalaşdığı və yüklü edildiyi üçün mülkiyyətçiyə daha rahat əlverişli şərtlərlə kredit tapmaq imkanını yaradır. Bundan əlavə boşalmış dərəcənin mülkiyyətçinin sərəncamında olması, ona yeni kreditlər əldə etməsinə şərait yaradır, bununla da ipotekanın kredit təmin etmə funksiyası daha yaxşı yerinə yetirilmiş olur. Burdan çıxış edərək ipotekanın tədavi funksiyası da geniş şəkildə həyata keçməkdədir.

İrəliləmə sisteminin tətbiq olunduğu mülki qanunvericiliyimizdə bu sistemin mülkiyyətçinin mənafeyinə kifayət qədər zidd olduğu halda hətta bu sistemdə nəzərdə tutulmayan ipoteka qoyanın sərəncam səlahiyyətini əsassız məhdudlaşdıran normalar mövcuddur. Bunlardan biri olan İHQ-nun 9-cu maddəsinə görə, qanunla və ya əvvəlki ipoteka müqaviləsi ilə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, ipoteka qoyan digər öhdəliklərini təmin etmək üçün əvvəldən ipoteka qoyulmuş əşyanı yenidən girov qoya bilər. Bu qanun maddəsi sonrakı ipoteka qoyma halını əvvəlki ipoteka saxlayanın iradəsindən asılı vəziyyətə salıb, yəni sonrakı müqavilədə ipoteka halının istisna edilə biləcəyi nəzərdə tutulub və bu müqavilə şərtinə əməl edilməməsi ipoteka saxlayana əsas öhdəliyin vaxtından

əvvəl icrasını tələb etmək, tələb yerinə yetirilmədikdə isə ipoteka predmetinə tutma yönəldilməsi hüququ verilib.

İpoteka haqqında qanunun həmin maddəsi mülkiyyət haqqının təmin etdiyi bütün səlahiyyətləri konkret bir qanuni məqsəd göstərmədən məhdudlaşdırmış, mülkiyyət haqqının ən əsas və ayrılmaz xüsusiyyəti olan sərəncam səlahiyyətini mülkiyyətçinin əlindən almışdır. Bununla da, ipotekada olan əşya barəsində sərəncam verilməsi tamamilə ipoteka saxlayanın iradəsindən asılı hala gətirilmişdir.

İHQ-nun 9-cu maddəsi MM- nin 312.4-cü maddəsinə ziddir. MM-nin 312.4-cü maddəsinə əsasən ipoteka verənin ipoteka saxlayan qarşısında öz üzərinə əşyanı özgəninkiləşdirməmək, əşyadan istifadə etməmək və ya onu digər şəkildə yüklü etməmək öhdəliyini götürməsinə nəzərdə tutan razılaşma etibarsızdır. Bu cür əqdlərin üçüncü şəxslər üçün etibarlılığı ipoteka saxlayanların razılığından asılı hala salına bilməz (7). Göründüyü kimi əşyanın təkrar yüklü edilməsi ipoteka saxlayanın iradəsindən asılı hala salına bilməz. İHQ-nun 9-cu maddəsi mülkiyyət haqqı ilə bağlı daha üstün hüquqi qüvvəyə malik olan konstitusion normaların və beynəlxalq konvensiya normalarının məqsədinə zidd olduğuna görə hüquqi baxımından tətbiqi mümkün deyildir (AR Konstitusiyası m 147/II, 149/III, 151; NHAQ m. 2.2, 22; MM. m.3). Bu məsələ barəsində AR Konstitusiyasına və mülkiyyətlə bağlı beynəlxalq konvensiyalara uyğun olan 312.4-cü maddənin tətbiq olunması hüquqi bir məcburiyyətdir (Süleymanlı, 2019: 171).

Belə ki, əşyanın təkrarən ipotekaya qoyulmasının əvvəlki ipoteka saxlayanın mənafeyi baxımından heç bir təhlükəsi və zərəri yoxdur. Bunun bariz sübutu irəliləmə sisteminin xüsusiyyəti olan və AR MM-nin 310, İHQ-nun 9.4 maddələrində də əks olunan ipoteka ilə yüklü edilmiş obyektin satışından əldə olunan puldan ipoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsinin qeydiyyat növbəliliyi əsasında həyata keçirilməsidir. Bu da onu göstərir ki, əvvəlki sırada olan ipoteka saxlayanın tələb hüququ tam ödənildikdən sonra növbəti sırada olan ipoteka saxlayanların tələbləri ödənilir. Göründüyü kimi burada əvvəlki ipoteka saxlayanın qorunmağa dəyər bir mənafeyi yoxdur və bir ipoteka qoyanın ipoteka predmeti barədə sərəncamının ipoteka saxlayanın iradəsindən asılı hala salınmasının heç bir haqlı səbəbi və əsası yoxdur. Nəticə etibarilə ipoteka qoyanın vəziyyətini əsassız pisləşdirən vəziyyət yaranır. Əslində ipoteka qoyanın sərəncam səlahiyyətinin əvvəlki ipoteka saxlayanın razılığından asılı hala salınması bank sektorunun da lehinə deyil, əleyhinədir. Bu hal ipotekanın kredit təmin etmə funksiyasını məhdudlaşdırmaqla, mülkiyyətçinin yeni kreditlər əldə etməsinin qarşısını alır və nəticədə mülki dövriyyənin inkişaf edib böyüməsi mümkünsüz vəziyyətə gəlmiş olur.

Nəticə

Mülkiyyətçinin mənafeyinə xidmət edən sabit dərəcələr sistemindən fərqli olaraq ipoteka saxlayanın mənafeyinə xidmət edən irəliləmə sistemi ipotekanın təminat funksiyasını gücləndirsə də, bu sistemdə borclunu kreditlə təmin etmə funksiyası zəif formada, əşyanın dəyərinin tədavül edilməsi funksiyası isə ümumən həyata keçirilə bilmir. Qanunvericiliyimizin qəbul etdiyi irəliləmə sistemində əşyanın dəyəri hissələrə bölünmədiyinə görə mülkiyyətçinin əşyasının dəyərindən öz iradəsinə uyğun istifadə edərək ipoteka qurma imkanı məhdudlaşdırılmış olur, bu da mülkiyyətçi üçün ağır nəticələrə səbəb olur. Onsuz da bu sistemə görə daşınmaz əşyası üzərində sərəncam səlahiyyəti daralan mülkiyyətçinin irəliləmə sistemində belə nəzərdə tutulmayan İHQ-nun 9-cu maddəsi kimi daha da əlavə maddələrlə bu səlahiyyətini məhdudlaşdırmaq başda konstitusiyaya olmaqla mülki qanunvericiliyin əsas məqsəd və vəzifələrinə, mülkiyyət hüququnu məhdudlaşdırma əsaslarına və ipoteka hüququnun mahiyyətinə və funksiyalarına ziddir.

Ədəbiyyat

1. Koprulu, B., Kanet, S. (1983). Limited Real Rights. 2nd Edition, Istanbul.
2. Erel, S. (1974). Rank in Real Estate Pledge. Ankara: Ankara University Faculty of Political Sciences Publications.
3. Oghuzman, K., Selichi, O., Saibe, Oktay, O. (2012). Property law. 15th Edition, Istanbul: Filiz Bookstore, p.1108.

4. Olgach, F. (2013). The Mortgage Degree System and the Right to Advance to a Vacant Degree. Istanbul University Institute of Social Sciences Master Thesis, Istanbul, p.225.
5. Helvaji, I. (2008). Contractual Mortgage Rights According to Turkish Civil Code. Istanbul: Twelve Plates Publishing, p.420.
6. Selmani, O., Bahadır, D. (2017). Contractual Right to Advance in the Fixed Degree System. Ankara University. Faculty of Law Journal, 66 (3): 605-626 <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/621410>
7. “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 316-cı maddəsinin Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair” AR KM Plenum Qərarı <https://constcourt.gov.az/az/decision/216>
8. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi <https://www.e-qanun.az/framework/46944>
9. Süleymanlı, S. (2016). Mülki qanunvericilikdə mülkiyyət haqqına(hüququna) və mülki qanunvericilik sisteminə zidd olan ipoteka ilə bağlı bəzi müddəalar: problemlər və həll yolları, “Qanun” jurnalı, № 12, s.42-60.
10. Akipek, J., Akınturk, T. (2009). Property law. Istanbul: Beta publications, p.970.
11. İpoteka haqqın Azərbaycan Respublikasının Qanunu <https://e-qanun.az/framework/9902>
12. Selichi, O. (1974). Right to Advance to Vacant Degree in Real Estate Pledge. Istanbul: IUHFM., C. XL, P. 1-4, pp.427-458. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/96619>
13. İsmayilli, I. (2012). Mortgage of Contracted Real Estate in Azerbaijan Civil Law as Comparison with Turkish Civil Code. Ankara University Institute of Social Sciences PhD Thesis, Ankara, p.213.
14. Süleymanlı, S. (2019). Mülki hüququn əsasları. Bakı: “Amade Group” Yayınları, s.499.

Göndərildi: 09.12.2022

Qəbul edildi: 13.03.2023