

DOI: <https://doi.org/10.36719/2789-6919/49/38-49>

Rüfət Göyüşov

Azərbaycan Respublikasının Vəkillər Kollegiyası, “De Fendo” Vəkil Bürosu
hüquq üzrə fəlsəfə doktoru
<https://orcid.org/0009-0009-1688-2996>
rufat.goyushov@gmail.com

Böyük Britaniyada kredit müqavilələri kontekstində ipoteka mübahisələri və ipoteka hüquqlarının ötürülməsi: Azərbaycanla müqayisəli hüquqi təhlil

Xülasə

Bu məqalədə Böyük Britaniya və Azərbaycan hüquq sistemlərində kredit müqavilələri kontekstində ipoteka mübahisələri və ipoteka hüquqlarının ötürülməsi institutları müqayisəli hüquqi təhlil əsasında araşdırılır. Əvvəlcə, ipoteka münasibətlərinin əsas hüquqi çərçivəsi və tərəflərin hüquq və öhdəlikləri müəyyən edilir. Daha sonra, Böyük Britaniyada tətbiq olunan Əmlak Hüququ haqqında Qanun (LPA, 1925), redemption hüququnun məzmunu və Maliyyə Davranışı İdarəsinin (FCA) tənzimləmə mexanizmləri ilə yanaşı, Azərbaycanda ipoteka hüququnun formalaşması və inkişafı müqayisə edilir. Elmi əsaslarla aparılan analiz nəticəsində, hər iki ölkədə kreditor və borcalan arasında hüquqi münasibətlərin müxtəlifliyi, ipoteka hüquqlarının ötürülməsi qaydaları və mübahisələrin həlli mexanizmləri aşkar edilir. Məqalənin nəticəsi olaraq, tərəflərin hüquq bərabərliyinin təmin olunması və effektiv ipoteka institutunun formalaşmasına yönəlik təkmilləşdirici təkliflər irəli sürülür.

***Açar sözlər:** girov və ipoteka hüququ, kredit müqaviləsi, ipoteka mübahisələri, hüquqların ötürülməsi, Böyük Britaniya, Azərbaycan, əmlak hüququ, Redemption hüququ, kreditor, borcalan, müsadirə, məhkəməqabağı protokol, alternativ həll yolları*

Rufat Goyushov

“De Fendo” Law Office, Bar Association of the Republic of Azerbaijan
PhD in Law
<https://orcid.org/0009-0009-1688-2996>
rufat.goyushov@gmail.com

Mortgage Disputes and the Transfer of Mortgage Rights in the Context of Credit Agreements in the Great Britain: A Comparative Legal Analysis with Azerbaijan

Abstract

This article examines the institutions of mortgage disputes and the transfer of mortgage rights in the context of credit agreements within the legal systems of the Great Britain and Azerbaijan, based on a comparative legal analysis. Focusing on key legislative frameworks such as the Law of Property Act 1925 in the GB, the paper examines the procedures and legal principles governing the resolution of mortgage-related disputes and the assignment of mortgage rights in both jurisdictions. It further discusses the rights of redemption, the positions of creditors and borrowers, and the legal implications of foreclosure. By highlighting similarities and differences between the two systems, the study aims to contribute to a better understanding of mortgage law and its practical challenges in both countries.

Keywords: *pledge and mortgage law, credit agreements, mortgage disputes, transfer of rights, Great Britain, Azerbaijan, law of property, right of redemption, creditor, borrower, confiscation, pre-action protocol, alternative solutions*

Giriş

Böyük Britaniyada ipoteka mübahisələri, adətən, borcalan ipoteka krediti üzrə öhdəliyini yerinə yetirmədikdə yaranır və nəticədə kreditor daşınmaz əmlak üzərindəki təminat hüququnu icra etməyə çalışır. Belə mübahisələr çox vaxt müsadirə icraatına gətirib çıxarır və ya borcun icra edilməməsinin qarşısını almaq üçün danışıqlar yolu ilə həll olunur. Bu münasibətlərdə müqavilə şərtləri, qanunvericiliklə nəzərdə tutulan müdafiə mexanizmləri və tənzimləyici qaydalar mürəkkəb şəkildə qarşılıqlı təsir göstərir. Məqsəd həm kreditorun borcu geri almaq hüququnu, həm də borcalanın hüquqlarını (o cümlədən borcu tam ödəməklə əmlakı geri almaq hüququ – redemption hüququ) balanslaşdırmaqdır. Bu kontekstdə ipotekanın təhkim edilməsi dedikdə kreditorun ipoteka üzrə hüquqlarını – həm borcu, həm də təminat hüququnu – başqa bir şəxsə ötürməsi nəzərdə tutulur. Bu, Böyük Britaniya maliyyə praktikasında geniş yayılmışdır (məsələn, kreditlərin satılması və ya sekuritizasiya edilməsi hallarında) və həm müqavilə, həm də əmlak hüququ prinsipləri ilə tənzimlənir. Növbəti bölmələr Böyük Britaniya və Azərbaycan üzrə hüquqi çərçivəni təsvir edir və hər bir yurisdiksiyada ipoteka icrası və ipoteka hüquqlarının təhkim edilməsinin necə tənzimləndiyini müqayisəli şəkildə təhlil edir.

Tədqiqat

Kredit müqaviləsi və borc münasibətləri kontekstində ipoteka hüququnun yeri. İpoteka münasibətləri müasir mülki hüquq sistemlərində kredit müqaviləsi və borc münasibətlərinin ayrılmaz hissəsi kimi çıxış edir. İstər Böyük Britaniyada, istərsə də Azərbaycanda ipoteka hüququ yalnız daşınmaz əmlakın girov qoyulmasından ibarət deyil, həm də tərəflər arasında yaranan borc öhdəliyinin təminatı mexanizmi kimi mühüm funksiyanı yerinə yetirir.

Birinci növbədə, kredit müqaviləsi və borc münasibətləri ipoteka hüququnun formalaşmasının əsasında dayanır. Borc münasibətlərinin mahiyyətində qarşılıqlı etimad və öhdəliklərin dürüst icrası prinsipləri dayanır. İpoteka isə kredit müqaviləsinin icrasını təmin edən mühüm mexanizmdir. O, borcalanın əsas öhdəliklərini (borcun və faizlərin qaytarılması) yerinə yetirməsini təmin etmək üçün daşınmaz əmlak üzərində yaradılan yüklülükdür. Bu mənada ipoteka kredit müqaviləsinin ayrılmaz hissəsi olub, borc münasibətlərini daha balanslı edir: kreditorun maraqlarını təminatla qoruyur, borcalana isə daha əlverişli şərtlərlə vəsait cəlb etmək imkanı verir.

Böyük Britaniya və Azərbaycan hüququnda ipotekanın icrası və təhkim edilməsi müxtəlif formal prosedurlarla həyata keçirilsə də, hər iki sistemin ortaq prinsipi ondan ibarətdir ki, *borc münasibətləri yalnız tərəflərin müqavilə azadlığı ilə deyil, həm də balanslaşdırılmış təminat mexanizmləri ilə möhkəmləndirilməlidir*. Beləliklə, kredit müqaviləsi borcalan üçün maliyyə resurslarına çıxış imkanını açır, ipoteka isə həmin öhdəliyin icrasına hüquqi təminat gətirir.

Mübahisələrin yaranması hallarında – istər borcun qaytarılmaması, istərsə də icra prosedurlarının düzgün aparılmaması – hüquqi sistemlərin rolu ondan ibarətdir ki, həm kreditorun iqtisadi maraqları, həm də borcalanın sosial və yaşayış maraqları ədalətli şəkildə tarazlaşdırılsın. Bu baxımdan kredit müqaviləsi və ipoteka hüququ borc münasibətlərinin sabitliyini və maliyyə sisteminin davamlılığını təmin edən iki tərəfli dayaq kimi çıxış edir.

Böyük Britaniya ipoteka hüquqi çərçivəsi. Qanunvericilik və tənzimləmə məsələləri: Böyük Britaniyada daşınmaz əmlak üzərində ipotekalar ümumi hüquq prinsipləri və əsas qanunların birləşməsi ilə tənzimlənir (Bridge, 2017). 1925-ci il Əmlak Hüququ haqqında Qanun (Law of Property Act 1925 – LPA 1925) hüquqi ipotekalar üçün əsas qaydaları müəyyən edir. LPA 1925-ə əsasən, ipoteka verən (lender) əmlak üzərində hüquqi yüklülük (legal charge) əldə edir və mühüm olaraq, aktla tərtib edilmiş bütün ipotekalara qanuni satış hüququ (statutory power of sale) əlavə edilir. Bu qanuni satış hüququ ipoteka borcu ödənilməli olduğu andan yaranır və müəyyən şərtlərə əməl edilməklə kreditorun

məhkəmə qərarı olmadan əmlakı satmasına imkan verir. Lakin yaşayış daşınmaz əmlakları üzrə bu səlahiyyətlərin icrası əlavə qanunlar və qaydalarla məhdudlaşdırılır.

1970-1973-cü illər *Ədalət Mühakiməsinin İdarə Edilməsi haqqında Aktlar* məhkəmələrə, borcalanın borcu müəyyən vaxt ərzində ödəmək ehtimalı varsa, əmlakın müsadirəsi üzrə işə baxılmasını təxirə salmaq və ya dayandırmaq səlahiyyəti verir ki, bu da maliyyə çətinliyi yaşayan ev sahibləri üçün mühüm təminatdır. Bundan əlavə, müasir ipotekalar, adətən, Maliyyə Davranışı İdarəsi (FCA) tərəfindən tənzimlənir. FCA-nın *İpoteka Davranış Qaydaları (MCOB)* kreditrlərə, xüsusilə borcun ödənilməsində gecikmələr hallarında, müştərilərə qarşı ədalətli davranmaq öhdəliyi qoyur. Məsələn, MCOB qaydaları kreditrlərdən tələb edir ki, ödənilməmiş borclar barədə borcalana vaxtında məlumat versinlər və təzyiq və ya təqib etmədən borcalanla ödəniş razılaşması əldə etmək üçün əgəlabatan səylər göstərsinlər (FCA Mortgage Conduct of Business, MCOB, n.d.). Kreditrlər bütün alternativləri nəzərdən keçirməli və yalnız digər bütün məqbul imkanlar tükəndikdən sonra əmlakı müsadirə edə bilərlər. Bundan əlavə, *İngiltərə və Uelsdə ipoteka müsadirəsi iddiaları üzrə məhkəməqabağı protokol (Pre-Action Protocol)* kreditrlər və borcalanları bütün variantlardan (məsələn, ödəniş planları və ya faiz güzəştləri) istifadə etməyə təşviq edir və əmlakın müsadirəsini son çıxış yolu kimi nəzərdə tutur.

İngiltərə və Uelsdə İpoteka Müsadirəsi İddialarında Məhkəməqabağı Protokol (Pre-Action Protocol). Protokolun məzmunu, məqsədi və tətbiqi məsələləri. İngiltərə və Uelsdə ipoteka ilə təmin edilmiş yaşayış daşınmaz əmlakına dair müsadirə (repossession) iddiaları məhkəməyə çatmadan öncə xüsusi bir prosedur olan məhkəməqabağı protokol (Pre-Action Protocol) ilə tənzimlənir.

Protokolun Əsas Məqamları.

- Əlaqə və məlumat mübadiləsi: Kreditrlər, borcalanın ödənişdə gecikməsi baş verdikdə, dərhal borcalanla əlaqə saxlamalı və yaranmış vəziyyətin səbəblərini öyrənməyə çalışmalıdır.
- Alternativ həll yollarının araşdırılması: Tərəflər ödəniş planının yenidən qurulması, müvəqqəti güzəştlər, borcun yenidən maliyyələşdirilməsi, dövlət dəstəyi və digər variantları yoxlamalıdır. Kreditrlər mümkün bütün güzəşt və kömək imkanlarını borcalana izah etməlidir.
- Sənədləşmə və məlumatlandırma: Kreditrlər borcalana borcun məbləği, yığılan faizlər, cərimə və xərcələr barədə aydın və ətraflı yazılı məlumat verməlidir.
- Məhkəməyə müraciət üçün son xəbərdarlıq: Əgər bütün alternativ yollar tükənib və kreditrlər məhkəməyə müraciət etməyə qərar verərsə, bu barədə borcalana aydın şəkildə xəbərdarlıq edilməlidir. Borcalana hüquqi yardım almaq şansı verilməlidir.
- Mübahisə və şikayət mexanizmləri: Borcalan ödənişlərə dair hesablamalar və ya prosedurla bağlı razılaşmırsa, məsələni kreditrlə müzakirə edib, lazım gəlsə, müvafiq maliyyə arbitraj orqanlara və ya məhkəməyə müraciət edə bilər.

Protokolun Faydaları və Tətbiqi.

Məhkəməqabağı protokol, məhkəmə resurslarından səmərəli istifadəni və növbələrin azalmasını hədəfləyir, eyni zamanda borcalanlara əlavə müdafiə təklif edir. Əgər kreditrlər bu protokola əməl etməzsə, məhkəmə iddianı ya geri qaytara, ya da prosesi dayandıra bilər. Bu da tərəfləri daha konstruktiv və şəffaf davranmağa təşviq edir.

Bir sözlə, bu protokol Mülki Məhkəmə Prosesi qaydalarının (Civil Procedure Rules – CPR) çox mühüm bir hissəsidir və onun əsas məqsədi tərəfləri məhkəməyə getmədən əvvəl sülh yolu ilə anlaşmağa sövq etmək və məhkəmə işlərini ön son çarə kimi nəzərdə tutmaqdır.

İngiltərə və Uelsdə Məhkəməqabağı Protokolun Məcburiliyi və Azərbaycanda Mediasiya: Oxşar və fərqli cəhətlər. Hüquqi mübahisələrin həlli təcrübələrinin müqayisəli təhlili: İngiltərə və Uelsdə məhkəməqabağı protokol (Pre-Action Protocol) yaşayış daşınmaz əmlakı üzrə ipoteka müsadirəsi iddialarında kreditrlər və borcalan üçün praktikada faktiki olaraq məcburi xarakter daşıyır (Dixon, 2022). Mülki məhkəmə qaydaları çərçivəsində, protokola əməl olunmazsa, məhkəmə iddianı geri qaytara və ya prosesin dayandırılmasına qərar verə bilər. Yəni, tərəflər protokolun tələb etdiyi addımları – qar-

sılıqlı məlumat mübadiləsi, alternativ həll yollarının araşdırılması və son xəbərdarlıq mərhələsini – keçmədən məhkəmə mərhələsinə keçmələri hüquqi risk yaradır və əksər hallarda məcburi prosedur sayılır.

Azərbaycanda isə mediasiya institutu son illərdə mübahisələrin həlli üçün təşviq edilsə də, ümumilikdə könüllü əsasda tətbiq olunur. Yalnız bəzi spesifik mübahisələrdə, məsələn, ailə münasibətləri və əmək hüququ ilə bağlı işlərdə ilkin mediasiya mərhələsi məcburi ola bilər, lakin ipoteka və maliyyə mübahisələrinin çoxunda tərəflər istəsələr mediasiyayı seçə bilərlər. Mediasiya mediatorun iştirakı ilə tərəflərin qarşılıqlı razılığa gəlməsini hədəfləyən bir prosesdir; burada məhkəməyə müraciət etmədən öncə mübahisənin sülh yolu ilə həlli üçün şərait yaradır.

Oxşar cəhətlər:

- Hər iki sistemdə məhkəməyə müraciət etmədən öncə tərəflər arasında alternativ həll yollarının araşdırılması təşviq edilir.
- Protokol və mediasiya mübahisələrin daha sürətli, səmərəli və az xərcli həllini hədəfləyir.
- Əlaqə və məlumat mübadiləsi, ödəniş planının yenidən qurulması və güzəştlər kimi alətlər mövcuddur.

Fərqli Cəhətlər:

- İngiltərə və Uelsdə məhkəməqabağı protokol ipoteka müsadirəsi işlərində faktiki olaraq məcburidir; Azərbaycanda isə mediasiya əsasən könüllüdür.
- Protokol hüquqi formal qaydalarla tənzimlənir və məhkəmə tərəfindən ciddi şəkildə yoxlanılır, mediasiya isə tərəflərin razılığına əsaslanır və daha çevikdir.
- Protokolda əsas məqsəd tərəfləri son çıxış yolu kimi məhkəməyə müraciət etmədən əvvəl mümkün həll yollarını tam şəkildə araşdırmağa məcbur etməkdir; mediasiyada isə əsas məqsəd tərəflərin sülh razılaşmasına gəlməsini asanlaşdırmaqdır.

Nəticə etibarilə, İngiltərə və Uelsdə ipoteka mübahisələrində məhkəməqabağı protokol məcburiliyi borcalan və kreditorun hüquqlarını balanslaşdırmaq üçün mühüm rol oynayır. Azərbaycanda isə mediasiya institutu daha çox tərəflərin seçiminə bağlıdır və mübahisələrin uzlaşma yolu ilə həllinə şərait yaradır. Hər iki modelin məqsədi məhkəmə prosesinin yükünü azaltmaq və tərəfləri daha konstruktiv davranışa təşviq etməkdir, lakin tətbiq forması və hüquqi gücü baxımından fərqlənir.

İpoteka icrası və mübahisələrin həlli. Defolt (adətən, ödənişlərin edilməməsi) baş verdikdə, kreditor adətən mülkiyyətin müsadirəsi üçün məhkəmə qərarı almağa çalışır. Normal halda ipoteka kreditoruna defolt anından etibarən əmlak dərhal sahib olmaq hüququ verir (bu, ipoteka verənin əmlak üzərində hüquqi mülkiyyət sahibi olması anlayışına əsaslanır), lakin praktikada əksər ipoteka müqavilələri borcalan öhdəlikləri yerinə yetirdiyi müddətdə kreditorun məhkəmə qərarı olmadan mülkiyyəti ələ keçirməsini qadağan edir. Yaşayış məqsədli və borcalanın yaşadığı daşınmaz əmlaklar üzrə isə istənilən halda məhkəmə qərarı tələb olunur.

Standart icra yolu odur ki, kreditor məhkəməyə müraciət edərək mülkiyyətin müsadirəsi haqqında iddia qaldırır və əgər bu iddia təmin edilərsə, kreditorun sakinləri çıxarmasına və əmlakı sataaraq borcu geri qaytarmasına icazə verilir. Məhkəmə iddiası, adətən, satışdan əldə olunan vəsait borcu tam ödəmədiyi halda (qalan kredit məbləği və xərclər) əlavə pul tələbi ilə müşayiət olunur və ya onun ardınca qaldırılır. Qeyd edilməlidir ki, ingilis hüququnda texniki cəhətdən *forklujur* (*foreclosure*) da mövcuddur, burada kreditor əmlakı satmaq əvəzinə birbaşa mülkiyyətə keçir.

İngilis hüququnda Foreclosure (Forklujur). Forklujur (*foreclosure*), ingilis hüququnda kreditorun borcalanın əmlakı üzərindəki ipoteka hüququnu həyata keçirərək həmin əmlakı sahib olması prosesidir. Bu, borcalan öhdəliklərini yerinə yetirmədikdə – yəni əsasən kredit və ya faiz ödənişlərini vaxtında ödəmədikdə – kreditorun başlada biləcəyi ən sərt tədbirlərdən biridir.

Forecloujurun ən mühüm xüsusiyyəti odur ki, əmlak kreditorun tam və qeyd-şərtsiz mülkiyyətinə keçir. Forklujurun əsas məqsədi ipoteka təminatı olan əmlak üzərində borcalanın hüquqlarına son qoyaraq, kreditorun əmlakı tam mülkiyyət hüququ qazanmasını təmin etməkdir. Nəticədə, borcalan əmlakı geri ala bilmir və kreditor əmlakın gələcəkdə satışından əldə olunacaq gəlir borcu tam bağ-

lamadığı halda, əlavə pul tələb etmək hüququndan da imtina etmiş olur. Əksinə, əmlakın dəyəri borcdan çox olarsa, artıq məbləğ də borcalana qaytarılmır, çünki bütün hüquqlar kreditor tərəfindən əldə edilir. Law of Property Act 1925-ə (xüsusilə də 101 və 103-cü maddələrə) əsasən, İngiltərə və Uelsdə forklojur tətbiq olunduqda, borcalanın “equitable right of redemption” hüququ, yəni borcu ödəyib əmlakı geri alma imkanı, tamamilə ləğv olunur və əmlak kreditorun tam mülkiyyətinə keçir. Bu səbəbdən, məhkəmələr forclojurun sərtliyini nəzərə alaraq, əsasən “order for sale” – əmlakın məhkəmə qərarı ilə satılması metoduna üstünlük verirlər. Bu üsulda əmlak satılır, borc və xərclər ödənilir, qalan məbləğ isə borcalana qaytarılır. Əgər satış məbləği kifayət etməzsə, kreditor əlavə pul tələbi qaldıra bilər.

İngilis hüququnda forklojurun tətbiqi. Ənənəvi olaraq, İngiltərə və Uelsdə forklojur, əsasən ipoteka kreditorunun məhkəmədən rəsmi qərar alması ilə həyata keçirilir. Forklojurun tətbiqi, artıq müasir hüquqda nadir hallarda rast gəlinir (Megarry, & Wade, 2019). Çünki məhkəmələr, adətən, bu üsulu çox sərt hesab edir və əksər hallarda əmlakın satışına (order for sale) üstünlük verirlər. Borcalanın qorunması məqsədilə, məhkəmələr, mümkün qədər borcalanın əmlakı sataraq qalan məbləği geri almasını təmin edən, daha ədalətli icra vasitələrini seçirlər.

Forklojurun hüquqi əsasları əsasən “Law of Property Act 1925” (Əmlak Hüququ haqqında Qanun 1925), xüsusilə də bu qanunun 101 və 103-cü maddələrində əks olunmuşdur. Burada ipoteka kreditorunun hüquqları, o cümlədən foreclosuresdan istifadə qaydaları və bunun məhkəmə nəzarətində həyata keçirilməsi qaydası tənzimlənir. Forklojur indi nadir hallarda istifadə olunmaqla yanaşı çox vaxt ipoteka müqaviləsi ilə də qadağan edilir, çünki əmlakın satılması və çatışmazlıq məbləği üzrə pul tələbinin irəli sürülməsi daha ədalətli və praktik hesab olunur.

Digər bir vasitə, xüsusilə kirayəyə verilən və ya kommersiya ipotekaları üçün, *LPA 1925-in 109-cu maddəsi* əsasında kreditorun gəlirləri toplamaq və ya əmlakı idarə etmək üçün nümayəndə (receiver) təyin etməsidir. Bütün hallarda proses məhkəmənin nəzarəti altında aparılır və borcalan müdafiə tədbirləri qaldıra bilər (məsələn, kreditor tərəfindən prosedur qaydalarının pozulması, yaxud istehlakçıların müdafiəsi qanunlarına əsaslanaraq ipoteka müqaviləsinin ədalətsiz olması argumenti ilə). Mübahisələr, həmçinin, əgər onlar tənzimləyici qaydalara uyğunluq və istehlakçı hüquqları ilə bağlıdırsa, *Maliyyə Ombudsmanı Xidməti* vasitəsilə də həll edilə bilər, lakin yekun icra (məsələn, çıxarılma və ya satış) üçün mütləq məhkəmə qərarı tələb olunur (Civil Code of Azerbaijan, n.d.).

İpoteka hüquqlarının təhkim edilməsi (Hüquqların keçməsi, ötürülməsi). Böyük Britaniya hüququna əsasən, kreditor müqavilə ilə qadağan edilmədiyi halda, ipotekanı (borcu və ona bağlı təminat hüququnu) ümumiyyətlə borcalanın razılığı olmadan başqa bir maliyyə institutuna təhkim edə (ötürə) bilər. 1925-ci il *Əmlak Hüququ haqqında Qanun (LPA 1925) 136-cı maddəsi* borcun hüquqi təhkim edilməsi (ötürülməsi) üçün formal qaydaları müəyyən edir: təhkim (ötürülmə) yazılı formada olmalı, təhkim edən tərəfindən imzalanmalı və borcalana (debtor) rəsmi bildiriş göndərməlidir.

Bu tələblərə riayət edildikdə, ötürülmə “hüquqi” (legal assignment) hesab olunur və yeni kreditor (assignee) borcu öz adına məhkəmədə tələb edə bilər; əks halda, təhkim yalnız “ədalət hüququ əsasında” (equitable assignment) qüvvədə olur.

Ən mühüm məqam odur ki, ipoteka borcu ötürüldükdə, ona bağlı təminat da (əmlak üzərində yüklülük) avtomatik olaraq həmin borcla birlikdə keçir. Praktikada ilkin kreditor, adətən, təhkim və ya transfer aktı (deed of assignment/transfer) imzalayır və borcalana yeni ipoteka sahibinin kimliyi barədə bildiriş göndərilir. 2002-ci il Torpaq Qeydiyyatı haqqında Qanun (Land Registration Act 2002) isə yeni kreditorun yüklülüynün sahibi kimi reyestrə qeydiyyatı alınmasına imkan verir. Lakin qeydiyyat başa çatmamışdan əvvəl də, borcu almaq və onun ödənilməsi barədə qəbz vermək hüququ olan yeni kreditor LPA 1925-ə əsasən ipoteka sahibinin satış hüququnu həyata keçirə bilər (Hudson, 2022, pp. 899-903).

Məhkəmə təcrübəsi bu prinsipi təsdiqləyir: məsələn, Skelwith (Leisure) Ltd v. Armstrong (2015) işində (Walker Morris commentary on the power of sale and assignment (UK case *Skelwith (Leisure) Ltd v. Armstrong*), n.d.) Ali Məhkəmə qərara aldı ki, hələ Torpaq Reyestrində qeydiyyatdan keçməmiş

ədalət əsasında hüquq sahibi (assignee) də satış hüququnu həyata keçirə bilər, çünki o, borcu toplamaq və onun ödənilməsi barədə etibarlı qəbz vermək səlahiyyətinə malikdir (*Shelter Legal resource on mortgage possession process and lender's remedies in England & Wales, n.d.*).

Bu, ingilis hüququnda formanı deyil, mahiyyəti önə çəkdiyini göstərir. Ümumilikdə, Böyük Britaniyanın sistemi güclü şəkildə ikinci dərəcəli ipoteka bazarını təmin edir, burada ipotekalar satılır və ya sekuritizasiya olunur, borcalanın vəziyyəti isə əsasən dəyişmir – sadəcə kreditorun kimliyi dəyişir. Borcalan, adətən, hüquqların ötürülməsinə etiraz edə bilmir və yeni kreditorla işləməli olur, lakin borcalanın hüquqları (məsələn, borcu ödəməklə ipotekanı ləğv etmək hüququ) yeni kreditor qarşısında da qüvvədə qalır.

Azərbaycan ipoteka hüquqi çərçivəsi. Qanunvericilik və tənzimləmə məsələləri:

Azərbaycanda ipotekalar əsasən Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsi və 2005-ci ildə qəbul edilmiş (daha sonradan dəyişikliklər edilmiş) “İpoteka haqqında” Qanun ilə tənzimlənir. Mülki Məcəllə (269-cu maddədən başlayaraq) ipotekanı daşınmaz əmlak üzərində girov (təminat hüququ) forması kimi müəyyən edir və ipotekanın əsas öhdəlikdən (kreditdən) asılı olan əlavə hüquq (accessory right) olduğunu təsdiqləyir. Həmçinin, Mülki Məcəllə ipoteka sahibinə (təminatlı kreditor) borcalan öhdəliyi yerinə yetirmədikdə ipoteka predmetinin dəyərindən digər kreditorlardan üstün qaydada ödənilmə (təminat alma) hüququ verir.

Əhəmiyyətli məqam ondan ibarətdir ki, Azərbaycan qanunvericiliyi, bir çox mülki hüquq sistemləri kimi, kreditorun sadəcə defolt halında əmlakı öz adına keçirməsini nəzərdə tutan hər hansı şərti qadağan edir – kreditor yalnız qanuni icra prosedurları çərçivəsində əmlakı sata bilər, lakin xüsusi razılaşma ilə birbaşa sahib ola bilməz (bu, ümumi hüquqda “equity of redemption” anlayışının qorunması ilə oxşardır).

2005-ci il “İpoteka haqqında” Qanun ipoteka hüququnun yaranması, qeydiyyatı və icrası ilə bağlı ətraflı qaydalar müəyyən edir. Həmin Qanunun 1-ci maddəsinə əsasən, ipoteka öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrdə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınan əşyaların girovudur. Bu qanun, həmçinin, “ipoteka kağızı” (mortgage bond/leaf) anlayışını təqdim edib – bu, ipoteka hüququnu ifadə edən qiymətli kağız (sənədsiz adlı qiymətli kağız) və ya sertifikatdır. Bu mexanizm əsasən maliyyələşdirməni asanlaşdırmaq və ipoteka kreditlərinin ötürülməsini təmin etmək üçün nəzərdə tutulmuşdur, lakin praktiki olaraq Azərbaycanda ipoteka kağızları daha çox müəyyən yenidən maliyyələşdirmə proqramlarında (məsələn, Azərbaycan İpoteka Fondu vasitəsilə) istifadə olunub.

İcra əsasları və mübahisələrin səbəbləri. Azərbaycanda ipotekanın icrasının əsas səbəbi borcalanın təminat altına alınmış öhdəliyi (ən çox hallarda kreditin ödənişini) yerinə yetirməməsidir. “İpoteka haqqında” Qanun defolt hallarında icra əsaslarını müəyyən edir – məsələn, Qanunun 1.0.6-cı maddəsinə istinad edilən 34-cü maddəsi kreditorun ipotekanın icrasına başlamaq üçün biləcəyi halları sadalayır. Bu hallar, adətən, ödənişin gecikməsi və ya müqavilə ilə müəyyən edilmiş digər öhdəliklərin pozulmasıdır.

Defolt təsdiqləndikdən sonra kreditor, bir qayda olaraq, borcalana bildiriş verməlidir. Xüsusilə, Azərbaycan qanunvericiliyi ipoteka predmetinin satılmasına başlamazdan əvvəl borcalana ən azı 21 gün əvvəl rəsmi icra bildirişi göndərməyi tələb edir. Bu müddət borcalana defoltu aradan qaldırmaq və ya borcu ödəməklə vəziyyəti düzəltmək üçün son imkan yaradır. Azərbaycanda ipoteka mübahisələri çox vaxt faizlərin və cərimələrin hesablanması ətrafında yaranır (məsələn, məhkəmənin müsadirə barədə qərarından sonra faizlərin davam edib-etməməsi – bu məsələ Konstitusiyaya Məhkəməsinə qədər gedib çıxmışdır, “Məmmədova işi” kimi tanınır). Digər mübahisələr əsasən icra zamanı prosedur qaydalarına riayət olunması ilə bağlıdır: borcalana bildirişin düzgün göndərilib-göndərilməməsi, satış prosesinin qanunauyğun keçirilib-keçirilməməsi, bankın tələb etdiyi cərimə faizlərinin qanuniliyinə dair məsələlər.

Həmçinin, borcalanın borcu son anda ödəyərək əmlakı geri alma hüququ (redemption) ilə bağlı mübahisələr olur və ya hərrac qiymətinin bazar dəyərindən xeyli aşağı olması barədə iddialar irəli

sürülür. Ödəniş çətinliyi yaşayan borcalanlar çox vaxt bu arqumentlərdən məhkəmədə istifadə edərək məcburi satışın qarşısını almağa və ya onu ləngitməyə çalışırlar. Lakin Böyük Britaniyadan fərqli olaraq, Azərbaycanda kreditorların borcalanlarla davranışını tənzimləyən MCOB tipli geniş tənzimləyici qaydalar və ya məhkəməqabağı protokol yoxdur – münasibətlər daha çox müqavilə öhdəliklərinə əsaslanır, yalnız ümumi *vicdanlılıq prinsipi* (good faith) və “İpoteka haqqında” Qanunda nəzərdə tutulmuş prosedurlar kreditorun davranışına müəyyən hədd qoyur.

İcra Proseduru və Məhkəmə Təcrübəsi. Praktikada Azərbaycanda ipoteka icrası çox vaxt məhkəmə sistemi vasitəsilə həyata keçirilir, baxmayaraq ki, “İpoteka haqqında” Qanun müəyyən hallarda məhkəmədənəkar satışa da imkan verir. Adətən defolt baş verdikdə, kreditor məhkəməyə müraciət edərək ipoteka predmetinin satışına və borcalanın çıxarılmasına dair qərar alır. Məsələn, əvvəlki dövrlərə aid məlum işlərdən birində bank borcalanın mənzilinin hərracda satılması, əldə olunan məbləğin kreditin ödənilməsinə yönəldilməsi (əsas borc, faizlər və cərimələr daxil olmaqla) və borcalan ilə ailəsinin mənzildən çıxarılması barədə məhkəmə qərarı almışdır. Qərarda həmçinin göstərilmişdir ki, hərracdən əldə olunan məbləğ borcu tam ödəməzsə, qalan hissə borcalanın digər əmlakı hesabına icra edilə bilər. Bu, o deməkdir ki, Azərbaycan hüququnda da borcalan ipoteka predmetinin dəyəri borcu ödəməyə çatmadıqda, qalan borc üçün şəxsi məsuliyyət daşıyır – bu yanaşma Böyük Britaniyadakı praktika ilə oxşardır.

Hərrac prosesi Mülki Prosessual Məcəllə və “İpoteka haqqında” Qanuna uyğun olaraq məhkəmə icraçıları tərəfindən həyata keçirilir. Qanun ipoteka predmetinin hərracla satışını tənzimləyir – əmlakın qiymətləndirilməsi, borcalana borcu ödəmək üçün imkan verilməsi və digər prosedurlar nəzərdə tutulur. Hətta bəzi hallarda, ipoteka predmetinin borcun ödənilməsi əvəzində qiymətləndiricinin hesabında göstərilən bazar dəyəri ilə tələbkara (ipoteka saxlayana) təklif olunması qaydası da müəyyən olunur. Bu “İcra haqqında” Qanunun 53.1-ci maddəsində əksini tapmışdır. Beləliklə, Azərbaycanda birbaşa müsadirə (strict foreclosure) qadağan edilsə də, müəyyən şərtlər daxilində kreditorun əmlaka sahib olması mümkündür.

Məhkəmə təcrübəsi göstərir ki, icra prosesi hər zaman məhkəmənin nəzarəti altındadır: hətta ipoteka müqaviləsi notarial qaydada təsdiqlənmiş və borcalanın defolt halında könüllü yaşayış yerindən çıxması ilə bağlı müddəa ehtiva etmiş olsa belə (məsələn, “Məmmədova işi”), icra, adətən, məhkəmə və icra xidməti vasitəsilə həyata keçirilir (Plenum of the Constitutional Court of Azerbaijan Resolution, 2009). Bu, borcalana müdafiə vasitələrinə müraciət etmək və ya möhlət istəmək imkanı verir, baxmayaraq ki, Mülki Məcəllənin müddəaları kreditorun hüquqları baxımından kifayət qədər sərtidir. Azərbaycan təcrübəsində qiymətləndirmənin mühüm rolu var: hərracdən əvvəl əmlakın dəyəri müəyyən edilir və bu qiymət başlanğıc təklif kimi götürülür. Qanunun məqsədi satışın şəffaf və ədalətli keçirilməsini təmin etməkdir, lakin borcalanlar çox vaxt qiymətləndirmənin aşağı olduğunu və ya hərrac nəticəsinin ədalətsiz olduğunu iddia edərək məhkəməyə müraciət edirlər.

Ümumilikdə, Azərbaycan sistemi mərhələli və formalist yanaşmanı nəzərdə tutur: defolt barədə bildiriş, 21 günlük gözləmə müddəti, məhkəmə qərarı, hərrac, əldə edilən məbləğin bölüşdürülməsi və mənzildən çıxma. Gecikmələr nadir deyil – məsələn, hərrac vaxtında keçirilmədikdə və ya hüquqi mübahisələr yarandıqda, şikayət verildikdə, faizlər və cərimələr yığılmaqda davam edir və bu da əlavə məhkəmə çəkişmələrinə gətirib çıxarır. Böyük Britaniyadan fərqli olaraq, Azərbaycanda maliyyə xidmətləri üzrə mübahisələrə baxan ayrıca, məcburi səlahiyyətli ombudsman institutu mövcud deyil. Buna görə də əksər mübahisələr məhkəmədə və ya bəzən bank ilə borcalan arasında vasitəçilik (mediasiya) yolu ilə həll edilir.

İpoteka hüquqlarının ötürülməsi. Azərbaycan qanunvericiliyi təminat altına alınmış borcun və ipotekanın yeni kreditora ötürülməsinə icazə verir və bu, Böyük Britaniyadakı qaydaya bənzərdir. Lakin proses öhdəliklər hüququ və xüsusi ipoteka qanunları ilə tənzimlənir. “İpoteka haqqında” Qanunun 28.1. İpoteka ilə təmin edilmiş tələb başqasına keçdikdə həmin tələbin təminatı olan ipoteka ona keçir.

Tələbin keçdiyi şəxs ipoteka saxlayanın hüquq və vəzifələrini əldə edir. Başqa sözlə, kreditor tərəfindən təmin edilmiş kredit üzrə tələbin ötürülməsi bu kredit üzrə ipotekaya da şamil olunur.”

Qanun daha da dəqiqləşdirir ki, ipoteka müqaviləsinə əsasən kreditorun bütün hüquqları yeni kreditorun xeyrinə keçir – ötürülmüş öhdəlik hüdudunda. Bu ötürmənin tam qüvvədə olması üçün müəyyən şərtlərə əməl edilməlidir: İlkin kreditor ipoteka ilə bağlı bütün sənədləri və ya faktiki olaraq təminatı yeni kreditora verməli, yaxud yeni kreditor rəsmi razılıq verməlidir. Bu, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində ipoteka hüququnun sahibinin dəyişdirilməsi ilə müşayiət olunur, çünki ipoteka Azərbaycanda qeydiyyatla alınmalı hüquqlardandır. İpoteka müqaviləsi dövlət qeydiyyatına alındığı andan qüvvəyə minir (“İpoteka haqqında” Qanunun 10.4-cü maddəsi).

Azərbaycan qanunvericiliyində maraqlı bir xüsusiyyət də ipoteka kağızı (mortgage bond/leaf) mexanizmidir: Əgər ipoteka kağızı buraxılıbsa, həmin Kağızın ötürülməsi ilə ipoteka hüquqlarını da avtomatik olaraq yeni sahibə keçirir. “İpoteka haqqında” qanunun 20.2-1-ci maddəsinə əsasən Daşınmaz əmlak üzərində ipoteka hüququnu təsbit edən ipoteka kağızı üzrə hüquqlar başqa şəxsin adına rəsmiləşdirildikdə, ipoteka müqaviləsi həmin şəxsə təqdim edilir və həmin şəxs ipoteka müqaviləsi üzrə ipoteka saxlayanın bütün hüquq və vəzifələrini əldə edir (Hüseynov, 2020). Bu, nizamlı qiymətli kağızın *indossamentlə* ötürülməsinə bənzər mexanizmdir. Lakin bu üsul əsasən dövlət dəstəyi ilə maliyyələşdirilən ipoteka proqramlarında tətbiq olunur. Özəl kredit münasibətlərində isə ötürülmə, adətən, Mülki Məcəllənin tələblərinə uyğun olaraq yazılı formada tələbin güzəşti müqaviləsi vasitəsilə həyata keçirilir və borcalana rəsmi bildiriş göndərilir.

Borcalanın razılığı tələb olunmur. Lakin borcalana bildiriş göndərilməlidir (İpoteka Haqqında Qanun 20.7-ci maddə); ondan sonra yeni kreditor ipotekanı icra edə bilər. Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin satışı və ya sekuritizasiyası Böyük Britaniyadakı qədər geniş yayılmayıb, amma bunun üçün hüquqi baza mövcuddur.

Məhkəmə təcrübəsində hüququn ötürülməsindən sonra mübahisə yarandıqda, yeni kreditor mütləq *indossamenti* və (əgər tələb olunursa) reyestrdəki qeydiyyat barədə sənədləri təqdim etməklə öz legitimliyini (*locus standi*) sübut etməlidir.

Müqayisəli təhlil. İpoteka hüquqlarının quruluşu: Həm Böyük Britaniya, həm də Azərbaycan sistemləri ipotekanı əsas öhdəliyin (kreditin qaytarılması) icrası üçün daşınmaz əmlak üzərində təminat hüququ kimi qəbul edir. Hər iki yurisdiksiyada ipoteka əlavə (*accessory*) hüquq hesab olunur – o, əsas borcun mövcudluğundan asılıdır və borc ödənildikdə qüvvədən düşür. Azərbaycan hüququ bu bağlılığı açıq şəkildə təsbit edir, ingilis ümumi hüququ isə ipotekanı borcu təmin edən vasitə kimi uzun müddətdir qəbul edir və borc ödənildikdə ipotekanın ləğv olunduğunu tanıyır.

Struktur baxımından fərq ondadır ki, Böyük Britaniya hüququ tarixi olaraq *hüquqi (legal) və ədalət (equitable)* ipotekaları fərqləndirmiş və mülkiyyətin ikili təbiəti (borcalanın *redemption* hüququnu saxlaması ilə birlikdə) üzərində qurulmuşdur (Pinsent Masons guide on assignment and novation under English law, n.d.). Azərbaycan isə, mülki hüquq ənənələrinə uyğun olaraq, ipotekanı mülkiyyətin məhdudiyyəti (yüklülük) kimi formalaşdırır, mülkiyyətin keçirilməsi kimi yox. Lakin funksional baxımdan nəticə eynidir – borcalan defolt qədər mülkiyyət və istifadə hüququnu saxlayır, defolt olduqda isə kreditor əmlakı ələ keçirmək və ya satmaq imkanına malik olur.

Hər iki sistem *pactum commissorium-u* (proses olmadan əmlakın avtomatik olaraq kreditorun mülkiyyətinə keçməsinə) qadağan edir: Böyük Britaniyada bu qadağa *equity* tərəfindən təmin olunub, Azərbaycanda isə Mülki Məcəllə belə şərtləri etibarsız hesab edir. Nəticə etibarilə, hər iki hüquq sistemi borcalanın ipotekanı son anda ödəməklə əmlakı geri alma (*redemption*) hüququnu qoruyur – Böyük Britaniyada bu hüquq əmlak satılana və ya məhkəmə qərarı ilə *foreclosure* verilənədək davam edir, Azərbaycanda isə borcalan hərraca qədər və ya kreditorla razılaşaraq borcu ödəməklə satışı dayandıra bilər.

İcra əsasları və başlama şərtləri: Hər iki yurisdiksiyada icranın əsası borcalanın defoltu (adətən, ödənişin edilməməsi) hesab olunur. Böyük Britaniya ipotekalarında akselerasiya şərti olur – yəni bir

ödəniş buraxıldıqda, kreditor bütün məbləği dərhal tələb edə və icraya başlaya bilər. Azərbaycan Mülki Məcəlləsi və “İpoteka haqqında” Qanun da oxşar yanaşmanı qəbul edir – müqavilə öhdəliyi pozulduqda kreditor borcu tələb edə və ipotekanı icra edə bilər. Lakin Azərbaycan qanunvericiliyində bununla əlaqədar məhdudiyyət müəyyən edən qaydalar var. Belə ki, İpoteka haqqında Qanunun 34.1.1-ci maddəsinə görə əsas öhdəliyin, yaxud onun bir hissəsinin icrasının 90 təqvim günü və daha çox müddətə gecikdirilməsi tutmanın ipoteka predmetinə yönəldilməsi hüququnun yaranmasının borcalanın xeyrinə olan sərt tələblərindən biridir.

Fərq ondan ibarətdir ki, Böyük Britaniya hüququnda icraya başlamaq üçün formal bildiriş qanuni şərt deyil (baxmayaraq ki, praktiki olaraq kreditorlar defolt barədə bildiriş göndərir və Pre-Action Protocol tələblərinə əməl etməlidirlər), Azərbaycan qanunvericiliyi isə məcburi qaydada 21 günlük yazılı bildiriş nəzərdə tutur. Bu bildiriş qanuni şərtidir və borcalana borcu ödəyib satışdan yayınmaq üçün son şans verir. Bundan başqa, Böyük Britaniya kreditorları FCA qaydalarına əsasən, məhkəməyə müraciət etməzdən əvvəl müxtəlif güzəşt imkanlarını sınamaq məcburiyyətindədirlər; Azərbaycanda isə belə tənzimlənmiş öhdəlik yoxdur. Bu səbəbdən Böyük Britaniya borcalanlarının daha çox alternativli olur (kreditin restrukturizasiyası, faizlərin müvəqqəti dondurulması, dövlət dəstək - proqramları və s.), Azərbaycanda isə borcalan daha çox bankın iradəsindən və ya hökumət təşəbbüslərindən (məsələn, subsidiyalı refinans proqramları) asılıdır.

İcra Prosedurları: İcra prosesləri də hüquq sistemlərinin fərqinə görə dəyişir. Böyük Britaniyada yaşayış məqsədli daşınmaz əmlak üzrə icra demək olar ki, həmişə məhkəmədə possession order alınması ilə başlayır. Qərardan sonra kreditor məhkəmə icraçıları vasitəsilə borcalanı çıxarır və əmlakı satır. Satış, adətən, xüsusi vasitəçilər (estate agents) vasitəsilə açıq bazarda həyata keçirilir və məhkəmə tərəfindən birbaşa idarə olunmur. Lakin kreditorun borcalana qarşı *vicdanlı davranmaq və bazar qiymətinə uyğun satış həyata keçirmək öhdəliyi* vardır (məsələn, *Cuckmere Brick Co. v. Mutual Finance* işi).

Azərbaycanda isə məhkəmə iştirakı daha genişdir. Məhkəmə qərarında əmlakın *hərracda satılması* xüsusi olaraq göstərilir və satış dövlət tərəfindən təyin olunmuş hərrac mərkəzləri vasitəsilə aparılır. Bu, nəticələrə təsir edir: açıq bazar satışı əmlakı daha yüksək qiymətə satmağa imkan verə bilsə də, məcburi hərraclar bəzən daha aşağı qiymətlə nəticələnir. Böyük Britaniya kreditoru əmlakı dəyərindən xeyli aşağı satsa, borcalan fərqi tələb edə bilər, Azərbaycanda isə borcalan çox vaxt hərrac nəticəsini yalnız ciddi qanun pozuntusu olduqda ləğv edə bilər. Lakin Azərbaycan qanunvericiliyində maraqlı məqamlardan biri odur ki, əgər 21 gün ərzində ipotekaya tutmanın yönəldilməsi barədə məhkəməyə şikayət edilmədikdə, tutma ipoteka saxlayanın ipoteka müqaviləsinə, yaxud ipoteka kağızına əsaslanan tələbi üzrə notariusun icra qeydi əsasında həyata keçirilir. Bu zaman ipoteka predmeti açıq bazarda satılmaqla tələbin könüllü icrası üçün 2 ay müddət müəyyən edilir. Bu halda ipoteka predmeti ipoteka qoyanın əsas öhdəliyin həcmi barədə notariusu təqdim etdiyi arayış əsasında satılır. Açıq bazarda satış qiyməti tərəflərin notariat qaydasında təsdiq olunan razılaşması ilə müəyyən edilir. Yalnız bundan sonra əgər İpoteka predmeti bu müddətdə açıq bazarda satılmadığı halda tələb icra məmuru tərəfindən məcburi qaydada icra edilir (İpoteka haqqında Qanun, maddə 38).

Bundan başqa, Böyük Britaniyada kommersiya ipotekaları üzrə kreditor *receiver* təyin edə bilər və məhkəməsiz gəlir toplaya və hətta əmlakı sata bilər. Azərbaycanda bu instituta tam analoji mexanizm yoxdur, lakin bəzi hallarda ipoteka predmetinin idarəçisi (administrator) təyin oluna bilər, xüsusilə müəssisə ipotekaya qoyulduqda.

Müdafiə vasitələri: Hər iki yurisdiksiyanın məqsədi eynidir – borcun ödənilməsi. Əgər əmlak satıldıqdan sonra borc tam ödənilmirsə, həm Böyük Britaniya, həm də Azərbaycan hüququ borcalanın qalan məbləğ üçün şəxsi məsuliyyət daşdığını nəzərdə tutur. Əksinə, əgər satışdan artıq vəsait qalırsa, bu, borcalana qaytarılmalıdır.

Fərq ondadır ki, Böyük Britaniyada *foreclosure* hüquqi vasitə kimi hələ də nəzərdə tutulur, lakin çox nadir hallarda istifadə olunur. Azərbaycanda isə müəyyən şərtlər daxilində əmlakın kreditorun

mülkiyyətinə verməsi mümkündür – bu, foreclosure-a bənzəyir, amma yalnız ipoteka predmetini əldə etmək təklifini alan tələbkər 7 iş günü ərzində həmin əmlakın qəbulu ilə bağlı iradə ifadəsini bildirməlidir (“İcra haqqında” Qanun mad. 53.1-1).

Borcalanın müdafiəsi baxımından Böyük Britaniya məhkəmələri daha geniş səlahiyyətlərə malikdir: *Ədalət Mühakiməsinin İdarə Edilməsi haqqında Aktlara* əsasən, hakim borcalana ödənişləri hissələrlə ödəmək imkanı verərək müsadirəni dayandıra bilər. Azərbaycanda isə məhkəmələrin belə bir açıq qanuni səlahiyyəti yoxdur; yalnız bankla razılaşma və ya icra prosesinin ləngiməsi nəticəsində borcalan vaxt qazana bilər.

Faizlər və cərimələr: Böyük Britaniya hüququnda müqavilə faizləri borc tam ödənilənə qədər hesablanmağa davam edir, lakin həddindən artıq cərimələr Consumer Rights Act 2015 əsasında ədalətsiz şərt kimi tanınır. Azərbaycanda Mülki Məcəllə və “İpoteka haqqında” Qanun cərimə faizlərinə müəyyən limitlər qoyur; Konstitusiya Məhkəməsinin 2009-cu il qərarı da kreditorların icra prosesi gecikdiyi müddət ərzində əlavə faiz tələb edə bilməsi məsələsinə aydınlıq gətirib. Burada məqsəd kreditorun iqtisadi kompensasiya almasının qarşısını almaqdır.

İpoteka hüquqlarının ötürülməsi: Hər iki ölkədə əsas prinsip eynidir – borc kimin üzərinə keçirsə, ipoteka hüququ da onunla birlikdə keçir. Fərq isə texniki məsələlərdədir. Böyük Britaniyada hüquqların keçirilməsi sadədir: kreditor yazılı güzəşt aktı tərtib edir, borcalana bildiriş göndərilir və yeni kreditor reyestrə qeydiyyatla alınır. Hətta qeydiyyat olmadan da yeni kreditor ipotekanı icra edə bilər. Azərbaycanda isə təhkim daha formalistdir – yazılı müqavilə və çox vaxt reyestrə dəyişiklik zəruridir. Hər iki sistemdə borcalan ipoteka saxlayanın hüquqlarının yeni kreditora ötürülməsinə razılıq vermək məcburiyyətində deyil, yalnız məlumatlandırılmalıdır.

Beynəlxalq Hüquqi Kontekst: Hər iki ölkə *lex situs* prinsipini qəbul edir – daşınmaz əmlak üzərində ipoteka yalnız həmin əmlakın yerləşdiyi ölkənin hüququ ilə tənzimlənir. Buna görə də Böyük Britaniya bankı yalnız Böyük Britaniyada yerləşən əmlaka ipoteka qoya bilər, Azərbaycan bankı isə yalnız Azərbaycandakı əmlaka. Xarici məhkəmə qərarlarının icrası isə ayrıca beynəlxalq müqavilələr çərçivəsində mümkündür.

Nəticə

Nəticə etibarilə, həm Böyük Britaniya, həm də Azərbaycan ipoteka kreditləşməsi və onun icrası üçün oxşar hüquqi əsaslara malikdirlər. Lakin Böyük Britaniya çərçivəsi daha geniş formada borcalan müdafiə mexanizmləri və çevik vasitələr təqdim edir ki, bu da Azərbaycan üçün təkmilləşmə istiqaməti ola bilər. Böyük Britaniya təcrübəsi açıq və dəqiq *məhkəməqabağı prosedurların və tənzimləyici nəzarətin* əhəmiyyətini göstərir – bu tədbirlər ipoteka predmeti üzərində satışın həqiqətən son çıxış yolu olmasını və maliyyə çətinliyi yaşayan borcalanların ədalətli rəftar görməsini təmin edir. Azərbaycan isə Böyük Britaniyanın Pre-Action Protocol modelinə bənzər bir mexanizm qəbul edə bilər – bu zaman kreditorlar məhkəməyə müraciət etməzdən əvvəl alternativləri (kreditin restrukturizasiyası, güzəşt dövrləri və s.) sınaq əhdəliyi daşıyırdılar. Bu, bütün Böyük Britaniya tənzimləmə sisteminin tətbiqi demək olmazdı, sadəcə Mərkəzi Bank və ya qanunverici tərəfindən müəyyən edilmiş uyğunlaşdırılmış qaydalar kreditor hüquqları ilə borcalan müdafiəsi arasında balansı yaxşılaşdırmaqla və mübahisələrin məhkəmələrə çıxmasının qarşısını ala bilərdi.

Digər mümkün islahat istiqaməti *icra mexanizmlərinin səmərəliliyi və şəffaflığı* ilə bağlıdır. Azərbaycanda hərrac sistemi nəzəri cəhətdən şəffafdır, lakin bəzən həm kreditor, həm də borcalan üçün optimal nəticə vermir (aşağı satış qiymətləri, uzanan prosedurlar və s.). Böyük Britaniyanın açıq bazarda satış təcrübəsindən öyrənərək, Azərbaycan müəyyən hallarda kreditorlara məhkəmədənəknar satış imkanı verə bilərdi (borcalana bildiriş göndərməklə və sui-istifadənin qarşısını almaq üçün nəzarət mexanizmləri ilə). Burada əsas prinsiplər – kreditorun vicdanlı davranmaq əhdəliyi və ədalətli bazar qiymətini əldə etmək borcu – Böyük Britaniya məhkəmə təcrübəsində artıq möhkəmlənib. Əslində, Azərbaycan qanunvericiliyi də bu ideyanın müəyyən elementlərini özündə ehtiva edir: məcburi

qiymətləndirmə və çoxmərhələli hərrac prosesi ədaləti təmin etməyə yönəlib. Lakin birinci hərrac uğursuz olduqda, avtomatik olaraq daha aşağı qiymətli ikinci hərraca keçməkdənsə, borcalana və ya kreditora bazarda açıq satış hüququ vermək daha səmərəli ola bilərdi.

İpoteka hüquqlarının ötürülməsi sahəsində isə, Azərbaycanın mövcud qanunvericiliyi kifayət qədər möhkəmdir – yeni kreditor ipotekanın bütün üstünlüklərini və prioritetini əldə edir. Burada əsas tövsiyə icra mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi ilə bağlıdır: ipoteka qeydiyyat sisteminin aydın və əlçatan olması, ötürülmənin vaxtında və şəffaf şəkildə reyestrdə əks olunması. Bundan əlavə, sindikasiya və ya birdən çox kreditorun iştirak etdiyi hallarda *etibarlı nümayəndə (trustee/agent)* institutunun tətbiqi icranı sadələşdirə bilər.

Borcalanların müdafiəsi ilə bağlı olaraq, Azərbaycan beynəlxalq ən yaxşı təcrübələri nəzərdən keçirə bilər – məsələn, Dünya Bankının məsuliyyətli kreditləşmə ilə bağlı tövsiyələri. Böyük Britaniya ümumi hüquq sistemi, Azərbaycan isə mülki hüquq sistemi olsa da, əsas məqsədlər eynidir: ədalət, aydınlıq və səmərəlilik.

Britaniya ümumi hüquq sistemi ilə Azərbaycan mülki hüquq sistemi anlayışları hüquq ənənələrinin fərqli köklərini və işləmə mexanizmlərini ifadə edir. Bu fərq nəticəsində, Britaniya hüquq sistemi çevikliyi və praktik yanaşmanı təşviq edir, Azərbaycan hüquq sistemi isə sabitliyi, dəqiqliyi və normativ aydınlığı ön plana çıxarır. Hər iki yanaşmanın öz müsbət və mənfi cəhətləri var; hüquqi islahatlarda bu fərqliliklər nəzərə alınmalıdır.

Hər hansı islahatlarda Azərbaycanın yerli şərtləri nəzərə alınmalıdır. Böyük Britaniya sistemində güclü institutlar var (xüsusi ixtisaslaşmış məhkəmələr, hüquqi yardım sistemi, Maliyyə Ombudsmanı). Azərbaycanda isə borcalanların hüquqi yardıma çıxışının genişləndirilməsi (məsələn, pulsuz hüquqi məsləhətlər, maliyyə maarifləndirilməsi xidmətləri) borcalanların öz hüquqlarını müdafiə etməsini asanlaşdırır. Digər tərəfdən, Böyük Britaniya da Azərbaycandakı bəzi güclü cəhətləri nəzərə ala bilər – məsələn, icra üçün dəqiq və kodifikasiya olunmuş yol xəritəsinin olması, bu isə proqnozlaşdırıla bilən nəticələr verir.

Beynəlxalq tendensiya (UNCITRAL və digər qurumların təşviq etdiyi kimi (UNCITRAL — Birləşmiş Millətlər Təşkilatının Beynəlxalq Ticarət Hüququ üzrə Komissiyasıdır (United Nations Commission on International Trade Law). 1966-cı ildə yaradılmış bu beynəlxalq qurumun əsas məqsədi, müxtəlif ölkələrin ticarət hüququ normaları arasında harmonizasiya və unifikasiyanı təşviq etməkdir. UNCITRAL, beynəlxalq ticarətdə effektivlik, ədalət və şəffaflığı artırmaq üçün model qanunlar, konvensiyalar və tövsiyələr hazırlayır. Onun hazırlanmış sənədləri bir çox ölkələrdə qəbul olunub və bu, dövlətlər arasında hüquqi riskləri və maneələri azaltmağa kömək edir.)) ondan ibarətdir ki, təminatlı kreditləşməni təşviq edən, amma borcalanı həddindən artıq sərtlikdən qoruyan balanslaşdırılmış qanunvericilik tətbiq edilsin.

Hər iki ölkənin bu sahədə öz töhfəsi var: Böyük Britaniya yüzillik məhkəmə təcrübəsi və istehlakçı yönümlü tənzimləmələri ilə, Azərbaycan isə müasir kodifikasiya olunmuş çərçivəsi ilə.

Ümumiyyətlə, Azərbaycanın ipoteka qanunvericiliyinin Böyük Britaniyada mövcud olan müdafiə mexanizmlərinə daha çox yaxınlaşdırılması (məsələn, məcburi məhkəməqabağı danışıqlar, məhkəmənin defoltların ödənilməsinə möhlət verməsi, satış və ötürülmə prosesinə daha güclü nəzarət) nəticələri yaxşılaşdırardı. Bu müqayisəli təhlil göstərir ki, müxtəlif hüquq sistemlərinə aid olsalar da, ipoteka mübahisələrinin əsas problemləri oxşardır – kreditorun təminat maraqlarını borcalanın əmlak maraqları ilə tarazlaşdırmaq. Bir-birinin təcrübəsindən öyrənməklə, həm Böyük Britaniya, həm də Azərbaycan ipoteka bazarını daha ədalətli və effektiv edə bilər və təminatlı kredit münasibətləri üzrə beynəlxalq hüququn harmonizasiyasına da töhfə verə bilərlər.

Ədəbiyyat

1. Bridge, M. (2017). *Personal Property Law*. 4th Edition, Oxford University Press.

2. Civil Code of Azerbaijan. (n.d.). (Arts. 269-307, on pledge/mortgage definitions and principles). <https://natlex.ilo.org/dyn/natlex2/natlex2/files/download/114484/AZE-114484.pdf>
3. Dixon, M. (2022). *Modern Land Law*. 11th Edition. Routledge.
4. FCA Mortgage Conduct of Business (MCOB) rules on handling mortgage arrears (UK) https://england.shelter.org.uk/professional_resources/legal/possession_and_eviction/mortgage_possession_proceedings/lenders_steps_before_court_action_for_mortgage_arrears
5. Hudson, A. (2022). *Equity and Trusts* (10th Edition). Routledge. See especially Chapter 19: "Mortgages and the Law of Property Act 1925", 899-903.
6. Hüseynov, C.A. (2020). İpoteka hüququ üzrə məhkəmə təcrübəsi. *Azərbaycan Hüquq Jurnalı*, (2).
7. Law of Property Act 1925 (UK), sections 101 and 106 (statutory power of sale). <https://www.walkermorris.co.uk/comment-opinion/does-an-equitable-owner-of-a-legal-charge-have-a-power-of-sale/>
8. Megarry, R. E. & Wade, H. W. R. (2019). *The Law of Real Property*. 9th Edition, Sweet & Maxwell.
9. Pinsent Masons guide on assignment and novation under English law (explaining LPA 1925 formalities for legal assignments) <https://www.pinsentmasons.com/out-law/guides/assignment-and-novation>
10. Plenum of the Constitutional Court of Azerbaijan Resolution (9 July 2009) concerning mortgage enforcement (interpretation of Civil Code Article 449) – facts of *JSC Azernagliyyatbank v. S. Mamedova* (order for auction sale, debt recovery, and eviction), <https://cis-legislation.com/document.fwx?rgn=29602#:~:text=Court%2C%20having%20satisfied%20the%20claim,direct%20debt%20repayment%20to%20other>
11. *Shelter Legal* resource on mortgage possession process and lender's remedies in England & Wales, https://england.shelter.org.uk/professional_resources/legal/possession_and_eviction/mortgage_possession_proceedings/legal_framework_for_mortgage_arrears_repossession
12. *Walker Morris* commentary on the power of sale and assignment (UK case *Skelwith (Leisure) Ltd v. Armstrong*) <https://www.walkermorris.co.uk/comment-opinion/does-an-equitable-owner-of-a-legal-charge-have-a-power-of-sale>

Daxil oldu: 10.06.2025

Qəbul edildi: 19.09.2025