Allahverdiyev Hüseyn Nazim oğlu,
Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsinin Konstitusiya hüququ kafedrasının
"İnzibati hüquq, maliyyə hüququ, informasiya hüququ" ixtisaslaşması üzrə doktorantı,
Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsinin müəllimi
Ünvan: Sumqayıt şəhəri, 18-ci məhəllə, ev 20/67, mənzil 10
E-mail: huseyn.allahverdiyev777@gmail.com

UOT 347.2
DOI: https://doi.org/10.30546/2218-9130.009.2026.148

MÜLKİYYƏT VƏ DİGƏR ƏŞYA HÜQUQLARININ DAŞINMAZ ƏMLAKIN DÖVLƏT REYESTRİNDƏ QEYDİYYATA ALINMASININ ƏHƏMİYYƏTİ

Açar sözlər: *mülkiyyət və əmlak hüququ, daşınmaz əmlak, daşınmaz əmlakın dövlət reyestri, inzibati orqan, inzibati məhkəmə icraatı.*

Ключевые слова: *права собственности и владения, недвижимость, Государственный реестр недвижимости, административный орган, административное судопроизводство.*

Keywords: *property and ownership rights, real estate, state register of real estate, administrative body, administrative court proceedings.*

GİRİŞ

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının hüquqi baxımdan tanınması, onların məzmununun müəyyənləşdirilməsi və müdafiəsinin təmin edilməsi müasir mülki hüquq sisteminin mühüm istiqamətlərindən biridir. Daşınmaz əmlakın yüksək iqtisadi dəyərə malik olması, uzunmüddətli hüquqi münasibətlərin obyekti kimi çıxış etməsi və alqı-satqı, bağışlama, ipoteka, vərəsəlik, icarə və digər münasibətlərdə geniş istifadə olunması həmin əmlak üzərində hüquqların hüquqi cəhətdən aydın və etibarlı şəkildə müəyyən edilməsini zəruri edir.

Dövlət reyestrində qeydiyyat bu baxımdan yalnız əmlakın texniki uçotu funksiyasını daşımır. Qeydiyyat hüququn və əmlakın hüquqi vəziyyəti barədə məlumatların sistemləşdirilməsi, mülki dövriyyə iştirakçıları üçün hüquqi müəyyənliyin yaradılması və əmlak hüquqlarının müdafiəsinin təmin edilməsi baxımından mühüm hüquqi mexanizm kimi çıxış edir. Qeydiyyat sisteminin inkişafı Azərbaycanda tarixi, hüquqi-iqtisadi və institusional dəyişikliklərlə əlaqəli olmuşdur.

Məqalənin məqsədi mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınmasının hüquqi mahiyyətini və praktiki əhəmiyyətini sistemli şəkildə araşdırmaq, dövlət reyestrinin hüquqi müəyyənlik, mülki dövriyyənin təhlükəsizliyi, üçüncü şəxslərin hüquqlarının müdafiəsi və elektron idarəetmə baxımından rolunu təhlil etməkdir.

1. MÜLKİYYƏT VƏ DİGƏR ƏŞYA HÜQUQLARININ ANLAYIŞI VƏ HÜQUQİ XÜSUSİYYƏTLƏRİ

Əşya hüquqları şəxsin əşya üzərində birbaşa hüquqi hakimiyyətini ifadə edən hüquqlar kimi xarakterizə olunur. Bu hüquqlar içərisində mülkiyyət hüququ xüsusi yer tutur. Mülkiyyət hüququ sahibinə əmlaka sahiblik etmək, on-

dan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək imkanlarını verir. Bununla yanaşı, daşınmaz əmlakın hüquqi rejimi yalnız mülkiyyət hüququ ilə məhdudlaşmır; servitut, ipoteka və digər məhdud əşya hüquqları da bu münasibətlərin mühüm tərkib hissəsidir.

Əşya hüquqlarının xarakterik xüsusiyyətlərindən biri onların konkret əşya ilə hüquqi bağlılığıdır. Bu xüsusiyyət daşınmaz əmlak münasibətlərində xüsusilə əhəmiyyətlidir, çünki əmlakın hüquqi vəziyyətinin dəyişməsi həmin əmlakla bağlı başqa şəxslərin hüquq və mənafelərinə də təsir göstərə bilər. Məsələn, əmlakın ipoteka ilə yüklü olması onun sonrakı dövriyyəsinə, servitutun mövcudluğu isə əmlakdan istifadə imkanlarına təsir edən hüquqi amil kimi çıxış edir.

Bu səbəbdən əşya hüquqlarının hüquqi statusunun müəyyənləşdirilməsi yalnız hüquq sahibinin marağı baxımından deyil, əmlakla hüquqi münasibətə daxil olan bütün şəxslər baxımından əhəmiyyətlidir. Dövlət reyestri belə münasibətlərdə hüquqi məlumatların sistemləşdirilməsi və hüquqi müəyyənliyin təmin edilməsi üçün institusional əsas yaradır.

2. DAŞINMAZ ƏMLAK ÜZƏRİNDƏ HÜQUQLARIN DÖVLƏT QEYDİYYATININ HÜQUQİ MAHİYYƏTİ

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı həmin hüquqlar barədə məlumatların müəyyən edilmiş qaydada vahid dövlət informasiya sistemində əks etdirilməsini nəzərdə tutur. Bu institutun əhəmiyyəti ondan ibarətdir ki, daşınmaz əmlakın hüquqi vəziyyəti barədə məlumatlar pərakəndə və qeyri-müəyyən formada deyil, sistemləşdirilmiş reyestr məlumatları əsasında müəyyənləşdirilir.

Azərbaycanda daşınmaz əmlakın qeydiyyatı sistemi müxtəlif tarixi mərhələlərdən keçmişdir. XIX əsrdə uçot kadastr, notariat və müxtəlif qeydiyyat vasitələri ilə aparılmış, sovet dövründə isə mərkəzləşdirilmiş texniki uçot mexanizmləri üstünlük təşkil etmişdir [3]. Müstəqillik dövründə bazar münasibətlərinin inkişafı və mülkiyyət formalarının genişlənməsi vahid dövlət qeydiyyatı sisteminin formalaşdırılmasını zəruri etmişdir.

Hüquqi mahiyyət baxımından dövlət qeydiyyatı daşınmaz əmlak hüquqlarının rəsmiləşdirilməsi və hüquqi müəyyənliyin yaradılması funksiyalarını birləşdirir. Bu sistemin mövcudluğu hüquq sahibinin hüquqi statusunun müəyyənləşdirilməsinə, əmlakın yüklülüklərinin üzə çıxarılmasına və mülki dövriyyə iştirakçılarının hüquqi riskləri qiymətləndirməsinə imkan verir [5].

3. MÜLKİYYƏT HÜQUQUNUN DÖVLƏT REYESTRİNDƏ QEYDİYYATININ ƏHƏMİYYƏTİ

Mülkiyyət hüququnun dövlət reyestrində əks etdirilməsi hüquqi müəyyənliyin əsas elementlərindən biridir. Reyestrdə hüququn mövcudluğu və əmlakın hüquqi vəziyyəti barədə məlumatların sistemləşdirilməsi mübahisələrin yaranması ehtimalının azalmasına xidmət edir. Qeydiyyat sistemi daşınmaz əmlak hüquqlarının tanınması, qorunması və təminat altına alınması baxımından mühüm hüquqi mexanizm kimi qiymətləndirilir [4].

Mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı əmlak sahibinin hüquqi statusunun müəyyənliyini artırmaqla yanaşı, həmin hüququn sonrakı əməliyyatlarda əsas hüquqi məlumat kimi çıxış etməsinə şərait yaradır. Beləliklə, daşınmaz əmlakın hüquqi vəziyyəti ilə bağlı məlumatın rəsmi mənbədə cəmləşdirilməsi əmlak münasibətlərində etimadın formalaşmasına xidmət edir.

Qeydiyyatın digər mühüm aspekti hüquqi mübahisələr zamanı əmlakla bağlı məlumatların sistemləşdirilmiş formada mövcud olmasıdır. Bununla yanaşı, qeydiyyat sisteminin səmərəli fəaliyyəti hüquqi və inzibati prosedurların ardıcıl tətbiqindən, məlumatların dəqiqliyindən və normativ tələblərin vahid formada həyata keçirilməsindən asılıdır.

4. SERVİTUT, İPOTEKA VƏ DİGƏR MƏHDUD ƏŞYA HÜQUQLARININ QEYDİYYATI

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqi münasibətlərin tam və obyektiv şəkildə müəyyənləşdirilməsi yalnız mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı ilə yekunlaşmır. Əmlakın hüquqi vəziyyətinə təsir edən servitut, ipoteka və digər yüklülüklərin də reyestrdə əks etdirilməsi mühüm əhəmiyyət daşıyır. Bu hüquq və məhdudiyyətlərin daşınmaz əmlakın hüquqi rejiminin mühüm elementləri olduğu vurğulanır.

İpoteka daşınmaz əmlakın kredit və təminat münasibətlərində iştirakını təmin edən mühüm hüquqi mexanizmdir. Servitut isə müəyyən hallarda başqa şəxsin daşınmaz əmlakdan məhdud şəkildə istifadə etməsinə hüquqi imkan yaradır. Bu hüquqların reyestrdə əks olunması əmlakın yalnız formal sahibinin deyil, həmin əmlakla bağlı digər hüquq və məhdudiyyətlərin də müəyyən edilməsinə imkan verir.

Beləliklə, reyestrin informasiya funksiyası yalnız mülkiyyətçinin müəyyənləşdirilməsi ilə məhdudlaşmamalı, əmlakın hüquqi vəziyyətini formalaşdıran yüklülükləri də əhatə etməlidir. Bu yanaşma əmlakın sonrakı hüquqi taleyi barədə daha dolğun təsəvvür yaradır.

5. DÖVLƏT REYESTRİNİN HÜQUQİ MÜƏYYƏNLİYİN TƏMİN EDİLMƏSİNDƏ ROLU

Hüquqi müəyyənlik hüquq münasibətlərinin sabitliyi və iştirakçıların öz hüquq və vəzifələrini əvvəlcədən müəyyən edə bilməsi baxımından fundamental əhəmiyyət daşıyır. Daşınmaz əmlak münasibətlərində hüquqi müəyyənlik əmlakın hüquqi statusunun, hüquq sahibinin və mövcud yüklülüklərin aydın şəkildə müəyyən olunmasını tələb edir.

Dövlət reyestrinin bu sahədə əsas funksiyası əmlakla bağlı hüquqi məlumatları vahid sistemdə toplamaqdır. Reyestrdə hüququn mövcudluğu və hüquqi vəziyyət barədə məlumatların sistemləşdirilməsi mübahisələrin yaranması ehtimalını azaltmaqla yanaşı, mülki dövriyyənin iştirakçılarına qərar qəbul etmək üçün hüquqi informasiya verir [4].

Hüquqi müəyyənliyin təmin edilməsi həmçinin dövlət orqanlarının fəaliyyətində ardıcıllığın və tətbiq təcrübəsində vahidliyin olmasını tələb edir. Hüquqi kolliziyalar, inzibati təcrübə ilə normativ tələblər arasında uyğunsuzluqlar və ilkin qeydiyyat zamanı yaranan çətinliklərin sistemin təkmilləşdirilməsini zəruri etdiyi göstərilir.

6. QEYDİYYATIN ÜÇÜNCÜ ŞƏXSLƏRİN HÜQUQ VƏ MƏNAFELƏRİNİN MÜDAFİƏSİNƏ TƏSİRİ

Daşınmaz əmlak münasibətlərində yalnız hüquq sahibinin deyil, üçüncü şəxslərin də hüquq və mənafelərinin qorunması mühüm məsələdir. Əmlakın hüquqi vəziyyəti barədə məlumatların vahid reyestrdə toplanması əmlakla bağlı hüquqi münasibətə daxil olmaq istəyən şəxsin mövcud riskləri əvvəlcədən qiymətləndirməsinə imkan verir. Bu xüsusilə ipoteka, servitut və digər yüklülüklərin mövcudluğu baxımından əhəmiyyətlidir [4].

Üçüncü şəxslər üçün reyestr məlumatlarının əhəmiyyəti onların əmlakın hüquqi vəziyyəti barədə məlumatlılığının artırılmasında ifadə olunur. Bu, əmlakın əldə edilməsi və ya onun üzərində başqa hüququn yaradılması zamanı hüquqi risklərin müəyyənləşdirilməsinə kömək edir.

Beləliklə, dövlət reyestri yalnız hüquq sahibinin hüququnu qoruyan mexanizm deyil, həm də əmlakla bağlı münasibətlərin bütün iştirakçıları arasında informasiya şəffaflığını təmin edən hüquqi institut kimi çıxış edir.

7. DAŞINMAZ ƏMLAKIN MÜLKİ DÖVRİYYƏSİNİN TƏHLÜKƏSİZLİYİNDƏ DÖVLƏT REYESTRİNİN ROLU

Daşınmaz əmlakın mülki dövriyyəsi yüksək iqtisadi dəyərə malik obyektlərlə bağlı olduğundan hüquqi risklərin düzgün qiymətləndirilməsini tələb edir. Alqı-satqı, bağışlama, ipoteka və digər

əqdlər zamanı tərəflərin əmlakın hüquqi vəziyyəti barədə etibarlı məlumata malik olması münasibətlərin sabitliyi baxımından mühüm şərtdir.

Reyestr məlumatlarının sistemləşdirilməsi əmlakın kimə məxsus olması, onun üzərində yüklülük və məhdudiyyətlərin mövcudluğu barədə hüquqi məlumat əldə etməyə imkan verir. Nəticədə tərəflər hüquqi riskləri əvvəlcədən müəyyənləşdirə və əqdin hüquqi nəticələrini daha aydın qiymətləndirə bilirlər.

Bu baxımdan dövlət qeydiyyatı mülki dövriyyənin şəffaflığının artırılmasına və əmlak münasibətlərində etimad mühitinin formalaşmasına xidmət edən mühüm institusional mexanizmdir.

8. ELEKTRON QEYDİYYAT VƏ RƏQƏMSAL TEXNOLOGİYALARIN TƏTBİQİ

Müasir dövrdə daşınmaz əmlak hüquqlarının qeydiyyatı sisteminin inkişafında rəqəmsallaşma mühüm istiqamətlərdən biridir. Elektron xidmətlərin və rəqəmsal məlumat bazalarının qeydiyyat sisteminin inkişafında ayrıca mərhələ təşkil etdiyi, elektron çıxarışların və onlayn sorğuların tətbiqinin prosedurların sadələşdirilməsinə və məlumatlara çıxışın asanlaşdırılmasına imkan verdiyi qeyd edilir.

Elektron qeydiyyatın hüquqi və praktiki əhəmiyyəti məlumatların emalının sürətləndirilməsi, inzibati prosedurların daha səmərəli təşkili və xidmətlərə çıxış imkanlarının genişləndirilməsi ilə bağlıdır. Rəqəmsal sistemlər məlumatların vahid informasiya mühitində idarə edilməsinə və qeydiyyat proseslərinin şəffaflığının artırılmasına xidmət edə bilər.

Bununla yanaşı, rəqəmsallaşma yalnız texniki yenilik kimi deyil, hüquqi informasiya təhlükəsizliyi, məlumatların dəqiqliyi və sistemin etibarlılığı ilə birlikdə nəzərdən keçirilməlidir.

9. QEYDİYYAT SAHƏSİNDƏ MÖVCUD HÜQUQİ VƏ PRAKTİKİ PROBLEMLƏR

Daşınmaz əmlak hüquqlarının qeydiyyatı sisteminin səmərəliliyi normativ bazanın aydınlığı və inzibati tətbiqin ardıcıllığı ilə birbaşa bağlıdır. Hüquqi kolliziyalar, normativ tələblərlə inzibati təcrübə arasında uyğunsuzluqlar və ilkin qeydiyyat zamanı meydana çıxan çətinliklər sistemin təkmilləşdirilməsini zəruri edən amillər kimi göstərilir.

Praktiki baxımdan hüquqların qeydiyyatı zamanı sənədlərin tamlığı, hüquqi əsasların düzgün müəyyənləşdirilməsi və məlumatların uyğunluğu mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Bu elementlərdən hər hansı birində qeyri-müəyyənlik yarandıqda qeydiyyat prosesinin mürəkkəbləşməsi mümkündür.

Problemlərin həlli üçün normativ tələblərin daha aydın formalaşdırılması, inzibati tətbiqin vahidliyinin gücləndirilməsi və elektron sistemlərin qarşılıqlı məlumat mübadiləsinin inkişaf etdirilməsi əhəmiyyətli istiqamətlər kimi nəzərdən keçirilə bilər.

10. QANUNVERİCİLİYİN VƏ QEYDİYYAT MEXANİZMLƏRİNİN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ İSTİQAMƏTLƏRİ

Daşınmaz əmlak hüquqlarının qeydiyyatı sisteminin davamlı inkişafı hüquqi bazanın müasir tələblərə uyğunlaşdırılmasını tələb edir. Normativ bazanın yenilənməsi, institusional mexanizmlərin gücləndirilməsi, beynəlxalq təcrübənin nəzərə alınması və elektron mexanizmlərin inkişaf etdirilməsi mühüm istiqamətlər kimi təqdim edilir.

Təkmilləşdirmənin əsas istiqamətlərindən biri hüquqların qeydiyyatı ilə bağlı prosedurların mümkün qədər aydın və proqnozlaşdırılan formada müəyyənləşdirilməsidir. Eyni zamanda ilkin qeydiyyatla bağlı çətinliklərin azaldılması, sənədlərin qiymətləndirilməsi meyarlarının dəqiqləşdirilməsi və inzibati qərarların əsaslandırılmasının gücləndirilməsi hüquqi müəyyənliyə müsbət təsir göstərə bilər.

Elektron xidmətlərin inkişafı da bu prosesin mühüm komponentidir. Lakin rəqəmsallaşma hüquqi təminatlarla paralel aparılmalı, məlumat-

ların dəqiqliyi, təhlükəsizliyi və hüquqi etibarlılığı qorunmalıdır.

11. DÖVLƏT REYESTRİNİN İNFORMASİYA VƏ HÜQUQİ TƏMİNAT FUNKSİYALARI

Dövlət reyestrinin mahiyyətini yalnız qeydiyyat proseduru ilə məhdudlaşdırmaq düzgün olmazdı. Reyestr həm də daşınmaz əmlak haqqında hüquqi informasiyanın sistemləşdirildiyi mühüm informasiya bazası funksiyasını yerinə yetirir. Hüquqlar, yüklülüklər və məhdudiyyətlər barədə vahid məlumat bazasının əmlak münasibətlərində şəffaflığın və etibarlılığın artırılmasına xidmət etdiyi vurğulanır.

Reyestrin informasiya funksiyası hüquq sahibinin müəyyənləşdirilməsi ilə yanaşı, əmlakın hüquqi vəziyyətinin kompleks şəkildə qiymətləndirilməsinə imkan verir. Bu xüsusiyyət daşınmaz əmlakın mülki dövriyyəyə daxil olduğu hallarda xüsusi əhəmiyyət daşıyır.

Hüquqi və informasiya funksiyalarının qarşılıqlı əlaqəsi nəticəsində dövlət reyestri əmlak hüquqlarının müdafiəsinə, mülki dövriyyənin sabitliyinə və hüquqi müəyyənliyin təmin edilməsinə xidmət edən kompleks institut kimi formalaşır.

NƏTİCƏ

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət reyestrində qeydiyyata alınması hüquqi müəyyənliyin, mülki dövriyyənin sabitliyinin və əmlak hüquqlarının müdafiəsinin mühüm təminatlarından biridir. Dövlət reyestrinin əhəmiyyəti yalnız mülkiyyətçinin müəyyənləşdirilməsi ilə məhdudlaşmır; ipoteka, servitut və digər hüquqi yüklülüklərin və məhdudiyyətlərin sistemləşdirilməsi də əmlakın hüquqi vəziyyətinin tam müəyyənləşdirilməsi üçün vacibdir.

Təhlil göstərir ki, dövlət qeydiyyatı daşınmaz əmlak münasibətlərində hüquqi müəyyənlik və informasiya şəffaflığı yaradır, üçüncü şəxslərin hüquqi riskləri qiymətləndirməsinə imkan verir və mülki dövriyyənin təhlükəsizliyini gücləndirir. Elektron qeydiyyat və rəqəmsal informasiya bazalarının inkişafı isə bu funksiyaların daha səmərəli həyata keçirilməsi üçün yeni imkanlar yaradır.

Eyni zamanda hüquqi kolliziyaların aradan qaldırılması, normativ tələblərlə inzibati təcrübənin uyğunlaşdırılması, ilkin qeydiyyat zamanı yaranan çətinliklərin azaldılması və tətbiqdə vahidliyin təmin edilməsi sistemin gələcək inkişafı üçün əhəmiyyətlidir. Bu istiqamətdə normativ bazanın yenilənməsi, institusional mexanizmlərin gücləndirilməsi və elektron xidmətlərin inkişaf etdirilməsi məqsədəuyğun istiqamətlər kimi qiymətləndirilə bilər.

İstifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısı:

1. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi // Azərbaycan Respublikasının 28 dekabr 1999-cu il tarixli 779-IQ nömrəli Qanunu ilə təsdiq edilmişdir. [Elektron resurs] /URL: https://e-qanun.az/framework/46944

2. Azərbaycan Respublikasının "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" 29 iyun 2004-cü il tarixli Qanunu. [Elektron resurs] /URL: https://e-qanun.az/framework/5456

3. A.X.Qaraşov. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti (Normativ hüquqi sənədlər). – Bakı: "Ozan" nəşriyyatı, – 2006. – 216 s.

4. Hüseynov S.M., Mülkiyyət hüququ və onun hüquqi müdafiəsi. – Bakı: "Hüquq" Nəşriyyatı, – 2016. – 255 s.

5. Quliyev R.Ə., Daşınmaz əmlak hüququ. – Bakı: "Bakı" Nəşriyyatı, – 2018. – 336 s.

Аллахвердиев Гусейн Назим оглу,
докторант кафедры конституционного права юридического факультета
Бакинского государственного университета, специализирующийся по
направлениям «Административное право, финансовое право,
информационно право», преподаватель юридического факультета
Бакинского государственного университета

ВАЖНОСТЬ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

РЕЗЮМЕ

Защита собственности и имущественных прав является основополагающим аспектом политики правовых государств. Согласно статье 13 Конституции Азербайджанской Республики, собственность в Азербайджанской Республике неприкосновенна и охраняется государством. Использование собственности не должно противоречить правам и свободам личности и граждан, интересам общества и государства, а также человеческому достоинству. Для обеспечения надлежащего, эффективного и бесспорного осуществления этого права на административные органы возложена обязанность по регистрации имущества, и выполнение этих функций является обязательным в соответствии с законом.

В соответствии со статьей 139 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики, право собственности и иные права на недвижимое имущество, а также ограничение, возникновение, переход и прекращение таких прав подлежат государственной регистрации. Регистрация права собственности, права пользования, ипотеки, сервитутов и иных прав на недвижимое имущество обязательна в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иным законодательством. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется в государственном реестре недвижимого имущества, который ведется соответствующим органом исполнительной власти в порядке, установленном законодательством. Сведения, содержащиеся в реестре, считаются достоверными и полными, пока не доказано иное.

В данной статье рассматриваются вопросы регистрации права собственности или иных прав на недвижимое имущество в государственном реестре недвижимости. На основе сравнительного анализа изучается законодательство различных стран, а также анализируются порядок подачи, предмет и результаты рассмотрения исков в системе административного судопроизводства. Цель исследования — содействовать укреплению правовых механизмов регистрации права собственности или иных вещных прав на недвижимость в реестре недвижимости административными органами, а также формированию более эффективного административного судебного контроля.

Allahverdiyev Huseyn Nazim,
Doctoral student at the Department of Constitutional Law, Faculty of Law,
Baku State University, specializing in “Administrative Law, Financial Law,
Information Law”, lecturer at the Faculty of Law, Baku State University

THE IMPORTANCE OF REGISTRATION OF PROPERTY AND OTHER PROPERTY RIGHTS IN THE STATE REGISTER OF REAL ESTATE

SUMMARY

The article examines the structural and content features of administrative court decisions, particularly the drafting procedure and function of decisions related to claims for the enforcement of obligations. The objective of the article is to identify the key elements that ensure the legal legitimacy, fairness, and objectivity of administrative court decisions and

to compare the legislation of the Republic of Azerbaijan with the administrative procedural practices of other countries, including Germany, Turkey, France, and Spain. The article also evaluates the legal impact of the content and form of the introduction, descriptive, reasoning, and conclusion sections of decisions and their contribution to judicial precedent.

Methodologically, the study combines legal normative analysis, comparative law methods, and the analysis of practical court decisions. The article examines the structure and drafting style of decisions adopted under the Administrative Procedural Code of the Republic of Azerbaijan in cases concerning claims for the enforcement of obligations, and also provides a comparative analysis with administrative court decisions of other countries. This approach highlights the strengths and weaknesses of Azerbaijan's administrative judicial practice, the quality of legal reasoning in decisions, and their practical implementation.

The study shows that the legal legitimacy and fairness of administrative court decisions largely depend on the completeness, clarity, and consistency of the decision structure, as well as on the objective evaluation of the parties' arguments and factual circumstances. Standardized and boilerplate decisions pose risks to judicial independence and the credibility of decisions. The article notes that each section of a decision – introduction, descriptive, reasoning, and conclusion – should serve both the resolution of the dispute and the formation of administrative practice, contributing to the principle of the rule of law.

In conclusion, the article emphasizes the importance of legal stability, transparency, and judicial precedent in the preparation of administrative court decisions and provides recommendations for improving the content and structure of administrative procedural law in Azerbaijan.

Redaksiyaya daxilolma tarixi: 05.09.2026
Təkrar işlənməyə göndərilmə tarixi: 15.09.2026
Çapa qəbul olunma tarixi: 20.09.2026