Ədalət 2019.- 21 sentyabr.- S.12.

Daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsinə dair müqavilələr üzrə pul vəsaitinin depozit hesabı vasitəsilə ödənilməsi

Ölkəmizdə aparılan sosial,iqtisadi və hüquqi islahatların gedişatına uyğun mütamadi olaraq notariat qanunvericiliyi və notariat xidmətinin təkmilləşdirilməsi davam edir.Bu gün inkişaf etmiş cəmiyyətimizdə daşınmaz əmlak obyektlərinə sərəncam verilməsinə dair müqavilələr mülku hüquq munasibətlərinin önündə gedir və daşınmaz əmlakın alqı-satqısı, dəyişməsi, renta kimi əvəzli , yəni ödənişli müqavilələr respublika üzrə aparılmış notariat hərəkətlərinin əsasını təşkil edir.

Bildiyimiz kimiAzərbaycan Respublikası MM-nin 144-cü maddəsinə əsasən daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir.

Məlumat üçün bildirirəm ki, 2005-ci ilədək Azırbaycan Respublikasında daşınmaz əmlakın alqı-satqısı, fərq ödənərək dəyişməsi və ya renta kimi müqavilələr üzrə razılaşdırılmış məbləğlərin ödənilməsi o vaxtkı notariat kontorlarında müqavilənin notarius tərəfindən rəsmiləşdirildiyi an alıcı tərəfindən nəğd olaraq satıcıya ödənilirdi ki ,bu da bəzi hallarda sonradan ödənişin alınıb alınmaması məsələsi ilə bağlı məhkəmə mübahisələrinin yaranmasına səbəb olurdu. Belə ki, bəzi alıcılar müqavilədə göstərilən satış məbləğini digər tərəfdən tam almadıqları və ya ümumiyyətlə həmin məbləğin onlara ödənmədiyi barədə iddialarla məhkəmələrə müraciətlər edirdilər.

Bütün bu mübahisələrin, məhkəmədə qaldırılmış iddiaların qarşısının alınması zərurəti yarandı və bu zərurətdən irəli gələrək Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti çox aktual bir qərar qəbul etdi və 19.12.2005-ci il tarixində Nazirlər Kabinetinin 231nömrəli qərarı ilə ”Azərbaycan Respublikasında Notariat hərəkətlərinin aparılması haqqında ”Təlimata dəyişikliklər və əlavələr edildi. Qərara əsasən həmin təlimatın 160-cı bəndinə--- daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verilməsi ilə bağlı notariat qaydasında təsdiq edilən müqavilələr üzrə Azərbaycan Respublikasının müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilmiş pul məbləğindən artıq vəsaitin tərəflərdən birinin digərinə ödəməsi notariusun bankda açdığı depozit hesabı vasitəsilə həyata keçirilməlidir və notarius belə müqavilələri pul məbləğinin bankda açılmış depozit hesabına ödənilməsi barədə qəbz təqdim edildikdən sonra təsdiq edir məzmunlu 160.1-ci bənd əlavə edildi.

Eyni zamanda həmin qərarda 2-ci bənddə ”Notariat haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 74-cü maddəsinin dördüncü hissəsində nəzərdə tutulmuş daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verilməsi ilə bağlı notariat qaydasında təsdiq edilən müqavilələr üzrə notariusun bankda açdığı depozit hesabı vasitəsilə ödənilməli olan pul məbləğinin aşağı həddi şərti maliyyə vahidinin beş min mislində olmaqla müəyyən edildi ki, halhazırda da, yəni bu gün qüvvədə olan ”Notariat haqqında ”qanuna və Azərbaycan Respublikasında ”Notariat Hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında təlimatın 160.1-ci bəndinə əsasən daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verilməsi ilə bağlı notariat qaydasında təsdiq edilən müqavilələr üzrə Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən edilmiş pul məbləğindən, yəni beş min beş yüz manatdan artıq vəsaitin tərəflərdən birinin digərinə ödəməsi notariusun bankda açdığı depozit hesabı vasitisilə həyata keçirilməlidir. Notariat hərəkətlərinin aparılması haqqında təlimata 11.06.2018-ci il tarixində 261 nömrəli qərarla edilmiş dəyişikliyə əsasən isə nəinki daşınar və daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi, həmçinin pul bağışlanması, beh və borc verilməsi, eləcə də ilkin müqavilə üzrə ödənilən məbləğlə bağlı müqavilələr notariat qaydasında təsdiq edilərkən pul vəsaitinin tərəflərdən birinin digərinə verməsi və qaytarması notarusun bankda açdığı depozit hesabı vasitəsilə həyata keçirilməlidir. Belə ki qeyd olunan qərarala 160.1 bəndə edilmiş son dəyişikliyə əsasən depozitlə aparılan əməliyyatların əhatəsi genişlənmiş və bu dəyişiklik daşınmaz əmlakla bağlı beh verilməsi və ilkin müqavilə bağlanması barədə müqavilələr üzrə də pul vəsaitlərinin müqavilə tərəflərindən birinin digərinə verməsini və həmin vəsaitin qaytarılmasının da depozit hesabı vasitəsilə həyata keçirilməsini nəzərdə tutmuşdur.

Bu qərar nəinki pul məbləği üzrə yarana biləcək mübahisələrin qarşısını almaqda böyük rol oynadı, həmçinin bağlanan müqavilənin hüquqi baxımdan düzgünlüyünü də şərtləndirən amillərdən biri oldu. Belə ki, istənilən əqdin hüquqiliyi üçün həqiqi iradə ifadəsi-- yəni həmin əqdin tərəflərin iradə ifadəsinə,həqiqi niyyətlərinə uyğun olması vacib şərtdir.Bu baxımdan vəsaitin depozitlə ödənilməsi təbii olaraq tərəflərin həqiqi niyyətini və onların razılaşmasını əks etdirir. Tərəflər müqavilə ilə bağlı məbləğin depozit hesabı vasitəsilə ödənilməsi barədə ərizə ilə müraciət etdikdən sonra notarius təsdiq etdiyi əqdin məzmununun qanuna və tərəflərin həqiqi niyyətətinə uyğunluğunu yoxlayır, habelə ”Notariat haqqında ” Qanunun 42-1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş tədbirləri görür və daha sonra razılaşdırılmış pul məbləğinin alıcı tərəfindən notariusun depozit hesabına mədaxil edilməsi üçün müvafiq banka ünvanlanmış məktub verir , alıcı tərəfindən həmin vəsaitin depozit hesabına ödənilməsi barədə bank qəbzi təqdim edildikdən sonra müqaviləni təsdiq edir.

Müqavilə üzrə tərəflər müqaviləni imzaladıqdan və həmin müqavilə notarius tərəfindən rəsmiləşdirildikdən sonra notarius depozit hesabına mədaxil edilmiş müqavilə məbləğinin götürülməsi üçün satıcıya müştərinin istəyindən asılı olaraq pul çeki və ya hesablaşma çeki verir.

Bu zaman notarius depozitində olan vəsaitə müqavilənin müvafiq şərtlərinə əsasən sərəncam verərək mülkiyyətçiyə çeki müqavilə üzrə ona çatacaq vəsait üzrə yazır. Həmin çek üç gün müddətinənqüvvədə olur, satıcının arzusuna uyğun olaraq həmin məbləğ bankda saxlanıla bilər və yeni çek yazılmaqla o həmin məbləği istədiyi vaxt ala bilər.

Belə ki, əgər müqavilə üzrə bir yox bir neçə paylı mülkiyyətçi varsa bu zaman onların müqavilə üzrə razılaşdıqları və müqavilənin müvafiq bəndində nəzərdə tutulmuş daşınmaz əmlakın ümumi satış məbləğindən hər bir mülkiyyətçiyə çatacaq pul məbləğinə uyğun olaraq (vergi çıxıldıqdan sonra) ayrı-ayrılıqda çeklər yazılır.

Eləcə də ümumi birgə mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın alq-satqısı zamanı müqavilə üzrə tərəflər arasında razılaşdırılmış və notariusun depozit hesabına qoyulmuş satış məbləğinin bölgüsü zamanı da bu qayda tətbiq olunur.

İpoteka saxlayanın razılığı ilə , o cümlədən ipoteka saxlayanla ipoteka qoyanın notariat qaydasında təsdiq edilmiş razılaşması üzrə ipoteka predmeti satılarkən əldə olunan vəsait notariusun depozit hesabı vasitəsilə qanunvericiliyə müvafiq olaraq tərəflərin razılığına uyğun olaraq bölüşdürülür.

Notarius daşınmaz əmlakın alqı satqısı zamanı məhkəmə aktlarının icra edilməsi məqsədilə --yəni əgər məhkəmə qərarında satışdan əldə olunacaq pul məbləğinin konkret məbləğ göstərilməklə və ya hissələrlə mülkiyyətçilər arasında bölüşdürülməsi məhkəmə tərəfindən notariusun öhdəsinə qoyulmuşdursa -- həmin alqı-satqı müqaviləsi üzrə razılaşdırılmış və alıcı tərəfindən notariusun depozit hesabına mədaxil olunmuş pul vəsaitinin müqavilə rəsmiləşdirdikdən sonra məhkəmə aktına uyğun olaraq bölüşdürülməsi ilə bağlı sərəncam verə bilər.

Qeyd etdiklərimdən əlavə bildiyimiz kimi Azərbaycan Respublikası Vergilər Məcəlləsinin 218-ci maddəsinə edilmiş dəyişikliklərə əsasən mülkiyyətində olana yaşayış və qeyri yaşayış sahələrini təqdim edən şəxslər 01.01.2016-cı il tarixdən etibarən notarius tərəfindən ödəmə mənbəyində sadələşdirilmiş vergiyə cəlb olunurlar. Bu zaman hesablanmış sadələşdirilmiş vergi məbləğinin depozit hesabından dövlət büdcəsinə mədaxil edilməsi üçün notarius təqdim edən şəxsə (satıcıya)ödəniş tapşırığı verir və təqdim edən şəxs (satıcı) həmin ödəniş tapşırığı əsasında notariusun depozit hesabına qoyulmuş məbləğdən hesablanmış sadə vergi məbləğini depozit hesabı vasitsilə dövlət büdcəsinə ödəyərək bu barədə qəbzi notariusa təqdim edir ki , bu da notarius tərəfindən depozit hesabındakı məbləğə sərəncam verilərək büdcəyə ödəniləcək vergi məbləğinin vaxtında ödənilməsini təmin edir.

Bu gün notariat hərəkətlərinin aparılması ilə bağlı qanunvericilik bazası ilə yanaşı notariat hərəkətlərinin aparılmasının texniki bazası da təkmilləşdirilmişdir və davamlı olaraq da təkmilləşdirilir.

Notariat hərəkətlərinin aparılması üçün yaradılmış Elektron Notariat İnformasiya Sistemi notariat xidmətlərinin daha da çevik və keyfiyyətli aparılması üçün uyğunlaşdırılmış və təkmilləşdirilmişdir.

Daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verilməsi ilə bağlı müqavilələrin elektron notariat informasiya sistemində tərtib edilməsi zamanı daşınmaz əmlakın dəyəri, razılaşdırılmış satış məbləğinini depozit hesabı və ya nəğd şəkildə ödənilməsi ilə bağlı xüsusi bəndlər, eləcə də vergi məbləğinin mexaniki hesablanması barədə bənd buna misal ola bilər.

Bütün bu dəyişikliklər, yeniliklər notariat xidmətinin çevikliyinə, rahatlığına və təbii ki vətəndaş məmnunluğunun təmin olunmasına bir başa şərait yaradır.

Aytəkin Qasımova
Bakı 1 saylı ”ASAN” XM-də Ədliyyə Nazirliyinin Notariat ofisinin xüsusi notariusu