\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Məhkəməsinə**

**İddiaçı**: ­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ünvan:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Cavabdeh**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ünvan:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Cavabdeh**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ünvan:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**İDDİA ƏRİZƏSİ**

*(AR MPM-nin 149-151-ci maddələrinə əsasən)*

Nizami rayon Məhkəməsinin \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ qətnaməsinə əsasən\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ əsas borc, kreditdən istifadəyə görə hesablanmış \_\_\_\_\_\_\_\_\_ faiz borcu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cərimə borcu, cəmi \_\_\_\_\_\_\_\_ məbləğində borc pulun icra olunduğu günün məzənnəsinə uyğun olaraq və ödənilmiş \_\_\_\_\_\_\_\_manat dövlət rüsumunun əvəzinin tutularaq \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ hesabına köçürülməsi, tutmanın \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ oğlunun mülkiyyətində olan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixli ipotkea müqaviləsi əsasında bank qarşısında yüklü edilmiş \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ünvandakı mənzilə yönəldilməsi, mənzilin açıq hərracdan satışa çıxarılması və mənzilin satışından əldə edilmiş məbləğdən \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kredit müqaviləsi üzrə \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ olan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ əsas borc, kreditdən istifadəyə görə hesablanmış \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ faiz borcu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cərimə borcu, cəmi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ məbləğində borc pulun icra olunduğu günün məzənnəsinə uyğun olaraq və ödənilmiş \_\_\_\_\_\_manat dövlət rüsumunun əvəzinin tutulması, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mənzilə tutma yönəldikdən sonra bir ay ərzində həmin mənzildən çıxarılmaları, ipoteka predmeti olan mənzilin satışından artıq qalan məbləğin \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ qaytarılması və iş üzrə keçirilmiş ekspertiza tədqiqatının dəyəri \_\_\_\_\_\_\_\_ manat \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tutularaq dövlət büdcəsinə ödənilməsi qət edilmişdir.

Bu qətnamə əsasında \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Məhkəməsi icra vərəqəsi çıxarmışdır.

Həmin iş üzrə cavabdeh \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tərəfindən \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixli \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı əmlakın qiymətləndirilməsi nəticələri haqqında hesabata əsasən mübahisələndirilən əmlakın ilkin qiyməti \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ manat qiymətləndirilmişdir.

Bundan sonra, digər cavabdeh(lər) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -ci il tarixdə hərracı keçirib(lər) və həmin tarixdə icra predmeti olan yuxarıda göstərilən mənzilin hərracının nəticələri haqqında \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı protokol tərtib ediblər. Elə \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixdə də cavabdeh(lər) arasında mənzilin alqı-satqısı müqaviləsi bağlanmışdır. Protokola və müqaviləyə əsasən keçirilmiş hərracda istinad edilən əmlak \_\_\_\_\_\_\_ manat məbləğdə \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ satılıb.

Aşağıdakılara əsasən hesab edirik ki, cavabdeh \_\_\_\_\_\_\_\_\_ tərəfindən verilmiş \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixli \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı qiymətləndirmə hesabatı və \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ hərrac nəticələri barədə \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixli \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı protokol və onun əsasında bağlanmış \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixli alqı-satqı müqaviləsi etibarsız hesab edilməlidir.

**Qiymətləndirmə hesabatına aid hissədə:**

Qiymətləndirici təşkilat olan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (təşkilatın adı) öz qiymətləndirmə rəyində yalnız mənzilinin texniki sənədlərində əks olunmuş texniki göstəriciləri qeyd etmiş və qiymətləndirmə zamanı istifadə edilən metodları sadalamış, sonda isə nəticəsini yazmışdır. Lakin cavabdeh mənzilin qiymətinin niyə məhz bu qədər olduğunu öz qiymətləndirmə aktında bu metodlara əsasən təhlil etməyib.

Bundan əlavə, cavabdeh qiymətləndirmənin fakt üzrə aparıldığını və evə \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il tarixində baxış keçirildiyini qeyd etsə də, qiymətləndirmə fəaliyyətində nəzərdə tutulmuş qaydada evə baxış keçirilməmiş və qiymətləndirici təşkilat sadəcə mənzildən kənardan və yalnız mənzilin texniki sənədləri əsasında rəy hazırlayıb.

Əgər mənzilə dair qiymətləndirmə keçirilsəydi qiymətləndirmə hesabatında evə baxış keçirilməsinə dair fotoşəkillər olardı və rəydə ümumi şəkildə mənzilin təmirli olması deyil, təmirin nədən ibarət olması qeyd olunardı.

“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” AR Qanunun (25.6.1998, 510 nömrəli) 7-ci maddəsinə əsasən: Qiymətləndirmə nəticələri haqqında hesabatların tərtib olunma qaydalarını müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyənləşdirir.

Həmin Qanunun 8-ci maddəsinə əsasən: Qiymətləndirici hesabatında qiymətləndirilən obyektin bazar və digər dəyərinin həqiqiliyi ilə əlaqədar mübahisələrə məhkəmə tərəfindən baxılır. Bu halda mübahisəni baxılmaq üçün qəbul etmiş məhkəmənin mövcud prosessual qanunvericiliyin və bu Qanunun müddəalarını nəzərə alaraq qiymətləndirilən obyektin yenidən ekspert qiymətləndirilməsini təyin etmək hüququ vardır.

“Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları haqqında” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 27 iyun 2000-ci il tarixli 107 saylı Qaydaların 1-ci hissəsinə əsasən:  Qiymətləndirmə standartlarında əmlakın **qiymətləndirilməsinin məqsədi, vəzifələri və qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı qiymətləndiricilər qarşısında qoyulan tələblər və vəzifələr, bəzi terminlərin təyinatı, qiymətləndirmə aparılan zaman zəruri olan məlumatların keyfiyyətinə və nəticələri haqqında hesabatın məzmununa qoyulan tələblər, müvafiq standartların yerinə yetirilməsinə nəzarət və məsuliyyət formaları** öz əksini tapmalıdır.

Həmin Qərarın 2.8-ci bəndinə **(daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində peşəkar fəaliyyət normaları)** əsasən: Qiymətləndirmə normalarında əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsədi, vəzifələri və qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı qiymətləndiricilər qarşısında qoyulan tələblər və vəzifələr, bəzi terminlərin təyinatı, qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabatın məzmununa qoyulan tələblər, müvafiq qiymətləndirmə normalarının yerinə yetirilməsinə nəzarət və məsuliyyət formaları göstərilməlidir.

Mübahisələndirilən hesabatda yalnız mənzilin texniki göstəriciləri, mühəndis avadanlıqları və tikintinin texniki xarakterizəsi qeyd edilmiş, daha sonra isə metodlar sadalanmışdır.

Lakin mübahisələndirilən hesabatda qanunla tələb edilən qiymətləndirmənin **məqsədi, vəzifələri və qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı qiymətləndiricilər qarşısında qoyulan tələblər və vəzifələr, bəzi terminlərin təyinatı, qiymətləndirmə aparılan zaman zəruri olan məlumatların keyfiyyətinə və nəticələri haqqında hesabatın məzmununa qoyulan tələblər, müvafiq standartların yerinə yetirilməsinə nəzarət və məsuliyyət formaları** öz əksini tapmayıb.

Qeyd olunan tələblərin hesabatda əks edilməsi imperativ qaydada müəyyən edilib.

Hazırki hesabat bu imperativ tələblərə uyğun deyil.

Bundan əlavə, yaşayış yerinin təmirli olması göstərilsə də, buna dair heç bir təhlil aparılmayıb.

Nəticə etibarilə hazırki hesabat qanunla müəyyən edilmiş qaydada hazırlanmamaqla bərabər icra vərəqəsinin predmeti olan mənzilə dair real vəziyyəti əks etdirmir.

**Hərrac protokolu və ona dair alqı-satqı müqaviləsi hissəsində:**

Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 319-cu maddəsinə əsasən:

***319.1. Əgər borclu icrasını təmin etmək üçün əşyanın ipotekaya verildiyi öhdəliklərin yerinə yetirilməsini gecikdirmişsə, ipoteka saxlayan ipoteka ilə yüklü edilmiş obyekti açıq hərracdan satmaq hüququna malikdir. Borclunun ipoteka ilə təmin olunmuş öhdəliklərini yerinə yetirmədiyi və ya yerinə yetirilməsini gecikdirdiyi hallarda daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun bilavasitə kreditora keçməsi barədə razılaşma etibarsızdır.***

***319.4. Açıq hərracdan satışa çıxarılan ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini ipoteka saxlayan və borclu, həmçinin ipoteka verən (borclu ipoteka verən olmadıqda) qarşılıqlı razılıq əsasında müəyyən edirlər. Bu sahədə razılıq əldə edilmədikdə onlar qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxsə müraciət edə bilərlər.***

***319.5. Əgər birinci hərracın keçirilməsi zamanı əşyanın ilkin satış qiymətinin yetmiş faizinə çatan təklif olmazsa, hərrac yenidən keçirilməlidir. Təkrar hərrac təkrarən keçirilməsinə istinad edilərək birinci hərracın formasında elan edilməli və həmin qaydada keçirilməlidir. Təkrar hərrac zamanı ipoteka predmetinin ən aşağı satış qiyməti heç olmasa hərracın keçirilməsi xərclərinin və hüquqlarının qeydiyyat növbəliliyinə görə ipoteka predmetini açıq hərracdan satan ipoteka saxlayandan üstün olan digər ipoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsi üçün kifayət qədər olmalıdır. Bu baş verməzsə, hərrac keçirilmir.*** *Hərrac üzrə xərclər mülkiyyətçinin üzərinə qoyulur.*

Həmin Məcəllənin 415-ci maddəsinə əsasən:

*415.2.* ***Qanunvericilikdə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, təşkilatçı hərracın keçirilməsini onun keçirilməsinə ən geci otuz gün qalmış bildirməlidir. Bildirişdə hərracın vaxtı, yeri və forması, onun predmeti və keçirilmə qaydası, o cümlədən hərracda iştirakın rəsmiləşdirilməsi, hərracı udan şəxsin müəyyənləşdirilməsi, habelə başlanğıc qiyməti haqqında və qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş digər məlumatlar olmalıdır.*** *Əgər hərracın predmeti müqavilə bağlamaq hüququdursa, qarşıdakı hərrac barəsində bildirişdə bunun üçün verilən müddət göstərilməlidir.*

***415.3. Əgər bu Məcəllədə və ya hərracın keçirilməsi barədə bildirişdə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, bildirişi göndərən açıq hərrac təşkilatçısı auksionu keçirməkdən istədiyi vaxt, lakin onun keçirilməsi gününə ən geci üç gün qalmış, müsabiqəni keçirməkdən isə onun keçirilməsinə ən geci otuz gün qalmış imtina edə bilər. Açıq hərracın təşkilatçısı onu keçirməkdən həmin müddətləri pozmaqla imtina etdikdə, iştirakçılara dəyən real zərərin əvəzini ödəməlidir. Qapalı auksionun və ya qapalı müsabiqənin təşkilatçısı hərracdan imtinanın bildiriş göndərildikdən sonra məhz hansı müddətdə edildiyindən asılı olmayaraq, dəvət etdiyi iştirakçılara dəyən real zərərin əvəzini ödəməlidir.***

*415.5. Hərracı udmuş şəxs və hərracın təşkilatçısı auksionun və ya müsabiqənin keçirildiyi gün hərracın nəticələri haqqında protokol imzalayırlar; bu protokol müqavilə qüvvəsinə malikdir. Hərracı udmuş şəxs protokolu imzalamaqdan boyun qaçırarsa, verdiyi behi itirir. Protokolu imzalamaqdan boyun qaçıran hərrac təşkilatçısı hərracı udan şəxsə behi ikiqat məbləğdə qaytarmalı, habelə hərracda iştirak etmək nəticəsində dəyən zərərin əvəzini ödəməlidir.*

Həmin Məcəllənin 416-cı maddəsinə əsasən

*416.1. Bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş qaydaları pozmaqla keçirilən hərrac maraqlı şəxsin iddiası üzrə məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər.*

*416.2. Hərracın etibarsız sayılması hərracı udmuş şəxslə bağlanan müqavilənin etibarsızlığına səbəb olur.*

Hesab edirik ki, hərrac bir sıra pozuntularla müşayiət edilərək keçirilib.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tərəfindən hərracın keçirilməsinə dair sifariş verilməyib.

Buna baxmayaraq, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il tarixli protokolda sifarişçinin \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_olduğu göstərilib. Lakin həmin protokolda \_\_\_\_\_\_\_ sifarişçi kimi qeyd edilsə də, onun səlahiyyətli nümayəndəsi protokolda buna dair müvafiq qeyd aparmayıb.

İpoteka haqqında Qanunun 41.3-cü maddəsinə əsasən  ***hərracın təşkilatçısına sifariş “İcra haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa müvafiq qaydada tərtib olunur və hərraca çıxarılan ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini əks etdirir.***

Baxmayaraq ki, protokolda\_\_\_\_\_\_\_\_-nin\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il tarixli icra vərəqinə əsasən sifarişçi kimi \_\_\_\_\_\_\_\_ göstərilib, lakin həmin icra vərəqində hərraca çıxarılan ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti əks etdirilməyib.

İkincisi, protokola əsasən istinad edilən əmlak \_\_\_\_\_\_\_\_\_ manat məbləğdə pula hərracda satılıb. Lakin əmlakın ilkin qiyməti \_\_\_\_\_\_\_\_ manat hesablanıb. Belə olan halda qanunvericiliyə görə ilkin əmlak ilkin hhəracda satıla bilməz. Çünki ilkin hərracda əmlakın ilkin satış qiymətinin 70 faizindən aşağı məbləğ təklif edilə bilməz (faktiki olaraq indiki məbləğ \_\_%-ni təşkil edir). Baxmayaraq ki, protokolda qeyd edilib ki, təkrar hərracda əmlak \_\_\_ və \_\_\_ enmiş faizlər əsasında satılıb, hazırki hərrac üzrə təkrar hərracın keçirilməsi qanunvericiliyin tələblərinə zidd olub. Belə ki, təkrar hərracın keçirilməsi qaydası AR Mülki Məcəlləsinin 319.5-ci maddəsinə və İpoteka haqqında Qanunun 43-cü maddəsinə əsasən təkrar hərrac birinci hərrac formasnda keçirilməlidir.

Beləliklə, yuxarıda göstərilənlərə əsasən müəyyən edilir ki, ci il tarixli hərrac qanunvericiliyin tələblərinə, xüsusilə Mülki Məcəllədə nəzərədə tutulmuş hərracın keçirilməsinə dair qaydalara uyğun olmayan formada keçirilib.

**Nəticə:**

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən məhkəmədən

**XAHİŞ EDİRƏM:**

Cavabdeh \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_tərəfindən \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ünvanındakı mənzilinin qiymətləndirilməsinə dair \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixli, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı qiymətləndirmə hesabatının ləğv edilməsi və həmin mənzilə dair cavabdeh \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-nin hərrac nəticələri barədə \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il tarixli \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı protokolunu və həmin mənzilə dair bu hərrac protokolu əsasında cavabdehlər\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ və\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ arasında bağlanmış \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixli alqı-satqı müqaviləsi etibarsız hesab edilməsi barədə qətnamə çıxarılsın.

*Qoşma:*

1. İddia ərizəsinin surəti;
2. Qiymətləndirmə hesabatı və ona dair sənədlərin surətləri.

*İmza:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Tarix:*