

Məlum olduğu kimi, respublikamızın sosial-iqtisadi inkişaf tempinə uyğun olaraq mülki dövriyyə genişlənməmiş və mülki dövriyyənin genişlənməsi də, təbii olaraq mülki-hüquqi əqdərin sayının artmasına səbəb olmuşdur.

Mülki dövriyyədə daşınmaz əmlak obyektlərinə sərəncam verilməsinə dair müqavilələr, yeni daşınmaz əmlakın alqı-satqısı, bağışlanması, dəyişdirilməsi, rentası, ipotekaya qoyulması, icarəyə, kirayəyə verilməsi və digər müqavilələr respublika üzrə aparılan notariat hərəkətlərinin əhəmiyyətli hissəsini təşkil edir.

AR Mülki Məcəlləsinin 144-cü maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlakın dövlət reyestr obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir.

Daşınmaz əmlaka dair müqavilələr təsdiq edilərkən mülkiyyətçinin, yeni sərəncam verən şəxsin həmin əmlaka mülkiyyət hüququ yoxlanılır. Müqavilə tərəflərinin, şəxsiyyəti müəyyən edilir, onların fəaliyyət qabiliyyəti yoxlanılır. Notarius, həmçinin, həmin əqdin, yeni müqavilənin məzmununun qanuna və tərəflərin həqiqi niyyətinə uyğunluğunu yoxlayır. Mülkiyyətçinin, birgə nikah dövründə əldə etdiyi daşınmaz əmlak üzərində notariat qaydasında sərəncam vermək barədə notariat qaydasında təsdiq edilən əqdlər bağlanması üçün onun həyat yoldaşının (ərin, arvadın) notarial razılığı alınır. Burada əmlakın nikah dövründə əldə edilmədiyini, habelə nikah dövründə hədiyyə şəklində və ya vərəsəlik qaydasında, digər təmənnasız əqdlər üzrə əldə etdiyi hallar istisna təşkil edir. Yaşayış sahəsi özgəninkiləşdirilən zaman isə, həmçinin, orada qeydiyyatda olan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin də razılığı lazımdır.

Daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi barədə əqdlər təsdiq olunarkən, hə-

Daşınmaz əmlakın yüklüliyünün müəyyən edilməsi və bu əmlaka sərəncam verilməsi, bu zaman kreditorun tələbinin təmin edilməsi üsulları

min əmlakın üzərində yüklülük, özgəninkiləşdirilməsinə qadağanın olub-olmaması və ya əmlaka həbs qoyulub-qoyulmaması yoxlanılır. Qadağan olduğu halda, əmlakın özgəninkiləşdirilməsi haqqında əqd yalnız borcun əmlakı əldə edəninin adına keçirilməsinə dair kreditorun və əldə edəninin razılığı olduqda təsdiq edilir.

Notariat qanunvericiliyinin son dövrə təkmilləşdirilməsi müstəvisində, əvvəllər mövcud olan ərazi aidiyyəti məsələsi ləğv edilmiş və hal-hazırda, daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə və ipotekaya qoyulmasına dair əqdlər, əmlakın Azərbaycan Respublikasının hansı ərazisində yerləşməsindən asılı olmayaraq istənilən notariat ofisində təsdiq edilə bilər.

Notariusda daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsinə dair müqavilələrin təsdiqlənməsinin icra olunması proseduru, son dövrlər həyata keçirilmiş innovativ dəyişikliklərdən sonra asanlaşmış, çevikləşmiş və təkmilləşmişdir. Belə ki, əvvəllər vətəndaşların müxtəlif idarə və təşkilatlardan müxtəlif vaxtlar ərzində toplamalı və notarius təqdim etməli olduqları arayış və sənədlərə artıq heç bir ehtiyac qalmamış, bütün bunlar elektron notariat sistemi vasitəsilə notarius tərəfindən bilavasitə əldə edilməklə notariat hərəkətləri həyata keçirilməyə başlamışdır. Söhbətimizin əvvəlində qeyd etdiyimiz ümumi qaydalara riayət etməklə, daşınmaz əmlaka dair müqavilələrin hazırlanması və təsdiqi proseduru yalnız notariat hərəkətlərinin elektron informa-

siya sistemi vasitəsilə həyata keçirilir.

Bəhs etdiyimiz Elektron notariat (e-Notariat) sistemi - respublikada fəaliyyət göstərən bütün notariusları vahid şəbəkədə birləşdirən, notariusun digər dövlət orqanlarının elektron reyestrlərinə elektron qaydada birbaşa çıxışını və həmin informasiya sistemlərindən istifadəsini təmin edən, notariusların apardığı notariat əməliyyatlarını real vaxt rejimində elektron qaydada icra edən və həmin əməliyyatların elektron arxivininin saxlanıldığı elektron informasiya sistemidir. Notariat hərəkətlərinə dair bütün sənədlər "Elektron notariat" informasiya sistemi vasitəsilə tərtib edilir.

Daşınmaz əmlaka sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnun və öhdəliklərinin, eləcə də əmlakın mövcud yüklüliyünün daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində yoxlanılması məqsədilə notariuslarla Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri arasında məlumat və sənəd mübadiləsi imkanı, o cümlədən notariusların Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə elektron qaydada birbaşa çıxışı təmin olunmuşdur. Yəni, əmlakın mülkiyyət sənədinin elektron forması, onun üzərində məhdudiyyət və yüklülük olmaması barədə arayış və çıxarışları notarius birbaşa elektron qaydada əldə edir.

"Elektron notariat" informasiya sistemi vasitəsilə notariat hərəkətlərinə dair sənədlər tərtib edilərkən, barəsində notariat hərəkəti aparılmış şəxslərin şəxsiyyət vəsiqələrinə dair məlumatlar "Əhalinin Dövlət Reyestri" Avtomatlaşdırılmış Qeydiyyat Informasiya sisteminin əldə edilir

Şəxsin vətəndaşlıq vəziyyəti, yeni doğumu, nikahı, ölümü və s. barədə məlumatlar "Vətəndaşlıq Vəziyyəti Aktları" avtomatlaşdırılmış qeydiyyat informasiya sistemi əldə edilir. Fiziki şəxsin yaşayış yeri haqqında məlumatlar, həmçinin vergi ödəyicisi olan fiziki və hüquqi şəxslər barədə zəruri məlumatlar avtomatlaşdırılmış və notariusun birbaşa çıxışı olan informasiya sistemləri vasitəsilə əldə edilir.

Hazırda, bütün notariat sənədlərinin, o cümlədən, daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsinə dair müqavilələrin üzərində unikal, təkrarlanmayan identifikasiya nömrəsi əks olunmuş təhlükəsizlik kodundan ibarət barkod yerləşdirilir. Bu cür sənədlər notariuslara təqdim edildikdə, onun həqiqiliyi barkod-skanerlər vasitəsilə yoxlanılır.

Barəsində notariat hərəkəti aparılmış şəxslərin (və ya onları təmsil edən səlahiyyətli nümayəndələrin) fotosəkli də notariat hərəkətlərinə dair sənəddə yerləşdirilir.

Qeyd etdiyimiz kimi, daşınmaz əmlak üzərində yüklülük olduğu halda, əmlakın özgəninkiləşdirilməsi haqqında əqd yalnız borcun əmlakı əldə edəninin adına keçirilməsinə dair kreditorun və əldə edəninin razılığı olduqda təsdiq edilir.

"İpoteka haqqında" AR Qanununun 30.1-ci maddəsinə görə də, İpoteka müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, ipoteka predmeti ipoteka qoyan tərəfindən yalnız ipoteka saxlayanın yazılı razılığı ilə digər şəxsə özgəninkiləşdirilə bilər və ya ona dair etibarnamələr (nəqliyyat vasitələrini idarə etmək hüqu-

quna dair etibarnamələr istisna olmaqla) və digər sərəncamlar verilə bilər (istifadə, icarə və sair). Yəni, qanunvericilik, hər hansı öhdəliyin təminatı kimi ipoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlaka ipotekasaxlayanın razılığı ilə sərəncam verilməsinə dair əqdlərin bağlanılmasını tənzimləyir.

Bununla yanaşı, qanunvericiliyə edilmiş son dəyişikliklərə görə, ipotekada olan əmlaka sərəncam verilməsinin digər qaydası da müəyyən edilmişdir. Belə ki, "İpoteka haqqında" Qanunun 30.6-cı maddəsinə əsasən, İpoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinin əsas öhdəlik üzrə tələblərin ödənilməsinə kifayət etdiyi hallarda, bu Qanunun 30.1-ci maddəsinin tələbləri nəzərə alınmadan, yeni ipoteka qoyan özü birbaşa ipoteka predmetini özgəninkiləşdirir və ipoteka saxlayana əsas öhdəlik üzrə borclarını ödəyə bilər. İpoteka qoyan bu Qanunun öhdəliyin həcmi barədə arayışı notarius təqdim edir. Bu halda notarius ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinə dair müqaviləni təsdiqləyir, ipoteka saxlayanın tələblərinin tam ödənilməsinə dair müəyyən edilmiş məbləğin ipoteka saxlayanın hesabına köçürülməsini təmin edir. Bu halda, ipoteka saxlayanın tələbləri tam ödənildikdə, ipoteka saxlayan (birgə ipoteka saxlayanlar) ipotekanın dövlət qeydiyyatının ləğvi məqsədilə ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanına müraciət etməlidir.

Göründüyü kimi, daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsinə dair qanunvericilikdə və elektron-informasiya sisteminin

də mütərəqqi dəyişikliklər davam etməkdədir. Bu yeniliklər barədə vətəndaşlarımızın məlumatlandırılması işinin isə, böyük praktiki əhəmiyyəti vardır.

Cəmiyyətimizin hər bir üzvü, hüquqi cəhətdən nə qədər məlumatlandırılmış olarsa, buna mütənasib olaraq, öz şəxsi və iş həyatında mövcud hüquqi mexanizmlərdən, imkanlardan və yeniliklərdən bir o qədər də yararlanmış olar.

Notariat xidməti, onun qanunvericilik və informasiya-texniki bazası son illər əhəmiyyətli şəkildə təkmilləşdirilməkdə davam edir. Xüsusilə də, 2018-2019-cu illər ərzində notariat fəaliyyətini tənzimləyən qanunvericilik aktlarına çoxsaylı mütərəqqi xarakterli əlavə və dəyişikliklər edilmişdir. Bu gün notariat xidmətləri üçün zəruri olan həm hüquqi bazanın, həm də notariat fəaliyyətinin effektiv şəkildə göstərilməsi üçün zəruri olan elektron informasiya bazasının yaradılması və tətbiq edilməsi, vətəndaşlarımıza notariat xidmətlərinin rahat, çevik və keyfiyyətli göstərilməsi üçün geniş imkanlar açmışdır. Bu imkanlardan hərtərəfli istifadə olunmaqla vətəndaşlara peşəkar hüquqi xidmət göstərilməsi, daim cəmiyyətin hüquqi xidmətə olan ümdə tələblərindəndir.

Mövcud olan bu progressiv imkanların daşınmaz əmlakla bağlı bağlanılan müqavilələr prosesində həyata keçirilməsi mövzusu da, fikrimcə, vətəndaşlarımız üçün maraqlı və faydalı bir mövzudur. Biz - notariuslar, notariat fəaliyyətinin səmərəliliyinin və vətəndaş məmnunluğunun artırılması məqsədi ilə hüquqi məlumatlandırmanın aparılması üçün daim vətəndaşlarımızın xidmətindəyik.

Hüseyn Məmmədov
2 sayılı Bakı "ASAN xidmət"
mərkəzinin notariusu,
Azərbaycan Notariat
Palatasının sədri