

Əmrah Rəhmanov*

Paylı mülkiyyətçinin çıxarılması: çoxluq azlığa tabedir?

Annotasiya

Mülkiyyət münasibətlərinin məntiqi inkişafına uyğun olaraq ümumi mülkiyyət münasibətlərinin də dərindən tənzimlənməsinə ehtiyac yaranır. Mülki Məcəllənin 213-cü maddəsində ümumi mülkiyyətin iki növü paylı və birgə mülkiyyət halı qeyd olunur. Paylı mülkiyyət zamanı əşya üzərindəki mülkiyyət hüququ üzərində bir neçə şəxsin payının olması, mülkiyyətçilərin mənafehlərinin qorunması üçün onlar arasında müəyyən tənzimlənmənin mövcudluğu zərurətini yaradır. Paydaşlar arasındakı nizamın pozulması məntiqi nəticə olaraq hüquqi məsuliyyətin yaranmasına gətirib çıxarır. Bəzən paylı mülkiyyətçiyə ümumi qəbul olmuş sanksiyaların tətbiq olunması, məsələnin həll olunması üçün kifayət etmir. Paydaş yenidən digər mülkiyyətçilərin mənafehlərini pozmağa davam edir. Bu zaman problemin kökündən həll olunması və paylı mülkiyyət münasibətlərinin iştirakçılarının qanuni mənafehlərinin daimi olaraq digər paydaş tərəfindən pozulmasının qarşısının alınması üçün qanunvericiliyə həmin paydaşın məhkəmə qərarı ilə paylı mülkiyyət münasibətlərindən çıxarılmasını təmin edən normanın salınması zərurəti yaranır.

Summary

Common property relations need deeper adjustment in accordance with the development of property issues. Article 213 in Civil Code reflects two types of common property: co-ownership and joint ownership. In the case of co-ownership individuals have the right to proportion over the property to their shares, which make it necessary to create order for the protection of the interests of owners. Violation of order among the co-owners as a logical result leads to legal liability. Sometimes ordinary sanctions are not enough to solve the problem. When the owner so seriously violates his or her duties towards the other owners that continuation of co-ownership is unreasonable, it becomes necessary to include provisions about the exclusion of co-owner from co-ownership by court order to the legislation.

Giriş

Əşya hüquq institutu Mülki hüquq sahəsinin böyük bir hissəsini əhatə edir. Mülki hüquqda əşya dedikdə üzərində hakimiyət qurula bilən, xüsusi mülkiyyətə əlverişli və iqtisadi dəyər kəsb edən bütün cisimlər nəzərdə tutulur. Mülkiyyət hüququ əşya hüququ institunun əsasını təşkil edir və istənilən digər əşya hüquqları bu hüququn əsasında yaranır. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra Mülki Məcəllə) 152-ci maddəsində mülkiyyət hüququnun anlayışı verilir və hüquq sahibinə təmin etdiyi üç əsas imkan (sahiblik, istifadə, sərəncam) qeyd olunur. Bir qayda olaraq bir əşya üzərində bir şəxsin mülkiyyət hüququ olur, bu da *fərdi mülkiyyət* adlanır. Bir əşya üzərində birdən çox mülkiyyət hüququ olduqda ümumi mülkiyyət halı yaranır. Mülki Məcəllənin 213.2-ci maddəsində deyilir ki, *mülkiyyətçilərin hər birinin payı müəyyənləşdirməklə (paylı mülkiyyət) və ya belə*

*Bakı Dövlət Universiteti Hüquq fakültəsi, II kurs, SABAH qrupu tələbəsi

paylar müəyyənləşdirilmədən (birgə mülkiyyət) ümumi mülkiyyət hüququ ola bilər. Birgə və paylı mülkiyyət hallarının hər ikisi geniş yayılsa da, birgə mülkiyyətə nisbətdə daha çox paylı mülkiyyət hallarında problemlərə rast gəlinir. Birgə mülkiyyət halı əksər hallarda nikaha daxil olandan sonra yaranır və ailə təsərrüfatının bir hissəsi olduğu üçün əşya üzərindəki hüquqların istifadəsi çox vaxt hər iki tərəfin razılığı ilə birgə məqsədlər üçün həyata keçirilir. Paylı mülkiyyət halında bu proses fərqlidir. Paylı mülkiyyət zamanı mülkiyyətçilər arasında mənafehlərin toqquşması ehtimalı yaranır, çünki hər bir mülkiyyətçi həmin mülkiyyəti öz mənafehi üçün istifadə etmək istəyəcəkdir. Belə olduqda digərlərinin maraqları təmin olunmamış qalacaqdır, bu hal isə birbaşa hüququn əsas məqsədi olan ictimai münasibətlərin tənzimlənməsinə ziddir. İctimai münasibətlərin tənzimlənməsinə mülki hüquq subyektlərinin mənafehlərinin təmin olunması kontekstində baxıldıqda, hüquqla ictimai münasibətlərin tənzimlənməsi deyilərkən, hər bir şəxsin mövcud şəraitdə qanuni mənafehlərinin maksimum həddə təmin olunması başa düşülür. Bütün bunları nəzərə alaraq qeyd etmək lazımdır ki, mülkiyyətçilər arasındakı xaosluq münasibətlərin, qanuni maraqların toqquşmasının qarşısının alınması üçün müəyyən nizam ehtiyac duyulur. Paylı mülkiyyətçilər paylı mülkiyyət vəziyyətini qəbul etməklə hüquq və vəzifələrə malik olurlar. Qanunverici paylı mülkiyyət münasibətlərinə daxil olmuş şəxslərin hüquq və vəzifələrini müəyyən edərək onlar arasında hüquqi nizam yaradır və mənafehlərin toqquşmasının qarşısını alır. Paydaşlar digərlərinin hüquqlarını məhdudlaşdırmamaq şərti ilə mülkiyyət hüququnu və yaranmış nizamı öz hərəkətləri nəticəsində pozmaq vəzifəsini üzərlərinə götürürlər.

Paylı mülkiyyətçilər yalnız öz istəkləri ilə paylarını ayıraraq paylı mülkiyyətçi vəziyyətindən çıxıb bilərlər, bir başqa formada isə bütün paydaşların razılığı ilə paylı mülkiyyət halına xitam verilib bilər. Öz hərəkətləri ilə yuxarıda qeyd olunmuş nizamı pozan, paylı mülkiyyət vəziyyətini qəbul edərkən üzərinə götürdüyü öhdəlikləri yerinə yetirməyən, digərlərinin hüquqlarını pozaraq qanuni mənafehlərinə zərər yetirməklə onunla birgə paylı mülkiyyət vəziyyətini davam etdirməyi mümkün edən mülkiyyətçi, digər mülkiyyətçilər tərəfindən ümumi paylı mülkiyyətlə bağlı şəriklikdən çıxarıla bilərmi?

Hal-hazırda Mülki Məcəllənin ümumi mülkiyyətlə bağlı hər hansı müddəasında və ya digər normativ hüquqi aktlarda bu məsələ ilə bağlı birbaşa norma yoxdur. Əksinə maddələrin təfsirindən bu mülahizənin əksi müəyyən olunur, yəni özünün razılığı olmadan heç bir paylı mülkiyyətçi şəriklikdən çıxarıla bilməz. Yuxarıda göstərilmiş əsasları nəzərə alaraq qeyd etmək istəyirəm ki, qanunverici tərəfindən, öz hüquqazidd hərəkətləri ilə digər paylı mülkiyyətçilərin qanuni mənafehlərini pozaraq onların paylı mülkiyyət obyektindən istifadəsini məhdudlaşdıran paydaşın səs çoxluğu ilə çıxarılması barəsində normanın Mülki Məcəlləyə əlavə edilməsi zəruridir. Birbaşa bu mövzuya keçid almamışdan əvvəl paylı mülkiyyətin xüsusiyyətlərini və xitamı hallarını qeyd etmək istəyirəm.

I. Paylı mülkiyyət halı

Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyində paylı mülkiyyət anlayışına yalnız Mülki Məcəllənin 213.2-ci maddəsində rast gəlmək mümkündür. 213.2-ci maddədə paylı mülkiyyət halı ümumi mülkiyyətin bir növü kimi göstərilir və ayrıca bir anlayış verilmir. Bizim qanunvericilikdən fərqli olaraq Qərbi Avropa

ölkələrinin mülki qanunvericiliklərində tam olmasa da, qismən bu anlayışa rast gəlmək mümkündür. Alman və Fransız mülki məcəllələrinin təsiri altında yazılmış İsveçrə Mülki Məcəlləsinin paylı mülkiyyətə aid ilk maddəsində bu terminə anlayış verilir. Məcəlləyə görə, paylı mülkiyyət bir neçə şəxsin fiziki cəhətdən bölünməyən(bölünməmiş) əşya üzərində müəyyən paya sahib olması halında yaranır.¹ Paylı mülkiyyət zamanı paylar əşya üzərində deyil, əşya üzərindəki mülkiyyət hüquq üzərində olur. Əgər paylara mütənasib olaraq əşya özü mülkiyyətçilər arasında bölünsə idi, bu zaman hər bir şəxs öz əşyası üzərində hakimiyyətə sahib olardı və ümumi mülkiyyət deyil, fərdi mülkiyyət yaranardı.² Bir əşya üzərində bir neçə şəxsin payı olması mülkiyyət haqlarının həyata keçirilməsində çətinliklər yaradır. Bu çətinliklərin aradan qaldırılması üçün qanunverici bəzi normalar müəyyən etmişdir. Mülki Məcəllənin 215.1-ci maddəsində deyilir ki, paylı mülkiyyətdə olan əşyaya sahiblik və ondan istifadə bütün mülkiyyətçilərin razılaşması əsasında, belə razılaşma əldə edilmədikdə isə məhkəmənin müəyyənləşdirdiyi qaydada həyata keçirilir. Niderland qanunvericiliyində buna oxşar bir müddəaya rast gəlmək mümkündür, orada qeyd olunur ki, mülkiyyətçilər sahiblik, istifadə və idarəetmə üçün öz aralarında müqavilə bağlaya bilərlər, bu cür müqavilə olmadıqda məhkəmə paylı mülkiyyətçilərin maraqlarını və ictimai maraqları nəzərə almaqla, ədalət prinsipinə əsaslanaraq qaydalar tərtib edə bilər.³ AR Mülki Məcəlləsində qeyd olunduğu kimi mülki hüquqlar həyata keçirilərkən üçüncü şəxslərin qanuni mənafelərinə xələl gəlməməlidir. İsveçrə qanunvericisi "*ictimai maraqları nəzərə almaqla*" ifadəsini qeyd etməklə paylı mülkiyyətçilər arasındakı razılaşmanın üçüncü şəxslərin qanuni mənafelərini pozmaması şərtini bir daha vurğulayır. Paydaşlar aralarında razılığa gəlsələr belə, Mülki Məcəllədə imperativ norma ilə təsbit olunmuş səlahiyyətləri məhdudlaşdırma bilməzlər. Belə normalar Mülki Məcəllənin 215.3.1 və 215.3.2-ci maddələrini, İsveçrə Mülki Məcəlləsinin 647.1 və 647.2-ci maddələrini əhatə edir.

II. Paylı mülkiyyət münasibətlərinin xitamı

Paylı mülkiyyət institutu mülki hüquq sahəsinin çox geniş yayılmış institutlarındanıdır. Ümumi mülkiyyətin bir növü olaraq paylı mülkiyyət halı əksər hallarda vərəsəlik və ya boşanma institutlarından irəli gələrək bir çox insanların həyatına sirayət edir. Paylı mülkiyyət halının yaranması təkə bu institutları əhatə etmir, mülki hüquq subyektləri öz mənafelərini və ya faktiki imkanlarını nəzərə alaraq bir əşya üzərində ayrı-ayrı paylar şəklində mülkiyyətə sahib ola bilərlər. Paydaşlar paylı mülkiyyət münasibətini davam etdirmək istəmədikləri halda belə, buna məcburdurlarmı, yoxsa paylı mülkiyyət hüququna sahib olan şəxs payının ayrılmasını istəyə bilərmi?

Mülki hüquq sahəsi digər hüquq sahələrindən fərqli olaraq daha çox səlahiyyətverici normaların olması ilə fərqlənir. Bu şərt özünü paylı mülkiyyət

¹ Swiss Civil Code, Part Four: Property Law, Division One:Ownership,Title18: General Provisions, Art.647

² Sərvər Süleymanlı. Azərbaycan mülki hüquq sistemində paylı mülkiyyətin xitam olunması ilə bağlı bəzi hüquqi məsələlər, s. 2

http://journal.qu.edu.az/content.php?page=article&j_id=1092&s_id=106&a_id=1268

³ Dutch Civil Code, Book 3, Title 3.7 Community of Property, Section 3.7.1 General provisions, Article 3:168.

Niderland Mülki Məcəlləsində bir başa "müqavilə" termini deyil, "müqavilə razılaşması" (a contractual arrangement) termini qeyd olunmuşdur.

institutunda da göstərir. Belə ki, Mülki Məcəllənin 220.2-ci maddəsində *paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi pay barədə sərəncam verərək öz payının ayrılmasını tələb edə bilər* məzmunlu norması istənilən pay sahibinin, istənilən vaxt paylı mülkiyyət münasibətlərinə xitam verə bilməsi mənasını verir. 220.2-ci maddə şəxsin bu tələbini məhkəmə müdafiəsi ilə təmin edərək həmin tələbin həyata keçirilməsinin vacibliyini qeyd edir. Pay ayrılması mümkün olmadıqda isə digər paylı mülkiyyətçilər tərəfindən pay satın alınma bilər, əvvəlki iki hal (ayrılma və satın alma) mümkün olmadıqda əşyanın məhkəmənin qərarı ilə satılaraq pulun paylara müvafiq mülkiyyətçilər arasında bölünməsi nəzərdə tutulur. Əşyanın satılması yalnız bütün mülkiyyətçilərin razılığı ilə mümkündür. Paylı mülkiyyətçinin paylı mülkiyyət münasibətlərindən ayrılması ilə bağlı qanunvericilik müddəalarına nəzər yetirdikdə görə bilərik ki, qanunverici bu qaydaları imperativ xarakterli normalar kimi irəli sürür. Birincisi, paydaş öz payı üzərində sərəncam verməkdə sərbəstdir, mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması yalnız bütöv əşya ilə bağlıdır. Bütöv əşya ilə bağlı sərəncam verilməsi bütün mülkiyyətçilərin razılığı ilə mümkündür. İkincisi, hətta paylı mülkiyyətçilər onlardan heç birinin öz payını ayıraraq tələb etməyəcəyi barədə razılığa gəlsələr belə bu mülkiyyət hüququnun özəyi (sahiblik, istifadə, sərəncam) olan sərəncam hüququnun məhdudlaşdırılması deməkdir. Sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarının hamısının və ya hər hansı birinin tam və ya qismən məhdudlaşdırılması mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması mənasını verir və bu da hamılıqla qəbul edilmiş mülkiyyət hüququ istisna hallarda yalnız özəyinə toxunulmamaq şərti ilə məhdudlaşdırıla bilər prinsipini pozur.

Hər bir paydaş öz payı üzərində sərbəst sərəncam vermək hüququna malik olsa da, əşya ilə bağlı sərəncam verilərkən əgər paylı mülkiyyətçilər arasında hər hansı digər razılaşma yoxdursa bütün paydaşların razılığı olmalıdır. Bütün paydaşların payı birləşdikdə bir mülkiyyət haqqı meydana gəlir ki, bu mülkiyyət haqqı əşya ilə bağlı sərəncam verməyə imkan verir. Burada belə bir sual ortaya çıxır əgər bütöv əşyaya sərəncam vermək hüququ ancaq bütün paydaşlara aiddirsə bir nəfərin istəyi ilə paylı mülkiyyət halı xitam oluna bilərmi? Bununla bağlı Mülki Məcəllədə yalnız bir maddə-221-ci maddə mövcuddur. Orada qeyd olunanlara diqqət etsək görərik ki, paylı mülkiyyət halına xitam verilməsi yalnız bütün paydaşların yekdil razılığı ilə mümkündür. Mülkiyyətçilərdən hər hansı biri paylı mülkiyyətə xitam verilməsi ilə bağlı digərlərinə təklif verə bilər. Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyindən fərqli olaraq, Almaniya Mülki Məcəlləsinin 749-cu maddəsində belə qeyd olunur: *Hər bir paydaş istənilən vaxt paylı mülkiyyət münasibətlərinin ləğvini tələb edə bilər. Mülkiyyətçilər arasındakı razılaşmada bu cür tələbin irəli sürülməsi daimi və ya müəyyən müddətə istisna olursa belə, paylı mülkiyyəti ləğv etmək istəyən paydaşın vacib səbəbi olduqda tələb irəli sürülə bilər. Paydaşlar arasındakı razılaşmada bu maddəni istisna edən şərtin qoyulması əhəmiyyətsizdir.*⁴ Tələbin irəli sürülməsində bir sıra istisnalar olsa da istənilən vaxt, xüsusilə də vacib səbəb olduqda paydaş öz tələbini irəli sürə bilər. Qanunverici "vacib səbəb" anlayışının hansı hallar üçün nəzərdə tutulduğunu qeyd etmir, bu işi müddəanı təfsir edən hüquqşünasın ixtiyarına buraxır. Deməli, paydaşlar öz aralarında razılığa gələrək paylı mülkiyyət halının xitam olunması barədə təklifin verilməsini müəyyən müddətə və ya daimi olaraq istisna edə bilərlər. İstisna qanunvericisi bu

⁴ German Civil Code, Book 3, Division 8, Title 17, Section 749: Cancellation claim

məsələyə bir az fərqli yanaşır. Burada da təklifin irəli sürülməsi razılaşma ilə istisna edilə bilər. Məcəllədə yalnız torpaq sahələrinə dair paylı mülkiyyət münasibətlərinin ləğvi üçün təklifin verilməsinin istisna olunma müddəti müəyyən olunmuşdur. Bu müddət maksimum 50 il təşkil edir və razılıq yalnız dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra etibarlıdır.⁵ Bizim Mülki Məcəlləmizdə isə təklifin hər hansı müddətə istisna olunması ilə bağlı heç bir norma yoxdur, bu cür razılaşmanın əldə olunması etibarsızdır.

III. Çoxluq azlığa tabedir?

Əvvəldə qeyd etdiyim kimi, Mülki Məcəllədə paylı mülkiyyət münasibətlərinin bütün paylı mülkiyyətçilər və ya bir paydaş üçün xitam olunmasına dair yalnız iki müddəa mövcuddur. Qanunverici paylı mülkiyyət halının xitamı ilə bağlı hüquqların digər paydaşların əleyhinə istifadəsini maksimum dərəcədə məhdudlaşdırmaq üçün bu münasibətləri tənzimləyən normaları dar çərçivəyə salmışdır. Paydaşlar arasında mənafelərin toqquşmasının qarşısının alınması üçün hüquqi nizam yaradılsa da, müəyyən vaxtlarda paylı mülkiyyətçilərdən hər hansı biri paylı mülkiyyət obyektini yalnız öz mənafeləri üçün istifadə edərək, digərlərinin bu əşya üzərindəki hüquqlarını bu və ya digər formada məhdudlaşdırma bilər, buda əvvəl qeyd etdiyimiz kimi hüququn ali məqsədinə ziddir. Bəzən praktikada paydaşlardan hər hansı isə birinin və ya bir neçəsinin digər paylı mülkiyyətçilər tərəfindən paylı mülkiyyət münasibətindən uzaqlaşdırıla bilməməsi yaranmış problemin tam həll olunmasının qarşısını alır. Öz hüquqazidd hərəkətləri ilə paydaşların qanuni mənafelərini pozan, mülkiyyət hüquqlarının həyata keçirilməsini məhdudlaşdıran və ya tamamilə aradan qaldıran şəxsə hansı sanksiyalar tətbiq olunmalıdır?

Şəxsin paylı mülkiyyət münasibətinə daxil olarkən üzərinə götürdüyü ən başlıca öhdəliklərdən biri əşya üzərindəki hüquqlarını həyata keçirərkən digər paydaşların qanuni mənafelərini pozmamaqdır. Əgər hər hansı paydaş bu qaydaya riayət etməzsə digərləri neqator iddia ilə məhkəməyə müraciət edə bilərlər. Məhkəmə tərəfindən digər paylı mülkiyyətçilərin hüquqlarının bərpası və dəymiş ziyanın ödənilməsi ilə bağlı qərar çıxarıla bilər, lakin problemin həlli həmişə göründüyü kimi sadə olmur. Paydaşların qanuni maraqlarının pozulması müxtəlif formalarda təzahür edə bilər. Bu özünü əşyadan gələn gəlirin onlar arasında bölünməsinin qarşısının alınması, əşya əgər yaşayış təyinatlıdırsa ondan istifadənin məhdudlaşdırılması və ya tamamilə ləğvi kimi və s. formalarda göstərə bilər. Paylı mülkiyyətçilər arasında gəlirin bölüşdürülməsinin qarşısını alaraq həmin gəliri yalnız özü götürən şəxs barəsində yuxarıda qeyd olunmuş sanksiya aktual olsa da, yaşamaq məqsədilə nəzərdə tutulmuş daşınmaz əşyalarda bu bir az fərqlidir. Əşyanın təyinatına dair razılaşmada paydaşların yalnız yaşamaq üçün əşyadan istifadəsi nəzərdə tutulmuşdursa, bu zaman dəymiş zərərin müəyyənləşdirilməsi çətinləşir. Əgər paydaşların mülkiyyətində yaşamaq üçün nəzərdə tutulmuş digər daşınmaz əşyalar varsa dəymiş zərərin müəyyən edilməsi demək olar ki mümkünsüz hala gəlir, çünki paydaşlar onların mənafeləri pozulduğu müddətcə başqa bir yerdə qalmaq üçün pul xərcləməirlər və əşya yalnızca yaşayış üçün nəzərdə tutulduğundan hər hansı formada əldən çıxmış fayda tələb oluna bilmir. Mülki hüquq münasibətləri əksər

⁵ Swiss Civil Code, Part Four: Property Law, Division One: Ownership, Title18: General Provisions, Art. 650

hallarda tərəflərin bir-birilərinə olan etimadı nəticəsində mümkün olur. Bu halda isə tərəflərin hüquqlarını qəsdən pozmuş şəxsin yenidən həmin hərəkətləri edəcəyi istisna olunmur. Əgər paydaşlar hüquqazidd hərəkət edən şəxs ilə paylı mülkiyyət münasibətlərini davam etdirmək istəmərlərsə, Mülki Məcəllədə nəzərdə tutulmuş paylı mülkiyyət halının xitamı ilə bağlı yuxarıda göstərilmiş iki normadan birinə istinad etməlidirlər. Əgər paylı mülkiyyət halının tamamilə xitamına istinad olunarsa, əşya üzərində başqalarının da hüquqlarının olduğunu bilə-bilə həmin əşya barəsində yalnız özünün mənafeələrinin təmin olunması üçün sərəncam verən şəxsin paylı mülkiyyət münasibətlərinin tamamilə xitamını istəyəcəyi inandırıcı deyil, çünki paylı mülkiyyət halı tamamilə yalnız bütün tərəflərin razılığı ilə xitam oluna bilər. Alternativ variant kimi bu cür münasibətləri davam etdirmək istəməyən paydaşlar Mülki Məcəllənin 220-ci maddəsindəki hüquqlarının həyata keçirilməsini tələb edə bilərlər. Paydaşlar öz aralarında paylı mülkiyyət halını davam etdirmək istəmələrinə baxmayaraq bir nəfərin hüquqa ziddi hərəkətləri nəticəsində paylı mülkiyyət münasibətlərindən çıxmalıdırlarmı, obrazlı şəkildə desək, konkret bu halda çoxluq azlığa tabedir?

Bütün qeyd olunanları nəzərə alsaq qanunverici heç bir halda paydaşın çıxarılmasına yol vermir qənaətinə gələrik. Bu halda hüquq pozan şəxsə qarşı yalnız digər sanksiyalar tətbiq oluna bilər, amma dünya praktikasına baxsaq bu cür münasibətlərin fərqli şəkildə tənzimləndiyini görürük. İsveç və Türkiyə Mülki Məcəllələrində birbaşa bu məsələ ilə bağlı müddəalar qeyd olunmuşdur. İsveç qanunvericisi paydaşın çıxarılmasına heçdə həmişə icazə vermir və sui-istifadə hallarının qarşısının alınması üçün müəyyən tələblər irəli sürür. Birincisi, çıxarılmanın əsası kimi hüquqazidd davranış olmalıdır. İkincisi, bu cür davranış bütün paydaşlara və ya paydaşlardan birinə qarşı baş verməlidir. Belə hərəkət təkcə paylı mülkiyyət münasibətinin iştirakçısı tərəfindən deyil, onun hərəkətlərinə görə məsuliyyət daşdığı və ya cavabdeh olduğu hər hansı digər şəxs tərəfindən də törədilə bilər. Üçüncüsü, istənilən hüquqazidd davranışı deyil, yalnız həmin şəxslə paylı mülkiyyət halının davam etdirilməsini mümkünsüz hala gətirən davranışı əsas gətirərək onu paydaşlıqdan çıxarmaq olar. Ən nəhayət dördüncüsü, paylı mülkiyyətçilərin hətta hamısı hüquqazidd hərəkət edən paydaşla bağlı razılığa gəlsə belə, paylı mülkiyyətlə bağlı şəriklikdən çıxarılma yalnız məhkəmənin qərarı ilə mümkündür. Məhkəmə bütün halları nəzərə alaraq iddianı təmin və ya rədd etmək səlahiyyətinə malikdir. Əgər paydaşlar arasında hər hansı razılaşma yoxdursa, iddianın irəli sürülməsi paydaşların səs çoxluğu müəyyənləşdirilir. İki nəfər paylı mülkiyyətçi olduqda biri-birilərinə qarşı məhkəmədə neqator iddia irəli sürə bilərlər.⁶ Hüquqazidd hərəkət törətmiş şəxsin paylı mülkiyyət münasibətlərindən kənarlaşdırılması heç də həmin paydaşın mülkiyyət hüququndan tamamilə məhrum edilməsi mənasını vermir. Bu zaman məhkəmə payın ayrılması barəsində qərar verir. Əgər payın ayrılması mümkün deyilsə və ya pay çox cüzidirsə, məhkəmə payın satılmasını tələb edə bilər. Alman hüququnda da paylı mülkiyyətçinin çıxarılmasına dair müddəaya rast gəlmək olar. Alman Mənzil Məcəlləsində qeyd olunur ki, paydaşların üzərinə götürdüyü öhdəlikləri ciddi şəkildə pozması nəticəsində onunla paydaş münasibətlərinin davam etdirilməsini mümkünsüz

⁶ Swiss Civil Code, Part Four: Property Law, Division One: Ownership, Title18: General Provisions, Art. 649b

edən şəxsdən öz payının satılmasını tələb etmək hüquqları vardır. Əvvəllər bir neçə dəfə xəbərdar edilməsinə baxmayaraq, öz öhdəliklərini pozan şəxsin hərəkətləri öhdəliklərin ciddi şəkildə pozulması kimi qəbul olunur.⁷ Göründüyü kimi yuxarıda qeyd olunmuş hər iki halda qanunverici paylı mülkiyyət münasibətinin davam etdirilə bilməməsinə diqqət çəkir. Bu həmin şəxslə digər paydaşlar arasında etimadın aradan qalxması mənasını verir. Bir-birilərinə etimad göstərməyən şəxslər arasında nəinki mülki hüquqi münasibətlərin, hətta digər ictimai münasibətlərin davam etdirilməsini tələb etmək ədalət prinsipinə ziddir.

Hal-hazırda qanunvericilikdəki tənzimləməyə görə bu cür hüquqazidd hərəkətə məruz qalmış paydaş yalnızca payını ayırmaqla gələcəkdə yenidən hüquqlarının pozulmasının qarşısını ala bilər. Payını ayıra bilməyən paydaş üçüncü daha böyük problem yaranır. Belə ki, pay ayrılma bilmədikdə satılır, lakin heç kim öz öhdəliklərini kobud şəkildə pozan mülkiyyətçi ilə paylı mülkiyyət münasibətlərinə girmək istəməz. Payını ayırmaq istəyən şəxs məcburi olaraq öz payını ən yaxşı halda çox ucuz qiymətə paydaşlardan birinə, ən pis halda isə hüquqazidd hərəkət edən paydaşa satacaqdır. Buradan belə bir nəticə çıxarmaq olar ki, şəxs digərlərinin hüquqlarını pozmasına baxmayaraq, hətta mükafatlandırılmış olur.

Nəticə

Paydaşlar arasındakı hüquqi nizamı pozan, paylı mülkiyyət vəziyyətini qəbul edərkən üzərinə götürdüyü öhdəlikləri yerinə yetirməyən, digərlərinin hüquqlarını pozaraq qanuni mənafeələrinə zərər yetirməklə onunla birgə paylı mülkiyyət vəziyyətini davam etdirməyi mümkün olmayan mülkiyyətçinin, digər mülkiyyətçilər tərəfindən ümumi paylı mülkiyyətlə bağlı şəriklikdən çıxarıla bilməsi ilə bağlı müddəanın Mülki Məcəlləyə daxil edilməsi məqsədəuyğundur.

Bu cür norma özündə yalnız məhkəməyə paydaşın çıxarılması ilə bağlı iddianın verilməsini ehtiva etməlidir. Birbaşa şəxsin digərlərinin razılığı ilə paydan məhrum edilməsi yolverilməzdir, çünki mülkiyyət hüququ konstitusion hüquqdur və şəxs yalnız məhkəmənin qərarı ilə mülkiyyət hüququndan məhrum edilə bilər.⁸ Paydaşı öz payından məhrum etməsi dedikdə isə, Mülki Məcəllənin 220-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş payın ayrılması və ya satılması barəsində qərarın qəbul edilməsi nəzərdə tutulmalıdır.

⁷ Wohnungseigentumsgesetz, I Teil: Wohnungseigentum, 2. Abschnitt: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 18 Entziehung des Wohnungseigentums.

⁸ AR Konstitusiyası, İkinci bölmə: Əsas hüquqlar, azadlıqlar və vəzifələr, III fəsil: Əsas İnsan və Vətəndaş hüquq və azadlıqları Maddə 29. Mülkiyyət hüququ.