

ÜMUMİ PAYLI MÜLKİYYƏT İNSTİTUTUNUN ANLAYIŞI VƏ İNKİŞAF TARİXİ

İsmayil Qəribli

<https://orcid.org/0009-0009-1997-5880>

Naxçıvan Dövlət Universiteti, Naxçıvan, Azərbaycan.

Yazışılan müəllif: ismayilgaribli@ndu.edu.az, +994 50 4818788

XÜLASƏ

Ümumi paylı mülkiyyət institutu mülki hüquq sahəsində mühüm yer tutan bir institutdur və hüquq sistemində bir neçə şəxs arasında mülkiyyət hüquqlarının paylaşılmasına imkan verir. Paylı mülkiyyətin iştirakçıları arasında əmlakın saxlanması və qorunması məsələləri də önəmlidir. Hər bir mülkiyyətçi ümumi mülkiyyətin qorunmasına və saxlanmasına öz töhfəsini verməlidir. Lakin bunu digər mülkiyyətçinin hüquqlarını pozmadan həyata keçirməlidir. Ümumi paylı mülkiyyət institutu xüsusilə əmlakın bir neçə şəxs arasında bölüşdürülməsi, istifadə edilməsi və qorunması məsələlərində mühüm rol oynayır. Bu institut mülkiyyətin düzgün tənzimlənməsi və mübahisələrin qarşısının alınması üçün hüquqi əsaslar yaradır. Ona görə də paylı mülkiyyət institutunun formalaşması və inkişafını öyrənmək son dərəcə mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Açar sözlər: *mülkiyyət, ümumi mülkiyyət, paylı mülkiyyət, birgə mülkiyyət, communio, condominium, gesamteigentum*

GİRİŞ

Ümumi paylı mülkiyyət bir əmlakın bir neçə şəxsin ümumi mülkiyyətində olduğu vəziyyəti ifadə edir. Paylı mülkiyyət bir neçə şəxsin eyni əmlak üzərində hüquqlarının mövcudluğunu təmin edir. Bu, hər bir mülkiyyətçinin öz payından istifadə etmək və idarə etmək hüququna malik olduğu halda, ümumi qaydalara riayət edərək əmlakın idarə edilməsini təmin edir. Paylı mülkiyyətin iştirakçılarının hüquqlarının qorunmasına və eyni zamanda digər tərəflərin hüquqlarını nəzərə alaraq müvafiq qaydada tənzimlənməsinə imkan verir. Bu institutun hüquqi tənzimlənməsi ümumi mülkiyyətin subyektləri arasında hüquqi mübahisələrin qarşısını alır.

2. Ümumi paylı mülkiyyət anlayışı

Ümumi paylı mülkiyyət anlayışını nəzərdən keçirməzdən əvvəl "mülkiyyət" kateqoriyasını araşdırmaq lazımdır. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 152.1-ci maddəsinə əsasən, *mülkiyyət hüququ* subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüquqlarını ehtiva edən mütləq hüquq kimi xarakterizə olunması qəbul edilmişdir. Burada əsas məsələ mülkiyyət hüququnun sahiblik, istifadə və sərəncamvermə səlahiyyətləri vasitəsilə müəyyən edilməsi ilə bağlı olan məşhur triadadır. Elmi ədəbiyyatda geniş yayılmış baxışa görə, bu triada Roma xüsusi hüququndan qaynaqlanır. Doğrudan da, Roma hüququnun mənbələri göstərir ki, mülkiyyətçinin aşağıdakı səlahiyyətləri mövcuddur: *jus possidendi* (sahiblik hüququ), *jus utendi* (istifadə hüququ), *jus abutendi* (sərəncamvermə hüququ), *jus fruendi* (gəlir götürmə, istifadə nəticəsində fayda əldə etmə hüququ) və *jus vindicandi* (əşyaya faktiki sahib olan şəxsdən onun qaytarılmasını tələb etmə hüququ) (Минкина, 2004).

Beləliklə, mahiyyətinə görə mülkiyyət hüququ bütün əşya hüquqları arasında ən geniş məzmunlu hüquqdur və mülkiyyətçiyə ona məxsus əmlakın istifadəsinin məzmununu və istiqamətlərini müəyyən etmək, üzərində tam təsərrüfat hakimiyyəti həyata keçirmək imkanı verir (Фирсова, 2010).

Məlumdur ki, ümumi mülkiyyət, mülkiyyət hüququnun xüsusi bir forması və ya növü kimi mövcud deyil, sadəcə olaraq eyni əmlaka bir neçə şəxs tərəfindən mülkiyyət hüququ əsasında birgə sahib olmaq üçün hüquqi bir formadır. Bu, müəyyən bir xüsusi əşya hüququ yaratmır, əksinə mülkiyyət hüququnun mürəkkəbləşməsi kimi çıxış edir, yəni bu hüququn bir neçə şəxsə məxsus olması ilə bağlıdır. Mülki

Məcəlləsinin 213.1-ci maddəsinə görə, iki və ya bir neçə şəxsin mülkiyyətində olan əşya onlara ümumi mülkiyyət hüququ əsasında mənsubdur. Bu norma ümumi mülkiyyətin ən mühüm xüsusiyyətini vurğulayır: əmlak eyni anda bir neçə şəxsə məxsusdur, yəni eyni əşyanın (və ya əşyalar kompleksinin) hüquq münasibətinin obyektı olması şərti ilə iki və ya daha çox mülkiyyətçi mövcuddur. Bu mülkiyyət hüququ modeli haqlı olaraq "mürəkkəb strukturlu" adlandırılır (Гончичникова, 2006).

Ümumi mülkiyyətin mahiyyəti və hüquq səlahiyyətlərinin məcmusu adi subyektiv mülkiyyət hüququna bənzəyir. Yəgənə fərq ondadır ki, burada mülkiyyətçi tərəfdə bir deyil, bir neçə şəxs mövcuddur. Buna görə də, ümumi qəbul olunmuş doktrina ondan ibarətdir ki, ümumi mülkiyyət dövlət, bələdiyyə və ya xüsusi mülkiyyətdən fərqli olaraq müstəqil bir mülkiyyət forması və ya növü deyildir. Sadəcə, eyni əmlaka bir neçə şəxsin mülkiyyət hüququ mövcud olur (Козлов, 2008).

Ümumi mülkiyyət müxtəlif əsaslar üzrə - vərəsəlik, nikah, ailə (fermer) təsərrüfatlarının yaradılması, özəlləşdirmə, əşyanın birgə alınması, yaşayış binasının birlikdə tikilməsi, əşyaların birləşdirilməsi və qarışdırılması və s. yarana bilər.

Ümumi mülkiyyət iştirakçılarının (subyektlərinin) münasibətlərinin xarakterinə görə, mülkiyyət növləri müəyyən paylarla olan ümumi mülkiyyət (paylı mülkiyyət) və payların müəyyən edilmədiyi ümumi mülkiyyət (birgə mülkiyyət) kimi fərqlənir (Суханов, 1991).

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində də ümumi mülkiyyətin analoji bölgüsü aparılır. Belə ki, 213.2-ci maddəyə görə, əşya mülkiyyət hüququnda mülkiyyətçilərin hər birinin payı müəyyənləşdirilməklə (paylı mülkiyyət) və ya belə paylar müəyyənləşdirilmədən (birgə mülkiyyət) ümumi mülkiyyətdə ola bilər.

Ümumi paylı mülkiyyət onunla xarakterizə olunur ki, konkret əmlak üzərində mülkiyyət hüququ bir neçə şəxsə paylar üzrə birgə məxsus olur. Yəni, ümumi mülkiyyət iştirakçılarının hər biri əmlak üzərində mülkiyyət hüququnda müəyyən paya malikdir. Başqa sözlə, ümumi paylı mülkiyyət iştirakçıları arasında məhz mülkiyyət hüququ bölüşdürülür, lakin əmlakın özü fiziki olaraq bölünmür. Bu cür yanaşma ümumi paylı mülkiyyət hüququnun mahiyyətinə tam uyğundur, çünki burada bir neçə şəxs eyni əmlakın sahibi sayılır. Əgər konkret əmlak (məsələn, bina və ya torpaq sahəsi) fiziki olaraq bölünmüş olsaydı, onda hər bir iştirakçı mülkiyyətində ayrıca bir obyektə malik olardı və ümumi mülkiyyət anlayışı yaranmazdı (Суханов, 1991).

Paylı mülkiyyət predmeti olan əşyanın hər bir zərrəsində hər bir paylı mülkiyyətçinin öz payına mütənasib olaraq payı əmələ gəlir. Başqa sözlə, paylı mülkiyyət halında bölünən paylı mülkiyyət halında olan əşyanın özü deyil, bu əşya üzərindəki mülkiyyət haqqıdır. Əgər əşyanın özü də paylara mütənasib olaraq bölünərək bir neçə şəxsin sərəncamına təxsis edilmiş olsaydı, hər kəs özünə aid əşya üzərində haqq (hüquq) sahibi olardı və belə bir halda "paylı mülkiyyət" deyil, "tam mülkiyyət", yəni ümumi mülkiyyət halı deyil, fərdi mülkiyyət halını zəruri olaraq qəbul etmək lazım gələrdi (SÜLEYMANLI, 2014).

Ümumi paylı mülkiyyət kimi, *ümumi birgə mülkiyyət* də əmlakın bir neçə şəxs tərəfindən birgə mənimsənilməsinə nəzərdə tutur. Bu halda da əmlak eyni anda bir neçə şəxsə məxsus olur, lakin onların payları müəyyən edilmir. Başqa sözlə, ümumi birgə mülkiyyət iştirakçıları ümumi əmlak üzərində bərabər hüquqlara malikdirlər, lakin onların heç biri əmlak üzərində müəyyən edilmiş konkret paya sahib deyil. Buna görə də, birgə mülkiyyətin əsas hüquqi xüsusiyyəti payların olmamasıdır. Paylar yalnız ümumi əmlak bölündükdə, yəni ümumi mülkiyyətə xitam verildikdə müəyyən edilir. Buna görə də, burada yalnız "real" paylardan danışmaq olar, "ideal" paylar isə mövcud deyil. Birgə mülkiyyət mövcud olduğu müddətcə, bütün iştirakçılar ümumi əmlak üzərində tamamilə bərabər hüquqlara malikdirlər. Bu isə o deməkdir ki, mülkiyyət hüququ paylara bölünmür, əksinə, tam şəkildə eyni anda bir neçə şəxsə məxsus olur.

3. Ümumi paylı mülkiyyət institutunun inkişaf tarixi

3.1. Ümumi paylı mülkiyyət hüququnun yaranması

Məlum olduğu kimi, qədim dövrlərdə ailələr genişləndikcə qəbiləni meydana gətirirdilər. Qəbilə həyat tərzinin erkən insan cəmiyyətinin forması kimi hökm sürməsi bir çox alimlər tərəfindən qəbul edilir. Təbiidir ki, ailə maraqları təkcə qüvvələrin birləşdirilməsini deyil, həm də əmlakın birgə istifadəsini tələb edirdi. Erkən mülki həyatın ilk mərhələlərində əsas əmlak olan torpaq ayrı-ayrı şəxslərin mülkiyyətində deyil, hava və işıq kimi bütün icmanın ümumi sərvəti hesab olunurdu. Ailə və ya nəsil üzvləri arasında mövcud olan sıx əlaqə, nəsil bağlarının güclənməsinə gətirib çıxarırdı və bunun birbaşa nəticəsi ümumi və

ya qəbilə mülkiyyətinin, ondan birgə istifadə və sərəncam hüququnun yaranması idi. Bir çox tarixçi alimlər birinci mülkiyyət formalarının kollektiv olduğunu vurğulayırlar. Məsələn, V.V. Momotov qeyd edir ki, “kollektiv şüur və bütöpərəst dünyagörüşü, məsələn, torpağın hansısa fərdi şəxsə məxsus olmasını mümkün hesab etmirdi”. Qədim dövrlərdə kollektiv mülkiyyət formalarının mövcudluğuna digər alimlər də şübhə etmirlər. Məsələn, A.V. Benediktovun fikrincə, “bilavasitə kollektiv mülkiyyət, nəsil-icma birliyinin bütün üzvlərinin ayrılmaz hüquqlarını onların tamlığı çərçivəsində ifadə edir...”. Bununla belə, bizim fikrimizcə, ümumi mülkiyyət hüququ hələ də qanunvericilik səviyyəsində tam formalaşmış institut kimi qəbul olunmamışdır. Məsələn, hüququn ən qədim abidələri - Hammurapi qanunları və Arthaşastra, bu institutun ilkin yaranmasını yalnız ümumi şəkildə nümayiş etdirir. Bu aktlarda ümumi mülkiyyət anlayışı və xüsusiyyətləri açıq şəkildə ifadə olunmasa da, ümumi mülkiyyətin bölünməsi və payların ayrılması ilə bağlı qaydalara rast gəlinir. Bu isə bizə, ümumi paylı mülkiyyətin hüquqi tənzimlənməsinin ilkin formalarının mövcudluğu barədə fikir yürütməyə əsas verir. Bunlar müxtəlif xalqların qədim hüququnda ümumi mülkiyyətin hüquqi tənzimlənməsinin başlanğıc mərhələsini xarakterizə edən ümumi cəhətlərdir. Yuxarıda deyilənlərə əsaslanaraq nəticəyə gəlmək olar ki, ümumi mülkiyyət hüququ institutunun inkişafı və formalaşmasında qədim qəbilə birliyinin, icmanın, ailənin böyük təsiri olmuşdur. Biz qəbul etməliyik ki, icma həyatının qəbilə forması altında ilk növbədə bir neçə şəxsin ümumi qəbilə mülkiyyəti hüququ dayanırdı (Гончичнимаева, 2006).

3.2. Roma hüququna əsasən ümumi paylı mülkiyyət hüququ

Ümumi mülkiyyət (**communio**) eyni əşyanın eyni anda iki və ya daha çox şəxsin mülkiyyətində olmasını nəzərdə tuturdu. Ümumi mülkiyyətin ən qədim forması ailə başçısının (paterfamilias) ölümündən sonra varislər arasında bölüşdürülməmiş əmlakın birgə mülkiyyəti idi (Gaius 3.154a: consortium ercto non cito). Hər bir həmmülkiyyətçi ümumi əmlakın tam sahibi hesab edilirdi və bütövlükdə qrup adından hərəkət edə bilirdi, yalnız digər həmmülkiyyətçilərin veto hüququ (ius prohibendi) onu məhdudlaşdırırdı. Hər bir həmmülkiyyətçi ümumi əmlakın bölüşdürülməsini xüsusi bir iddia (actio familiae erciscundae) vasitəsilə tələb edə bilirdi. Bu cür mülkiyyət klassik dövrün əvvəllərində ləğv olundu.

Pay sahibləri ortaq mənasına gələn **socius** və ya mülkiyyətçi mənasını ifadə edən **dominus** olaraq adlandırılmışdır. Paylı mülkiyyətin yaranması iki şəkildə baş verirdi. Bunlardan biri, **communio incidens**, yəni təsadüfən, mülkiyyətçilərin iradəsindən asılı olmayaraq meydana çıxan mülkiyyət forması, digəri isə **communio cum societate**, yəni tərəflərin iradəsi ilə yaranan və “şirkət” mənasını verən mülkiyyət münasibətləri idi. Eyni əşya üzərində bir neçə şəxsin eyni zamanda mülkiyyətçi olmasına Roma hüquqşünasları **rem communem esse** (əşyanın ortaq olması) deyirdilər. **Communio** (ümumi mülkiyyət) sözü mövcud olsa da, texniki və mütləq mənada **condominium** sözü klassik dövrə aid deyil (Keser, 2005).

Klassik hüquq dövründə “**Communio pro parte indiviso**” ifadəsi (D.45.3.5 Ulpianus: “*Ut intellegatur magis partim quam corpore*”) müasir dövrdəki paylı mülkiyyət anlayışına uyğundur. Bu dövrdə mülkiyyətçilərdən birinin həyata keçirdiyi əməliyyata digər həmmülkiyyətçilərin etiraz edə bilməsi mənasına gələn veto hüququ (**ius prohibendi**) tanınırdı (Özcan, 2013).

Bir qayda olaraq, ümumi mülkiyyətin Roma hüququnda mövcud olan **dominium** anlayışı ilə eyni olduğu qəbul edilir. Buna görə də, **dominium** hallarında kimi, ümumi mülkiyyət də əşyaya dair mülkiyyətçinin müstəsna sərəncam və istifadəsi hüququnu təmin edən mütləq bir əşya üzərində real hüquq hesab edilir. Bundan əlavə, ümumi mülkiyyət o mənada qorunurdu ki, həmmülkiyyətçi öz mütləq hüququnu reallaşdırma bilirdi və üçüncü şəxslər onu bu hüquqdan istifadə etməkdən məhrum edə bilməzdilər. Lakin bir neçə mülkiyyətçi olduğu üçün digər mülkiyyətçilərin **condominium** daxilində hüquqlarının qorunması lazım idi. Bunun üçün onlara **ius prohibendi** hüququ verilirdi ki, bu da digər **socii**lərin mənafeyinə müəyyən dərəcədə zərər vuracaq hərəkətlərin qarşısını almağa imkan verirdi (Van Warmelo, 1957).

Artan ticarət fəaliyyəti və biznes tərəfdaşlığı ümumi mülkiyyətin yeni bir forması olan **communio pro indiviso**-nun inkişafına səbəb oldu, bu, sonradan orta əsr hüquqşünasları tərəfindən **condominium** adlandırıldı. Bu cür ümumi mülkiyyət birgə alış, miras və ya vəsiyyət yolu ilə yarana bilirdi. Hər bir həmmülkiyyətçi ümumi əmlakın müəyyən bir payına sahib idi və öz payı həddində ondan istifadə etmək, ondan gəlir götürmək və ya onu özgəninkiləşdirmək hüququna malik idi, lakin bu paylar həmmülkiyyətçilər arasında bərabər olmaq məcburiyyətində deyildi. Bu mülkiyyət forması bir həmmülkiyyətçinin ölümü ilə dəyişmirdi; onun varisləri sadəcə onun yerini tuturdular. Bütün gəlirlər və xərclər mülkiyyətçilər arasında

onların paylarına uyğun olaraq bölüşdürülməli idi. Hər bir həmmülkiyyətçi bölüşdürülməni tələb etmək hüququna malik idi. Həmmülkiyyətçilər arasında mülkiyyəti heç vaxt bölməməyə dair razılığa etibarsız sayılırdı. Ümumi mülkiyyətin bölünməsi üçün hər bir həmmülkiyyətçi xüsusi bir iddia qaldıra bilərdi: əgər ümumi mülkiyyət alqı-satqı və ya vəsiyyət yolu ilə yaranmışdısa **actio communi dividundo**, əgər miras nəticəsində yaranmışdısa **actio familiae erciscundae** istifadə olunurdu. Bu iddialar hakimi ümumi əmlakın hamısını və ya bir hissəsini bir və ya bir neçə həmmülkiyyətçiyə həvalə etmək səlahiyyəti verirdi. Bu iddialar, həmçinin ümumi mülkiyyətdən irəli gələn digər mübahisələri həll etmək üçün də istifadə olunurdu (məsələn, xərclərin proporsional bölüşdürülməsi, təzminat və digər kompensasiyalar) (Domingo, 2017).

3.3. İslam hüququnda ümumi paylı mülkiyyət hüququ

İslam hüququnda mülkiyyət hüququ müxtəlif meyarlara görə təsnif edilir. Predmet baxımından mülkiyyət **eyn**, **mənfəət** və **dəyn** mülkiyyəti olaraq üç yerə ayrılır (Camalov, 2019).

Eyn mülkiyyəti bir əşyanın özünə sahib olmaq və buna görə də həmin əşyadan istifadə etmək və ondan faydalanmaq hüququ deməkdir. İslam hüququ ədəbiyyatında, *eyn mülkiyyəti* ilə əslində başqasına aid olan bir əmlakdan yalnız istifadə hüququna malik olmağa *mənfəət mülkiyyəti* deyilir və bu növ mülkiyyət icarə, borc vermə, vəqf və vəsiyyət kimi hüquqi əməliyyatlardan biri ilə yarana bilər. *Dəyn mülkiyyəti* isə İslam hüququnda bir şəxsin başqalarından alacaqlarına verilən addır.

Digər tərəfdən, mülkiyyətçiyə verdiyi səlahiyyətlər baxımından mülkiyyət hüququ **kamil** (tam) və **naqis** (qismən, natamam) mülkiyyət olmaqla iki yerə ayrılır. Bu çərçivədə, bir əmlakın həm *eyn mülkiyyəti*, həm də *mənfəət mülkiyyəti* ilə şəxsə aid olmasına *tam mülkiyyət* deyildiyi halda, əmlakın yalnız *eyn mülkiyyətinə* və ya yalnız *mənfəət mülkiyyətinə* aid olmasına *natamam mülkiyyət* deyilir.

Nəhayət, İslam hüququnda subyekt tərkibinə görə mülkiyyət hüququ **müstəqil** mülkiyyət və **ümumi** (müştərək) mülkiyyət olmaqla iki yerə bölünür. Bir əmlakın yalnız bir şəxsin mülkiyyətinə aid olmasına *müstəqil mülkiyyət*, əmlakın bir neçə şəxsin mülkiyyətinə aid olmasına *ümumi mülkiyyət* adlanır (Çevik, 2021).

İslam hüququ ədəbiyyatında **şirkət-i milk** anlayışı ilə ifadə olunan ümumi (müştərək) mülkiyyətə “alqı-satqı müqaviləsi, bağışlama, mirasın qəbulu, vəsiyyətnamə, sədəqə, qənimət kimi mülkiyyətin əldə olunma yollarından biri ilə, yaxud və iki və ya daha çox əşyanın ayrılması mümkün olmayacaq şəkildə bir-birinə qarışması və ya birləşməsi nəticəsində bir əşyanın bir neçə şəxsin mülkiyyətində olması” kimi anlayış verilir (Çelen, 2010).

Bu mülkiyyət növündə müəyyən bir əmlak üzərində 1/3, 1/4, 1/5 kimi müəyyən nisbətdə paya sahib olan şəxs həmin əmlakın bütün hissəsində payı nisbətində mülkiyyət hüququna malik olur. Bu səbəbdən ümumi mülkiyyətə sahib olan şəxslərdən hər hansı biri əmlakın üzərində yalnız öz payına uyğun olan müəyyən bir hissəni müəyyənləşdirərək ona təkbaşına sahib ola bilməz. Müştərək mülkiyyətə daxil olan əmlak üzərində pay sahiblərinin müəyyən nisbətdəki paylarına **müsa**, həmin əmlakın ümumi mülkiyyətə daxil olan və bütün əmlakı əhatə edən hissəsinə isə **hissə-i şayiə** adı verilir.

İslam hüquqşünasları ümumi mülkiyyəti müxtəlif aspektlərə görə təsnif etmişlər. Ümumi mülkiyyətə daxil olan əmlakın əşya və ya öhdəlik hüququna aid olması baxımından ümumi mülkiyyət **şirkət-i eyn** və **şirkət-i dəyn** olmaqla iki yerə bölünür. *Şirkət-i eyn* iki və ya daha çox şəxsin müəyyən və fiziki bir varlığa malik olan əşya üzərində ümumi mülkiyyətə sahib olmasıdır. *Şirkət-i dəyn* isə iki və ya daha çox şəxsin başqa bir şəxsin öhdəliyində olan borc üzərində ümumi hüquqa sahib olması mənasını daşıyır (Çevik, 2021).

Bu kontekstdə ümumi mülkiyyətin yaranmasında pay sahiblərinin iradə və ya hərəkətlərinin olub-olmamasına görə o, iki yerə ayrılır: **şirkət-i ixtiyariyyə** və **şirkət-i cəbriyyə**. Müasir əşya hüququndakı paylı mülkiyyət anlayışının İslam hüququndakı tam ekvivalenti olan *şirkət-i ixtiyariyyə* pay sahiblərinin öz iradə və hərəkətləri nəticəsində yaranan birgə mülkiyyət növüdür. Pozitiv hüquqda birgə mülkiyyət kimi ifadə olunan *şirkət-i cəbriyyə* isə pay sahiblərinin öz iradə və hərəkətləri nəticəsində deyil, başqa bir səbəbə bağlı olaraq ortaya çıxan birgə mülkiyyət formasıdır. *Şirkət-i cəbriyyə* bir neçə əşyanın ayrılması mümkün olmayacaq şəkildə bir-birinə qarışması və ya bir əmlakın irs yolu ilə bir neçə varisə keçməsi nəticəsində meydana gələ bilər. Ümumi mülkiyyətdə ortaqlıq ya qarşılıqlı razılığa əsaslanan müqavilələr yolu ilə, ya da tərəflərin iradəsindən asılı olmayaraq bəzi halların nəticəsində meydana gəlir. Məsələn, iki şəxsin bir əmlakı birgə satın alması və ya şirkət qurması razılığa əsaslanan ümumi mülkiyyət formasıdır. Lakin

müxtəlif şəxslərə məxsus əmlakların ayrılması mümkün olmayacaq şəkildə bir-birinə qarışması nəticəsində də ümumi mülkiyyət yaranır (Kisbet, 2022).

3.4. Alman hüququnda ümumi mülkiyyət hüququ

Hüquq elmində paylı mülkiyyətin Roma hüququnun yaratdığı bir institut olduğu, birgə mülkiyyətin isə Alman hüququna aid olduğu qəbul edilir (Гончичнимаева, 2006; Şengöz, 2018).

Birgə mülkiyyətinin mənşəyinin Alman vərəsəlik və ailə hüququna əsaslandığı ifadə olunur. Tarixi baxımdan, Alman hüququnda birgə mülkiyyətinin ilk forması Roma hüququndakı “consortium” münasibətinə bənzər şəkildə, mirasın bölünmədən varislərə keçdiyi halda vəfat etmiş ailə başçısının yerini tutan varislə digər varislər arasındakı hüquqi münasibətlərdə (müasir baxımdan ailə əmlakı ortaqlığında) özünü göstərir.

Birgə mülkiyyət tarixi inkişaf prosesində müxtəlif formalarda ortaya çıxmışdır. Bu baxımdan, birgə mülkiyyət orta əsrlərdə zadəganların torpaqları üzərində bir birlərindən müstəqil şəkildə sərəncam verməyəcəklərini nəzərdə tutan “Erbverbrüderung” adlı hüquqi münasibət çərçivəsində də özünü büruzə vermişdir. Birgə mülkiyyətinin digər mühüm formalarından biri də orta əsrlərdə feodallar və vassallar arasındakı münasibətlərdə mövcud olmuşdur. Zaman keçdikcə, birgə mülkiyyət ər-arvad arasındakı birgə mülkiyyətin, kollektiv və kommandit ortaqlığının fərqləndirici və əsas elementi olmuşdur. Orta əsrlər və yeni dövr boyunca German tayfalarının məskunlaşdığı Alman torpaqlarında “Müştərək hüquq” (Gemeines Recht) adı altında Roma hüququ prinsiplərinin tətbiq edilməsi (Roma hüququnun resepsiyası) səbəbindən, yuxarıda qeyd olunan yerli hüquq institutları (birgə mülkiyyəti yaradan müxtəlif hüquqi münasibət formaları) əksər hallarda Roma hüququ prinsipləri ilə izah edilməyə çalışılmışdır. Buna görə də, birgə mülkiyyət Romanistlərin böyük təsiri altında hazırlanmış Alman Mülki Məcəlləsində ayrıca ümumi qaydalarla tənzimlənməmiş, əksinə, qanunun müxtəlif hüquqi institutları daxilində dağınıq şəkildə yalnız prinsip olaraq yer almışdır (Korkmaz, 2021).

Qeyd olunduğu kimi, Roma hüququndakı ümumi paylı mülkiyyət institutu yeganə mümkün model deyil. Alman hüququnda belə bir ümumi mülkiyyət forması işlənib hazırlanmışdır ki, burada:

1. Həmmülkiyyətçilərin müəyyən edilmiş ideal payları olmur;
 2. İdarəetmə ya qanunla təyin edilmiş, ya da əksəriyyətin səs çoxluğu ilə səlahiyyət verilmiş nümayəndə tərəfindən həyata keçirilir;
 3. Bölüşdürmə iddiasına ya ümumiyyətlə icazə verilmir, ya da müəyyən şərtlərlə mümkündür.
- Bu cür birgə mülkiyyət forması **gesamteigentum** adlanır (Гончичнимаева, 2006).

3.5. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən ümumi paylı mülkiyyət hüququ

28 may 1918-ci ildə elan edilmiş və gərgin siyasi-ictimai şəraitə görə cəmi 23 ay yaşamış Azərbaycan Demokratik Respublikası dövründə ölkədə hüququn müxtəlif sahələrində kifayət qədər geniş qanunvericilik fəaliyyəti həyata keçirilsə də, bu qısa müddət ərzində Konstitusiyaya və Mülki Məcəlləyə qəbul etmək mümkün olmamışdır. 28 aprel 1920-ci ildə bolşevik Rusiyası Azərbaycana işğal edərək, demokratik respublikanın əvəzinə Azərbaycanda Sovet Sosialist Respublikası qurdu. ADR-in süqutundan sonra Azərbaycanda ali qanunvericilik və icra hakimiyyətini həyata keçirən faktiki ali hakimiyyət orqanı olan Azərbaycan SSR İnqilab Komitəsinin ölkədə mülki hüquq sahəsində ilk tədbirlərdən biri torpaq üzərində xüsusi mülkiyyətin ləğv edilməsi olmuşdu. 5 may 1920-ci ildə qəbul edilmiş dekretə əsasən, mülkədar, xan, bəy, habelə məscid, kilsə, monastır torpaqları və onların əmlakları müsadirə edilərək əməkçi xalqa verilir. Beləliklə, Azərbaycan xalqı azadlığını itirdi, insanların mülkü müsadirə edildi, xüsusi mülkiyyət növü ləğv edildi və bütün sərvətlər dövlətə verildi. Ümumiyyətlə Sovet İttifaqının ilk illərində Azərbaycanda mülki qanunvericilik Leninin "Biz heç bir xüsusi mülkiyyət tanımırıq, bizim üçün iqtisadiyyatda heç bir şey özəl deyil, ictimaidir" şüarına sadıq idi. 16 iyun 1923-cü ildə Azərbaycan SSR MİK ikinci çağırış üçüncü sessiyasında Azərbaycan SSR-in ilk Mülki Məcəlləsi qəbul edildi və elan edildiyi gündən qüvvəyə mindi, həmin ilin 8 sentyabr tarixində isə Mülki Məcəllə "Bakinskiy Raboçiy" jurnalında dərc edildi (Xəlilov, 2022).

Azərbaycan SSR-in 1923-cü il tarixli Mülki Məcəlləsinin 52-ci maddəsinə görə mülkiyyət **dövlət mülkiyyətinə** (milliləşdirilmiş və bələdiyyələşdirilmiş), **kooperativ mülkiyyətinə** və **xüsusi mülkiyyətə** ayrılırdı. Məcəllənin 61-65-ci maddələri *ümumi mülkiyyətlə* bağlı məsələləri tənzimləyirdi. Məcəlləyə görə mülkiyyət hüququ, birlikdə pay hissələri üzrə iki və bir neçə şəxsə aid ola bilərdi (ümumi mülkiyyət).

Ümumi mülkiyyətə sahib olma, ondan istifadə etmə və ona sərəncam vermə bütün iştirakçıların ümumi razılığı ilə, ixtilaf olduğu halda isə - səslerin çoxluğu ilə olmalı idi. Ümumi mülkiyyətin hər bir iştirakçısı öz payına uyğun olaraq ümumi əmlak üzrə hər növ ödəmələri və vergiləri, habelə ümumi əmlakın idarə olunması və onun qorunması üçün edilən xərcləri ödəməkdə iştirak etməli idi. Ümumi mülkiyyətin iştirakçıları, onlardan hər hansı biri üz payını kənar şəxsə satdıqda, payın açıq hərrac yolu ilə satıldığı hallardan başqa həmin payı almaqda üstünlük hüququna malik idi. Hər bir mülkiyyətçi, pay bölgüsü qanuna və müqaviləyə zidd olmadıqda, ümumi əmlakdan öz payının bölünməsinə tələb etməyə haqlı idi. Bölgü üsulu haqqında razılıq əldə edilməsə, əmlakın natura ilə bölünməsi onun təsərrüfat təyinatına müvafiq zərər toxunmadan mümkün isə o zaman natura ilə məhkəmə qətnaməsi üzrə bölünürdü, əks halda ayrılan mülkiyyətçi ona düşəsi pay əvəzində pul alırdı (Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsi (1923-cü il), Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsi (1964-cü il), 2013).

Göründüyü kimi, Azərbaycan SSR-in 1923-cü il tarixli Mülki Məcəlləsi ümumi mülkiyyətin növləri kimi paylı və birgə mülkiyyəti fərqləndirmirdi.

11 sentyabr 1964-cü ildə Azərbaycan SSR Ali Soveti tərəfindən Azərbaycan SSR-in sayca ikinci Mülki Məcəlləsi qəbul edildi və 1 mart 1965-ci ildən qüvvəyə mindi. Azərbaycan SSR-in 1964-cü il Mülki Məcəlləsinin 88-ci maddəsinə əsasən mülkiyyət, **sosialist** və **şəxsi** mülkiyyətə ayrılırdı. *Sosialist mülkiyyət* dövlət (ümumxalq) mülkiyyətindən, kolxoz-kooperativ mülkiyyətindən, həmkarlar ittifaqı və sair ictimai təşkilatların mülkiyyətindən ibarət idi. Vətəndaşların *şəxsi mülkiyyətinin* əsasını zəhmətli gəlirlər təşkil edirdi. Şəxsi mülkiyyət vətəndaşların tələbatını ödəmək vasitələrindən biri hesab edilirdi.

1964-cü il yeni Mülki Məcəllənin qəbulu ilə artıq nəinki ümumi paylı və birgə mülkiyyət fərqləndirilir, həm də ümumi mülkiyyət üçün bir sıra yeni normalar yaranırdı. 111-ci maddədə qeyd olunurdu ki, əmlak ümumi mülkiyyət hüququ əsasında iki və ya bir neçə kolxoza və kooperativ və ya sair ictimai təşkilatlara, yaxud dövlətə və bir və ya bir neçə kolxoza və ya kooperativ və sair ictimai təşkilatlara, yaxud iki və ya bir neçə vətəndaşa məxsus ola bilər. Ümumi mülkiyyətin paylar məlum olan (paylı mülkiyyət) və paylar məlum olmayan (birgə mülkiyyət) növləri vardır.

1964-cü il Mülki Məcəlləsinin əvvəlki məcəllə ilə müqayisədə daha bir xarakterik xüsusiyyəti ümumi pay sahiblərinin səlahiyyətlərini daha ətraflı tənzimləyən aydın qaydaların meydana çıxmasıdır. Eyni zamanda, qanun mülkiyyətçinin həm ümumi əmlaka münasibətdə, həm də onların paylarına münasibətdə səlahiyyətlərini həyata keçirilməsini müəyyən edirdi. Məcəllənin on birinci fəslə (111-126-cı maddələr) ümumi mülkiyyətə həsr olunmuşdu.

Paylar məlum olan ümumi mülkiyyətdə sahiblik, istifadə və sərəncam bütün mülkiyyətçilərin razılığı ilə həyata keçirilirdi. Fikir ayrılığı olduqda, mübahisə paylı mülkiyyətin hər hansı bir iştirakçısının iddiası üzrə, məhkəmə tərəfindən həll edilirdi. Kolxozlararası, dövlət-kolxoz, sair dövlət-kooperativ təşkilatı, öz nizamnaməsinə (əsasnaməsinə) müvafiq olaraq, bu təşkilatların iştirakçıları olan kolxozlara, sair kooperativ təşkilatlarına, dövlətə və kolxozlara və ya dövlətə və sair kooperativ təşkilatlarına verilən və ümumi mülkiyyət hüququ əsasında ona məxsus olan əmlakı əməli surətdə idarə etmək qaydası ilə sahiblik, istifadə və onun üzərində sərəncam hüququnu həyata keçirirdi. Paylar məlum olan ümumi mülkiyyətin hər bir iştirakçısı öz payına müvafiq olaraq, ümumi əmlakdan gələn gəliri almağa hüququ olmaqla, ümumi mülkiyyətlə əlaqədar olan öhdəçiliklər üzrə üçüncü şəxslər qarşısında cavabdeh sayılır, habelə ümumi əmlakın saxlanması və idarə olunması üzrə çəkilən xərclərdə iştirak edirdi.

Məcəllənin 113-cü maddəsi paylar məlum olan ümumi mülkiyyətin hər bir iştirakçısına ümumi mülkiyyətdə olan payı satın almaq üçün üstünlük hüququ verirdi. Ümumi mülkiyyətdə olan pay kənar şəxsə satılarkən, paylar məlum olan ümumi mülkiyyətin qalan iştirakçıları satılan payın açıq hərrac yolu ilə satılması halları istisna olmaqla, həmin payı satıldığı qiymətə, habelə ona bərabər olan digər şərtlərlə almaq üçün hüquq üstünlüyünə malikdilər. Paylar məlum olan ümumi mülkiyyətin hissəsi satın almaq üçün müəyyən edilmiş üstünlük hüququnu pozmaqla satıldıqda, paylar məlum olan ümumi mülkiyyətin qalan iştirakçıları iddia ilə məhkəməyə müraciət edərək almaq hüququnun və vəzifələrinin onlara verilməsini tələb edə bilərdilər.

Paylar məlum olan ümumi mülkiyyətin hər bir iştirakçısı öz payını ümumi əmlakdan ayırmağı tələb etməyə haqlı idi. Ayırma üsulu haqqında saziş əldə edilmədikdə, iştirakçıların hər hansı birinin iddiası üzrə əmlak, onun təsərrüfat təyinatına müvafiq zərər yetirmədən bölünə bilər, eyni ilə bölünür, əks halda payını ayıran mülkiyyətçi payının əvəzinə pul alırdı.

Dövlətin və vətəndaşların, kolxozların və ya sair kooperativ və ya sair ictimai təşkilatın və vətəndaşların payları məlum olan ümumi mülkiyyət hüququna bu hüquq əmələ gəldiyi gündən bir il müddətində aşağıdakı yollarla xitam verilir:

1. bölünməsi mümkün olduqda, əmlakın eyni ilə bölünməsi yolu ilə;
2. vətəndaşlara məxsus payların dövlət, kolxoz və ya sair kooperativ və ya sair ictimai təşkilat tərəfindən satın alınması yolu ilə;
3. dövlətə, kolxoza və ya sair kooperativ və ya sair ictimai təşkilata məxsus hissələrin vətəndaşlara satılması yolu ilə;
4. satılma nəticəsində əldə edilən məbləğin ümumi mülkiyyətin bütün iştirakçıları arasında, onların paylarına müvafiq olaraq bölünməsi şərti ilə, bütün əmlakın satılması yolu ilə.

Göstərilən həmin üsullardan hər hansı birinin seçilməsi vətəndaşın müvafiq dövlət orqanı, kolxoz və ya sair kooperativ və ya sair ictimai təşkilatla razılığı ilə, belə razılıq olmadıqda isə məhkəmə tərəfindən müəyyən edilirdi (Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsi (1923-cü il), Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsi (1964-cü il), 2013).

28 dekabr 1999-cü il tarixdə müstəqil Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi qəbul edildi və 1 sentyabr 2000-ci ildə qüvvəyə mindi. Mülki Məcəllədə mülkiyyət hüququnun subyektlərinə aid normalar Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 13-cü maddəsinin tələblərinə (mülkiyyət dövlət mülkiyyəti, xüsusi mülkiyyət və bələdiyyə mülkiyyəti növündə ola bilər) uyğunlaşdırılıb. Məcəllənin 213-225-ci maddələri əhatə edən onuncu fəslin 1-ci paragrafı “ümumi mülkiyyət” adlanır və həm Roma hüququnun, həm də Alman hüququnun ümumi mülkiyyətə aid normalarını özündə ehtiva edir. Əvvəlkilərdən fərqli olaraq yeni Məcəllə daha əhatəlidir və ümumi mülkiyyət anlayışı və onun əmələ gəlməsi əsasları, paylı mülkiyyətdə olan əmlakın saxlanması xərcləri, satın almaqda üstünlük hüququ və ərli arvadın ümumi mülkiyyəti barədə, habelə paylı ümumi mülkiyyət hüququnda payların müəyyənləşdirilməsi, paylı mülkiyyətdə olan əmlaka sahiblik, ondan istifadə və ona dair sərəncam verilməsi, paylı mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi və ondan payın ayrılması, ümumi paylı mülkiyyət hüquqlarına xitam verilməsi, birgə mülkiyyətdə olan əşyaya sahiblik, ondan istifadə və ona dair sərəncam verilməsi, birgə mülkiyyət hüququna xitam verilməsi, birgə mülkiyyətdə olan əşyanın bölünməsi və ondan pay ayrılması və ümumi mülkiyyətdəki paya tutmanın yönəldilməsi qaydaları haqqında dolğun məlumat verilir.

Məcəllənin 213-cü maddəsinə əsasən iki və ya bir neçə şəxsin mülkiyyətində olan əşya onlara ümumi mülkiyyət hüququ əsasında mənsubdur. Əşya mülkiyyət hüququnda mülkiyyətçilərin hər birinin payı müəyyənləşdirilməklə (**paylı mülkiyyət**) və ya belə paylar müəyyənləşdirilmədən (**birgə mülkiyyət**) ümumi mülkiyyətdə ola bilər. Əşyaya *ümumi mülkiyyət*, qanunvericilikdə həmin əşyaya birgə mülkiyyət yaranmasının nəzərdə tutulduğu hallar istisna olmaqla, paylı mülkiyyətdir. Ümumi mülkiyyət təyinatı dəyişdirilmədən bölünə bilməyən əşyanın (bölünməz əşya) və ya Məcəlləyə görə bölünməli olmayan əşyanın iki və ya bir neçə şəxsin mülkiyyətinə daxil olması zamanı yaranır. Bölünən əşyaya ümumi mülkiyyət Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulmuş hallarda yaranır (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, 2024).

Birgə mülkiyyət iştirakçılarının razılaşması ilə, razılaşma əldə edilmədikdə isə məhkəmənin qərarına əsasən ümumi əşyaya bu şəxslərin paylı mülkiyyəti müəyyənləşdirilə bilər. Ümumi mülkiyyətin hər bir mülkiyyətçisi ümumi mülkiyyətdə olan əşya barəsində üçüncü şəxslərə qarşı tələblər irəli sürə bilər. Ümumi mülkiyyətin hər bir mülkiyyətçisi əmlakı yalnız bütün mülkiyyətçilərin xeyrinə tələb edə bilər. Ümumi mülkiyyətdə olan əşya digər mülkiyyətçilərlə razılaşma əsasında mülkiyyətçilərdən birinin xeyrinə və mənafeyi üçün girov qoyula bilər və ya başqa şəkildə yüklü edilə bilər. Ümumi mülkiyyətdə olan əşyaya qulluq edilməsi və onun saxlanması xərcləri, Məcəllədə və ya müqavilədə ayrı qayda müəyyənləşdirilməyibsə, mülkiyyətçilərin üzərinə bərabər şəkildə qoyulur.

Məcəllənin 214-cü maddəsində paylı ümumi mülkiyyət hüququnda payların müəyyənləşdirilməsi qaydası öz əksini tapır. Belə ki, əgər paylı mülkiyyət mülkiyyətçilərinin payları Mülki Məcəlləyə əsasən təyin edilə bilmirsə və bütün mülkiyyətçilərin razılaşması ilə müəyyənləşdirilməyibsə, paylar bərabər sayılır. Paylı mülkiyyətin bütün mülkiyyətçilərinin razılaşması ilə, ümumi mülkiyyətin yaradılmasına və artırılmasına onlardan hər birinin qoyduğu mayadan asılı olaraq, onların paylarının müəyyənləşdirilməsi və dəyişdirilməsi qaydası təyin edilə bilər. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi ümumi mülkiyyətdən istifadənin müəyyənləşdirilmiş qaydasına əməl etməklə öz hesabına bu əmlakı yaxşılaşdırın əlavələr etmişsə və həmin

əlavələr əmlakdan ayrılma bilməzsə, ümumi mülkiyyət hüququnda öz payının müvafiq surətdə artırılması hüququna malikdir. Paylı mülkiyyət mülkiyyətçilərinin razılaşması ilə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, ümumi mülkiyyəti yaxşılaşdıran və ayrılma bilən əlavələr onları etmiş mülkiyyətçinin mülkiyyətinə daxil olur.

Paylı mülkiyyətdə olan əşyaya sahiblik və ondan istifadə onun bütün mülkiyyətçilərinin razılaşması əsasında, razılaşma əldə edilmədikdə isə məhkəmənin müəyyənləşdirdiyi qaydada həyata keçirilir. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi ümumi əşyanın öz payına uyğun hissəsinin onun sahibliyinə və istifadəsinə verilməsi hüququna malikdir, bu mümkün olmadıqda isə onun payına düşən əşyaya sahiblik və ondan istifadə edən digər mülkiyyətçilərdən müvafiq əvəz ödəməyi tələb edə bilər. Paylı ümumi mülkiyyətin mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətdə olan əşyaya sahiblik və ondan istifadə qaydası haqqında razılığa gələ bilərlər. Lakin onlar mülkiyyətçilərdən hər birinə mənsub olan əşyanın dəyərini və işlənməyə yararlığını saxlamaq üçün ondan istifadə üzrə hərəkətlərin yerinə yetirilməsini tələb etmək, belə hərəkətlər yerinə yetirilmədikdə isə onların yerinə yetirilməsi barədə məhkəmənin qərar çıxarmasını tələb etmək səlahiyyətini və əşyaya dəymək qorxusu olan və ya dəyə biləcək zərərin qarşısını almaq üçün dərhal görülməli olan tədbirləri bütün şərikli sahiblər hesabına müstəqil həyata keçirmək səlahiyyətini ləğv edə və ya məhdudlaşdırma bilməzlər.

Hər bir mülkiyyətçi qalan mülkiyyətçilərin hüquqları ilə bir araya sığan dərəcədə əşyaya sahiblik, ondan istifadə və ona dair sərəncam vermək ixtiyarına malikdir. Əşyanı özgəninkiləşdirmək və ya yüklü etmək, habelə onun təyinatını dəyişmək üçün bütün iştirakçıların razılığı tələb olunur, bu şərtlə ki, onlar yekdilliklə ayrı qayda barədə razılaşsınlar. Əgər ümumi mülkiyyətdəki paylar üzrə ipotekalar və ya torpaq sahələrinə yüklülük varsa, daha iştirakçılar əşyanın özünü həmin hüquqlarla yüklü edə bilməzlər. Paylı mülkiyyətdə olan əşyaya dair sərəncam verilməsi əşyanın bütün mülkiyyətçilərinin razılaşması əsasında həyata keçirilir. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi öz payını sata, bağışlaya, vəsiyyət edə, girov qoya bilər və ya ona dair başqa sərəncam verə bilər.

Mülkiyyətçilər arasında razılaşma ilə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, paylı mülkiyyətdə olan əşyanın istifadəsindən götürülən bəhər, məhsul və gəlir ümumi əmlakın tərkibinə daxil olur və paylı mülkiyyətin mülkiyyətçilərinin paylarına uyğun surətdə onlar arasında bölüşdürülür.

Məcəllənin 218-ci maddəsi paylı mülkiyyətin iştirakçısına satın alınmada üstünlük hüququ verir. Ümumi paylı mülkiyyət hüququndakı pay üçüncü şəxsə satılarkən paylı mülkiyyətin qalan mülkiyyətçiləri satılan payı, açıq hərracdan satış halı istisna olmaqla, satıldığı qiymətə və digər bərabər şərtlər əsasında almaqda üstünlük hüququna malikdirlər. Payın satıcısı öz payını üçüncü şəxsə satmaq niyyəti barəsində payın qiymətini və digər satış şərtlərini göstərməklə paylı mülkiyyətin qalan mülkiyyətçilərinə yazılı bildiriş verməlidir. Əgər paylı mülkiyyətin qalan mülkiyyətçiləri daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququndakı satılan payı satın almaqdan imtina edərlərsə və ya bildirişin verildiyi gündən 45 gün ərzində onu əldə etməzlərsə, daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququndakı payı isə 15 gün ərzində əldə etməzlərsə, satıcı öz payını istədiyi şəxsə sata bilər. Pay satın almaqda üstünlük hüququ pozulmaqla satıldıqda paylı mülkiyyətin hər hansı digər iştirakçısının üç ay ərzində hüququ vardır ki, alıcının hüquq və vəzifələrinin ona keçirilməsini məhkəmə qaydasında tələb etsin (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, 2024).

Paylı mülkiyyətdə olan əşya mülkiyyətçiləri arasındakı razılaşmaya əsasən onlar arasında bölünə bilər. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi öz payının ayrılmasını tələb edə bilər. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçiləri ümumi əşyanın bölünməsi və ya ondan payın ayrılması üsulu və şərtləri haqqında razılığa gələ bilmədikdə paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisi öz payının naturada ayrılmasını məhkəmə qaydasında tələb edə bilər. Əgər payın naturada ayrılmasına yol vermirsə və ya bu, ümumi mülkiyyətdə olan əşyaya tənəbəsüz zərər vurmadan mümkün deyildirsə, ayrılan mülkiyyətçi öz payının dəyərinin paylı mülkiyyətin digər mülkiyyətçiləri tərəfindən ona ödənilməsi hüququna malikdir. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisinə naturada ayrılan əşyanın onun mülkiyyət hüququndakı payına tənəbəsüzlüyü müvafiq pul məbləğinin ödənilməsi və ya başqa kompensasiya ilə aradan qaldırılır. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçisinə naturada pay ayrılması əvəzinə qalan mülkiyyətçilər tərəfindən kompensasiya ödənilməsinə onun öz razılığı ilə yol verilir. Mülkiyyətçinin payı cüzi olduqda, real surətdə ayrılma bilmədikdə və ümumi əmlakdan istifadə edilməsində onun mühüm mənafevi olmadıqda, məhkəmə həmin mülkiyyətçinin razılığı olmadan da paylı mülkiyyətin qalan iştirakçıların öhdəsinə ona kompensasiya ödənilməsi vəzifəsini qoya bilər. Mülkiyyətçi kompensasiya aldığı andan ümumi əmlakdakı paya hüququnu itirir.

Ümumi paylı mülkiyyət hüquqlarına fiziki bölgü, öz istəyi ilə satış və ya hərracdan satış və satış pulunun bölünməsi və ya bütün əşyanın bir və ya bir neçə iştirakçının adına qeydə alınması və qalan iştirakçılara əvəz verilməsi ilə xitam verilir. Əgər iştirakçılar hüquqa xitam verilməsi növünə dair razılığa gəlməsələr, əşya məhkəmənin qərarı ilə fiziki bölünür, bu, əşyanın dəyəri əhəmiyyətli dərəcədə azalmadan mümkün olmadıqda isə açıq hərracdan və ya iştirakçılar üçün hərracdan satılır. Fiziki bölgü bərabər olmayan payların əvəzinin pulla ödənilməsi ilə birləşdirilə bilər.

Nəticə

Paylı mülkiyyət institutu qədim dövrlərdən bugünə qədər böyük inkişaf yolu keçmişdir. Ümumi mülkiyyətin bir növü kimi paylı mülkiyyət Roma və İslam hüquq sisteminə, birgə mülkiyyət isə Alman hüquq sisteminə aiddir. Roma hüquqşünasları bu prinsipdən çıxış edirdilər ki, bir neçə şəxs eyni əşyanı tam həcmdə idarə edə bilməz, lakin onlar mülkiyyət hüququnda ideal paylara malik ola bilərlər (*Communio pro partibus indivisis*). Bu, klassik paylı mülkiyyətin əsasını təşkil edirdi ki, burada hər bir həmmülkiyyətçi müəyyən bir paya malikdir, payını digər mülkiyyətçilərin razılığı olmadan sata bilər və istənilən vaxt öz payını ayırmaq hüququna malikdir. Roma modelindən fərqli olaraq Alman hüququ birgə mülkiyyət (*Gesamteigentum*) anlayışını inkişaf etdirdi ki, burada dəqiq müəyyən olunmuş ideal paylar mövcud deyil, həmmülkiyyətçilər əmlakdan birlikdə istifadə edir və onu birlikdə idarə edirlər, əmlak üzərində sərəncam yalnız bütün həmmülkiyyətçilərin razılığı ilə mümkündür və əmlakın bölünməsi üçün məhkəmə iddiası ya mümkün deyil, ya da ciddi şərtlərlə məhdudlaşdırılmışdır.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 29-cu maddəsinə əsasən, mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 152-ci maddəsində də mülkiyyətə analoji tərif verilir. Mülkiyyət hüququnun subyektinin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istəyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək hüquqlarını ehtiva edən mütləq hüquq kimi xarakterizə olunması geniş şəkildə qəbul edilmişdir. Mülkiyyət hüququ müəyyən bir şəxsin əşya üzərində tam hüquqlara malik olması deməkdir. Mülkiyyətçi həmin əşyanı sərbəst idarə edə, istifadə edə və onunla istəyi şəkildə sərəncam verə bilər (məsələn, sata, bağışlaya və ya kirayəyə verə bilər). Paylı mülkiyyət isə bir əşyanın bir neçə şəxsə müəyyən paylar əsasında məxsus olması deməkdir. Bu zaman hər bir mülkiyyətçi öz payına müstəqil şəkildə sahiblik edə bilər, lakin ümumi əşyanın istifadəsi və idarə olunması üçün digər pay sahibləri ilə razılaşma tələb olunur. Ona görə də mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsi baxımından paylı mülkiyyət institutunun öyrənilməsi mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

ƏDƏBİYYAT

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. (2024). Bakı: Qanun Nəşriyyatı.

Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsi (1923-cü il), *Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsi (1964-cü il)*. (2013). Bakı: Hüquq Yayın Evi.

Camalov, M. (2019). *İslam iqtisadiyyatı*. "Nurlar".

Xəlilov, N. (2022). Azərbaycanda mülki qanunvericiliyin məcəlləşdirilməsi: tarix, mövcud vəziyyət və inkişaf perspektivləri. *Polis Akademiyasının Elmi Xəbərləri Elmi Hüquq Jurnalı*, 29(1), 88-105.

SÜLEYMANLI, S. (2014). AZƏRBAYCAN MÜLKİ HÜQUQ SİSTEMİNDƏ PAYLI MÜLKİYYƏTİN XİTAM OLUNMASI İLƏ BAĞLI BƏZİ HÜQUQİ MƏSƏLƏLƏR. *JOURNAL OF QAFQAZ UNIVERSITY*, 2(1), 56-63.

Çelen, C. (2010). *İslam Hukukunda müştərek mülkiyyət* (Master's thesis, Marmara Üniversitesi (Turkey)).

Çevik, N. (2021). İSLAM-OSMANLI EŞYA HUKUKUNDA MÜŞTEREK MALIN TAKSİMİ. *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, (1), 171-218.

Keser, Y. (2005). *Paylı Mülkiyette Yönetim* (Master's thesis, Marmara Üniversitesi (Turkey)).

Kisbet, M. (2022). Mecelle'ye Göre Müştərek Mülkiyette Masrafların Ortaklar Arasında Paylaşımı. *Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, 31(2), 419-442.

Korkmaz, A. F. (2021). *Elbirliği mülkiyetinde eşyanın kullanılması ve korunması*. Oniki Levha Yayıncılık.

Özcan, Z. (2013). Paylı mülkiyette paydaşların yetkileri ve yükümlülükleri.

- Şengöz, Ç. (2018). Paylı mülkiyet kavramı ve paylı mülkiyetin sona ermesi.
- Domingo, R. (2017). The Law of Property in Ancient Roman Law. *The Law of Property in Ancient Roman Law* (June 12, 2017).
- Van Warmelo, P. (1957). Aspects of joint ownership in roman law. *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, 25, 125.
- Гончикнимаева, Б. Г. (2006). *Правовое регулирование общей долевой собственности в гражданском праве России* (Doctoral dissertation, Московский государственный юридический университет им. ОЕ Кутафина (МГЮА)).
- Козлов, Р. П. (2008). *Правовое регулирование общей долевой собственности в РФ* (Doctoral dissertation, Российский государственный институт интеллектуальной собственности Роспатента).
- Минкина, Л. М. (2004). *Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления* (Doctoral dissertation, [Белгор. гос. ун-т]).
- Суханов, Е. А. (1991). *Лекции о праве собственности*. Юрид. лит..
- Фирсова, Н. В. (2010). *Общая долевая собственность как институт гражданского права* (Doctoral dissertation, Московская академия экономики и права).

SUMMARY

THE CONCEPT AND HISTORICAL DEVELOPMENT OF THE INSTITUTE OF COMMON SHARED OWNERSHIP

Ismail Garibli

The institute of common shared ownership is an essential institution in the field of civil law, enabling the distribution of ownership rights among multiple persons within the legal system. Among the participants of shared ownership, issues related to the maintenance and protection of property are also crucial. Each owner must contribute to the preservation and upkeep of the property. However, this must be done without infringing on the rights of other owners.

The institute of common shared ownership plays a significant role, particularly in matters concerning the division, use, and protection of property among multiple individuals. This institution establishes the legal framework necessary for the proper regulation of ownership and the prevention of disputes. Therefore, studying the formation and development of the shared ownership institute is of utmost importance.

Keywords: *ownership, common ownership, shared ownership, joint ownership, communio, condominium, gesamtmteigentum.*

РЕЗЮМЕ

ПОНЯТИЕ И ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Исмаил Гарибли

Институт общей долевой собственности занимает важное место в сфере гражданского права и позволяет распределять права собственности между несколькими лицами в рамках правовой системы. Среди участников долевой собственности также важны вопросы сохранности и защиты имущества. Каждый собственник должен вносить свой вклад в охрану и содержание имущества. Однако это должно осуществляться без нарушения прав других собственников.

Институт общей долевой собственности играет важную роль, особенно в вопросах распределения, использования и защиты имущества между несколькими лицами. Этот институт создает правовую основу для надлежащего регулирования собственности и предотвращения споров. Поэтому изучение формирования и развития института долевой собственности имеет исключительно важное значение.

Ключевые слова: *собственность, общая собственность, долевая собственность, совместная собственность, communio, condominium, gesamtmteigentum.*

