
Azərbaycanda özbaşına tikinti institutunun hüquqi rejiminin aktual problemləri və onların həll yolları

Natiq Xəlilov*

Xülasə

Azərbaycan uzun illərdir ki, özbaşına tikinti və qeyri-qanuni məskunlaşma problemləri ilə üzləşməkdədir. Rəsmi hesablamalara görə, ölkədə təxminən 450 min özbaşına tikinti obyektı mövcuddur. Bu say çoxluğu təkcə sosial problemlər deyil, həm də mənzil-tikinti və daşınmaz əmlak sektorlarının düzgün fəaliyyəti və inkişafı, habelə ümumi şəhərsalma sahəsi üçün ciddi maneələr yaradır. Belə ki, özbaşına tikinti hüquqi fenomeninin mövcudluğu vətəndaşların mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı, tikinti təhlükəsizliyi, şəhərsalma və tikinti normalarının pozulması, vergilərin, eləcə də rüsumların yığılması ilə bağlı problemlərə səbəb olmaqdadır. Hazırda özbaşına tikinti üzərində mülkiyyət hüququnun tanınması və ya daxil olmuş şikayətlər əsasında bu cür tikililərin sökülməsi ilə bağlı məhkəmələrin icraatında həddən artıq çox iş mövcuddur. Sözügedən institutun mürəkkəb hüquqi təbiəti məhkəmələrdə bu işlərə baxılarkən hüquq tətbiq etmə zamanı çətinliklər yarada bilər. Odur ki, özbaşına tikililərin qeydiyyat probleminin aradan qaldırılması həm iqtisadi, həm də sosial nöqteyi-nəzərdən böyük önəm daşıyır. Yəni özbaşına tikililərin sənədləşdirilməsi ilə həm vətəndaşların mülkiyyət hüquqları reallaşacaq, həm də dövlət büdcəsinə əlavə gəlirlərin daxil olması təmin olunacaqdır.

Məqalənin əsas məqsədi özbaşına tikinti ilə bağlı nəzəri və praktiki problemlərin, bu institutun əsas xüsusiyyətlərinin kompleks təhlilidir. Əlavə olaraq, məqalə özbaşına tikinti obyektlərinə mülkiyyət hüququnun tanınması ilə yaranan münasibətlərin hüquqi tənzimlənməsinə toxunur və onun səmərəliliyinin artırılması üsullarını araşdırır. Bu məqalədə Azərbaycanda özbaşına tikinti institutunun tarixçəsi, hüquqi mahiyyəti və xüsusiyyətləri araşdırılır. Həmçinin özbaşına tikintiyə münasibətdə yaranan hüquqi nəticələr xarakterizə olunur, qanunvericilikdə və məhkəmə təcrübəsində bu hüquqi fenomenin mövcud problemləri müəyyən edilir, daha sonra onların həll olunması istiqamətində bir sıra təkliflər verilir. Sonda isə araşdırmanın nəticələri əsasında mövcud mülki qanunvericiliyin və məhkəmə praktikasının təkmilləşdirilməsi üzrə konkret təkliflər irəli sürülür.

Abstract

Azerbaijan has faced challenges with illegal construction and settlements for years. Official estimates indicate around 450,000 arbitrary constructions throughout the country. This substantial figure not only poses social issues but also hampers the effective functioning and growth of the housing and real estate sectors, as well as urban planning efforts. The legal challenges of arbitrary construction lead to complications in registering property rights, ensuring construction safety, adhering to urban planning and construction norms, and collecting taxes and fees. Currently, numerous cases are pending in courts concerning the recognition of property rights for arbitrary constructions or the demolition of such

* Azərbaycan Respublikasının Çin Xalq Respublikasındakı Səfirliyində ticarət nümayəndəsinin Aparatının baş məsləhətçisi, Hüquq elmləri üzrə fəlsəfə doktoru (Çin Xalq Respublikası, Sun Yat-Sen Universiteti).

structures following complaints. The intricate legal nature of this matter often complicates the application of the law in court cases. Thus, addressing the registration issue for these buildings is crucial for economic and social reasons, as it would secure property rights for citizens and generate additional state revenue.

The article aims to provide a thorough analysis of the theoretical and practical issues related to arbitrary construction, highlighting the main features of this institution. It also delves into the legal regulation of ownership rights recognition for arbitrary constructions and explores strategies to enhance this process's efficiency. The article reviews the history, legal framework, and characteristics of the arbitrary construction sector in Azerbaijan, outlines the legal implications of arbitrary construction, identifies existing legislative and judicial challenges, and offers solutions. Finally, it proposes specific recommendations to refine civil legislation and judicial practices based on the research findings.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	37
I. Azərbaycanda özbaşına tikinti hüquq institutunun tarixçəsi və yaranma səbəbləri	40
A. Azərbaycanda özbaşına tikinti fenomeninin yaranması və SSRİ dövründəki vəziyyəti	40
B. Özbaşına tikinti institutunun Azərbaycanın müstəqillik dövründəki vəziyyəti	42
II. Özbaşına tikinti nəticəsində dövlətdə və cəmiyyətdə yaranmış problemlər.....	44
III. Azərbaycan mülki qanunvericiliyində özbaşına tikinti institutunun xüsusiyyətləri	47
IV. Özbaşına tikinti fəaliyyətinin hüquqi nəticələri və onların tənzimlənməsi	48
A. Özbaşına tikilinin sökülməsi şərtləri	49
B. Özbaşına tikililər üzərində mülkiyyət hüququnun tanınması üçün əsaslar	51
C. Özbaşına tikinti fəaliyyətinə görə hüquqi məsuliyyət	52
V. Özbaşına tikinti institutu ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən irəli gələn öhdəlikləri.....	55
VI. Özbaşına tikinti işləri ilə bağlı məhkəmə təcrübəsində AİHM-in presedent hüququnun tətbiqi	56
A. Özbaşına tikili ilə bağlı problemlərin AİHM məhkəmə işlərindəki həll yolları	58
B. AİHM-in işlərindən çıxmış nəticələrə əsaslanan “xüsusi test”	59

C. Azərbaycanda özbaşına tikinti institutu ilə bağlı problemlərin AİHM-in presedent hüququnun prinsipləri üzərindən təhlili	62
VII. Azərbaycanda özbaşına tikinti probleminin tənzimlənməsi ilə bağlı çətinliklər və onların həll yolları	71
A. Özbaşına tikinti ilə bağlı mövcud qanunvericiliyin mükəmməlləşdirilməsi.....	72
B. Özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə praktikasının təkmilləşdirilməsi...78	
C. Özbaşına tikililərin sənədləşdirilməsi istiqamətində görülməsi lazım olan işlər	80
Nəticə.....	82

Giriş

Məşhur Qədim Roma hüquqşünası Qay yazırdı: “Bizim torpağımızda kiminsə tikdiyi bina hətta kimsə onu özü üçün tikibsə belə, təbii hüquqla bizim olur, çünki torpağın səthində tikililər torpağın sahibinə məxsusdur”.¹ Özbaşına tikinti institutunun tarixi öz başlanğıcını Qədim Roma hüququndan götürür. Qədim Romada özbaşına tikinti hüquqi nəticəsinə görə iki cür başa düşülürdü: bir tərəfdən torpaq sahəsinin sahibinin hüquqlarının pozulması, digər tərəfdən isə əmlakın torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə keçməsi hallarından biri kimi.² Qayın bu yanaşması özbaşına tikintinin mülkiyyətin artımı³ yolu ilə mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi kimi təsnifləşdirilməsinə imkan verirdi. Üstəlik, Roma hüququnda tikili torpaq sahəsinin ayrılmaz hissəsi kimi qəbul edildiyindən mülkiyyətin artımı torpaq sahəsinin sahibində baş verirdi.⁴ Torpaq üzərində tikililər, torpağa səpilən və əkilən hər bir şey daşınmaz əmlak sayılaraq “superfisiy” adlanırdı.⁵ Digər sözlə, tikili torpağın ayrılmaz hissəsinə çevrilir, “torpaq” termini isə “daşınmaz əmlak” termininə bərabər

¹ Francis De Zulueta, *The Institutes of Gaius*, Book II, 148 (1946).

² Richard William Leage, *Leage's Roman Private Law: Founded on the Institutes of Galus and Justinian*, 182 (3rd ed. 1961).

³ “Inaedificatio” – Roma hüququnda işlədilən termindir və başqasının torpağında öz materialı ilə və ya öz torpağında başqasının materialı ilə tikinti aparmaq fəaliyyətini ifadə edir. Bu akt “accessio” (latınca “əlavə mənsubiyyət”) forması hesab edilir və materialların mənbəsindən asılı olmayaraq, tikili torpaq sahibinin mülkiyyətinə keçir.

⁴ William Smith, *A Dictionary of Greek and Roman Antiquities*, 1078 (1875). *Superficies solo credit* – torpağın üzərində olan əşya torpağa tabedir.

⁵ Kazimierz Kolańczyk, *Prawo Rzymskie*, 308 (4th ed. 1986). “Inaedificatio” – torpaq üzərində tikililər; “in semenatio” – torpağa səpilənlər; “implantatio, satio” – torpağa əkilənlər.

tutulurdu. Nəticədə, tikili üzərində mülkiyyət hüququ bu tikilinin inşa edildiyi torpağın sahibinə məxsus idi.⁶

Daşınmaz əmlaka dair bu qaydalar sonrakı dövrlərdə “Roma hüququnun resepsiyası”⁷ prosesinə uyğun olaraq inkişaf etdirildi. Roma hüququnun bu yanaşması tək Qərbi Avropa qanunvericiliklərində deyil, həm də Azərbaycan qanunvericiliyində daşınmaz əmlak məsələlərinin tənzimlənməsinə təsir göstərmişdir. Belə ki, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 135.4-cü maddəsinə əsasən, torpaq sahəsi və torpaqla möhkəm bağlı olan (ondan ayrılı bilməyən) əşya vahid daşınmaz əşya və vahid mülkiyyət obyektini hesab olunur.⁸

Qədim tarixə malik özbaşına tikinti institutu özəl və ictimai maraqların qovşağında yaranan sosial-hüquqi fenomendir. Torpaq sahəsi üzərində tikinti aparmaq sahibinin qanuni maraqlarına əsaslanarsa da, tikinti fəaliyyəti ilə bağlı yaranmış pozuntular ictimaiyyətin mənafeyi naminə ciddi dövlət nəzarəti altındadır. Bu baxımdan şəxsi və ictimai maraqlar arasında ədalətli balansın qorunmasının zəruriliyindən danışmaq olar.

Özbaşına tikinti maliyyə və əmək investisiyalarının məcmusu olduğuna görə bu tikintinin sökülməsi iqtisadi cəhətdən onun sahibi üçün məqsədəuyğun deyil. Eyni zamanda belə ev və mənzillər adətən sakinin yeganə yaşayış yeri olduğundan onun qanuniləşdirilməsi sahibi üçün əhəmiyyətlidir. Buna görə də özbaşına tikintinin hüquqi tənzimlənməsi dövlətin sosial siyasəti, xüsusən də vətəndaşların mülkiyyət və mənzil hüquqlarının təmin edilməsi baxımından önəm daşıyır.

Tikililərin inşası zamanı ictimai maraqların nəzərə alınması həm şəhərsalma və tikinti təhlükəsizliyi prinsiplərinin tətbiqi, həm də sosial məsuliyyət baxımından son dərəcə mühümdür. Bununla yanaşı, təbii resursların effektiv şəkildə istifadəsi ictimai maraqların nəzərə alınmasının ayrılmaz bir hissəsidir. Bu, tikililərin inşası zamanı həm ekoloji balansın qorunmasına, həm də uzunmüddətli iqtisadi səmərəliliyə töhfə verir. Nəticədə, əhalinin rifahı, ölkənin daha funksional və estetik olması üçün tikililərin planlaşdırılması və inşası prosesində ictimai maraqların ön planda tutulması olduqca vacibdir.

Ölkədə çoxlu sayda özbaşına tikililərin mövcudluğu vətəndaşların mülkiyyət və mənzil hüququ, şəhərsalma, tikinti təhlükəsizliyi, büdcə

⁶ Jens Peter Meincke, *Superficies Solo Cedit*, 88 Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung 136, 136 (1971). Semper enim superficies solo cedere – tikili üzərində mülkiyyət hüququ bu tikilinin inşa edildiyi torpağın sahibinə məxsusdur.

⁷ Roma hüququnun resepsiyası – Orta əsrlərdə Roma hüququnun müddəalarının digər dövlətlər tərəfindən istifadə edilməsi. Roma hüququnun geniş miqyasda resepsiyası XII əsrdə başlamış və XV-XVI əsrlərdə kulminasiya nöqtəsinə çatmışdır.

⁸ Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, maddə 135.4 (1999). Torpaq sahəsi və torpaqla möhkəm bağlı olan (ondan ayrılı bilməyən) əşya vahid daşınmaz əşyadır və vahid mülkiyyət obyektidir.

daxilolmaları və təbii sərvətlərdən səmərəli istifadə ilə bağlı dövr üçün aktual problemlər yaradır. Bu halda dövlət özbaşına tikintinin mövcud hüquqi tənzimlənmə mexanizmi ilə həm cəmiyyətin, həm də özbaşına tikintinin mülkiyyətçisinin maraqları balanslaşdırılmağa çalışır. Həmçinin bu sahədə özbaşına tikililərə mülkiyyət hüququnun tanınması prosesinin liberallaşdırılmasına səylər göstərilir.

Bununla belə, problemin kökündən həll olunması üçün bir neçə dövlət qurumu tərəfindən kompleks tədbirlərin həyata keçirilməsi labüddür. İnsanların daimi məskunlaşdığı bu cür özbaşına tikililərin ilkin mərhələdə inventarlaşdırılması, bundan sonra bəzi hallarda sökülməsi, bəzi hallarda isə onlar üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatdan keçirilməsi indiki dövrdə mülki qanunvericiliyin və məhkəmə təcrübəsinin müntəzəm tədbirlərindəndir.

Özbaşına tikinti institutu AR Mülki Məcəlləsinin 180-ci maddəsi ilə tənzimlənir. Bu maddəyə əsasən, tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımi icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti norma və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş yaşayış evi, digər tikili, qurğu və ya başqa daşınmaz əmlak özbaşına tikinti sayılır.

Bu məqalə Azərbaycanda özbaşına tikinti institutunun tarixçəsini, hüquqi mahiyyətini, əlamətlərini və onunla bağlı mülki-hüquqi rejimin xüsusiyyətlərini hərtərəfli şəkildə araşdırır. Birinci hissədə Azərbaycanda özbaşına tikinti fenomeninin yaranma səbəbləri və bu institutun SSRİ dövründən müstəqillik dövrünə qədərki tarixi inkişafı təsvir edilir. İkinci hissə özbaşına tikililərin dövlət və cəmiyyət üçün yaratdığı problemləri irəli sürərək bu fenomenin sosial və iqtisadi təsirlərinə dair təhlil aparır. Üçüncü hissə Azərbaycan mülki qanunvericiliyində özbaşına tikinti institutunun xüsusiyyətlərini və bu xüsusiyyətlərin hüquqi mahiyyətini incələyir. Dördüncü hissə özbaşına tikintinin hüquqi nəticələrini və bunların dövlət tərəfindən necə tənzimləndiyini, xüsusilə də özbaşına tikililərin sökülməsini, onlar üzərində mülkiyyət hüququnun tanınmasını və hüquqi məsuliyyət məsələlərini əhatə edir. Beşinci və altıncı hissələr Azərbaycanın özbaşına tikinti fəaliyyətinin tənzimlənməsi ilə bağlı beynəlxalq müqavilələr çərçivəsindəki öhdəliklərini və AİHM presedent hüququnun tətbiqini, bu kontekstdə yaranan problemlərin həlli yollarını təqdim edir. Yeddinci hissə özbaşına tikinti probleminin tənzimlənməsi ilə bağlı qarşılaşılan çətinliklər və onların həll yollarını müzakirə edir. Məqalənin əsas məqsədi özbaşına tikinti institutunun əsas xüsusiyyətlərini müəyyən etmək və özbaşına tikinti obyektlərinə mülkiyyət hüququnun tanınması ilə bağlı münasibətlərin hüquqi tənzimlənməsinin səmərəliliyini artırmağa nail olmaqdır. Müəllifin fikrincə, məqalə vasitəsilə oxuculara bu mürəkkəb mülki hüquq institutunu dərinlən anlamaq imkanı təqdim edilir.

I. Azərbaycanca özbaşına tikinti hüquq institutunun tarixəsi və yaranma səbəbləri

Azərbaycanda özbaşına tikililər, yəni qanunvericiliyə uyğun olmayaraq dövlət qeydiyyatı olmadan həyata keçirilən inşaat işləri, xüsusilə 19-cu əsrin ikinci hissəsindən başlayaraq müxtəlif dövrlərdə fərqli səbəblərə görə geniş yayılmışdır.⁹ Bu tikililərin inşasına ölkənin şəhər və kənd məkanlarında, xüsusilə də infrastruktur və mənzil təminatının qeyri-kafi olduğu dövrlərdə daha çox rast gəlinir. Azərbaycanca özbaşına tikinti institutunun tarixi əsasən üç əsas dövrə bölünə bilər: neft bumu dövrü,¹⁰ sovet dövrü və müstəqillik dövrü. Bu hissədə Azərbaycanca özbaşına tikililərin formalaşması və əlaqəli problemlərin dərinləşdiyi dövrlər haqqında məlumat verilir.

A. Azərbaycanca özbaşına tikinti fenomeninin yaranması və SSRİ dövründəki vəziyyəti

Azərbaycanda özbaşına tikililərin meydana gəlmə tarixi sovet hakimiyyətindən əvvələ aid olan neft bumu dövrünə təsadüf edir. XIX əsrin 60-cı illərindən etibarən Bakının neft sənayesi mərkəzinə çevrilməsi ilə şəhərə rayonlardan böyük insan axını daxil oldu və həmin dövrdən etibarən yaşayış üçün nəzərdə tutulmayan ərazilərdə yaşayış rayonları salınmağa başlandı.¹¹

Azərbaycanda özbaşına tikililərin bir hissəsinin inşası isə sovet dövründə baş vermişdir. Sovet hakimiyyətinin ilk illərində “özbaşına tikinti” anlayışı mövcud olmasa da, Azərbaycan SSR-in 1923-cü il Mülki Məcəlləsində inşaatçıların fəaliyyətini tənzimləyən bir sıra normalar var idi. Həmin Məcəllənin 74-cü maddəsinə əsasən, inşaatçı binaların tikintisi və sonrakı istismarı zamanı qanunvericilikdə təsbit edilmiş tikinti normalarına, habelə sanitar və yanğın əleyhinə qaydalara riayət etməyə borclu idi.¹² Bu normaların və qaydaların pozulması cinayət məsuliyyətinə səbəb ola bilirdi.

Sovet dövründə isə, xüsusən də 1950-60-cı illərdə el arasında “naxalstroy” deyilən qanunsuz evlərin tikintisi baş tutmuşdur.¹³ Sənayenin sürətli inkişafı kəndlərdən şəhərə fəhlə axını ilə nəticələnmiş, bu da Bakıda mənzil probleminin kəskinləşməsinə gətirib çıxarmışdır. Bu səbəbdən onilliklər boyu

⁹ Sosial Tədqiqatlar Mərkəzi, Azərbaycanca Daxili Miqrasiya və Urbanizasiyanın Sosial Aspektləri: Analitik Hesabat, 12 (2020).

¹⁰ XIX əsrin 70-ci illərində xəzinəyə və kəndlilərə məxsus bir çox torpaqlar neft sənayeçilərinə icarəyə verildikdən sonra Bakıda və ətraf rayonlarda neft bumu başlamışdır. Neft quyularının sayı sürətlə artırdı: bəzən onlar tarlalarda və evlərin yanında yerləşdirilirdi. Eyni zamanda Azərbaycan neftinə tələbat da artırdı ki, məhz o vaxtlar ölkədə hasil olunan neft çənlərdə dəmir yolu və dəniz yolu ilə alıcılara çatdırılmağa başlandı. 20-ci əsrin əvvəllərində Bakı neft yataqları artıq ümumrusiya istehsalının 90%-ni və dünya neft hasilatının 50%-ni təşkil edirdi.

¹¹ Yuxarıda istinad 9, 12.

¹² Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsi, mad. 74 (1923).

¹³ Sənədsiz evlərin aqibəti bəlli oldu (2016), <https://news.milli.az/society/435676.html> (son baxış 10 fevral 2024).

mənzil növbəsinə durmalı olan fəhlələrin bəziləri gözləməkdən yorularaq öz evlərini tikmişlər. Bayıl, “20-ci sahə” və Zabrat kimi qəsəbələr sənaye zonalarına yaxın yerləşdiyinə görə burada özbaşına tikililərin inşası və insanların məskunlaşması sürətli şəkildə həyata keçmişdir.¹⁴ Bu evlər isə heç bir yerdə qeydiyyatla alınmadığından orada yaşayan insanların rəsmi mülkiyyətinə çevrilməmişdir.

1964-cü ildə qəbul edilmiş Azərbaycan SSR-in yeni Mülki Məcəlləsi ilə ölkə qanunvericiliyində ilk dəfə olaraq “özbaşına tikinti” anlayışı ortaya çıxdı.¹⁵ Həmin Məcəllənin “Özbaşına ev tikməyin nəticələri” adlı maddəsinə əsasən, vətəndaşlar müvafiq icazələr əldə edilmədən, yaxud əsas inşaat normaları və qaydaları kobudcasına pozulmaqla inşa edilmiş tikililər üzərində sərəncam verə bilmirdilər. Bu cür tikililər məhkəmənin qətnaməsi və ya Xalq Deputatları Soveti İcraiyyə Komitəsinin (bundan sonra – XDS İK) qərarına əsasən, vətəndaşın əlindən alın və ya onun hesabına sökdürülə bilərdi. Eyni zamanda, bu vətəndaşların daimi yaşamaq üçün yararlı olan başqa yaşayış sahəsi olmadığı halda, yerli XDS İK onları başqa yaşayış sahəsi ilə təmin edirdi.¹⁶

O dövrün özbaşına tikililəri ilə bağlı məhkəmə qərarları da XDS İK-nın qərarından asılı idi. Göründüyü kimi, sovetlər dövründə özbaşına tikililərlə mübarizəyə yönəlmiş məhdudlaşdırıcı tədbirlər kifayət qədər sərt idi. Bununla belə, ilkin layihədən kənarlaşma və ya yol verilmiş qanun pozuntuları ciddi olmayanda məhkəmə tikilinin lazımı qaydada qeydiyyatla alınması üçün qərar verə bilərdi. Həmçinin XDS İK tikintini həyata keçirən şəxsə həmin torpaq sahəsinin müddətsiz istifadəyə verilməsi barədə qərar qəbul edə bilərdi.¹⁷

Nəticə etibarilə sovet dövründə qanuni tənzimləmələr olsa belə, Xətai, Sabunçu, Yasamal rayonlarında, Keşlə, “Papanin”, “Kubinka”, 1-ci və 2-ci Alatava qəsəbələrində çoxlu sayda icazəsiz ev tikilmişdir. Sovet hökuməti isə hər kəsi mənzillə təmin edə bilmədiyindən qeyri-qanuni tikintilərə göz yummağa məcbur idi.¹⁸

¹⁴ Prezidentin sərəncamı var, amma: “Gecəqondu”lar yaxşı qazanc mənbəyidir, <https://www.ayna.az/prezidentin-serencami-var-amma-geceqondular-yaxsi-qazanc-menbeyidir> (son baxış 2 yanvar 2024).

¹⁵ Vera Betkher, *Istoriya Grazhdansko-Pravovogo Regulirovaniya Posledstviy Samovolnogo Sozdaniya ili Izmeneniya Obyektov Nedvizhimosti v Rossii*, 33 Vestnik Omskogo Universiteta: Seriya “Pravo” 103, 107 (2012).

¹⁶ Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsi, mad. 105 (1964).

¹⁷ Tatyana Alekseevna Pasikova & Yana Vitalievna Shapovalova, *Normativno-Pravovoe Regulirovanie Samovolnogo Stroitelstva: Istoricheskij Aspekt*, 3 Alleya Nauki 538, 541 (2018).

¹⁸ “Nəhənglər”in boğazına çökənlər. Onlar ölümü gözə alıblar (2020), <https://sputnik.az/20200127/magistral-su-kemerleri-olan-erazilerde-tikiklen-evler-422973708.html> (son baxış 2 yanvar 2024).

B. Özbaşına tikinti institutunun Azərbaycanın müstəqillik dövründəki vəziyyəti

Müstəqillik əldə edildikdən sonra Azərbaycanda özbaşına tikililərin kütləvi şəkildə inşası iki əsas dövrə ayrıla bilər. Birinci dövr XX əsrin 90-cı illərinin əvvəlləri, Azərbaycanın yeni müstəqilliyini qazandığı və ağır siyasi və iqtisadi çətinliklərlə üzləşdiyi bir zamanı əhatə edir. İkinci dövr 2000-ci illərin əvvəlləri, Azərbaycanda yerli özünüidarəetmə orqanları olan bələdiyyələrin yaradılması ilə qanunsuz torpaq satışlarının geniş vüsət aldığı dövrü ehtiva edir.

Azərbaycan Respublikasının müstəqilliyi bərpa edildikdən sonra iqtisadi və siyasi böhran, ölkədə mülkiyyət ənənələri, torpaq ehtiyatları və vətəndaş axınının idarə edilməsi mexanizminin olmaması, habelə tikinti sahəsində nəzarət sisteminin zəifliyi nəticəsində özbaşına tikililərin kütləvi inşasına başlandı. Ermənistanın təcavüzü nəticəsində ölkə 1 milyona yaxın sığınacaqdan məhrum olmuş qaçqın və məcburi köçkünlərlə bağlı böyük problemlərlə üzləşdi. Dövlətin şəhərlərə axın etmiş əhalini yerləşdirməyə imkanı olmadığından bir çox qaçqın və məcburi köçkün ailələr yaşayış üçün nəzərdə tutulmayan yataqxanalar, uşaq bağçaları və sanatoriyalarda məskunlaşmağa başladılar. Onların digər hissəsi isə heç bir qanuni sənəd olmadan sahibsiz torpaqlarda tikinti apardı.

Əlavə olaraq, ötən əsrin 90-cı illərində işsizliklə bağlı rayonlardan şəhərə böyük insan axını nəticəsində müəyyən ərazilərdə xalq arasında "gecəqondu" adlandırılan özbaşına tikililərin inşasına başlandı. Bu cür özbaşına tikililər ucuz başa gələn sənədsiz torpaqlarda tikilirdi. Eyni zamanda, ölkədəki ümumi mülkiyyət özəlləşdirməsi fonunda ayrı-ayrı vətəndaşlar və hüquqi şəxslər özlərinə məxsus olmayan və ya şübhəli əsaslarla əldə edilmiş torpaq sahələrində tikililər inşa etməyə başladılar. Sonrakı illərdə belə evlərdə yaşayan ailələrin üzvlərinin sayının çoxalması ilə birlikdə yaşayış sahələri də böyüdü. Bununla da ölkədə özbaşına tikinti problemi ildən-ilə dərinləşərək yaşayış fondunun inkişafı və sənədləşdirilməsi üçün ciddi maneələr yaratdı.

1999-cu ildə Azərbaycanda yerli özünüidarəetmə orqanları olan bələdiyyələrin yaradılması və fərdi yaşayış evlərinin tikintisi üçün torpaq sahələrinin satışı səlahiyyətlərinin bələdiyyələrə verilməsi ölkədə özbaşına tikintilərin kütləvi inşasının ikinci dalğası hesab edilir.¹⁹ Həmin dövrdə əvvəlki kolxoz və sovxozlara məxsus torpaqların bir hissəsi əhali arasında paylanarkən, qalan hissəsi bələdiyyələrin balansına keçirildi.²⁰ Bəzi bələdiyyə

¹⁹ Demokratik Təşəbbüslər İnstitutu, Azərbaycanda Daşınmaz Əmlakın Qeydiyyatı Problemləri, Araşdırma Sənədi, 12 (2018). Burada bax: <https://idi-aze.org/files/pdf/2023-05-16/RBWh4drRYGE4vFnregFvvoic01BA25TMCHLk2x.pdf> (son baxış 29 fevral 2024).

²⁰ Torpağın əsl sahibinə qaytarılması ən böyük uğurumuzdur (2011). Burada bax: <http://www.anl.az/down/meqale/azerbaycan/2011/sentyabr/198856.htm> (son baxış 10 fevral 2024).

orqanları üzərində mülkiyyət hüquqları olan torpaqları ilə yanaşı, bu torpaqlara yaxın ərazidə yerləşən, lakin onlara məxsus olmayan torpaq sahələrini də qanunsuz olaraq satmağa başladı.²¹ Qanunsuz şəkildə satılmış torpaqlarda aparılan tikinti özbaşına tikililərin sayının sürətlə artması ilə nəticələnmişdir. Həmin tikililərin bir çoxu isə neftlə çirklənmiş ərazilərin, neft kəmərlərinin, kommunikasiya xətlərinin və yüksək gərginlikli naqillərin keçdiyi yerlərin yaxınlığında ucaldılmışdır.²² Halbuki bu ərazilərdə tikinti işləri aparmağın özü də "Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 6.4-cü maddəsinə əsasən qadağandır.²³ "İstismar olunan ixrac neft boru kəmərlərinin "Mühafizə Zonası"nın müəyyənləşdirilməsi Qaydaları"na əsasən də, ixrac neft boru kəmərlərinin "mühafizə zonası"nda, digər sözlə 25, 50, bəzi hallarda 100 metr məsafəsində xüsusi icazə olmadan bina və qurğuların tikilməsi qadağandır.²⁴

Müstəqillik dövründə özbaşına tikinti fəaliyyətinin ikinci dalğasının qarşısını yalnız bir neçə ildən sonra almaq mümkün oldu. Belə ki, bələdiyyələrin torpaq satışı ilə bağlı qanunvericiliyə dəyişikliklər edildi və 2007-ci il 1 dekabr tarixindən etibarən onların bələdiyyə torpaqlarının sərbəst satış hüququ ləğv edildi. Hazırda bələdiyyə torpaqları üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqları yalnız açıq torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə əldə edilə bilər.²⁵

Bununla yanaşı, 2000-ci illərin əvvəllərindən etibarən Azərbaycanda yeni növ urbanizasiya vüsət aldı. Kənd və rayon yerlərində yaşayan insanlar daha gəlirli həyat və yeni imkanlar əldə etmək məqsədilə böyük şəhərlərə üz tutmağa başladılar. Şəhərlərə köçən insanlar əsasən aşağı gəlirli olmaları səbəbindən burada adekvat yaşayış məskənləri tapmaqda çətinliklə üzləşir, sənədsiz evlərdə məskunlaşdılar. Beləliklə, şəhərdə artan məskunlaşma və o dövrdəki mənzil böhranı Bakıda zəbt olunan torpaq sahələrində qanunsuz tikililərin inşasına rəvac verdi.²⁶

Bu dövrdə qanunvericiliyin və kontrol mexanizminin zəifliyi, hərbi təcavüz nəticəsində bir milyona yaxın qaçqın və məcburi köçkünün olması, yüksək sürətli urbanizasiya özbaşına tikililərin sayını artırdı. Bəzi yerli icra

²¹ Yuxarıda istinad 18.

²² Xalid Niyazov, Qeyri-qanuni tikililər - problemlər mənbəyi, "Azərbaycan" qəzeti, 3, 5 mart 2010.

²³ Elektrik, rabitə, neft-qaz və nəqliyyat xətləri və sənaye müəssisələrinin sanitariya-mühafizə zonaları altındakı bələdiyyə torpaqlarının çoxmərtəbəli çoxmənzilli, fərdi yaşayış və bağ evlərinin, qarajların tikintisi və sahibkarlıq fəaliyyəti məqsədilə zəruri tikililərin inşası üçün, habelə çoxmənzilli yaşayış evlərinə aid torpaq sahələrinin kənar məqsədlər üçün xüsusi mülkiyyətə, istifadəyə və icarəyə verilməsinə yol verilmir.

²⁴ "İstismar olunan ixrac neft boru kəmərlərinin "Mühafizə Zonası"nın müəyyənləşdirilməsi Qaydaları"nın təsdiq edilməsi haqqında" Nazirlər Kabinetinin Qərarı, mad. 6.1 (2004).

²⁵ "Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, mad. 9.1 (2001).

²⁶ Yuxarıda istinad 19.

hakimiyyəti və yerli özünüidarəetmə orqanlarının qanunsuz hərəkətləri, qanunsuz tikintiyə icazələrin alınması və daşınmaz əmlakın qeydiyyatı sahəsində bürokratik əngəllərin mövcudluğu isə bu problemin daha da dərinləşməsinə səbəb oldu.

Yuxarıda qeyd olunan faktorlar nəticəsində, hazırda ölkə üzrə qeydiyyatda alınmamış tikililərin sayı təqribən 450 min təşkil edir. Bunun təxminən 400 mindən çoxu Bakı və Abşeron yarımadasının, qalanı isə digər regionların payına düşür.²⁷ Ölkədə çıxarışı (tam adı – hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış) olmayan evlərin böyük hissəsi, hətta bəzi hesablamalara görə, 90%-i fərdi yaşayış evlərinin payına düşür.²⁸

Ümumilikdə, Azərbaycanda inşa edilmiş özbaşına tikililəri xüsusiyyətlərinə görə bir neçə kateqoriyaya aid etmək olar: 1) zəbt olunmuş torpaqlarda (dövlət mülkiyyəti, xüsusi mülkiyyət və ya bələdiyyə mülkiyyəti) inşa edilmiş özbaşına tikililər; 2) torpağın təyinatına uyğun olmayaraq inşa edilmiş özbaşına tikililər; 3) riskli zonalarda və mühafizə zolaqlarında (kommunal/infrastruktur boru kəmərləri, qaz, neft və elektrik şəbəkələri) inşa edilmiş özbaşına tikililər; 4) müvafiq icazələri olmayan özbaşına tikililər; 5) inşası zamanı şəhərsalma və tikinti normalarına riayət edilməmiş özbaşına tikililər. Hazırda ölkədə kütləvi surətdə özbaşına tikinti fəaliyyəti olmasa da, əvvəlki dövrlərdən qalan fəsadlar hələ də tamamilə aradan qaldırılmayıb. Təbii ki, bu növ problemlərin həllinə uzun illər ərzində mərhələli şəkildə nail olmaq olur. Bununla belə, özbaşına tikililərlə bağlı problemin həddən artıq uzandığını nəzərə alsaq, daha sürətli və radikal qərarların verilməsi labüddür.

II. Özbaşına tikinti nəticəsində dövlətdə və cəmiyyətdə yaranmış problemlər

Özbaşına tikinti fenomeni təkcə daşınmaz əmlakını qeydiyyatdan keçirə bilməyən vətəndaşlar üçün deyil, həm də şəhərsalma və mənzil-tikinti sektorunun fəaliyyəti və inkişafı üçün ciddi çətinliklər yaradır. Bundan əlavə, özbaşına tikinti institutunun mövcudluğu tikinti təhlükəsizliyi, dövlət büdcəsinə vergilərin yığılması və digər bu kimi sahələrdə problemlər yaratmaqdadır. Sözügedən fenomenin səbəb olduğu problemləri iqtisadi və sosial olmaqla ümumilikdə iki qrupa bölmək mümkündür.

Əvvəla, özbaşına tikililər ölkənin torpaqlarını və memarlığını korlamaqla yanaşı, dövlət büdcəsinə külli miqdarda maddi ziyan vurur. Belə ki, ölkədə 450 min tikili və bu tikililərin altındakı torpaqlar vergiyə cəlb

²⁷ Nigar Alimova: "Özbaşına tikililərin tənzimlənməsi kompleks tədbirləri zəruri edir" – Müsahibə (2023), <https://fed.az/az/insaat-ve-emlak/nigar-alimova-quotozbasina-tikililerin-tenzimlenmesi-kompleks-tedbirleri-zeruri-edirquot-musahibe-154076> (son baxış 2 yanvar 2024).

²⁸ Yuxarıda istinad 19.

olunmadığından ödənilməli olan külli miqdarda vəsait büdcədən kənar qalır. Tikililər faktiki olaraq mövcud olsa da, bələdiyyələr bu tikililərə görə torpaq və əmlak vergisi yığa bilmirlər.²⁹ Vətəndaşlar vergi ödəmək üçün mənzillərinin qeydiyyatına alınmasını tələb etdiyi zaman tərəflər arasında mübahisə qaçınılmaz olur. Nəticə etibarilə həm vətəndaşlar əziyyət çəkir, həm də bələdiyyələrin inkişafı mənfi təsirə məruz qalır. Belə ki, nə vətəndaşlar çıxarış ala bilir, nə də bələdiyyələr vergi yığa bilirlər. Bundan başqa, belə tikililərin və torpaq sahələrinin faktiki satışı və icarəsinə görə də dövlət büdcəsinə rüsum və vergilər daxil edilmir. Ekspertlərin hesablamalarına görə, dövlət büdcəsi hər il özbaşına tikililərə görə 50 milyon manata yaxın vəsait itirir.³⁰ Zəbt edilən sənaye əraziləri və mədən sahələrində özbaşına tikililərin inşası hasilatın pay bölgüsü sazişlərinin pozulmasına, ümumilikdə hasilatın həcmində kəskin azalmasına gətirib çıxarır.³¹ Həmçinin özbaşına tikililərin qəbul edilmiş standartlar üzrə inşa edilməməsi əlavə infrastrukturun, o cümlədən yolların, elektrik, qaz, su və kanalizasiya xətlərinin çəkilməsinə gətirib çıxarır. Bundan daha pis hal isə təyinatı üzrə istifadə edilməyən kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların dağıdılmasıdır. Belə ki, bu torpaqlarda tikinti işləri aparılanda onun münbit qatı yararsız hala gəlir. Belə halda isə həmin torpaqlar kənd təsərrüfatı dövrüyyəsindən çıxarılır və bu da öz növbəsində məhsuldarlıq baxımından ölkədə yararlı olan torpaq sahələrinin azalmasına gətirib çıxarır.

Özbaşına tikililərlə əlaqədar problemlərin vətəndaşlar və cəmiyyətə təsirləri daha ciddidir. Ölkədəki 450 min sənədsiz tikilidə orta hesabla 3 nəfərin yaşadığını nəzərə alsaq, bu, 1 milyondan çox insanın mülkiyyət və digər hüquqlarından tam şəkildə istifadə edə bilməməsidir. Ümumən, özbaşına tikinti nəticəsində yaranmış sosial problemlər aşağıdakı kimidir:

Mülkiyyət üzərində sərəncam vermə hüquqlarının məhdud olması. Bu tikililərdə yaşayanlar özbaşına tikili hesab olunan evlərini notarial alqı-satqı əməliyyatlarına cəlb edə, miras qoya, bağışlaya, banka girov qoyaraq kredit götürə bilmirlər. Habelə həmin şəxslər boşanma hallarında əmlak bölgüsü ilə bağlı çətinliklərlə də üzləşirlər. Özbaşına tikilinin sahibləri isə məcbur olub əmlaklarını alıcılara real qiymətindən daha ucuz təklif edirlər, çünki alıcıların çoxu çıxarışı olmayan tikililəri almaqda maraqlı deyil. Belə olan təqdirdə bu vətəndaşlar öz əmlak hüquqlarından bütünlüklə istifadə edə bilmədiklərinə görə daşınmaz əmlak bazarının tam hüquqlu iştirakçısına çevrilə bilmirlər.

²⁹ Yuxarıda istinad 19, 3.

³⁰ Sənədsiz evlərin sənədləşdirilməsi prosesi niyə dayandırılıb? (2021), <https://sputnik.az/20210829/Sndsiz-evlerin-sndldirilmesi-prosesi-niy-dayandrlb-427790984.html> (son baxış 10 fevral 2024).

³¹ Mədən ərazilərində qanunsuz tikililərin aparılmasına qarşı mübarizə tədbirləri bundan sonra da davam etdiriləcək (2012), <http://old.xalqgazeti.com/az/news/social/21208> (son baxış 10 fevral 2024).

Qeydiyyat hüquqlarının reallaşdırılması ilə bağlı problemlər. Sənədsiz tikililərdə yaşayan şəxslər faktiki yaşayış yerləri üzrə qeydiyyatdan keçə bilmirlər. Nəticədə, onlar dövlət orqanları ilə əlaqələr zamanı ünvanları ilə bağlı problemlə üzləşirlər. Bu hal, həmçinin ölkədaxili miqrasiya proseslərinə də öz mənfi təsirini göstərir.³² Belə ki, qanunsuz tikililərdə yaşayan vətəndaşlar bəzi hallarda ünvan olmaması səbəbindən sənədləşmə işləri apara bilmirlər. Rəsmi qeydiyyat ünvanı olmayan vətəndaş şəxsiyyət vəsiqəsi əldə edə bilmir, şəxsiyyət vəsiqəsi olmadan isə ölkədə vətəndaş hüquqlarını tam şəkildə həyata keçirmək mümkün deyildir. Digər tərəfdən isə, bəzən bu qanunsuz tikililərdə məskunlaşan vətəndaşlar ünvarsız evdə yaşamalarından sui-istifadə edərək böyük həcmdə kreditlər götürür, borclarını ödəmirlər. Yaşayış ünvanları olmadığına görə bu cür insanları tapmaq müşkül məsələyə çevrilir.

Təhsil, sağlamlığın qorunması və seçki hüquqlarının reallaşdırılması ilə bağlı problemlər. Özbaşına tikililərdə məskunlaşmış sakinlərin qeydiyyat hüquqlarını reallaşdırmaqda çətinlik çəkməsi onların digər sahələrdə hüquqlarının məhdudlaşması ilə nəticələnir. Məsələn, bu vətəndaşlar və onların övladları təhsil hüquqlarını tam şəkildə həyata keçirə bilmirlər. Belə ki, vətəndaşın yaşadığı yer üzrə qeydiyyatı olmadıqda əksər hallarda onların övladları həmin ərazidə yerləşən məktəblərə qeydiyyata düşməkdə çətinliklə üzləşirlər. Bununla yanaşı, onlar səhiyyə ilə bağlı hüquqlarını da istədikləri şəkildə reallaşdırmağa bilmirlər. Buna vətəndaşların icbari tibbi sığorta hüququnu həyata keçirərkən sağlamlıq arayışlarının və xəstəlik vərəqələrinin alınmasında qarşılaşdıqları problemləri misal göstərmək olar. Əlavə olaraq, vətəndaşlar yaşadıkları faktiki ünvan üzrə seçici siyahılarına daxil edilmədiyindən seçki hüquqlarından da məhrum olurlar.

Sığorta ilə bağlı problemlər. “İcbari sığortalar haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa əsasən, özbaşına tikinti sayılan daşınmaz əmlak icbari sığortaya da cəlb olunmur.³³ Belə olan təqdirdə isə hər hansı təbii fəlakət, yanğın və ya subasma zamanı ziyan sakinlər tərəfindən qarşılanmalı olur.

Sosial-infrastruktur və kommunikasiya ilə bağlı problemlər. Özbaşına tikililərin yerləşdiyi ərazilərdə çox vaxt sosial-infrastruktur və kommunikasiya layihələri ya həyata keçirilmir, ya da qanəddici formada baş tutmur. Bununla yanaşı, bu tikililərin yerləşdiyi ərazilərin əksər hissəsində uşaq bağçaları, məktəblər və iaşə obyektləri fəaliyyət göstərmir.

Sakinlərin təhlükəsizliyi ilə bağlı problemlər. Ən vacib problem isə bu cür özbaşına tikililərin bir çox hallarda sakinlər üçün təhlükəli olmasıdır. Riskli zonalarda inşa edilmiş, şəhərsalma və ya tikinti normalarına cavab verməyən bu tikililər insanların həyatı və sağlamlığı üçün təhlükə yaradır.

³² Yuxarıda istinad 19, 11.

³³ “İcbari sığortalar haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, mad. 35.3.4 (2011).

Belə ki, yüksək təzyiqli qaz və neft kəmərlərinin üstündə, neft quyularının mühafizə zolağında qanunsuz olaraq fərdi yaşayış evlərinin tikintisi hər an faciəvi qəzalara səbəb ola bilər. Bununla yanaşı, bu ərazilərdə zərərli tullantıların olması da insan sağlamlığına böyük təhlükə törədir.

Göründüyü kimi, özbaşına tikili fenomeni həm dövlət, həm də vətəndaşlar üçün çoxsaylı iqtisadi, sosial problemlər və maneələr törədir. Bu baxımdan özbaşına tikinti probleminin həlli əhəmiyyətlidir.

III. Azərbaycan mülki qanunvericiliyində özbaşına tikinti institutunun xüsusiyyətləri

Müstəqillik dövründə özbaşına tikinti institutunun tənzimlənməsinin yeni mərhələsi 1999-cu ildə AR Mülki Məcəlləsinin qəbulu ilə başlamışdır. Bu mərhələ daxili qanunvericilikdə özbaşına tikintinin tənzimlənməsi vektorunun publik hüquq sahəsindən xüsusi hüquq sahəsinə keçidini əhatə edir. Sovet dövründə “torpağın yalnız dövlətə məxsus olması” ideyası zəminində özbaşına tikililərlə bağlı məsələlər, əsasən, məhz dövlətin maraqlarına üstünlük verilərək həll edilirdi. Bu yanaşma xüsusi mülkiyyət hüquqlarının qorunmasına az diqqət yetirilən bir çərçivəni təmsil edirdi. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəllənin qəbul edilməsi ilə qanunvericiliyi xüsusi mülkiyyət hüquqlarını daha qətiyyətli qoruyan və bu hüquqların genişləndirilməsini təmin edən bir dövrə qədəm qoydu. Artıq özbaşına tikililər problemi yalnız dövlətin maraqlarının qorunması prizmasından deyil, həm də fərdlərin xüsusi mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsi və qanuni çərçivədə əmlak münasibətlərinin tənzimlənməsi kontekstində qiymətləndirilməyə başlandı.

Özbaşına tikinti institutunu tənzimləyən Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsinin məzmununa əsasən, daşınmaz əmlakın özbaşına tikinti hesab olunduğu üç halı müəyyən etmək mümkündür.³⁴ Birincisi, əmlakın tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində tikilməsidir. Belə ki, Azərbaycanda qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyinə əsasən, torpaq sahələri fərdi mənzil, bağ evləri, qaraj, sahibkarlıq fəaliyyəti üçün zəruri olan tikililərin inşası və s. təyinatlar üzrə istifadəyə verilir.³⁵ Bu torpaq sahələrindən kənarında təyinatından fərqli tikinti işləri aparmaq qadağandır və belə tikililərin inşası özbaşına tikinti sayılır.³⁶ Qanunun tələblərinin pozulmasına misal olaraq, Xəzər dənizinin sahilində şəxsi villaların tikintisini göstərmək olar. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə əsasən, Xəzər dənizinin sahilboyu 20-50 metrlik zolağının altında olan torpaq sahələri dövlətin mülkiyyətində qalmaqla özgəninkiləşdirilə bilməz, yalnız icarəyə

³⁴ Tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımı icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş yaşayış evi, digər tikili, qurğu və ya başqa daşınmaz əmlak özbaşına tikinti sayılır.

³⁵ Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, mad. 59 (1999).

³⁶ Cümşüd Nuriyev, Müşviq Atakişiyev, Ələmdar Əsgərov, Torpaq Hüququ, 44 (2009).

verilə bilər. Həmin torpaq sahələrinin istifadəyə və ya icarəyə verilməsi barədə qərar qəbul edildiyi təqdirdə isə bu, dənizin sahilinə gediş-gəlişi məhdudlaşdırmamaq şərti ilə həyata keçirilməlidir.³⁷ Bununla belə, bəzi vətəndaşlar qanunvericiliyin tələbinə məhəl qoymayaraq dənizin sahilinə gediş-gəlişi məhdudlaşdırmaqla villalar ucaldırlar.

Özbaşına tikintinin ikinci müəyyənedici əlaməti isə əmlakın lazımı icazələr alınmadan inşa edilməsidir. Belə ki, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 74.1-ci maddəsinə əsasən, bəzi istisnalar və barəsində məlumatlandırma icraatının tətbiq edildiyi tikinti obyektləri xaric, digər obyektlərin inşasına icazənin alınması tələb olunur. Lazımı icazələrin alınması müvafiq dövlət orqanları tərəfindən tikintiyə icazənin və tikinti obyektinə istismara qəbul aktının verilməsini nəzərdə tutur.³⁸

Üçüncü müəyyənedici şərt isə əmlakın şəhərsalma və tikinti norma və qaydalarını ciddi surətdə pozmasıdır. Belə ki, AR Mülki Məcəlləsinin 240-cı maddəsinə əsasən, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi şəhərsalma və tikinti norma və qaydalarını, habelə torpaq sahəsinin təyinatı ilə bağlı tələbləri gözləmək şərti ilə öz sahəsində binalar və qurğular ucalda bilər. Bu qaydaların pozulması ilə inşa edilmiş tikililər özbaşına tikili sayılır və bu tikintini həyata keçirmiş şəxs onun üzərində mülkiyyət hüququ əldə etmir.³⁹

AR Mülki Məcəlləsinin 180-ci maddəsinin müddəalarında özbaşına tikintinin əsas əlamətləri, müəyyənedici xüsusiyyətləri və hüquqi tənzimləmə mexanizmləri təsbit edilmişdir. Bununla belə, həmin müddəalar bu mürəkkəb institutun məzmununu tam və kompleks şəkildə əks etdirmir. Bu səbəbdən özbaşına tikinti anlayışının mülki qanunvericilikdə daha aydın və müfəssəl şəkildə təsbit edilməsinə ehtiyac var.

IV. Özbaşına tikinti fəaliyyətinin hüquqi nəticələri və onların tənzimlənməsi

Özbaşına tikinti institutunun xüsusiyyətlərinə diqqət yetirdikdə, onun hüquqi təbiətinin ikililiyi nəzərə çarpır. Özbaşına tikinti bir tərəfdən qanun pozuntusu, digər tərəfdən isə daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun yaranması üçün bir vasitədir. Başqa sözlə, mülki qanunvericilik normalarında özbaşına tikinti obyektinin inşası həm mənfi, həm də müsbət nəticələrə səbəb olur. Mənfi nəticə dedikdə özbaşına tikilinin sökülməsi, müsbət nəticə dedikdə isə özbaşına tikili üzərində mülkiyyət hüququnun tanınması nəzərdə tutulur.

Bununla belə, Azərbaycan qanunvericiliyində özbaşına tikintinin inşasının onu həyata keçirən şəxs üçün ilkin hüquqi nəticələri kifayət qədər neqativdir. İlk növbədə, özbaşına tikinti aparmış şəxs ona mülkiyyət hüququ əldə etmir

³⁷ Yuxarıda istinad 35, mad. 46.2-1.

³⁸ Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi, mad. 75 (2013).

³⁹ Yuxarıda istinad 8, mad. 180.

və bu şəxsin tikintiyə dair sərəncam vermək ixtiyarı olmur.⁴⁰ Bundan əlavə, özbaşına tikintinin sökülməsi ilə bağlı məhkəmə qərarı verildikdə bu tikinti onu tikən şəxsin hesabına sökülməlidir.⁴¹ Belə olan halda özbaşına tikintini həyata keçirən şəxs yalnız tikintidə istifadə olunan materialların sahibi hesab oluna bilər.

Özbaşına tikintinin əsas hüquqi nəticəsi onu həyata keçirən şəxsin mülkiyyət hüququ əldə etməməsidir. Bütün bunlar qanunu pozan şəxsi özbaşına tikintini qanuniləşdirməyə “məcbur edir”. Belə ki, özbaşına tikintinin inşası qanunsuz olsa da, dövlət tərəfindən belə tikililərə məhkəmə yolu ilə mülkiyyət hüququnun tanınması üçün şərait yaradılır.

Beləliklə, qanunvericilik özbaşına tikinti ilə bağlı iki hüquqi imkan və ya başqa sözlə desək, iki qorunma üsulu nəzərdə tutur. Bu hüquqi imkan və qorunma üsulları özbaşına tikilinin sökülməsi və özbaşına tikiliyə mülkiyyət hüququnun tanınması tələblərindən ibarətdir.

A. Özbaşına tikilinin sökülməsi şərtləri

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında mülkiyyət toxunulmaz elan olunaraq dövlət tərəfindən qorunur.⁴² Bununla belə, bu toxunulmazlıq mütləq deyildir və bəzi hallarda məhdudlaşdırıla bilər. Belə ki, Konstitusiya mülkiyyət hüququnu toxunulmaz elan etməklə yanaşı, bu hüququn ümumi və xüsusi məhdudiyyətlərinin hədlərini müəyyən etmişdir.⁴³ Bu hədlərə əsasən, mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması qanunçuluğun tələblərinə cavab verməli, başqa şəxslərin hüquq və azadlıqlarının müdafiəsi məqsədi ilə tətbiq edilməli, mütənasib olmalı və bu konstitusiya hüququn mahiyyətini dəyişməməlidir.⁴⁴

Mülki Məcəlləyə 180.4-cü maddənin əlavə edilməsindən sonra ölkədə özbaşına tikililərin məhkəmə qərarı əsasında sökülməsinə icazə verildi. Bu maddəyə əsasən, tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımı icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş bina və qurğular müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının və ya maraqlı tərəfin müraciəti üzrə qəbul edilmiş məhkəmənin qərarı əsasında sökülə bilər.

İlk baxışdan özbaşına tikilinin sökülməsinin yalnız məhkəmə qərarı ilə həyata keçirilə biləcəyi anlaşılır.⁴⁵ Bununla belə, inşası başa çatmayan özbaşına tikililərin söküntüsü Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin qərarı əsasında inzibati

⁴⁰ Yenə orada, mad. 180.2.

⁴¹ Yuxarıda istinad 35, mad. 111.3.

⁴² Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, mad. 13.I (1995).

⁴³ Yenə orada, mad. 13.III, 29.II, 71.II.

⁴⁴ “Azərbaycan Respublikasında insan hüquq və azadlıqlarının həyata keçirilməsinin tənzimlənməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Qanunu, mad. 3 (2002).

⁴⁵ Yuxarıda istinad 8, mad. 180.4.

qaydada da reallaşdırıla bilər.⁴⁶ Bəzi hallarda tikintisi başa çatmamış özbaşına tikili məhkəmə qərarı olmadan belə, inzibati qərar əsasında da sökülə bilər. Bu isə qanunvericilikdə bir qədər qeyri-müəyyənlik yaradır.

Özbaşına tikililərin sökülməsi qaydaları və prosedurları Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi ilə tənzimlənir. Tikintisi başa çatmış və ya başa çatmamış tikinti obyektini və ya onun hissəsi aşağıdakı hallarda sökülür:

1) tikintisinə 2013-cü ildən sonra (Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə mindikdən sonra) başlanılmış və tikinti mərhələsində olan tikinti obyektini və ya onun hissəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə tərəfindən tikinti məqsədləri üçün ayrılmamış dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahəsində inşa edildikdə;

2) tikintiyə icazənin tələb olunmasına baxmayaraq, tikinti obyektini belə icazə alınmadan, habelə xüsusi nişanın tikinti işlərinin başlanması üçün əsas olduğu hallarda belə nişan alınmadan, məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu hallarda isə belə əsasın olmadığı müəyyən edildikdə (tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərar qəbul edildiyi gündən sonra tikintiyə icazələrin alınması üçün 6 ay vaxt verilir);

3) tikinti obyektinin, habelə bitişik və ya qonşu obyektlərin təhlükəsizliyinə və etibarlılığına təhlükə yaradan qüsurlar müəyyən edildikdə və həmin qüsurları digər tikinti işlərini dayandırmadan aradan qaldırmaq mümkün olmadıqda (tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərar qəbul edildikdən sonra nəzərdə tutulan pozuntuların aradan qaldırılması üçün 1 il vaxt verilir);

4) tikinti işlərinin tikintiyə icazəyə, məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu hallarda isə layihənin memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinə uyğun aparılmadığı müəyyən edildikdə (müəyyən edilən pozuntularla bağlı təqdim edilmiş ilk yazılı göstərişdə nəzərdə tutulan pozuntuların aradan qaldırılması üçün 1 ay vaxt verilir).⁴⁷

Müəllif hesab edir ki, tikinti icazəsinin lazımi qaydada əldə edilməməsi və ya tikinti qaydalarının pozulması özbaşına tikilinin sökülməsi üçün yeganə və yetərli səbəb olmamalıdır. Tikilinin qanuni statusunun müəyyənləşdirilməsi və mümkünsə, qanuniləşdirilməsi üçün yollar axtarılmalıdır. Bu, tikinti sahiblərinə müvəqqəti icazələr verilməsi, cərimələr tətbiq edilməsi və tikilinin standartlara uyğunlaşdırılması üçün lazımi tədbirlərin görülməsini əhatə edə bilər. Digər tərəfdən, tikilinin sökülməsi üçün önəmli səbəblər qismində tikintinin başqasına məxsus torpaqda aparılması, digər şəxslərin hüquqları və qanunla qorunan mənafələrinin pozulmasını, fiziki şəxslərin həyat və sağlamlığı üçün təhlükə yaradılmasını və ekoloji mühitin pozulmasını göstərmək olar.

⁴⁶ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin "Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın təsdiq edilməsi haqqında" Fərmanı, mad. 1.5 (2015).

⁴⁷ Yuxarıda istinad 38, mad. 95.

Nəticə olaraq, hər bir hal fərdi şəkildə qiymətləndirilməli və mülkiyyət hüquqlarına ədalətli yanaşma göstərilməlidir. Belə yanaşma tikilinin sökülməsi qərarının yalnız qanunvericilikdə nəzərdə tutulan əsaslar daxilində və son çarə kimi tətbiq edilməsini nəzərdə tutur. Əlavə olaraq, özbaşına tikililərin sökülməsi qərarlarının sosial təsirlərinə diqqət yetirilməlidir. Bu, sökülmə nəticəsində evsiz qalacaq şəxslər üçün alternativ yaşayış yerlərinin təmin edilməsini və sosial dəstək tədbirlərini əhatə edə bilər.

B. Özbaşına tikililər üzərində mülkiyyət hüququnun tanınması üçün əsaslar

Azərbaycanda mövcud mülki qanunvericilik özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququnun tanınması imkanını nəzərdə tutur. AR Mülki Məcəlləsinin 180.3-cü maddəsinə əsasən, əgər özbaşına tikinti şəxsin öz mülkiyyətində olan torpaq sahəsində inşa edilərsə, məhkəmə müəyyən şərtlər daxilində bu cür tikinti üzərində mülkiyyət hüququnu tanıya bilər. Bununla belə, özbaşına tikintinin saxlanılması digər şəxslərin hüquq və mənafelərini pozursa, onların həyatına və sağlamlığına təhlükə yaradırsa, onun üzərində mülkiyyət hüququ tanına bilməz.

Azərbaycanda özbaşına tikili üzərində mülkiyyət hüquqları əldə etmə müddəti prinsipi əsasında da qeydiyyata alın bilər.⁴⁸ Bu konsepsiyaya əsasən, daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi olmayan, lakin uzun illər ərzində ona öz əmlakı kimi vicdanla, açıq və fasiləsiz sahiblik edən hər bir fiziki və ya hüquqi şəxs bu əmlaka mülkiyyət hüququ əldə edə bilər.⁴⁹

Özbaşına tikililərin qanuniləşdirilməsi məsələsində Türkiyə Cümhuriyyətinin praktikasına nəzər yetirməkdə fayda var. Birincisi, Türkiyədə Azərbaycan kimi müxtəlif dənəmlərdə sürətli urbanizasiya, iqtisadi inkişaf və əhalinin artımı ilə üzləşmişdir, bu da ölkədə özbaşına tikililərin yayılmasına səbəb olmuşdur. İkincisi, Türkiyənin "imar affı" və ya "imar barışı" adlandırılan amnistiya proqramı qeyri-qanuni tikililərin qanuniləşdirilməsi sahəsində geniş miqyaslı və uzunmüddətli bir təcrübəyə sahibdir. Bu praktikanın öyrənilməsi Azərbaycanı qonşu ölkənin üzləşdiyi acı təcrübədən və bu sahədə buraxılmış səhvlərdən müəyyən qədər sığortalaya bilər.

Türkiyədə 1948-ci ildən etibarən müxtəlif dövrlərdə tətbiq edilən amnistiya proqramı nəticəsində milyonlarla özbaşına tikili qanuniləşdirilmişdir. Sonuncu dəfə belə bir amnistiya 2018-ci ildə baş tutmuşdur.⁵⁰ Milyonlarla vətəndaş proqram çərçivəsində müəyyən miqdarda dövlət rüsumu ödəməklə qeyri-qanuni tikililəri üzərində mülkiyyət hüququ əldə etmişdir. Belə

⁴⁸ Yuxarıda istinad 8, mad. 179.

⁴⁹ Barry Nicholas, *An Introduction to Roman Law*, 122 (1962).

⁵⁰ Zeynel Abidin Polat, *Analysis of the Regulation of "Zoning Reconciliation" in Local Governments*, 29 *Planlama* 202, 203 (2019).

tikililərin tikinti və təhlükəsizlik standartlarına cavab verib-verməməsi isə ciddi şəkildə yoxlanılmamışdır.⁵¹

2023-cü ilin fevral ayında baş vermiş güclü zəlzələdən sonra “imar affı” proqramı tənqid atəşinə tutulmuşdur. Belə ki, baş vermiş zəlzələ nəticəsində Türkiyədə 160 mindən çox bina dağılmış və ya ciddi şəkildə zədələnmişdir. Nəticədə, təbii fəlakətin fəsadlarının tikinti sahəsində yol verilən pozuntular səbəbilə daha da dərinləşməsi ilə bağlı fikirlər formalaşmışdır.⁵²

Türkiyənin bu sahədəki təcrübəsi bir daha sübut edir ki, tikinti sahəsində kifayət qədər ciddi nəzarət və icazə mexanizmləri mövcud olmalıdır, əks halda bu çox ağır fəsadlara gətirib çıxara bilər. Ölkəmizdə vətəndaşların yaşayış vəziyyətinin yaxşılaşdırılması məqsədilə mülkiyyət amnistiyası həyata keçirilsə belə, bu, kortəbii şəkildə deyil, əmlak islahatı ilə yalnız keyfiyyətli tikililərə şamil olunmalıdır.

Bununla yanaşı, özbaşına tikilinin amnistiyası zamanı onun yerləşdiyi torpağın kimə məxsus olmasına da diqqət yetirilməlidir. Torpaq özbaşına tikilinin sahibinin və ya onun inşa edən mülkiyyətindədirsə, o zaman rəsmiləşdirmə proseduru daha asanlıqla həyata keçirilə bilər. Dövlət və bələdiyyə torpaqlarında inşa edilmiş özbaşına tikililərin rəsmiləşdirilməsi isə bu torpaqların dövlət və bələdiyyələr tərəfindən satılması və ya icarəyə verilməsi yolu ilə baş tuta bilər. Əgər özbaşına tikili icazəsiz olaraq başqa fiziki şəxsin torpağında ucaldılıbsa, onda bu tikilinin sənədləşdirilməsi prosesi daha mürəkkəb ola bilər. Bu halda, mütləq qaydada torpağın qanuni mülkiyyətçisinin razılığı alınmalı və məsələyə dövlət qurumlarının müdaxiləsi istisna edilməlidir.

Xülasə, qanunvericilik özbaşına tikinti obyektlərinin qanuniləşdirilməsinə dair tələblərin yumşaldılması istiqamətində inkişaf edir. Yəni obyekt təhlükəsizdirsə, normalara cavab verirsə, tikintini aparan şəxsin öz torpağında yerləşirsə, digər şəxslərin hüquq və mənafelərini pozmursa, bu cür tikililərin sənədləşdirilməsi üçün dövlət tərəfindən şərait yaradılır. Digər sözlə, indiki dövrdə dövlət öz qarşısına özbaşına tikililərin sökülməsi məqsədi qoymayıb, əksinə bu cür tikililərin müəyyən edilmiş tələblərə uyğunlaşdırılaraq qanuniləşdirilməsinə çalışılır. Buna nümunə kimi “Tikinti obyektlərinin sökülməsi Qaydaları”nı göstərmək olar. Belə ki, bu Qaydaların qəbul edilməsi ilə müvafiq şəxslərin tikinti obyektlərini qanuniləşdirməsi üçün uyğun hüquqi zəmin və şərait yaradılır.

C. Özbaşına tikinti fəaliyyətinə görə hüquqi məsuliyyət

Özbaşına tikinti bəzi hallarda qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş sanksiyaların tətbiq olunmasına səbəb ola bilər. Azərbaycan qanunvericiliyi

⁵¹ Yenə orada, 205.

⁵² Turkey earthquakes: Collapsed buildings investigation widens (2023), <https://www.bbc.com/news/world-europe-64774726> (son baxış 5 yanvar 2024).

bu məsələyə kifayət qədər sərt yanaşaraq özbaşına tikintiyə görə tək cəza mülki və inzibati deyil, həm də cinayət məsuliyyəti nəzərdə tutur.

Azərbaycanda özbaşına tikinti insanların həyat və sağlamlığı üçün real təhlükə törətdikdə, ehtiyatsızlıqdan sağlamlığa zərər vurduqda, zərərçəkmiş şəxsin ölümünə və ya digər ağır nəticələrə səbəb olduqda əlaqədar şəxs cinayət məsuliyyətinə cəlb olunur. Bu məsuliyyət cərimə, islah işlərinə cəlb olunma, müəyyən vəzifələri tutmaq və ya bəzi işlərlə məşğul olmaq hüququndan məhrum edilmə, azadlığın məhdudlaşdırılması və ya 6 ilə qədər azadlıqdan məhrum etmə kimi cəzaları özündə ehtiva edir.⁵³ Cəza tədbirləri özbaşına tikintilərin törətdiyi risklərə və zərərlərə müvafiq şəkildə tətbiq edilir və təhlükəli davranışların qarşısını almaq məqsədi daşıyır.

Cinayət məsuliyyəti ilə yanaşı, özbaşına tikinti işlərinin aparılmasına görə inzibati cərimələr də artmaqdadır. Belə ki, 2023-cü ildə Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsinə tikinti və şəhərsalma sahəsində fiziki və hüquqi şəxslərin məsuliyyətinin artırılmasını nəzərdə tutan dəyişikliklər edilmişdir. Qanunvericiliyə edilmiş dəyişikliklərə əsasən, tikintisinə icazə tələb olunan, lakin icazə olmadan inşa edilmiş tikililərin sifarişçilərinə münasibətdə cərimələr artırılmışdır. Həmçinin barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq olunan özbaşına inşa edilmiş tikililərə münasibətdə inzibati məsuliyyət müəyyən edilmişdir.⁵⁴

Cədvəl 1. Qanunvericiliyə edilmiş dəyişikliklərdən sonra özbaşına tikinti işlərinin aparılmasına görə tətbiq olunan inzibati cərimələr

	Tətbiq dairəsinə düşən subyektlər	Məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən tikililərin inşasına görə inzibati cərimələr (yeni)	Tikintisinə icazə tələb olunan tikililərin inşasına görə inzibati cərimələr (dəyişiklikdən əvvəl)	Tikintisinə icazə tələb olunan tikililərin inşasına görə inzibati cərimələr (dəyişiklikdən sonra)
1.	Fiziki şəxslər	Xəbərdarlıq və ya 300-500 manat	300 - 500 manat	800 - 1,000 manat
2.	Vəzifəli şəxslər	1,500 - 2,500 manat	1,500 - 2,500 manat	2,500 - 4,000 manat
3.	Hüquqi şəxslər	15,000 - 25,000 manat	15,000 - 25,000 manat	20,000 - 25,000 manat

⁵³ Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsi, mad. 188 və 221.1 (2000).

⁵⁴ Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsi, mad. 395.1 (2015).

Azərbaycanda özbaşına tikinti fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə görə tətbiq olunan sanksiyalar sərtləşdirilməkdədir. Bunun məntiqi nəticəsi olaraq hazırda ölkədə, demək olar ki, yeni özbaşına tikinti fəaliyyəti mövcud deyil. Belə fəaliyyət meydana gəlmiş təqdirdə belə, qarşısı müvafiq dövlət orqanları tərəfindən dərhal alınır.

V. Özbaşına tikinti institutu ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən irəli gələn öhdəlikləri

Özbaşına tikinti institutu ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən irəli gələn müəyyən öhdəliklər mövcuddur. 13 avqust 1992-ci ildə Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisi tərəfindən ratifikasiya edilmiş "İqtisadi, sosial və mədəni hüquqlar haqqında Beynəlxalq Paktın (ICESCR) 11-ci maddəsinin 1-ci bəndi adekvat həyat səviyyəsi hüququnun bir hissəsi kimi mənzil hüququna təminat verir.⁵⁵ Həmin maddədəki adekvat mənzil hüququ anlayışı üzrə 4 sayılı ümumi şərhədə qeyd olunur ki, məcburi köçürmə halları "prima facie"⁵⁶ – ilkinlik prinsipinə əsasən Paktın tələblərinə uymur. Məcburi köçürülmə halları yalnız ən müstəsna hallarda və beynəlxalq hüququn müvafiq prinsiplərinə uyğun olaraq əsaslandırılmalıdır.⁵⁷

Birləşmiş Millətlər Təşkilatının "İqtisadi, Sosial və Mədəni Hüquqlar Komitəsinin 1997-ci ildə ICESCR-in 11.1-ci maddəsindəki "adekvat mənzil hüququ: məcburi köçürülmələr" üzrə 7 sayılı ümumi şərhində "məcburi köçürülmə" termini fərqlərin, ailələrin və/və ya icmaların müvafiq hüquqi və ya digər müvafiq müdafiə vasitələri təmin edilmədən zəbt etdikləri evlərdən və/və ya torpaqlardan öz iradəsi əleyhinə olaraq daimi və ya müvəqqəti köçürülməsi kimi müəyyən edilir. Beynəlxalq insan hüquqları hüququna əsasən, müstəsna hallarda insanların məcburi köçürülməsinə icazə verilə bilər. Bununla belə, bu cür köçürülmələr tam əsaslandırılmalı, buna qanunla icazə verilməli, beynəlxalq insan hüquqları və humanitar hüququn müvafiq

⁵⁵ Bu Paktın iştirakçısı olan dövlətlər hər kəsin özü və ailəsi üçün adekvat həyat səviyyəsi, o cümlədən adekvat qida, geyim və mənzil, habelə yaşayış şəraitinin davamlı olaraq yaxşılaşdırılması hüququnu tanıyırlar. İştirakçı dövlətlər azad razılığa əsaslanan beynəlxalq əməkdaşlığın mühüm əhəmiyyətini dərk edərək, bu hüququn həyata keçirilməsini təmin etmək üçün üçün müvafiq addımlar atacaqlar.

⁵⁶ Georg Nils Herlitz, *The Meaning of the Term "Prima Facie"*, 55 Louisiana Law Review 391, 391 (1994). Müasir hüquqi dildə (həm mülki hüquq, həm də cinayət hüququ kontekstində) "prima facie" termini ilkin araşdırma zamanı işi dəstəkləmək üçün kifayət qədər təsdiqedic sübutların mövcud olduğunu bildirmək üçün istifadə olunur. Ümumi hüquq sistemində "prima facie" əksi sübut olunana qədər müəyyən bir məsələni və ya faktı sübut etmək üçün etibarlı hesab edilən dəlil anlamını ifadə etmək üçün istifadə edilir.

⁵⁷ UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant) (1991). Burada bax: <https://www.escr-net.org/resources/general-comment-4> (son baxış 14 dekabr 2023).

müddəalarına tam uyğunlaşdırılmalı və müəyyən təzminat predmeti olmalıdır.⁵⁸

Məcburi köçürülmənin özbaşına tikinti institutu ilə əlaqəsi özbaşına tikililərin hüquqi statusu və bu tikililərdə yaşayan insanların mənzil hüquqlarının necə müdafiə ediləcəyi məsələlərindən qaynaqlanır. Özbaşına tikililərdə yaşayan insanlar tez-tez məcburi köçürülmə riski ilə üzləşirlər, çünki onların yaşayış yerləri rəsmi olaraq qeydiyyatda alınmamışdır. Beynəlxalq hüquqa əsasən, məcburi köçürülmələr insan hüquqlarının, xüsusən də adekvat mənzil hüququnun kobud şəkildə pozulmasıdır.⁵⁹ Belə ki, beynəlxalq hüquq normativləri məcburi köçürülmələrin yalnız qanuni, şəffaf və ədalətli şərtlər çərçivəsində həyata keçirilməsini tələb edir. Bu həmçinin özbaşına tikintilərdə yaşayan insanların mənzil hüquqlarının qorunmasını və köçürülmə prosesində onların lazımı tədbirlərlə təmin edilməsini də əhatə edir. Nəticədə, məcburi köçürülmə və özbaşına tikinti institutu arasındakı əlaqə həm yaşayış hüquqlarının qorunması, həm də şəhərsalma və mülkiyyət qanunlarına riayət etməklə bağlıdır. Dövlətlər bu kimi vəziyyətlərdə insan hüquqlarına hörmət göstərməli və məcburi köçürülmələri yalnız son çarə kimi və qanun çərçivəsində həyata keçirməlidirlər.⁶⁰

Bunlarla yanaşı, Azərbaycanın tərəfdar çıxdığı “Ümumdünya İnsan Hüquqları Bəyannaməsi”nin (ÜİHB) də 25-ci maddəsinin 1-ci bəndinə əsasən, adekvat mənzil hüququ da daxil olmaqla, hamının adekvat həyat səviyyəsi hüququ təmin edilməlidir. ÜİHB özlüyündə ona tərəfdar çıxan ölkələr üçün hüquqi cəhətdən məcburi sənəd hesab olunmasa da, bir çox beynəlxalq sənədlərdə təsbit edilmiş insan hüquqları standartlarına əsaslanan bir sıra prinsip və hüquqlardan ibarətdir. Adekvat mənzil hüququ ilə özbaşına tikinti institutu arasındakı əlaqə, əsasən, mənzilə çıxışın məhdud olması ilə bağlıdır. İnsanlar layiqli yaşayış şəraiti tapa bilmədiklərində özbaşına tikintiyə yönəliirlər. Bu hal xüsusilə gəlir səviyyəsi aşağı olan əhali qrupları arasında yayılmışdır. Özbaşına tikililər tez-tez adekvat mənzil standartlarını təmin edə bilmir. Bu tikililər, adətən, əsaslı infrastruktur, su, elektrik və sanitariya xidmətlərinin olmaması, həmçinin təhlükəsizlik və sağlamlıq riskləri ilə bağlı problemlərə malikdir. Özbaşına tikililərdə yaşayan insanların “adekvat mənzil hüquq”larının təmin edilməsi dövlətlər və beynəlxalq cəmiyyət üçün ciddi bir çağırışdır. Bu həm məcburi köçürmələrin qarşısının alınması, həm də insanlara daha layiqli yaşayış şəraiti təmin etmək üçün alternativ həll yollarının axtarılmasını tələb edir.

⁵⁸ UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), General Comment No. 7: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant) (1997).

⁵⁹ United Nations Commission on Human Rights resolutions 1993/77 and 2004/28.

⁶⁰ United Nations, Forced Evictions, Fact Sheet No. 25/Rev.1, 34 (2015).

Bundan əlavə, müvafiq məsələ ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının Avropa İnsan Hüquqları Konvensiyasından (AİHK) irəli gələn öhdəlikləri vardır. Konvensiyanın iştirakçısı kimi Azərbaycan Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin (AİHM) yurisdiksiyası altında məcburi köçürülməni və evlərin zorla dağıdılmasını qadağan edən beynəlxalq öhdəliklərə sahibdir.⁶¹

Azərbaycanın məhkəmə praktikasına nəzər salsaq, ölkənin tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən irəli gələn öhdəliklərini yerinə yetirmək üçün müvafiq tədbirlər həyata keçirdiyini müşahidə etmək olar. Bu xüsusda Azərbaycanda özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə işlərində AİHM-in presedent hüququnun tətbiq edilməsini də qeyd etmək olar.⁶²

VI. Özbaşına tikinti işləri ilə bağlı məhkəmə təcrübəsində AİHM-in presedent hüququnun tətbiqi

AİHM-in presedent hüququnun özbaşına tikinti işləri ilə bağlı məhkəmə təcrübəsində tətbiqi insan hüquqlarının qorunması və hüquqi mexanizmlərin gücləndirilməsi baxımından mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Bu kontekstdə AİHM qərarları mülkiyyət hüquqlarının qorunması, ədalətli məhkəmə araşdırması hüququnun təmin edilməsi, yaşamaq hüququ və insan ləyaqətinin qorunması kimi əsas prinsipləri özündə birləşdirir. Məhkəmə özbaşına tikintilərlə bağlı işlərdə dövlətlərin mülkiyyətə müdaxiləsi və ictimai maraqlarla şəxsi hüquqlar arasında ədalətli balans qurmaq zərurəti üzərində durur.

AİHM qərarları özbaşına tikintilərdə yaşayan insanların məcburi köçürülməsi və yaşayış yerlərinin dağıdılması proseslərində insan hüquqlarının qorunmasını təmin etmək üçün əlaqədar dövlətlərə xüsusi öhdəliklər qoyur. Bu qərarlar ictimai siyasətlərin insan hüquqları standartlarına uyğunlaşdırılmasında yolgöstərici rol oynayır və dövlətləri tətbiq etdikləri prosedurları bu standartlara uyğun şəkildə təkmilləşdirməyə təşviq edir. Əlavə olaraq, formalaşmış presedent özbaşına tikintilərin qarşısının alınması və adekvat mənzil hüququnun təmin edilməsi üçün lazımi tədbirlərin görülməsini istiqamətləndirir. Belə tədbirlər şəffaf və ədalətli planlama və tikinti proseslərinin təşkil edilməsi, infrastruktur, habelə ictimai xidmətlərin inkişafı kimi aspektləri əhatə edir.

Son illər ərzində Azərbaycan məhkəmələri daha çox AİHM-in presedent hüququna və onun prinsiplərinə istinad edir. Bu xüsusda Ədalət mühakiməsinin həyata keçirilməsi zamanı “İnsan hüquqlarının və əsas

⁶¹ Avropa İnsan Hüquqları Konvensiyası, mad. 8 (1950); Avropa İnsan Hüquqları Konvensiyasına 1 sayılı Protokol, mad. 1 (1952).

⁶² Daha ətraflı bax: “Poleks” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 17 noyabr 2020-ci il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair” Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun Qərarı (2021).

azadlıqların müdafiəsi haqqında” Avropa Konvensiyası müddəalarının və İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin presedentlərinin tətbiqi haqqında Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Plenumu qərarını da qeyd etmək lazımdır. Aşağı instansiya məhkəmələri müvafiq mülki hüquq norması olmadıqda və ya normalar arasında ziddiyyətlər olduqda bu qərara istinad edərək AİHM-in presedent hüququnu tətbiq edə bilirlər.⁶³

Bununla da ölkədə ədalət mühakiməsi tədricən ümumi hüquq (ingilissakson) sistemə keçid etməkdədir. Buna misal olaraq, Azərbaycan məhkəmələri tərəfindən ədalət mühakiməsi həyata keçirilərkən tez-tez mütənasiblik prinsipinin tətbiq edilməsini göstərmək olar.⁶⁴ Prinsipin məhkəmə praktikasında tətbiq edilməsi müsbət bir məqam kimi qiymətləndirilə bilər. Bu, postsovet formalizmindən uzaqlaşma mənasına gəlir. SSRİ dövründə sosialist mülkiyyətinin maksimum qorunması ənənəsi var idi və məhkəmələr maraqlar balansını daim dövlətin xeyrinə dəyişdirirdilər. Postsovet formalizminə əsasən, vətəndaş daşınmaz əmlak sahəsində kiçik bir qanun pozuntusuna görə öz mülkiyyət hüquqlarından məhrum edilə bilərdi. Hərçənd bəzi hallarda bu cür hüquq pozuntularının yaranmasına səbəb məhz dövlət qurumlarının öz fəaliyyətində yol verdiyi ciddi pozuntular və nöqsanlar olurdu.⁶⁵ Azərbaycanın hazırkı qanunvericiliyinə əsasən isə bu cür səhvlərə görə vətəndaş deyil, dövlət cavabdehlik daşıyır.⁶⁶

Azərbaycan liberalizmi qanunvericilik sisteminin əsası kimi qəbul edir. Belə ki, hakimlər AİHM-in presedentlərini öz praktikasına inteqrasiya etməklə mülki məsələlərlə bağlı məhkəmə işlərinin böyük əksəriyyətində vətəndaş hüquq və azadlıqlarının daha üstün olması ilə razılaşırlar. Belə məhkəmə işləri zamanı fiziki və ya hüquqi şəxsin hansı qanunu pozmasına deyil, bu pozuntunun dövlət üçün nə dərəcədə əhəmiyyətli və müvafiq cəzanın həmin şəxs üçün nə dərəcədə ağır olmasına diqqət yetirilir. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsi Plenumu hesab edir ki, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun qanunverici tərəfindən

⁶³ Xamis Seyranov, *Məhkəmə Presedentləri Mülki Hüququn Mənbəyi Kimi: Nəzəriyyə və Təcrübə*, 82 (2018).

⁶⁴ Mütənasiblik prinsipi ümumi hüquqi mənada dövlət orqanlarının qarşıya qoyduğu məqsədlərin mahiyyəti ilə onlara nail olmaq üçün həyata keçirilən tədbirlər arasında uyğunluq deməkdir. Mütənasiblik prinsipi konsepsiyası ilk dəfə Almaniyada 19-cu əsrin sonlarında polis hərəkətlərinin qanuniliyini yoxlamaq üçün Ali Dövlət İnzibati Məhkəmələrində (almanca Oberverwaltungsgericht) işlənib hazırlanmışdır. Bu prinsip ilk növbədə insanın hüquq və azadlıqlarının məhdudlaşdırılmasına səbəb olan hərəkətlərə şamil edilir. Hər bir belə məhdudiyət zəruri olandan kənara çıxmamalı, həddindən artıq və qeyri-mütənasib olmamalıdır. Xüsusilə, şəxs məsuliyyətə cəlb olunarsa, tətbiq olunan sanksiya qanun pozuntusunun ciddiliyinə uyğun – mütənasib olmalıdır.

⁶⁵ Gianmaria Ajani, *Formalism and Anti-formalism under Socialist Law: The Case of General Clauses within the Codification of Civil Law*, 2 *Global Jurist Advances* 1535, 1535 (2002).

⁶⁶ Yuxarıda istinad 42, mad. 68.

tənzimlənməsi yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi və digər iştirakçıların hüquq və maraqlarının ədalətli və əqləbatan tarazlığı əsasında həyata keçirilməlidir. Bu konstitusion məqsədə çatmaq üçün belə tənzimləmə həm də məhkəmələr tərəfindən konkret işin faktiki hallarının müəyyənləşdirilməsi və araşdırılması, bu halların əsasında yaranan və ya yarana biləcək müxtəlif halların nəzərə alınması və nəticə etibarilə konstitusional hüquq və azadlıqlarının əsassız və həddən artıq məhdudlaşdırılmaması fərqli yanaşmanın tətbiq edilməsini mümkün etməlidir.⁶⁷ Müvafiq hüquq münasibətlərinin iştirakçıların maraqlarının ədalətli və əqləbatan tarazlaşdırılması qüvvədə olan hüquqi tənzimləmə sisteminin əsasında bütün hüquq sahələrinin normaları nəzərə alınmaqla həyata keçirilməlidir.⁶⁸

A. Özbaşına tikili ilə bağlı problemlərin AİHM məhkəmə işlərindəki həll yolları

Ölkədəki ədalət mühakiməsinin həyata keçirilməsi zamanı AİHM-in təcrübəsindən istifadə edilməsi fərqlərlə dövlət arasındakı mübahisələrdə hüquq tətbiq etmə tədbirlərini sadələşdirə bilər. Belə ki, müasir dövrdə ölkənin iqtisadi həyatı yüzlərlə normativ hüquqi akt tərəfindən tənzimlənir. Bu cür böyük həcmli pozitivist tənzimləmə isə bəzən xroniki kolliziyalara və hüquqi qeyri-müəyyənliyə gətirib çıxarır. Bununla müqayisədə AİHM-in presedent hüququ daha konkretidir. Burada mülki və iqtisadi işlərlə bağlı qərarlar əsasən iki maddəyə əsaslanır: AİHK-nın 6-cı maddəsinin 1-ci hissəsi (ədalətli məhkəmə araşdırması hüququ)⁶⁹ və AİHK-nın 1 sayılı Protokolunun (bundan sonra – Protokol) 1-ci maddəsi (mülkiyyətin müdafiəsi).⁷⁰ AİHM-in açıqladığı statistikaya əsasən, Məhkəmə yarandığı gündən daxil olan şikayətlərin 58%-i məhz bu iki maddə ilə əlaqədar olub.⁷¹ Bu baxımdan AİHM təcrübəsinin tətbiqi Azərbaycanda xroniki kolliziyalar və hüquqi qeyri-müəyyənlik ilə bağlı olan “Qordi düyünü”nün açılmasına imkan yarada bilər.

Protokol vətəndaşların mülkiyyət hüququnun müdafiəsinə təminat verir. Burada ən mühüm tələb dövlət orqanı tərəfindən mülkiyyətə istənilən müdaxilənin tam qanuni olmasıdır. Yəni dövlətin şəxslərin mülkiyyətinə hər

⁶⁷ “Pilot İnşaat-A” Mənzil-Tikinti Kooperativinin şikayəti üzrə Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyasının 6 aprel 2021-ci il tarixli qərarının Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına uyğunluğunun yoxlanılmasına dair” Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun Qərarı (2022).

⁶⁸ “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddələrinin şərh edilməsinə dair” Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun Qərarı (2013).

⁶⁹ ECHR, Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights Right to a fair trial (civil limb), 7 (2022).

⁷⁰ ECHR, Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights – Protection of property, 7 (2022).

⁷¹ Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsi, AİHM 50 Sualda, 11 (2021). Burada bax: https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/50questions_aze (son baxış 14 dekabr 2023).

bir müdaxiləsi bu müddəanın pozulması anlamına gəlmir. Belə ki, Protokolun 1-ci maddəsi mülkiyyətin qorunması üçün üç qayda müəyyən edir. Ümumi səciyyə daşıyan və prinsip kimi də nəzərdə tutulan ilk qayda hər bir fiziki və hüquqi şəxsin öz mülkiyyətindən maneəsiz istifadə hüququnu, yəni mülkiyyətin qorunmasını təmin edir. Bununla belə, bu prinsip mütləq deyil və xüsusi hallarda mülkiyyətə müdaxilə oluna bilər. İkinci qayda heç kəsin cəmiyyətin maraqları naminə və qanunla, beynəlxalq hüququn ümumi prinsipləri ilə nəzərdə tutulmuş şərtlər istisna olmaqla, öz mülkiyyətindən məhrum edilə bilməyəcəyini bəyan edir. Üçüncü qayda isə dövlətin ümumi maraqlara müvafiq olaraq mülkiyyətdən istifadəyə nəzarəti həyata keçirmək imkanlarını tənzimləyir. Bu üç qayda bir-biri ilə əlaqəlidir. Faktiki olaraq ikinci və üçüncü qaydalar birinci prinsip ilə əlaqədar xüsusi hallardır. Yəni mülkiyyətdən məhrum etmə və mülkiyyətin istifadəsinə nəzarətin həyata keçirilməsi daha geniş qaydanın – mülkiyyətdən maneəsiz istifadə hüququnun xüsusi halları kimi çıxış edir. AİHM Protokolun 1-ci maddəsi üzrə işlərə baxarkən məhz bu meyarlara diqqət yetirir.

B. AİHM-in işlərindən çıxmış nəticələrə əsaslanan “xüsusi test”

AİHM mülkiyyətə müdaxilənin hüquqiliyini müəyyənləşdirmək üçün “xüsusi test”dən istifadə edir. Testə daxil olan üç şərtədən ən azı biri yerinə yetirilməyibsə, bu cür müdaxilə AİHK-nın tələblərini pozur.⁷²

Birinci şərt qanunilik prinsipinə əməl olunmasıdır. Bir qayda olaraq, qanunilik tələbinin yerinə yetirilməsi üçün müdaxilənin həmin dövlətin hüquq sistemində qanuni əsası olmalıdır. Eyni zamanda, müvafiq qanunvericilik normaları da hüququn aliliyi prinsipi ilə uzlaşmalı,⁷³ ictimaiyyət üçün əlçatan və aydın olmalıdır.⁷⁴ Yəni müvafiq qanunvericilik hər kəsə öz hərəkətlərinin nəticələrini qabaqcadan görməyə imkan verməli və onun mətni özbaşına müdaxilələrə yol verilməməsi üçün aydın şəkildə ifadə olunmalıdır.⁷⁵

Bununla belə, AİHM qeyd edir ki, hüquq təfsir yolu ilə inkişaf edə bilər və qanunların təfsirindəki dəyişikliklər özlüyündə AİHK-ı pozmur. Bir şərtlə ki, onlar bütün hallarda aydın və ardıcıl olsun. Milli qanunun təfsiri əsaslı və ardıcıl olmadığı təqdirdə isə AİHM bu təfsirin ziddiyyətli olması məsələsini qaldıra bilər.⁷⁶

Testin ikinci şərti müdaxilənin ictimai maraqlara uyğunluğu, yəni qanuni məqsədin olması ilə əlaqədardır. AİHM bu şərtlə bağlı bildirir ki, ictimai

⁷² Sebastian Lopez-Escarcena, *Interferences with Property Under European Human Rights*, 24 Florida Journal of International Law 513, 521 (2012).

⁷³ Kushoglu v. Bulgaria, ECHR No. 48191/99, § 49 (2007).

⁷⁴ Špaček, s.r.o. v. Czech Republic, ECHR No. 26449/95, § 54 (1999).

⁷⁵ Hentrich v. France, ECHR No. 13616/88, § 42 (1994).

⁷⁶ Yuxarıda istinad 70, 25.

maraq siyasi, iqtisadi və sosial məsələləri əhatə edən geniş bir anlayışdır.⁷⁷ Bu səbəbdən müdaxilənin qanuni məqsədinin müəyyənləşdirilməsi ilə bağlı dövlətlər geniş mülahizə imkanına malikdirlər. Bəzi tədqiqatçılar hakimiyyət orqanlarının mülkiyyətə müdaxilə zamanı istinad etdiyi qanuni məqsədə AİHM-in etiraz etməsini, ümumiyyətlə, real görmürlər.

Belə ki, burada dövlətdən tələb edilən sübutetmə standartı çox aşağıdır.⁷⁸ Hətta bəzən dövlət mülkiyyət hüququna müdaxiləni istiqamətləndirən məqsədi müəyyənləşdirməsə belə, AİHM bununla bağlı köməklik göstərə bilər. Məsələn, *Ambrosi v. Italy* məhkəmə işində dövlətin mülkiyyətə müdaxiləsinin qanuni məqsədi qeyd edilməsə belə, AİHM belə bir məqsəd kimi dövlət büdcəsinin qorunmasını göstərmişdir.⁷⁹

AİHM bu cür mövqeyi dövlətin cəmiyyətin ehtiyacları barədə daha çox məlumatlı olması ilə izah edir.⁸⁰ Buna görə də AİHM dövlətin əsaslandığı ictimai maraqlara və onun qərarlarına hörmət etməyə çalışır. Təbii ki, bu yanaşma real əsas olmayan mülkiyyət müdaxilələri zamanı tətbiq edilmir. Məhkəmənin dövlətin əsaslandığı qanuni marağına etiraz etdiyi istisna hallar da mövcuddur.⁸¹

Bu testin son və özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə işlərində əsas element hesab edilə biləcək şərti mütənasiblikdir. Mütənasiblik prinsipi məqsədəuyğunluq, zərurilik və ədalətli balans olmaqla üç əsas meyar əsasında dövlət müdaxilələrinin qiymətləndirilməsini tələb edir. Sözügedən prinsip müdaxilənin legitim məqsədlərə xidmət etməsini, ən az məhdudiyət törədən vasitələrin seçilməsini və fərdi hüquqlar ilə ictimai maraqlar arasında ədalətli bir balansın qorunmasını zəruri edir. AİHM-in mütənasiblik prinsipinin tətbiqi özbaşına tikililərlə əlaqəli məsələlərdə ədalət, hüquqi şəffaflıq və insan hüquqlarının qorunması baxımından mühüm rol oynayır, hər bir işə dəqiq və məqsədyönlü yanaşılmasını təmin edir. Bu prinsip ictimai maraq və şəxsin əsas hüquqlarının müdafiəsi tələbləri arasında ədalətli tarazlığa riayət edilməsini nəzərdə tutur.⁸²

Protokola əsasən, dövlətlərə mülkiyyət hüququna müdaxilə ilə bağlı geniş mülahizə hüququ verilsə də, AİHM-in mütənasiblik prinsipini qiymətləndirərkən nəzərə aldığı müəyyən meyarlar mövcuddur. Həmin meyarlardan biri iddiaçı üçün məhrumetmə və ya məhdudiyət tədbirlərinin yaratmış olduğu nəticələrin ciddiliyidir. Bu zaman dövlət tərəfindən həyata keçirilə biləcək tədbirlərdən iddiaçı üçün ən yumşaq və təsirli yolun seçilib-seçilməməsi müəyyən edilməlidir. Belə ki, dövlət məhdudlaşdırıcı tədbirlər arasında daha yüngülünü seçibsə, AİHM-nin mütənasibliklə bağlı tələbləri

⁷⁷ Yenə orada, 28.

⁷⁸ Janekke Gerards, *Judicial Review in Equal Treatment Cases*, 151 (2005).

⁷⁹ *Ambrosi v. Italy*, ECHR No. 31227/96, § 28 (2000).

⁸⁰ Yuxarıda istinad 70, 29.

⁸¹ *Béláné Nagy v. Hungary*, ECHR No. 53080/13, § 113 (2016).

⁸² Yuxarıda istinad 70, 30.

pozulmur. Əgər daha yüngül alternativ seçim yoxdursa, məhdudlaşdırmanın dərəcəsi nəzərə alınmalıdır. Yəni heç bir halda dövlət tərəfindən vətəndaşa tətbiq olunan məhdudlaşdırma həddindən artıq olmamalıdır.

Mütənasiblik prinsipinə dair AİHM-in presedent hüququnda ilk istinadlardan birini torpaq mülkiyyətçilərinin hüquqlarının məhdudlaşdırılması ilə bağlı olan *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* məhkəmə işində görmək olar.⁸³ 1982-ci ildə AİHM tərəfindən qəbul edilmiş bu qərar mülkiyyət hüquqlarına dövlət tərəfindən edilən müdaxilələrin mütənasib olub-olmadığını dəyərləndirmək üçün əsas təşkil etmiş və sonrakı məhkəmə işlərində mütənasiblik prinsipinin tətbiqi üçün əhəmiyyətli presedent yaratmışdır.

Məhkəmə bu işdə prinsipə əməl edilib-edilmədiyini müəyyənləşdirmək üçün müdaxilənin müddətini də meyar kimi qiymətləndirmişdir. Belə ki, bu işdə hakimiyət orqanları iddiaçılara məxsus torpaq sahələrinin bələdiyyənin xeyrinə özgəninkiləşdirilməsinə icazə vermiş və bunun nəticəsi kimi iddiaçılar 12 və 25 ilə yaxın müddət ərzində qeyri-müəyyən vəziyyətdə qalmış, eləcə də mülkiyyət hüquqlarından tam həcmdə istifadə edə bilməmişdirlər.⁸⁴ Bu işdə AİHM hesab etmişdir ki, müddət meyarı əsasında mütənasiblik prinsipinə əməl edilməyib. Belə ki, uzun illər ərzində *Sporrong Estate* və xanım *Lönnroth*-un qadağa müddətinin azaldılması və ya təzminatın verilməsi ilə bağlı tələb irəli sürmək imkanı olmamışdır. Beləliklə, mülkiyyətçilərə tətbiq edilmiş uzunmüddətli qadağalar nəticəsində mülkiyyət hüququnun qorunması ilə ictimai maraqların qorunması tələbləri arasındakı ədalətli balansı pozan vəziyyət yaranmışdır.⁸⁵

Sporrong and Lönnroth v. Sweden məhkəmə işində mütənasiblik prinsipi ilə bağlı AİHM tərəfindən nəzərə alınan digər məsələ iddiaçıların prosessual təminatlarıdır.⁸⁶ Yəni dövlət tərəfindən fərdə öz iddiasını səmərəli şəkildə təqdim etmək imkanı verilməlidir. Bu, fərdlərin mülkiyyətə müdaxiləyə qarşı məhkəmədə iddia irəli sürmək və müdaxilənin qanuniliyini, məqsədəuyğunluğunu və mütənasibliyini mübahisələndirmək hüququnu əhatə edir. Həmin işdə müəyyən edilmişdir ki, iddiaçıların mülkiyyətə müdaxilə müddətinin azaldılması ilə bağlı heç bir prosessual təminatı olmamışdır.

Həmçinin AİHM dövlət tərəfindən mülkiyyət hüququna müdaxilə zamanı kompensasiyanın verilib-verilməməsini də nəzərə alır. Məsələn, dövlət tərəfindən mülkiyyətin ekspropriasiyası zamanı müvafiq şəxsə kompensasiya ödənilmədikdə bu, bir qayda olaraq, qeyri-mütənasib müdaxilə hesab edilir.⁸⁷

⁸³ *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*, ECHR No. 7151/75; 7152/75, § 53 (1982).

⁸⁴ Yenə orada, § 60.

⁸⁵ Yenə orada, § 73.

⁸⁶ Yenə orada, § 87.

⁸⁷ Yuxarıda istinad 70, 36.

Təbii ki, bu cür yanaşma bütün hallarda ədalətli hesab edilə bilməz. Bu səbəbdən işin bütün faktları nəzərə alınmalıdır.

Beləliklə, aydın olur ki, dövlət tərəfindən mülkiyyət hüququna edilən müdaxilə Protokolun 1-ci maddəsinin müddəalarına uyğun olmalıdır. Yalnız AİHM dövlətin məhdudlaşdırıcı tədbirlərinin qeyd olunan hər üç şərtə, yəni: qanunilik, mütənasiblik və prosessual təminatlara riayət etdiyini müəyyən edərsə, dövlətin hərəkətlərində heç bir qanun pozuntusu qeydə alınmır.

C. Azərbaycanda özbaşına tikinti institutu ilə bağlı problemlərin AİHM-in presedent hüququnun prinsipləri üzərindən təhlili

Azərbaycanda özbaşına tikililərlə bağlı məsələlərin həlli AİHM-in presedent hüququnun tətbiqi vasitəsilə ədalətli kompensasiya təminatı, legitim gözlənti hüququnun müdafiəsi, ekspropriasiya şərtlərinin qanuni və mütənasib olması, eləcə də prosessual hüquqların təmin edilməsi kimi prinsiplər üzərində təhlil edilə bilər. Bu yanaşma özbaşına tikililərlə bağlı mübahisələrin ədalətli və şəffaf şəkildə həll edilməsinə, hüquqi norma və standartların təkmilləşdirilməsinə, həmçinin mülkiyyətçilərin hüquqlarının qorunub saxlanılmasına imkan yaradır.

1. Özbaşına tikililərin sökülməsi zamanı ədalətli kompensasiya təminatı

AİHM mülkiyyət hüququndan məhrum etmə və ya mülkiyyət hüququnun tanınmaması hallarında kompensasiya ödənişini mütənasiblik prinsipinin əsas elementi hesab edir.⁸⁸ Yanaşmaya əsasən, əmlakından məhrum edilmiş şəxs qiymətləndirmə əsasında ağlabatan kompensasiya almalıdır.⁸⁹ Hökumət ictimai maraqların əhatə dairəsini və əhəmiyyətini aidiyyəti şəxslərə verilən kompensasiyanın xarakteri və məbləği ilə tarazlaşdırmalıdır. Ekspropriasiya edilmiş əmlakın dəyərinə uyğun olaraq ağlabatan məbləğdə kompensasiyanın ödənilməməsi fərdin hüquqlarının pozuntusudur. Bundan əlavə, bir çox ekspropriasiya hallarında əmlakın dəyəri ilə əsaslı şəkildə əlaqəli hesab edilən yeganə uyğun məbləğ faktiki olaraq tam kompensasiya – əmlakın bazar qiyməti, həmçinin ekspropriasiya nəticəsində yaranmış xərclər və ya baş vermiş itkilər olmalıdır.⁹⁰ Əmlakın ekspropriasiyasına görə kompensasiya ölkənin müvafiq ərazisindəki əmlakın bazar dəyərindən aşağı olmamalıdır.⁹¹ Kompensasiya olmadıqda mülkiyyət hüququnun tanınmaması və ya mülkiyyət hüququnun ləğv edilməsi proseduru Protokolun 1-ci maddəsinə pozur və belə bir qərar məhkəmələr tərəfindən verilməməlidir. Səhv olaraq verilmiş mülkiyyət hüququnun ləğvi qərarı

⁸⁸ Yıldırım v. Turkey, ECHR No. 21482/03, § 44 (2011).

⁸⁹ Gashi v. Croatia, ECHR No. 32457/05, § 28, § 41 (2007).

⁹⁰ The former King of Greece and Others v. Greece, ECHR No. 25701/94, § 78 (2002).

⁹¹ Jokela v. Finland, ECHR No. 28856/95, § 65 (2002).

kontekstində “yaxşı idarəetmə” prinsipi⁹² əsasında vicdanla hərəkət etmiş mülkiyyət sahibinə adekvat kompensasiya və ya digər uyğun təzminatın ödənilməsi tələb edilir.⁹³ Faktiki itkidən daha az məbləğlə nəticələnən kompensasiyanın hesablanması metodunu müəyyən edən qanun da Protokolun 1-ci maddəsini pozur.⁹⁴ Dövlət yalnız tam həcmdə kompensasiyanın ödənilməsi şərti ilə öz mülahizəsinə əsasən vicdanlı mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququna gələcək üçün və ya retroaktiv qaydada xitam verə bilər.

Azərbaycanın mülki qanunvericiliyində və məhkəmə təcrübəsində özbaşına tikililərin sökülməsi zamanı kompensasiyanın ödənilməsi öz həllini tapmalı olan önəmli məsələlərdən biridir. Mülki Məcəllədə bu məsələ ilə bağlı müddəaların yer almaması isə hüquqi qeyri-müəyyənlik yaradır. Qanunvericiliyin hazırkı tələbinə uyğun olaraq, özbaşına tikililərin sökülməsi ilə bağlı məhkəmə qərarları verilərək onların sahiblərinə nəinki kompensasiya ödənilmir, üstəlik məhkəmə⁹⁵ və söküntü xərcləri⁹⁶ də tikililərin sahibləri tərəfindən qarşılır.⁹⁷

Özbaşına tikililərin sökülməsinə görə kompensasiya təminatı ilə bağlı problemə “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda da rast gəlmək olar. Bu Qanuna əsasən, qanunsuz tikililərdən köçürülən şəxslər yalnız onların köçürülməsi ilə bağlı və bu zaman daşınar əmlaka vurulmuş zərərin ödənilməsinə yönəlmiş yardımlarla təmin edirlər. Yaşadıqları torpaqla bağlı qanuni hüquqları olmayan şəxslərə orada yaşadıqları müddətdən asılı olmayaraq sırf daşınmaz əmlakla bağlı kompensasiya ödənilmir.⁹⁸

Bununla belə, məhkəmələr tərəfindən özbaşına tikililərin sökülməsi ilə bağlı qərar verildikdə ədalətli tarazlıq prinsipi gözlənilməlidir. Yuxarıdakı hal isə ədalətli tarazlıq prinsipi ilə ziddiyyət təşkil edir, çünki həmin prinsipə əsasən, ictimai mənafeələr naminə görülmüş tədbirlərin nəticəsi kimi ayrı-ayrı fərdlərin üzərinə ayrıca və həddindən artıq yük qoyulmamalı, buna nail olmaq üçün bu yük adekvat və ədalətli şəkildə kompensasiya edilməlidir.⁹⁹

⁹² UN Economic and Social Commission for Asia and the Pacific, *What is Good Governance?* (2009). Burada bax: <https://www.unescap.org/resources/what-good-governance> (son baxış 14 dekabr 2023). Yaxşı idarəçilik (“good governance”) dövlət qurumlarının sui-istifadə və korrupsiyadan tamamilə azad və qanunun aliliyinə lazımı şəkildə riayət etməklə dövlət işlərini necə apardığını, ictimai resursları necə idarə etdiyini və insan hüquqlarının həyata keçirilməsinə təminat verməsinin ölçülməsi prosesidir.

⁹³ *Rysovskyy v. Ukraine*, ECHR No. 29979/04, § 71 (2011).

⁹⁴ *Katkaridis and Others v. Greece*, ECHR No. 19385/92, § 48 (1995).

⁹⁵ Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosessual Məcəlləsi, mad. 124 (1999).

⁹⁶ Yuxarıda istinad 35, mad. 111.3.

⁹⁷ Sabir Allahverdiyev, *Azərbaycan Respublikasının Mülki Hüquq Kursu: II Cild*, 54 (2009).

⁹⁸ “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, mad. 7.3.5 və mad. 7.5 (2010).

⁹⁹ *The Holy Monasteries v. Greece*, ECHR No. 13092/87; 13984/88, § 41, § 71 (1994).

Bu cür yanaşma AİHK və AİHM-in yanaşması ilə uyğunluq təşkil edir. Bu baxımdan ədalət və mütənəsblik prinsipləri prizmasından Azərbaycanın mövcud qanunvericiliyində özbaşına tikililərin sökülməsi ilə əlaqədar kompensasiyanın ödənilməsinə dair dəyişiklik edilməsi zəruri görünür.

Özbaşına tikililərin sökülməsinə görə kompensasiyanın verilməsi məsələsində Azərbaycan Respublikasının Prezidenti İlham Əliyev sosial dövlət və sosial ədalət prinsiplərinə uyğun olaraq, öz qəti mövqeyini ortaya qoymuşdur. Belə ki, 2010-cu il mayın 7-də ilin sosial-iqtisadi inkişafının yekunlarına həsr olunmuş müşavirə zamanı ölkə başçısı bildirmişdir ki, qanunsuz tikililərlə mübarizə aparılmaqla yanaşı, orada yaşayan sakinlərin problemləri də həll olunmalıdır. Ölkə başçısı tələb etmişdir ki, qanunsuz tikililərdən köçürülən sakinlərə lazımi səviyyədə kompensasiya ödənilməlidir ki, orada yaşayanlar razı qalsınlar.¹⁰⁰

2. *Özbaşına tikinti sahibinin legitim gözlənti hüququ*

“Legitim gözlənti” anlayışı AİHM tərəfindən tanınan və Avropa ölkələrinin hüquq sistemlərində geniş yer tutan bir konseptdir. Bu anlayış fərdlərin dövlət tərəfindən həyata keçiriləcək tədbirlərin nəticələri ilə bağlı məqbul və əsaslandırılmış gözləntilərə sahib olma hüquqlarını ifadə edir. Mülkiyyət hüququ çərçivəsində problem araşdırıldıqda əsasən iki mühüm kateqoriyaya müraciət edilir: birincisi mövcud mülk anlayışı, ikincisi isə legitim gözləntidir. AİHM praktikasında legitim gözlənti xüsusilə mülkiyyət hüquqlarının qorunması və mülkiyyətə müdaxilə hallarında kompensasiya tələbləri ilə sıx bağlıdır. Bu anlayış mülkiyyət hüquqlarına dair mübahisələrdə ədalətli bir yanaşmanın təmin edilməsində və fərdlərin hüquqlarının qorunub saxlanılmasında mühüm rol oynayır.¹⁰¹

Azərbaycandakı bir çox özbaşına tikililərdə su, işıq, qaz və orada yaşayan şəxslərin adına qeydiyyatdan keçmiş sayğaclar var. “Azərsu”, “Azəriqaz”, “Azərişiq”, bələdiyyə, Mənzil Kommunal və Texniki Xidmət Sahələri bu mənzillərin həmin şəxslərə aid olduğunu qəbul edib onların adına rəsmi arayışlar verir. Dövlət şirkətlərinin özbaşına tikililərə xidmət göstərməsi dolaylı yolla dövlətin həmin vətəndaşların bu mənzillərdə yaşamaq hüququnu tanıması anlamına gəlir və bu, məsələnin həllində bir növ hüquqi qeyri-müəyyənliyin yaranmasına səbəb olur. Dövlət bu vətəndaşların mülkiyyət hüququnu “de-fakto” olaraq tanımışdır. Yerdə qalan məsələ isə həmin hüquqların “de-yure” olaraq tanınmasıdır. Əgər dövlət həmin şəxsləri dövlət şirkətləri vasitəsilə kommunal xidmətlərlə təmin edərsə və bunun

¹⁰⁰ Azərbaycan Prezidenti İlham Əliyevin sədriyi ilə müşavirə keçirilmişdir (2010), <https://anl.az/download/meqale/azerbaycan/2010/may/118480.htm> (son baxış 11 fevral 2024).

¹⁰¹ R. Məhərrəmov & M. Yusibzadə, *Legitim gözlənti: Klassik olmayan mülkiyyət hüququ*, XXI əsrdə insan hüquq və azadlıqlarının müdafiəsi sahəsində müasir nəzəri və praktiki yanaşmalar mövzusunda elmi-nəzəri konfransın materiallarında, 649 (2021).

əvəzində vəsait əldə edirsə, həmin şəxslərin özbaşına tikililərini qeydiyyatdan keçirmək hüququ yaranır.

AİHM özbaşına tikililərlə və onların sahiblərinin hüquqları ilə bağlı məsələlərə baxarkən legitim gözlənti prinsipini və dövlətin passiv davranışını nəzərə alır. Əgər özbaşına tikiliyə bütün kommunikasiya xətləri (işıq, qaz, su, telefon və s.) çəkilməmiş və vətəndaş uzun müddət ərzində burada yaşayıb kommunal ödənişlər etmişsə, bu, şəxsin həmin əmlakla bağlı bəzi legitim gözləntilərə sahib olmasına səbəb ola bilər.¹⁰² Çünki dövlət vətəndaşın yaşadığı mənzili qeydiyyatdan almırsa belə, əgər onu bu mənzildə su, işıq, qaz və digər kommunal xidmətlərlə təmin edirsə, o zaman dövlət bir növ vətəndaşın yaşayış yeri üzərində mülkiyyət hüquqlarını tanıyır. Əks halda, AİHM baş verənləri AİHK-nın 8-ci maddəsinə (şəxsi həyata və ailə həyatına hörmət hüququ) və Protokolun 1-ci maddəsinə (mülkiyyətin müdafiəsi) uyğun olaraq hüquq pozuntusu kimi qiymətləndirir və bu cür hallarda vətəndaşın xeyrinə qərar çıxarır.¹⁰³

AİHM *Öneryıldız v. Turkey* məhkəmə işindəki qərarında hesab edib ki, əgər dövlət 4 ildən artıq bir müddətdə iddiaçıya qarşı özbaşına tikili ilə bağlı irad bildirməyibsə, onun sökülməsi ilə bağlı məhkəmədə iddia qaldırmayıbsa, faktiki olaraq iddiaçının həmin özbaşına tikiliyə mülkiyyət hüququnu tanıyır.¹⁰⁴ Digər sözlə, əgər vətəndaş uzun müddət bir mənzildə yaşayıb kommunal xidmətlərdən istifadə edərək onların haqqını ödəyirsə, o zaman vətəndaşın həmin əmlakdan məhrum edilməsi onun mülkiyyət hüququnun pozulması anlamına gəlir.¹⁰⁵ AİHM-in presedentlərindən bəlli olur ki, vətəndaşların, hətta dövlətin mülkiyyətində olan torpaq sahəsində heç bir qanuni icazə əldə etmədən inşa etdikləri tikililərə dövlət tərəfindən reaksiya olmadığı təqdirdə, məhkəmə dövlətin fəaliyyətsizliyini bir növ vətəndaşın həmin tikili üzərində mülkiyyət hüququnun dolayısı olaraq tanınması kimi qiymətləndirir.

Azərbaycanda bəzi hallarda yerli icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr telekommunikasiya, qaz, işıq və su xətlərinin keçdiyini nəzərə almadan təhlükəli ərazilərdə tikinti aparılmasına icazə veriblər. Bu cür icazələrin verilməsi, öz növbəsində, sakinlərə tikililər üzərində mülkiyyət hüququnun əldə edilməsinə "legitim gözlənti" yaradır. Bu cür tikililər məhkəmə qərarı ilə sökülməmişdən əvvəl həmin ərazinin sakinlərinin mənafeyinə uyğun olaraq bu ərazilərdə yaşamağın nə dərəcədə təhlükəsiz olduğunun müəyyən edilməsi vacibdir. Eyni zamanda, müvafiq kommunal infrastrukturun yerinin dəyişdirilməsi və ya yerində qalması, söküntü işlərinin ətrafa təsirinin qiymətləndirilməsi, habelə söküntünü istisna etməklə

¹⁰² Nafornita v. Republica Moldova, ECHR No. 49066/12, § 39 (2024).

¹⁰³ Yuxarıda istinad 89, § 41.

¹⁰⁴ Öneryıldız v. Turkey, ECHR No. 48939/99, § 127 (2004).

¹⁰⁵ Yenə orada.

başqa alternativ həll yollarının araşdırılması da mühümdür. Bu ərazilərdə yaşamaq üçün heç bir təhlükə olmadığı ortaya çıxarsa, əmlak amnistiyasını həyata keçirərək onu özəlləşdirmək və əmlak üzərində mülkiyyət hüququnu təmin etmək olar. Müəyyən bir ərazidə yaşamağın sağlamlıq üçün təhlükəli olduğu üzə çıxdıqda orada yaşayan vətəndaşlar köçürülməli və müvafiq həcmdə kompensasiya almalıdırlar. Həmçinin hüquqların qeydiyyatı zamanı dövlət tərəfindən yol verilmiş səhvlər dövlət hesabına düzəldilməlidir.¹⁰⁶ Yəni bu cür hallarda dövlət zərərçəkmiş tərəf olan vicdanlı alıcının əlindən əmlakı almada ona dəymiş ziyanı ödəməlidir.

Məhkəmə qərarı ilə sökülməli olan evlər bir çox ailələrin uzun müddət yaşadıkları yeganə yaşayış yeri olduğundan onların da bununla əlaqədar qanuni gözləntiləri formalaşır. Protokolun 1-ci maddəsindəki “mülkiyyət” anlayışı təkcə “mövcud sahiblik”lə məhdudlaşmır, bu anlayış həm də iddiaçının ən azı onun üzərində mülkiyyət hüququndan səmərəli istifadə etmək üçün ağlabatan və “qanuni gözləntisi” olduğunu iddia edə biləcəyi aktivləri, o cümlədən iddiaları əhatə edə bilər.¹⁰⁷ “Gözlənti” ya qanunvericilik müddəasına, ya da sözügedən mülkiyyət marağı ilə bağlı hüquqi akta əsaslandığı təqdirdə qanuni hesab olunur.¹⁰⁸

Azərbaycan qanunvericiliyi əksər hallarda tikinti obyektı üzərində mülkiyyət hüququnun dövlət tərəfindən tanınması üçün tikinti və istismar icazələrinin və torpaq sahəsinə qeyd alınmış mülkiyyət hüququnun mövcud olmasını tələb edir. Azərbaycanda məhkəmələr əsasən mülkiyyət hüququnu və onun dövlət tərəfindən tanınmasını eyniləşdirməklə dövlət qeydiyyatından asılı olmayaraq mülkiyyət hüququnu obyektiv olaraq mövcud hesab etməkdən bir növ imtina edir. AİHM-in presedent hüququnda isə mülkiyyət hüququ sənədlərin bir hissəsi və ya hamısı olmadan və hətta bu hüququn dövlət tərəfindən tanınmadığı halda da mövcud ola bilər. Beləliklə, tikinti obyektinin istifadəyə verilməməsi fərdi mülkiyyət hüququndan məhrum etmə üçün əsas olmamalıdır.¹⁰⁹

Düzdür, Azərbaycanın məhkəmə praktikasında “legitim gözlənti” prinsipinin tətbiqi ilə bağlı müsbət təcrübə də mövcuddur. Bu prinsip Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki Kollegiyası tərəfindən dövlət ehtiyacları üçün mülkiyyətin özgəninkiləşdirilməsi ilə bağlı kompensasiyanın ödənilməsinə dair *N.A.Mürsəliyev Azəryolservis ASC-ya qarşı* məhkəmə işində tətbiq olunmuşdur. Bakı Apellyasiya Məhkəməsi Azəryolservis ASC-nin N.A.Mürsəliyevin istifadəsində olan 0,12 ha torpaq sahəsinin onun mülkiyyətində olmadığı üçün həmin torpaq sahəsinə görə kompensasiyanın ödənilməməsinə dair iddia tələbini təmin etsə də, Ali Məhkəmə apellyasiya instansiyası məhkəməsinin bu qətnaməsini ləğv

¹⁰⁶ Pincová and Pinc v. the Czech Republic, ECHR No. 36548/97, § 58 (2002).

¹⁰⁷ Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany, ECHR No. 42527/98, § 83 (2001).

¹⁰⁸ Saghinadze and Others v. Georgia, ECHR No. 18768/05, § 103 (2010).

¹⁰⁹ Yuxarıda istinad 88, § 45 (2011).

etmişdir. Kassasiya məhkəməsi hesab etmişdir ki, AİHM-in presedent hüququna əsasən, iddiaçı N.A.Mürsəliyevin qanuni əsasla istifadəsinə verilmiş və istifadə etdiyi 0,12 ha torpaq sahəsinə onun gözlənilən mülkiyyət hüququ vardır. Bu səbəbdən iddiaçıya həmin torpaq sahəsinə görə də bazar qiyməti ilə kompensasiya ödənilməlidir. Yuxarıda qeyd olunanları nəzərə alaraq məhkəmə müəyyən etmişdir ki, həm ev, həm də torpaq sahəsi Protokolun 1-ci maddəsinə əsasən ərizəçinin “mülkiyyəti” olmuşdur.¹¹⁰

AİHM-in presedent hüququna görə, yaşayış obyektini yalnız tikinti icazəsi olmadan tikildiyi üçün sökülə bilməz. Bu cür məhkəmə işlərində mütənasiblik prinsipi nəzərə alınmalıdır, əks halda bu, AİHK-nın 8-ci maddəsinin pozulmasına gətirib çıxarır.¹¹¹ Torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun və yaşayış obyektini üzərində mülkiyyət hüququna dair çıxarışın olmaması, tikinti zamanı texniki qaydaların pozulması mülkiyyət hüququndan məhrum etmə üçün avtomatik əsas olmamalıdır.¹¹²

AİHM hesab edir ki, özbaşına tikinti ilə əlaqədar mülkiyyət hüququnun ləğvi ilə bağlı məhkəmə işləri bir çox hallarda dövlətin də təqsir elementini ehtiva edir. Belə hallarda məhkəmə ya tikinti üçün əvvəldən heç bir icazə sənədinin olmadığını, ya da dövlət tərəfindən tikinti üçün verilmiş icazələrin sonradan ləğv olunduğunu nəzərdə tutur. Birinci halda dövlət tikintiyə nəzarət sahəsində öz səlahiyyətlərini həyata keçirdiyi zaman tikintini dərhal dayandırmamaqla inşaatçı ilə razılaşma illüziyası yaratmaqda və tikintini davam etdirmək üçün şərait yaratmaqda,¹¹³ ikinci halda isə dövlət səhv tikinti icazəsi sənədi verməkdə günahkardır.¹¹⁴

AİHM-in yanaşmasına əsasən, özbaşına tikinti məsələlərində dövlət orqanlarının fəaliyyətində səhvlərin və nöqsanların qiymətləndirilməsi bu səhvlər nəticəsində mənfi təsirə məruz qalmış fərdi şəxslərin xeyrinə xidmət etməlidir.¹¹⁵ Başqa sözlə desək, dövlət orqanının fəaliyyətindəki hər hansı səhvin riskini dövlət öz üzərinə götürməli və bu səhvlər zərərçəkmiş şəxslərin hesabına düzəldilməməlidir.¹¹⁶ Əvvəlki səhvin düzəldilməsi fərdi şəxsin mülkiyyət hüququndan məhrum edilməsinə haqq qazandıran məqsəd olmamalı, vicdanla dövlət orqanının hərəkətlərinin qanuniliyinə arxalanan fiziki şəxsin əldə etdiyi yeni hüquqa qeyri-mütənasib şəkildə müdaxilə etməməlidir.¹¹⁷ AİHM hesab edir ki, hüququn verilməsinin qanunsuzluğu

¹¹⁰ “Mülkiyyət” anlayışı mövcud mülkiyyətlə məhdudlaşdırmaqla mülkiyyət hüququndan səmərəli şəkildə istifadənin əldə olunmasına ağılabatan və qanuni gözləntisi olan əmlakı da əhatə edə bilər, Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Bülleteni, No. 3, 15-16 (2015).

¹¹¹ Ivanova and Cherkezov v. Bulgaria, ECHR No. 46577/15, § 54 (2011).

¹¹² Yuxarıda istinad 104, § 125.

¹¹³ Sud Fondi srl and Others v. Italy, ECHR No. 75909/01, § 139 (2009).

¹¹⁴ Yenə orada, § 124.

¹¹⁵ Čakarević v. Croatia, ECHR No. 48921/13, § 54-65 (2018).

¹¹⁶ Yuxarıda istinad 89, § 40.

¹¹⁷ Yuxarıda istinad 115, § 71.

onun ləğvinə səbəb olmamalı və icazələrin sonradan ləğv edildiyi bir vəziyyətdə dövlət inşaatçını əmlakdan məhrum etməkdənsə, torpaq sahəsinin sahibinə kompensasiya ödəməlidir.¹¹⁸

Gashi v. Croatia məhkəmə işində iddiaçı özü də bilmədən mənzili qanunsuz əsasda əldə etmişdir. AİHM hesab etmişdir ki, iddiaçının mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnaməsi “ab initio”¹¹⁹ etibarsız olsa belə, Protokolun 1-ci maddəsi baxımından iddiaçı mülkiyyətin sahibi idi. AİHM qeyd edir ki, dörd il ərzində mənzil iddiaçının mülkiyyətində olub və bütün qanuni məqsədlər üçün onun sahibi hesab edilib. Bundan əlavə, bir dövlətin müqavilələrin və ya digər mülkiyyət hüquqlarının “ab initio” qeyri-qanuni hesab edilməsinə şərait yaradan qanunvericiliyi qəbul etməsi və beləliklə, AİHK-a əsasən, mülkiyyət hüquqlarına müdaxilə baxımından məsuliyyətdən yayınması qəbul edilməzdir.¹²⁰

3. Özbaşına tikililərin ekspropriasiya şərtləri

Özbaşına tikililərin ekspropriasiyası prosesi qanuni əsas, ictimai mənfəət, ədalətli kompensasiya, mütənasiblik və prosesual ədalət kimi prinsiplər gözlənilməklə həyata keçirilməlidir. Bu şərtlərə riayət edilməsi mülkiyyət hüquqlarının qorunmasını və ictimai mənfəətlərin ədalətli təmin edilməsini zəmanət altına alır.

Azərbaycanda məhkəmələrdə özbaşına tikililərin sökülməsi ilə bağlı qaldırılan iddiaların əksər hissəsi avtomobil yolları, magistral boru kəmərləri, kommunal istismarda olan ana xətlər, yüksək gərginlikli elektrik xətləri, dəmir yolu qurğuları, neft və qaz yataqlarının üzərində tikilmiş fərdi yaşayış evləri və digər tikililərlə əlaqədar olur. Məhkəmələr bu cür işlərə baxarkən Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə və AİHM-in presedent hüququna uyğun olaraq vətəndaşların mülkiyyət, mənzil və digər əlaqəli hüquqlarını qorumaqla yanaşı sözügedən hüquqların ictimai maraqlar, mütənasiblik və hüquqi müəyyənlik prinsiplərinə uyğun olub-olmamasını da araşdırmalıdır. Məhkəmələr törədilmiş pozuntu ilə tətbiq edilən sanksiya arasında balansın olması zəruriliyini nəzərə alaraq özbaşına tikintinin sökülməsini son hədd hüquqi məsuliyyət tədbiri kimi tətbiq edə bilər.¹²¹

Fərdin mülkiyyət hüququna məhdudiyət tətbiq edilərkən cəmiyyətin ümumi maraqları ilə fərdin fundamental hüquqlarının müdafiəsi tələbləri arasında ədalətli tarazlıq gözlənilməlidir. Daha dəqiq olsaq, dövlət hər hansı məhdudlaşdırıcı vasitədən istifadə etdikdə bu vasitələrlə qarşıya qoyulan məqsəd arasında ağlabatan mütənasiblik əlaqəsi olmalıdır.¹²²

¹¹⁸ Papamichalopoulos and Others v. Greece, ECHR No. 14556/89, § 48 (1993).

¹¹⁹ Ab initio (latıncadan – “başlangıcdan” və ya “əvvəldən”) – Müqavilə imzalandığı və ya qüvvəyə mindiyi andan etibarsızdırsa, bu, müqavilənin “ab initio” etibarsız olması anlamına gəlir.

¹²⁰ Yuxarıda istinad 89, § 22.

¹²¹ McCann v. the United Kingdom, ECHR No. 19009/04, § 46 (2008).

¹²² Broniowski v. Poland, ECHR No. 31443/96, § 148 (2004).

Ekspropriasiyaya, yəni mülkiyyətdən məhrum etməyə məruz qalan şəxslərə həddindən artıq yük qoyulmamalı və dövlət bunun nəticəsində əsassız varlanmamalıdır.¹²³

AİHM bir şəxsi mülkiyyət obyektindən məhrum etməklə ictimaiyyətin nə qazanacağına qiymətləndirilməsi üçün test tələb edir.¹²⁴ Mütənasibliyin qiymətləndirilməsində subyektiv zərər vacibdir: bir şəxs üçün yeganə mənzilin itirilməsi dövlət üçün “qanunsuz tikintinin böyük problemi” ilə mübarizədə bütün qanunilikdən daha əhəmiyyətlidir.¹²⁵ Buna görə də AİHM öz praktikasında ekologiya məsələləri istisna olmaqla, mütənasiblik testində ictimai maraqların özəl maraqlarla müqayisədə üstünlüyünə skeptik yanaşır.¹²⁶ Fərdin mülkiyyət hüququnun toxunulmazlığı fundamental hüquqlardan biri olsa belə, AİHM öz qərarlarında dövlətin ekologiya və ətraf mühitin mühafizəsi ilə bağlı atdığı addımları cəmiyyətin mənafeyinə xidmət etməsi səbəbilə digər hüquqlardan, o cümlədən mülkiyyət hüququndan daha üstün tutur.¹²⁷

Müşahidələr göstərir ki, özbaşına tikililərdə əsasən maddi vəziyyəti aşağı olan insanlar yaşayır. Təbii ki, bu həssas təbəqəyə aid olan insanların maraqlarının qorunması önəmlidir, amma eyni zamanda ictimai maraqlar da nəzərə alınmalıdır. Məsələn, ekspertlərin hesablamalarına əsasən, hazırda Binəqədi ərazisində qanunsuz evlərin altında 5 milyon barel neft olsa da, bu nefti bəlli səbəblərdən hasil etmək mümkün deyil.¹²⁸ Digər sözlə, əhalinin aztəminatlı təbəqələrinin qorunması ilə yanaşı, torpaqların zəbt edilməsi, onlardan qanunsuz şəkildə istifadə edilməsi, habelə tikintidə təhlükəsizlik qaydalarının pozulmasına imkan verilməməlidir. Yalnız bu halda sözün əsl mənasında tarazlıq prinsipini təmin etmək mümkündür.

Xülasə, mülkiyyətin ekspropriasiya prosesi yalnız geniş ictimai maraqlara xidmət edən hallarda və müvafiq qanunvericiliyə uyğun olaraq mülkiyyət sahiblərinin məhkəmə qarşısında müdafiə hüquqlarını qorumaqla həyata keçirilməlidir.¹²⁹

4. Özbaşına tikilinin sahibinin özünü müdafiə etməsi üçün zəruri olan prosessual hüquqlar

Özbaşına tikilinin mülkiyyətçisinə hüquqların müdafiəsinin inzibati və məhkəmə təminatı, işin ədalətli araşdırılması, yuxarı instansiya şikayətinin

¹²³ Lithgow and Others v. the United Kingdom, ECHR No. 9006/80, 9262/81, 9263/81, 9265/81, 9266/81, 9313/81, 9405/81, § 343, § 374 (1984).

¹²⁴ Yuxarıda istinad 89, § 43.

¹²⁵ Yuxarıda istinad 111, § 51.

¹²⁶ Moskal v. Poland, ECHR No. 10373/05, § 64 (2009).

¹²⁷ Hamer v. Belgium, ECHR No. 21861/03, § 79 (2007).

¹²⁸ Qanunsuz tikililər məsələsi həll edildi (2011), <https://musavat.com/news/qanunsuz-tikililer-meselesi-hell-edildi-100877.html?d=1> (son baxış 12 fevral 2024).

¹²⁹ Alfa Glass Anonymi Emboriki Etairia Yalopinakon v. Greece, ECHR No. 74515/13, § 36 (2021).

verilməsi kimi bir sıra prosessual hüquqlar vasitəsilə öz mövqeyini müdafiə imkanı yaradılır. Bu hüquqların təmin edilməsi özbaşına tikililərin sahiblərinin mülkiyyət və digər hüquqlarını effektiv şəkildə müdafiə etmələri üçün əsasdır. Həmçinin bununla hər bir şəxsin hüquqlarının qorunub saxlanılması və məhkəmə proseslərində ədalətli rəftarın təmin edilməsi reallaşdırılır.¹³⁰

Azərbaycanda bəzi hallarda daşınmaz əmlak hüququndan məhrum etmə ilə bağlı qəbul edilmiş prosedur praktikası formal xarakter daşıyır, faktiki şərait və səbəblər nəzərə alınmır (fakta qeyri-həssaslıq nəzəriyyəsi) və məhkəməyə diskresiya hüququ verilmir. Müəyyən formal qanun pozuntuları varsa, bəzi hallarda aşağı instansiya məhkəmələri tarazlıq, mütənasiblik, dövlət qurumları tərəfindən buraxılmış səhvlər və tikilinin sahibinin vicdanlı olub-olmaması kimi məsələləri təhlil etmir.¹³¹ Formal əsaslarla qərar qəbul etmək isə məhkəmənin mahiyyətini zəiflədir. Qanunun tətbiqində çeviklik olmadıqda məhkəmə bir sıra faktlara əsaslanaraq “avtomatlaşdırılmış” şəkildə mülkiyyət hüququnun tanınmamasına imza atan inzibati orqana çevrilir. Məhz buna görə özbaşına tikinti ilə bağlı məhkəmə işlərində hakimlərin müəyyən diskresiya hüququna malik olması vacibdir.

Digər tərəfdən özbaşına tikililərin sahiblərinə AİHK-nın 8-ci maddəsi və Protokolun 1-ci maddəsinə istinad etməklə evlərinin sökülməsinə etiraz etmək imkanının verilməsi müəyyən mənada ölkədəki tikinti tənzimləmə sisteminə mənfi təsir göstərə bilər. Özbaşına tikililər üçün təyin olunan kompensasiyanın həcminin qanuni əsaslarla əldə edilmiş əmlak üçün nəzərdə tutulan kompensasiya meyarlarına uyğun hesablanması bəzi şəxslərin bu prosesdən sui-istifadə etməsinə yol açar bilər. Məsələn, bir şəxs AİHK-nın təqdim etdiyi imkanlara əsaslanaraq qeyri-qanuni şəkildə inşa edilmiş bir tikilini qanuniləşdirməyə və ya bu tikilinin məhkəmə qərarı ilə sökülməsi halında yüksək məbləğdə kompensasiya almağa çalışa bilər. Bu, ədalət prinsipinin və hətta digər vətəndaşların hüquqlarının pozulmasına səbəb ola bilər. Qeyd olunan məsələ ilə bağlı Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin Plenumunun formalaşdırdığı hüquqi mövqeyə əsasən, məhkəmələr hər bir halda mütənasiblik prinsipi zəminində sökülən özbaşına tikililərə görə kompensasiya müəyyən edərkən həmin tikilinin qanuniləşdirilməsinin mümkünlüyünü və bununla əlaqədar tikinti apararı

¹³⁰ AGOSI v. the United Kingdom, ECHR No. 9118/80, § 55, 58-60 (1986).

¹³¹ Gerald Allan Cohen, *Rescuing Justice and Equality*, 229-232 (2008). Məşhur siyasi filosof Gerald Allan Kohen nüfuzlu karyerasının sonuna yaxın belə bir meta-etik iddia irəli sürmüşdür ki, fundamental normativ prinsiplər mütləq faktlara qarşı qeyri-həssasdırlar, yəni bu prinsiplər faktiki səbəblərdən asılı olmayaraq əsaslandırılırlar. Onun sözlərinə görə, “*prinsip yalnız ona görə fakti əks etdirir və ya ona cavab verə bilər, çünki o həm də fakta cavab olmayan prinsipə cavabdır*”. Bu iddianı irəli sürərkən Kohen özünü müasir siyasi fəlsəfədəki dominant mövqeyə sahib olan “*hətta fundamental normativ prinsiplər müəyyən faktlarla, məsələn, insan psixologiyası haqqında faktlarla əsaslandırılır*” fikrinə zidd mövqedə görürdü.

şəxsin “gözləntilərinin” olmasını, tikilinin hüquqi statusu və işin digər hallarını nəzərə almalıdır.¹³² Digər sözlə, məhkəmələr qeyri-qanuni tikililərin sökülməsinə görə kompensasiyanın ödənilməsi işlərində belə sui-istifadə risklərinin qarşısının alınmasında öz rolunu oynamalıdır. Azərbaycanda özbaşına tikililərlə bağlı məsələlər AİHM presedent hüququna əsaslanan prinsiplərin tətbiqi vasitəsilə təhlil edilərək daha ədalətli və şəffaf həll yolları tapıla bilər. Beləliklə, bu prinsiplərin tətbiqi ilə mübahisələrdə hüquqi çərçivə gücləndirilə, mülkiyyət hüquqları və ictimai maraqlar arasında tarazlıq saxlanılaraq mülkiyyətçilərin hüquqlarının qorunmasına səy göstərməlidir.

Azərbaycan Avropa Şurasına tamhüquqlu üzv seçildikdən sonra ölkədə ədalət mühakiməsinin həyata keçirilməsi zamanı AİHM-in presedentlərinin tətbiqinə başlanılıb və məhkəmə sistemi buna uyğunlaşdırılmaqdadır. Bunun nəticəsi kimi AİHM-in presedentləri bizim məhkəmələr tərəfindən qəbul edilən bəzi qərarlara təsir edir. Son illər ərzində məhkəmələrimizin bir sıra qərarlarında AİHM-in presedent hüququnda geniş şəkildə tətbiq olunan hüquqi müəyyənlik, hüququn aliliyi, tarazlıq və mütənasiblik prinsiplərinə istinad edilir.

SSRİ-dən sosialist mülkiyyətinin maksimum qorunması və maraqlar balansını daim dövlətin xeyrinə dəyişdirmə ənənələrini mənimsəmiş məhkəmələrimiz tərəfindən son zamanlar presedent tətbiqi ilə bağlı müəyyən irəliləyişlər əldə edilsə də, bu istiqamətdə davamlı inkişafa ehtiyac var. Bununla yanaşı, Azərbaycandan AİHM-ə ünvanlanan şikayətlərin sayının azalması və məhkəmələrimizin qüvvədən düşən qərarlarının sayının minimuma düşməsi ölkəmizin beynəlxalq arenada nüfuzu baxımından çox önəmlidir. Bu baxımdan hakimlərin presedentləri bilməsi və uğurlu şəkildə tətbiq etməsi zəruridir.

VII. Azərbaycanda özbaşına tikinti probleminin tənzimlənməsi ilə bağlı çətinliklər və onların həll yolları

Son illər ərzində özbaşına tikinti probleminin həlli istiqamətində dövlət tərəfindən bir sıra mühüm iş və tədbirlər həyata keçirilib. Hökumət mövcud qanunvericiliyə bir çox dəyişiklik və əlavələr etməklə vətəndaşlara özbaşına tikililəri qanuniləşdirməyə imkan yaradıb və əvvəlki illərlə müqayisədə bu sahədə kifayət qədər liberal dövlət siyasəti yeritməkdədir.¹³³ Bu illər ərzində özbaşına tikinti probleminin həlli istiqamətində ölkə başçısı tərəfindən 20-ə yaxın yeni zəruri normativ hüquqi akt imzalanıb. Əlavə olaraq, sözügedən institutla bağlı məhkəmə praktikasında da müəyyən irəliləyişlər nəzərə çarpır. Belə ki, məhkəmələrimiz özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə işlərində

¹³² Yuxarıda istinad 62.

¹³³ United Nations Economic Commission for Europe, Country Profile on the Housing Sector: Azerbaijan, 32 (2010).

artıq daha çox AİHM presedent hüququnun prinsiplərini tətbiq etməyə və tədricən formalizmdən uzaqlaşaraq hər bir ayrı iş üzrə fakta həssaslıq nümayiş etdirməyə başlayıb.

Bütün bunlara baxmayaraq, özbaşına tikinti problemi tam şəkildə öz həllini tapmayıb və hələ də cəmiyyətdə aktual olaraq qalır. Mövcud çatışmazlıqlar və ziddiyyətlər özbaşına tikinti institutu ilə əlaqədar Azərbaycan mülki qanunvericiliyinin və məhkəmə təcrübəsinin təkmilləşdirilməsinə obyektiv ehtiyac olduğunu təsdiqləyir.

Müəllif hesab edir ki, ilk növbədə özbaşına tikinti institutu ilə bağlı qanunvericilikdə, daha sonra isə məhkəmə təcrübəsində olan problemlər öz həllini tapmalıdır. Əks halda bu, müxtəlif instansiya məhkəmələri tərəfindən hüququn tətbiqi və şərhində vahidlik prinsipinin pozulmasına səbəb ola bilər. Başqa sözlə, qanunvericilikdə bu hüquq institutu ilə bağlı bütün lazımi məqamlar öz əksini tapdıqdan sonra əlaqəli məhkəmə işləri qanunun aliliyi, hüquqi müəyyənlik, mütənasiblik və ədalət prinsipləri əsasında öz həllini daha asanlıqla tapa biləcək. Bu hissədə özbaşına tikinti ilə bağlı qanunvericilik və məhkəmə təcrübəsində problemlərin təsviri və həllinə dair təhlillərə geniş yer verilir. O cümlədən mülki qanunvericilikdə dəyişiklik və əlavələr, hüquqi qeyri-müəyyənliyin aradan qaldırılması, məhkəmə təcrübəsinin təkmilləşdirilməsi, maarifləndirmə prosesləri və ümumilikdə özbaşına tikinti fəaliyyətinin qanuni çərçivədə daha dəqiq və effektiv tənzimlənməsi istiqamətində təkliflər irəli sürülür. Bu təkliflər hüquqi proseslərdə şəffaflıq və etibarlılığın təmin edilməsi, mülkiyyət hüququnun qorunması, vətəndaşların hüquqlarının müdafiəsi və hüquqi sanksiyaların daha dəqiq tətbiqi ilə bağlı dəyişiklikləri özündə əks etdirir.

A. Özbaşına tikinti ilə bağlı mövcud qanunvericiliyin mükəmməlləşdirilməsi

Dövlət özbaşına tikililərin sənədləşdirilməsi ilə bağlı şərait yaratmaqla yanaşı, onların inşasının qarşısının alınması və tikinti sektorunda nəzarətin gücləndirilməsi üçün də lazımi tədbirlər həyata keçirir. Bu xüsusda 2023-cü il 30 may tarixində "Elektroenergetika haqqında,"¹³⁴ "Qaz təchizati haqqında"¹³⁵ və "Su təchizati və tullantı suları haqqında"¹³⁶ Qanunlara edilmiş eyni mahiyyətli dəyişiklikləri qeyd etmək olar. Yeni qaydalara əsasən, 2023-cü il oktyabrın 1-dən etibarən sənədləri qaydasında olmayan tikililər artıq enerji təchizati, qazpaylayıcı, su təchizati və kanalizasiya şəbəkələrinə qoşula bilməyəcək. Paralel olaraq Cinayət Məcəlləsinə edilmiş dəyişikliyə əsasən, qeyd olunan tələblərin pozulmasına görə təbii qaz, su, kanalizasiya, elektrik və ya istilik enerjisi təchizati müəssisələrinin vəzifəli şəxsləri məsuliyyətə cəlb

¹³⁴ "Elektroenergetika haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, mad. 20.4 (2023).

¹³⁵ "Qaz təchizati haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, mad. 13.10-1 (1998).

¹³⁶ "Su təchizati və tullantı suları haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, mad. 24.6 (1999).

ediləcəklər.¹³⁷ Beləliklə, qanunvericiliyə edilmiş bu dəyişikliklərlə özbaşına tikililərin mühəndis-kommunikasiya təminatı sistemlərinə qoşulması qeyri-mümkün olacaq ki, bu da faktiki olaraq belə obyektləri tamamilə yararsız hala salacaq.

Özbaşına tikintinin nəticələrinə həsr edilmiş AR Mülki Məcəlləsinin 180-ci maddəsində özbaşına tikinti institutu ilə bağlı yalnız ümumi müddəalar öz əksini tapıb. Müəllif hesab edir ki, bu maddəyə bir sıra dəyişikliklərin və əlavələrin edilməsi labüddür.

Birincisi, Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsindən belə anlaşılır ki, bilavasitə daşınmaz əmlak əlamətlərinə malik obyektlər (yaşayış evi, digər tikili, qurğu və ya başqa daşınmaz əmlak) özbaşına tikinti hesab edilə bilər. Mülki hüquq normalarının sistematik təfsiri belə bir nəticəyə gəlməyə imkan verir ki, mülki hüquqların obyekt kimi "tikinti" termini "daşınmaz əmlak" anlayışı ilə üst-üstə düşür. Beləliklə, özbaşına tikinti obyektlərinin müəyyən növləri (binalar, tikililər, tikilməkdə olan daşınmaz əmlak obyektləri və s.) ilə əlaqəsi baxımından "tikinti" ümumi konsepsiya kimi çıxış edir. Əslində, özbaşına tikilinin mütləq şəkildə daşınmaz obyekt olması məsələsi mübahisə predmetidir. AR Mülki Məcəlləsinin 135.4-cü maddəsinə əsasən, qurğular daşınmaz əmlak hesab olursa da, bu fikirlə razılaşmaq olmur. Çünki adətən qurğular müvəqqəti xarakter daşıyır. Məsələn, qeyri-stasionar ticarət obyektləri, mobil xəstəxanalar, furqonlar və s. Belə olan halda isə qanunsuz olaraq tikilmiş daşınmaz əmlak olmayan bəzi növ qurğuların bu hüquq institutundan kənar qalma riski yaranır. Müəllif ziddiyyətlərin və daşınar əmlak olan özbaşına tikililərin bu maddənin əhatə dairəsindən kənar qalmaması üçün Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində daşınmaz əmlak anlayışının daha dəqiq şəkildə izah edilməsi və özbaşına tikinti obyektinin həm daşınmaz, həm də daşınar obyekt olma mümkünlüyünün daha aydın şəkildə təsbit olunmasını labüd hesab edir.

İkincisi, Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsində özbaşına tikintinin müəyyənedici əlamətlərinə nəzər yetirdikdə məlum olur ki, bu institut təsvir edilərkən torpaq sahəsinə hüququn olmaması məqamı nəzərə alınmır, ondan yalnız tikinti üçün təyinatı üzrə istifadə edilməməsinə diqqət yetirilir. Digər sözlə, özbaşına tikintinin xüsusiyyətləri arasında tikinti aparılmış torpaq sahəsinin tikinti aparılmı və ya tikilinin sahibinin mülkiyyətində olmaması məqamı qeyd olunmur. Halbuki Azərbaycanda bu cür özbaşına tikintilərin sayı kifayət qədərdir. Mülki hüquq institutunun müəyyənedici şərtlərinin qanunvericilikdə dəqiq şəkildə təsvir edilməsi fundamental önəmə sahibdir. Bu baxımdan müəllif düşünür ki, özbaşına tikinti institutunun xüsusiyyətlərindən biri kimi tikilinin başqasının torpağında inşa olunması müddəasının Mülki Məcəllədə təsbit edilməsinə ehtiyac var.

¹³⁷ Yuxarıda istinad 53, mad. 314-4.

Üçüncüsü, Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsində özbaşına tikililərin sökülməsinə görə kompensasiyanın ödənilməsi məsələsi öz əksini tapmayıb və bu da öz növbəsində hüquqi qeyri-müəyyənliyə səbəb olur. Qanunvericinin AİHM-in presedent hüququnun prinsiplərini də nəzərə almaqla mülki qanunvericiliyimizdə məhkəmə qərarı əsasında sökülən özbaşına tikililərə görə kompensasiyanın hansı əsaslarda ödənilməsinə dair müddəə əlavə etməsi məqsədəuyğun olar. Belə olacağı təqdirdə həm insanların mülkiyyət və mənzil hüquqları qorunacaq, həm də qanunun aliliyi prinsipinin əsas elementlərindən biri olan hüquqi müəyyənlik təmin edilmiş olacaq.

Dördüncüsü, Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsində özbaşına tikilmiş bina və qurğuların məhkəmə qaydasında sökülməsi barədə müddəə yer alsada, inşası başa çatmayan və ya tikilməkdə olan özbaşına tikililərin müvafiq icra hakimiyyəti orqanının¹³⁸ qərarı əsasında inzibati qaydada sökülməsinin mümkünlüyü təsbit edilməyib. Buradan özbaşına tikililərin yalnız məhkəmə qərarına əsasən sökülə biləcəyi anlaşılarsa da, əslində inşası başa çatmamış özbaşına tikililər bu qərar olmadığı hallarda da sökülə bilər. Özbaşına tikinti anlayışına təkcə inşası yekunlaşmış obyektlər deyil, həm də tikintisi başa çatmamış obyektlər də daxildir. Müəllif bu hüquqi qeyri-müəyyənliyin aradan qaldırılması məqsədilə təklif edir ki, Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsində həm inşası bitmiş, həm də inşası bitməmiş özbaşına tikililərin sökülmə əsasları təsvir edilsin.

Azərbaycanda özbaşına tikinti probleminin dərinləşməsi ilə bağlı məsələlərdən biri də hüquqi kolliziyaların mövcudluğu ilə əlaqədardır. Roma hüququndan keçmiş “superficies solo cedit,” yəni “torpağın üzərində olan əşya torpağa tabedir” prinsipi əksər inkişaf etmiş ölkələrin hüquq sistemlərində tətbiq olunur.¹³⁹ Bu prinsipə görə, bir qayda olaraq, əmlak torpaq ilə bölünməyəcək şəkildə birləşdiyi halda torpaq sahəsinin tərkib hissəsi kimi qəbul edilir. Azərbaycanın mövcud qanunvericiliyində isə torpaq sahəsi və üzərindəki tikilinin hüquqi vəziyyətinin müəyyən edilməsi iki müxtəlif yanaşmaya uyğun tənzimlənilir. Birinci halda torpaq sahəsi və torpaqla möhkəm bağlı olan (ondan ayrılı bilməyən) əşya vahid daşınmaz əşya və vahid mülkiyyət hesab olunur.¹⁴⁰ İkinci halda isə torpaq sahəsi və onun üzərindəki tikili müstəqil daşınmaz əmlak kimi tanınır və torpağın

¹³⁸ Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyi.

¹³⁹ Fransa Respublikasının Mülki Məcəlləsi, mad. 553-555 (1804); Almaniya Federativ Respublikasının Mülki Məcəlləsi, mad. 946 (1896); Niderland Krallığının Mülki Məcəlləsi, mad. 5:20 (1992); Çex Respublikasının Yeni Mülki Məcəlləsi, mad. 506 (2014); Polşa Respublikasının Mülki Məcəlləsi, mad. 48 və mad. 191 (1964); Latviya Respublikasının Mülki Qanunu, mad. 968 (1992).

¹⁴⁰ Yuxarıda istinad 8, mad. 135.4; Yuxarıda istinad 35, mad. 4.4.

mülkiyyətçisi bir şəxs, torpağın üzərindəki tikilinin mülkiyyətçisi isə başqa şəxs ola bilər.¹⁴¹

Təbii ki, bu sovet dövründən qalmış problemdir, çünki o zamanlar vətəndaşlar yalnız ev üzərində mülkiyyət hüququ əldə edə bilirdi, torpaq isə yalnız dövlətə məxsus idi. Azərbaycanda torpaq üzərində dövlət mülkiyyətinin tarixən üstünlük təşkil etməsi “vahid daşınmaz əmlak obyektı” konsepsiyasının ardıcıl və tam şəkildə həyata keçirilməsinə mane olur.

İnkişaf etmiş ölkələrin hüquq təcrübəsi göstərir ki, torpaq sahəsinin və onun üzərində yerləşən tikilinin mülki dövrüyyənin məqsədlərinə uyğun gələn “vahid daşınmaz əmlak obyektı” anlayışı altında birləşdirmək daha uyğun yanaşmadır. “Vahid daşınmaz əmlak obyektı” konsepsiyasının mahiyyəti əsasən ondan ibarətdir ki, daşınmaz əmlak obyektlərindən daha səmərəli istifadə etmək üçün torpaq sahəsi və onun üzərində yerləşən tikili vahid hüquqi rejimə tabe olmalıdır. Bu konsepsiyaya uyğun olaraq bina və tikililər müstəqil mülkiyyət hüququna malik olmayan torpaq sahəsinin tərkib hissəsidir.

Qeyd olunmalıdır ki, “vahid daşınmaz əmlak obyektı” konsepsiyasının Azərbaycanda özbaşına tikinti institutunda əsas götürülməsi torpağın və tikilinin sahiblərinin fərqli şəxslər olması halında müəyyən problemlər yarada bilər. Bu baxımdan “vahid daşınmaz əmlak obyektı” konsepsiyasının tətbiqini özbaşına tikililər və torpaq üzrə sahiblik məsələlərində vahid həll yolu kimi deyil, daha çox bu yöndə gələcək üçün preventiv addım kimi dəyərləndirmək olar. Digər sözlə, Azərbaycan reallığında bu konsepsiyanın mövcud özbaşına tikililərə münasibətdə retroaktiv tətbiqi deyil, əksinə, gələcəkdə inşa ediləcək tikililərə münasibətdə tətbiqi real və uyğun görünür. Azərbaycanda da Avropanın əksər inkişaf etmiş ölkələrindəki kimi¹⁴² daşınmaz əmlak obyektı dedikdə torpaq ilə onun üzərindəki tikili birlikdə nəzərdə tutulacağı halda, torpaq üzərində tikilən çoxmənzilli binalar onun tərkib hissəsi hesab ediləcək və bu torpaq üzərində mülkiyyət hüququ başqa şəxsə deyil, o mənzillərin sahiblərinə məxsus olacaq. Digər sözlə, vətəndaşlar çoxmənzilli binada mənzil alanda, birinci növbədə, bu binanın tikildiyi torpaqdan pay əldə edəcəklər. Məsələn, binada 50 mənzil varsa, həmin binanın yerləşdiyi torpağın mülkiyyət hüququ bu 50 mənzilin sahibinə məxsus olacaq.

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun bu cür qeydiyyat mexanizmi vətəndaşları təbii fəlakət və bədbəxt hadisələr nəticəsində yarana biləcək fəsadlardan sığortalaya bilər. Belə ki, bina təbii fəlakət və ya hər hansı bədbəxt hadisə nəticəsində yanarsa, uçarsa, dağılarsa, orada yerləşən mənzillərin sahibləri həmin torpaq üzərindəki mülkiyyət hüququnu

¹⁴¹ Yuxarıda istinad 8, mad. 241.3, və mad. 243.

¹⁴² Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report, 14 (2005).

itirməyəcək və yenidən onu bərpa edə biləcəklər. İndiki halda isə bina sakinləri çox vaxt bu cür hallar baş verdikdə torpaq üzərində mülkiyyət hüququna malik olmadığına görə mülkiyyət hüquqlarını itirmək təhlükəsi ilə üzləşirlər.

Bu cür iki ziddiyyətli yanaşma nəticəsində yaranmış hüquq kolliziyası özbaşına tikinti institutunun tənzimlənməsinə öz mənfi təsirini göstərir. Konstitusiya Məhkəməsinin mövqeyinə əsasən, hüquqi müəyyənlik prinsipinin tələbləri baxımından qanunvericilikdə iki fərqli yanaşmadan yalnız birinin saxlanılması məqsədəuyğun görünür.¹⁴³ İndiki halda mərhələvi şəkildə məhz “vahid daşınmaz əmlak” obyektı konsepsiyasına keçid daha uyğun görünür. Hərçənd qeyd olunmalıdır ki, bu keçid üçün kifayət qədər uzun müddət lazım olacaq. “Vahid daşınmaz əmlak obyektı” konsepsiyasına keçid torpaq və tikinti ilə bağlı hüquqi rejimlərin birləşdirilməsinə gətirib çıxaracaq. Belə olan halda vətəndaş və ya sahibkar belə əmlakın qanuni sahibi ola bilməyəcəyindən yalnız dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahəsində özbaşına tikinti inşa etməyəcək. Açıq fırıldaq yolu ilə əldə edilmiş daşınmaz əmlak sənədləri ilə bağlı halların da sayı azalacaq.

“Superficies solo cedit” prinsipi torpaq üzərindəki tikililərin mülkiyyət hüququnu torpaq sahibinə verərək hüquqi qeyri-müəyyənliyi azaltmaqda mühüm rol oynaya bilər. Bu hal torpaq və üzərindəki tikililər arasındakı potensial mübahisələri minimuma endirər, özbaşına tikililərin inşasının qarşısını ala və mülkiyyət hüquqlarının qorunmasını gücləndirər bilər. Mülkiyyət münasibətlərinin sadələşdirilməsi və mübahisələrin azalması nəticəsində bu prinsip hüquqi çərçivədə müəyyənlik və sabitliyi təşviq etməklə daşınmaz əmlak sektorunda daha proqnozlaşdırıla bilən və etibarlı bir mühit yarada bilər.

Qanunvericiliyimizdə bir və ya digər mülkiyyət növünə aid olmayan torpaqların dövlətin və ya bələdiyyənin balansında olması ilə bağlı ziddiyyətli müddəalar mövcuddur. Bu məsələ ilə bağlı Mülki Məcəllə və “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununun normaları arasında kolliziya var. Belə ki, Məcəlləyə əsasən, fiziki, hüquqi şəxslərin və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmayan torpaq və digər təbii ehtiyatlar dövlət mülkiyyətidir.¹⁴⁴ Digər tərəfdən Qanuna əsasən, müvafiq inzibati ərazi daxilində qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada dövlət mülkiyyətində saxlanılmış və xüsusi mülkiyyətə verilmiş torpaqlar çıxılmaqla qalan torpaqlar bələdiyyə torpaqlarıdır.¹⁴⁵ Yaranmış bu ziddiyyət özbaşına tikinti ilə bağlı məsələlərdə

¹⁴³ “Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 1-ci hissəsinin və 75-ci maddəsinin 2-ci hissəsinin Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 719.1 və 719.4-cü maddələri ilə əlaqəli şəkildə şərh edilməsinə dair” Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun Qərarı (2023).

¹⁴⁴ Yuxarıda istinad 8, mad. 155.2.

¹⁴⁵ Yuxarıda istinad 25, mad. 2.1.

problemlərə səbəb olur. Bu kolliziya torpaqların mülkiyyət statusunun kimə aid olduğunu (dövlətə, yoxsa bələdiyyəyə) aydınlaşdırmaqda çətinliklər yaradır. Nəticədə, bu vəziyyət torpaqların istifadəsi, idarə edilməsi və tikinti aparmaq istəyən şəxslər üçün icazələrin alınması prosesini qarışıq hala gətirir. Tikintiyə başlamaq üçün lazımi icazələrin və sənədlərin alınması üçün kimə müraciət edilməli olduğu məlum olmur. Bu cür qeyri-müəyyənlik və mürəkkəb vəziyyət isə, öz növbəsində, insanları özbaşına tikili inşa etməyə vadar edə bilir.

“Normativ hüquqi aktlar haqqında” Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyaya Qanununun 2.5-ci maddəsində AR Mülki Məcəlləsi mülki hüquq normalarını əks etdirən digər məcəllə və qanunlarla ziddiyyət təşkil etdikdə Məcəllənin tətbiq edilməsi qeyd edilsə də, bu hüquqi kolliziyanın öz-özlüyündə mövcudluğu özbaşına tikinti institutu ilə bağlı problemlərin dərinləşməsinə gətirib çıxarır. Bu normativ ziddiyyət torpaq və mülkiyyət hüquqlarının aydın müəyyənləşdirilməsini əngəlləyərək dövlət və bələdiyyə orqanları arasında koordinasiyanın zəifləməsinə səbəb ola bilər. Nəticədə, özbaşına tikililərlə bağlı qərar qəbul edilməsi və icraatın həyata keçirilməsi proseslərində bürokratik əngəllər artır. Bu, kolliziya mübahisələrin artmasına, hüquqi proseslərin uzanmasına, investisiyaların yatırılmasına, şəhərsalma inkişafına maneələrin yaranmasına səbəb olur və özbaşına tikili problemi ilə mübarizəni daha da mürəkkəbləşdirir. Müəllif burada hüquqi müəyyənlik prinsipinin tələblərinə əməl olunması və “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 2.1-ci maddəsinə dəyişiklik edilməsini məqsəduyğun bilir.

Yuxarıda qeyd olunduğu kimi, bəzən tikilinin inşası və qeydiyyatdan keçirilməsi üçün hüquqi prosedurların həddən artıq mürəkkəb və uzun olması insanları qanunsuz tikili inşasına meyilləndirə bilər. Bunun qarşısını almaq üçün təhlükəsizlik standartlarına riayət edilməsi şərti ilə tikinti və istifadəyə istismar icazələrinin verilməsi ilə bağlı qanunvericilikdə mövcud olan bütün bürokratik əngəllərin aradan qaldırılması və müvafiq prosedurların asan, şəffaf və sürətli olması olduqca vacibdir. Belə olan halda qanunsuz tikili inşa etmək istəyində olan şəxslərin sayı da azalacaq.

Müstəqilliyin ilk illərində Azərbaycanda özbaşına tikinti fəaliyyətinin sürətlə artmasının səbəbləri əsasən hüquqi sanksiyaların nisbətən zəif olması və qanunvericiliyin bu tipli fəaliyyətə nəzarət etməkdə kifayət qədər effektiv olmaması idi. Hazırda bu qanunsuz fəaliyyətə görə hüquqi məsuliyyətin sərtləşdirilməsi istiqamətində dövlət tərəfindən müvafiq işlər görülür. Bunun bariz nümunəsi kimi Cinayət Məcəlləsi və İnzibati Xətalər Məcəlləsində özbaşına tikinti fəaliyyətinə görə hüquqi məsuliyyətin ağırlaşdırılmasını göstərmək olar. Müəllif hesab edir ki, belə fəaliyyətin qarşısının alınması mübarizəsində effektiv üsul kimi hüquqi sanksiyaların daha da sərtləşdirilməsi davam etdirilməlidir. Azərbaycanda özbaşına tikinti probleminin geniş miqyası və bu sahədəki qanunvericilikdə mövcud olan

çoxsaylı uyğunsuzluqlar məsələnin həll edilməsi üçün ayrıca bir qanunun qəbul edilməsinin zəruriliyini ortaya qoyur. Belə qanunun qəbulu özbaşına tikililərin hüquqi çərçivəyə daxil edilməsi və bu sahədə şəffaflığın artırılması üçün kritik əhəmiyyətə malikdir. Yeni qanunun qəbul edilməsi və tətbiqi mülkiyyət hüquqlarının qorunmasını gücləndirərək vətəndaşların mülkiyyətlərinin rəsmiləşdirilməsini, habelə sosial və iqtisadi inteqrasiyanın dəstəklənməsini təmin edəcək. Eyni zamanda, şəhərsalma və dayanıqlı inkişaf məqsədlərinə uyğun olaraq infrastruktur və ictimai xidmətlərin daha məqsədyönlü planlaşdırılmasına imkan verəcək.

Bu prosesin uğurlu olması üçün qanun layihəsinin hazırlanması zamanı geniş ictimai müzakirələrin aparılması, müxtəlif maraqlı tərəflərin iştirakının təmin edilməsi və layihənin hüquqi və texniki aspektlərinin dərinlən təhlil edilməsi mühümdür. Bu yanaşma qanunun effektivliyini artırmaq və özbaşına tikililərin sənədləşdirilməsi prosesinin şəffaflığını, adilliyini və tətbiq olunma qabiliyyətini maksimum dərəcədə təmin etmək üçün zəruridir.

B. Özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə praktikasının təkmilləşdirilməsi

Azərbaycan hüquq sisteminin müasir inkişafı mövcud qanunvericiliyin səmərəli şəkildə tətbiq edilməsini tələb edir. Sosial münasibətləri tənzimləyən alət kimi qanuna onun mətninin deyil, praktikada tətbiqinin keyfiyyətinə görə qiymət verilir. Qanunların praktikada tətbiqi baxımından isə, təbii ki, məhkəmələr mühüm rol oynayır. Bu səbəbdən özbaşına tikinti institutu ilə bağlı mövcud qanunvericiliyə dəyişikliklərin və əlavələrin tətbiq edilməsi ilə yanaşı, məhkəmə praktikasının təkmilləşdirilməsinə də ehtiyac var. Müəllif özbaşına tikililərlə bağlı işlərdə məhkəmə praktikasının inkişafı ilə əlaqədar bir sıra təkliflər irəli sürür.

Birincisi özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə təcrübəsinin ümumiləşdirilməsi yolu ilə vahid məhkəmə yanaşmasının formalaşdırılmasıdır. Özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə işlərində müxtəlif yanaşmaların olması hüquqi müəyyənliyin azalmasına və qanunun tətbiqində uyğunsuzluqlara səbəb olur. Bu, vətəndaşların hüquqlarının müdafiəsində və özbaşına tikililərin qanuniləşdirilməsi prosesində çətinliklər yaradır. Məsələ ilə bağlı məhkəmə təcrübəsinin vahid bir yanaşma əsasında ümumiləşdirilməsi məhkəmə qərarlarında ardıcılığın və əsaslılığın təmin edilməsinə kömək edəcək. Bu, məhkəmə proseslərinin şəffaflığını və adilliyini artırmaq, vətəndaşların hüquqlarını daha effektiv şəkildə qorumaq üçün zəruridir.

İkincisi təklif Azərbaycan Respublikasının Ali Məhkəməsi tərəfindən özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə işlərinə baxılmasına dair ümumi tövsiyələrin hazırlanmasını əhatə edir. Məhkəmə işlərindəki müxtəlif tətbiq və rəylər özbaşına tikililərlə əlaqədar məsələlərin həlli üçün qanuni çərçivənin qeyri-müəyyən qalmasına səbəb olur. Ali Məhkəmə tərəfindən

özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə işlərinə baxılmasına dair ümumi tövsiyələrin hazırlanması məhkəmə proseslərinə daha aydın və bərabər bir yanaşmanın tətbiq edilməsini təmin edə bilər. Bu cür tövsiyələrin hazırlanması məhkəmələrin qarşılaşdığı çətinliklərin aradan qaldırılması və özbaşına tikililərlə bağlı işlərə daha ardıcıl və ədalətli yanaşmanın təmin edilməsi baxımından olduqca önəmlidir.

Məhkəmələrdə özbaşına tikililərlə bağlı işlərə baxılarkən Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 178.6-cı maddəsinin, yəni mülkiyyət hüququnun əldə etmə müddəti institutunun nəzərə alınması əhəmiyyətli addım olacaqdır. Məhkəmə işlərində özbaşına tikililərin qanuniləşdirilməsi zamanı əldə etmə müddəti kimi tanınan mülkiyyət hüququnun qazanılması prosesinə məhəl qoyulmur. Bu da mülkiyyət hüquqlarının müəyyən edilməsində çətinliklərə və hüquqi mübahisələrə səbəb olur. Əldə etmə müddəti institutu özbaşına tikililərlə bağlı məsələlərdə mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatına alınması və qanuniləşdirilməsi üçün mühüm bir hüquqi mexanizmdir. Bu institut daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatının olmaması və ya qeydə alınmasında səhv olması kimi hallarda uzun müddətli faktiki sahibliyin mülkiyyət hüququna çevrilməsi prosesini tənzimləyir. Bu yanaşma hüquqi əsas olmadan əmlakdan istifadə edən şəxslərə müəyyən şərtlər altında daşınmaz əmlakı qanuni mülkiyyətə çevirmək imkanı yaradır. Bununla yanaşı, bu institut hüquqi varisliyi də nəzərə alır. Belə ki, bir şəxs öz sahiblik müddətini hüquqi varisi olduğu şəxsin bu əmlaka sahiblik etdiyi müddət ilə birləşdirə bilər. Əldə etmə müddəti institutunun məhkəmələrdə effektiv tətbiqi mülkiyyət hüquqlarının qorunmasında ədalətli və şəffaf bir yanaşmanın təmin edilməsində əhəmiyyət kəsb edir. Bu həmçinin özbaşına tikililərlə bağlı məsələlərdə mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatının asanlaşdırılmasına kömək edərək hüquqi müəyyənlik və sosial ədalətin təmin edilməsində mühüm rol oynayır.

Növbəti təklif hazırkı dövrə qədər qeydiyyatına alınmış özbaşına tikililərlə bağlı təsnifatın aparılması və bu təsnifatlardan məhkəmə praktikasında aktiv şəkildə istifadəsini ehtiva edir. Özbaşına tikililərlə bağlı məhkəmə işlərində müxtəlif növ və kateqoriyalardakı tikililərin fərqləndirilməsi çətinliyi yaşanır. Bu, adil və effektiv qərarların verilməsində müəyyən problemlərə səbəb olur, çünki hər bir tikilinin xüsusiyyətləri və qanuniləşdirilməsi üçün tələbləri fərqlidir.

Azərbaycanda aşağı instansiya məhkəmələri özbaşına tikililərlə bağlı işlərə baxarkən çox vaxt beynəlxalq hüquq normalarına və xüsusilə AİHM-in presedent hüququna kifayət qədər istinad etmirlər. AİHM-in mülkiyyət hüquqlarının qorunması ilə bağlı presedentləri məhkəmə proseslərində şəffaflığın, adilliyin və tərəfsizliyin təmin edilməsində mühüm rol oynayır. Özbaşına tikililərlə bağlı işlərdə bu presedentlərə istinad edilməsi mübahisəli məsələlərin obyektiv və ədalətli bir şəkildə araşdırılmasını və qeyri-ədalətli müdaxilələrin qarşısının alınmasını təmin etməyə kömək edə bilər. Eyni

zamanda, AIHM-in presedent hüququna daha geniş və düzgün formada istinad edilməsi məhkəmə işlərinin həllində beynəlxalq hüquq norma və standartlarının səmərəli tətbiqinə imkan yaradacaq. Bu həmçinin Azərbaycanın beynəlxalq hüquq öhdəliklərinə uyğunluğunu təmin edəcək və vətəndaşların hüquqlarının daha yaxşı qorunmasına kömək edəcək.

Özbaşına tikinti obyektləri sökülməyə məruz qaldıqda onların sahiblərinin əmlak vəziyyətinə mənfi təsir göstərməklə yanaşı, daşınmaz əmlak bazarının inkişafına da öz neqativ təsirini göstərir. Məhkəmələr özbaşına tikililərin sökülməsi ilə bağlı iddialara baxarkən vətəndaşların mülkiyyət, mənzil və digər əlaqəli hüquqlarının qorunmasına böyük önəm verməlidir. Bir çox hallarda özbaşına tikilinin onun sahibinin yeganə yaşayış yeri olmasını nəzərə alaraq yalnız müstəsna hallarda mütənəsblik, tarazlıq və ədalət prinsipləri əsasında sökülmə ilə bağlı iddiaların təmin edilməsi məqsədəuyğun görünür.

Ölkədə çoxlu sayda olan özbaşına tikililər kütləvi şəkildə sökülərsə, orada yaşayan sakinlər məskunlaşma ilə bağlı problemlə üzləşəcəklər. Bu isə öz növbəsində sosial partlayışa gətirib çıxara bilər. Məhz buna görə də özbaşına tikililər söküldüyü təqdirdə dövlət ya vətəndaşların yeni yaşayış məkanlarında məskunlaşdırılmasını öz üzərinə götürməli, ya da onlara lazımi həcmdə kompensasiyanın ödənilməsini təmin etməlidir. Bu ədalətli qərarların verilməsində isə məhkəmələr müstəsna rola sahibdir.

C. Özbaşına tikililərin sənədləşdirilməsi istiqamətində görülməsi lazım olan işlər

Hazırda mövcud özbaşına tikililərin islah yolu ilə sənədləşdirilməsi ilə bağlı liberal siyasətin davam etdirilməsi labüddür. Özbaşına tikili üzərində mülkiyyət hüququ əldə etmək üçün qeydiyyatdan keçmiş şəxslərdən əldə olunan rüsum və vergilər hesabına isə belə tikililərin sökülməsi ilə bağlı xüsusi bir fondun yaradılması nəzərdən keçirilə bilər. Bu fonda köçürüləcək vəsait riskli zonalarda inşa edilən tikililərdə yaşayan insanların yeni evlərə köçürülməsinə, onlar üçün yeni evlərin tikilməsinə və ya kompensasiyaların ödənilməsinə yönəldilməlidir.

Özbaşına tikinti fəaliyyətinin hüquqi nəticələri haqqında insanlar arasında maarifləndirmə işlərinin aparılması da arzu olunan nəticə verə bilər. Bir çox hallarda insanlar bilərəkdən özbaşına tikili inşa etsə və ya əlsə də, bəzi hallarda onlar belə vəziyyətdən xəbərsizdirlər. Bu cür məlumatlılıq isə onların öz mülkiyyət və digər hüquqlarını tam şəkildə reallaşdırmasına əngəllər törədir.

Rəsmi səviyyədə özbaşına tikililərin taleyi ilə bağlı qərar qəbul edilməzdən əvvəl həmin obyektlər təhlil edilməli, ekspertizadan keçirilməli və onların sənədləşdirilə bilinib-bilinməyəcəyi müəyyən edilməlidir. Təbii olaraq, dövlət üçün strateji əhəmiyyətə malik ərazilərdə: neft mədənlərinin ərazilərində, kommunikasiya xətlərinin və ya dəmir yollarının mühafizə zolağında, vulkanik dağların yaxınlığında, sürüşmə zonalarında, Xəzər

dənizi və çayların mühafizəsində tikilmiş evlərin qeydiyyatata alınması mümkün olmayacaq. Bu cür təhlükəli evlərlə bağlı problemin məntiqli həll yolu kimi sakinlərin köçürülməsi uyğundur. Sakinlərin köçürülməsi zamanı bu mənzillər qiymətləndirilməli və mənzil hüququ nəzərə alınmaqla ya onlara lazımi səviyyədə kompensasiya ödənilməli, ya da onlar yeni mənzillərlə təmin edilməlidir. Çünki vətəndaşların yaşayışı, təhlükəsizliyi, ümumilikdə insan hüquqlarının təmin olunması dövlət üçün hər şeydən üstün tutulmalıdır.

Fərqli təyinatlı torpaqlarda tikinti normalarına riayət edilməyən və ya istismar icazəsi olmayan tikililərin müəyyən dəyişikliklər tətbiq edildikdən sonra sənədləşdirilməsi mümkün haldır. Bu cür hüquqi tənzimləmə şəxsi və ictimai maraqların balansı, habelə iqtisadi, sosial və siyasi prioritetlərin vəhdətinin optimal kombinasiyası ilə baş verməlidir. Təhlükəsizlik standartlarına cavab verəcək evlərin qeydiyyatata alınması həm sosial, həm də iqtisadi baxımdan məqsədamüvafiq görünür. Bir tərəfdən vətəndaş özbaşına tikili hesab olunan evi üzərində rəsmi qaydada mülkiyyət hüququ əldə edəcək, digər tərəfdən isə qeydiyyatdan keçmiş qanuni evlər üçün dövlət rüsumu ödəniləcək, onlar vergiyə cəlb ediləcək və bunun nəticəsində dövlət büdcəsinə böyük həcmdə vəsait daxil olacaq.

2019-cu ildən etibarən ölkədə özbaşına tikililərin inventarlaşması həyata keçirilir. Inventarlaşdırılması aparılan özbaşına tikililər üç qrupa bölünür: 1) təyinatı üzrə istifadə edilməyən torpaqlarda (meşə fondu torpaqları, kənd təsərrüfatı, sənaye, nəqliyyat, rabitə, müdafiə və digər təyinatlı torpaqlar) inşa edilmiş sənədsiz tikililər; 2) kommunikasiya xətləri, mədən ərazisi və mühafizə zolaqlarında tikilmiş sənədsiz tikililər; 3) təyinatı üzrə istifadə olunmuş torpaqlarda müvafiq sənədləşmə prosesi həyata keçirilmədən inşa edilmiş sənədsiz tikililər.¹⁴⁶ Bu üç fərqli təsnifat üzrə özbaşına tikililərin inventarlaşdırılması prosesi başa çatdıqdan və özbaşına tikililərlə bağlı problemin həlli məqsədilə yeni qanunvericilik aktı qəbul edildikdən sonra mərhələli şəkildə bu tikililərin sənədləşdirilməsi işinə başlamaq olar. Birinci mərhələdə təyinatı üzrə tikilmiş, lakin tikinti və ya istismar normalarına riayət etməyən evlərin sənədləşdirilməsi aparıla bilər. İkinci mərhələdə fərqli təyinatlı torpaqlarda, məsələn: kənd təsərrüfatı və sənaye təyinatlı torpaqlarda tikilmiş evlərin amnistiyası məsələsinə diqqət yetimək mümkündür. Bu iki mərhələ bitdikdən sonra isə təhlükəli zonalarda tikilmiş riskli qrupa aid olan evlərin qanuniləşdirilməsi məsələsi nəzərdən keçirilə bilər. Qeyd olunmalıdır ki, riskli qrupa aid olan evlərin sayı ilkin monitorinqlərə görə təxminən 70 min təşkil edir.¹⁴⁷

¹⁴⁶ Sənədsiz evləri olanların diqqətinə: Inventarlaşdırma necə baş verəcək? (2021), <https://www.xezerxeber.az/news/gundem/323848/senedsiz-evleri-olanlarin-diqqetine-inventarlasdirma-necə-bas-verecek> (son baxış 5 yanvar 2024).

¹⁴⁷ Fərqi evlərin sənədləşdirilməsində hansı çətinliklər yaranıb? (2019), <https://vergiler.az/news/economy/2336.html> (son baxış 13 fevral 2024).

Bir məsələ aydınlaşdırılmalıdır ki, bütün özbaşına tikililərin qeydiyyatı məsələsi eyni prinsip əsasında həyata keçirilə bilməz, çünki bu tikililər fərqli xüsusiyyətlərə və dislokasiya yerlərinə malikdir. Özbaşına tikililərin sənədləşdirilməsi zamanı differensial yanaşma tətbiq olunmalıdır. Bu tikililərlə bağlı problemlərin bir hissəsi əmlak islahatı yolu ilə, bir hissəsi isə məhkəmənin qərarı ilə qeydiyyata alınmaqla öz həllini tapmalıdır. Söküləcək tikililərin bir hissəsinə digər yerlərdə yaşayış yeri təmin olunmalı, digər hissəsi isə kompensasiyanın ödənilməsi yolu ilə nəticələnməlidir.

Nəticə

Özbaşına tikililərlə bağlı problem artıq uzun illərdir ölkə gündəmini zəbt etmiş və vətəndaşları narahat edən önəmli məsələlərdəndir. Bu problem özündə mülkiyyət hüquqlarının yaranması və qorunması, torpaqlardan qanuni və səmərəli istifadə, tikinti təhlükəsizliyi, şəhərsalma və tikinti normalarına riayət olunması və yeni büdcə daxilolmalarının təmin olunması kimi aspektləri ehtiva edir.

Azərbaycanda özbaşına tikililər ilə bağlı problemin birdəfəlik və optimal həlli yolu kimi digərlərinin hüquqlarını pozmayan, tikinti standartlarına uyğun gələn, dövlətə maneə törətməyən, kommunikasiyalardan aralıqda olan evlərin qanuniləşdirilərək qeydiyyatdan keçirilməsi, bu kateqoriyaya uyğun gəlməyən qanunsuz tikililərin sakinlərinə kompensasiya ödəməklə və ya başqa yerə köçürməklə sökülməsi görünür. Hər bir halda yarana biləcək mümkün korrupsiya və rüşvətxorluq hallarının qarşısının alınması məqsədilə şəffaf mexanizmlərin tətbiq olunması olduqca vacibdir. Gələcəkdə isə bu cür qanunsuz tikililərin inşasına qəti şəkildə imkan verilməməlidir. Başqa sözlə, mövcud özbaşına tikililərin problemi həll olunmalı, potensial özbaşına tikililərin inşasının qarşısı alınmalı və bu istiqamətdə preventiv tədbirlər daha da sərtləşdirilməlidir.

2023-cü il 14 iyun tarixində ölkə başçısının paket şəklində tikinti sahəsindəki mövcud qanunvericiliyə etdiyi dəyişikliklər və imzaladığı yeni normativ-hüquq aktdan¹⁴⁸ da görünür ki, özbaşına tikililərlə bağlı problemin həlli ilə əlaqəli tədbirlər məhz bu istiqamətdə irəliləyir. Bir tərəfdən mövcud özbaşına tikililərin islahı və rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı liberal siyasət həyata keçirilir, digər tərəfdən isə şəhərsalma və tikinti standartları daha da sərtləşdirilir, yeni özbaşına tikililərin inşa edilməməsi üçün preventiv tədbirlər həyata keçirilir. Bunun bariz nümunəsi kimi özbaşına tikililərin inşasına görə inzibati cərimələrin artırılmasını, vəzifəli şəxslərin məsuliyyətinin artırılmasını, yerli icra hakimiyyətlərində özbaşına tikililərlə bağlı ərazilər üzrə məsul şəxslərin təyin olunmasını, özbaşına tikililərin kommunal xidmətlərə qoşulmasına qadağa qoyulmasını göstərmək olar.

¹⁴⁸ "Qeyri-yaşayış təyinatlı bəzi tikinti obyektlərinin istismarına icazə verilməsi ilə bağlı əlavə tədbirlər haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (2023). Burada bax: <https://president.az/az/articles/view/60236> (son baxış 13 fevral 2024).

Özbaşına tikinti fenomeninin kütləvi hal almasının səbəblərindən biri kimi bəzən obyektlərin inşasına zəruri icazələrin alınması üçün mürəkkəb bürokratik prosedurların olması göstərilir. Azərbaycan dövləti bu bürokratik əngəllərin, yəni tikililərin inşası və sonrakı istismarı üçün müvafiq icazələrin alınmasına niyyətli və süni maneələrin aradan qaldırılması üçün də zəruri tədbirlər görür.

Özbaşına tikililərin qeydiyyat probleminin aradan qaldırılması həm iqtisadi baxımdan, həm də sosial nöqtəyi-nəzərdən böyük önəm daşıyır. Özbaşına tikililərin sənədləşdirilməsi bir çox aspektdən dövlətin də marağındadır. Belə ki, mülkiyyət münasibətlərinin tənzimlənməsində yaranan problemlərin lazımi səviyyədə həll olunmaması iqtisadiyyata investisiyaların cəlb edilməsini çətinləşdirir, davamlı və dinamik iqtisadi artımın təmin edilməsinə maneələr yaradır. Özbaşına tikililərlə bağlı problemin həlli daşınmaz əmlak sektorunun inkişafı üçün bir təkan olacaq, bu da öz növbəsində ölkə iqtisadiyyatına öz töhfəsini verəcək. Ümumilikdə, özbaşına tikililərin sənədləşdirilməsi prosesinin tamamlanması ilə həm vətəndaşların sənədsiz ev problemi öz həllini tapacaq, həm də sənədləşmə nəticəsində büdcə daxilolmalarının əhəmiyyətli dərəcədə artması təmin ediləcəkdir.