ELMİ TƏDQİQAT Oktyabr 2026, Cild: 6, Sayı: 10, s. 183−197
SCIENTIFIC RESEARCH October 2026, Volume: 6, Issue: 10, pp. 183−197
DOI: https://doi.org/10.36719/2789-6919/64/183-197

Ümumi mülkiyyət anlayışının və növlərinin normativ ifadəsi: Azərbaycan hüququ və müxtəlif hüquq sistemlərinin müqayisəli təhlili

İsmayıl Qəribli

Xülasə. *Ümumi mülkiyyət eyni əşya üzərində iki və ya daha çox şəxsin mülkiyyət hüququnun mövcudluğu ilə səciyyələnən və hüququn həyata keçirilməsinin xüsusi təşkilini tələb edən çoxsubyektli hüquqi rejimdir. Tədqiqatın məqsədi Azərbaycan hüququnda ümumi mülkiyyət anlayışının, paylı və birgə mülkiyyət növlərinin normativ ifadəsini sistemləşdirmək və həmin tənzimləməni seçilmiş xarici hüquq sistemləri ilə müqayisə etməkdir. Təhlilə Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə yanaşı Mənzil, Torpaq və Ailə məcəllələri, ipoteka, mənzil fondunun özəlləşdirilməsi, ailə kəndli təsərrüfatı, notariat və daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında qanunvericilik daxil edilmişdir. Müqayisəli hissədə Türkiyə, İsveçrə, Almaniya, Avstriya və Fransa hüququnun normativ və doktrinal modelləri nəzərdən keçirilmişdir. Nəticələr göstərir ki, Azərbaycan hüququnda ümumi mülkiyyət ayrıca mülkiyyət forması deyil, vahid hüquqi obyekt üzərində mülkiyyət hüququnun subyekt tərkibinin çoxluğu ilə xarakterizə olunan rejim kimi çıxış edir. Pay əşyanın fiziki hissəsini deyil, mülkiyyət hüququnda iştirakın hüquqi ölçüsünü ifadə edir, birgə mülkiyyət isə iştirakçıları birləşdirən xüsusi hüquqi ümumiliklə əlaqələnir. Müqayisəli təhlil əsasında Mülki Məcəllədə paylı mülkiyyətin ayrıca normativ tərifinin verilməsi və əsas əşyaya ayrılmaz bağlı payların hüquqi rejiminin ümumi səviyyədə dəqiqləşdirilməsi təklif olunur.*

Açar sözlər: *mülkiyyət hüququ, ümumi mülkiyyət, paylı mülkiyyət, birgə mülkiyyət, pay, çoxsubyektli mülkiyyət, ipoteka, ailə əmlakı*

Naxçıvan Dövlət Universiteti, dissertant, Naxçıvan, Azərbaycan
E-poçt: ismayilgaribli@ndu.edu.az
Daxil oldu: 24 Mart 2026; Qəbul edildi: 27 İyun 2026; Onlayn dərc edildi: 30 Oktyabr 2026
© Müəllif(lər) 2026. Bu açıq girişli məqalə Creative Commons Attribution–NonCommercial 4.0 Beynəlxalq Lisenziyasının (CC BY-NC 4.0) şərtlərinə uyğun olaraq yayımlanmışdır.

Normative Expression of the Concept and Types of Common Ownership: A Comparative Analysis of Azerbaijani Law and Different Legal Systems

Ismayil Garibli

Abstract. *Common ownership is a multi-subject legal regime in which two or more persons hold ownership rights in the same object and the exercise of those rights requires a special form of coordination. This study aims to systematize the normative expression of common ownership, co-ownership by shares and joint ownership in Azerbaijani law and to compare the Azerbaijani model with selected foreign legal systems. The analysis covers the Civil Code of the Republic of Azerbaijan together with the Housing, Land and Family Codes and legislation on mortgage, privatization of housing stock, family farms, notarial acts and state registration of immovable property. The comparative part examines normative and doctrinal approaches in Turkish, Swiss, German, Austrian and French law. The findings indicate that common ownership in Azerbaijani law should be understood not as an autonomous form of ownership but as a legal regime characterized by a plurality of right-holders in relation to one legal object. A share represents the legal measure of participation in the ownership right rather than a physical part of the thing, while joint ownership is connected with a specific legal community linking the participants. On the basis of the comparative analysis, the article proposes introducing a separate statutory definition of co-ownership by shares into the Civil Code and clarifying the general legal regime of shares that are functionally inseparable from a principal property.*

Keywords: *ownership, common ownership, co-ownership by shares, joint ownership, share, multi-subject ownership, mortgage, marital property*

Nakhchivan State University, PhD Candidate, Nakhchivan, Azerbaijan
E-mail: ismayilgaribli@ndu.edu.az
Received: 24 March 2026; Accepted: 27 June 2026; Published online: 30 October 2026
© The Author(s) 2026. This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0).

Giriş

Mülkiyyət hüququnun klassik modeli əşyanın müəyyən şəxsə mənsub olması və həmin şəxsin əşya üzərində sahiblik, istifadə və sərəncam səlahiyyətlərini həyata keçirməsi üzərində qurulur. Bununla belə, mülki dövriyyədə eyni əşyanın eyni vaxtda iki və ya daha çox şəxsin mülkiyyətində olması geniş yayılmış hüquqi vəziyyətdir. Vərəsəlik, əmlakın birlikdə əldə edilməsi, nikah, özəlləşdirmə, çoxmənzilli binada sahə əldə edilməsi, ailə kəndli təsərrüfatı və digər hüquqi faktlar nəticəsində eyni obyekt üzərində bir neçə mülkiyyətçi statusu yarana bilər.

Belə vəziyyətdə mülkiyyət hüququnun məzmunu prinsip etibarilə dəyişmir, dəyişən onun subyekt tərkibi və səlahiyyətlərin həyata keçirilmə üsuludur. Bir mülkiyyətçinin davranışı digər mülkiyyətçilərin hüquq və mənafelərinə birbaşa təsir etdiyindən ümumi mülkiyyət rejimi fərdi muxtariyyətlə kollektiv marağın uzlaşdırılmasını tələb edir. Bu səbəbdən ümumi mülkiyyət ayrıca mülkiyyət forması kimi deyil, vahid əşya üzərində mülkiyyət hüququnun çoxsubyektli həyata keçirilməsi rejimi kimi izah edilməlidir.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 29-cu maddəsi hər kəsin əmlaka təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə sahib olmaq hüququnu tanımaqla ümumi mülkiyyət münasibətlərinin konstitusion əsasını müəyyən edir (Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, 1995, maddə 29). Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 213.1-ci maddəsi iki və ya bir neçə şəxsin mülkiyyətində olan əşyanın onlara ümumi mülkiyyət hüququ əsasında mənsub olduğunu, 213.2-ci maddə isə ümumi mülkiyyətin paylı və birgə mülkiyyət formasında mövcud ola biləcəyini müəyyən edir. Məcəllənin 213.3-cü maddəsi xüsusi əhəmiyyət daşıyır: qanunvericilikdə birgə mülkiyyətin yaranması ayrıca nəzərdə tutulmadıqda ümumi mülkiyyət paylı mülkiyyət hesab olunur. Deməli, Azərbaycan hüququnda paylı mülkiyyət ümumi model, birgə mülkiyyət isə xüsusi normativ əsas tələb edən rejimdir (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, 1999, maddələr 213.1–213.3).

Məqalənin məqsədi ümumi mülkiyyət anlayışının və növlərinin yalnız Mülki Məcəllə çərçivəsində deyil, Azərbaycan qanunvericiliyinin müxtəlif sahələrində necə ifadə edildiyini müəyyənləşdirmək, xüsusi normativ nümunələri sistemləşdirmək və onları xarici hüquq modelləri ilə müqayisə etməklə ümumi mülkiyyət anlayışının normativ ifadəsinin təkmilləşdirilməsi imkanlarını göstərməkdir.

Metodlar

Tədqiqat normativ-hüquqi təhlil, müqayisəli-hüquqi metod, sistemli şərh və doktrinal mənbələrin məzmun təhlili əsasında aparılmışdır. Azərbaycan hüququ üzrə Mülki Məcəllənin ümumi mülkiyyətə dair normaları əsas götürülmüş, həmin normalar Mənzil, Torpaq və Ailə məcəllələrində, eləcə də ipoteka, mənzil fondunun özəlləşdirilməsi, ailə kəndli təsərrüfatı, notariat və daşınmaz əmlakın dövlət reyestri sahəsindəki xüsusi tənzimləmələrlə sistemli əlaqədə araşdırılmışdır. Müqayisəli hissə üçün Türkiyə, İsveçrə, Almaniya, Avstriya və Fransa hüququnun ümumi mülkiyyətə dair əsas normativ konstruksiyaları və mövzuya aid doktrinal mənbələr seçilmişdir. Müqayisə zamanı payın hüquqi təbiəti, paylı və birgə mülkiyyətin fərqləndirilməsi, iştirakçıların sərəncam imkanları, idarəetmə mexanizmləri və ümumi mülkiyyətin xitamı əsas meyarlar kimi götürülmüşdür. Təhlilin nəticələri Azərbaycan qanunvericiliyində normativ boşluqların müəyyənləşdirilməsi və de lege ferenda təkliflərin əsaslandırılması üçün istifadə edilmişdir.

Nəticələr

1. Ümumi mülkiyyət anlayışının hüquqi mahiyyəti

Ümumi mülkiyyət münasibətinin yaranması üçün iki əsas element birlikdə mövcud olmalıdır: vahid hüquqi obyekt və həmin obyekt üzərində mülkiyyətçi statusuna malik subyektlərin çoxluğu. Bir neçə şəxsin iqtisadi əməkdaşlığı və ya eyni kompleks daxilində müxtəlif əşyaların sahibi olması özlüyündə ümumi mülkiyyət yaratmır. Hüquqlar eyni hüquqi obyektə yönəlməlidir.

Ümumi mülkiyyət hüquqi şəxsin əmlakından da fərqləndirilməlidir. Hüquqi şəxs yaradıldıqda ona verilmiş əmlak bir hüquq subyektinə – hüquqi şəxsə mənsub olur. Ümumi mülkiyyətdə isə ayrıca kollektiv mülkiyyətçi yaranmır, iştirakçıların hər biri bilavasitə mülkiyyətçi statusunu saxlayır. Bu səbəbdən ümumi mülkiyyət mülkiyyət hüququnun məzmununda yeni səlahiyyətlər yaradan ayrıca əşya hüququ deyil, mövcud mülkiyyət hüququnun subyekt tərkibinin mürəkkəbləşməsidir.

Paylı mülkiyyətdə “pay” anlayışı bu quruluşun mərkəzi elementidir. Pay əşyanın konkret fiziki hissəsi deyil. Yaşayış evi üzərində 1/2 payı olan mülkiyyətçi, ayrıca istifadə və ya bölgü hüquqi əsasla müəyyən edilmədikcə, evin fiziki yarısının müstəqil mülkiyyətçisi hesab edilmir. Onun hüququ əşyanın tamamına şamil olunur, 1/2 isə həmin hüquqda iştirakın ölçüsünü göstərir. Əşya fiziki şəkildə bölünüb hissələr

ayrıca hüquqi obyektlərə çevrildikdə isə əvvəlki vahid obyekt üzərində paylı mülkiyyət münasibəti aradan qalxır.

Bu yanaşma Azərbaycan hüquq ədəbiyyatında da müdafiə olunur: paylı mülkiyyətdə bölünən əşyanın özü deyil, həmin əşya üzərində mülkiyyət hüququnda iştirakın hüquqi ölçüsüdür, maddi hissələrin müstəqil hüquqi obyektlərə çevrilməsi isə əvvəlki ümumi mülkiyyət münasibətini aradan qaldırır (Süleymanlı, 2023, s. 202–203). Türk hüquq doktrinasında da paylı mülkiyyətin əsas əlamətləri sırasında birdən çox şəxsin maddi olaraq bölünməmiş əşyanın tamamına müəyyən riyazi paylarla malik olması göstərilir (Özcan, 2021, s. 27–33).

1.1. Azərbaycan hüquq doktrinasında ümumi və paylı mülkiyyətə yanaşmalar

Azərbaycan mülki hüquq ədəbiyyatında ümumi mülkiyyətin nəzəri izahı, əsasən, eyni əşya üzərində bir neçə şəxsin bilavasitə mülkiyyət hüququnun mövcudluğu və həmin şəxslərin hüquqlarının qarşılıqlı uzlaşdırılması ideyası üzərində qurulur. M.D. Dəmirçiyeva ümumi mülkiyyətin paylı və birgə mülkiyyət olmaqla iki əsas növünü fərqləndirir, paylı mülkiyyətdə hər bir mülkiyyətçinin hüquqdakı payının müəyyən edildiyini, birgə mülkiyyətdə isə payların əvvəlcədən müəyyənləşdirilmədiyini göstərir (Dəmirçiyeva, 2015, s. 528–534). R.A. Göyüşov və həmmüəlliflər də ümumi mülkiyyəti bir neçə şəxsin eyni əmlak üzərində hüquqlarının mövcudluğu ilə bağlı xüsusi mülkiyyət rejimi kimi nəzərdən keçirirlər (Göyüşov və b., 2013, s. 276–278).

S. Süleymanlı ümumi mülkiyyət halında eyni əşya üzərində vahid mülkiyyət hüququnun eyni anda iki və ya daha çox şəxsə mənsub olmasını əsas götürür və paylı mülkiyyətin ümumi mülkiyyətin əsas növü olduğunu Mülki Məcəllənin 213.3-cü maddəsi ilə əlaqələndirir (Süleymanlı, 2014, s. 56–57). Müəllifin mühüm nəzəri nəticəsi ondan ibarətdir ki, paylı mülkiyyətdə bölünən əşyanın özü deyil, həmin əşya üzərindəki mülkiyyət hüququdur (Süleymanlı, 2014, s. 57).

A. Hacıyeva paylı mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsini həmmülkiyyətçilərin bütün ümumi əmlaka və ayrıca öz paylarına dair səlahiyyətlərinin fərqləndirilməsi əsasında təhlil edir. Müəllif ümumi əşyaya sahiblik və istifadənin, bir qayda olaraq, bütün mülkiyyətçilərin razılaşması ilə həyata keçirildiyini, bununla yanaşı hər bir payçının öz payına uyğun hissənin sahibliyinə və istifadəsinə verilməsini tələb edə bildiyini göstərir (Hacıyeva, 2009, s. 56–57). Bu yanaşma ümumi mülkiyyətin yalnız statik mənsubiyyət deyil, daxili hüquq və vəzifələr sistemi olduğunu təsdiqləyir.

Ə. Rəhmanov isə normativ definisiya probleminə birbaşa diqqət çəkərək qeyd edir ki, Mülki Məcəllənin 213.2-ci maddəsi paylı mülkiyyəti ümumi mülkiyyətin bir növü kimi göstərsə də, ayrıca anlayış vermir, müəllif müqayisə üçün İsveçrə hüququnda fiziki cəhətdən bölünməmiş əşya üzərində müəyyən paylarla mülkiyyət formulunun mövcudluğunu göstərir (Rəhmanov, 2015, s. 69). Buna görə paylı mülkiyyət anlayışının Mülki Məcəllədə ayrıca və daha dolğun normativ şəkildə müəyyənləşdirilməsi yalnız xarici hüquq nümunələrindən deyil, Azərbaycan hüquq doktrinasında formalaşmış tənqidi yanaşmadan da irəli gəlir.

2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində ümumi mülkiyyətin əsas modeli

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 213-224-cü maddələri ümumi mülkiyyət institutunun əsas normativ çərçivəsini yaradır. 213-cü maddə anlayışı və yaranma əsaslarını, 214-221-ci maddələr paylı mülkiyyətin paylarının müəyyənləşdirilməsi, sahiblik və istifadə, gəlirlər, xərclər, üstün satınalma hüququ, payın keçməsi, ayrılma və bölüşdürülməsini, 222-223-cü maddələr birgə mülkiyyətdə sahiblik,

istifadə, sərəncam və bölgünü, 224-cü maddə isə ümumi mülkiyyətdəki paya tutmanın yönəldilməsini tənzimləyir. (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, 1999, maddələr 213–224)

Mülki Məcəllənin 215.6-cı maddəsi paylı mülkiyyətçiyə öz payını satmaq, bağışlamaq, vəsiyyət etmək, girov qoymaq və başqa qaydada sərəncam vermək imkanı tanıyır. Bu, paylı mülkiyyətin birgə mülkiyyətdən əsas struktur fərqlərindən biridir: müəyyən edilmiş pay müstəqil əmlak dövriyyəsi obyekti ola bilir. Əvəzli özgəninkiləşdirmədə isə 218-ci maddədə nəzərdə tutulan üstün satınalma rejimi digər payçıların mənafeyini qoruyur. (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, 1999, maddələr 215.6, 218)

Mülki Məcəllənin 222.1-ci maddəsində birgə mülkiyyətin yaranmasına əsas olmuş "ümumilik" anlayışından istifadə olunması diqqətəlayiqdir. Bu norma birgə mülkiyyətin yalnız payların müəyyən edilməməsi ilə deyil, iştirakçıları bir-biri ilə bağlayan xüsusi hüquqi birliklə əlaqəli olduğunu göstərir. Ər-arvadın nikah münasibəti bu modelin klassik nümunəsidir. (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, 1999, maddə 222.1)

Mülki Məcəllənin 225-ci maddəsi ər-arvadın nikah dövründə qazandıqları əmlakın, nikah müqaviləsində və ya razılaşmada başqa hal nəzərdə tutulmadıqda, ümumi mülkiyyət olduğunu müəyyən edir. Ailə Məcəlləsi bu ümumi mülkiyyəti açıq şəkildə "ümumi birgə mülkiyyət" kimi xarakterizə etdiyindən 225-ci maddə Mülki Məcəllənin ümumi mülkiyyət normaları ilə ailə hüququnun xüsusi rejimi arasında əlaqələndirici norma kimi çıxış edir. (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, 1999, maddə 225; Azərbaycan Respublikasının Ailə Məcəlləsi, 1999, maddələr 31.1, 32.1)

3. Azərbaycan qanunvericiliyində paylı mülkiyyətin xüsusi normativ təzahürləri

3.1. Mənzil Məcəlləsi: əsas əşyaya ayrılmaz bağlı paylı mülkiyyət

Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi paylı mülkiyyətin ən mühüm xüsusi formalarından birini – çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnu tənzimləyir. Məcəllənin 35.1-ci maddəsinə görə mənzillərarası pilləkən meydançaları, liftlər, dəhlizlər, texniki mərtəbələr, çardaqlar, mühəndis qurğuları, dam örtükləri, birdən artıq sahəyə xidmət edən avadanlıq, habelə binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi və binaya xidmət edən digər obyektlər ümumi paylı mülkiyyət hüququ ilə sahə mülkiyyətçilərinə məxsusdur. (Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi, 2009, maddə 35.1)

Mənzil Məcəlləsinin 36.1-ci maddəsi payın ölçüsünü sahə meyarına bağlayır: sahə mülkiyyətçisinin ümumi əmlakdakı payı onun sahəsinin ümumi sahəsinə mütənasibdir. 36.2-36.3-cü maddələr payın hüquqi taleyini əsas sahənin hüquqi taleyinə bağlayır. Bu konstruk-siya klassik paylı mülkiyyətdən fərqli olaraq akse-sor xarakter daşıyır: ümumi əmlakdakı pay müstəqil iqtisadi obyekt kimi deyil, mənzil və ya qeyri-yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyət hüququnun ayrılmaz hüquqi elementi kimi fəaliyyət göstərir. (Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi, 2009, maddələr 36.1–36.3)

Məcəllənin 36.4-cü maddəsində həmin payın naturada ayrılmasına və əsas sahədən ayrılıqda özgəninkiləşdirilməsinə qoyulan məhdudiyyətlər bu funksional bağlılığı təsdiq edir. Eyni yanaşma 40-41-ci maddələrdə kommunal mənzilin ümumi əmlakına münasibətdə tətbiq edilir: birdən artıq otağa xidmət edən sahələr otaq mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətində olur və pay otağın sahəsinə mütənasib müəyyən edilir. (Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi, 2009, maddələr 36.4, 40.1, 41.1–41.6)

Beləliklə, Mənzil Məcəlləsi Azərbaycan hüququnda "əsas əşyaya ayrılmaz bağlı pay" modelini normativləşdirir. Bu model ümumi paylı mülkiyyətin bütün növlərinə şamil edilən sərbəst pay dövriyyəsinin istisnasıdır və payın konkret hüquqi funksiyadan asılı olaraq fərqli rejimlərə malik ola bildiyini göstərir.

3.2. Torpaq Məcəlləsi: çoxmənzilli binanın torpaq sahəsi

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində də çoxmənzilli yaşayış evlərinin və onlara aid qeyri-yaşayış tikililərinin torpaq sahələrinin həmin evlərin tərkib hissələri mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətinə keçməsi nəzərdə tutulur. Bu norma Mənzil Məcəlləsinin 35-ci maddəsi ilə funksional və sistemli əlaqədədir. Torpaq sahəsi ayrıca sərbəst paylı mülkiyyət obyekti kimi deyil, binanın istismarı və onun tərkib hissələrinin normal istifadəsi ilə ayrılmaz bağlı ümumi əmlakın elementi kimi çıxış edir. Belə tənzimləmə əsas sahə üzərində fərdi mülkiyyətlə xidmət funksiyası daşıyan torpaq və digər ümumi elementlər üzərində paylı mülkiyyətin vahid hüquqi kompleks təşkil etdiyini göstərir. (Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, 1999, maddə 88.3)

3.3. "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu: paylı və birgə mülkiyyətin sərəncam fərqi

"İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 8-ci maddəsi paylı və birgə mülkiyyət arasındakı struktur fərqi çox aydın şəkildə nümayiş etdirir. 8.1-ci maddəyə əsasən ümumi birgə mülkiyyətdə olan əşya yalnız bütün mülkiyyətçilərin notariat qaydasında təsdiq olunmuş razılığı ilə ipoteka qoyula bilər. ("İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 2005, maddə 8.1)

Eyni maddənin 8.2-ci hissəsinə əsasən ümumi paylı mülkiyyətin hər bir iştirakçısı öz payını digər mülkiyyətçilərin razılığı olmadan ipoteka qoya bilər. Paya tutma yönəldilərək satıldıqda Mülki Məcəllənin üstün satınalma hüququ haqqında normaları tətbiq edilir. Bu norma paylı mülkiyyətdə müəyyən edilmiş payın sərəncam qabiliyyətli hüquqi mövqe, birgə mülkiyyətdə isə fərdi şəkildə sərəncam verilə bilən əvvəlcədən müəyyən edilmiş payın mövcud olmamasını praktik səviyyədə təsdiqləyir. ("İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 2005, maddə 8.2)

Qanunun 57-ci maddəsi çoxmənzilli yaşayış evində mənzilin ipotekası zamanı mənzillə yanaşı ev üzərində ümumi mülkiyyət hüququnda ipoteka qoyanın müvafiq payının da girov qoyulmuş sayıldığını nəzərdə tutur. Bu qayda Mənzil Məcəlləsindəki əsas sahə–ümumi əmlak payı bağlılığının ipoteka hüququnda davamını təmin edir. ("İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 2005, maddə 57)

3.4. "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu

"Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Qanunun 5-ci maddəsi ümumi mülkiyyət növünün tərəflərin iradəsi ilə seçilə bildiyi xüsusi normativ nümunədir. Özəlləşdirilən mənzil kirayəçi və onunla birlikdə faktiki yaşayan yetkin ailə üzvlərinin razılığı ilə onlardan birinin mülkiyyətinə və ya bir neçəsinin, yaxud bütün ailə üzvlərinin ümumi – paylı və ya birgə – mülkiyyətinə verilə bilər. ("Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 1993, maddə 5)

Bu norma iki baxımdan əhəmiyyətlidir. Birincisi, ümumi mülkiyyətin paylı və ya birgə formasının konkret hüquqi fakt çərçivəsində seçim obyekti ola bildiyini göstərir. İkincisi, birgə mülkiyyətin yalnız

nikah münasibətindən yaranması barədə dar təsəvvürü istisna edir: qanun birgə mülkiyyətin xüsusi normativ əsasını özəlləşdirmə münasibətlərində də tanıyır.

Qanunun 5-ci maddəsi, həmçinin biri digərindən təcrid olunmamış məhdud kommunal şəraitli mənzillər özəlləşdirilərkən ümumi istifadə yerlərinin mülkiyyətçilərin ümumi mülkiyyətinə verilməsini nəzərdə tutur. Bu müddəa fiziki cəhətdən ümumi xidmət funksiyası daşıyan sahələrin ayrıca fərdi mülkiyyətə parçalanmasının məqsədəuyğun olmamasını normativ səviyyədə qəbul edir. ("Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Qanun, 1993, maddə 5)

3.5. Notariat qanunvericiliyi və paylı mülkiyyətin dövriyyəsi

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 11 sentyabr tarixli 167 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasında notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat" paylı mülkiyyətin mülki dövriyyədə rəsmiləşdirilməsi üçün xüsusi qaydalar müəyyən edir. Təlimatın 49-cu hissəsində payın üçüncü şəxsə satılması zamanı digər payçıların üstün satınalma hüququnun təmin edilməsi, habelə payçının öz payını digər mülkiyyətçilərin razılığı olmadan ipoteka qoyması və istifadəyə verməsi nəzərdə tutulur. 52-54-cü hissələrdə daşınmaz əmlakdakı riyazi payın və konkret istifadə sahələrinin müqavilədə göstərilməsi, istifadə qaydası haqqında saziş və payların müəyyənləşdirilməsi və ya dəyişdirilməsi mexanizmləri tənzimlənir ("Azərbaycan Respublikasında notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat", 2000, hissələr 49, 52–54).

Təlimatın 53-cü hissəsinə görə, daşınmaz əmlakdan istifadə qaydası haqqında paylı mülkiyyətçilər arasında əvvəllər bağlanmış müqavilə notariat qaydasında təsdiq edilmiş və dövlət qeydiyyatına alınmışdırsa, bu müqavilə həmin daşınmaz əmlakda sonradan pay əldə edən şəxs üçün də məcburidir. Bu qayda paylı mülkiyyət münasibətlərinin müəyyən hallarda hüquqi varislərə də təsir göstərən əşya-hüquqi effektini nümayiş etdirir ("Azərbaycan Respublikasında notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat", 2000, hissə 53).

4. Azərbaycan qanunvericiliyində birgə mülkiyyətin xüsusi normativ təzahürləri

4.1. Ailə Məcəlləsi: ər-arvadın ümumi birgə mülkiyyəti

Birgə mülkiyyətin Azərbaycan hüququnda əsas və ən geniş tətbiq olunan xüsusi modeli ər-arvadın əmlakının qanuni rejimidir. Ailə Məcəlləsinin 31.1-ci maddəsi ər-arvadın birgə mülkiyyət rejimini onların əmlakının qanuni rejimi kimi müəyyən edir. 32.1-ci maddəyə əsasən nikah müddətində ər-arvadın əldə etdikləri əmlak onların ümumi birgə mülkiyyətidir. (Azərbaycan Respublikasının Ailə Məcəlləsi, 1999, maddələr 31.1, 32.1)

Ailə Məcəlləsinin 32.2-ci maddəsi ümumi birgə mülkiyyətin tərkibini geniş müəyyən edir: əmək, sahibkarlıq və intellektual fəaliyyətdən əldə edilən gəlirlər, pensiya və müavinətlər, ümumi gəlirlər hesabına alınan daşınar və daşınmaz əşyalar, qiymətli kağızlar, əmanətlər, kapitaldakı paylar və nikah dövründə qazanılmış digər əmlak bu rejimə daxildir. Əmlakın kimin adına rəsmiləşdirilməsi həlledici deyil. (Azərbaycan Respublikasının Ailə Məcəlləsi, 1999, maddələr 32.2–32.3)

33-cü maddə ümumi əmlaka sahiblik, istifadə və sərəncamı ər-arvadın qarşılıqlı razılığına bağlayır. 36-cı maddə ümumi əmlakın bölünməsini, 37-ci maddə isə bölünmə zamanı payların, bir qayda olaraq, bərabərliyini müəyyən edir. Bu halda payların bölgü zamanı müəyyən edilməsi birgə mülkiyyətin paylı mülkiyyətdən struktur fərqini aydın göstərir: pay münasibət mövcud olduğu müddətdə əvvəlcədən

fərdiləşdirilmir, bölgü mərhələsində hüquqi ölçü əldə edir. (Azərbaycan Respublikasının Ailə Məcəlləsi, 1999, maddələr 33, 36–37)

Ailə Məcəlləsinin 41-ci maddəsi kreditorların tələblərinin ər-arvadın şəxsi və ümumi əmlakına yönəldilməsi mexanizmini də fərqləndirir. Bu, birgə mülkiyyətin yalnız daxili ailə münasibəti olmadığını, üçüncü şəxslərlə münasibətlərdə də ayrıca əmlak rejimi yaratdığını göstərir. (Azərbaycan Respublikasının Ailə Məcəlləsi, 1999, maddə 41)

Ailə Məcəlləsinin 55.7-ci maddəsi valideynlərlə uşaqlar arasında birgə mülkiyyət hüququ yarandığı halda əmlak üzərində sahiblik, istifadə və sərəncamın mülki qanunvericiliklə müəyyən edilməsini nəzərdə tutur. Beləliklə, ailə qanunvericiliyi birgə mülkiyyəti təkcə ər-arvad münasibəti ilə məhdudlaşdırmır. (Azərbaycan Respublikasının Ailə Məcəlləsi, 1999, maddə 55.7)

4.2. “Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu

“Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında” Qanunun 6-cı maddəsi ümumi mülkiyyətin hər iki növünü eyni təsərrüfat münasibəti daxilində tanıyan xüsusilə maraqlı normativ nümunədir. 6.2-ci maddəyə əsasən təsərrüfatın istifadə etdiyi əmlak üzvlərdən birinin mülkiyyətində, üzvlərin ümumi paylı və ya ümumi birgə mülkiyyətində, yaxud icarəsində ola bilər. (“Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 2005, maddə 6.2)

Bununla yanaşı, Qanunun 6.5-ci maddəsi ailə kəndli təsərrüfatında əmlakın istifadəsindən əldə edilən faydanı – gəlir, artım, bəhər və digər formaları – təsərrüfat üzvlərinin ümumi birgə mülkiyyəti hesab edir. Deməli, qanun təsərrüfatın ilkin əmlak bazasının hüquqi rejimi ilə fəaliyyət nəticəsində əldə edilən faydanın hüquqi rejimini fərqləndirir: ilkin əmlak müxtəlif rejimlərdə ola bildiyi halda, əldə edilən fayda üçün birgə mülkiyyət prezumpsiyası müəyyən edir. (“Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 2005, maddə 6.5)

Bu həll birgə mülkiyyətin yaranmasında “ümumilik” elementinin funksional əhəmiyyətini göstərir. Burada ümumilik nikah deyil, hüquqi şəxs yaratmadan birgə ailə-təsərrüfat fəaliyyəti və ortaq əmək prosesidir.

4.3. “Notariat haqqında” Qanun: birgə mülkiyyətdə payın rəsmiləşdirilməsi

“Notariat haqqında” Qanunun 61-ci maddəsinə əsasən notarius ər-arvadın birgə yazılı ərizəsi əsasında onların birinə və ya hər ikisinə birgə nikah dövründə əldə edilmiş ümumi əmlakdakı paya görə mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnamə verir. Qanunun 62-ci maddəsi ər-arvaddan biri öldükdə sağ qalmış ər və ya arvada ümumi əmlakdakı paya dair şəhadətnamənin verilməsini tənzimləyir (“Notariat haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 1999, maddələr 61–62).

Bu normalar nəzəri baxımdan əhəmiyyətlidir: birgə mülkiyyətdə münasibət davam etdiyi müddətdə əvvəlcədən müəyyən edilmiş pay olmamasına baxmayaraq, müəyyən hüquqi faktın – birgə ərizənin, nikahın pozulmasının və ya ölümün – baş verməsi ilə həmin ümumi əmlakda fərdi pay müəyyənləşdirilə və ayrıca hüquq kimi rəsmiləşdirilə bilir.

4.4. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı ilə əlaqə

“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanun ümumi mülkiyyətin ayrıca maddi-hüquqi növünü yaratmasa da, onun hüquqi dövriyyədə rəsmiləşdirilməsini təmin edən institusional baza rolunu oynayır.

Qanunun 8.0.3-cü maddəsində ər-arvadın ümumi əmlakındakı paya mülkiyyət hüququ haqqında notariat şəhadətnaməsi daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslardan biri kimi göstərilir. 9-1.1-ci maddə isə belə şəhadətnamə də daxil olmaqla notariat sənədləri əsasında hüquqların "bir pəncərə" prinsipi ilə dövlət qeydiyyatını nəzərdə tutur ("Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 2004, maddələr 8.0.3, 9-1.1).

5. Azərbaycan qanunvericiliyində normativ nümunələrin sistemləşdirilməsi

Normativ akt	Maddə	Mülkiyyət növü	Normativ həll	Elmi əhəmiyyəti
Mülki Məcəllə	213-224	Paylı və birgə	Ümumi model: paylı mülkiyyət ümumi qayda, birgə mülkiyyət xüsusi əsas tələb edir.	İnstitutun baza konstruksiyası.
Mülki Məcəllə	225	Birgə	Ər-arvadın nikah dövründə qazandığı əmlakın ümumi mülkiyyəti.	Ailə hüququ ilə əlaqələndirici norma.
Mənzil Məcəlləsi	35-36	Paylı	Çoxmənzilli binanın ümumi əmlakı və torpaq sahəsi sahə mülkiyyətçilərinin paylı mülkiyyətidir.	Əsas əşyaya ayrılmaz bağlı pay modeli.
Mənzil Məcəlləsi	40-41	Paylı	Kommunal mənzilin ümumi sahələri otaq mülkiyyətçilərinin paylı mülkiyyətidir.	Xidmət funksiyalı ümumi əmlak.
Torpaq Məcəlləsi	88.3	Paylı	Çoxmənzilli evlərin torpaq sahələrinin tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətinə keçməsi.	Torpaq və bina rejimlərinin inteqrasiyası.
"İpoteka haqqında" Qanun	8.1	Birgə	Ümumi birgə əşyanın ipotekası üçün bütün mülkiyyətçilərin notarial razılığı.	Fərdi pay üzrə sərəncamın olmaması.
"İpoteka haqqında" Qanun	8.2	Paylı	Hər payçı öz payını digərlərinin razılığı olmadan ipoteka qoya bilər.	Payın müstəqil sərəncam qabiliyyəti.
"İpoteka haqqında" Qanun	57	Paylı	Mənzilin ipotekası ümumi əmlakdakı müvafiq payı da əhatə edir.	Aksessor payın hüquqi taleyi.
"Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Qanun	5	Paylı və birgə	Mənzil bir neçə və ya bütün ailə üzvlərinin ümumi paylı və ya birgə mülkiyyətinə verilə bilər.	Mülkiyyət növünün iradə ilə seçilməsi.
Ailə Məcəlləsi	31-33	Birgə	Ər-arvadın əmlakının qanuni rejimi ümumi birgə mülkiyyətdir.	Birgə mülkiyyətin əsas xüsusi modeli.
Ailə Məcəlləsi	36-37	Birgədən paylıya keçid	Bölgü zamanı paylar müəyyən edilir, əsas qayda payların bərabərliyidir.	Payın sonradan fərdiləşməsi.

Normativ akt	Maddə	Mülkiyyət növü	Normativ həll	Elmi əhəmiyyəti
Ailə Məcəlləsi	55.7	Birgə	Valideyn və uşaqlar arasında birgə mülkiyyət yarandıqda mülki qanunvericilik tətbiq edilir.	Birgə mülkiyyətin ailə daxilində digər təzahürü.
"Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında" Qanun	6.2	Paylı və birgə	Təsərrüfat əmlakı hər iki ümumi mülkiyyət formasında ola bilər.	Eyni hüquqi münasibətdə alternativ rejimlər.
"Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında" Qanun	6.5	Birgə	Əmlakdan əldə edilən fayda üzvlərin ümumi birgə mülkiyyətidir.	Birgə fəaliyyət nəticəsinin xüsusi rejimi.
"Notariat haqqında" Qanun	61-62	Birgədən payın müəyyən edilməsinə	Ər-arvadın ümumi əmlakındakı paya mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnamə.	Birgə mülkiyyətdə payın rəsmiləşdirilməsi.
Notariat Təlimatı	49, 52-54, 111 və d.	Paylı və birgə	Üstün satınalma, payın ipotekası, ər-arvadın ümumi əmlakındakı payın notarial rəsmiləşdirilməsi.	Mülki dövriyyədə tətbiq mexanizmi.

Cədvəldə görünən normativ mənzərə göstərir ki, Azərbaycan hüququnda ümumi mülkiyyət yalnız Mülki Məcəllənin mücərrəd institutu deyil. Mənzil, torpaq, ailə, ipoteka, özəlləşdirmə, kənd təsərrüfatı, notariat və qeydiyyat qanunvericiliyi ümumi mülkiyyətin müxtəlif funksional modellərini yaradır. Bu modellərdən bəziləri sərbəst pay dövriyyəsinə, bəziləri əsas əşyaya bağlılığa, bəziləri isə iştirakçıları birləşdirən xüsusi şəxsi və ya təsərrüfat ümumiliyinə əsaslanır.

6. Xarici hüquqda normativ modellər

6.1. Türkiyə hüququ

Türkiyə Mülki Məcəlləsinin 688-ci maddəsi paylı mülkiyyətin birbaşa normativ tərifini verir: bir neçə şəxs maddi olaraq bölünməmiş əşyanın tamamına müəyyən paylarla malikdir. Əksi müəyyən edilmədikdə paylar bərabər sayılır, hər payçı öz payı baxımından mülkiyyətçi hüquq və vəzifələrinə malik olur, pay özgəninkiləşdirilə, girov qoyula və kreditorlar tərəfindən tutula bilər. (Türk Medeni Kanunu, 2001, maddə 688)

TMK-nın 701-ci maddəsində isə elbirliği mülkiyeti xüsusi hüquqi birliyə bağlanır, iştirakçıların müəyyən edilmiş payları yoxdur və onların hər birinin hüququ ümumi əmlakın tamamına şamil olunur. Beləliklə, Türkiyə qanunvericiliyi paylı və birgə mülkiyyət fərqini həm payın müəyyənliyi, həm də ikinci rejimin xüsusi hüquqi birliyə əsaslanması ilə ifadə edir. (Türk Medeni Kanunu, 2001, maddə 701)

Türk hüquq doktrinası bu normativ çərçivəni daha detallı izah edir. Z. Özcan paylı mülkiyyətin əsas əlamətlərini birdən çox şəxsin eyni əşyaya mülkiyyətçi olması, əşyanın maddi şəkildə bölünməməsi, hər bir iştirakçının hüququnun riyazi payla ifadə edilməsi və həmin hüququn əşyanın bütövlüyünə şamil olunması kimi sistemləşdirir [62, s. 27–33]. Ç. Şengöz isə paylı mülkiyyətlə birgə mülkiyyət arasındakı fərqi yalnız payın müəyyənliyi ilə deyil, birgə mülkiyyətdə əvvəlcədən mövcud olan şəxsi-hüquqi birlik və ayrıca pay üzərində sərəncam imkanının olmaması ilə əlaqələndirir (Şengöz, 2017, s. 130). Bu

doktrinal yanaşma Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 213.2–213.3-cü maddələrinin şərhində də faydalı müqayisə materialıdır.

6.2. İsveçrə hüququ

İsveçrə Mülki Məcəlləsinin 646-cı maddəsində Miteigentum bir neçə şəxsin əşyanı fiziki bölgü olmadan paylarla mülkiyyətində saxlaması kimi qurulur. Gesamteigentum isə iştirakçıları birləşdirən qanuni və ya müqaviləvi birliyə əsaslanır və ayrıca pay üzrə sərəncamı məhdudlaşdırır. Bu model paylı və birgə mülkiyyətin yalnız riyazi pay göstəricisi ilə deyil, hüquqi münasibətin təşkilati bazası ilə fərqləndirilməsinin nümunəsidir. (Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 1907, maddələr 646, 652–653)

İsveçrə elmi ədəbiyyatında da pay anlayışı fiziki hissədən fərqli hüquqi mövqe kimi izah olunur. N. Roth payı konkret mülkiyyətçinin hüquq və vəzifələrdən ibarət hüquqi mövqeyi, onun həcmini isə gəlir, satış məbləği, bölgü, kompensasiya, xərclər və qərarvermədə iştirakın ölçüsünü müəyyən edən abstrakt nisbət kimi xarakterizə edir (Roth, 2021, s. 40–41). İdarəetmə məsələlərində Roth müxtəlif qərar hədlərini, J. Schmid və B. Hürlimann-Kaup isə fərqli tikinti tədbirləri üzrə nisabların azlığın müdafiəsi funksiyasını vurğulayırlar (Roth, 2021, s. 38; Schmid & Hürlimann-Kaup, 2018, s. 33–35). A. Wermelinger və N. Wermelingerin təhlilində də tədbirin əhəmiyyətinə uyğun olaraq sadə çoxluq, kvalifikasiya olunmuş çoxluq və yekdillik arasında diferensiasiya göstərilir (Wermelinger & Wermelinger, 2022, s. 13–16).

6.3. Almaniya hüququ

Almaniya Mülki Məcəlləsinin §741-ci maddəsi bir hüququn bir neçə şəxsə birlikdə mənsub olduğu hallarda §§742-758-dəki Gemeinschaft nach Bruchteilen rejimini tətbiq edir. §742 şübhə olduqda payların bərabərliyini, §743 paya uyğun gəlir və istifadə imkanlarını, §744 ümumi idarəetməni, §747 isə hər iştirakçının öz payı üzərində sərəncam imkanını müəyyən edir. (Bürgerliches Gesetzbuch [BGB], n.d., §§ 741–758)

Alman modeli definisiyadan daha çox funksional sistem yaratması ilə seçilir: pay, istifadə, idarəetmə, sərəncam və xitam eyni hüquqi rejimin elementləri kimi ardıcıl tənzimlənir.

Alman doktrinasında Bruchteilsgemeinschaft ilə daha güclü şəxsi birlik əsasında qurulan Gesamthand konstruksiyası arasındakı fərq ayrıca vurğulanır. T. Zerres Bruchteilsgemeinschaft-da iştirakçının öz payı üzərində sərəncam verə bildiyini, Gesamthand rejimində isə iştirakçının ümumi əmlaka daxil olan ayrı-ayrı predmetlər üzrə müstəqil pay sərəncamına malik olmadığını göstərir (Zerres, 2025, s. 459–460). N. Schnorrun §§ 741–758 BGB-yə həsr olunmuş monoqrafik tədqiqatı da paylı birliyin ayrıca funksional hüquqi sistem kimi nəzərdən keçirildiyini nümayiş etdirir (Schnorr, 2004). Beləliklə, BGB normalarının mənası yalnız normativ mətndən deyil, iştirakçının fərdi pay muxtariyyəti ilə ümumi predmet üzrə kollektiv qərarvermə arasında tarazlıqdan çıxış edən doktrinal izahdan da aydınlaşır.

6.4. Avstriya hüququ

Avstriya ABGB §825 eyni əşya üzərində mülkiyyətin və ya eyni hüququn bölünmədən bir neçə şəxsə mənsub olmasını Gemeinschaft kimi müəyyən edir və bu birliyin hadisə, qanun, son iradə sərəncamı və ya müqavilədən yarana biləcəyini göstərir. Sonrakı müddəalar iştirakçıların idarəetmə, istifadə və bölgü hüquqlarını konkretləşdirir. Bu model ümumi mülkiyyətin yaranma mənbələrinin açıq təsnifatı baxımından diqqətəlayiqdir. (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch [ABGB], 1811, § 825 və davamı)

Avstriya modelinin müqayisəli-hüquqi izahında U.B. Filatova xüsusilə "əşya deyil, hüquq bölünür" prinsipini önə çəkir və ABGB § 825 və sonrakı müddəalarda ideal paylarla ifadə olunan ümumi mülkiyyət modelinin Roma və alman hüquq ənənələrinin qarşılıqlı təsiri nəticəsində formalaşdığını göstərir (Filatova, 2015, s. 92).

6.5. Fransa hüququ

Fransa Mülki Məcəlləsində indivision rejimi anlayışın abstrakt definisiyasından çox fəaliyyət və xitam qaydaları üzərindən qurulur. Code civil-in 815-ci maddəsinə görə heç kəs indivision vəziyyətində qalmağa məcbur edilə bilməz və, qanunda göstərilən istisnalar nəzərə alınmaqla, bölgü tələb edilə bilər. 815-2 və 815-3-cü maddələr qoruma, idarəetmə və sərəncam tədbirlərini fərqli qərar hədlərinə bağlayır. Bu yanaşma ümumi mülkiyyət rejiminin normativ ifadəsində kollektiv qərarvermə mexanizminin əhəmiyyətini göstərir. (Code civil, n.d., maddələr 815, 815-2, 815-3)

Fransız hüquq ədəbiyyatı Code civil-in bu mexanizmlərini yalnız prosedur qaydaları kimi deyil, indivision-un xüsusi hüquqi təbiətinin ifadəsi kimi şərh edir. M.-C. Mariani-Riela indivision-u ayrıca hüquqi şəxs və ya ayrıca mənimsəmə forması hesab etmir, onun fikrincə, burada eyni xarakterli mülkiyyət hüquqları eyni əşya üzərində paralel şəkildə həyata keçirilir və hüququn daşıyıcıları kollektiv deyil, ayrı-ayrı indivisaire-lərdir (Mariani-Riela, 2014, s. 36–37, 44–45). Bu yanaşma ümumi mülkiyyətin hüquqi şəxsin əmlakından fərqləndirilməsi baxımından mühüm nəzəri əsas yaradır.

Mariani-Riela payı konkret maddi sahəyə lokalizə olunmayan hüququn arifmetik fraksiyası kimi səciyyələndirir (Mariani-Riela, 2014, s. 40). T. Almutairi fransız doktrinasını ümumiləşdirərək indivision-dakı payın bütün əşyaya aid riyazi nisbət olduğunu və ayrıca sərəncam predmeti kimi çıxış edə bildiyini göstərir (Almutairi, 2025, s. 72–73).

Fransızdilli ədəbiyyatda indivision və copropriete institutlarının fərqli funksional problemləri də ayrıca araşdırılır. M.-A. Latournerie və P. Lecocq-un rəhbərliyi ilə hazırlanmış tədqiqatlar çoxmənzilli binalarda kollektiv mülkiyyət və idarəetmə mexanizmlərinin ayrıca hüquqi təşkilini göstərir (Latournerie, 2019; Lecocq, 2009). B. Vareille və A. Chamoulaud-Trapiersin müasir indivision icmalı, habelə C. Roussieau-nun indivisaire-lər arasında hesablaşmaların bölgü ilə əlaqəsinə dair araşdırması bu institutun yalnız bölünmə hüququndan deyil, davam edən daxili hesablaşma və idarəetmə münasibətlərindən ibarət kompleks rejim olduğunu nümayiş etdirir (Vareille & Chamoulaud-Trapiers, 2026; Roussieau, 2024).

Beləliklə, müqayisə yalnız qanun mətnləri səviyyəsində aparıldıqda hüquq sistemləri arasındakı fərqlərin bir hissəsi görünməz qala bilər. Türkiyə, Fransa, Almaniya, İsveçrə və Avstriya doktrinasına paralel istinadlar göstərir ki, eyni normativ terminlər müxtəlif sistemlərdə fərqli nəzəri konstruksiyalar üzərində qurula bilər. Bu səbəbdən Azərbaycan qanunvericiliyinin təkmilləşdirilməsi üçün xarici məcəllələrin mətni ilə yanaşı, həmin normaların milli doktrinada necə izah edildiyi də nəzərə alınmalıdır.

Müzakirə

7. Normativ ifadə problemləri və müqayisəli nəticələr

Müqayisəli təhlil göstərir ki, ümumi mülkiyyətin normativ tənzimlənməsində ən azı dörd yanaşma fərqləndirilə bilər: anlayışın normativ tərifinə əsaslanan model (Türkiyə və İsveçrə), funksional-sistemli model (Almaniya), ümumi hüquqi birlik modeli (Avstriya) və indivision-un idarə edilməsi və xitamına

yönələn model (Fransa). Azərbaycan modeli isə paylı və birgə mülkiyyət üzrə ikili təsnifatı aydın müəyyən etsə də, paylı mülkiyyətin mahiyyətini ayrıca tərif ilə tam açmır.

Azərbaycan qanunvericiliyində ümumi mülkiyyətin xüsusi təzahürləri bu boşluğu daha görünən edir. Mənzil Məcəlləsi payın əsas əşyaya ayrılmaz bağlı olduğu modeli, "İpoteka haqqında" Qanun fərdi pay üzrə sərəncam qabiliyyətini, Ailə Məcəlləsi iştirakçıların xüsusi şəxsi ümumiliyinə əsaslanan birgə mülkiyyəti, "Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında" Qanun isə xüsusi təsərrüfat ümumiliyindən doğan birgə mülkiyyət və eyni münasibətdə alternativ paylı mülkiyyət imkanını göstərir.

Bu səbəbdən paylı və birgə mülkiyyət fərqinin yalnız "pay müəyyən edilib-edilməyib" formulu ilə izahı nəzəri baxımdan natamamdır. Paylı mülkiyyətdə fərdi pay hüquqi dövriyyə obyekti ola bilir, birgə mülkiyyətdə isə iştirakçının hüquqi mövqeyi birgə mülkiyyətin yaranmasına əsas olmuş ümumiliklə bağlıdır və ayrıca pay üzərində sərəncam yalnız həmin rejimin dəyişdirilməsi və ya payın müəyyən edilməsi nəticəsində mümkün olur.

Digər problem isə pay anlayışının qanunvericilikdə ayrıca normativ tərifinin verilməməsidir.Xüsusilə daşınmaz əmlak mübahisələrində hüquqi payın faktiki istifadə olunan otaq, sahə və ya torpaq hissəsi ilə eyniləşdirilməsi hüquqi yanlışlığa səbəb ola bilər. Normativ tərif bu qarışıqlığı azaltmaqla Mülki Məcəllənin sonrakı maddələrinin şərhinə vahid konseptual baza yarada bilər.

8. De lege ferenda təklif

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə paylı mülkiyyətin ayrıca anlayışını müəyyən edən normanın əlavə edilməsi məqsədəuyğun hesab edilir. Təklif olunan norma belə ifadə oluna bilər: *"Paylı mülkiyyətdə bir neçə şəxs maddi olaraq bölünməmiş əşyanın tamamı üzərində müəyyən paylarla mülkiyyət hüququna malikdir. Pay əşyanın fiziki hissəsini deyil, mülkiyyət hüququnda iştirakın həcmini ifadə edir."*

Bu tərif Türkiyə və İsveçrə hüququnun uğurlu normativ texnikasını Azərbaycan hüququnun mövcud sisteminə uyğun şəkildə istifadə etməyə imkan verir. Eyni zamanda norma payın fiziki hissə olmadığını birbaşa göstərərək istifadə qaydası ilə mülkiyyət hüququ arasındakı sərhədi dəqiqləşdirir.

Bundan əlavə, əsas əşyaya daimi funksional bağlı payların xüsusi hüquqi rejiminin Mülki Məcəllənin ümumi mülkiyyət bölməsində də ifadə olunması məqsədəuyğundur. Mənzil Məcəlləsində artıq mövcud olan model ümumiləşdirilərək qanunla nəzərdə tutulmuş hallarda müəyyən payın əsas əşyadan ayrılıqda özgəninkiləşdirilə, yüklü edilə və naturada ayrıla bilməməsi, hüquqi taleyinin əsas əşyanı izləməsi prinsipi təsbit edilə bilər.

Nəticə

Aparılmış təhlil ümumi mülkiyyətin Azərbaycan hüququnda təkcə Mülki Məcəllənin 213-224-cü maddələri ilə məhdudlaşmayan, müxtəlif sahəvi qanunlarda fərqli funksional modellərlə ifadə olunan kompleks institut olduğunu göstərir. Paylı mülkiyyət Mülki Məcəllədə ümumi model kimi çıxış edir, Mənzil və Torpaq məcəllələri əsas sahəyə bağlı məcburi paylı mülkiyyət rejimi yaradır, ipoteka qanunvericiliyi payın fərdi sərəncam qabiliyyətini konkretləşdirir, mənzil özəlləşdirməsi qanunvericiliyi ümumi mülkiyyət növünün müəyyən hallarda iştirakçıların razılığı ilə seçilə bilməsini tanıyır.

Birgə mülkiyyət isə, ilk növbədə, ər-arvadın əmlakının qanuni rejimi kimi Ailə Məcəlləsində sistemli şəkildə formalaşdırılır. Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında qanunvericilik birgə fəaliyyət və ortaq əmək

əsasında əlavə xüsusi model yaradır, notariat və reyestr qanunvericiliyi isə birgə mülkiyyətdə fərdi payın müəyyənləşdirilməsi və rəsmiləşdirilməsi mexanizmini tamamlayır.

Bu normativ materiallar ümumi mülkiyyətin ayrıca mülkiyyət forması deyil, mülkiyyət hüququnun çoxsubyektli rejimi olması nəticəsini gücləndirir. Paylı mülkiyyətdə pay əşyanın fiziki hissəsini deyil, ümumi hüquqda iştirakın ölçüsünü bildirir. Birgə mülkiyyət isə təkcə payların müəyyən edilməməsi ilə deyil, iştirakçıları birləşdirən xüsusi hüquqi ümumilik və həmin ümumiliyin fərdi sərəncam sferasına təsiri ilə xarakterizə olunur.

Buna görə Azərbaycan Mülki Məcəlləsində paylı mülkiyyət anlayışının ayrıca normativ tərifin verilməsi, əsas əşyaya ayrılmaz bağlı payların ümumi modelinin qanunvericilikdə sistemli şəkildə təsbit edilməsi və birgə mülkiyyətin hüquqi ümumilik elementi nəzərə alınmaqla sistemli izahı ümumi mülkiyyət institutunun normativ dəqiqliyini və tətbiqinin ardıcıllığını artıra bilər.

Ədəbiyyat

"Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. (2005, 14 iyun). https://frameworks.e-qanun.az/10/c_f_10861.html

"Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. (1993, 26 yanvar).

"Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. (2004, 29 iyun). https://frameworks.e-qanun.az/5/f_5456.html

"İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. (2005, 15 aprel). https://www.cbar.az/law-198/law-no-883-iiq

"Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. (1999, 26 noyabr). https://frameworks.e-qanun.az/0/f_107.html

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie [ABGB], §§ 825 və davamı (1811). https://www.ris.bka.gv.at/eli/jgs/1811/946/P825/NOR12018549

Almutairi, T. (2025). *La propriété indivise: Étude comparative entre le droit français et le droit koweitien* [Doctoral dissertation, Université de Bordeaux].

Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumu. (2012, 21 dekabr). *"Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 1-ci, 5-ci və 12-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair qərar*.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti. (2000, 11 sentyabr). *Azərbaycan Respublikasında notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat* (167 nömrəli qərarla təsdiq edilmişdir). https://frameworks.e-qanun.az/0/f_488.html

Azərbaycan Respublikasının Ailə Məcəlləsi. (1999, 28 dekabr). https://frameworks.e-qanun.az/46/f_46946.html

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası. (1995, 12 noyabr). https://e-qanun.az/framework/897

Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi. (2009, 30 iyun). https://frameworks.e-qanun.az/46/f_46955.html

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. (1999, 28 dekabr). https://frameworks.e-qanun.az/46/f_46944.html

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi. (1999, 25 iyun). https://frameworks.e-qanun.az/46/f_46942.html

Bürgerliches Gesetzbuch [BGB], §§ 741–758 (n.d.). https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/

Code civil, art. 815 və davamı (n.d.). https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432351/

Dəmirçiyeva, M. D. (Tərt.). (2015). *Mülki hüquq: Ümumi hissə* (I cild). Zərdabi LTD MMC.

Filatova, U. B. (2015). *Institut prava obshchey sobstvennosti v stranakh romano-germanskoy pravovoy sem'i (Germaniya, Avstriya, Shveytsariya, Frantsiya i Rossiya): Sravnitel'no-pravovoe issledovanie* [Doctoral dissertation].

Göyüşov, R. A., Bayramov, R. Ə., & Yusifov, Ş. M. (2013). *Mülki hüquq (ümumi hissə)*. Qanun.

Hacıyeva, A. (2009). Ümumi paylı mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsinin nəzəri və hüquqi əsasları. *Qanunçuluq*, (11), 56–58.

Latournerie, M.-A. (2019). Le statut de la copropriété des immeubles bâtis en France. *Journal of Foreign Legislation and Comparative Law, 15*(3), 77–81. https://doi.org/10.12737/jflcl.2019.3.6

Lecocq, P. (Ed.). (2009). *La copropriété*. Anthemis.

Mariani-Riela, M.-C. (2014). Les singularités de l'indivision. *Droit et Ville, 77*(1), 35–45.

Özcan, Z. (2021). *Paylı mülkiyette paydaşların yetkileri ve yükümlülükleri* (2. baskı). Seçkin Yayıncılık.

Rəhmanov, Ə. (2015). Paylı mülkiyyətçinin çıxarılması: Çoxluq azlığa tabedir? *Bakı Dövlət Universiteti Tələbə Hüquq Jurnalı, 1*, 67–73.

Roth, N. (2021). *Miteigentum an Grundstücken und einfache Gesellschaft: Studie zur Koordination der Art. 646 ff. ZGB und Art. 530 ff. OR*. sui generis. https://doi.org/10.38107/022

Roussieau, C. (2024). Les comptes entre indivisaires et leur éventuel effet de privilège dans le cadre du partage. *Revue du Notariat Belge*, 1–12.

Schmid, J., & Hürlimann-Kaup, B. (2018). *Gutachten zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs bei den Art. 712a ff. ZGB (Stockwerkeigentum)*.

Schnorr, R. (2004). *Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741–758 BGB)*. Mohr Siebeck.

Schweizerisches Zivilgesetzbuch [ZGB], art. 646–651a (1907, 10 dekabr).

Şengöz, Ç. (2017). *Paylı mülkiyet kavramı ve paylı mülkiyetin sona ermesi* [Master's thesis, Ankara Üniversitesi].

Süleymanlı, S. (2014). Azərbaycan mülki hüquq sistemində paylı mülkiyyətin xitam olunması ilə bağlı bəzi hüquqi məsələlər. *Journal of Qafqaz University – History, Law and Political Sciences, 2*(1), 56–63.

Süleymanlı, S. (2023). *Mülki hüququn əsasları* (2-ci nəşr). Amade Group Yayınları.

Türk Medeni Kanunu, Kanun No. 4721 (2001, 22 noyabr). https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D21/Y2/T1/KanunMetni/1cbadba3-a22d-43fd-a5e4-dfb3b69b962b.html

Vareille, B., & Chamoulaud-Trapiers, A. (2026). Indivision. *Defrénois*, (22), 26–32.

Wermelinger, A., & Wermelinger, N. (2022). Das Stockwerkeigentum und die Nachhaltigkeit. In A. Wermelinger (Ed.), *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022* (pp. 1–56). Stämpfli Verlag.

Zerres, T. (2025). *Bürgerliches Recht: Allgemeiner Teil, Schuldrecht, Sachenrecht, Zivilprozessrecht* (11. Aufl.). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-662-72653-2