No: 04 2026
https://doi.org/10.64400/ea26-04-14
ISSN 2224-5529 2224-0829 2223-5124 2222-940X

NAXÇIVAN DÖVLƏT UNİVERSİTETİNİN ELMİ ƏSƏRLƏR JURNALI

PAYLI MÜLKİYYƏTDƏ ZƏRURİ XƏRCLƏRİN HÜQUQİ REJİMİ VƏ DİGƏR MÜLKİYYƏTÇİLƏRƏ QARŞI REQRES TƏLƏBİ

İsmayıl QƏRİBLİ
Naxçıvan Dövlət Universiteti, Naxçıvan, Azərbaycan
**Yazışılan müəllif:* ismayilgaribli@ndu.edu.az

NƏŞR TARİXİ:
Qəbul edilmə tarixi: *30.10.2026*
Nəşr edilmə tarixi: *30.11.2026*

AÇAR SÖZLƏR:
paylı mülkiyyət, zəruri xərclər, saxlama xərcləri, qoruma tədbirləri, reqres tələbi, pay prinsipi, ümumi əmlak

XÜLASƏ
Paylı mülkiyyətdə ümumi əşyanın saxlanması və qorunması üçün xərc çəkilməsi bir tərəfdən əşyanın fiziki və iqtisadi bütövlüyünün qorunmasına, digər tərəfdən isə mülkiyyətçilər arasında maliyyə yükünün ədalətli bölüşdürülməsinə xidmət edir. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 217.1-ci maddəsi ümumi əmlak üzrə vergilərin, rüsumların, digər ödənişlərin, habelə saxlama və qorunma xərclərinin paylara mütənasib daşınmasını müəyyən edir. 217.2-ci maddə isə zərurət olmadan və digər mülkiyyətçilərin razılığı alınmadan çəkilən xərclərin əvəzinin ödənilməməsini nəzərdə tutur. Bununla yanaşı, Mülki Məcəllənin 215.3.2-ci maddəsi əşyaya dəyə biləcək zərərin qarşısının alınması üçün dərhal görülməsi zəruri olan tədbirlərin hər bir mülkiyyətçi tərəfindən bütün paylı mülkiyyətçilər hesabına müstəqil həyata keçirilməsinə imkan verir. Məqalədə göstərilən normaların sistemli təhlili əsasında zəruri xərc, təxirəsalınmaz qoruma tədbiri və öz payına düşən hissədən artıq ödəniş anlayışları bir-birindən fərqləndirilir. Əsaslandırılır ki, ümumi əmlakın saxlanılması, qorunması və qanunla nəzərdə tutulan məcburi ödənişlərlə bağlı öz payına düşən hissədən artıq əsaslandırılmış xərc çəkmiş mülkiyyətçinin digər mülkiyyətçilərə qarşı onların paylarına uyğun surətdə reqres tələbi irəli sürmək hüququ qanunvericilikdə birbaşa təsbit edilməlidir. Belə tələb yalnız faktiki ödənişin həyata keçirilməsinə deyil, həm də xərcin ümumi əmlakla obyektiv bağlılığına, zəruri xarakter daşımasına, məbləğinin ağlabatan olmasına və digər mülkiyyətçilərin üzərinə yalnız onların paylarına uyğun hissənin qoyulmasına əsaslanmalıdır. Tədqiqat formal-hüquqi, sistemli və müqayisəli-hüquqi metodlara əsaslanır. Türkiyə Mülki Məcəlləsinin 694-cü maddəsi və İsveçrə Mülki Məcəlləsinin 649-cu maddəsi payından artıq ümumi xərc çəkmiş mülkiyyətçinin digər mülkiyyətçilərdən mütənasib əvəz tələb etməsini birbaşa təsbit edən modellər kimi təhlil olunur. Son illərin Scopus indeksli tədqiqatları isə çoxmülkiyyətli binalarda ortaq əmlakın saxlanması və yenilənməsi üçün maliyyə iştirakının kollektiv idarəetmənin əsas praktiki şərtlərindən biri olduğunu göstərən müqayisəli-empirik material kimi istifadə edilir.

GİRİŞ

Paylı mülkiyyət münasibətlərinin hüquqi təbiəti eyni əşya üzərində bir neçə şəxsin mülkiyyət hüququnun mövcudluğu ilə səciyyələnir. Bu xüsusiyyət ümumi əşyanın saxlanılması, qorunması və onun təsərrüfat təyinatının təmin edilməsi ilə bağlı məsələlərin yalnız faktiki və texniki tədbirlər sistemi kimi deyil, həm də paylı mülkiyyət iştirakçıları arasında formalaşan daxili hüquq münasibətlərinin mühüm elementi kimi qiymətləndirilməsini zəruri edir. Başqa sözlə, ümumi əmlakın mövcud vəziyyətinin qorunmasına yönəlmiş fəaliyyət ayrı-ayrı mülkiyyətçilərin fərdi iradə və mənafeləri çərçivəsindən kənara çıxaraq, bütövlükdə ümumi mülkiyyət obyektinin hüquqi və iqtisadi taleyi ilə bağlı məsələ xarakteri daşıyır.

Ümumi əşyanın cari və əsaslı təmiri, onun məhv olması və ya zədələnməsi təhlükəsinin aradan qaldırılması, vergilərin və digər məcburi ödənişlərin ödənilməsi, sığorta, mühafizə, konservasiya və əşyanın normal istismar vəziyyətində saxlanılmasına yönəlmiş digər tədbirlərlə əlaqədar çəkilən xərclər öz təyinatına görə müxtəlif hüquqi nəticələr doğura bilər. Belə xərclərin hüquqi qiymətləndirilməsi zamanı əsas meyar onların konkret pay sahibinin subyektiv və ya fərdi mənafeyinə deyil, ümumi əmlakın fiziki bütövlüyünün, iqtisadi dəyərinin, funksional yararlılığının və təyinatı üzrə istifadə imkanının qorunmasına xidmət edib-etməməsidir. Bu baxımdan, ümumi əşyanın saxlanılması ilə bağlı xərclərin hüquqi rejimi yalnız faktiki ödəniş faktı ilə deyil, həmin xərclərin zəruriliyi, ağlabatanlığı, ümumi əmlakla funksional əlaqəsi və bütün paylı mülkiyyətçilərin mənafeyinə obyektiv şəkildə xidmət etməsi ilə müəyyənləşdirilməlidir.

Məhz bu səbəbdən, hansı xərclərin paylı mülkiyyət iştirakçılarının ümumi yükünə aid edilməsi, həmin yükün iştirakçılar arasında hansı meyarlar əsasında bölüşdürülməsi və xərci faktiki olaraq çəkmiş mülkiyyətçinin digər paylı mülkiyyətçilərə qarşı reqres tələbinin hansı hallarda yaranması xüsusi hüquqi əhəmiyyət kəsb edir. Bu məsələlərin aydın hüquqi meyarlar əsasında həlli, bir tərəfdən, paylı mülkiyyət iştirakçılarının hüquq və vəzifələri arasında tarazlığın təmin edilməsinə, digər tərəfdən isə ümumi əmlakın saxlanılması və qorunması ilə bağlı maliyyə yükünün ayrı-ayrı mülkiyyətçilərin üzərinə qeyri-mütənasib şəkildə düşməsinin qarşısının alınmasına xidmət edir. Bu baxımdan, müvafiq hüquqi mexanizmlərin müəyyən edilməsi paylı mülkiyyət münasibətlərində hüquqi müəyyənliyin, vicdanlılığın və mülki dövriyyənin sabitliyinin təmin olunması üçün mühüm əhəmiyyət daşıyır.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 217.1-ci maddəsi paylı mülkiyyət münasibətlərində ümumi əmlakla bağlı maliyyə yükünün bölüşdürülməsinə dair əsas qaydanı müəyyən edir. Həmin normaya əsasən, hər bir paylı mülkiyyətçi ümumi əmlak üzrə vergilərin, rüsumların və digər ödənişlərin verilməsində, habelə əmlakın saxlanılması və qorunması ilə əlaqədar xərclərin çəkilməsində öz payına uyğun surətdə iştirak etməlidir (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, 1999, maddə 217.1). Bu müddəa payın yalnız ümumi əşya üzərində hüquqların həyata keçirilməsində iştirak ölçüsü deyil, eyni zamanda ümumi əmlakla bağlı maliyyə yükünün bölüşdürülməsi meyarı olduğunu göstərir. Bununla belə, Mülki Məcəllədə öz payına düşən hissədən artıq xərc çəkmiş mülkiyyətçinin digər paylı mülkiyyətçilərə qarşı reqres tələbi ayrıca və birbaşa norma ilə nəzərdə tutulmur.

Bu məsələ ümumi əşyanın qorunması məqsədilə təxirəsalınmaz tədbirlərin görülməsi hallarında xüsusi aktuallıq kəsb edir. Mülki Məcəllənin 215.3.2-ci maddəsi hər bir mülkiyyətçiyə əşyaya dəyə biləcək zərərin qarşısının alınması üçün dərhal görülməsi zəruri olan tədbirləri bütün şərikli sahiblər hesabına müstəqil həyata keçirmək səlahiyyəti verir. Belə hallarda digər paylı mülkiyyətçilərin əvvəlcədən razılığının alınmaması özlüyündə çəkilmiş xərcin əvəzinin tələb edilməsini istisna etməməlidir, çünki razılığın gözlənilməsi zərərin baş verməsinə və ya onun həcminin artmasına səbəb ola bilər. Bununla yanaşı, "bütün şərikli sahiblər hesabına" müddəasının sonrakı daxili hesablaşmada necə tətbiq olunması, çəkilmiş xərcin zəruri və ağlabatan olduğunun kim tərəfindən sübut edilməsi, habelə reqres tələbinin hansı hədlərdə irəli sürülə bilməsi ayrıca hüquqi meyarlar əsasında müəyyən edilməlidir.

Məqalənin məqsədi zəruri xərclərin hüquqi rejimini Mülki Məcəllənin 215-ci və 217-ci maddələrinin sistemli əlaqəsi əsasında müəyyənləşdirmək, zəruri, faydalı və dəbdəbəli xərcləri fərqləndirmək, öz payına düşən hissədən artıq xərc çəkmiş mülkiyyətçinin reqres tələbinin yaranma şərtlərini və həcmini müəyyən etmək, habelə Azərbaycan qanunvericiliyinin təkmilləşdirilməsi üçün konkret normativ model təklif etməkdir.

MATERİAL VƏ METODLAR

Tədqiqat formal-hüquqi, sistemli, müqayisəli-hüquqi və hüquqi modelləşdirmə metodlarının kompleks tətbiqinə əsaslanır. Formal-hüquqi metod Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 215.3.1-ci, 215.3.2-ci və 217.1–217.5-ci maddələrinin normativ məzmununun, tətbiq dairəsinin və qarşılıqlı əlaqəsinin müəyyənləşdirilməsinə xidmət edir. Sistemli metod isə zəruri xərclərlə bağlı maliyyə yükünün paylı mülkiyyət münasibətlərinin digər elementləri, o cümlədən ümumi əşyaya sahiblik və ondan istifadə qaydası, idarəetmə qərarlarının qəbul edilməsi və ümumi əmlakın qorunmasına dair səlahiyyətlərlə qarşılıqlı əlaqədə qiymətləndirilməsinə imkan verir.

Müqayisəli-hüquqi təhlil baxımından Türkiyə Mülki Məcəlləsinin 694-cü maddəsi xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Həmin norma paylı mülkiyyətdən irəli gələn və ya paylı əmlakla əlaqədar idarəetmə xərclərinin, vergilərin və digər öhdəliklərin, fərqli qayda müəyyən edilmədiyi halda, mülkiyyətçilərin payları nisbətində bölüşdürülməsini nəzərdə tutur. Eyni zamanda, öz payına düşən məbləğdən artıq ödəniş etmiş mülkiyyətçiyə digər paylı mülkiyyətçilərə onların paylarına uyğun həcmdə reqres tələbi irəli sürmək hüququ verilir (Türk Medeni Kanunu, 2001, maddə 694). Hüquq ədəbiyyatında bu norma pay nisbətinin daxili münasibətlərdə əsas bölgü meyarı kimi çıxış etməsi və

artıq ödənişin ayrıca reqres tələbinin yaranmasına əsas verməsi baxımından təhlil olunur (Yıldırır, 2024).

İsveçrə Mülki Məcəlləsinin 649-cu maddəsində də mahiyyət etibarilə oxşar hüquqi konstruksiya nəzərdə tutulur. Həmin maddəyə əsasən, idarəetmə xərcləri, vergilər və ümumi əşya ilə bağlı digər yüklər, fərqli qayda müəyyən edilmədiyi halda, mülkiyyətçilərin payları nisbətində daşınır. Paylı mülkiyyətçilərdən biri öz payına düşən həddən artıq xərc çəkdikdə isə o, digər mülkiyyətçilərdən onların paylarına uyğun həcmdə əvəz tələb etmək hüququ əldə edir (Swiss Civil Code, 1907, art. 649). Türkiyə və İsveçrə hüququnda mövcud olan bu modellər Azərbaycan hüququ üçün birbaşa tətbiq edilməli normativ nümunə kimi deyil, Mülki Məcəllənin 217.1-ci maddəsində artıq təsbit olunmuş pay prinsipinin daxili hesablaşmalarda doğura biləcəyi hüquqi nəticələri daha aydın şəkildə nümayiş etdirən müqayisəli-hüquqi material kimi istifadə edilir.

Məqalədə son illərdə Scopus bazasında indeksləşdirilmiş tədqiqatlardan da məhdud və funksional məqsədlə istifadə olunur. Müxtəlif mülki hüquq sistemlərini əhatə edən tədqiqatlarda kondominiumdakı payın ümumi xərclərdə iştirakın əsas ölçülərindən biri olduğu göstərilir (Çağdaş et al., 2020). Danimarka kondominium modelinin təhlili də ümumi əmlakdakı payın ümumi komponentlərin saxlanılması və yenilənməsi ilə bağlı xərclərə görə məsuliyyətin müəyyən edilməsində mühüm meyar kimi çıxış etdiyini göstərir (Madsen et al., 2022). Ümumi əmlakın əsaslı təmiri və yenilənməsi sahəsində kollektiv qərarvermə mexanizmlərini araşdıran tədqiqatlarda bu məqsədlər üçün yaradılan fondun mövcudluğu və onun maliyyələşdirilməsi əsas praktik dəyişənlərdən biri kimi qiymətləndirilir (Muczyński, 2023). Çoxmənzilli binaların idarə olunması və saxlanılması ilə bağlı digər empirik tədqiqatlarda isə mülkiyyətçilərin ümumi ehtiyat fonduna ödəniş öhdəliyi, bu öhdəliyin icrası və ödəniş intizamı ilə bağlı praktik problemlər ayrıca təhlil edilir (Svirčić Gotovac et al., 2023).

Qeyd olunan tədqiqatlar Azərbaycan hüququnda reqres tələbinin birbaşa normativ əsası kimi deyil, ümumi əmlakın saxlanılması və qorunmasının maliyyələşdirilməsinin praktik əhəmiyyətini, eləcə də maliyyə yükünün paylı mülkiyyətçilər arasında əvvəlcədən müəyyən edilən meyarlar əsasında bölüşdürülməsi zərurətini göstərən müqayisəli və empirik material kimi istifadə olunur.

NƏTİCƏLƏRİN MÜZAKİRƏSİ

Zəruri xərclərin anlayışı və hüquqi funksiyası

Zəruri xərc anlayışının müəyyənləşdirilməsi reqres tələbinin sərhədləri üçün həlledicidir. Xərcin "zəruri" hesab edilməsi onun sadəcə mülkiyyətçi üçün faydalı və ya arzuolunan olması ilə deyil, ümumi əşyanın mövcud vəziyyətinin, dəyərinin və istifadə qabiliyyətinin saxlanması üçün obyektiv ehtiyacdan doğması ilə bağlıdır. Bəzi müəlliflər zəruri idarəetmə tədbirlərini paylı əşyanın dəyərinin və istifadəyə yararlılığının qorunmasına yönələn tədbirlər kimi xarakterizə edir (Keser, 2006), bəziləri isə köhnəlmiş elektrik qurğusunun təmiri, su sızmasının aradan qaldırılması, texniki baxış və müəyyən məcburi ödənişlər kimi nümunələri bu kateqoriyada göstərirlər (Şengöz, 2017). Bu yanaşma ilə uzlaşan şəkildə, idarəetməni əşyanın məzmununa və iqtisadi təyinatına uyğun olaraq onun qorunmasına və ondan faydalanmağa xidmət edən tədbirlərin məcmusu kimi təqdim edirlər (Özcan, 2021).

Azərbaycan hüququnda zərurilik iki səviyyədə normativ əhəmiyyət daşıyır. Birincisi, Mülki Məcəllənin 215.3.1-ci maddəsinə görə mülkiyyətçilər hər bir iştirakçının əşyanın dəyərini və işlənməyə yararlığını saxlamaq üçün tədbirlərin yerinə yetirilməsini tələb etmək, tədbirlər görülmədikdə isə məhkəməyə müraciət etmək hüququnu razılaşma ilə belə aradan qaldıra bilməzlər. İkincisi, 217.2-ci maddə "zərurət olmadan" və digər mülkiyyətçilərin razılığı alınmadan çəkilmiş xərclərin əvəzinin ödənilməməsini nəzərdə tutur. Deməli, zərurilik həm qoruma tədbirini tələb etmək hüququnun, həm də razılıqsız xərcin sonradan əvəzinin mümkünlüyünün normativ meyarıdır.

Zərurilik meyarının qiymətləndirilməsi xərcin çəkildiyi ana münasibətdə aparılmalıdır. Əşyanın faktiki olaraq məhv olmadığı və ya daha ucuz üsulla təmir edilə bilinməsi sonradan məlum olduğu halda da, xərcin avtomatik olaraq zəruri olmayan sayılması üçün kifayət etməməlidir. Əsas sual xərc çəkildiyi anda mülkiyyətçinin mövcud məlumatlara əsasən həmin tədbiri ümumi əşyanın

qorunması üçün obyektiv surətdə lazımlı hesab edib-etməməsidir. Məsələn, qəza vəziyyətində dam örtüyünün müvəqqəti bərkidilməsi sonradan daha geniş əsaslı təmir aparılması ilə öz zəruriliyini itirmir.

Bununla yanaşı, xərcin "zəruri" kimi xarakterizə edilməsi onun məbləğinin qeyri-məhdud şəkildə digər paylı mülkiyyətçilərin üzərinə qoyulmasına əsas vermir. Eyni qoruma məqsədinə nail olmağa imkan verən bir neçə texniki həll mövcud olduqda, ümumi yük yalnız ağlabatan, mütənasib və məqsədəuyğun hesab edilə bilən xərc həddi ilə məhdudlaşdırılmalıdır. Buna görə də zəruriliyin müəyyən edilməsi ilə yanaşı, çəkilmiş xərcin həcmi və konkret tədbirin seçilməsi də obyektivlik, qənaətlilik, mütənasiblik və ümumi mənafeyə uyğunluq meyarları əsasında qiymətləndirilməlidir.

Paya mütənasib xərc yükü: Mülki Məcəllənin 217.1-ci maddəsinin sistemli mənası

Mülki Məcəllənin 217.1-ci maddəsi paylı mülkiyyət münasibətlərində daxili maliyyə yükünün bölüşdürülməsinə dair baza norması kimi çıxış edir. Həmin normaya görə, vergilər, rüsumlar, ümumi əmlak üzrə digər ödənişlər, habelə əmlakın saxlanılması və qorunması ilə bağlı xərclər hər bir mülkiyyətçi tərəfindən onun payına uyğun surətdə daşınmalıdır. Bu baxımdan pay yalnız mülkiyyət hüququnun abstrakt kəmiyyət göstəricisi deyil, eyni zamanda ümumi əmlakla bağlı iqtisadi fayda və yüklərdə iştirakın hüquqi ölçüsüdür. Mülkiyyətçinin ümumi əşyanın verdiyi gəlirdə payına uyğun iştirak etməsi ilə həmin əşyanın saxlanılması və qorunması üçün zəruri olan maliyyə yüklərində eyni nisbətdə iştirak etməsi vahid iqtisadi-hüquqi prinsipin qarşılıqlı əlaqəli iki təzahürü kimi qiymətləndirilə bilər. Bəzi müəlliflər payı konkret mülkiyyətçinin hüquq və vəzifələrdən ibarət hüquqi mövqeyinin həcmini, o cümlədən xərc və digər iqtisadi nəticələrdə iştirak ölçüsünü müəyyən edən abstrakt nisbət kimi izah edir (Roth, 2021). Məsrəflərin paylı mülkiyyətçilər arasında bölüşdürülməsi məsələsinin tarixi kökləri də mövcuddur və Məcəllə üzrə ümumi mülkiyyətdə xərclərin mülkiyyətçilər arasında paylaşılması qaydalarını ayrıca araşdırılır (Kisbet, 2022).

Kondominium sistemlərinin müqayisəli təhlili də ümumi əmlakdakı payın bir neçə əsas hüquqi və iqtisadi funksiyanı yerinə yetirdiyini göstərir. Bu funksiyalar, əsasən, ümumi xərclərdə proporsional iştirakın, ümumi gəlirdən müvafiq payın əldə edilməsinin və idarəetmədə səs üstünlüyünün müəyyənləşdirilməsində ifadə olunur (Çağdaş et al., 2020). Eyni zamanda, kondominium münasibətlərində fərdi sahə üzərində mülkiyyət hüququnun ümumi komponentlərdə payla birləşdiyi və həmin payın ümumi komponentlərin saxlanılması və yenilənməsi xərclərində iştirak öhdəliyini də ehtiva etdiyi göstərilir (Madsen et al., 2022). Bu müqayisəli material göstərir ki, paylı mülkiyyət münasibətlərində mülkiyyətçinin hüquqlarının həcmi ilə ümumi əmlak üzrə xərclərdə və digər öhdəliklərdə iştirakının həcmi, bir qayda olaraq, onun payı əsasında müəyyən edilir. Bununla belə, Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyinə görə, həmin qaydadan fərqli tənzimləmə qanunla və ya paylı mülkiyyətçilərin razılaşması ilə müəyyən edilə bilər. Buna görə də paya mütənasiblik prinsipi dəyişdirilməsi mümkün olmayan imperativ qayda kimi deyil, qanunda və ya tərəflərin razılaşmasında başqa qayda nəzərdə tutulmadıqda tətbiq edilən ümumi qayda kimi qiymətləndirilməlidir.

Paya mütənasiblik prinsipi ümumi əmlakla bağlı hər bir ödənişin bütün paylı mülkiyyətçilər tərəfindən ayrıca və eyni vaxtda həyata keçirilməsini nəzərdə tutmur. Vergilər, əmlakın təmiri, qəza nəticələrinin aradan qaldırılması, sığorta və digər zəruri ödənişlər paylı mülkiyyətçilərdən biri tərəfindən tam həcmdə ödənilə bilər. Belə halda həmin mülkiyyətçinin üçüncü şəxs qarşısında müvafiq öhdəliyi tam icra etməsi paylı mülkiyyətçilər arasında xərclərin bölüşdürülməsi qaydasını dəyişdirmir. Paylı mülkiyyətçilər arasındakı daxili münasibətdə çəkilmiş xərc Mülki Məcəllənin 217.1-ci maddəsində müəyyən edilmiş qaydaya uyğun olaraq onların payları nisbətində bölüşdürülməlidir. Öz payına düşən məbləğdən artıq ödəniş etmiş mülkiyyətçinin digər paylı mülkiyyətçilərə qarşı reqres tələbi isə çəkilmiş xərcin həmin pay nisbətinə uyğun bölüşdürülməsini təmin edən daxili hesablaşma vasitəsi kimi çıxış edir.

Mülki Məcəllənin 217.2-ci maddəsi: zərurət olmadan və razılıq alınmadan çəkilən xərclərin sərhədi

Mülki Məcəllənin 217.2-ci maddəsi paylı mülkiyyət münasibətlərində çəkilmiş hər bir xərcin digər mülkiyyətçilər tərəfindən əvəzinin ödənilməsi barədə ümumi yanaşmanı istisna edir. Həmin normaya görə, mülkiyyətçilərdən birinin zərurət olmadan və digər mülkiyyətçilərin razılığı alınmadan çəkdiyi xərclərin əvəzi qalan mülkiyyətçilər tərəfindən ödənilmir. Bu qayda ümumi əmlakla bağlı olmayan, obyektiv zərurətlə əsaslandırılmayan və ayrı-ayrı mülkiyyətçilərin fərdi iradəsindən irəli gələn xərclərin digər iştirakçıların üzərinə qoyulmasının qarşısını almağa xidmət edir.

Maddənin mətnində "zərurət olmadan" və "razılığı alınmadan" şərtlərinin birlikdə göstərilməsi onların sistemli şəkildə qiymətləndirilməsini tələb edir. Bu formul belə təfsir edilməməlidir ki, obyektiv surətdə zəruri olan xərc yalnız digər mülkiyyətçilərin əvvəlcədən razılığının alınmaması səbəbindən bütün hallarda əvəzsiz qalır. Mülki Məcəllənin 215.3.2-ci maddəsinin təxirəsalınmaz hallarda ümumi əşyanın qorunması üçün zəruri tədbirlərin bütün şərikli sahiblər hesabına müstəqil həyata keçirilməsinə yol verməsi göstərir ki, belə hallarda əvvəlcədən razılığın olmaması xərcin əvəzinin ödənilməsini istisna edən hal kimi qiymətləndirilə bilməz. Buna görə də 217.2-ci maddənin tətbiqində xərcin zəruri olub-olmaması ilə yanaşı, onun çəkildiyi şərait, tədbirin təxirəsalınmaz xarakteri və əvvəlcədən razılığın alınmasının real mümkünlüyü də nəzərə alınmalıdır.

Planlı və təxirəsalınmaz xarakter daşımayan işlərdə isə fərqli yanaşma əsaslandırılmış hesab edilə bilər. Belə hallarda paylı mülkiyyətçinin əvvəlcə qanunda və ya mülkiyyətçilər arasındakı razılaşmada nəzərdə tutulmuş qərar qəbul etmə qaydasına riayət etməsi gözlənilir. Bu baxımdan, 217.2-ci maddə bir tərəfdən digər mülkiyyətçiləri əsassız maliyyə yükündən qoruyur, digər tərəfdən isə 215.3.2-ci maddə ilə birlikdə tətbiq edildikdə obyektiv zərurətdən irəli gələn təxirəsalınmaz xərclərin əvəzinin tələb olunması imkanını istisna etmir.

Türkiyə Mülki Məcəlləsinin 694-cü maddəsinin təhlilində xərclərin paylı mülkiyyətin obyektinə obyektiv bağlılığı xüsusi meyar kimi vurğulanır (Yıldırır, 2024). Bu yanaşma Azərbaycan hüququ baxımından da mühüm fərqləndirmə aparmağa imkan verir. Belə ki, yalnız ayrı-ayrı mülkiyyətçinin şəxsi ehtiyaclarına və ya onun fərdi istifadəsində olan sahəyə aid edilən xərclər ümumi əmlak üzrə xərc hesab edilərək digər paylı mülkiyyətçilərin üzərinə qoyula bilməz. Oxşar yanaşma Polşa hüququna dair tədqiqatlarda da müşahidə olunur. Əvəzi ödənilə bilən xərclər ümumi əşyanın pisləşməsinin və ya itirilməsinin qarşısının alınmasına yönələn, yaxud bütün mülkiyyətçilər üçün obyektiv fayda yaradan məsrəflərlə əlaqələndirilir, yalnız bir mülkiyyətçinin fərdi mənafeyinə və ya subyektiv üstünlüklərinə xidmət edən məsrəflər isə bu kateqoriyadan fərqləndirilir (Borowicz, 2011).

Bu baxımdan, Mülki Məcəllənin 217.2-ci maddəsi reqres hüququnun tətbiqinin sərhədlərini müəyyən edən məhdudlaşdırıcı norma kimi çıxış edir. Reqres tələbi irəli sürən mülkiyyətçi yalnız ümumi əşyaya xərc çəkdiyini göstərməklə kifayətlənməməli, həmin xərcin Mülki Məcəllənin 217.1-ci maddəsində nəzərdə tutulan ümumi əmlakla bağlı xərclər sırasına daxil olduğunu və ya 215.3.2-ci maddənin mənasında ümumi əşyanın qorunması üçün təxirəsalınmaz və zəruri tədbirdən irəli gəldiyini əsaslandırmalıdır.

Təxirəsalınmaz qoruma tədbirləri və təkbaşına hərəkət səlahiyyəti

Zəruri xərc ilə təxirəsalınmaz xərc eyni hüquqi məzmuna malik anlayışlar deyildir. Təxirəsalınmaz qoruma tədbiri, bir qayda olaraq, zəruri xarakter daşısa da, hər bir zəruri xərc təxirəsalınmaz hesab edilə bilməz. Məsələn, dam örtüyünün planlı şəkildə təmir edilməsi, köhnəlmiş kommunikasiya xətlərinin dəyişdirilməsi və ya qanunvericiliklə nəzərdə tutulan texniki baxışın keçirilməsi zəruri xərc yarada bilər. Qəza nəticəsində su sızmasının dərhal dayandırılması, yanğın təhlükəsinin aradan qaldırılması və ya çökmə təhlükəsi olan konstruksiyanın müvəqqəti möhkəmləndirilməsi isə həm zəruri, həm də təxirəsalınmaz tədbir kimi qiymətləndirilə bilər.

Mülki Məcəllənin 215.3.2-ci maddəsinin hüquqi məqsədi ümumi əşyanın qorunması üçün dərhal müdaxilə tələb olunan hallarda kollektiv qərar qəbul edilməsinin gecikməsi nəticəsində zərərin baş verməsinin və ya artmasının qarşısını almaqdan ibarətdir. Bu səbəbdən həmin norma

təxirəsalınmaz hallarda paylı mülkiyyətçilərdən birinə müstəqil hərəkət etmək səlahiyyəti verir və görülən tədbirin bütün şərikli sahiblər hesabına həyata keçirilməsini nəzərdə tutur. "Bütün paylı mülkiyyətçilər hesabına" ifadəsi digər mülkiyyətçilərin həmin tədbirə əvvəlcədən razılıq vermiş hesab olunması mənasına gəlmir. Bu qayda obyektiv zərər təhlükəsi mövcud olduqda ümumi əmlakın qorunması ilə bağlı maliyyə yükünün yalnız tədbiri faktiki həyata keçirən mülkiyyətçinin üzərində qalmamasını təmin edən xüsusi bölgü mexanizmi kimi çıxış edir.

Reqres tələbinin irəli sürülməsi baxımından tədbirin təxirəsalınmaz xarakteri ayrıca əsaslandırılmalıdır. Tələbi irəli sürən mülkiyyətçi təhlükənin real və yaxın xarakter daşıdığını, digər mülkiyyətçilərin razılığının alınmasını gözləməyin zərərin baş verməsi və ya onun həcminin artması riskini yaratdığını, habelə görülmüş tədbirin məhz həmin təhlükənin qarşısının alınmasına yönəldiyini göstərməlidir. Tədbirin sonradan ümumi əmlak üçün faydalı nəticə verməsi özlüyündə kifayət etmir. Həlledici olan tədbirin görülməsi barədə qərarın qəbul edildiyi anda müdaxilənin təxirəsalınmaz və obyektiv surətdə əsaslandırılmış olmasıdır.

Təxirəsalınmazlığın və çəkilmiş xərcin əsaslılığının sübut edilməsi üçün qəza aktları, foto və video materiallar, ekspert, mütəxəssis və ya işi yerinə yetirmiş şəxsin rəyi, kommunal və digər aidiyyəti xidmətlərin bildirişləri, fövqəladə xidmətlərin qeydləri, smeta sənədləri, hesab-fakturalar, ödəniş sənədləri və paylı mülkiyyətçilər arasındakı yazışmalar əhəmiyyət kəsb edə bilər. Mübahisə yarandıqda məhkəmə təqdim edilmiş sübutları onların məcmusu üzrə qiymətləndirərək həm görülmüş tədbirin zəruri və təxirəsalınmaz xarakterini, həm də çəkilmiş xərcin məbləğinin ağlabatan və görülmüş tədbirlə mütənasib olub-olmadığını müəyyən etməlidir.

Reqres tələbinin hüquqi əsası, subyektləri və həcmi

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində Türkiyə Mülki Məcəlləsinin 694.2-ci və İsveçrə Mülki Məcəlləsinin 649.2-ci maddələrində olduğu kimi, öz payına düşən məbləğdən artıq ödəniş etmiş mülkiyyətçinin digər paylı mülkiyyətçilərdən müvafiq əvəz tələb etmək hüququnu birbaşa nəzərdə tutan ayrıca norma mövcud deyildir. Bununla belə, Mülki Məcəllənin 217.1-ci maddəsinin ümumi əmlakla bağlı xərclərin paylara uyğun surətdə bölüşdürülməsini, 215.3.2-ci maddəsinin isə təxirəsalınmaz qoruma tədbirlərinin bütün şərikli sahiblər hesabına həyata keçirilməsini nəzərdə tutması, öz payına düşən həddən artıq xərc çəkmiş mülkiyyətçinin daxili hesablaşma qaydasında reqres tələbi irəli sürmək hüququnun həmin normaların sistemli təfsirindən irəli gəldiyini əsaslandırmağa imkan verir. Bununla yanaşı, hüquqi müəyyənlik baxımından bu hüququn ayrıca normada birbaşa təsbit edilməsi daha məqsədəuyğun hesab oluna bilər.

Reqres tələbinin aktiv subyekti ümumi əmlakla obyektiv bağlı olan və hüquqi cəhətdən əsaslandırılmış xərci öz payına düşən məbləğdən artıq həcmdə faktiki olaraq ödəmiş paylı mülkiyyətçidir. Passiv subyektlər isə müvafiq xərcin yarandığı dövrdə həmin ümumi əmlak üzrə xərc yükündə iştirak etməli olan digər paylı mülkiyyətçilərdir. Reqres tələbi çəkilmiş xərcin bütün məbləğinə deyil, tələb edən mülkiyyətçinin öz payına düşən hissə çıxıldıqdan sonra qalan məbləğin digər mülkiyyətçilərin paylarına uyğun hissələrinə yönəlir. Buna görə də hər bir mülkiyyətçiyə qarşı irəli sürülə bilən tələbin həcmi, bir qayda olaraq, onun ümumi mülkiyyətdəki payı və müvafiq xərc üzrə üzərinə düşən yük nəzərə alınmaqla müəyyən edilməlidir.

Məsələn, A ümumi əmlakda 1/2, B və C isə hər biri 1/4 paya malik olduqda və ümumi əşyanın təxirəsalınmadan qorunması məqsədilə A tərəfindən 4000 manat məbləğində əsaslandırılmış xərc çəkildikdə, həmin xərc üzrə öhdəlik paylara uyğun surətdə bölüşdürülməlidir. Bu halda A-nın üzərinə 2000 manat, B və C-nin hər birinin üzərinə isə 1000 manat düşür. Müvafiq olaraq, A-nın reqres tələbi B-yə qarşı 1000 manat, C-yə qarşı isə 1000 manat həcmində ola bilər. A öz payına düşən 2000 manatlıq xərc hissəsinin əvəzini digər mülkiyyətçilərdən tələb edə bilməz. Əgər faktiki çəkilmiş 4000 manat xərcin yalnız 3000 manatlıq hissəsi zəruri və ağlabatan hesab edilərsə, daxili hesablaşma faktiki ödənilmiş məbləğ əsasında deyil, hüquqi baxımdan əsaslandırılmış hesab edilən 3000 manat məbləğ əsasında aparılmalıdır.

Türkiyə hüququnda bu mexanizm birbaşa normativ qaydada təsbit edilmişdir. Türkiyə Mülki Məcəlləsinin 694.2-ci maddəsinə əsasən, öz payına düşən məbləğdən artıq ödəniş etmiş paylı mülkiyyətçi digər mülkiyyətçilərə onların payları nisbətində reqres tələbi irəli sürə bilər (Türk

Medeni Kanunu, 2001, maddə 694). İsveçrə Mülki Məcəlləsinin 649.2-ci maddəsində də mahiyyət etibarilə eyni yanaşma nəzərdə tutulur və öz payına düşən həddən artıq xərc çəkmiş mülkiyyətçiyə digər mülkiyyətçilərdən müvafiq əvəz tələb etmək hüququ verilir (Swiss Civil Code, 1907, art. 649). Hər iki hüquq sistemində nəzərdə tutulan bu qayda Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 217.1-ci maddəsində təsbit edilmiş paya mütənasiblik prinsipinin daxili hesablaşmalara tətbiqinin normativ ifadəsi kimi qiymətləndirilə bilər.

Reqres tələbi əsassız varlanmadan irəli gələn tələblə avtomatik olaraq eyniləşdirilməməlidir. Polşa hüququna dair mövqelərdən birində xərclərin əvəzinin ödənilməsi əsassız varlanmanın xüsusi təzahürü kimi əsaslandırılır (Borowicz, 2011). Azərbaycan hüququ baxımından isə paylı mülkiyyət münasibətlərini birbaşa tənzimləyən xüsusi normaların mövcudluğu nəzərə alınaraq, ilk növbədə Mülki Məcəllənin 215.3.2-ci və 217-ci maddələrindən irəli gələn xüsusi hüquqi rejim tətbiq edilməlidir. Əsassız varlanma institutuna müraciət isə yalnız həmin xüsusi normaların konkret hüquq münasibətini tam tənzimləmədiyi hallarda subsidiar hüquqi vasitə kimi nəzərdən keçirilə bilər.

Zəruri, faydalı və dəbdəbəli xərclərin fərqləndirilməsi

Reqres hüququnun tətbiq dairəsinin düzgün müəyyən edilməsi üçün ümumi əmlakla bağlı çəkilən bütün məsrəflərin vahid "xərc" anlayışı daxilində qiymətləndirilməsi kifayət etmir. Bu baxımdan zəruri, faydalı və dəbdəbəli xərclərin hüquqi təbiətinə görə fərqləndirilməsi mühüm əhəmiyyət daşıyır. Zəruri xərclər ümumi əşyanın məhv olmasının, zədələnməsinin və ya işlənməyə yararlılığını itirməsinin qarşısının alınmasına, habelə onun mövcud vəziyyətinin qorunmasına yönəlir. Faydalı xərclər isə əşyanın mövcud vəziyyətinin saxlanılması həddini aşaraq onun dəyərinin, sərfəliliyinin və ya işlənməyə yararlılığının artırılmasına xidmət edir. Dəbdəbəli xərclər əsasən əşyanın normal istifadəsi üçün zəruri olmayan, onun xarici görünüşünü, rahatlığını və ya digər əlavə keyfiyyətlərini yaxşılaşdıran tədbirlərlə bağlıdır.

Bu təsnifat Mülki Məcəllənin 217.3–217.5-ci maddələrində nəzərdə tutulan hüquqi tənzimləmənin məzmunu ilə əlaqəli şəkildə qiymətləndirilə bilər. Mülki Məcəllənin 217.3-cü maddəsi əşyanın dəyərinin və işlənməyə yararlılığının qorunmasına yönələn saxlama, təmir, bərpa və təzələmə işlərinin həyata keçirilməsini mülkiyyətçilərin müəyyən edilmiş çoxluğunun razılığı ilə əlaqələndirir. 217.4-cü maddə əşyanın dəyərinin, sərfəliliyinin və işlənməyə yararlılığının artırılmasına yönələn tədbirlər üçün daha yüksək qərarvermə həddi müəyyən edir. 217.5-ci maddə isə əsasən əşyanın xarici görünüşünü və istifadə rahatlığını artıran tədbirlərə münasibətdə daha sərt razılıq tələbi və razı olmayan mülkiyyətçinin maliyyə mənafelərinin qorunmasına yönəlmiş qayda nəzərdə tutur.

İsveçrə mənzil mülkiyyəti hüququna dair tədqiqatlarda zəruri, faydalı və dəbdəbəli tikinti tədbirlərinin fərqləndirilməsinin konkret şəraitdən, görülən tədbirin məqsədindən və onun xərc-fayda münasibətindən asılı olduğu vurğulanır (Wermelinger & Wermelinger, 2022). Bu yanaşma ümumi reqres tələbinin birbaşa hüquqi əsası kimi deyil, çəkilmiş xərcin hansı hüquqi kateqoriyaya aid edilməsinin müəyyənləşdirilməsi üçün müqayisəli-hüquqi meyar kimi əhəmiyyət daşıyır. Azərbaycan hüququ baxımından da xərcin hüquqi qiymətləndirilməsi onun adlandırılmasına deyil, obyektiv məqsədinə və ümumi əşyaya təsirinə əsaslanmalıdır. Belə ki, "təmir" kimi göstərilən iş faktiki olaraq əşyanın dəyərini artıran yenidənqurma xarakteri daşıya, "yenilənmə" adlandırılan tədbir isə konkret şəraitdə qəza və ya zərər təhlükəsinin qarşısının alınmasına yönəlmiş zəruri tədbir ola bilər.

Xərcin zəruri, faydalı və ya dəbdəbəli xarakter daşıması reqres tələbinin yaranmasına və həcminə də birbaşa təsir göstərir. Təxirəsalınmaz və zəruri xərc, qanunda nəzərdə tutulan hallarda, digər mülkiyyətçilərin əvvəlcədən razılığı olmadan bütün şərikli sahiblər hesabına çəkilə bilər. Faydalı xərclər üzrə isə qanunda tələb olunan çoxluğun razılığının və ya müvafiq qərarın mövcudluğu daha mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Dəbdəbəli xarakter daşıyan xərc yalnız bir mülkiyyətçinin şəxsi təşəbbüsü və seçimi əsasında çəkilmişdirsə, onun maliyyə yükü digər paylı mülkiyyətçilərin üzərinə avtomatik olaraq qoyula bilməz. Belə fərqləndirmə bir tərəfdən ümumi əmlakın qorunması üçün zəruri tədbiri həyata keçirən mülkiyyətçinin mənafelərinin müdafiəsinə, digər tərəfdən isə qalan

mülkiyyətçilərin razı olmadıqları və qanuni əsası olmayan xərclərə cəlb edilməsinin qarşısının alınmasına xidmət edir.

Scopus tədqiqatları fonunda saxlama xərclərinin praktik əhəmiyyəti

Çoxmülkiyyətli yaşayış fondunun idarə edilməsinə dair müasir empirik tədqiqatlar ümumi əmlakın saxlanılması üçün mülkiyyətçilərin maliyyə iştirakının yalnız hüquqi öhdəlik kimi deyil, həm də ümumi əmlakın faktiki qorunmasını təmin edən mühüm praktik mexanizm kimi çıxış etdiyini göstərir. Polşada dövlət və özəl mülkiyyətçilərin iştirak etdiyi yaşayış birliklərində ümumi əmlakın əsaslı təmiri və yenilənməsi ilə bağlı kollektiv qərarların təhlili zamanı bu məqsədlər üçün yaradılmış fonda ödənişlərin səviyyəsi qərarvermənin nəticələrini xarakterizə edən əsas göstəricilərdən biri kimi qiymətləndirilmiş, həmin göstərici ilə binanın yaşı, mülkiyyətçilərin sayı və bələdiyyənin ümumi əmlakdakı payı arasında müəyyən əlaqələrin mövcudluğu aşkar edilmişdir (Muczyński, 2023). Bu nəticələr reqres tələbinin hüquqi əsaslarını və şərtlərini müəyyən etməsə də, ümumi əmlakın saxlanılması və təmiri üçün zəruri maliyyə vəsaitlərinin formalaşdırılmasının çoxmülkiyyətli əmlakın davamlı qorunması baxımından mühüm praktik əhəmiyyət daşıdığını göstərir.

Xorvatiyada çoxmənzilli binaların idarə edilməsi və saxlanılması ilə bağlı aparılmış tədqiqatlarda ümumi ehtiyat fondunun ümumi əmlakın saxlanılması və yaxşılaşdırılması ilə əlaqədar xərclərin maliyyələşdirilməsi üçün nəzərdə tutulan məqsədli vəsait olduğu, mülkiyyətçilərin həmin fonda ödəniş etmək öhdəliyinin mövcudluğu və bu öhdəliyin praktikada hər zaman müntəzəm şəkildə yerinə yetirilmədiyi müəyyən edilmişdir (Svirčić Gotovac et al., 2023). Bu empirik nəticələr Azərbaycan hüququ üçün birbaşa normativ həll kimi qəbul edilə bilməz. Bununla belə, onlar ümumi əmlakla bağlı xərclərdə iştirak öhdəliyinin lazımi qaydada yerinə yetirilməməsinin ümumi əmlakın saxlanılması və qorunması baxımından kollektiv xarakterli praktik problemlər yarada bildiyini göstərir.

Digər tədqiqatlarda isə ümumi əmlakdakı pay ilə həmin əmlakın saxlanılması və digər ümumi xərclərdə iştirak arasında hüquqi və funksional əlaqənin mövcudluğu vurğulanır (Madsen et al., 2022; Çağdaş et al., 2020). Bu tədqiqatların birlikdə qiymətləndirilməsi belə nəticəyə gəlməyə əsas verir ki, çoxsubyektli mülkiyyət münasibətlərində ümumi əmlakın saxlanılması yalnız texniki xarakterli fəaliyyət deyil, mülkiyyət hüquqlarının, idarəetmə səlahiyyətlərinin və maliyyə yükünün paylı mülkiyyətin strukturu daxilində qarşılıqlı əlaqəsini nəzərdə tutan hüquqi və iqtisadi mexanizmdir. Bununla belə, ayrı-ayrı mülkiyyətçinin digər paylı mülkiyyətçilərə qarşı konkret reqres tələbinin hüquqi əsası və həcmi Azərbaycan hüququ baxımından ilk növbədə milli qanunvericiliyin müvafiq normaları, xüsusilə Mülki Məcəllənin 215-ci və 217-ci maddələri, habelə müqayisəli-hüquqi təhlil üçün əhəmiyyət daşıyan uyğun xüsusi hüquq normaları əsasında müəyyən edilməlidir.

Reqres tələbi üzrə sübut yükü və məhkəmənin qiymətləndirmə meyarları

Reqres tələbi üzrə mübahisədə tələb edən mülkiyyətçinin sübut yükü əsasən dörd istiqamətdə formalaşır: faktiki xərcin çəkilməsi, həmin xərcin ümumi əmlakla obyektiv bağlılığı, xərcin zəruri xarakter daşıması və ya qanuna uyğun qərar əsasında yaranması, habelə tələb olunan məbləğin digər mülkiyyətçinin payına uyğun hesablanması. Təxirəsalınmaz qoruma tədbirlərinə münasibətdə isə əlavə olaraq təhlükənin real və yaxın xarakter daşıdığı, əvvəlcədən kollektiv razılığın alınmasının mümkün olmadığı və ya belə razılığın gözlənilməsinin tədbirin məqsədinə çatmasına mane ola biləcəyi əsaslandırılmalıdır.

Faktiki ödəniş bank köçürmələri, qəbzlər, hesab-fakturalar, müqavilələr və digər maliyyə sənədləri ilə təsdiq edilə bilər. Bununla belə, ödənişi təsdiq edən sənədin mövcudluğu özlüyündə xərcin zəruriliyini və əsaslılığını sübut etmir. Məhkəmə görülmüş işin xarakterini, ümumi əşyanın iş görülməzdən əvvəlki vəziyyətini, mövcud zərər və ya təhlükənin dərəcəsini, alternativ tədbirlərin olub-olmamasını, habelə çəkilmiş xərcin bazar şəraitinə uyğunluğunu ayrıca qiymətləndirməlidir. Zəruri hallarda həmin halların müəyyən edilməsi üçün tikinti-texniki, qiymətləndirmə və digər növ ekspertizaların keçirilməsi mümkün ola bilər.

Digər paylı mülkiyyətçilərin tədbirdən əvvəlki və sonrakı davranışı da iş üzrə sübutların qiymətləndirilməsində əhəmiyyət daşıya bilər. İşin görülməsinə açıq razılığın verilməsi, smetanın

qəbul edilməsi, görülmüş işin nəticəsindən istifadə olunması və ya xərcin müəyyən hissəsinin ödənilməsi müvafiq tədbirə razılığın və onun ümumi mənafeyə xidmət etməsinin əlavə göstəriciləri kimi nəzərə alına bilər. Bununla belə, Mülki Məcəllənin 215.3.2-ci maddəsi çərçivəsində həyata keçirilmiş təxirəsalınmaz və zəruri tədbirə digər mülkiyyətçilərin sonradan razılıq verməməsi reqres tələbini öz-özlüyündə istisna etməməlidir. Əks yanaşma həmin maddədə nəzərdə tutulan müstəqil qoruma səlahiyyətinin praktik əhəmiyyətini zəiflədə bilər.

Reqres tələbinin məbləği müəyyən edilərkən faktiki çəkilmiş xərc ilə hüquqi baxımdan əsaslandırılmış xərc arasında fərq qoyulması məqsədəuyğundur. Əgər mülkiyyətçi obyektiv surətdə zəruri olan iş üçün bazar qiymətindən əhəmiyyətli dərəcədə artıq məbləğ ödəmişdirsə, digər paylı mülkiyyətçilərin üzərinə düşən maliyyə yükü yalnız ağlabatan və mütənasib xərc həddi ilə məhdudlaşdırılmalıdır. Eyni qaydada, görülmüş iş zəruri tədbirlərlə yanaşı əlavə rahatlıq, yaxşılaşdırma və ya dəyər artımı yaradan elementləri də əhatə edirsə, reqres tələbi yalnız qanuni əsası olan və digər mülkiyyətçilərin üzərinə qoyula bilən xərc hissəsi üzrə təmin edilməlidir.

Azərbaycan qanunvericiliyinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

Mövcud hüquqi tənzimləmənin üstünlüyü ondan ibarətdir ki, Mülki Məcəllənin 215.3.2-ci və 217.1–217.2-ci maddələri zəruri xərclər üzrə reqres tələbinin əsas hüquqi elementlərini artıq ehtiva edir. Bu elementlərə ümumi əmlakın qorunması, xərclərin paylara uyğun bölüşdürülməsi, təxirəsalınmaz tədbirlərin bütün mülkiyyətçilər hesabına həyata keçirilməsi, habelə zərurət olmadan və digər mülkiyyətçilərin razılığı alınmadan çəkilmiş xərclərin əvəzinin ödənilməməsi daxildir. Bununla belə, həmin müddəalar öz payına düşən hissədən artıq xərc çəkmiş mülkiyyətçinin digər paylı mülkiyyətçilərə qarşı konkret reqres tələbi formasında ayrıca normada birləşdirilməmişdir.

Bu hüquqi qeyri-müəyyənliyin aradan qaldırılması məqsədilə Mülki Məcəlləyə aşağıdakı məzmunda 217.6-cı maddənin əlavə edilməsi məqsədəuyğun hesab edilə bilər:

“217.6. Ümumi əmlakın saxlanılması, qorunması və qanunla nəzərdə tutulan məcburi ödənişlər üzrə öz payına düşən hissədən artıq əsaslandırılmış xərc çəkmiş mülkiyyətçi artıq ödədiyi məbləğin əvəzini digər mülkiyyətçilərdən onların paylarına uyğun surətdə tələb edə bilər.”. Belə bir norma Türkiyə Mülki Məcəlləsinin 694.2-ci və İsveçrə Mülki Məcəlləsinin 649.2-ci maddələrində nəzərdə tutulan reqres modelinə funksional baxımdan uyğun olmaqla yanaşı, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 217.1-ci maddəsində təsbit edilmiş paya mütənasiblik prinsipinin məntiqi davamı kimi çıxış edə bilər.

Xərc kateqoriyalarının hüquqi nəticələrinin daha aydın müəyyən edilməsi məqsədilə əlavə olaraq 217.7-ci maddənin qəbul edilməsi də nəzərdən keçirilə bilər:

“217.7. Bu maddənin məqsədləri üçün zəruri xərclər əşyanın məhv olmasının, zədələnməsinin və ya işlənməyə yararlılığının itirilməsinin qarşısının alınmasına, faydalı xərclər əşyanın dəyərinin, sərfəliliyinin və ya işlənməyə yararlılığının artırılmasına, dəbdəbəli xərclər isə əsasən əşyanın xarici görünüşünün və ya istifadə rahatlığının yaxşılaşdırılmasına yönələn xərclər hesab edilir. Xərclərin bu qaydada təsnifatı onların çəkilməsi üçün tələb olunan razılığın, əvəzinin ödənilməsinin və reqres tələbinin müəyyən edilməsində bu maddənin digər müddəaları ilə birlikdə nəzərə alınır.”.

Təklif olunan 217.6-cı və 217.7-ci maddələrin qarşılıqlı əlaqədə tətbiqi məqsədəuyğundur. 217.6-cı maddə reqres tələbinin subyektini və həcmini, 217.7-ci maddə isə həmin tələbin hansı xərc kateqoriyalarına münasibətdə və hansı hüquqi şərtlərlə yarana biləcəyini müəyyən edir. Belə tənzimləmə hər bir xərc üzrə avtomatik reqres hüququ yaratmır. Tələb edən mülkiyyətçi xərcin əsaslandırılmış olduğunu, ümumi əmlakla bağlılığını və digər mülkiyyətçilər arasında bölüşdürülə biləcəyini sübut etməlidir. Bu qayda digər mülkiyyətçilərin əsassız xərclərə cəlb olunmasının qarşısını alır.

NƏTİCƏ

Paylı mülkiyyətdə ümumi əşyanın saxlanılması və qorunması ilə bağlı xərclər mülkiyyət hüququnun bir neçə şəxs tərəfindən həyata keçirilməsinin maliyyə tərəfini təşkil edir. Paylı mülkiyyətçi ümumi əşyanın gəlirlərində öz payına uyğun iştirak etdiyi kimi, onun saxlanılması və

qorunması ilə bağlı zəruri xərclərdə də həmin paya uyğun iştirak etməlidir. Mülki Məcəllənin 217.1-ci maddəsi bu prinsipi normativ qaydada təsbit edir.

Zəruri xərclərin hüquqi rejimi yalnız digər mülkiyyətçilərin razılığının olub-olmaması əsasında müəyyən edilə bilməz. Planlı və təxirəsalınmaz xarakter daşımayan işlərdə qanunda nəzərdə tutulan qərar qəbul etmə qaydalarına riayət edilməsi əsas şərt olsa da, ümumi əşyaya dəyə biləcək zərərin qarşısının dərhal alınmasını tələb edən hallarda Mülki Məcəllənin 215.3.2-ci maddəsi hər bir mülkiyyətçiyə zəruri tədbirləri bütün şərikli sahiblər hesabına müstəqil həyata keçirmək səlahiyyəti verir. Bu müddəanın hüquqi məzmunu belə tədbirin həyata keçirilməsi ilə bağlı əsaslandırılmış xərcin yalnız onu faktiki çəkmiş mülkiyyətçinin üzərində qalmamasını nəzərdə tutur.

Reqres tələbinin yaranması üçün xərcin faktiki çəkilməsi ilə yanaşı, onun ümumi əmlakla obyektiv bağlılığı, zəruri xarakter daşıması, məbləğinin ağlabatan olması və digər mülkiyyətçilər arasında onların paylarına uyğun bölüşdürülməsi əsas şərtlər kimi nəzərə alınmalıdır. Zərurət olmadan və digər mülkiyyətçilərin razılığı alınmadan çəkilmiş xərclər Mülki Məcəllənin 217.2-ci maddəsinə əsasən ümumi xərc yükü yaratmamalıdır. Faydalı və dəbdəbəli xarakter daşıyan xərclər isə zəruri xərclərlə eyni hüquqi rejimə tabe edilməməli, onların hüquqi nəticələri Mülki Məcəllənin 217.3–217.5-ci maddələrində nəzərdə tutulan qərarvermə və digər mülkiyyətçilərin mənafelərinin müdafiəsi qaydaları əsasında müəyyən edilməlidir.

Türkiyə Mülki Məcəlləsinin 694-cü və İsveçrə Mülki Məcəlləsinin 649-cu maddələri ümumi əmlakla bağlı öz payına düşən hissədən artıq xərc çəkmiş mülkiyyətçinin digər paylı mülkiyyətçilərə qarşı onların payları nisbətində reqres tələbi irəli sürmək hüququnu birbaşa müəyyən edən müqayisəli-hüquqi modellərdir. Scopus bazasında indeksləşdirilmiş tədqiqatlar isə ümumi əmlakın saxlanılması, təmiri və yenilənməsi üçün davamlı maliyyə iştirakının çoxmülkiyyətli əmlakın idarə edilməsində mühüm praktik əhəmiyyət daşıdığını göstərir. Bununla belə, həmin tədqiqatlar Azərbaycan hüququnda reqres tələbinin normativ əsası deyil, məsələnin praktik əhəmiyyətini göstərən əlavə elmi material kimi qiymətləndirilməlidir.

Bu baxımdan, Mülki Məcəlləyə 217.6-cı və 217.7-ci maddələrin əlavə edilməsi öz payına düşən hissədən artıq əsaslandırılmış xərc çəkmiş mülkiyyətçinin reqres hüququnun daha aydın müəyyən edilməsinə xidmət edə bilər. Belə tənzimləmə bir tərəfdən ümumi əmlakın qorunması üçün zəruri tədbirlər görmüş mülkiyyətçinin hüquqlarını təmin edər, digər tərəfdən isə qalan mülkiyyətçilərin əsassız və ya həddindən artıq xərclərlə yüklənməsinin qarşısını alan hüquqi təminatları qoruyub saxlayar.

ƏDƏBİYYATLAR

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. (1999, 28 dekabr). Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. https://e-qanun.az/framework/46944

Borowicz, A. (2011). Roszczenie współwłaściciela o zwrot wydatków poniesionych w związku z rzeczą wspólną [Claim of co-owner for reimbursement of expenses associated with common property]. Studia Prawnicze / The Legal Studies, 1(187), 95–124. https://doi.org/10.37232/sp.2011.1.4

Çağdaş, V., Paasch, J. M., Paulsson, J., Ploeger, H., & Kara, A. (2020). Co-ownership shares in condominium – A comparative analysis for selected civil law jurisdictions. Land Use Policy, 95, 104668. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104668

Keser, Y. (2006). Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre paylı mülkiyette yönetim. Bilge Yayınevi.

Kisbet, M. (2022). Mecelle'ye göre müşterek mülkiyette masrafların ortaklar arasında paylaşımı. Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi, 31(2), 419–442. https://doi.org/10.51447/uluifd.1149712

Madsen, M. D., Paasch, J. M., & Sørensen, E. M. (2022). The many faces of condominiums and various management structures – The Danish case. Land Use Policy, 120, 106273. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106273

Muczyński, A. (2023). Collective renovation decisions in multi-owned housing management: The case of public–private homeowners associations in Poland. Journal of Housing and the Built Environment, 38, 2105–2127. https://doi.org/10.1007/s10901-023-10025-1

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

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

Schweizerisches Zivilgesetzbuch [Swiss Civil Code]. (1907, December 10). Art. 649 (current version).

Svirčić Gotovac, A., Đokić, R., & Adamović, M. (2023). Management and maintenance of multi-family buildings in Croatia: Perspective of co-owners' representatives. Journal of Housing and the Built Environment, 38, 2427–2447. https://doi.org/10.1007/s10901-023-10046-w

Şengöz, Ç. (2017). Paylı mülkiyet kavramı ve paylı mülkiyetin sona ermesi [Yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi].

Türk Medeni Kanunu. (2001, 22 Kasım). Kanun No. 4721. https://mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.4721.pdf

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

Yıldırır, E. C. (2024). Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren gider ve yükümlülüklerden paydaşların dış ve iç ilişkideki sorumluluğu. Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 10(1), 195–222. https://doi.org/10.54699/andhd.1391392

ABSTRACT

LEGAL REGIME OF NECESSARY EXPENDITURES IN CO-OWNERSHIP AND RECOURSE CLAIM AGAINST OTHER CO-OWNERS

Ismayil Garibli
Nakhchivan State University, Nakhchivan, Azerbaijan

Necessary expenditures in co-ownership concern both the preservation of common property and the fair allocation of its financial burden among co-owners. Article 217.1 of the Civil Code of the Republic of Azerbaijan requires co-owners to bear taxes, fees, other payments, and maintenance and preservation costs in proportion to their shares, while Article 217.2 excludes reimbursement of expenses incurred without necessity and without the consent of the other co-owners. Article 215.3.2, however, authorizes each co-owner to take immediately required measures to prevent threatened damage at the expense of all co-owners. The article distinguishes necessary expenditures, urgent preservation measures, and payments exceeding a co-owner's proportional share. It argues that a co-owner who has paid more than his or her share for justified maintenance, preservation, or legally mandatory costs should have an expressly codified proportional recourse claim against the other co-owners. The claim should depend on actual payment, the objective connection of the expense with the common property, necessity, reasonableness, and proportional allocation. Using formal-legal, systemic, and comparative methods, the study examines Article 694 of the Turkish Civil Code and Article 649 of the Swiss Civil Code as comparative models. Recent Scopus-indexed studies are used as empirical support for the practical importance of sustainable financing of common property.

Keywords: *co-ownership; necessary expenses; maintenance costs; preservation measures; recourse claim; proportionality of shares; common property*

РЕЗЮМЕ

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕОБХОДИМЫХ РАСХОДОВ В ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ И РЕГРЕССНОЕ ТРЕБОВАНИЕ К ДРУГИМ СОБСТВЕННИКАМ

Исмаил Гарибли

Нахчыванский государственный университет, Нахчыван, Азербайджан

Необходимые расходы при долевой собственности связаны одновременно с сохранением общего имущества и справедливым распределением финансового бремени между сособственниками. Статья 217.1 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики предусматривает участие каждого сособственника соразмерно его доле в уплате налогов, сборов, иных обязательных платежей, а также в расходах по содержанию и охране общего имущества. Статья 217.2 исключает возмещение расходов, произведённых без необходимости и без согласия остальных сособственников. Вместе с тем статья 215.3.2 позволяет каждому сособственнику самостоятельно, за счёт всех участников, принимать меры, которые необходимо осуществить незамедлительно для предотвращения угрозы причинения вреда вещи. В статье разграничиваются необходимые расходы, неотложные меры по сохранению имущества и выплаты сверх доли участника. Обосновывается необходимость прямого нормативного закрепления права сособственника, понёсшего обоснованные расходы сверх своей доли, требовать от остальных участников возмещения пропорционально их долям. Такое требование должно основываться на факте оплаты, объективной связи расходов с общим имуществом, их необходимости, разумности и пропорциональности. В сравнительно-правовом аспекте анализируются статья 694 Гражданского кодекса Турции и статья 649 Гражданского кодекса Швейцарии; исследования, индексируемые Scopus, используются как эмпирическое подтверждение практической значимости устойчивого финансирования содержания общего имущества.

Ключевые слова: *долевая собственность, необходимые расходы, расходы на содержание, меры по сохранению, регрессное требование, принцип долей, общее имущество*